

VERSLAG VAN DE THEMABIJENKOMST VAN DE COMMISSIE RUIMTE EN GROEN, GEHOUDEN OP 1 APRIL 2004 IN HET PROVINCIEHUIS TE UTRECHT

Aanwezig:

Dhr. M. van de Groep (voorzitter), dhr.dr. J. Streng (gedeputeerde), dhr. drs. J.P.J. Lokker (gedeputeerde), mw. P. Doornenbal-van der Vlist (CDA), dhr. mr. J.H. Ekkers (VVD), dhr. drs. C. de Heer, dhr. J.F.M. Kloppenburg (GL), mw. J.C. Kramer (PvdA), dhr. C.J. van Kranenburg (CU), dhr.mr. J.G.M. Reerink (PvdA), dhr.drs. T.G.P.M. Ruijs (CDA), dhr. J.L.N. Schreurs (PvdA), dhr. P. Seldenrijk (CDA), dhr. B. de Vogel (VVD) alsmede dhr. ir. B.A. Witteman (SP); mw. P. Pieper-Hagen (CDA)

Tevens aanwezig: dhr.drs. B. Staal (Commissaris der Koningin);

Van ambtelijke zijde aanwezig: mw. drs. J.J.C. Stam (adjunct-griffier) en mw. G. van Weerd (verslag).

Gast: jhr. Ir. A.J.H. de Beaufort

1. Opening

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom. De heren Bos, Vis, Swane, Lokker en R. de Vries hebben zich afgemeld. Van ambtelijke zijde zijn aanwezig de heren Van Rooijen, Veldkamp, Paris, Jonge Poerink, Rademaker en Versloot.

2. Actief grondbeleid

De heer C. Paris geeft aan de hand van sheets een presentatie over actief grondbeleid (zie bijlage) en schetst enkele dilemma's, nl.:

- wel of niet een generaal concept
- een duidelijk concept
- grondmanagement versus projectmanagement
- risicomanagement.
-

De voorzitter geeft het woord aan de heer De Heer. Die vraagt wanneer het provinciaal voorkeursrecht als instrument beschikbaar komt. De heer Paris antwoordt daarop dat de nieuwe wet RO waarschijnlijk ingaat per 1 januari 2007. Daarin het ook grondbeleid neergelegd. Meer kan hij er nu niet over zeggen. De heer Ekkers merkt op dat het niet veel uitmaakt. De gemeenten Zeist en Soest doen mee. Zij kunnen gebruik maken van het instrument voorkeursrecht. De heer Paris onderstreept dit. De provincie gaat nooit transacties aan waarover de provincie geen afstemming heeft bereikt met gemeenten.

De heer Ruijs zet uitvoerig uiteen dat de volgende elementen naar zijn mening een rol spelen in het risicomanagement, nl.:

- planologie: b.v. huur of koopwoningen
- verwerving van grond: eigendomsverhoudingen, hoe daar mee om te gaan a. voorkeursrecht, onteigening, of marktpartij. Daaruit moet de provincie een keuze maken.
- financiële verevening; daarover moet volledige helderheid ontstaan en commitment met de partners. Over het spelelement daarbij hoe te komen tot verevening wil hij graag een volgende keer met de commissie praten.

Hij is er voorstander van om voornoemde elementen juridisch te laten toetsen. De bevindingen terzake kunnen vervolgens wat hem betreft in een tweede themabijeenkomst aan de orde worden gesteld. Hij memoreert dat er in juni een besluit moet worden genomen over het Hart van de Heuvelrug, o.a. over de vraag of daar al dan niet maatwerk moet worden toegepast.

De heer Paris zet uiteen dat het zaak is dat er voor de projecten ten behoeve van het Hart van de Heuvelrug een goede balans wordt gevonden, zowel voor het financiële deel als voor de verhouding tussen rood en groen.

De heer De Vogel kan zich voorstellen dat, wanneer de provincie als een marktpartij gaat optreden, dit met bepaalde besluitvormingsprocessen in strijd kan zijn c.q. tot conflicterende belangen kan leiden. Voorts vraagt hij hoe de provincie met voorkennis, b.v. van RO-plannen, moet omgaan. Hij wijst erop dat de grondmarkt in Nederland, gezien de vele fluctuaties in prijs en in vraag en aanbod, vele risico's kent. Pas wanneer men werkelijk met die markt bekend is, kan er succesvol worden opgetreden. Zijn vraag is hoe daarin kan worden voorzien.

De heer Paris zet uiteen dat de zgn. "dubbele petten" in de provinciale organisatie duidelijk van elkaar moeten worden gescheiden en apart in de organisatie moeten worden geregeld. Overigens voorziet het generale concept daarin.

Financiële risico's moeten zoveel mogelijk van tevoren worden gecalculiseerd. Het "tekenen en rekenen" moet tegelijk opgaan. Het is van belang dat daarvoor deskundige medewerkers worden aangetrokken. Dergelijke taken kan de provincie niet alleen maar door externen laten uitvoeren. Met het oog op bepaalde plannen, is het uiteraard slim om grond te gaan verwerven, op een moment dat andere partijen daar nog geen weet van hebben. Inderdaad kan er dan sprake zijn van voorkennis. De vraag, hoe daarmee moet worden omgegaan, wil hij niet beantwoorden: het gaat hier nadrukkelijk om een bestuurlijke afweging.

De heer Ekkers is van oordeel dat, wanneer de provincie bepaalde plannen wil realiseren, voorkomen moet worden dat de projectontwikkelaars de krenten uit de pap halen. Verevening is van het grootste belang. Een en ander vereist van partijen een actieve opstelling.

Spreker vraagt zich wel af of de gepresenteerde organisatievorm, met twee gemeenten en een provincie, wel zal voldoen. Hij kan zich voorstellen dat er ook wordt nagedacht over de oprichting van een besloten vennootschap, tezamen met b.v. een dochteronderneming van de Bank Nederlandse Gemeenten, die zich specifiek op grondtransacties concentreert.

Hij vraagt of de provincie overweegt om private partijen in te schakelen en wanneer de tijd daar is om verder van gedachten te wisselen over de meest gewenste organisatievorm.

De heer Paris antwoordt dat inschakeling van private partijen voor grondverwerving in het Hart van de Heuvelrug niet aan de orde is.

De heer Reerink verwijst naar een wetsvoorstel, dat in de Tweede Kamer in behandeling is. Dit maakt inschakeling van private partijen op termijn wel degelijk mogelijk.

De heer Staal vindt deze discussie op dit moment nog niet relevant. In het proces is duidelijk geworden dat, voor het realiseren van plannen in het Hart van de Heuvelrug, een regisseursrol van de provincie Utrecht noodzakelijk is. Het aankopen van grond is als instrumentarium nodig om provinciale doelen voor de Heuvelrug te kunnen verwezenlijken. Voor projecten op de Heuvelrug is een wet, zoals hiervoor genoemd, of een PPS-constructie nu niet aan de orde. Het gaat erom dat de provincie, door middel van aankoop van grond, doelen dichterbij kan brengen. GS zijn erop tegen om grondbeleid als doel op zichzelf te gaan beschouwen.

Graag verneemt het college van GS ter zake de visie van provinciale staten.

Wanneer er op termijn toch een "hogere" discussie over het grondbeleid moet worden gevoerd, dan is het zaak dat daarover ook tijdig met het Platform Hart van de Heuvelrug van gedachten wordt gewisseld.

De heer Ekkers laat weten dat zijn fractie in beginsel kan instemmen met de gedachte achter dit proces.

De heer Reerink stelt de volgende vragen:

- Het plan is om met een nulsaldo te beginnen. Zijn vraag is echter of de kost niet voor de baat moet uitgaan.
- De aanbeveling werd gedaan om aankoop van grond te koppelen aan projecten, echter, z.i. hoeft daar niet altijd sprake van te zijn.

De heer Paris maakt een duidelijk onderscheid tussen twee soorten organisaties:

- * een organisatie voor projecten
- * een schema voor de interne organisatie. Ambtelijk meent men dat op die manier gevolg kan worden gegeven aan de motie Strien.

Al in de voorcalculatiefase moet worden gezien of de verevening en de balans in hectares lonend zullen zijn. Hij is het eens met de stelling van de heer Ekkers dat ook voor de groen projecten moet worden gestreefd naar maximaal rendement.

In principe is het ook mogelijk om strategische grondaankopen te doen, zonder dit aan concrete projecten te koppelen, echter, dat vereist dan wel een helder bestuurlijk besluit.

De heer Witteman vraagt hoe kan worden voorkomen dat er intern misbruik van grondaankopen wordt gemaakt, zoals destijds in het ambtenarenkorps van de stad Utrecht is voorgekomen. Ook wil hij weten hoe in een transparant grondbeleid kan worden voorzien.

De heer Paris antwoordt dat er door de provincie Utrecht een duidelijk integriteitbeleid moet worden gevoerd. Zo kan men ambtenaren periodiek van domein laten wisselen en dienen hun relaties duidelijk in beeld te worden gebracht, teneinde misbruik te voorkomen. Overigens meent hij dat dergelijk misbruik slechts sporadisch voorkomt.

De heer Van Kranenburg kan zich voorstellen dat, op basis van bepaalde informatie, tot het verwerven van grond wordt besloten. De provincie zal die informatie voor zich houden, totdat de deal is gesloten; feitelijk gaat het dan om een vertrouwelijk proces. Dit kan toch op een gespannen voet komen te staan met het streven naar een transparante organisatie en controle van bestuur. Hij vraagt of dit een struikelblok voor de provincie kan zijn om zich op dat pad te begeven.

De heer Paris meent dat, wanneer volgens een dergelijk principe zou moeten worden gehandeld, dit zou inhouden dat de grondaankopen in het landelijk gebied zouden moeten worden stopgezet. DLG weet precies waar grond vrij komt. De opbouw van kennis is inherent aan het realiseren van plannen.

De heer Van Kranenburg meent dat er door de provinciale staten duidelijke kaders moeten worden gesteld voor het grondbeleid, temeer daar met transacties vaak grote sommen geld gemoeid zijn. De vraag is hoe er bestuurlijk accordering kan worden gegeven voor grote transacties, zonder dat de noodzakelijke beslotenheid geweld wordt aangedaan.

De heer Paris meent dat het gaat om mandatering ten behoeve van de uitvoering. Er zullen projectvoorstellen worden opgesteld, vergezeld van risicoanalyses en calculaties die aan de commissie REG zullen worden voorgelegd. Wanneer er grond wordt verworven, dan gaat dat altijd onder de voorwaarde dat GS en PS daarmee moeten instemmen. Feitelijk is dat een ontbindende voorwaarde.

De heer Reerink zet uiteen dat er in het verleden projecten voor bepaalde doelen in gang werden gezet, terwijl maatschappelijke ontwikkelingen tussentijds gingen wijzigen. Soms was daar al zoveel

geld mee gemoeid dat projecten toch maar werden doorgezet. Spreker blijft vragen houden over de koppeling van grondverwerving aan projecten. Terzake verwijst hij naar Renswoude.

De heer Streng laat weten dat de provincie geen geld heeft gestopt in projecten ten behoeve van Renswoude. De gemeente is een gecalculeerd risico aangegaan met de aankoop van het gebied. De heer Paris is van oordeel dat besluitvorming over projecten gebaseerd moet zijn op kaders, financiële analyses en risicoberekeningen. Het is voorgekomen dat gemeenten grond aankochten voor de bouw van villa's, maar later besloten tot de bouw van 2 onder 1 kap woningen, omdat de villa's niet verkoopbaar bleken te zijn. Dergelijke afwegingen horen in het risicomanagement thuis.

De heer De Vogel laat weten dat zijn fractie positief is over de gekozen aanpak.

De heer Ruijs is van oordeel dat projecten op het gebied van rood en groen waardevolle planologische ontwikkelingen zijn. Wel is een juridische onderbouwing van de planologische en financiële elementen noodzakelijk. Positief is zijn fractie over de gekozen aanpak.

De heer Paris zet vervolgens uiteen dat de provincie voor wat betreft het grondbeleid over meer specialistische kennis moet gaan beschikken en op dat terrein een kwaliteitsslag moet gaan maken.

Gehoord de discussie, constateert de voorzitter dat de commissie de aanpak voor het grondbeleid positief waardeert, zij het dat er wordt gewaarschuwd voor gevaren en risico's.

Presentatie van de heer Reerink

De heer Reerink schetst dilemma's daar waar het gaat om projecten in het kader van het Hart van de Heuvelrug.

De Heuvelrug is het tweede grootste bosgebied van het land. Van Noord naar Zuid verbindt de Heuvelrug het IJsselmeer (Gooimeer/Eemmeer) en de Rijn. Ook legt het Oost-West verbindingen: in het Noorden naar de Vechtstreek/Plassengebied en Vallei en Eem, en meer naar het Zuiden naar de Veluwe (Leusderheide en Binnenveld).

Het Hart van de Heuvelrug is het belangrijkste deel. Hier komen niet alleen de Noordelijke en Zuidelijke Heuvelrug bij elkaar, maar komt ook de verbinding naar de Veluwe tot stand.

Echter, versnippering viert hoogtij. Schaken, dat wil zeggen het inruilen van rood en groen, is een sublieme gedachte, echter, de ene hectare is de andere niet.

Nu is het moment gekomen om aan de slag te slaan, aangezien 13 defensie terreinen en 3 zorginstellingen willen herstructureren c.q. deels weg willen en er een ambitieuze provincie is die wil presteren.

De kansen zijn: een robuust middenstuk en twee volwaardige verbindingzones.

Z.i. mag er geen discussie zijn over:

- de noordelijke verbindingzone bij Fornhese
- het vierde kwadrant bij Den Dolder: grond is van HUL
- de oostelijke verbindingzone: is al in uitvoering.
- het blijven van Kamp van Zeist (wel natuur, maar minder belangrijk dan de zones)
- Wallart Sacré (wel meer woningen gewenst) en Jessurun Kamp.

Scherp moet worden gekeken naar de waarde van elke locatie. Dat betekent dat een verbindingzone belangrijker is dan een stuk bos binnen de bebouwing of langs een weg. Dus geen lintbebouwing, maar de druppelgedachte.

Concrete bedreigingen en knelpunten in de westelijke zone zijn:

- Het woonwagenkamp Beukbergen. Is brandgevaarlijk. Men wil het kamp verkleinen. Het zou beter zijn om het kamp naar het oosten te schuiven, waar het sloopbedrijf deels illegaal het bos in is getrokken. Zo ontstaat er een mooier trechtermodel.

- Abrona: waar sprake is van een wonderbare huizenvermenigvuldiging. Eerst was er sprake van 200 woningen, toen 250 en nu wordt er over 450 woningen gesproken. In het krantenverslag wordt zelfs een getal van 600 genoemd. Dat is niet nodig, als men dichter naar Soesterberg gaat en bovendien kan de helft ook geplaatst worden in het vierde kwadrant. Spreker verwacht dat HUL daaraan zal willen meewerken.
- De lichtvervuiling van Oud-Zandbergen: is te verhelpen bij de inrichting van de garages en van de buffer tussen Dolderseweg en de verbindingzone.
- Het Kamp Nieuw Amsterdam: Zeist wil daar een bedrijventerrein. Waarom, als er in Zeist 's morgens 10.000 mensen naar elders gaan om te werken en 20.000 binnenkomen om in Zeist te werken. Hier moet de bebouwing weg om zo een toegang te krijgen naar de verbindingzone. Te verplaatsen bedrijven en kantoren kunnen naar Kamp Zeist. Voor een deel zijn het ook vliegveldgebonden bedrijven.
Helemaal onbegrijpelijk is de opmerking van de gemeente dat men naast het bedrijventerrein ook nog 200 woningen aan de oostkant van de Dolderseweg wil realiseren.

Het Hart van de Heuvelrug moet een stilte- en rustgebied zijn.

Wordt het luchtvaartmuseum verplaatst naar de hangars/startbanen, dan wordt het hart uit het Hart gehaald. Er komen immers niet alleen de gezamenlijkheid van luchtvaart en legermuseum, maar ook parkeerplaatsen, kiosken, wegen, kantoren etc.

De huidige locatie in Kamp van Zeist heeft al gebouwen, ruimte om uit te breiden, een goede aansluiting op de A28 en voor de werkgelegenheid maakt het geen verschil.

Als er toch het museum komt, dan wel met respect voor de natuur. Maak geen plannen voor intensieve binnen- en buitenrecreatie zoals Soest en Zeist willen. Defensie denkt overigens nog steeds te kunnen verdienen op de verkoop van het vliegveld. Daarom moet het museum er naar toe met andere bebouwing. Er zijn veel kwetsbare gebieden in Hart en omgeving, dus zijn plekken voor intensieve recreatie nodig zoals de Schammer.

Het schaken gebeurt tussen enerzijds Kamp van Nieuw Amsterdam en Kamp Zeist en anderzijds tussen Abrona (Sterrenberg: uitbreiden) en Dennendal (terug naar de natuur) via Altrecht (Willem Arntz: daar wordt bijgebouwd).

De winst zit in een robuust Hart en twee ecologische verbindingzones.

De persoonlijke aanbeveling van de heer Reerink is voorts om de al jaren niet meer gebruikte en nu gekraakte munitieopslagplaatsen tussen Heidestein en de Grensweg te verwijderen.

De voorzitter dankt de heer Reerink voor zijn presentatie.

De heer Witteman is voorstander van het schaakbordmodel mits dit eerlijk wordt toegepast. Hij heeft de zorg dat het model wordt ingezet om meer rood te ontwikkelen.

De heer Reerink meent dat steeds de balans tussen rood en groen moet worden opgemaakt en dat hectares moeten worden geturfd. Het tegengaan van versnippering en het creëren van robuuste zones moet z.i. de meeste winst opleveren.

De heer De Beaufort heeft meermalen meegemaakt, dat, wanneer de overheid grond aankocht, het veelvuldig voorkwam dat particulieren weer om grond vroegen. Er is in dat opzicht ook met particulieren veel winst te boeken, met name wanneer er praktisch en tijdig wordt gehandeld.

De heer Reerink memoreert dat er 16 partijen betrokken zijn bij het Hart van de Heuvelrug. Dank zij de interventie van de provincie Utrecht, is er een doorbraak in het proces gekomen. Hij vindt dit een positieve ontwikkeling.

De heer Van Kranenburg vraagt hoe de situatie zich rond de vliegbasis gaat ontwikkelen.

De heer Reerink is erop tegen om het museum te verplaatsen. Overigens is er formeel nog geen besluit over het vliegveld genomen, echter, inmiddels is wel duidelijk dat het verplaatst zal worden naar Gilze Rijen. Derhalve zal het terrein vrijkomen. Hij vreest dat het museum toch verplaatst zal worden. Zo ja, dan moet het adequaat in de omgeving worden ingepast. Het vliegveld is een ecologisch waardevol gebied. Binnen- en buitensport moet daar niet worden toegestaan.

De heer Kloppenborg vindt de presentatie van de heer Reerink heel aansprekend. Van belang is het dat steeds wordt onderkend waarvoor het grondbeleid bedoeld is. De financiën mogen niet alleen maar de boventoon krijgen.

De heer Reerink memoreert dat de groene werklandschappen oorspronkelijk bedoeld waren om de grote villa's te bewaren. Echter, nu wil o.a. de Kamer van Koophandel daar kantorenlocaties gaan ontwikkelen, terwijl dat nimmer de inzet van het beleid is geweest.

De heer De Beaufort laat weten dat particuliere landgoedeigenaren veelal natuurbeheer in hun vaandel dragen. Vroeger werden daarvoor alleen financiële middelen ingezet, maar nu kan men dat ook met andere middelen dan alleen maar met geld in goede banen leiden, b.v. met hectares voor toekomstig natuurbeheer.

De heer Ruijs zet uiteen dat veel buitenplaatsen op de Heuvelrug door de overheid zijn afgebroken. Dankzij bestemmingswijzigingen, konden er toch eisen aan behoud van buitenplaatsen worden gesteld. De opmerking dat de vestiging van kantoren van negatieve invloed zijn op buitenplaatsen, wil hij in die zin toch nader nuanceren.

Mevrouw Pieper memoreert dat er binnen de geestelijke gezondheidszorg veel ontwikkelingen gaande zijn. Gebleken is dat bewoners, die uit instellingen afkomstig zijn, vaak niet in de samenleving welkom zijn. Het is niet uitgesloten dat er op termijn toch meer mensen in de instellingen moeten achterblijven. Zij vraagt of het schaakspel daarvoor ruimte biedt.

De heer Reerink onderschrijft dat het lang niet altijd lukt om voormalige bewoners van instellingen in de samenleving te laten integreren. Zo is het ook de vraag of burgers tussen voormalige patiënten willen wonen. Abrona houdt er rekening mee dat er toch extra patiënten moeten worden gehuisvest. Daarvoor is ook ruimte aanwezig.

Hij zal t.z.t. op deze kwestie terugkomen in het kader van de groene diensten b.v. de zorgboerderij.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.

Wijzigingsvoorstel voor het verslag van de commissie REG van 1 april 2004

De heer J. Reerink:

Blz. 3 tweede alinea:

Eerste aandachtstreepje aanvullen met *en je dus met een beginsaldo moet starten.*

Tweede aandachtstreepje aanvullen met *Je kunt ook verantwoord grond kopen waar je in de toekomst wel wat wil, maar dat nog niet in een project is ondergebracht.*

Blz. 4 presentatie van de heer Reerink:

Hier komt niet alleen de Noordelijke en Zuidelijke Heuvelrug bij elkaar, maar kom ook *een* verbinding naar de Veluwe tot stand.

Z.i. *zal* er geen discussie zijn over:

Blz. 5 eerste alinea:

Eerste aandachtstreepje: Abrona: ... toevoegen achter: In het krantenverslag *van een raadsvergadering in Zeist*

Derde aandachtstreepje: Het Kamp Nieuw Amsterdam: toevoegen achter vliegveldgebonden bedrijven: *die gaan vanzelf weg. Je hoeft dan alleen het gebouw te sloten.*

Voor het midden:

Toevoegen achter Het Hart van de Heuvelrug: *wordt gevormd door het terrein van het vliegveld en* moet een stilte- en rustgebied zijn.

Na het midden:

Na als er tocht het museum *op het vliegveldterrein* komt, ...

Het vliegveld vervangen door *Kamp Zeist* in de zin: Defensie denkt overigens nog steeds te kunnen verdienen op de verkoop van ...

In de volgende zin *er* en *andere* vervangen: Daarom moet het museum naar *het vliegveld* toe met *zijn* bebouwing.

Tussenvoegen: Het schaken gebeurt *in mijn visie* tussen enerszijds

Blz. 6 derde alinea:

Memoreert vervangen door: De heer Reerink *beaamt dit en geeft als (fout) voorbeeld:* dat de groene werklandschappen

Laatste alinea: Het woord *extra* weglaten in de zin: Abrona houdt er rekening mee dat er toch patiënten moeten worden gehuisvest.

Hij zal vervangen door *Wij zullen* t.z.t. op deze kwestie terugkomen in het kader van de goene diensten b.v. de zorgboerderij.