

Ambtelijke verkenning Investeringsstrategie Groene Hart Kracht door Kwaliteit

Begeleiding en redactie: Consulting group Lysias

datum: 27 april 2004

Inhoud

Deze notitie vormt de opbrengst van het ambtelijke verkenningstraject dat wij de afgelopen weken hebben begeleid. De bestuurlijke ambitie gaat verder dan deze verkenning. Voor een betekenisvolle ontwikkeling van het Groene Hart in al haar functies is meer vereist dan de huidige streekplannen op dit moment bevatten. Ook de Nota Ruimte vraagt om een krachtiger antwoord dan dit document biedt. We adviseren je om dit document als vertrekpunt te hanteren voor een bestuurlijke verkenning van de ontwikkelruimte.

De notitie bestaat uit drie onderdelen:

1. Algemeen aanvaarde uitgangspunten
2. Tabel 1: Investeringsstrategie Groene Hart: verkenning en onderbouwing van investeringen bestaand beleid
3. Tabel 2: verkenning en onderbouwing van rendement Groene Hart

1 Uitgangspunten

Ambtelijk bestaat er tussen de drie provincies consensus over de volgende punten:

1. Het Groene Hart is een vitaal en onmisbaar onderdeel van de Randstad met een belangrijke economische betekenis. Het kent een aantal voor de Deltametropool cruciale functies: wonen, werken, recreëren, waterberging.
2. Voorop staat dat bestaande voornemens met kracht moeten worden gerealiseerd voordat nieuwe voornemens worden gemaakt.
3. De ambitie is de komende tien jaar de ontwikkeling van de verschillende functies in het Groene hart de komende tien jaar op een verantwoorde manier te combineren, samenhang te zoeken, waar mogelijk elkaar ontwikkelingen elkaar te laten versterken en zo tot een hoogwaardige ontwikkeling van het Groene Hart te komen.
4. Woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen vinden plaats binnen de rode contouren en transformatiezones.
5. De wateropgave valt buiten het bestek van het Investeringsprogramma.
6. De ontwikkeling van woningbouw kan financieel benut worden voor cruciale functies die economisch minder renderend zijn: Natuurontwikkeling, Herstructurering Agrarische bedrijven, Cultuurhistorie en Toerisme.
7. De ontwikkeling van bedrijventerreinen in het Groene Hart staat op dit moment geheel in het teken van uitplaatsing van bedrijven die het Groene Hart belasten. Het rendement van de ontwikkeling staat in geen verhouding tot de kosten die met uitplaatsing gepaard gaan.

8. Per deelgebied kunnen middelen kunnen gegenereerd door verevening over afstanden kleiner dan 20 km te hanteren.
9. Voor het Groene Hart als geheel kan per te ontwikkelen huis/bedrijf een opslag gehanteerd (locatievoordeel) worden om middelen te gegenereerd worden voor de categorieën die economisch minder rendabel zijn.
10. De mogelijkheden om functies ruimtelijk te combineren zijn beperkt. De locaties van de water- en natuuropgaven liggen grotendeels vast. Ze worden bepaald door factoren als stedelijke nabijheid, hoogte en ligging ten opzichte van de EHS.
11. In het Groene Hart wordt geen additionele infrastructuur ontwikkeld, meer dan die infrastructuur die al in de streekplannen is voorzien.
12. Infrastructuur draagt de woningbouwopgave. De aanleg van nieuwe infrastructuur kan aanleiding zijn de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen te onderzoeken.

Investeringsstrategie Groene Hart – verkenning benodigde investeringen bestaand beleid

Categorie	Aantal hectares	Vuistregel	Totaal benodigde investering
Natuurontwikkeling			
- Aankoop gronden	26.500 ha.	Variant voorkeursrecht: 23.000 per ha.	610 miljoen
		Variant gebruikswaarde: 74.000 per ha.	1.960 miljoen
		Variant woningbouwdruk: 110.000 per ha.	2.910 miljoen
- Inrichting natuur	25.000 ha.	5.000 per ha	125 miljoen
- Inrichting recreatief groen	1.500 ha.	16.000 per ha	25 miljoen
Herstructurering agrarische bedrijven			
- Verplaatsing	360 bedrijven	800.000 per verplaatsing	290 miljoen
- Ruimte-voor-ruimte	840 bedrijven	300.000 per bedrijf	- 250 miljoen (opbrengst)
- Agrarisch natuurbeheer	24.000 ha.	5.000 per ha.	120 miljoen
- Kavelruil	11.000 ha.	3.000	30 miljoen
Recreatie en toerisme	-		65
Cultuurhistorie	-		Pm

Conclusie

De aankoopwaarde bepaalt in belangrijke mate de omvang van de benodigde investering:

- als de provincies een voorkeursrecht kunnen hanteren, is voor de versterking van de landschappelijke kwaliteit van het Groene Hart tot 2015 nodig: **1.1015 miljoen**
- als voor alle te verwerven grond de gebruikswaarde betaald moet worden, loopt de investering op tot **2.365 miljoen**
- als alle te verwerven grond aangekocht wordt in concurrentie met ontwikkelaars, is **3.715 miljoen** nodig

Onderbouwing verkenning benodigde investeringen bestaand beleid, per categorie

Algemeen

- De verkenning omvat de volgende categorieën:
 - Natuurontwikkeling
 - Herstructurering agrarische bedrijven
 - Recreatie
 - Cultuurhistorie
- Waterberging en infrastructuur zijn buiten de verkenning gehouden. Deze categorieën zijn primair een rijksopgave.
- Voor natuurontwikkeling zijn drie varianten in kaart gebracht: de gemiddelde prijs, de laagste en hoogst benodigde prijs
- Tabel 1 bevat het totaalbeeld
- Per categorie volgt een korte toelichting

1. Natuurontwikkeling

- Op basis van een inventarisatie in Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland komen we tot een doelstelling te verwerven grond met bestemming natuur van respectievelijk 8000, 11.000 en 7.000 te verwerven hectare tot 2015 (EHS, transformatiezones)
- Voor recreatief groen moet in totaal ongeveer 1.500 ha worden verworven.
- De kosten van grondverwerving zijn gemiddeld euro 37.000 als het perceel voor agrarisch gebruik wordt benut. De prijs per hectare varieert sterk:
 - Bij toepassing voorkeursrecht wordt euro 23.000 per ha. Betaald.
 - Gemiddeld ligt de grondprijs op euro 74.000.
 - Als onduidelijkheid over de bestemming en woningbouw een mogelijkheid is de grondprijs euro 110.000.
 - Als grond moet worden aangekocht ten behoeve van woningbouw ligt de prijs belangrijk hoger: euro 148.000ⁱ.
- Inrichtingskosten voor natuurfunctie: 5000 euro per hectareⁱⁱ
- Inrichtingskosten voor recreatiefunctie: 16.000 euro per hectareⁱⁱⁱ

2. Herstructurering agrarische bedrijven

- De transformatie van de landbouw verloopt snel. We zijn er van uitgegaan dat de komende tien jaar 1200 agrarische bedrijven beëindigd worden^{iv}.
- Hiervan gaat 30% elders in het gebied verder (bedrijfsverplaatsing)^v. Dit betekent dat 360 boerenbedrijven moeten worden verplaatst. Een verplaatsing kost ongeveer euro 800.000^{vi}.
- De overige 70% van de boerenbedrijven (840) kan in het kader van een ruimte-voor-ruimte regeling beschikbaar worden gesteld voor bouw. Bij een gemiddelde grondprijs van euro 250 per m² en een gemiddelde kavelgrootte van 1200 m² betekent dit dat per bedrijf euro 300.000 beschikbaar komt.
- Door de transformatie komt circa 25% van alle weidegrond (133.000 ha) vrij voor andere functies, vooral natuur^{vii}: zo'n 32.000 hectare. De mogelijkheden om het aankoopbeleid te richten op te ontwikkelen natuurlocaties zijn beperkt^{viii}. Slechts een deel van de vrijvallende locaties ligt in EHS-gebied/transformatiezones; gemiddeld is dat 25%, zo'n 8.000 hectare^{ix}. Het overige deel (24.000 ha) zal op een andere, particuliere manier beheerd moeten worden. Agrarisch natuurbeheer vergt over een periode van tien jaar circa 5.000 per ha^x.

- Voor een economisch rendabele landbouw is kavelruil nodig. Historisch is een percentage van 8% kavelruil voor het gehele Groene Hart realistisch: bijna 11.000 hectare. Per hectare is euro 3.000 nodig.
3. Recreatie en toerisme
- De investeringen die met toerisme en recreatie gepaard gaan zijn lastig te begroten. De inzichtelijkheid van de projectvoorstellen is op dit moment beperkt.
 - Uitgaande van de Noord-Hollandse opgave moet vooral geïnvesteerd worden in regionale vaarwegen en de kwaliteit van de plassengebieden.
 - Op basis van de Noord-Hollandse opgave voor de Gooi- en Vechtstreek in het Groene Hart mag worden uitgegaan van een benodigde investering van 65 miljoen.
4. Cultuurhistorie
- De categorie cultuurhistorie omvat een aantal grotere (Wierickerschans; Nieuwe Hollandse Waterlinie; Limes) en kleinere (bijv. Herstel aantal historische sluisen, historische vaarverbindingen) projecten.
 - Investeringsbehoefte voor de komende tien jaar (projecten die gerealiseerd kunnen worden) is niet inzichtelijk.

Investeringsstrategie Groene Hart - verkenning mogelijke opbrengsten

	Aantallen/hectares	Opslag	
Bedrijventerreinen		5.000	
- Zuid-Holland	86		430.000
- Utrecht	70		350.000
Woningen		1.000	
- Zuid-Holland	9.500		9.500.000
- Utrecht	5.150		5.150.000

Conclusie

In totaal kan met deze beperkte opslagen voor de investeringsstrategie 15,5 miljoen gegenereerd worden. Grotere opslagen zijn nodig als tot betekenisvolle investeringen via opslagen gekomen wil worden. Dit bedrag staan in geen verhouding tot de investeringen die publieke en private partijen in het Groene Hart in de afgelopen periode hebben gepleegd. Met andere instrumenten moet het mogelijk zijn een grotere investeringsstroom te genereren.

Onderbouwing

- De verkenning van mogelijke opbrengsten bevat twee categorieën:
 - Bedrijventerreinen
 - Woningbouw
- De verkenning is primair gebaseerd (en terug te voeren) op de actuele streekplannen van Utrecht deelgebied West en Zuid-Holland Oost. Voor Zuid-Holland Oost is tevens het Regio Actieplan Midden Holland benut.
- Volgens Noord-Hollandse informatie betreft de opgave in het Noord-Hollandse deel van het Groene Hart uitsluitend natuurontwikkeling, transformatie agrarische bedrijven, recreatie/toerisme, cultuurhistorie en waterbeheer. We hebben Noord-Holland daarom buiten beschouwing gelaten.
- De opslag die mogelijk is (in het kader van rood-voor-groen) varieert. We zijn uitgegaan van een opslag van euro 1.000 per huis en euro 5.000 per hectare bedrijventerrein.

Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen

- Het rendement dat met de ontwikkeling van bedrijventerreinen behaald kan worden is minimaal. In alle drie de provincies is het uitgangspunt dat alleen bedrijventerreinen met een opvangfunctie ontwikkeld worden. Voor elk bedrijf dat een plek vindt verdwijnt er elders in het Groene Hart één.
- Voor veel van de bedrijven geldt dat vestiging in het Groene Hart, tussen de grote steden, direct aan de grote verkeersaders, vestigingsvoordelen met zich mee brengt. Het is, vanuit dat oogpunt gezien, redelijk een heffing per te ontwikkelen bedrijf te hanteren.
- In Zuid-Holland zijn drie grote nieuwe locaties aangewezen:
 - Schellenuinen West in Giessenlanden, 35 ha., voor transportbedrijven
 - Steekterweg in Alphen aan den Rijn, 25 ha
 - Rijnhoek in Bodegraven, 10 hectare
 - [pm locatie A12 Noord, op grens Zuidvleugel en Groene Hart, als mogelijke locatie in Streekplan genoemd]
 - Hoekse Aarkade, Ter Aar, 10 ha.
 - Dijklaan, Bergambacht, 6 ha.

- Subtotaal 86 ha.
- In Utrecht (deelgebied West) is in totaal 70 hectare nieuw bedrijventerrein nodig)
- In Noord-Holland is bij navraag niet voorzien in enige ontwikkeling
- Totaal te ontwikkelen hectare nieuw bedrijventerrein tot 2015: 156 hectare

Woningbouw

- In totaal zijn voor 152.000 woningen locaties beschikbaar, deels rond en in aanvulling op de grote steden, deels in de kleinere kernen.
- aantal kleinere locaties Zuid-Holland (8000 woningen)
- In de streekplannen is voorzien in de bouw van ongeveer 15.000 woningen:
 - Utrecht (op basis van actueel concept Streekplan deelgebied West)
 - Restcapaciteit: 4075
 - Inbreiding: 325
 - Uitbreiding: 750
 - Subtotaal 5150 huizen
 - Zuid-Holland
 - In het Zuid-Hollandse Streekplan Oost zijn principieel geen programmatische opgaven voor de gemeenten neergelegd.
 - Het uitgangspunt (bouwen voor de eigen bevolking, constant houden bevolking) is niet verlaten. Hetzelfde geldt voor de strakke contouren
 - In het vorige programma 2000-2004 was voorzien in de bouw van 3800 woningen. Extrapolatie van dit aantal resulteert in 9500 woningen, te bouwen in de periode 2005-2015.

ⁱ Bron: LEI/DLO, Grondprijzen onder stedelijke druk, <http://www.lei.dlo.nl/agri-monitor/pdf/feb2004agrarishegrondprijzen.pdf>

ⁱⁱ Bron: opgave ISG Noord-Holland

ⁱⁱⁱ Bron: opgave ISG Noord-Holland

^{iv} Op grond van LEI-cijfers over de toekomst van het landbouw in het Groene hart: http://www.lei.dlo.nl/publicaties/PDF/2001/PS_xxx/PS_01_02.pdf

^v Idem

^{vi} Bron: opgave ISG Noord-Holland

^{vii} Zie noot 4

^{viii} Ambtelijke werksessie ISG 29 maart 2004

^{ix} Ook de kosten voor waterberging in agrarische gebieden (particulier) zijn nog niet te berekenen (RLG 2002, 02/07).

^x Bron: Raad voor het Landelijk Gebied, 2002, nr. 02/07