

2007REG01A

Gebiedsontwikkeling Groot Mijdrecht Noord

Voorlopige samenvatting verkenning

14 december 2006

**Provincie Utrecht
Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
Gemeente De Ronde Venen
Habiforum**

1. Wat is het probleem?

Landbouw: geleidelijk en onmogelijk

Groot Mijdrecht Noord is een diepe droogmakerij (-6 NAP) gelegen ten westen van de Vinkeveense Plassen (-2 NAP). De diepe ligging van de polder en de specifieke kenmerken van bodem en locatie veroorzaken uiteenlopende waterproblemen. Om landbouw blijvend te faciliteren is peilverlaging nodig. Als het waterpeil verlaagd wordt, krijgt het gebied te maken met nog meer zilte kwel, spontane wellen (opborrelend water uit de bodem) en opbarsting van de bodem. Deskundigen vinden in deze kwetsbare situatie verdere peilverlaging niet verantwoord. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat het waterschap op peilverlaging in zet bij het peilbesluit, dat in 2007 moet worden genomen. Ook zonder peilverlaging gaat bodemdaling nog door. De drooglegging neemt verder af en wateroverlast treedt vaker op. De komende decennia wordt landbouw geleidelijk aan onmogelijk, eerst in de lage en dan in de hoge delen.

Waterbeheer: rondpompen van water is verre van duurzaam en vervuילend

Er komt een moment dat de maatschappelijke lasten van het huidige waterbeheer niet in verhouding staan tot de maatschappelijke baten. Om de polder droog te houden wordt elke negen minuten een hoeveelheid brak, bruin en voedselrijk water uitgemalen, die gelijk is aan een zwembad. In droge perioden verspreidt zich dit water in de regio. Dat is zeer ongunstig voor de waternatuur in de omgeving van de polder. In extreme jaren leidt dit zelfs tot vissterfte, afsterven van water- en oeverplanten en stankproblemen. Dat verhoudt zich niet tot de Europese Kaderrichtlijn Water, in welk kader in 2007 afrekenbare doelstellingen moeten worden geformuleerd die zich richten op verbetering en minimaal continuering van de huidige toestand.

Klimaatverandering: behoefte aan meer waterbergend vermogen

In de regio is behoefte aan meer waterbergend vermogen om scherpere pieken en dalen in neerslag op te vangen. Het gaat bijvoorbeeld om tijdelijke berging van overtollig Amstelwater, waardoor in geval van extreme omstandigheden levensbedreigende situaties stroomafwaarts kunnen worden voorkomen. Als Groot Mijdrecht Noord de huidige inrichting blijft houden, is een dergelijke calamiteitenberging technisch meer haalbaar in de naastgelegen polder De Ronde Hoep. Als wordt ingezet op ruimtelijke transformatie van Groot Mijdrecht Noord, behoort calamiteitenberging op deze plek juist wel tot de mogelijkheden en kunnen ruimtelijke maatregelen zich beperken tot deze polder.

Investeringen: functieverandering op termijn steeds duurder

Het huidige landschap, dat in vergelijking met andere polders niet bijzonder is, versnipperd door separate verkoop van grond, melk en mestquota en opstallen. Dit pakt ongunstig uit voor de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en de Natte As. Structureel oplossen van de watergerelateerde problemen in Groot Mijdrecht Noord en het realiseren van de beoogde aanéengesloten natuur vereist vroeg of laat een radicaal ander ruimtegebruik. Elk jaar dat een besluit wordt uitgesteld, vergroot de consequenties ervan. De eerste boerderijen die tot landhuizen zijn verbouwd, zijn reeds zichtbaar. Deze trend zet zich voort en maakt een eventuele functietransformatie op langere termijn waarschijnlijk onbetaalbaar. In dat geval doet de toekomstige situatie denken aan een koude sanering.

2. Wat zijn oplossingsstrategieën?

Uitgangspunt is geconstateerde waterproblemen zoveel mogelijk op te lossen, rekening houdend met gemaakte afspraken in de Venen en in samenhang met andere ruimtelijke opgaven en kansen in het Groene Hart en de Randstad. Vijf strategieën zijn uitgewerkt en vergeleken met de situatie dat niet wordt ingegrepen (Niets Doen). Zie bijgevoegde kostentabel en beoordelingschema.

Niets Doen. Stoppen met Plan de Venen. Overheden komen gemaakte afspraken over realisatie van EHS niet na. Waterproblemen worden niet opgelost. In 2025 ondervindt de landbouw in het grootste deel van de polder grote knelpunten of is agrarisch gebruik zelfs onmogelijk. Landschap versnipperd en verrommeling dreigt. Niets Doen kan op acceptatie door de meeste huidige polderbewoners rekenen omdat de bestaande situatie wordt voortgezet. Geen acceptatie door lokale belangenorganisaties en ondernemers in de Ronde Venen, onder meer omdat stoppen met grondaankoop een koude sanering van de landbouw veroorzaakt. Wel betaalbaar, geen duurzame ontwikkeling.

Plan de Venen. Realisatie EHS natuur in oostelijk deel. Landbouw is tot minimaal 2012 mogelijk in westelijk deel. Verminderde drooglegging en wateroverlast veroorzaken in 2025 in de helft van het overgebleven landbouwgebied grote knelpunten voor agrarisch gebruik. Waterproblemen worden voor een klein deel opgelost. 10-20 % minder water rond te pompen en te zuiveren. Brakke kwel blijft problemen veroorzaken voor waternatuur in omgeving. Geen ruimte voor waterberging. Kansen voor wandelen en fietsen. Weinig mogelijkheden voor intensievere recreatie of toerisme. Beschikbare financiële middelen zijn ontoereikend voor aankoop van opstallen, waardoor de oorspronkelijke ambitie van aanééngesloten natuur niet wordt verwezenlijkt en het landschap versnipperd. Kan op enige acceptatie rekenen van huidige polderbewoners omdat de bestaande situatie in het westelijk deel voorlopig nog is vol te houden. Ongunstige beoordeling van lokale belangenorganisaties en ondernemers omdat niet alle problemen worden aangepakt en weinig kansen ontstaan voor nieuwe gebruiksmogelijkheden. Twijfelachtig of sprake is van duurzame ontwikkeling omdat in sociaal-cultureel en economisch opzicht geen groei is te verwachten.

Technieken. Ruimtelijk zoals Plan de Venen. Inzet van technieken lost wateroverlast op en waternatuur wordt niet langer belemmerd. Geen ruimte voor waterberging. Bodem blijft dalen. In vergelijking met Plan de Venen verbeterde drooglegging en langer landbouw mogelijk. Structurele lasten voor het waterbeheer zijn, gekapitaliseerd tot 2070, € 107 miljoen om de polder droog te houden en maximaal € 447 miljoen om water te zuiveren. Het waterschap is waarschijnlijk niet bereid dergelijke lasten op te brengen voor niet-structurele oplossingen van waterproblemen. Kan op enige acceptatie rekenen van huidige polderbewoners omdat de bestaande situatie in het westelijk deel langer is vol te houden. Zeer ongunstige beoordeling van lokale belangenorganisaties en ondernemers in De Ronde Venen vanwege hoge structurele lasten zonder toegevoegde waarde van nieuwe gebruiksmogelijkheden. Om die reden ook geen duurzame ontwikkeling.

Meegroeien. Geleidelijke transformatie van de polder waardoor de gevolgen in eerste instantie doen denken aan Plan de Venen en uiteindelijk in 2050 aan Plas. Weinig acceptatie door huidige bewoners van de polder omdat huidig gebruik uiteindelijk toch eindig is. Weinig acceptatie door lokale belangenorganisaties en ondernemers in De Ronde Venen vanwege

voortdurende onzekerheid over daadwerkelijke realisatie van ambities. Lange termijn planning gaat gepaard met beperkte mogelijkheden om tot investeringsafspraken te komen. Wel kansen voor duurzame ontwikkeling en flexibiliteit om op toekomstige situaties in te spelen.

Ophogen. Ophogen met 2,5 meter zand biedt mogelijkheden voor grootschalige woningbouw, die tevens een groot deel van de investeringen moet bekostigen. In 2040 wateroverlast opgelost en waternatuur niet langer belemmerd. EHS natuur in oostelijk deel van de polder gerealiseerd. Landbouw tot minimaal 2012 mogelijk in westelijk deel van de polder maar na ophoging niet meer. Grote aantallen woningen verhouden zich niet met de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het Groene Hart. Mede daarom aanzienlijk financieel tekort. Geen acceptatie door bewoners en lokale belangenorganisaties. Duurzame ontwikkeling twijfelachtig vanwege nogal eenzijdige accent op economische groei.

Plas. Multifunctionele plas die voorziet in een structurele oplossing van waterproblemen in de regio, inclusief ruimte voor waterberging. Hoeveelheid rond te pompen en te zuiveren water wordt gehalveerd. Waternatuur in de omgeving wordt niet meer belemmerd door wisselende blootstelling aan zouten. Realisatie van beoogde EHS en Natte As blijft mogelijk en goed te sturen door flexibel peilbeheer. Toegankelijkheid en economische vitaliteit van dit deel van het Groene Hart nemen toe door nieuwe mogelijkheden voor toerisme, recreatie en een innovatief woon- en werklandschap tussen Amsterdam en Utrecht nabij Schiphol en Zuid-As. Ruimtelijk ontwerp kan kwaliteit toevoegen aan het landschap. Infrastructuur behoeft aandacht, ook in relatie tot bestaande problemen (N201). Kan niet rekenen op acceptatie door polderbewoners. Lokale belangenorganisaties en ondernemers in De Ronde Venen zien juist kansen voor de regio. Hoge investeringskosten, waar volgens ambtelijke inschattingen deels publieke, deels private financieringsbronnen voor te vinden zijn. Meest duurzame ontwikkeling.

4. Vervolg

De verkenning wordt afgesloten met het politiek-bestuurlijk vaststellen van de voorkeurstrategie. Onafhankelijk van de keuze heeft het verkrijgen van concreet zicht op middelen voor realisatie de hoogste prioriteit. Helderheid en voldoende perspectieven voor bewoners, financieel of ruimtelijk, zijn een uitdrukkelijke voorwaarde om een stap in de goede richting te zetten wat betreft acceptatie door bewoners. Het project staat op de groslijst voor toekenning van FES-gelden die zijn bestemd voor uitvoering van de Nota Ruimte. Zoveel mogelijk helderheid over de toekomst van de polder is nodig om kans te blijven maken op deze rijksbijdrage.

Bronnen

1. Grontmij, 2006. Bouwstenen voor strategieën voor Groot Mijdsrecht Noord.
2. Habiforum, Nirov, VROM, 2006. NederLandBovenWater.
3. Habiforum, 2006. Gecompileerd verslag van gespreksronde Groot Mijdsrecht Noord.
4. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Provincie Utrecht, TNO, Waterloopkundig Laboratorium, 2006. Verkenning water.
5. Ministerie van Financiën, 2002. Evaluatiemethoden. SDU, Den Haag.
6. Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Gemeente De Ronde Venen, Habiforum, 2005. Verslagen van kerngroep en klankbordgroep.
7. Provincie Utrecht & Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, 2005. Voorverkenning wateropgave De Ronde Venen.

8. Provincie Utrecht, Gemeente De Ronde Venen & Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, 2006. Beoordeling beleid.
9. Provincie Utrecht, Gemeente De Ronde Venen & Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, 2006. Beoordeling effecten.
10. Provincie Utrecht in samenwerking met Frans Evers, 2006. Beoordeling duurzame ontwikkeling.
11. Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Gemeente De Ronde Venen en Habiforum. In voorbereiding, 2007 gereed. Bestuurlijke notitie met bijlagen: illustratie waterproblematiek en fotoreportage.
12. Witteveen & Bos, 2006. Functiecombinatie natuur en water Groot Mijdrecht Noord.

Bijlage: betaalbaarheid

De betaalbaarheid hangt af van de kosten en de beschikbaarheid van financieringsbronnen. Hierna is per strategie een overzicht gegeven van ramingen door diverse deskundigen. Zoals gebruikelijk zijn ook in dit stadium van het project de achterliggende exploitatieberekeningen niet openbaar. Alle bedragen zijn uitgedrukt in miljoenen euro. De publieke financieringsbronnen zijn uitdrukkelijk ambtelijke voorstellen zonder enige formele status. Aan de bedragen zijn geen rechten te ontfemen.

Kosten (incl. verdisconteerde rente)

	Niet	PdV	Tec	Mee	Oph	Plas
Incidentele kosten (eenmalig incl. rente)	10	95	100	340	580	340
Structurele kosten (<i>relatieve</i> jaarlijkse kosten van waterbeheer tot 2070 gekapitaliseerd naar 1 januari 2006; kosten van natuurbeheer zijn naar verhouding nihil; kosten zijn bedoeld om vergelijkingen tussen de strategieën mogelijk te maken)	26	25	103*	26	19	18

* Aanvullend gaat het om 344 miljoen euro in verband met ontziltten. Deze kosten zijn niet opgenomen omdat er van is uitgegaan dat deze door afzet van drinkwater kunnen worden gedekt. Het is echter koffiedik kijken hoe de drinkwatermarkt zich gaat ontwikkelen en of deze aanname valide is.

Mogelijke publieke financieringsbronnen

	Niet	PdV	Tec	Mee	Oph	Plas
Beschikbare EHS gelden	10	40	40	40	40	40
Rijk/FES/ARK*	-	-	-	50	-	100
EU (basis; bij innovaties ook andere fondsen)	-	-	-	10	10	10
Provincie Utrecht	-	-	-	20	-	25
Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht	-	-	-	30	50	60
Gemeente De Ronde Venen	-	-	-	5	15	5
Totaal	10	40	40	155	115	240

* FES = Fonds Economische Structuurversterking, ARK = Nationaal Programma Adaptatie Ruimte en Klimaat

Indicatie landschappelijk in te passen woningen

	Niet	PdV	Tec	Mee	Oph	Plas
Vrije sector en woningen zonder opbrengst	Nvt	Nvt	Nvt	2500	6500	2500

Private financieringsbronnen (incl. verdisconteerde rente)

	Niet	PdV	Tec	Mee	Oph	Plas
Gebiedsontwikkeling uit rood (zonder verevening van rode baten geen bouwvergunning in het kader van de Grondexploitatiewet)	0	0	0	65	300	100

Saldo

	Niet	PdV	Tec	Mee	Oph	Plas
Tekort	0	-55*	-60	-120	-165	0

* Geraamd tekort is hoger dan geraamd in Plan de Venen. Deze berekening gaat uit van verschillen in uitgangspunten bij de raming van kosten voor realisatie, die reëel worden geacht in relatie tot beoogde fasering en ambitie, waaronder aankoop van opstallen voor marktprijzen.

Niet = Niets Doen, PdV = Plan de Venen, Tec = Technieken, Mee = Meegroeiën, Oph = Ophogen, Plas = Plas