



FACULTEIT DER MAATSCHAPPIJ- EN GEDRAGSWETENSCHAPPEN

*AMIDSt – Amsterdam institute for Metropolitan and International Development Studies*

Provincie Utrecht  
Commissie Ruimte en Groen  
T.a.v. Hans Schoen

*Dr. Leonie B. Janssen-Jansen*  
Researcher Afdeling Geografie, Planologie en Internationale  
Ontwikkelingsstudies  
Faculteit der Maatschappij- en Gedragswetenschappen

*Nieuwe Prinsengracht 130  
1018 VZ Amsterdam*

Betreft: Raadpleging Groot-Mijdrecht Noord gebiedsontwikkeling  
Contact: Leonie Janssen-Jansen

Datum: 28 november 2006

### **Notitie Gebiedsontwikkeling Groot-Mijdrecht Noord – 28 november 2006**

In het kader van de deskundigenraadpleging van provinciale staten van de Provincie Utrecht zijn mij drie vragen voorgelegd, waarop ik in deze notitie mijn antwoord formuleer. Dit stuk is geschreven op basis van het toegeleverde informatiepakket, berichten in de media en ervaringen met gebiedsontwikkelingen elders. Voorafgaand aan de drie vragen, neem ik de vrijheid ook wat opmerkingen over het proces te maken.

#### **0. Proces van gebiedsontwikkeling**

Uit de stukken blijkt dat bewoners van het betreffende gebied in het voorjaar van 2005 verrast zijn door een nieuwe visie op het gebied (Plas), terwijl zij er tot dan toe vanuit gingen dat de in 1998 bereikte overeenkomst (vastgelegd in het convenant) nog prima voldeed. Nergens blijkt dat de 'Plas' strategie via een interactieve benadering tot stand is gekomen. De presentatie was bedoeld om de bevolking te betrekken ('participate the public'), maar van publieke betrokkenheid bij het planproces tot op dat moment was geen sprake ('public participation'). Het proces tot 2005 lijkt erg intern te zijn geweest en pas na de Voorverkenning Plas (2005) interactief te zijn geworden. Vanuit het gebied is er de gebruikelijke weerstand tegen de voorgestelde verandering (NIMBY-effect), maar de wijze van communicatie, zo kort na de afspraken uit 1998, heeft het proces geen goed gedaan. Pas in tweede instantie zijn er 'tussenstrategieën' bedacht, waarbij de huidige bevolking wel is betrokken en bij heeft meegedacht. Het belang van de eventuele toekomstige bewoners wordt door de publieke overheden vertegenwoordigd. Het participatiespoor is mijns inziens heel laat gestart, waardoor het vertrouwen in de regionale overheid geschaad is en de tegenstand in het gebied versterkt is. De posities zijn ingenomen, zonder dat er helderheid is over de verschillende belangen van de actoren. Het is mij ook niet duidelijk welke rol de gemeente Ronde Venen hierin speelt. Is er bijvoorbeeld al een voorkeursrecht gevestigd?

#### **1. Kanttekeningen bij 12 urgenties/noodzaken**

Een belangrijke vraag die bij het lezen van de stukken opkwam ten aanzien van de 12 urgenties was of er ook een volgorde in de urgenties/noodzaken is aan te brengen of deze te groeperen voor welke actor het een noodzaak is. Het is lang niet altijd duidelijk vanuit wiens perspectief en op welk schaalniveau iets een noodzaak is en juist bij een zorgvuldig



planproces met een juiste afweging is dit inzicht van groot belang. Noodzaken worden niet per se door iedereen hetzelfde beleefd. En niet alle noodzaken zijn van hetzelfde gewicht, maar uit de documenten komt niet naar voren welke noodzaak en welk belang het meest doorslaggevend is. Ook zou wat een objectievere benadering van ‘problemen’ wenselijk zijn, met een duidelijkere onderbouwing.

*Ad 1.* Wat zijn de probleemsituaties? Voor wie is dit een probleem? Vinden de inwoners het een probleem dat de kans dat hun gras onderloopt groter wordt? Zeker gezien het feit dat zij toch al moeten omschakelen op andere activiteiten (veeteelt ipv akkerbouw)? Wat is de ramp? Wie vindt dit een ramp?

*Ad 2.* Einde agrarisch gebruik? Voor wie is dit een probleem? Gaan boeren failliet; kost de wettelijke schaderegeling te veel geld (en wie betaalt deze schaderegeling)?

*Ad 3.* Hier wordt vooral ingegaan op de financiële dimensie van maatschappelijke kosten (nl die van technische oplossingen). Hoe staat het met de andere kosten (verlies van polderlandschap)? Hoe worden de kosten omgeslagen? Gaat de waterschapsbelasting stijgen? Betalen de inwoners in Amsterdam daar aan mee? (overigens is deze polder niet de enige met een probleem ivm de normen; ook bv bedrijventerrein Amstel III moet op zoek naar bergingsgebieden. Deze kantoren (rond de arena) zijn gebouwd onder de oude normen.

*Ad 4.* Wat zijn de andere mogelijkheden voor calamiteitsopvang voor Amstelwater (in de Amstelboezem)? In hoeverre zouden de boeren bereid zijn – bv tegen een waterbergingsvergoeding – vrijwillig mee te werken aan calamiteitenopvang? Hierdoor krijgen zij ipv een agrarische functie een waterfunctie waardoor zij ook in staat zijn economisch te overleven in de toekomst (en hun huis op een terp te bouwen).

*Ad 5.* Waar gaat het bruine water heen als het niet in Groot Mijdrecht terecht komt? Blijft het dan in de bodem? Wat betekent dit? Of verschuift het probleem en zo ja, in welke mate dan?

*Ad 6.* zie 5; Verplaatst het probleem niet? Hoe aannemelijk is dat er vergelijkbaar aan de luchtkwaliteitsdiscussie ook hier een saldobenadering komt?

*Ad 7.* Hoe zal dit proces verlopen? Bedrijfsbeëindiging via faissementsen, verhuizingen etc. Is er minder ruimte geschikt of is de schaal van de bedrijven te klein? Wat zijn er voor alternatieven na het stoppen van de agrarische functie? (zie ook 2).

*Ad 8.* Hoe verhoudt zich dit met het ‘onverkoopbare’ woningen argument van de bewoners? Uit het ‘participatiedocument’ blijkt juist dat investeringen geremd worden. Hoe groot is dit probleem? Wat is de rol van de gemeente? Is niet een voorlopige voorziening mogelijk? Het proces moet zorgvuldig zijn om toekomstige hindermacht (en vertraging door procedures en rechtsgang) te voorkomen. Zal er een provinciaal inpassingplan komen?

*Ad 9.* Zijn er problemen met het opkopen van gronden in de natuurzone? Hoe komt dit?

*Ad 10.* Hoe verhoudt zich dit tot de regionale woningbouwafspraken? Noordvleugel en Utrecht. Wat betekent dit? Hoeveel van dit soort woonmilieus zijn er aan het ontstaan (ook Wierringenrandmeer). Wat blijkt uit het marktonderzoek; wat betekent dit voor de bereikbaarheid? Hoe wordt omgegaan met de voorzieningen? Wat betekent dit voor het bestaande voorzieningenniveau (scholen etc). Hoe verhoudt de verandering van de identiteit van de dorpen zich t.o.v de toevoeging aan de woningvoorraad in dit gebied?

*Ad 11.* Maar dit geldt natuurlijk alleen als er iets gebeurt dat past bij beleid hogere overheden; dit is geen objectieve noodzaak, maar vooral een ‘steun in de rug’ om bepaalde alternatieven financieel meer haalbaar te maken.

*Ad 12.* Maar bewoners dachten dat al te hebben sinds het covenant van 1998...

Wat ontbreekt zijn zaken als:

- Waarom is juist in deze polder de urgentie zo groot? En kan het alleen met deze ingrepen worden opgelost? Leidt dit niet tot verplaatsing van het probleem?
- Wie draait op voor de kosten van het technisch beheersbaar houden van het peil? Wie is probleemeigenaar van welk probleem?



- Zijn er transactiekansen te verzinnen?
- Is er samenwerking mogelijk met Noord-Holland? Zij zoeken ook calamiteitsberging voor Amstelwater in dit stroomgebied (in Polder Ronde Hoep). De buurprovincie ziet Groot Mijdrecht (totaal) als ongeschikt (te duur) voor calamiteitenberging).

## **2. Beoordeling van de zes oplossingsstrategieën en de onderbouwing daarvan**

Gezien het moeizame proces (zie hierboven) zijn de oplossingsstrategieën niet 'gelijkwaardig' tot stand gekomen. Ik heb grote moeite met de presentatie van de 6 strategieën. 'Niets doen' is in feite geen strategie, maar een referentiepunt. 'Plan de Venen' is het vigerende beleid (0-situatie). Dit blijkt door verschillende redenen, maar vooral door het bijstellen van de normen, veranderde inzichten en ontwikkelingen, in de toekomst tot normoverschrijding te leiden. Wie is de probleemeigenaar van deze normoverschrijding? Het waterschap? De gemeente? De provincie? Het rijk? De inwoners? Komt er een boete vanuit de EU als er niet aan de KRW-normen wordt voldaan? Wie moet dit dan betalen? Of betekent dat een ontwikkelingsstop (vergelijk de luchtkwaliteit)?

De gebiedsontwikkelingsverkenning zou dus moeten bestaan uit scenario's voor de toekomst van het gebied en daarbinnen strategieën om daar te komen. Wat gebeurt er bij doorzetting van het vigerende beleid? Is dat wat was beoogd bij de totstandkoming van het beleid? En willen we dit? Zo nee, wat zijn mogelijke alternatieven? Welke strategieën zijn daar voor nodig? Wat zijn de kosten en baten per strategie en wie draagt die? Hoe weeg je vervolgens deze verschillende kosten en baten?

Deze informatie is niet genoeg aanwezig. Bij de noodzaken staan veel argumenten van bovenregionaalniveau, maar dat zegt de bevolking van het gebied niet veel. Ik schat in dat zij ook grote moeite zullen hebben met de duurzaamheidsanalyse, omdat zij zichzelf als onderdeel van 'people' zien die eigenlijk overall inleveren. Wat hebben zij te winnen? Hoe maak je het voor de bevolking wel verteerbaar? En kan je die beloften ook nakomen?

De keuze uit 1998 moet opnieuw bekeken worden vanuit de nieuwe normen, maar gezien de continue transformatie van het gebied is dit dus niets nieuws. Nu verandert de situatie niet, maar de normen. De aanleiding is vooral extern ingegeven vanuit waterkwaliteitsdoelstelling EU KRW en dat blijkt nogal als 'konijn uit de hoge hoed' te zijn getoverd, waardoor de vertrouwensrelatie tussen bevolking en bestuur erg verzwakt is. Het is heel belangrijk hier energie in te steken, want bij welke strategie ook, vrijwillige meewerking van de zittende bevolking versnelt het ontwikkelproces.

### **Strategie 1 – Niets doen**

Dit is in feite geen strategie, maar een referentiepunt om de voorzetting van het huidige beleid aan te spelen, alsmede dat van de te onderscheiden alternatieven.

### **Strategie 2 – Plan de Venen**

Is het continueren van bestaand beleid een strategie? Bij geen keuze is dit wat er gebeurt ('non-decision' uitkomst).

### **Strategie 3 – Technieken**

Het lijkt verstandig de 'wateropbrengsten' wel mee te nemen in de plussen en minnen. Het zijn reële kosten bij dit alternatief. De opbrengsten zijn onzeker, maar dat zijn veel van de andere opbrengsten ook. Wie betaalt deze kosten (waterschapsbelasting + waterleidingbedrijf)? Waar gaan de opbrengsten heen (geprivatiseerde waterleidingbedrijven)?



### **Strategie 4 – Meegroeien**

Is de lagere inschatting voor de baten uit rood (65 miljoen voor 2500 woningen ipv 100 voor eenzelfde aantal in strategie 6) te verklaren doordat de agrariers zich zullen beroepen op zelfrealisatierecht? Of komen er in deze variant meer goedkope woningen?

### **Strategie 5 - Ophogen**

Deze strategie, het derde alternatief, lijkt in het leven te zijn geroepen als afschrikwekkend toekomstbeeld. Ik ben benieuwd in hoeverre dit een resultaat is van het ‘public participation’ traject, vooral ook omdat het op geen enkel bestuursniveau enige kans van slagen heeft. Waar komt overigens het zand vandaan? Leidt dat niet toch nog meer extra water (bv nu ook de Haarrijse plas?)?

### **Strategie 6 - Plas**

Uit het hele stuk ademt de voorkeur voor deze strategie, die ook als eerste van de vier alternatieven in leven is geroepen. Onduidelijk is hoe dit gefinancierd en ontwikkeld gaat worden. Komt er een PPS-constructie (Blauwe Stad) en/of aanbesteding (Wieringerrandmeer)? Welke rol zullen de verschillende actoren daarin spelen? Kunnen huidige bewoners zich beroepen op zelfrealisatierecht?

Is een keuze hier uit deze varianten nu opportuun? Ik heb hier mijn twijfels over. Nog lang niet alle informatie is voorhanden. Bijvoorbeeld bij de financiering heb ik nog de nodige vraagtekens. Ik neem aan dat de statenleden wel inzage zullen hebben in de grondexploitatiegegevens en in hoeverre ook de bijdrage van rood aan de regionale ontwikkeling aansluit bij de vereisten daarvoor in de nieuwe grondexploitatiewet. Welke opbrengsten komen waar terecht? Wie is grondeigenaar? Wat voor exploitatieconstructie ligt ten grondslag aan de woningopbrengsten? Wat is de rol van de gemeente? Waarom verschillen de bedragen per woning zoveel? (Meegroeien: 26.000; Ophogen: 46.154; Plas: 40.000). Vooral bij het ‘unieke’ woonmilieu zou je een hogere bijdrage verwachten dan in de nieuwe VINEX-wijk. En bij langzaam ontwikkelen is het raar dat de opbrengsten zoveel lager zijn.... het is niet zo dat er eindeloze rentelasten zijn want de gronden zijn nog niet verworven. Misschien goed om hier een externe audit op te laten doen. Waar staan de wettelijk bijdragen voor hoger waterpeil; wat gebeurt er in de verschillende alternatieven met de belastingdruk (en voor wie)?

## **3. Beoordeling totale gebiedsontwikkeling Groot Mijdrecht Noord**

De noodzaak voor de herziening van de plannen voor deze polder is top-down op de agenda gekomen; vanuit het gebied zelf is weinig enthousiasme voor deze top-down plannen. Nu is vrijwel bij elke gebiedsontwikkeling sprake van een conservatief geluid (NIMBY), maar vaak lukt het wel om de regio zelf aan de onderhandelingstafel te houden. Dat is hier niet gelukt, ondanks het mediationtraject waarmee het proces van meet af aan gestart is (Habiforum). Dit is opmerkelijk en het zou erg interessant zijn hier meer duidelijkheid over te krijgen en het proces te vergelijken met bv andere ‘polderprojecten’ (Zuidplas, Bloemendalerpolder) en calamiteitsprojecten (Overbetuwe).

De gebiedsontwikkeling van de polder lijkt zich te beperken tot het plangebied zelf. Hoewel in de noodzaak sfeer juist veel aandacht is voor het regionale probleem, focussen de oplossingen zich op de ontwikkeling van de polder. Nog veel dingen zijn niet scherp. Onduidelijk is bijvoorbeeld hoe de afstemming met Noord-Holland (streekplan Noord-Holland Zuid) is en welke afwegingen precies gemaakt worden op een hoger regionaal niveau. Wie heeft de regie van het proces? Is dat de provincie? Wat is de rol van de gemeente? Willen de gemeentelijke bestuurders doorzetten of hebben zij last van het



NIMTOF syndroom (Not in my term of Office)? Hoe worden ook de kosten en baten verdeeld? Wie is verantwoordelijk voor het handhaven van de nieuwe EU-norm (en hoe wordt hierop afgerekend)? Wat zijn de financiële consequenties voor wie? Er wordt een optimale oplossing gezocht, maar dat zal nooit lukken ivm de talloze onzekerheden. Wat betekent de duurzaamheidsanalyse? Voor welk schaalniveau is dit gedaan? Hoe zijn economische vooruitgang geoperationaliseerd? Hoe is de weging tussen enerzijds het karakter van het gebied (voor alle drie de dimensies!) tegenover calamiteitenberging (voor alle drie de dimensies!). Hoe is er rekening gehouden met alternatieven voor waterberging? Vervalt de Noordhollandse polder?