



# Business Case Oude Rijnzone

Integrale business Case voor de Oude Rijnzone  
openbare versie, zonder cijfers

## Business Case

Projectbureau Oude Rijnzone

april 2009  
definitief

# Business Case Oude Rijnzone

## Integrale business Case voor de Oude Rijnzone



## Business Case

dossier : B5865-01-001  
registratienummer : IN-SE20090018  
versie : 1

Projectbureau Oude Rijnzone

april 2009  
definitief

## INHOUD

## BLAD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding en doel	3
1.2	Achtergrond	4
1.3	Totstandkoming van de business case	4
1.4	Relatie met andere (beslis)documenten	5
1.5	Status Business Case	6
2	AMBITIE EN OPGAVE	7
2.1	Gebiedsbeschrijving	7
2.2	Ambitie	8
2.3	Opgave	9
3	CLUSTERGEWIJZE UITVOERING	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid	12
3.3	Cluster Groenendijk Wonen / groene venster Rijnwoude	14
3.4	Cluster Rijnwoude Wonen en Groen	15
3.5	Cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude Wonen, Werken en Bereikbaarheid	16
3.6	Cluster Alphen Oost Bodegraven	18
3.7	Cluster Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid	20
3.8	Cluster Bodegraven Wonen en Groen	21
3.9	Cluster Noordoever Oude Rijn (polder achthoven)	23
3.10	Doorkijk na 2015	25
3.11	Relatie met regionaal infrastructuurprogramma	26
4	FINANCIËN EN RISICO'S	27
4.1	Financiële uitgangspunten	27
4.2	Cluster Groenendijk, werken en bereikbaarheid Zoeterwoude en Rijnwoude	28
4.3	Groenendijk Wonen en Groen	29
4.4	Rijnwoude Wonen en Groen	30
4.5	Alphen aan den Rijn - Rijnwoude wonen werken en bereikbaarheid	31

4.6	Alphen Oost - Bodegraven	32
4.7	Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid Bodegraven	33
4.8	Bodegraven wonen en groen	34
4.9	Noordoever Oude Rijn	34
4.10	Totaal resultaat Business Case	36
4.11	Risico's	37
4.12	Krachtenveld analyse	41
5	AANBOD AAN EN DEELNAME VAN HET MINISTERIE VAN VROM	43
6	REGIONALE SAMENWERKING EN STURING	45
6.1	Samenhang en onderlinge afhankelijkheid	45
6.2	Noodzaak verdergaande regionale samenwerking	45
6.3	Regionale samenwerking op bestuurlijk niveau	46
6.4	Regionale samenwerking op uitvoeringsniveau	46
6.5	Conclusie	49

Bijlage 1: Uitgangspunten Business Case

Bijlage 2: Fasering Oude Rijnzone

# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding en doel

De Business case Oude Rijnzone (hierna te noemen: de business case) is het document dat de ambities van de partners het Oude Rijnzonegebied weergeeft en de financiële consequenties daarvan inzichtelijk maakt. De business case is "integraal" omdat het de tijd, volgorde en ruimte van de totale ambitie bevat, waarbij is geprogrammeerd naar urgentie, kwaliteit, regionaal belang, intra-regionale afhankelijkheid en verdien capaciteit van de gehele Oude Rijnzone. Daarnaast legt de business case de basis voor een regionaal arrangement dat de regionale samenwerking, sturing en permanente financierbaarheid van het project Oude Rijnzone garandeert.

Het programma van de Oude Rijnzone is ambitieus en complex. Dit vergt veel van de betrokken gemeenten, op financieel organisatorisch en samenwerkingsgebied. De business case maakt de bijbehorende inspanningen inzichtelijk. De business case is daarmee een belangrijk beslisdocument voor de betrokken gemeenten, de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland om een volgende stap te zetten richting uitvoering van het programma. Doordat de business case de regionale ambities en inspanningen inzichtelijk maakt, vormt deze tevens de uitnodiging aan het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om te participeren in het programma Oude Rijnzone met een bijdrage uit het nota Ruimte Budget. Met het oog op deze uitnodiging besteedt de business case expliciet aandacht aan de onderdelen die het Ministerie van VROM van belang acht voor de beoordeling (vastgelegd in de "Leidraad Business case projecten Nota Ruimte", mei 2007).

In het kort beschrijft deze business case:

- de harde cijfers (kosten en opbrengsten);
- fasering;
- beschrijving en benoeming van de verantwoordelijkheden en afspraken tussen de Oude Rijnzone gemeenten;
- aanbod aan het Ministerie van VROM;
- kansen en risico's.

De business case is in het voorjaar van 2009 tot stand gekomen vanuit het projectbureau Oude Rijnzone in samenwerking met de deelnemende gemeenten, de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Ministerie van VROM.

## 1.2 Achtergrond

De Oude Rijnzone is het gebied langs de rivier de Oude Rijn, tussen Leiden en Bodegraven. De gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan den Rijn, Bodegraven, de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken samen om de ontwikkeling van de Oude Rijnzone te volbrengen. Deze partijen zetten zich samen in om te komen tot herstructurering en integrale ontwikkeling van dit gebied. Het doel is de verbetering van de kwaliteit van dit gebied.

De Oude Rijnzone maakt sinds oktober 2007 onderdeel uit van het Randstad Urgent programma. Met Randstad Urgent pakken Rijk, provincies, gemeenten en stadregio's samen de problemen in de Randstad aan. De Randstad moet zo een economisch sterke regio zijn en blijven, waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en te leven.

De Oude Rijnzone maakt in zijn geheel deel uit van het Groene Hart en is een verbinding tussen het stedelijk gebied van de Zuidvleugel en het nationaal landschap van het Groene Hart.

Het doel van de Oude Rijnzone is het realiseren van een samenhangende ontwikkeling en integrale uitvoering van werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groen-blauwe structuur, gericht op duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied de Oude Rijnzone. Dit doel wordt bereikt door:

- versterking van de economische vitaliteit en de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus;
- versterken groenblauwe kwaliteit (natuur, water, landschap, recreatie, cultuurhistorie): versterken visuele en functionele verbindingen Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart, zowel langs de Oude Rijn als in noord-zuidrelaties;
- benutten van en investeren in infrastructuur.

## 1.3 Totstandkoming van de business case

De business case is in twee fasen tot stand gekomen. Allereerst hebben de betrokken gemeenten een overzicht van de kosten en opbrengsten van het programma opgesteld (de "Samengestelde Business Case"). Hierbij hebben de gemeenten gebruik gemaakt van uniforme en gedragen financiële parameters. Deze eerste fase was het gemeenschappelijke vertrekpunt voor de verdere financieel-organisatorische structurering van het project Oude Rijnzone. Het doel hierbij was om te komen tot een programma dat voldoende zicht geeft op permanente financierbaarheid. Hierbij zijn moeilijke, doch onvermijdelijke, keuzes gemaakt op het gebied van fasering, programmering en bekostiging van het programma. Daarnaast is de basis gelegd voor het opzetten van regionale sturing, uitvoering en verevening die noodzakelijk is om de realisatie van de totale ambitie te waarborgen.

## 1.4 Relatie met andere (beslis)documenten

De Business case is één van de belangrijke (beslis)documenten om te komen tot een gedegen, onderling optimaal afgestemd programma waarvan nut en noodzaak is aangetoond, afstemming is georganiseerd en samenwerking is vormgegeven. Andere documenten die in dit kader zijn opgesteld, zijn:

### *Transformatievisie Focus Oude Rijn 2020*

De Transformatievisie is hét ambitiedocument voor de Oude Rijnzone. De business case is een verbijzondering van het onderdeel realiseringsstrategie en uitvoering uit de Transformatievisie.

### *Rapport Ruimtelijke Kwaliteit Oude Rijnzone*

De bevindingen uit dit rapport zijn in acht genomen bij de regionale inspanningen om te komen tot een regionaal programma dat uitzicht biedt op permanente financierbaarheid.

### *Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)*

De MKBA schetst de maatschappelijke opbrengsten van de voorgenomen investeringen in de Oude Rijnzone. De business case schetst de noodzakelijke inkomsten en bijdragen die noodzakelijk zijn ter financiering van deze voorgenomen investeringen.

### *Bedrijventerreinenstrategie*

De business case hanteert voor bedrijventerreinen de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de bedrijfsterreinenstrategie<sup>1</sup> voor de Oude Rijnzone. Deze bedrijventerreinenstrategie is opgesteld conform de SER-ladder.

### *Samenwerkingsovereenkomst (SOK)*

De SOK beschrijft de opgave van de Oude Rijnzone, de uitvoeringsvorm van het programma en de taken en verantwoordelijkheden van de partners van de SOK. De business case hanteert de SOK als uitgangspunt en geeft op een aantal onderdelen (programma, financiën en samenwerking) een nadere invulling aan de SOK.

---

<sup>1</sup> Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone – Rijnstreek 2008 – 2020, ECORYS Nederland BV, Rotterdam, 9 april 2009, Concept eindrapport

## 1.5 Status Business Case

Deze business case bevat een financiële onderbouwing van de maatregelen die regionale prioriteit hebben binnen de Oude Rijnzone tot 2015. De business case bevat de onderbouwing voor de financiële haalbaarheid van de geplande investeringen tot 2015 en brengt de hiervoor benodigde financiële bijdragen in beeld. De integrale businesscase is het haalbaarheidsonderzoek met programma, kosten en baten en benodigde financiële bijdragen tot 2015, dat ten grondslag ligt aan de uitvoeringsovereenkomst. De integrale businesscase is een inspanningsverplichting die de basis vormt voor de uitvoeringsafspraken. De businesscase wordt vastgesteld en definieert welke maatregelen wel en niet in de periode tot 2015 gezamenlijk moeten worden opgepakt en binnen welk (indicatief) financieel kader. De uitvoeringsovereenkomst zal de concrete afspraken en maatregelen omvatten voor de periode tot 2015.

De Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone loopt tot het jaar 2020. De business case hanteert een tweedeling: de periode vóór en na 2015.

### *Periode tot 2015*

De primaire scope van deze business case en de hieruit voortvloeiende uitvoeringsovereenkomsten bevat het geplande programma vóór 2015. Programma-onderdelen hieruit die doorlopen na 2015 of door vertraging pas na 2015 gestart worden, blijven tot deze scope behoren en blijven dus onderdeel van de verplichting.

### *Periode na 2015*

Deze business case noemt de belangrijkste investeringen die voor de periode na 2015 zijn voorzien. Maar daarvoor kan in deze businesscase nu nog geen dekking worden geboden. Het is daarom de bedoeling om in de aanloop na 2015 de business case te actualiseren en de na 2015 geplande investeringen van eenzelfde kader te voorzien als nu reeds is gedaan voor de investeringen vóór 2015. Dat kan dan als basis dienen voor nieuwe uitvoerings- en financieringsafspraken voor de periode na 2015. De partijen hebben nadrukkelijk de intentie zich gezamenlijk in te spannen dat alle noodzakelijke regionale maatregelen na 2015 uit de samenwerkingsovereenkomst zoals afgesproken ook gerealiseerd worden.

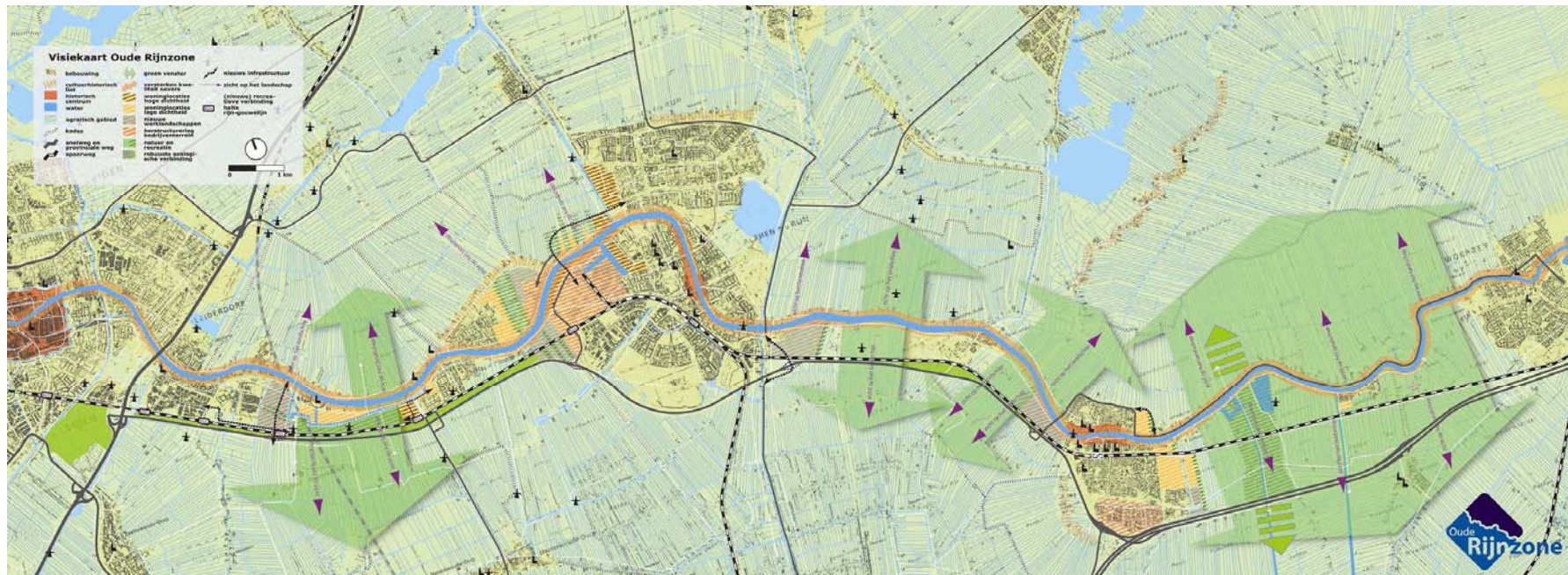


## **2 AMBITIE EN OPGAVE**

### **2.1 Gebiedsbeschrijving**

De Oude Rijnzone maakt in zijn geheel deel uit van het Groene Hart en is een verbinding tussen het stedelijk gebied van de Zuidvleugel en het nationaal landschap van het Groene Hart. De Zuidvleugel en het Groene Hart zijn integraal onderdeel van de Randstad. De Zuidvleugel van de Randstad bestrijkt globaal het gebied tussen Leiden en Dordrecht, met Rotterdam en Den Haag als grootste stedelijk concentraties. Met 3,5 miljoen inwoners is het een van de dichtstbevolkte regio's van Europa. De Zuidvleugel moet uitgroeien tot een vitale netwerkstad van bestuur, recht, kennis en logistiek in een Hollands landschap. Aan de monding van de Oude Rijn in de As Leiden-Katwijk ligt de nadruk op de ontwikkeling van kennis en logistiek. Het gebied langs de Oude Rijn aan de oostkant van Leiden bestaat uit een aaneenschakeling van kleinstedelijke en dorpse woongebieden met ieder een eigen karakter. De komst van de RijnGouweLijn maakt deze woongebieden nog aantrekkelijker. Deze lightrail zorgt voor goede verbindingen met zowel Leiden als Gouda en levert nieuwe kansen voor de goed ontsloten woon- en werkmilieus rond de halteplaatsen.

De Oude Rijnzone is een cultuurhistorisch waardevol gebied. De Oude Rijn stroomt dwars door het prachtige landschap van het Groene Hart. De lange smalle kavels van de polders, van elkaar gescheiden door talloze sloten, geven het landschap een sterk ruimtelijk perspectief. De Oude Rijn is vanouds woon- en werkrivier en voert door zowel stedelijk als landelijk gebied. De Oude Rijnzone omvat het gebied aan en nabij de rivier de Oude Rijn. Onderstaande afbeelding geeft het gebied van de Oude Rijnzone weer.



## 2.2 Ambitie

De opgave in de Oude Rijnzone bestaat uit het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Centraal hierbij staan herstructurering, de creatie van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en recreëren en de realisatie van ecologische en recreatieve verbinding zones. De Oude Rijnzone kent dan ook de volgende doelstellingen:

1. het versterken van de groenblauwe kwaliteit

Dit betreft niet alleen natuur en water, maar ook landschap, recreatie en cultuurhistorie. Het versterken van de verbindingen (zowel visueel als functioneel) van de Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart is hierin een belangrijke opgave.

2. Herstructurering en transformatie

Het gebied kent momenteel een versnippering waarbij de ruimte zeer gemengd wordt gebruikt. Hierdoor wordt de kwaliteit van het gebied thans niet optimaal gebruikt. Herstructurering en transformatie van verouderde bedrijventerreinen moet leiden tot kwaliteitsverbetering en ruimtewinst.

3. Nieuwe locaties voor wonen en werken

Binnen de Oude Rijnzone is er ruimte voor kleinschalige verstedelijking. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale opvangtaak van de Oude Rijnzone voor woningzoekenden uit het Groene Hart.

4. Benutten van en investeren in infrastructuur

De RijnGouweLijn, met vijf geplande stations in de Oude Rijnzone biedt goede kansen tot verstedelijking. Dat heeft invloed op de mobiliteit. Daarnaast kent het gebied nu al mobiliteitsknelpunten die naar verwachting in de toekomst zullen toenemen.



## 2.3 Opgave

Volgend uit de ambitie is de opgave de Integrale transformatie van de Oude Rijn zone. Dit omvat:

- bouw nieuwe woningen, deels geconcentreerd rond haltes van de RijnGouweLijn;
- een goede inpassing van nieuwe bebouwing in het Groene Hartlandschap, zoveel mogelijk gebundeld op de oeverwal (stedelijke rivieroever);

- herstructurering en transformatie van bestaande bedrijventerreinen (kwaliteitsverbetering, transformaties in functies en functiemenging, zoveel mogelijk clustering bedrijven in de Hoge Milieucategorie (HMc), ruimtewinst door o.a. intensivering en stimuleren meervoudig ruimtegebruik);
- aanleg van nieuwe bedrijventerreinen met Groene Hart kwaliteit (groene werklandschappen);
- realiseren van een doorgaande recreatieve route langs de Oude Rijn met toeristische attracties gekoppeld aan het cultureel erfgoed (Molens, industrieel erfgoed zoals nieuw Werklust, De Limes en het Groene Hart bezoekerscentrum Wierickerschans);
- realiseren van ecologische en recreatieve dwarsverbindingen tussen de veenweidegebieden ten noorden en zuiden van de Oude rijnzone, gekoppeld aan nieuwe en bestaande landschapselementen, waaronder de 'groene ruggengraat' in het gebied tussen Woerden en Bodegraven;
- realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Oude Rijn en N11;
- versterken van de belevingswaarde: behoud van zichtbare cultuurhistorie, de rivier als samenhangend element, het vrijhouden van zichtassen (openheid) over de Oude Rijn naar het groene Hart.
- verbetering van de bereikbaarheid voor wonen, werken en recreatieve doeleinden;
- verbetering verkeersveiligheid.

Deze opgave is verdeeld over 8 verschillende clusters van met elkaar samenhangend projecten:

- Cluster Groenendijk Werken en Bereikbaarheid;
- Cluster Groenendijk Wonen groene venster Rijnwoude;
- Cluster Rijnwoude Wonen en Groen;
- Cluster Alphen aan den Rijn - Rijnwoude Wonen Werken en Bereikbaarheid;
- Cluster Alphen Oost – Bodegraven;
- Cluster Broekvelden en Bereikbaarheid;
- Cluster Bodegraven Wonen en Groen;
- Cluster Leiderdorp Polder Achthoven (Noordoever Oude Rijn).

In hoofdstuk 3 worden deze clusters beschreven.

### 3 CLUSTERGEWIJZE UITVOERING

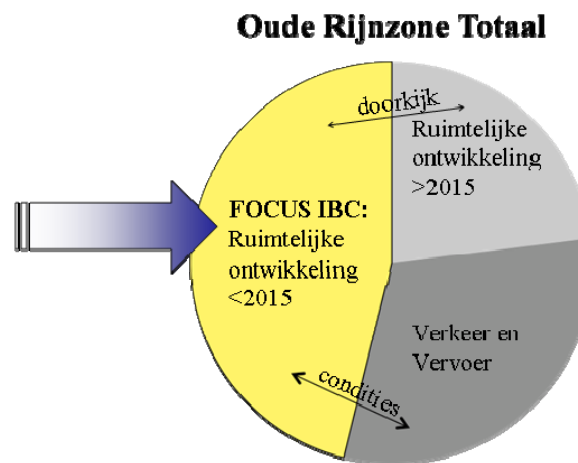
#### 3.1 Inleiding

Voor de uitvoering van het programma Oude Rijnzone is gekozen voor een clusterwijze uitvoering. Per cluster is sprake van een verevening tussen onderdelen die geld opleveren (met name bouwen op uitleglocaties) en onderdelen die geld kosten (zoals herstructurering en de realisatie van groen). Naastgelegen schema geeft aan welke gemeenten bij de ontwikkeling van elk cluster betrokken zijn.

De clusterbenadering geeft de betrokken partijen verantwoordelijkheid voor het realiseren van de clusters binnen de regionaal te stellen kwaliteitskaders op basis van de Transformatievisie. Dit zal in de nog op te stellen clusterovereenkomsten nader geduid worden. Uitgangspunt is en blijft verevening binnen de clusters. De betrokken partijen zijn verantwoordelijk voor de financiering van de investeringen uit de clusteropbrengsten, het genereren van bijdragen van derden en het opvangen van tegenvallers in de clusters. Anderzijds kunnen deze partners voorstellen doen om eventueel meevallende opbrengsten in te zetten voor het toevoegen van extra kwaliteit in het betreffende cluster. Clustering is daarom een pragmatische wijze van financieel verevenen, gezien de directe relatie tussen de verschillende projecten in het cluster.

Dit hoofdstuk beschrijft de 8 clusters waarbij per cluster de focus van de ruimtelijke ontwikkelingsopgave die binnen deze integrale business case valt wordt uiteengezet. Met het oog op de eis van het Ministerie van VROM dat de uitvoering van projecten die voor een bijdrage uit de Nota Ruimte middelen in aanmerking komen vóór 2015 gestart moet zijn, ligt de focus van deze business case op dit tijdvak. Het programma van de Oude

Cluster	Betrokken partijen
Groenendijk Werken en bereikbaarheid	Zoeterwoude, Rijnwoude, Leiden, Leiderdorp i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Groenendijk Wonen / groen venster Rijnwoude	Rijnwoude i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Rijnwoude Wonen en groen	Rijnwoude i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Alphen aan den Rijn - Rijnwoude wonen, werken en bereikbaarheid	Alphen aan den Rijn, Rijnwoude, Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Alphen Oost- Bodegraven	Alphen aan den Rijn, Bodegraven, i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid	Bodegraven i.s.m. Provincie Zuid-Holland
Bodgraven: Wonen en Groen	Bodegraven i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland
Noordoever Oude Rijn (polder Achthoven)	Leiderdorp, Leiden, Rijnwoude, Zoeterwoude, i.s.m. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland



figuur 1, focus Business case

Rijnzone eindigt niet in 2015. De investeringen die na 2015 starten zijn separaat in het onderdeel “doorkijk na 2015” opgenomen. Met het oog op het goed inzichtelijk maken van de financierbaarheid van het Oude Rijnzone programma zijn onderdelen die weliswaar na 2015 starten, maar wel nadrukkelijk bijdragen aan de financiering van onderdelen die vóór 2015 zijn gestart wel meegenomen in de financiële overzichten.

Per cluster zijn de voorwaardelijke condities aangegeven. Dit zijn veelal investeringen in verkeersinfrastructuur, verkeer en vervoer en daarnaast condities om de ruimtelijke opgaven kwalitatief en op een duurzame wijze mogelijk te maken.



### 3.2 Cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid

#### ***Focus cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid***

- *realisatie bedrijventerrein Groenendijk inclusief duurzame groene inpassing aansluitend op groene venster Rijnwoude;*
- *ongelijkvloerse aansluiting op de N11 als voorwaarde;*
- *kwaliteitsimpuls Rijnkeboulevard afgestemd op te verwachten inspanningen van de op deze locatie gevestigde ondernemingen.*

#### *Focus business case*

De beoogde ontwikkelingen in dit cluster zijn gericht op het creëren van mogelijkheden voor lokale en regionale bedrijven om zich hier te vestigen in combinatie met verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De uitdagingen in het gebied zijn complex, bovendien gebonden aan allerlei randvoorwaarden (milieuwetgeving, ruimtelijke beperkingen vanwege de HSL die onder het gebied door loopt, etc.). Voorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied is verbetering van de bereikbaarheid. Daarnaast zal ook de verfraaiing van het zicht op de Hoge Rijndijk vanaf het water van de Oude Rijn aandacht krijgen.

#### Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Groenendijk heeft een regionale functie, zowel voor de regio Holland Rijnland als voor de Oude Rijnzone / Rijnstreek is het van economisch belang. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor opvang van bedrijven uit de regio Holland Rijnland

en is de beoogde opvanglocatie van Vliko<sup>2</sup> (cluster Noordoever Oude Rijn). Uitgifte van het bedrijventerrein vindt grotendeels plaats na 2015 en 2020. Voor de verplaatsing van Vliko (streven vóór 2015) wordt een plan van aanpak opgesteld.

#### Landschap, natuur en recreatie

Onderdeel van het cluster is de kwalitatief duurzame afronding van het bedrijventerrein Groenendijk, in combinatie met de groene inrichting van het cluster "Groenendijk wonen / groene venster Rijnwoude". Er komt een recreatieve pontverbinding over de Oude Rijn (zie cluster noordoever Oude Rijn / polder Achthoven)

#### Kwaliteit rivieroever: Rijnkeboulevard/Oosthoekterrein/Nieuw Werklust

De verbetering van de zichtrelatie op de Hoge Rijndijk wordt gefaseerd uitgevoerd. Herstructurering van het Oosthoekterrein (4 ha. netto) wordt uitgevoerd door de markt (financieel neutraal voor de gemeente) en is gestart in 2009. Voor het verbeteren van het beeld van de 'Rijnkeboulevard' aan de zijde van de oevers is een bijdrage van de ondernemers voorwaarde. De verbetering wordt gefaseerd uitgevoerd zowel voor als na 2015, passend bij de bijdrage van de ondernemers.



#### *Conditie*

Voorwaarde voor het ontwikkelen van het nieuwe bedrijventerrein Groenendijk is de verbetering van de bereikbaarheid. Een ongelijkvloerse aansluiting op de N11 is dan ook een belangrijke pijler en voorwaardelijk voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groenendijk. De planverkenning voor deze aansluiting wordt door de Provincie Zuid-Holland samen met de gemeenten opgesteld.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeenten Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiden hebben gezamenlijk het initiatief genomen tot het opstellen van een *Masterplan Bedrijvigheid en Infra Zoeterwoude – Hazerswoude West*. De meest betrokken marktpartijen Heineken, Vereniging van Eigenaren Rijnkeboulevard, initiatiefnemers bedrijventerrein Groenendijk en de eigenaar van Nieuw Werklust hebben zich hierbij aangesloten. De gemeenten Rijnwoude, Zoeterwoude, Leiderdorp en Leiden stellen in 2009 een plan van aanpak op voor de

---

<sup>2</sup> Zie het cluster Noordoever Oude Rijn voor een nadere toelichting op de verplaatsing van Vliko

verplaatsing van Vliko. De gemeente Rijnwoude is voornemens kostenverhaal toe te passen voor het nieuwe bedrijventerrein Groenendijk, het gebied is in handen van een derde partij. Er is nog geen keuze gemaakt voor een uitvoeringsvorm.



### 3.3 Cluster Groenendijk Wonen / groene venster Rijnwoude

#### *Focus cluster Groenendijk wonen / groene venster Rijnwoude*

- realisatie 625 woningen te 'woningbouw Groenendijk in combinatie met vergroten wateroppervlakte';
- groenontwikkeling gericht op creëren zichtwaarde groene venster;

#### *Focus business case*

Het cluster "Groenendijk wonen en groen" beslaat het gebied ten zuiden en oosten van de huidige kern Groenendijk tot aan de Westvaart. Het cluster richt zich op woningbouw in combinatie met water- en groen (groene venster Rijnwoude).

#### Woningbouw

Het betreft nieuwe woningbouw (ca. 625 woningen) aansluitend aan de kern Groenendijk. De nieuwe woonwijk wordt een waterrijke wijk. De ontsluiting en oriëntatie van de nieuwe wijk is op de Oude Rijn en de Rijndijk. Het is de bedoeling dat er tevens voor de watersport direct ontsloten wordt vanaf de kavels via een waterstructuur op de Oude Rijn. In de nieuwe wijk kunnen bestaande woningen en bedrijven worden opgenomen. De Rijndijk is en blijft de centrale openbare ruimte. Het gebied rond de scheepjeskerk is het gebied dat het meest logisch is voor het centrum van het buurtschap. Ontwikkeling van de woonwijk is voorzien na 2014.





### Landschap, natuur en recreatie

De aanleg van de waterstructuur is onlosmakelijk verbonden met de woningbouwontwikkeling. Van west naar oost door het groene venster komt een kade met fietspad. De inrichting van het groene venster Rijnwoude ten westen van de Westvaart, behoort tot het cluster. De inrichting van het groene venster zal gericht zijn op openheid met zichtlijnen van en naar de open veenweidegebieden ten zuiden en noorden van het gebied.

### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeente Rijnwoude heeft het initiatief en maakt met het Hoogheemraadschap afspraken over de uitvoering van de woonlocatie Groenendijk en het aanliggende regionaal groenverband ten oosten van de Westvaart. Er is nog geen samenwerkingsvorm bekend. De gemeente Rijnwoude heeft wel een voorkeursrecht op de benodigde gronden gevestigd.



## **3.4 Cluster Rijnwoude Wonen en Groen**

### ***Focus cluster Rijnwoude wonen en groen***

- *285 – 380 nieuwe woningen Westvaartpark bij nieuwe halte RijnGouweLijn;*
- *groenprojecten ten oosten van Westvaart (onderdeel groene venster Rijnwoude)*

### *Focus business case*

Dit cluster beslaat het gebied ten westen van de kern Hazerswoude Rijndijk tot de Westvaart. Het cluster richt zich op woningbouw in combinatie met de inrichting van het groene venster Rijnwoude.

### Woningbouw

Woningbouw betreft de nieuwbouwlocatie rondom de Halte van de RijnGouweLijn, Westvaartpark (285-380 woningen). Voorzieningen ten behoeve van de Halte zullen sober en doelmatig worden uitgevoerd. Ontwikkeling van de woonwijk is voorzien vóór 2015.

### Landschap, natuur en recreatie

In het cluster zijn de groenprojecten tussen Halte Westvaartpark en de Westvaart opgenomen (deel van het groene venster Rijnwoude). Om de nieuwbouwlocaties optimaal met het groene venster te verbinden is in de planvorming voorzien in een langzaamverkeersverbinding van oost naar west. De afronding van de wijk Westvaartpark levert een bijdrage aan de groenkwaliteit van het venster.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeente Rijnwoude heeft het initiatief. Er is nog geen samenwerkingsvorm bekend. Wel heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op het gebied Westvaartpark en is het bestemmingsplan voor het gebied in procedure.



### **3.5 Cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude Wonen, Werken en Bereikbaarheid**

#### ***Focus cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude Wonen, Werken en Bereikbaarheid***

- *Herstructurering Rijnhaven en Hoogwaard in gefaseerde aanpak;*
- *Inachtneming van SER-ladder bij programmering bedrijventerreinen;*
- *prioriteit voor Oeververbinding Oude Rijn (Maximabrug).*

#### *Focus business case*

Het cluster "Alphen aan den Rijn - Rijnwoude Wonen, Werken en Bereikbaarheid" staat in het teken van verbetering van de bereikbaarheid in combinatie met werkgelegenheid en wonen. Belangrijkste opgave is de herstructurering van bedrijventerreinen. Het cluster bevat ook een uitbreiding met nieuw bedrijventerrein, woonlocaties en een groene ecologische verbinding in noord-zuid richting van Prinsenschouw, door het 'Oog van Koudekerk' naar het noorden. Herstructurering gaat boven de uitleg van nieuwe hectare bedrijventerrein in het Groene Hart. Voor de herstructurering van bedrijventerreinen, maar ook voor de nieuwe woonlocaties is de verbetering van de bereikbaarheid in dit gebied van groot belang.

#### Herstructurering en transformatie

Belangrijkste opgave in dit cluster is de herstructurering en transformatie van verouderde bedrijventerreinen. Het gaat om de bestaande bedrijventerreinen Rijnhaven (Alphen aan den Rijn) en Hooge Waard (Rijnwoude). Ook de bedrijvigheid aan de noordoever van de Oude Rijn wordt hierbij betrokken. In het kader van deze opgave is zowel sprake van transformatie, intensivering als concentratie/ofwel verplaatsing van hogere milieucategorie (HMC) bedrijven. Herstructurering is een echter een kostbare zaak. De gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude zijn in overleg over een realiseringstrategie waarbij de herstructurering van Rijnhaven (75 ha. bruto) en Hoge Waard (40 ha. bruto) in samenhang wordt aangepakt en waarbij wordt ingezet op maximale bijdrage vanuit de markt. Voor Rijnhaven bestaat de herstructurering en deels transformatie uit een aantal fasen tot 2020. Er is geen nieuwe uitgifte voorzien; de ruimtewinst wordt geschat op ca. 5 ha. netto in de periode tot 2020. Op

Hoogewaard voorziet de herstructurering in nieuw uitgeefbaar terrein; locatie Agrifirm 2 ha. vóór 2015 en 4 ha. in de periode 2015 - 2020.

### Bedrijventerreinen

Naast de opgave voor de bestaande bedrijventerreinen zijn uitbreidingen van bedrijventerrein bij Prinsenschouw en in het 'Oog van Koudekerk' (Hoogewaard) voorzien. Conform de bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone wordt bedrijventerrein Prinsenschouw slechts voor een deel (4 ha) ontwikkeld vóór 2015. Het resterende deel (10 ha) is gefaseerd. Uitgifte van Hoogewaard (7 ha) is voorzien na 2015. De nieuwe terreinen zijn zowel financieel als wat betreft uitgiftestrategie gekoppeld zijn aan de bestaande.

### Woningbouw

In het 'Oog van Koudekerk' is een nieuw woningbouwlocatie voorzien, die in fases wordt aangelegd. Een eerste fase (ca 300 woningen) voor 2011 en een tweede fase (ca 600 woningen) na verbetering van de bereikbaarheid. De gemeente Rijnwoude heeft een structuurplan opgesteld voor het Oog van Koudekerk en een voorkeursrecht gevestigd op een deel van de woningbouwlocatie (1<sup>e</sup> fase).



### Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een kritische succesfactor voor de toekomst van de bedrijventerreinen, de woningbouw, de verkeersveiligheid en leefkwaliteit in Koudekerk en Alphen aan den Rijn. De gemeenten streven naar een oplossing van de structurele verkeersproblematiek. Prioriteit heeft de nieuwe oeververbinding over de Oude Rijn (Maximabrug). De betrokken gemeenten stellen een plan van aanpak op, uitgaande van realisatie voor 2015. Overige infrastructuurmaatregelen zijn gefaseerd.

### Landschap, natuur en recreatie

Noord-zuid door het gebied wordt een ecologische verbinding aangelegd (Prinsenschouw, door het 'Oog van Koudekerk'). De uitbreiding van de bedrijventerreinen bij de Prinsenschouw en woningbouw en bedrijventerreinen in het 'Oog van Koudekerk' krijgen een duurzame groene afronding, die recht doet aan de ligging in het Groene Hart en bij de Elfenbaan.

### *Conditie*

Voorwaarde voor het slagen van de herstructurering en de ontwikkeling van het bedrijventerrein en woningbouwlocaties in het Oog van Koudekerk is de aanleg van de oeververbinding over de Oude Rijn (Maximabrug). Gemeenten stellen hiervoor, in samenwerking met de provincie, in 2009 een haalbaarheidsstudie op.

### *Uitvoeringsvorm cluster*

Een uitvoeringsvorm is nog niet bekend.



## **3.6 Cluster Alphen Oost Bodegraven**

### ***Focus cluster Alphen Oost-Bodegraven***

- *Revitaliseren rivieroeveren ter versterking groene karakter;*
- *Gefaseerde aanleg bedrijventerreinen Steekterpoort I en II, met inachtneming van de SER-ladder.*

### *Focus business case*

Dit cluster betreft het gebied tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven. De ontwikkelingen aan de flanken van dit gebied zijn met de containerterminal OTA aan de Alphen kant en met bedrijventerrein Rijnhoek in Bodegraven al in gang gezet. Essentiële onderdelen van dit cluster zijn de groene duurzame afronding van de bedrijventerreinen en het waarborgen van het groene venster. Ook het opwaarderen van de oevers van de Oude Rijn maakt onderdeel uit van dit cluster.

### Kwaliteit rivieroeveren

Met uitzondering van het bebouwingslint langs de Oude Rijn is het gebied tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven nog relatief open en groen van karakter. Van belang is dit groene karakter te versterken. Inzet is behoud of herstel van openheid ter plekke van het groene venster. Langs de oevers van de Oude Rijn wordt gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Beleid wordt ontwikkeld voor de vrijkomende oeverlocaties.

### Bedrijventerreinen

De ontwikkeling van de containerterminal OTA in Alphen aan den Rijn en het bedrijventerrein Rijnhoek (12 ha. netto) in Bodegraven zijn reeds gestart. Bedrijventerrein Steekterpoort in Alphen aan den Rijn (totaal 25 ha. netto) is conform de

bedrijventerreinenstrategie gefaseerd, 9 ha. is gepland in de periode tot 2015, het restant na 2015 met een mogelijke uitloop na 2020. Nieuwe uitgifte wordt conform de SER-ladder gerelateerd aan herstructurering.

#### Landschap, natuur en recreatie

Hoofdpogave in dit cluster is het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in de groene vensters. De gemeenten Alphen aan den Rijn en Bodegraven ontwikkelen een gezamenlijke ontwikkelstrategie om de rivieroeveren te revitaliseren en kwalitatief te verbeteren.

#### *Conditie*

- Met betrekking tot OTA zijn er condities gesteld zoals de omlegging van de N207 en de verlegging van de aansluiting op de N11, deze zijn momenteel in uitvoering.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeenten Alphen aan den Rijn en Bodegraven ontwikkelen een gezamenlijke ontwikkelstrategie om de rivieroeveren te revitaliseren en kwalitatief te verbeteren. De gemeente Alphen aan den Rijn voert een faciliterend beleid ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Initiatieven vanuit de eigenaren in het gebied worden begeleid. Beperkt worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt indien daar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (landschap/openheid) tegenover staat. Publieke investeringen worden voorzien in het gebied bij de Polder Steekt/Steektermolen.





### 3.7 Cluster Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid

#### ***Focus cluster Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid***

- *Betrokkenheid gemeente, provincie en private ondernemers bij herstructurering Broekvelden.*

#### *Focus business case*

Hoofdpoging in dit cluster is de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Broekvelden.

#### Herstructurering

De herstructurering van Broekvelden staat hoofdzakelijk in het teken van verbetering van de openbare ruimte, de beeldkwaliteit, de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid op het terrein. Indien er bedrijfsverschuivingen naar andere terreinen mogelijk blijken te zijn, zijn er verdere uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven op Broekvelden te realiseren. Op dit terrein is sprake van een zodanig succesvol functionerend bedrijfsleven dat er letterlijk en figuurlijk gewoekerd wordt met de ruimte.

#### Bedrijventerrein

Conform de bedrijventerreinenstrategie is de ontwikkeling van de AC-driehoek (2 ha. netto) gefaseerd na 2020 of komt te vervallen en valt daarmee buiten deze business case.

#### *Conditie*

- Financiële bijdrage van bedrijven.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeente Bodegraven voert de Herstructurering van Broekvelden uit in samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven, de Kamer van Koophandel en individuele bedrijven. De grond van de AC driehoek is grotendeels in eigendom van externe partijen waardoor de gemeente is aangewezen op het kostenverhaal conform de WRO.



### 3.8 Cluster Bodegraven Wonen en Groen

#### *Focus cluster Bodegraven Wonen en Groen*

- *Duurzame groene afronding van Bodegraven Oost;*
- *Ontwikkeling Weideveld II en Grootte Wetering II na 2015;*
- *Plan Noordzijde geen regionale prioriteit;*
- *Achterlaatlocatie oever Oude Rijn groen inrichten.*

#### *Focus business case*

"Bodegraven wonen en groen" omvat het gebied vanaf de oostrand van Bodegraven tot en met - formeel - de gemeentegrens met Woerden. De beoogde ontwikkelingen in dit cluster staan geheel in het teken van kwaliteitsverbeteringen, behoud van de landschappelijke kwaliteiten en de openheid van het landschap, het perspectief van de agrarische sector en de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kern Nieuwerbrug. Investeren dus in Groene Hart kwaliteit. Dit gebied valt in belangrijke mate samen met het 'Venster Bodegraven – Woerden', één van de prioriteiten van de Stuurgroep Groene Hart.

#### Landschap, natuur- en recreatie

De landschappelijke en natuur- en recreatieopgave welke de agrarische functie van het gebied respecteert, benut en versterkt bestaat uit:

- het reeds lopende en in uitvoering zijnde project waarbij van de Wierickerschans een toeristisch-recreatief en cultureel steunpunt en één van de toegangspoorten tot het Groene Hart wordt gemaakt;
- versterking van het landschappelijke "casco" als basis voor inpassing van toekomstige ontwikkelingen, bestaande uit:
  - ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers;
  - ontwikkeling en waarborgen van de groene en blauwe functie in het Venstergebied;
  - het voor (extensief) recreatief gebruik ontsluiten van het gebied (bruggen, fietspaden, wandelpaden, kanoroutes en andere recreatieve (knooppunt)voorzieningen). Een in het oog springende beoogde maatregel hierin is een langzaam verkeeroversteek (beweegbare brug of fluisterboot/veerpontje) van de Oude Rijn ter hoogte van de Wierickerschans zodat ook de link met een in de nabije toekomst te ontwikkelen extensieve route door de Noordzijdenpolder gelegd kan worden;
  - zoveel mogelijk behoud van het open karakter van het gebied;

- o ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij bouwinitiatieven in het lint.
- het maken van afspraken in het Veenweidepact over te verbeteren landschappelijke kwaliteiten in relatie met de agrarische gebruiksfunctie. Inpassing van het rijksproject 'Groene Ruggengraat' maakt onderdeel uit van het Veenweidepact.

Belangrijke opgave is de groene en duurzame afronding van Bodegraven Oost, bestaande uit de duurzame landschappelijk inpassing van de oostrand van het dorp naar het Venstergebied en naar de A12. Gestreefd wordt naar ontwikkeling van de groene afronding voorafgaand aan de ontwikkeling van de locaties Weideveld II (woningbouw) en Grote Wetering II (bedrijven).

#### Woningbouw

Er is sprake van woningbouwopgave op enkele uitbreidingslocaties, in combinatie met een landschappelijke inpassing in het Groene Hart. Het betreft Weideveld II, (ca. 250 woningen en Noordzijde ca. 100 woningen). Ontwikkeling Weideveld II wordt voorzien na 2015, de woningbouwontwikkeling noordzijde na 2020.

#### Bedrijventerrein

Conform de bedrijventerreinenstrategie zal Grote Weetering II (4 ha. netto) worden ontwikkeld na 2015.

#### Kwaliteit rivieroeveren en leefbaarheid/vitaliteit kern Nieuwerbrug

De gemeente Bodegraven wil vier bedrijven, gelegen op oeverlocaties aan de Oude Rijn en in de kern van Nieuwerbrug verplaatsen. In de kern kunnen deze locaties transformeren tot woningbouw, de oeverlocatie bij het fort Wierickerschans zal transformeren tot groen gebied, als kans voor de Groene Ruggengraat en kwaliteitsverbetering in het venster Bodegraven - Woerden. Hervestiging van de bedrijven wordt voorzien in het zogenaamde werklint Nieuwerbrug.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

De gemeente Bodegraven schat dat de traditionele aanpak de beste aanpak is. Het vastgoed wordt door de markt ontwikkeld, het plan door de gemeente. Eventueel kan het plan vroegtijdig met behulp van een prijsvraag worden ontwikkeld. Er wordt door de gemeente gestreefd naar ontwikkeling van de groene afronding voorafgaand aan de ontwikkeling van de locaties Weideveld II en Grote Wetering II. Momenteel wordt de uitwerking hiervan onderzocht en planningtechnisch in kaart gebracht. Met betrekking tot





de herhuisvesting van vier bedrijven wil de gemeente regie voeren (instrumentarium en kaderstelling) en sturen op één financiële en ruimtelijke propositie. De mogelijkheden hiervan worden momenteel bekeken op planologische haalbaarheid.

Het Venster Bodegraven – Woerden is een samenwerking van vier overheden (2 gemeenten en 2 provincies). Ook het waterschap en recreatieschap worden hierbij betrokken. Op termijn kan voor de realisatie van de plannen voor het Venster eventueel de inrichting van een beheers- en uitvoeringsorganisatie overwogen worden.



### 3.9 Cluster Noordoever Oude Rijn (polder achthoven)

#### *Focus cluster Noordoever Oude Rijn*

- *verplaatsing Vliko en groene inrichting huidige locatie (3 ha);*
- *nadruk op investeringen groene recreatieve verbindingen.*

#### *Focus business case*

Hoofdpoging in dit cluster is de verbetering van de inrichting van de groengebieden ten noorden van de Oude Rijn en verbetering van de recreatieve verbindingen. De uitplaatsing van het regionale afvalverwerkingsbedrijf Vliko maakt onderdeel uit van het cluster. Het bedrijventerrein Lage Zijde kan hierdoor beter worden ingepast in de omgeving.

#### Bedrijventerrein

In het boerderijenlint langs de Achthovenerweg ligt bedrijventerrein Lage Zijde. De opstallen zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. Met name het aanwezige regionale afvalbewerkingsbedrijf veroorzaakt door haar vervoersbewegingen overlast. Herhuisvesting van het bedrijf (zie cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid) wordt voorgestaan. De verplaatsing van Vliko levert op het gebied van veiligheid, milieu en landschappelijke kwaliteit winst op. Na de verplaatsing kan het bedrijventerrein geherstructureerd en verkleind worden en beter ingepast worden in het landschap. Het areaal van Vliko (ca 3 ha) zal groen worden ingericht.

#### Landschap, natuur, cultuurhistorie, recreatie

Tussen het stedelijke gebied van Leiderdorp en de polder Achthoven liggen de Munnikenpolder, de Bospolder, de rivier de Does en de Doeshofpolder. De Munnikenpolder, de Bospolder en de Doeshofpolder krijgen een natuurbestemming met mogelijkheden tot recreatie in de vorm van wandelen en fietsen. Het huidige HSL/A4 gebouw in de Bospolder wordt eigendom van de Gemeente

Leiderdorp en is voorzien als Groene Hart informatiecentrum en recreatief transferium voor dit deel van het Groene Hart. In de polder Achthoven ligt een landschappelijke en natuur- en (extensieve) recreatie opgave die de agrarische functie, de cultuurhistorie en de openheid van het gebied respecteert, benut en versterkt. In de noordzijde van de polder Achthoven kan de wateropgave voor de polder worden opgelost. Onder andere door een vernatting van de noordzijde en verbreding van watergangen van de polder Achthoven en een kanoroute in dit gebied, die aansluit op een route richting de Oude Rijn, door de polder Achthoven. Hierdoor wordt mede gewerkt aan het realiseren van de wateropgave in het gebied.

Op het gebied van recreatie worden investeringen voorzien in een fietsbrug over de A4, die doorgaat in de Munnikenpolder en door middel van een fietsbrug over de rivier de Does aansluit op de Ruige Kade. Met de verbreding van de A4 en de ondertunneling van de A4 onder de Oude Rijn, wordt een nieuwe fietsverbinding ter hoogte van de A4 over de Oude Rijn aangelegd. Een fietsoversteekpunt (pont) over de Oude Rijn wordt voorzien (zie cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid). In het verlengde van deze nieuwe verbinding wordt een fietspad van noord naar zuid door de polder Achthoven voorgesteld. Met de plannen worden extra recreatieve verbindingen met de omgeving van de Oude Rijnzone gerealiseerd.

#### *Conditie*

- Er is een directe relatie met het cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid. Een spoedige realisatie van een deel van het nieuwe bedrijventerrein Groenendijk is voorwaarde voor een verplaatsing van Vliko. Pas na verplaatsing van het bedrijf kan herstructurering en groene inpassing van het bedrijventerrein Lage Zijde plaatsvinden.

#### *Uitvoeringsvorm cluster*

Vanuit de gemeente Leiderdorp is er een conceptinrichtingsplan en uitvoeringsprogramma Achthovenerpolder beschikbaar. Het streven is om in de Polder Achthoven in een groter verband meerdere projecten in de markt te kunnen zetten om de ontsluiting van groen ten behoeve van recreatieve verbinding en het realiseren van ecologische verbindingen te realiseren.

Momenteel wordt de oprichting van een beheer- en uitvoeringsorganisatie voor het groen aan de oostzijde van Leiden verkend. Het gaat hierbij om het verkennen van de mogelijkheden om de samenwerking met onder andere de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland te structureren in een samenwerkingsverband (mogelijk een gemeenschappelijke regeling) ten behoeve van de inrichting en het beheer van de Groenflanken in de Leidse Ommelanden. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) is gevraagd uren in te zetten om tot uitvoering van deze organisatie te komen. Voor de verplaatsing van Vliko stellen de gemeenten Zoeterwoude, Rijnwoude, Leiderdorp en Leiden in 2009 een plan van aanpak op. De uitvoeringsvorm wordt nader onderzocht en gerelateerd aan het cluster Groenendijk werken en bereikbaarheid.

### 3.10 Doorkijk na 2015

Bijlage 2 bevat de fasering van alle projectonderdelen. Het zwaartepunt van de uitvoering van het Oude Rijnzone programma ligt vóór 2015. Echter, een aantal projecten of projectonderdelen zal pas na 2015 tot ontwikkeling komen. Deze projecten maken dus wel onderdeel uit van het programma Oude Rijnzone, maar niet van deze business case. Daarmee stelt deze business case het Ministerie van VROM in staat om een beoordeling te geven van de business case van die projecten die vóór 2015 starten. In de voorgaande paragrafen (en hoofdstuk 4) zijn de belangrijkste ontwikkelingen per cluster die voor 2015 gepland staan opgenomen. Deze paragraaf geeft een beknopt totaaloverzicht van de ontwikkelingen na 2015 voor het programma Oude Rijnzone. Programma onderdelen die in deze business case vóór 2015 plaatsvinden en zijn opgenomen, maar die onverhoopt vertraging oplopen en daardoor mogelijk na 2015 worden gestart blijven onderdeel maken van het programma in deze business case.

#### *Bedrijventerreinen*

- Bedrijventerrein Prinsenschouw (gemeente Rijnwoude) zal grotendeels na 2020 gerealiseerd worden. Toepassing van de SER-ladder legt de nadruk op herstructurering alvorens bedrijventerrein op uitleg te realiseren.
- De fasering van de realisatie van ook het bedrijventerrein Steekterpoort II (gemeente Alphen aan den Rijn) is vanwege toepassing van de SER-ladder aangepast. Steekterpoort II zal na 2015 en deels mogelijk na 2020 aan snee komen.
- De herstructurering van circa 50% van het bedrijventerrein Rijnhaven (gemeente Alphen aan den Rijn) zal na 2015 plaatsvinden. De omvang en complexiteit van deze herstructureringsopgave is van grote invloed op de benodigde tijd.
- Realisatie van het nieuwe bedrijventerrein Groote Wetering II (gemeente Bodegraven) is voorzien na 2015. Echter, de opbrengsten van dit bedrijventerrein zijn wel in de business case vóór 2015 meegenomen, aangezien de gemeente Bodegraven deze wenst te verevenen met investeringen die vóór 2015 in het cluster Bodegraven wonen en groen en het cluster Broekvelden plaatsvinden. De gemeente loopt hiermee dus een significant renterisico.
- Realisatie van bedrijventerrein Groenendijk zal grotendeels na 2015 plaatsvinden.
- In de Hoogwaard zal de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein plaatsvinden na 2015, gerelateerd aan de herstructurering (SER-ladder).

#### *Woningbouw*

- Realisatie van de uitleglocatie Weideveld II (gemeente Bodegraven) is voorzien na 2015. Evenals voor het nieuwe bedrijventerrein Groote Wetering II geldt dat de opbrengsten uit vereveningsoverwegingen wel in de business case vóór 2015 zijn meegenomen.
- Woningbouw Oog van Koudekerk fase 2 (600 woningen) zal na 2015 plaatsvinden.
- Ontwikkeling van plan Noordzijde is voorzien na 2020 (100 woningen).
- Groenendijk Wonen, ontwikkeling is voorzien na 2014 (betreft circa 625 woningen).

#### *Groen/blauw*

- In het cluster Noordoever Oude Rijn staat de verbetering van de landschappelijke inrichting deels gepland voor de periode na 2015 in verband met het niet beschikbaar zijn van voldoende ILG middelen vóór 2015;
- Groene venster Bodegraven (samenwerking tussen 2 gemeenten en 2 provincies).

#### *Infrastructuur*

- Voor de ontwikkelingen aan de noordoever van de Oude Rijn in het Oog van Koudekerk en de Gnephoek is het allereerst noodzakelijk de oeververbinding over de Oude Rijn (Maximabrug) te realiseren. In het kader van de prioriteringsactie om te komen tot een sluitende business case hebben de regionale partners het belang van realisatie van de Maximabrug vóór 2015 benadrukt. De aanleg van de overige infrastructuur vindt na 2015 plaats.

### **3.11 Relatie met regionaal infrastructuurprogramma**

De in de voorgaande paragrafen beschreven clusters zijn gericht op de gebiedsontwikkeling in de Oude Rijnzone. De in de clusters opgenomen infrastructuur maakt onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling (met name de ontsluiting van nieuwe gebieden). Echter, het succes van het totale programma Oude Rijnzone is sterk afhankelijk van investeringen in de regionale bereikbaarheid, waaronder:

- Realisatie van de RijnGouweLijn. De RijnGouwelijn is een belangrijke randvoorwaarde voor het verantwoord realiseren van de verstedelijking in de Oude Rijnzone. De opbrengstpotentie van de gebiedsontwikkeling is sterk afhankelijk van deze infrastructuurontwikkeling. Een aantal nieuwe woon- en werklocaties (zoals bijvoorbeeld Westvaartpark en Prinsenschouw) hebben een directe relatie met deze nieuwe lijn.
- Relatie bedrijventerrein Groenendijk en de N11. Voor het optimaal functioneren van bedrijventerrein Groenendijk is een ongelijkvloerse kruising met de N11 voorzien. Voor deze ongelijkvloerse kruising is de planstudie door de provincie opgestart. Rijk en provincies spannen zich in om besluitvorming over de aansluiting zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.
- Relatie met de N11 nabij Leidsche Schouw. De in het gebiedsontwikkelingsprogramma opgenomen Maximabrug is een belangrijke investering die de leefbaarheid in Koudekerk aan den Rijn sterk verbetert en daarnaast bijdraagt aan het slagen van de herstructurering van bedrijventerreinen langs de Oude Rijn. De Maximabrug staat hierbij niet op zich, maar is onderdeel van een verkeerssysteem waar realisatie van een ongelijkvloerse kruising met de RijnGouweLijn en een ongelijkvloerse kruising met de N11 nabij Leidsche Schouw worden voorzien. Deze ongelijkvloerse kruisingen maken geen deel uit van deze business case en zijn gefaseerd. Op termijn zullen de benodigde studies en onderhandelingen over deze aansluiting moeten worden opgestart.

## 4 FINANCIËN EN RISICO'S

### 4.1 Financiële uitgangspunten

Om financiële vergelijking tussen de verschillende clusters mogelijk te maken hebben de grondgebied gemeenten exploitatie berekeningen opgesteld op basis van vooraf regionaal overeengekomen en getoetste kengetallen en parameters.

De uitgangspunten voor het opstellen van de geïntegreerde business case zijn:

- Aangeleverde berekeningen zijn gebaseerd op vooraf afgegeven kengetallen om de verschillende business cases vergelijkbaar te maken. Daar waar is afgeweken van deze kengetallen is dit expliciet aangegeven.
- In een aantal gevallen zijn de berekende complexwaarden op basis van kengetallen te hoog. Het is gerechtvaardigd om uit te gaan van een lager normbedrag voor grondverwerving op het moment dat deze grond agrarisch is, agrarisch blijft of wordt herontwikkeld ten behoeve van natuur en/of recreatie.
- De financiële resultaten zullen anders zijn op het moment dat gerekend wordt met gegevens op basis van locatiespecifieke kenmerken.
- De uit te voeren projecten bevinden zich nog in verschillende fasen. Dit kan variëren van plannen in een uitvoeringsstadium tot plannen die zich nog bevinden in het stadium van visievorming. Grof en fijn lopen door elkaar. De business case beschrijft daarom de status van de projecten.
- De business case gaat uit van een 100% verevening binnen de clusters.
- De business case is gebaseerd op basis van bovengenoemde kengetallen. Het is mogelijk dat bij uitvoering sprake is van andere opbrengsten, met name in die gevallen waarin de betreffende gemeente geen actief grondbeleid voert, maar 'terugvalt' op kostenverhaal op basis van de WRO.

## 4.2 Cluster Groenendijk, werken en bereikbaarheid Zoeterwoude en Rijnwoude

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting op financieel resultaat*

De opbrengsten binnen dit cluster bevinden zich bij het bedrijventerrein Groenendijk. De interne ontsluiting van bedrijventerrein Groenendijk wordt zo efficiënt mogelijk ingepast waarbij overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk beperkt wordt. Het Oosthoekterrein wordt door de markt ontwikkeld (kostenneutraal voor de gemeente).

De investering in de ruimtelijke kwaliteit van de Rijnekeboulevard dient te passen bij de inspanning van de betreffende ondernemingen. De Vereniging van Eigenaren Rijnekeboulevard wordt zo gestimuleerd om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Leiden spant zich in ten aanzien van een bijdrage van de regio wanneer bedrijven uit de regio naar Groenendijk worden verplaatst.

#### *Risico's*

De huidige grondeigendomsituatie van het toekomstige bedrijventerrein Groenendijk leidt ertoe dat de gemeente mogelijk niet goed in staat zal zijn om zelf de locatie Groenendijk werken tot uitvoering te brengen. De gemeente kan mogelijk geen bijdrage uit (eventuele) winsten van de locatieontwikkeling afdwingen. Gezien de planologische wijzigingen die volgen uit de vestiging van de WvG kan het zijn dat de locatie eerder tot ontwikkeling komt dan nu in de financiële aannamen is verwerkt. De werkelijk te verwachten kosten vallen mogelijk hoger uit dan in deze berekeningen opgenomen als gevolg van de toepassing van een opwaartse druk op de grondverwervingsprijzen.

### 4.3 Groenendijk Wonen en Groen

#### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting op financieel resultaat*

Bij de berekening is uitgegaan van een woningbouwdichtheid van circa 25 woningen per ha en een verhouding markt-sociaal van 70%-30%. De verwerving van de opstallen is vooralsnog niet meegenomen (deze is nog onzeker). De mogelijkheden van optimalisatie van de woningbouw worden verkend, gerelateerd aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en waterstructuur binnen de wijk. Het Hoogheemraadschap werkt in technische en financiële zin mee aan de aanleg van de kade.

De inrichting van het Groene Venster is gericht op openheid en zichtlijnen. De verwervingsstrategie zal daarop aangepast zijn.

Gemeente Rijnwoude zet financiële opbrengsten van de woningbouwlocatie in voor de realisatie van het groene venster.

De provincie heeft een fietspad in het groene venster opgenomen in het fietspadenplan.

#### *Risico's*

Ondanks de vestiging van de WvG zal de gemeente grote inspanningen moeten verrichten om de gronden tegen aanvaardbare prijzen te kunnen verwerven. De werkelijk te verwachten kosten vallen waarschijnlijk hoger uit dan in deze berekeningen is opgenomen als gevolg van een opwaartse druk op de verwervingsprijzen. Over de hoogte en toekenning van de bijdrage aan de kade door het Hoogheemraadschap Rijnland is nog niet besloten.

Het fietspad in is de tweede fase van het fietspadenplan opgenomen. Over de dekking van de tweede fase moet nog besluitvorming plaatsvinden.

## 4.4 Rijnwoude Wonen en Groen

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting op financieel resultaat*

In de berekening van het programma van het Westvaartpark wordt uitgegaan van een dichtheid van circa 35 woningen per hectare, waarvan 70% in de marktsector en 30% in de sociale sector.

Het opbrengstgenererend vermogen van dit cluster is beperkt tot de nieuwbouwwoningen rondom de Halte van de RijnGouweLijn, Westvaartpark. Deze opbrengsten zijn onvoldoende om realisatie van het groen- en recreatiegebied Westvaartpark Oost te realiseren, de haltebijdrage aan de RijnGouweLijn te doen en het halteplein in te richten. De regionale wens om dit uitvoeringscluster taakstellend op een voorcalculatorisch resultaat van 0 te laten sluiten, heeft geresulteerd in een aanpak waarbij:

- de gemeente Rijnwoude door middel van een actief grondbeleid (op de gronden is de WvG gevestigd) de opbrengsten uit de woningbouw Westvaartpark optimaliseert;
- de kosten voor de inrichting van het halteplein voor de RijnGouwLijn en de bijdrage vanuit dit cluster aan realisatie van het groene venster worden gefinancierd uit dit te optimaliseren opbrengstgenererend vermogen van de woningbouw;
- de gemeente Rijnwoude financieel verantwoordelijk is voor de voorzieningen RGL-halte Westvaartpark (infrastructuur en langzaamverkeerstunnels);
- de beweegbare bruggen zijn geschrapt uit het programma.

#### *Risico's*

Het grootste risico in dit cluster schuilt in de verwerving van de gronden. De gemeente heeft weliswaar de WvG kunnen vestigen, maar is er allerm minst zeker van dat de gronden te verwerven zijn voor de in deze business case gehanteerde kengetallen voor verwerving. Dit tegen de achtergrond van de ambitie om juist de woningbouwopbrengsten te vergroten ter financiering van investeringen in groen en openbare voorzieningen. Voorts is in deze business case nog geen rekening gehouden met de eventuele noodzakelijke verwerving van opstallen.



## 4.5 Alphen aan den Rijn - Rijnwoude wonen werken en bereikbaarheid

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting op financieel resultaat*

De herstructurering van circa 50% van het bedrijventerrein Rijnhaven zal na 2015 plaatsvinden. De gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude benutten alle mogelijkheden om vanuit de markt bij te laten dragen in de publieke investeringen. Evenals in alle andere clusters gaat, conform de SER ladder, herstructurering 'boven' de uitleg van nieuwe hectare bedrijventerrein in het Groene Hart. Van het bedrijventerrein Prinsenschouw worden daarom slechts 4 hectare ontwikkeld. Het opbrengstgenererend vermogen van dit bedrijventerrein is daarmee beperkt. Beide fasen van Rijnpark zijn opbrengst genererend evenals Prinsenschouw. Deze opbrengsten worden ingezet binnen het cluster om andere onderdelen te financieren.

De provincie en het Rijk (van Heugten Middelen) willen aan de extra oeververbinding over de Oude Rijn (de Maximabrug) bijdragen. In de bovenstaande overzichtstabel zijn de Van Heugten middelen nog niet opgenomen.

#### *Risico's*

Het succes van de herstructurering hangt af van de bereidheid van betrokken bedrijven om een financiële bijdrage te leveren aan de herstructurering van het openbaar gebied naast te verrichten investering op het eigen private grondgebied. Deze opbrengsten zijn op dit moment nog allerm minst zeker.

In de plannen is nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande leidingen in Prinsenschouw. De aanwezigheid van diverse bedrijven in het gebied van Rijnpark fase 1 zal naar verwachting leiden tot hoge verwervingsprijzen. Bovendien is er sprake van een geurcontour van een naastgelegen fabriek. De eigendomsituatie kan momenteel nog leiden tot een gedeeltelijke of gehele private ontwikkeling. Er zijn enkele percelen met een kleinere bedrijfseigen verontreiniging. Dit lijkt een beperkte saneringsinspanning op te leveren.

## 4.6 Alphen Oost - Bodegraven

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting financieel resultaat*

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het negatieve resultaat van Steekterpoort fase 1 reeds afgedekt. De investeringen in het Groene venster Zwammerdam zullen eveneens door de gemeente Alphen aan den Rijn en derden worden gedekt. Indien de dekking niet voor 2015 plaats kan vinden wordt de investering mogelijk voor een deel gefaseerd na 2015. De provincie is (onder voorwaarden zoals genoemd in de SOK) bereid een deel van de 20ha RodS in te zetten in dit venster. Het fietspad is opgenomen in de overprogrammering van de eerste fase uit het provinciaal fietspadenplan. Steekterpoort fase II is conform de SER ladder (en bedrijventerreinenstrategie) gefaseerd na 2015. Het financieel resultaat van het bedrijventerrein is neutraal opgenomen.

#### *Risico's*

Steekterpoort fase I is voor rekening van de gemeente Alphen aan den Rijn. Verantwoordelijkheid voor het groene venster Zwammerdam ligt bij gemeente. Provincie is bereid genoemde middelen in te zetten. Risico is gelegen in het niet tijdig gereed zijn van planvorming om deze middelen daadwerkelijk in te kunnen zetten binnen voorwaarden ILG en fietspadenplan. Het risico bestaat uit tegenvallende gemeentelijke inkomsten en tegenvallende bijdragen van derden waardoor de gemeente niet in staat is deze ontwikkeling binnen verantwoorde financiële kaders op zich te nemen.

## 4.7 Bodegraven Broekvelden en bereikbaarheid Bodegraven

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting financieel resultaat*

Voor de herstructurering van het bedrijventerrein Broekvelden zijn bijdragen van derden (provincie, bedrijfsleven) voorwaardelijk om het plan tot uitvoering te kunnen brengen. Gemeente en provincie hebben deze middelen toegekend.

Naast de herstructurering van Broekvelden, is er één beperkte uitleglocatie voor werkgelegenheid in dit cluster, de AC-driehoek (bijna 2 hectare bruto). Deze vervalt echter conform de bedrijventerreinenstrategie, het maakt dan ook geen onderdeel (meer) uit van de Oude Rijnzone (zie overzichtstabel).

#### *Risico's*

De herstructurering Broekvelden ligt relatief het meest voorop ten opzichte van de overige herstructureringsopgave. Er zijn inmiddels afspraken met het betrokken bedrijfsleven. Een risico is echter dat deze private partijen (mede gezien de economische ontwikkelingen) de benodigde middelen niet voor de herstructurering beschikbaar hebben.

## 4.8 Bodegraven wonen en groen

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting financieel resultaat*

Opbrengsten in dit cluster zijn aanwezig in de ontwikkeling van Weideveld II en Groote Wetering II.

De gemeente investeert in de duurzame groene afronding Bodegraven Oost, vanuit de "rode" ontwikkeling van Bodegraven Oost (Weideveld II en Groote Wetering II). Er vindt zo verevening binnen het cluster plaats. Plan Noordzijde heeft geen regionale prioriteit en valt buiten het Oude Rijnzone programma. Het clusteronderdeel Werklint Nieuwerbrug en de oeverlocaties Oude Rijn zullen, indien er extra verdien capaciteit binnen de woningbouw en bedrijventerrein in dit cluster ontstaat, het ambitieniveau van het Werklint en de Oeverlocaties Oude Rijn verhogen. De provincie is bereid, onder voorwaarden, RodS hectares in te zetten. enkele fietspaden zijn opgenomen in het provinciale fietspadenplan.

#### *Risico's*

In het gebied is sprake van mogelijke milieu- en andere belemmeringen voor Weideveld II, Groote Wetering II en het werklint Nieuwerbrug. Er is sprake van een verontreinigde ophooglaag met weinig spoed voor sanering vanuit milieuoogpunt. Het lijkt een beperkte saneringsinspanning op te leveren bij bestemmingswijziging. Voor het gebied Noordzijde kan geluidshinder en externe veiligheid met betrekking tot het wegverkeer een rol spelen.

Op de achterlaatlocaties van de bedrijven in de linten in Nieuwerbrug en aan de Oude Rijn zal mogelijk sprake zijn van bodemverontreiniging. Bij herstructurering met geluidgevoelige functies zoals wonen zal daarnaast met het geluid van het verkeer op de linten rekening moeten worden gehouden. De mogelijkheden van het werklint Nieuwerbrug worden momenteel onderzocht op planologische haalbaarheid. Indien het planologisch niet haalbaar wordt geacht, zullen plannen gewijzigd moeten worden en zal uitplaatsing van bedrijven niet op afzienbare termijn plaatsvinden.

## 4.9 Noordoever Oude Rijn

### *Overzichtstabel*

#### *Toelichting op financieel resultaat.*

De verbetering van de landschappelijke inrichting wordt gezamenlijk bekostigd door diverse partijen (Hoogheemraadschap Rijnland, Provincie Zuid Holland, Leiderdorp en het samenwerkingsverband Holland Rijnland). Resteert de investering in het bedrijventerrein Lage Zijde aan de Noordoever Oude Rijn. Het omvat de verwerving van de Vliko locatie en de sloop van de huidige opstallen van Vliko. Circa 3 ha van het bedrijventerrein wordt teruggegeven aan de natuur, de kosten van deze herinrichting zijn eveneens meegenomen.

Het verbeteren van de landschappelijke inrichting omvat verwerving van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling, verbreding van watergangen en de aanleg van natuur en natuurvriendelijke oevers. Afhankelijk van de bijdrage van de verschillende partijen zal het ambitieniveau van de verbetering landschappelijke inrichting worden bijgesteld.

#### *Risico's*

De kans op verhoging van de kosten door archeologische onderzoeken of vondsten is groot gezien de archeologische waarde van het gebied. Besluitvorming over de bijdragen van de in de overzichtstabel genoemde partijen is nog niet afgerond.

#### **4.10 Totaal resultaat Business Case**

Onderstaande tabel geeft het cumulatieve resultaat van de business case weer.

## 4.11 Risico's

### *Kostenrisico's*

In de voorgaande paragrafen zijn reeds de specifieke financiële risico's per cluster geduid. De belangrijkste risico's doen zich voor op het gebied van de grondverwerving. De in de business case gehanteerde verwervingsprijzen zijn weliswaar een goed gemiddelde voor de totale regio, op de specifieke locaties waar sprake is van actieve grondverwerving kunnen de prijzen substantieel hoger liggen.

Het toepassen van de SER-ladder heeft tot additionele kostenrisico's binnen het programma Oude Rijnzone geleid. Door het geven van voorrang in de tijd aan de herstructurering van bedrijventerreinen, ontstaan additionele (voor)financieringskosten. Door het toepassen van de SER-ladder duurt het immers langer voordat de opbrengsten uit nieuw uit te geven bedrijventerrein te genereren zijn. Het vergroten van de periode tussen investeren en verdienen vergroot tevens het risico dat te zijner tijd de investeringen en daarmee gemoeide financieringskosten niet terug te verdienen zijn uit verder naar de toekomst verschoven opbrengsten. Uit voorzichtigheidsoverwegingen zijn de opbrengsten van naar de toekomst verschoven bedrijventerreinen (zoals het bedrijventerrein Prinsenschouw) slechts voor een klein deel in deze business case meegenomen. Hierdoor is de financiering van het programma Oude Rijnzone wel moeilijker geworden.

In algemene zin kent voorfinanciering risico's in tijd en geld. Door vertraging in projecten kunnen de kosten van de voorfinanciering oplopen. Ook kunnen de opbrengsten in de toekomst onvoldoende zijn of lager uitvallen om de kosten te dekken.

### *Opbrengstenrisico's*

In die gevallen waarin geen sprake is van een actief grondbeleid dient te worden uitgegaan van kostenverhaal. Het kostenverhaal dient te voldoen aan de daarvoor in de WRO gestelde voorwaarden waarbij het risico bestaat dat op basis van de criteria van profijt, causaliteit en proportionaliteit de te realiseren investeringen in bijvoorbeeld groen of openbare voorzieningen slechts in beperkte mate vanuit de door derden te genereren opbrengsten te financieren zijn.

Er is in deze business case gekozen voor het zo realistisch mogelijk inschatten van mogelijke bijdragen van derden aan de verschillende clusteronderdelen. In een aantal gevallen is reeds sprake van harde toezeggingen. Met name voor de clusteronderdelen die later in de tijd geprogrammeerd zijn, valt de business case terug op een inschatting, vaak op basis van een

“best guesstimate”. Dit geldt overigens ook voor bijdragen die de gemeenten in de “eigen” clusters doen en die nog niet door het College van B&W en de gemeenteraad geaccordeerd zijn. Specifiek voor herstructurering geldt dat het succes hiervan mede afhangt van de bereidheid van betrokken bedrijven om een financiële bijdrage te leveren aan de herstructurering van het openbaar gebied naast te verrichten investeringen op het eigen private grondgebied. Deze opbrengsten zijn op dit moment nog allerm minst zeker.

#### *Organisatorische risico's*

Het Oude Rijnzone programma is ambitieus: de regionale partners pakken een grote opgave in korte tijd op. De simultane uitvoering van een groot aantal projecten doet een groot beroep op de uitvoeringscapaciteit van de partners. Het risico bestaat dat deze capaciteit niet op elk moment in de benodigde kwantiteit en/of kwaliteit aanwezig is. Dit risico is mede ingegeven door het feit dat (ook) de kleinere gemeenten in de Oude Rijnzone vaak een omvangrijke opgave zullen realiseren met als gevolg een hoge druk op het bestaande uitvoeringsapparaat.

#### *Politiek-bestuurlijke risico's*

Het programma bevat een aantal politiek-bestuurlijk risico's, met name in relatie tot de onderdelen die nog niet door de gemeenteraden van de betrokken gemeenten zijn vastgesteld. Veelal ligt hierbij een nadrukkelijke relatie met de mate waarin de betrokken clustergemeente(n) erin slaagt/slagen om binnen aanvaardbare financiële kaders de uitvoering vorm te geven. Een voorbeeld van een dergelijk risico is het centrumplan voor Hazerswoude Rijndijk, dat voortijdig is beëindigd vanwege de te hoge kosten.

Daarnaast bestaat het politiek-bestuurlijke risico dat de huidige stuurgroep onvoldoende regionale slagkracht heeft om een sterke verbindende schakel tussen de uitvoeringsclusters te zijn en vanuit de regionale ambitie op de voortgang van het programma toe te zien en zo mogelijk in te grijpen bij problemen.

#### *Risico tijdige realisatie infrastructuur*

De gebiedsontwikkeling is op bepaalde onderdelen sterk afhankelijk van de tijdige realisatie van regionale infrastructuur. Dit geldt met name voor de tijdige realisatie van de RijnGouweLijn en voor een tijdige realisatie van de ongelijkvloerse kruisingen met de



N11 ter hoogte van het bedrijventerrein Groenendijk. Indien deze infrastructuur niet tijdig beschikbaar is, zal het gebiedsontwikkelingsprogramma vertraging oplopen en/of minder opbrengen.

### *Beheersmaatregelen*

Binnen de clusters zijn de beheersmaatregelen gericht op het beheersen van de kosten. Een belangrijke pijler hierbij is een behoedzaam verwervingsbeleid, met name voor de groen in te richten gebieden. Vormen van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer kunnen een redelijk alternatief vormen voor dure verwervingen. Daarnaast kan in een aantal gevallen volstaan worden met een meer selectieve aankoop, specifiek gericht op de creatie van de gewenste zichtlijnen om aan de ambitie van de Transformatievisie te voldoen.

Eén van de belangrijkste beheersmaatregelen is het versterken van de regionale samenwerking. Deze maatregel dient zowel ter vermindering van het individuele kosten- en opbrengstenrisico binnen de clusters als ter stimulering van gemeenschappelijke sturing op het totale programma met inbegrip van instrumenten waarmee deze sturing vorm te geven is. De regionale partners zullen daartoe op korte termijn diverse serieuze bestuurlijke en uitvoeringstechnische samenwerkingsmogelijkheden nader onderzoeken. Hoofdstuk 6 bevat een nadere uiteenzetting van dit voornemen.

De algemene financiële risico's en het risico van voorfinancieren kan afhankelijk van de mogelijke samenwerkingsvorm worden verkleind door het vormen van een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij en een gezamenlijk fonds, zie verder hoofdstuk 6.

Uitgangspunt bij het realiseren van de clusters is dat de uitvoering niet tot onverantwoorde risico's mag leiden voor de gemeenten die primair verantwoordelijk zijn voor de uitvoering. De financiële wet- en regelgeving staat dat ook niet toe. In die gevallen waarin de uitvoering van het Oude Rijnzone programma dergelijke onverantwoorde risico's met zich meebrengt en de beheersmaatregelen onvoldoende blijken te zijn, zal de stuurgroep de uitvoering van de betreffende programma-onderdelen opnieuw bespreken. De stuurgroep zal daarbij bezien of de risico's door middel van eventuele aanpassingen in de fasering, uitvoeringswijze en/of financieringswijze tot aanvaardbare proporties terug te brengen zijn. De in de Transformatievisie vastgelegde ambitie is en blijft ook hierbij het uitgangspunt.

## 4.12 Krachtenveld analyse

Het krachtenveld van het project Oude Rijnzone is omvangrijk en divers. De belangen kunnen individueel of gemeenschappelijk zijn, ingegeven door maatschappelijke, economische en/of financiële overwegingen, van algemene of thematische aard zijn. Deze paragraaf beschrijft met name het krachtenveld met een regionale impact. Het management van het meer lokale krachtenveld vindt plaats binnen de clusters en is de primaire verantwoordelijkheid van de bij de clusters betrokken gemeenten.

De onderstaande afbeelding bevat een samenvatting van het regionale krachtenveld waarbij onderscheid is gemaakt naar enerzijds de mate van belang en anderzijds de mate van invloed die een stakeholder bij het regionale programma kan hebben.



Het zwaartepunt van het regionale omgevingsmanagement ligt bij die stakeholders die zowel een groot belang bij het regionale programma als veel invloed hebben. Het kan daarbij zowel gaan om macht/invloed op het gebied van opinievorming als om

financiële macht/invloed. Ter bevordering van de relatie met en het draagvlak bij maatschappelijke organisaties die belang hebben bij het project Oude Rijnzone heeft de Stuurgroep een Klankbordgroep Oude Rijnzone ingesteld.

In de klankbordgroep zijn regionale organisaties vertegenwoordigd die zich vanuit de thema's natuur- en milieu, landbouw, recreatie en toerisme, bedrijvigheid, cultuurhistorie en infrastructuur bezighouden met belangenbehartiging bij ruimtelijk-economische planvorming<sup>3</sup>. De voorzitter van de Klankbordgroep is tevens adviseur van de Stuurgroep Oude Rijnzone. De klankbordgroep adviseert gevraagd en ongevraagd over de stukken waarover de Stuurgroep Oude Rijnzone besluit.

Het Ministerie van VROM maakt als belangrijke betrokkene onderdeel uit van de Stuurgroep Oude Rijnzone en participeert tevens in de ambtelijke teams. Dit geldt eveneens voor de gemeente Leiden die zowel in de Stuurgroep als in de ambtelijke teams de belanghebbende regio Holland Rijnland vertegenwoordigt.

Tot slot zijn diverse belangrijke stakeholders actief betrokken bij de totstandkoming van het programma door een actieve participatie in diverse ontwerp- en gebiedsateliers<sup>4</sup>.

Vanuit het project Oude Rijnzone bestaat tevens bijzondere aandacht voor de categorie stakeholders met beperkte middelen maar wel met een groot belang. Primair gaat het hierbij om de bewoners van de Oude Rijnzone, maar daarnaast ook om gebruikers van de bedrijventerreinen en de organisaties die zich richten op de transformatie van gebieden waarvan de Oude Rijnzone onderdeel is (Groen Hart, Zuidvleugel). Het projectbureau Oude Rijnzone informeert deze categorie stakeholders regelmatig door middel van het periodiek uitbrengen van een nieuwsbrief en door het op internet voor iedereen toegankelijk maken en actueel houden van alle belangrijke informatie.

Daarnaast heeft het projectbureau Oude Rijnzone door middel van publieksbijeenkomsten de resultaten van de ontwerp- en gebiedsateliers met een groter publiek gedeeld. Per gebied werden verschillende bijeenkomsten georganiseerd met bewoners, belanghebbenden, overheden, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en deskundigen uit verschillende disciplines. In totaal vonden er ruim 20 bijeenkomsten plaats. Met deelname van meer dan 70 partijen was de inbreng dan ook zeer breed. De bezoekers van deze publieksbijeenkomsten zijn door middel van een enquête in de gelegenheid gesteld een terugkoppeling te geven over zowel de inhoud van het programma als de wijze waarop ze bij het proces betrokken zijn. Het projectbureau heeft dankbaar van deze resultaten gebruik gemaakt bij de vormgeving van het relatie- en communicatiemanagement.

---

<sup>3</sup> De Klankbordgroep bestaat uit: ConSept/ Milieufederatie Zuid-Holland, ANWB, Stichting Groene Hart, Kamer van Koophandel Rijnland, LTO Noord en bedrijfsleven Rijnland

<sup>4</sup> De resultaten van deze enquête zijn opgenomen op de website [www.ouderijnzone.nl](http://www.ouderijnzone.nl)

## 5 AANBOD AAN EN DEELNAME VAN HET MINISTERIE VAN VROM

Het project Oude Rijnzone draagt bij aan de doelstellingen van de Nota Ruimte doordat het de prioriteit op een duurzame leefomgeving door middel van een integrale gebiedsontwikkeling waarin opgaven voor rood, grijs, groen en blauw aan bod komen. In het proces om én te komen tot realisatie van de totale ambitie én te voldoen aan de eisen van een uitvoerbare business case, hebben de regionale partners bestaande uit de initiatiefnemende grondgebiedgemeenten, de provincie en derden (waaronder het Hoogheemraadschap Rijnland) het aanvankelijk substantiële tekort weten terug te dringen tot een niveau dat zicht biedt op voldoende financierbaarheid. De regionale partners hebben zich hierbij tot het uiterste ingespannen door kosten waar mogelijk te reduceren, opbrengsten te optimaliseren, bijdragen te doen en financiële verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de clusters te accepteren. Deze inspanningen hebben geresulteerd in een resterend voorcalculatorisch tekort dat € miljoen bedraagt. Onderstaande tabel bevat een nadere specificatie van het resterende tekort.

De regionale partners doen aan het Ministerie van VROM het aanbod om door realisatie van het Oude Rijnzone programma een belangrijke bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de Nota Ruimte. Indien het ministerie van VROM zich inspant voor een bijdrage van € miljoen (inclusief € 12,5 miljoen uit de motie "Van Heugten"<sup>5</sup>), resteert een tekort van € miljoen. De regionale partners (gemeenten, provincie en hoogheemraadschap) nemen de inspanningsverplichting op zich dit resterende tekort te dekken.

De regionale partners streven naar een voorcalculatorisch sluitende business case door het resterend tekort terug te dringen door middel van:

- het verkrijgen van een bijdrage vanuit de regio Holland Rijnland voor de realisatie van bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone ten behoeve van opvang van bedrijven uit de regio Holland Rijnland;

---

<sup>5</sup> Kamerstuk 31700 XI, nummer 11

- het verkennen van de mogelijkheden voor regionale (financiële) samenwerking in de vorm van bijvoorbeeld een regionaal verevenings- en/of financieringsfonds.

Een voorcalculatorisch sluitende business case is een belangrijk vertrekpunt voor realisatie van het Oude Rijnzone programma. Uit de risico-inventarisatie is gebleken dat de risico's van het programma aanzienlijk zijn, met name gelet op:

- de nadruk op herstructurering van bedrijventerreinen: herstructureringsinvesteringen zijn naar hun aard risicovol en de omvang van het risico is moeilijk vooraf inschatbaar;
- door het hanteren van de SER-ladder ontstaan extra risico's aangezien de risicovolle herstructurering prioriteit krijgt, terwijl de opbrengsten uit uitleg later ontstaan – hierdoor ontstaat naast substantiële voorfinancieringskosten tevens het risico dat de opbrengsten in de toekomst onvoldoende zullen zijn om de herstructureringskosten financieel te dekken;
- de opwaartse druk op de prijzen van de te verwerven gronden (excessieve grondprijzen) die niet altijd in de uitgifteprijzen te verdisconteren zijn.

Het verkennen van de mogelijkheden voor vormen van regionale (financiële) samenwerking is daarom met name gericht op het managen van de risico's en daarmee het financieel houden van het programma. Dit is overigens niet los te zien van een actief regionaal programmamanagement, waarbij de regionale partners gezamenlijk komen tot een nadere specificatie en, indien noodzakelijk, bijstelling van het programma. De ambitie uit de Transformatievisie blijft daarbij leidend; de invulling ervan dient echter wel blijvend te passen binnen de financiële en uitvoeringstechnische capaciteit van de gezamenlijke regionale partners. Hoofdstuk 6 gaat nader in op de hiervoor noodzakelijke regionale samenwerking en sturing.

## **6 REGIONALE SAMENWERKING EN STURING**

### **6.1 Samenhang en onderlinge afhankelijkheid**

In het project Oude Rijnzone ligt de nadruk op de realisatie van een samenhangende ontwikkeling en integrale uitvoering van werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groen-blauwe structuur, gericht op duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied de Oude Rijnzone als onderdeel van het Groene Hart door:

- versterking van de economische vitaliteit en de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus;
- versterking van de groenblauwe kwaliteit (natuur, water, landschap, recreatie, cultuurhistorie);
- versterking visuele en functionele verbindingen Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart, zowel langs de Oude Rijn als in noord-zuidrelaties;
- benutting van en het investering in infrastructuur.

De ambitie om het project Oude Rijnzone als samenhangende ontwikkeling vorm te geven is het gevolg van de ambitie om de Oude Rijnzone als regio met een strategische ligging in het Groene Hart op de kaart te zetten en daaruit voortvloeiend de erkenning van de sterke onderlinge afhankelijkheden: het belang van een hoogwaardig landschap met aandacht voor recreatie en cultuurhistorie houdt niet bij de gemeentegrens op en het optimaal faciliteren van bedrijvigheid en het tegengaan van “onproductieve concurrentie” in het aanbod van bedrijventerreinen vereist een sterke regionale afstemming.

### **6.2 Noodzaak verdergaande regionale samenwerking**

Op het gebied van de regionale samenwerking zijn inmiddels belangrijke mijlpalen gerealiseerd, zoals het opstellen van de Transformatievisie, het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst, het beschikbaar komen van de Bedrijventerreinvisie, alsmede de gezamenlijke Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft onder andere als taak om op voortgang en integraliteit van het programma te bewaken. De Klankbordgroep richt zich op de relatie met de belanghebbende maatschappelijke organisaties. De Projectorganisatie ondersteunt de Stuurgroep bij de uitoefening van haar taken.

De regionale partners onderkennen dat de ambitie, complexiteit en risico's van het programma en de onderlinge afhankelijkheden bij de realisatie ervan, een verdergaande regionale samenwerking noodzakelijk maken. Hierbij ligt de nadruk op:

- niet alleen het regionaal bewaken van uitvoering van de gemaakte afspraken (toetsing, passief) maar elkaar actief helpen en ondersteunen (uitvoering, actief);

- de creatie van een of meerdere financiële arrangementen om permanente financierbaarheid van het programma te garanderen (reductie onrendabele top en risicodeling);
- efficiënte en effectieve (bij)sturing in de programmering;
- uitwisseling van kennis en capaciteit (kwantitatief en kwalitatief) om het regionale realisatievermogen optimaal te krijgen en te houden.

Intensivering van de regionale samenwerking kan op veel manieren vorm krijgen. De partners hebben nog geen definitieve keuze gemaakt voor een bepaalde samenwerkingsvorm. Wel hebben de partners een aantal kansrijke samenwerkingsvormen geïdentificeerd. Zij zullen deze samenwerkingsvormen op korte termijn nader op hun haalbaarheid en wenselijkheid onderzoeken, gevolgd door een definitieve keuze. Op dit moment is al wel duidelijk dat het hierbij zal gaan om een in onderlinge samenhang vorm te geven samenwerkingsvorm op bestuurlijk niveau en uitvoeringsniveau.

### **6.3 Regionale samenwerking op bestuurlijk niveau**

#### *Stuurgroep*

De reeds bestaande Stuurgroep heeft reeds tot taak om de uitvoering en integraliteit van het programma te bewaken. Het succes van deze vorm van bestuurlijke regionale samenwerking wordt mede bepaald door de instrumenten die beschikbaar zijn om aan de sturing op uitvoeringsniveau invulling te geven.

#### *Gemeenschappelijke Regeling*

Een Gemeenschappelijke Regeling is een publiekrechtelijk samenwerkingsverband tussen de gemeenten in de Oude Rijnzone waarbij zij bepaalde taken en bevoegdheden centraal uitvoeren. De partners zullen de haalbaarheid en wenselijkheid van een gemeenschappelijke regeling voor de Oude Rijnzone nader onderzoeken. Het potentiële voordeel van een gemeenschappelijke regeling ten opzichte van een Stuurgroep is dat door de vorming van een openbaar lichaam of gemeenschappelijk orgaan de bestuurlijke samenwerking steviger te verankeren is. Daarnaast kan een eigen ambtelijk apparaat de brugfunctie tussen bestuur en uitvoering vervullen, bijvoorbeeld doordat de gemeenschappelijke regeling regionale fondsen vormt en beheert. Voor de uitvoering van de gemeenschappelijke regeling dient wel rekening gehouden te worden met additionele kosten voor de instandhouding van het orgaan en de ambtelijke organisatie.

### **6.4 Regionale samenwerking op uitvoeringsniveau**

#### *Clusterovereenkomsten*



De nadere vormgeving van de clusterovereenkomsten vormen de basis van de samenwerking op uitvoeringsniveau. De clusterovereenkomsten bevatten een nadere duiding van de eisen op het gebied van kwaliteit en verevening binnen de clusters, evenals de duiding van mogelijke vereveningsvormen tussen clusters. De te onderzoeken mogelijkheden hierbij zijn:

- het koppelen van twee of meerdere clusters waarbij de voor-/of nacalculatorische overschotten van een bepaald cluster te verevenen zijn met het andere cluster;
- het actueel houden van de exploitatieopzet per cluster op basis van de afgesproken kengetallen en rekenregels waarbij eventuele financiële toekomstige overschotten in clusters ten goede komen aan kwaliteit binnen de Oude Rijnzone;
- het koppelen van een regionale bijdrage aan een cluster aan de gemaakte afspraken op het gebied van kwaliteit en voortgang.

#### *Regionaal Vereveningsfonds*

De business case is ternauwernood financieel sluitend te krijgen. Afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van de Rijksbijdrage resteert mogelijk nog een voorcalculatorisch tekort. Bij de totstandkoming van de business case zijn de partners reeds tot het uiterste gegaan om het uit de hoge ambitie voortvloeiende financiële tekort binnen de geformuleerde clusters op te vangen. De partners zien het daarom als een regionale verantwoordelijkheid om tot een dekking te komen van het uiteindelijk resterende tekort. Hierbij is de vorming van een regionaal vereveningsfonds een serieus te onderzoeken oplossingsrichting. Dit regionaal vereveningsfonds is mogelijk te vullen door:

- eventuele positieve saldi uit de clusters (zie ook het onderdeel "clusterovereenkomsten");
- een bijdrage van de regio Holland Rijnland voor de overloop van bedrijven; en/of
- een bijdrage van de partners zelf op basis van een nader te bepalen verdeelsleutel (bijdrage per inwoner, per nieuwbouwwoning, per m<sup>2</sup> nieuwbouwkantoor en bedrijventerrein-uitleg).

Dit regionaal vereveningsfonds is gericht op dekking van het voorcalculatorisch tekort maar kan, gelet op de wens om te komen tot permanente financierbaarheid, op termijn ook dienen als regionaal risicofonds waaruit mogelijke tegenvallers uit risico's regionaal op te vangen zijn.

#### *Regionaal Investeringsfonds*

De reikwijdte van een regionaal investeringsfonds gaat verder dan dat van een regionaal vereveningsfonds. Een regionaal investeringsfonds richt zich niet alleen op de mogelijke onrendabele top, maar is bij uitstek een regionale voorziening die de partners kan bijstaan bij de financiering van het programma. Hierbij gaat het (ook) om investeringen die wel rendabel zijn, maar waarvan het vermogensbeslag de capaciteit van een individuele partner te boven kan gaan. De kosten gaan immers voor de baat uit! Een regionaal investeringsfonds kan als financieringsfonds dienen om de periode tussen investeringen en opbrengsten te overbruggen. Als zodanig kan een dergelijk fonds een belangrijke bijdrage leveren aan het houden van tempo in het oppakken van de regionale opgave, met name in perioden waarin het verkrijgen van externe financiering moeilijk is of niet tegen acceptabele voorwaarden verkrijgbaar is.

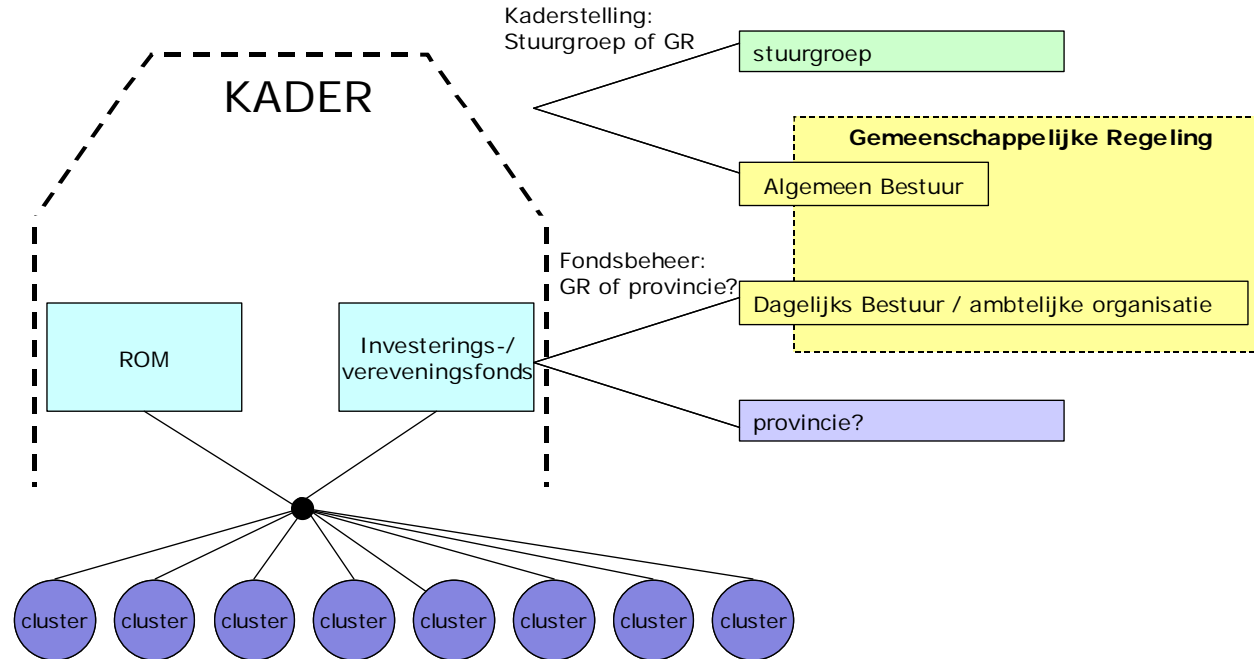
### *Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM)*

De ROM neemt niet alleen verantwoordelijkheid op het gebied van financiering van de uitvoering, maar speelt ook een rol bij de uitvoering zelf. In het verleden zijn de mogelijkheden voor het oprichten van een ROM voor de Oude Rijnzone reeds in kaart gebracht. De bevindingen van de business case brengen deze uitvoeringsvorm opnieuw in beeld, maar dan wel tegen de achtergrond van reeds gemaakte keuzen binnen het programma, zoals de clusterwijze uitvoering. Daarom ligt een brede integrale ROM die het totale programma uitvoert en daarmee de facto als een regionaal grondbedrijf opereert, niet voor de hand. De partners zien evenwel nog genoeg mogelijkheden om te profiteren van de sterke punten van een ROM, in combinatie met de decentrale clusterwijze aanpak. Het onderzoek zal zich richten op:

- Het oprichten van een ROM voor bepaalde (complexe) investeringen of thema's met een groot regionaal belang. Hierbij is te denken aan een ROM voor de ontwikkeling van nieuwe en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en/of een ROM voor de ontwikkeling van regionale groen/blauwe projecten. Het voordeel van een dergelijke ROM is dat partijen niet alleen samenwerken bij de realisatie van deze projecten, maar ook bij de marketing van het Oude Rijnzonegebied als vestigingsplaats en het beheer van het gerealiseerde gebied (parkmanagement).
- De mogelijke gradaties van een ROM. Een ROM kan integraal ontwikkelen in plaats van bijvoorbeeld een gemeente, maar dit hoeft niet het geval te zijn. Een ROM kan ook vorm krijgen door samen met lokale partners, waaronder de betreffende gemeente(n), strategisch te participeren in bepaalde ontwikkelingen. Door de inbreng van kapitaal en kennis kan de ROM het project over een kritische drempel tillen. Een dergelijke ROM zal aanvankelijk ook niet al te zwaar gekapitaliseerd worden. Bij bewezen succes kan de kapitaalbasis en de uitvoeringsscope van de ROM later altijd nog vergroot worden.
- De relatie tussen de ROM en de bestuurlijke samenwerking: de bestuurlijke samenwerking zal het kader stellen waarbinnen de ROM mandaat krijgt om de uitvoering vorm te geven.

## 6.5 Conclusie

Onderstaande afbeelding geeft schematisch de te onderzoeken mogelijkheden voor regionale samenwerking op bestuurlijk en uitvoeringsgebied weer.



**figuur 2, mogelijkheden voor regionale samenwerking**

In dit hoofdstuk is de regionale noodzaak van een verdergaande samenwerking op bestuurlijk en uitvoeringsniveau geduid, alsmede de opties die de partners in een nader onderzoek zullen verkennen. Uitgangspunt bij het maken van een keuze voor de samenwerkingsvorm is dat sprake is van een logische en effectieve samenhang tussen de bestuurlijke samenwerking en het uitvoeringsmodel. De meest voor de hand liggende te onderzoeken combinaties zijn:

- stuurgroep in combinatie met één of meerdere ROMs;
- gemeenschappelijke regeling in combinatie met een regionaal investeringsfonds en/of vereveningsfonds;
- stuurgroep in combinatie met een vereveningsfonds. In dit geval zou de provincie als beheerder van het fonds fungeren.

## COLOFON

---

Opdrachtgever	: Projectbureau Oude Rijnzone
Project	: Business Case Oude Rijnzone
Dossier	: B5865-01-001
Omvang rapport	: 51 pagina's
Auteur	: Emiel van Zwet, Robert van Hoof
Bijdrage	: Lore Nizet, Projectbureau Oude Rijnzone, alle Oude Rijnzone gemeenten
Projectleider	: Robert van Hoof
Projectmanager	: Robert van Hoof
Datum	: 24 april
Naam/Paraaf	:

---