

Notitie

Onderwerp: Ruimtelijk Programma Aviolanda Woensdrecht (vastgesteld 3 juli 2009)

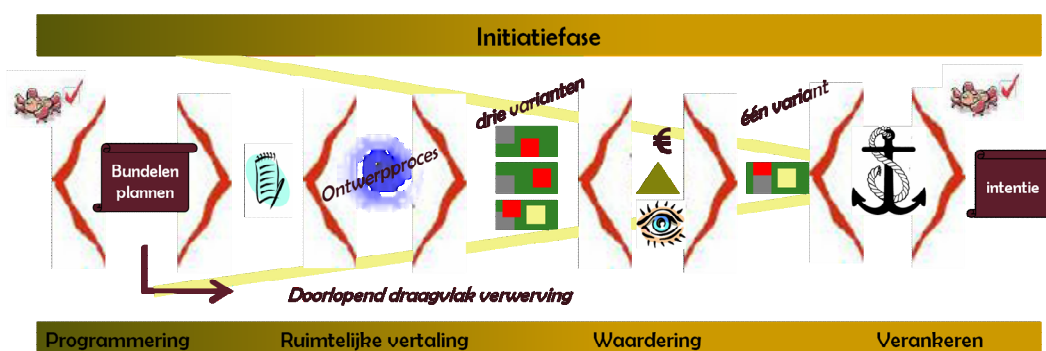
Inleiding

In 2008 heeft een groep van zo'n 20 belanghebbende organisaties (het MGA-stakeholdersoverleg) gezamenlijk overeenstemming bereikt over Aviolanda: een duurzame gebiedsontwikkeling rond de vliegbasis Woensdrecht, gericht op een gelijktijdige en zorgvuldige economische, ecologische én sociaal-culturele ontwikkeling van het gebied.

Uit het midden van deze groep is een "Bestuurlijke Kerngroep Aviolanda Woensdrecht" gevormd. Deze heeft in augustus 2008 aan de projectgroep Aviolanda opdracht gegeven om een ruimtelijk ontwerp en programma te maken voor het gebiedsontwikkelingsproject Aviolanda.

Als startpunt heeft de projectgroep een uitgangspuntennotitie Aviolanda opgesteld en besproken met het MGA-stakeholdersoverleg op 17 december 2008. Deze is in februari 2009 vastgesteld in de Bestuurlijke Kerngroep.

In de maanden maart en april 2009 heeft een viertal werkgroepen verkenningen uitgevoerd naar een ruimtelijk programma: bedrijfsterrein, groen, geluidaspecten en leefbaarheidsmaatregelen. In onderstaand schema is deze stap aangeduid als "programming".



In mei 2009 is een tweedaags ontwerpatelier gehouden, om de programma's te vertalen in een ontwerp ("ruimtelijke vertaling"). Het atelier resulteerde in drie varianten¹ die allen gericht zijn op integrale en duurzame gebiedsontwikkeling:

¹ Zie ook de bijgevoegde matrix met varianten

Aan

Leden Bestuurlijke Kerngroep
Aviolanda Woensdrecht

Datum

3 juli 2009

Van

Projectgroep Aviolanda

Telefoon

(06) 2774 50 44

- een variant 'brons', gebaseerd op de nu bekende plannen;
- een variant 'zilver', gericht op een meer omvangrijke doorontwikkeling van het gebied;
- een variant 'goud', gericht op een extra ambitieuze en omvangrijke doorontwikkeling van het gebied

Er is een globale financiële verkenning uitgevoerd van de drie varianten.

Op 29 mei en 12 juni j.l. kwam de hoge ambitie van de Bestuurlijke Kerngroep tot uitdrukking in de keuze voor 'goud': de Bestuurlijke Kerngroep heeft besloten om de variant 'goud' verder uit te werken. Op 24 juni is besproken met de leden van het MGA-stakeholders overleg. In dit overleg is een aantal verbeterpunten aangedragen, die door de Bestuurlijke Kerngroep zijn overgenomen. Uit al deze stappen volgt het hiervoor liggende "Ruimtelijk programma" voor Aviolanda Woensdrecht.

Het programma borduurt voort op de gemaakte afspraken in het MGA-stakeholders-overleg van 2008. De people-, planet- en profit-agenda trekken samen op om de gebiedsontwikkeling Aviolanda te realiseren. Hierbij worden de agenda's gefaseerd ontwikkeld, zodat er afstemming en zo mogelijk ook programmatische en/of financiële verevening plaatsvindt. De tekstuele toelichting op het programma en de kaart zijn complementair en dienen dan ook in samenhang te worden gezien.

Het Ruimtelijk programma vormt de basis voor een intentie-overeenkomst tussen de partners in de Bestuurlijke Kerngroep. Op 3 juli hebben de leden van de Bestuurlijke Kerngroep ingestemd met het Ruimtelijk programma en hebben dit bekrachtigd door de ondertekening van de intentieovereenkomst. Dit vormt het startpunt voor de uitvoering van de afspraken voor realisatie van Aviolanda Woensdrecht.

Ruimtelijk ontwerp Aviолanda Woensdrecht

LEGENDA

Programma Profijt:

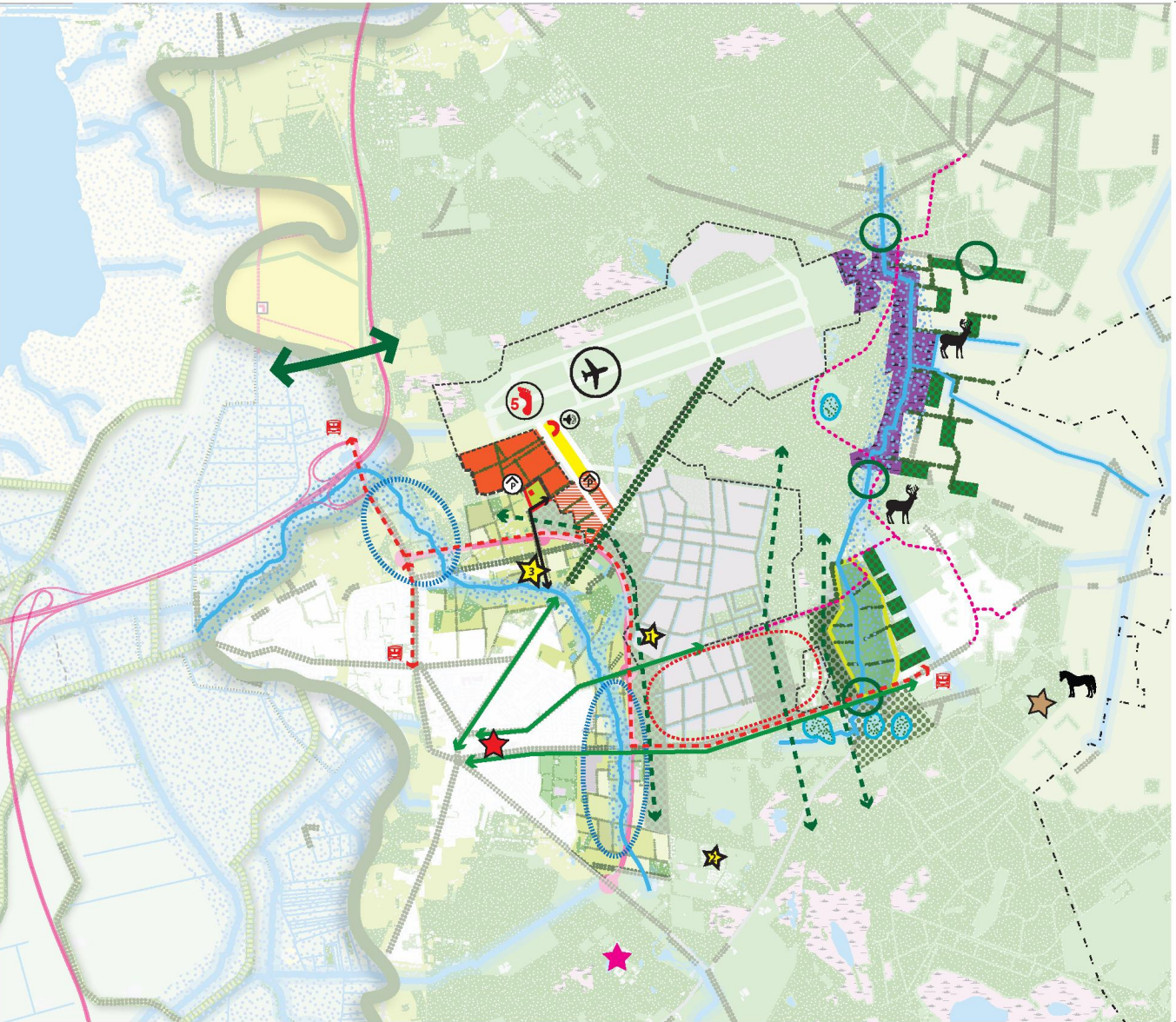
-  Herstructurering van het Stork/Fokker terrein: inbreiding en optimaliseren van het Stork/Fokkerterrein. Ook het herstructureren van de profielaanpak.
-  Herstructurering van het Defensie terrein (groter terrein en inzetten op intensief ruimtegebruik). Kansen voor de profielaanpak Defensie & Fokker: Meer gecombineerd op terrein (Defensie).
-  Optimale herstructurering van bedrijventerrein de Kooi voor luchtvaartgebonden MFC: Zoeklocatie groene endaves in het bos.
-  Geen nieuwe locatie nodig, tenzij. Indien toch nodig, dan gaan bestaande partners in overleg over mogelijke oplossingen/locaties. Dit komt overeen met stap 5 uit het sequentiële stappenplan.

Programma Planet:

-  Herstel Beekdal
-  Vernieuwde vormen: + Recreatieve voorziening
-  Oversteekplaatsen voor groot wild. Ophetten barrières
-  Ecoduct Mattemburg

Programma People:

-  Aviation Academy Campus realiseren (wonen en leven). Een hele nieuwe campus ten zuiden van de randweg.
-  Fokker Experience center



Programma voor bedrijvigheid

De vraagzijde:

- De vraag naar bedrijfsruimte op Aviolanda is op korte termijn (vrijwel direct uitgeefbaar) zo'n 6,5 hectare, zo'n 4.000 m² kantoor, twee hangars en 1.200 m² voor een bedrijfsverzamel-gebouw ('incubator'). Met name dit laatste is zeer belangrijk om ook relatief kleine innovatieve bedrijven snel al een plek te bieden en zo bedrijven een geleidelijke *footprint* te laten maken;
- Op langere termijn is sprake van meer vraag, maar is veel afhankelijk van andere factoren, zoals:
 - De beschikbaarheid van de landingsbaan;
 - De mogelijkheid voor bedrijven om werk met Defensie te kunnen doen;
 - Internationale ontwikkelingen in de markt, waaronder de vervanging van de F-16;Het bureau Ecorys heeft om die reden in deze fase geen kwantitatieve aanname gemaakt voor de lange termijn vraag.
- Kwalitatief is de vraag naar bedrijfsruimte gericht op de volgende segmenten:
 - Grote bedrijven in MRO voor civiele luchtvaart. Moeilijk want in dit segment is veel concurrentie in Europa;
 - Kleinere bedrijven in MRO voor civiele luchtvaart. Succes hangt af van het mee koppelen met grote civiele speler;
 - Bedrijven in MRO voor militaire luchtvaart. Dit is het meest kansrijke segment, omdat Woensdrecht al bij uitstek een militair karakter heeft en vanwege het LCW;Het meest kansrijk lijkt de militaire MRO, en civiel met name daar waar koppelingen met de militaire markt mogelijk is;
- De aard van de werkzaamheden is hoofdzakelijk: onderhoud aan vliegtuigmotoren, vliegtuigcomponenten, componenten van militaire helikopters, training & opleiding;
- Voor alle segmenten geldt dat voldoende bereikbaarheid en voldoende opgeleid personeel van groot belang zijn om bedrijven te kunnen aantrekken. Voldoende ruimte en voldoende milieu-gebruiksruimte c.q. faciliteiten voor testen zijn eveneens cruciaal.

De aanbodzijde:

- Belangrijk uitgangspunt is een gefaseerde accommodatie van de vraag. Basis is het eerder overeengekomen 'sequentiële stappenplan'. In dat kader zal ruimte worden gezocht in de volgende maatregelen:

- De Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB, onderdeel van BOM), Stork, gemeente en provincie starten met de herstructurering van het Fokker-terrein:
 - Hierbij gaat het om herstructureren, gericht op een optimaler gebruik van het terrein;
 - Bovendien zal op korte termijn zo'n 6,5 hectare ruimte worden (her)ontwikkeld;
- Tegelijk is Defensie actief met de herinrichting van haar terrein:
 - Voor een deel is dit al autonoom in uitvoering: Defensie concentreert onder meer de activiteiten van het Logistiek Centrum Woensdrecht en pleegt er nieuwbouw ter vervanging van bestaande hangaars, werkplaatsen, opslag' en kantoorruimte;
 - Als aanvulling daarop biedt Defensie ruimte voor bedrijven in het kader van Aviolanda. Dit terrein is aansluitend aan het Fokker-terrein. Indien dit bedrijven betreft die niet militair gerelateerd zijn, dan wil Defensie voor die ruimte en mogelijkheden elders worden gecompenseerd. In overleg met o.a. de gemeente zal Defensie bezien in hoeverre het beproevingencentrum bij Huijbergen een rol kan spelen, dan wel alternatieven aangrenzend aan O-Klu terrein en Randweg. Verwachte omvang is zo'n 20 hectare bruto, 10 ha netto;
 - Bovendien werkt Defensie aan intensiever ruimtegebruik: waar mogelijk bouwt Defensie met meer bouwlagen dan tot op heden gebruikelijk is;
- De in Aviolanda betrokken partijen zien de inzet op herstructurering (van Fokker- en Defensie-terrein) vóór uitbreiding ten behoeve van bedrijvigheid als waardevolle winst binnen het project Aviolanda Woensdrecht;
- De betrokken partijen zien grote voordelen in het verplaatsen van de huidige proefdraai- en opstelplaats op het Fokker-terrein, naar een nieuwe locatie op Defensie-terrein. Dit wordt de centrale en enige proefdraaiplaats van Aviolanda, die gebruikt kan worden voor alle MRO-bedrijven ter plaatse: LCW, Stork/Fokker en andere bedrijven. De locatie is meer in het midden van het terrein, mede vanwege een gunstiger akoestische inpassing. Deze verplaatsing draagt bij aan de mogelijkheden voor extra 'inbreiding' voor bedrijven op Fokker- of Defensie-terrein, ofwel aan ruimte voor mogelijke extra woningbouw in de gemeente Woensdrecht;
- Op en rond het bedrijventerrein De Kooi zal maximaal worden ingezet om daar 15 hectare ruimte te maken voor bedrijvigheid passend binnen het concept Aviolanda Woensdrecht. Met gebruikmaking van innovatieve methoden en technieken wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Een landschappelijke inpassing van deze bedrijvigheid is hierbij een voorwaarde;

- Enerzijds gaat het om een (op basis van de effectieve ruimtevraag) optimale herstructurering van het bestaande bedrijventerrein De Kooi. Geschatte beschikbare ruimte is beperkt, mogelijk 4 hectare;
- Anderzijds gaat het om beperkte uitbreiding, passend in de afspraken uit het “Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht” van de Provincie. Vanwege buisleidingen (ten oosten), de aanwezigheid van het Kooibos en om te voorkomen dat er te massieve bebouwing aan het nieuwe Randweg-tracé ontstaat (ten westen van de Kooi) is er aandacht voor een goede inpassing van de nog benodigde hectaren;
- De partijen gaan er van uit dat, op basis van het bovenstaande en de medewerking van de eigenaren van het Fokker- en het Defensie-terrein, andere opties voor een nieuw bedrijventerrein niet nodig zijn. Mocht blijken dat de stappen één tot en met vier uit het sequentieel stappenplan onvoldoende ruimte bieden voor de huisvesting van bedrijvigheid, gaan de partijen die deel uitmaken van de Bestuurlijke Kerngroep Aviolanda in overleg over een nieuwe locatie;
- Voor alle maatregelen geldt dat elke nieuwbouw duurzaamheid als uitgangspunt kent. Dit kan variëren van energiezuinig bouwen tot duurzaam materiaalgebruik en/of groene daken.
- Voor de profilering van Aviolanda richting bedrijven en internationale voorzieningen wordt – via het Programmabureau World Class Maintenance – aangesloten bij de activiteiten rond logistiek en maintenance in Zuidwest-Nederland.

Programma voor groen ontwikkeling

- Als eerste project zullen gemeente, provincie en natuurorganisaties i.s.m. DLG werken aan een actieve realisatie van de Ecologische Verbindingszones van (a) de Overberg (oostelijke kop startbaan) en (b) het Eiland van Huijbergen;
 - Mede op basis van de MGA-afspraken, betekent dit afspraken bovenop het bestaande beleid en een actievere betrokkenheid van de partijen in het gebied: het huidige EVZ-beleid gaat uit van vrijwillige samenwerking met de grondeigenaren. In dit geval gaat de overheid (gemeente i.s.m. DLG en provincie) over op actieve verwerving, overigens in goed overleg met de grondeigenaren;
 - Afhankelijk van gebiedskenmerken en faunistische eisen werken partijen aan een EVZ tot een maximale breedte van 100 meter. Voorzien is in realisatie van beplanting (coulissenlandschap) om de oversteekbaarheid voor groot wild te bevorderen;
 - Bij het ontwerp en de realisatie van de EVZ zullen de belangen van de betrokken agrarisch ondernemers zo goed mogelijk worden meegewogen;

- In dezelfde omgeving is voorzien in een ecoduiker of faunapassage; een adequate voorziening voor fauna om de Bergse Baan te passeren;
- Verder werkt de gemeente aan herstel van het beekdal van de Kooisloot. Dit sluit aan bij de reeds lopende maatregelen voor natuurcompensatie in het kader van de aanleg van de Randweg. Doel is om dit herstel te bereiken op basis van vrijwilligheid bij de betreffende grondeigenaren. De eerder benoemde stap 4 (natte verbinding Hogerwaardpolder) is hiermee vooralsnog vervangen, omdat het herstel van de Kooisloot meer directe waarde voor het gebied inhoudt;
- Vennen hebben een grote natuur- en cultuurhistorische waarde. Op een aantal plaatsen worden deze in de oorspronkelijke staat teruggebracht, tenzij dit nadelige gevolgen heeft voor de vliegveiligheid. In elk geval geldt dat voor het Lisserkorfven. Door samen te werken met o.a drinkwaterbedrijf Evides kunnen meerdere doelen worden behaald: verbetering van ecologische kwaliteit en habitat voor fauna (bijvoorbeeld het terugbrengen van watervogels, mits buiten het vliegveiligheidsgebied) en mogelijk terugdringing van de grondwaterbeschermingszone. Er wordt ook gewerkt aan enige recreatieve voorziening nabij één van de vennen;
- De gemeente zal ook visueel de relatie leggen tussen het gebied van Aviolanda, de vliegbasis en de kern Hoogerheide door het accentueren van de oude laanstructuur van een aantal wegen (Zandfort, Wouwbaan, Huijbergsebaan);
- Tot slot is het ecoduct nabij de Mattemburgh opgenomen. Dit zal worden uitgevoerd in nauw overleg tussen gemeenten Woensdrecht en Bergen op Zoom en Rijkswaterstaat. Doel is om significant meer te realiseren dan de momenteel beoogde duiker.

Programma voor onderwijs

- Centraal staat de realisatie van de World Class Aviation Academy (WCAA). In de WCAA worden vakopleidingen gegeven aan (aankomende) luchtvaarttechnici voor zowel militaire als civiele toestellen (zowel basic als type training). Naast de 'eigen' opleiding gaat de WCAA ook samenwerken met buitenlandse MRO-bedrijven en luchtmachten;
 - De WCAA start met een vestiging op het Fokker-terrein: instructie-ruimten en een hangar voor praktijkonderwijs. Afhankelijk van het welslagen zal er aanvullend behoefte ontstaan voor additionele bedrijfsruimte, hetzij op het Fokker- of het Defensie-terrein;
 - De studenten die van buiten de regio komen, zullen worden gehuisvest nabij de WCAA. De (naar schatting enkele tientallen)

woon- en slaapvertrekken kunnen echter niet te dicht bij de industriële activiteiten worden gevestigd. In eerste instantie zal worden onderzocht of deze huisvesting kan worden gecombineerd met de huidige legeringsgebouwen van O-Klu op de basis. Mocht dat niet lukken, dan is benutting van bestaande accommodaties (bijv. Familyland) een optie. Op termijn kan – bij zeer succesvolle ontwikkeling – nieuwbouw worden gepleegd (locatie nog nader te bepalen). Ook deze nieuwbouw zal duurzaam worden uitgevoerd;

- Naar verwachting start de WCAA eind 2009/begin 2010 met enkele tientallen buitenlandse studenten. Op termijn groeit dit initiatief uit tot een Europees opleidingsinstituut met mogelijk honderden studenten, waarvan periodiek enige tientallen huisvesting behoeven;
- Om de uitstraling en educatieve waarde van Aviolanda te versterken, zal de haalbaarheid worden onderzocht van een Luchtvaart Experience Center. Dit educatieve informatiecentrum zorgt enerzijds voor meer interactie tussen Aviolanda en regionale bevolking, anderzijds draagt het bij aan meer interesse voor techniek.

Programma voor leefbaarheidsmaatregelen

- De provincie zal in nauwe samenwerking met gemeente, Defensie en Stork, een OV-verbinding realiseren tussen het station Bergen op Zoom en Aviolanda. Op korte termijn (2009) gaat het om een pendelverbinding in ochtend- en avondspits. Vanaf de volgende dienstregeling worden Defensie- en Fokker-terrein opgenomen in de reguliere route van Hoogerheide;
- Gekoppeld aan de versterking van het groen, zullen gemeente en andere partijen werken aan een recreatieve fietsverbinding ten oosten van de vliegbasis. Ook zal een aantal recreatieve poorten worden ontwikkeld (dit laatste is bestaand beleid);
- Geluidruimte die additioneel beschikbaar komt als gevolg van maatregelen op het terrein van Fokker en/of Defensie, dient ingezet te worden voor de realisering van bedrijvigheid en niet voor de realisering van woningbouw. Uitgangspunt is dat bedrijvigheid niet belemmerd mag worden door de realisering van extra woningen. De woningbouw die gerealiseerd wordt dient een relatie te hebben met een toename van de werkgelegenheid en zal deels gezocht worden binnen het grondgebied van de gemeente Woensdrecht en deels in de stedelijke regio Bergen op Zoom – Roosendaal;
- De WCAA en de gemeente zullen verkennen welke maatregelen nodig zijn om in de kern Hoogerheide een ontmoetingsplek voor buitenlandse studenten te organiseren. Een dergelijke plek kan draagvlak en begrip versterken tussen bevolking en studenten.

Financiële aspecten

- In deze fase is nog niet voldoende informatie beschikbaar gekomen om een integraal en realistisch overzicht van kosten en baten te geven. Dit zal worden uitgevoerd door het projectbureau in de periode t/m najaar 2009;
- Onderdeel is het benoemen van kostendragende elementen in het plan. Fondsvorming is een mogelijkheid om te borgen dat kosten en baten in het plan met elkaar in verband worden gebracht;
- Uit een eerste financiële verkenning, evenals uit gesprekken met betrokken partijen blijkt het volgende:
 - Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is een dure operatie, waarbij de opbrengstenkant erg onzeker is. Op uitleglocaties zit een grotere verdien capaciteit. In Aviolanda Woensdrecht is echter gekozen voor herstructureren en inbreiden vóór uitbreiden. Dit heeft derhalve gevolgen voor de financiële haalbaarheid;
 - In de groene projecten is vooral de ontwikkeling ecoduct nabij Mattemburgh vermoedelijk een grote kostenpost.
- Afspraak is dat de samenwerkende organisaties een strategische business case gaan opstellen. In deze business case zullen de kostende en batige elementen in het plan aan elkaar worden verbonden. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een gebiedsfonds en om met name de groene projecten enige voorfinanciering te geven. Daarnaast wordt gekeken naar externe financiering zoals landelijke en Europese subsidies.

Procesmatige aspecten

- De ontwikkeling en realisering van de agenda's en projecten dient evenwichtig en in samenhang te verlopen waarbij gezamenlijk opdrachtgeverschap in de toekomst het uitgangspunt blijft. De afspraken worden dan ook systematisch en nauwgezet gemonitord;
- Om bedrijvigheid te faciliteren die gebruik maakt van de landingsbaan, dienen de interpretatie en de uitwerking van de Natuurbeschermingswet, de Natura 2000 beheer- en inrichtingsplannen en de Luchtvaartwet op elkaar te worden afgestemd. De Brabantse Milieufederatie en Defensie² gaan deze problematiek bespreken gericht op een gezamenlijke oplossing. Ook het maken van een passende beoordeling zal onderdeel zijn van deze oplossing. Er dient nadrukkelijk de verbreding te worden gezocht met de Provincie Noord-Brabant en de COVM.

² De vertegenwoordiger van Defensie in de Bestuurlijke Kerngroep geeft aan dat dit punt en mogelijk andere punten nog nader dienen worden uitgewerkt in overleg met Defensie.

Bijlage 1: Mogelijkheden voor financiering en verevening binnen de gebiedsontwikkeling Aviolanda³

In de gebiedsontwikkeling Aviolanda wordt gezocht naar financierings-mogelijkheden voor de diverse projecten van het plan. Veel projecten hebben de potentie om op korte en/of langere termijn zelfvoorzienend te zijn, en/of zelf winstgevend. Andere kostendragers hebben op het eerste ogenblik weinig financieringsmogelijkheden. Vandaar dat in een vroeg stadium al gesproken is over een mogelijk regionaal fonds. In deze bijlage zijn eerst kort enkele financieringsbronnen uitgewerkt, en is er vervolgens gekeken naar mogelijke financiële arrangementen. Van alle genoemde instrumenten en arrangementen zijn voorbeelden bekend en kunnen nader worden toegelicht. De verdere toepassing van deze arrangementen in de gebiedsontwikkeling Aviolanda zou nadere studie vereisen. De projectgroep zou in een vervolgstadium enkele gewenste instrumenten/ arrangementen verder kunnen uitwerken.

Financiële instrumenten

- **Subsidies:** Er bestaan binnen de lokale, provinciale, nationale en Europese overheidsinstanties verschillende subsidies waar mogelijk een beroep op gedaan kan worden. Voorbeelden hiervan zijn Stimulus/OP Zuid, ILG, Schoon Brabant, Mooi Nederland, Interreg programma's, etc. Veel subsidies worden verstrekt via de provincie;
- **Fiscale voordelen:** Voor de financiering van groen kan gebruik gemaakt worden van een breed aantal fiscale instrumenten. Onder meer via de natuurschoonwet (NSW) kunnen fiscale voordelen worden behaald, bij de openstelling van terreinen die minimaal 5 hectare beslaan. Fiscale voordelen zijn mogelijk zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting en van schenking- en successierechten. Het Defensieterrein zou hier eventueel gebruik van kunnen maken, net als andere particuliere landgoederen in de omgeving. Andere voorbeelden zijn:
 - o *Inkomensbelasting:* Een onderneming kan vrijstelling krijgen op de belastbare winst als deze direct of indirect natuurontwikkeling versterkt
 - o *Overdrachtsbelasting:* Partijen kunnen vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting in verschillende situaties. Voorbeelden hiervan zijn ruilverkaveling, verbetering landbouwstructuur, ruiling, ecologische gemotiveerde bedrijfsverplaatsing, Staatsbosbeheer, m.b.t. NSW-landgoederen en natuurbeschermingsorganisaties
 - o *Onroerende zaak belasting:* Natuurontwikkeling door particulieren kan vrijgesteld worden van de OZB als er bedrijfsmatig cultuurgronden worden geëxploiteerd of als het natuurterreinen en /of NSW-gronden betreffen
 - o *Waterschapsbelasting:* Natuurgebieden kunnen vrijgesteld worden om waterschapsbelasting te betalen als het perceel als waterstaatkundige eenheid gezien kan worden en geen (in)direct belang heeft bij het water kwantiteitsbeheer
- **Groenfinanciering:** Door de regeling groenprojecten (2005, VROM) worden agrariërs in staat gesteld tegen lagere rente geld te lenen voor de ontwikkeling of het beheer van groene projecten. Deze constructie wordt ook groenfondslening

³ Bron: o.a. Kort, M & B. Brouwer (2008). Quick-scan instrumenten en arrangementen voor financiering van het landschap, advies voor het Raad van Landelijk Gebied.

genoemd. Mochten de EVZ in Aviolanda op particuliere gronden ontwikkeld worden, dan is deze vorm van financiering aantrekkelijk voor de grondbezitters;

- **Nieuwe Grondexploitatiewet (GREX-wet):** Via de GREX-wet is/wordt het mogelijk om ontwikkelende partijen mee te laten betalen aan bovenwijkse voorzieningen. Bij eventuele woningbouw en/of bedrijventerreinen kan de gemeente en/of de provincie bijvoorbeeld de natuurontwikkeling deels bekostigen via de instrumenten van de GREX-wet (anterieure/posterieure overeenkomst);
- **Private ontwikkeling/financiering:** Private partijen kunnen ook (openbaar) groen financieren/ontwikkelen, door bij de realisatie van hun plannen (een deel van) de groenstructuur of groenontwikkeling meenemen. Waardecreatie staat hierin centraal. Een hogere kwaliteit ligt hier meestal aan ten grondslag. De gemaakte kosten vertalen zich in een hogere grondprijs of een snellere verkoop/verhuur van het object. Private ontwikkeling/ financiering van en voor groene gebieden kan ook te maken hebben met Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Bedrijven profileren zich steeds meer als duurzaam en/of groen. Bij de ontwikkeling van de woningen, bedrijven, maar ook het Defensie terrein kunnen private partijen met verscheidene motieven 'verleidt' en/of gestimuleerd worden tot investeringen in het groen. Hiervoor zouden enkele randvoorwaarden en denkrichtingen uitgewerkt kunnen worden, waarin stimuleringsmaatregelen uit voort kunnen vloeien.

Financiële arrangementen

- **Fondsvorming:** Natuur- en landschapsontwikkeling kan ondersteund worden door fondsvorming. Een fonds bundelt middelen die kunnen worden gebruikt om groene ontwikkelingen te ondersteunen. Er zijn fondsen in soorten, maten en met verschillende benamingen (landschapsfondsen, beheerfondsen en groenfondsen).

Belangrijke dimensies zijn:

- o Het schaalniveau van het fonds.
- o Het karakter van het fonds.
- o De voeding van het fonds.
- o De looptijd van het fonds.
- o De spelregels van het fonds.

In Aviolanda zou een fonds mogelijk zijn met de financiële inbreng van enkele stakeholders en/of enkele rendabele projecten. Een nadere uitwerking van de opbrengsten van deze projecten en de voorwaarden, waaronder deze projecten voeding geven aan het fonds zou nadere studie vereisen.

- **Beheer:** Private en/of particuliere partijen kunnen het beheer van openbaar groen of natuurgebieden op zich nemen. Door dergelijke arrangementen te implementeren wordt de verbinding tussen groen en de bewoners en/of private partijen versterkt. Bovendien wordt op deze manier een alternatieve financiering aangeboord. In Aviolanda zouden particulieren, Defensie en/of bedrijven betrokken kunnen worden bij de verdere gebiedsontwikkeling door beheertaken op zich te nemen.
- **Grondbank:** Door gronden in een grondbank te stoppen, kunnen door actief grondbeleid doelstellingen in een gebied gehaald worden. Er bestaan grofweg twee type grondbanken, namelijk de ruilgrondbank en een beheergrondbank. De ruilgrondbank verbetert de structuur van het landelijk gebied door gronden aan- en te verkopen. De beheergrondbank blijft via erfpacht langer betrokken bij het gebied en koop gronden van boerenbedrijven om deze weer in erfpacht uit te geven aan

deze (of andere) boerenbedrijven. Belangrijk voor de grondbank is de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. DLG heeft in dit kader een grondbank met verschillende gronden in haar bezit. Er wordt momenteel een nieuwe grondaankoopplan opgesteld.

- **Rood voor Groen.** Een bekende vereveningsmethodiek om groen te realiseren is via de zogenaamde rood-voor-groen-constructie. Rood staat hier voor bebouwing en groen voor de groene omgeving. Binnen de rood voor groen aanpak voegen ten eerste aard en ontwerp van de rode functies zich naar de groen-blauwe omgeving waarin zij worden gesitueerd. Ten tweede dragen de rode functies financieel bij aan de ontwikkeling van de groene omgeving. Veel van deze Rood voor Groen constructies worden via de (gezamenlijke) grondexploitatie geregeld. Dit kan middels de:
 1. *Projectenvelop:* De meerwaarde van een project A komt één op één ten goede aan een project B in de vorm van een projectenvelop.
 2. *Ontwikkelingsfonds:* Er is geen directe koppeling tussen beide projecten, maar de winst van project(en) A worden aan een ontwikkelingsfonds toegevoegd en daaruit worden de project(en) B gefinancierd.
 3. *Algemene middelen:* De 'onzichtbare' verevening: winst/inkomen uit project A wordt via de algemene middelen toegevoegd aan project(en) B.
- **Verhandelbare ontwikkelingsrechten:** De essentie van dit arrangement houdt in dat grondeigenaren in groene gebieden ontwikkelingsrechten in andere gebieden krijgen en deze mogen verkopen aan partijen die willen ontwikkelen in rode gebieden. In de praktijk blijkt dit principe moeilijk omdat private partijen niet gedwongen kunnen worden om bij te dragen aan de ontwikkeling in een ander gebied. Verhandelbare ontwikkelingsrechten zijn daarmee meer een instrument in de onderhandelingen tussen partijen. In Limburg is er in 2005 een proef uitgevoerd dat gebaseerd was op het 'voor wat hoort wat' beginsel. Als een grondeigenaar iets wil ontwikkelen, koppelt de gemeente daar de voorwaarde aan dat de grondeigenaar extra kwaliteit ergens anders toevoegt, bijvoorbeeld door verouderde bedrijfsbebouwing elders op te ruimen en daarvoor in de plaats natuur aan te leggen¹. Deze proef lijkt op de 'ruimte voor ruimte-regeling' en/of andere natuur-compensatie initiatieven. Dit zou ook nader onderzocht kunnen worden voor Aviolanda.

Ideeën en nieuwe initiatieven

Er zijn nog een aantal nieuwe ideeën bekend die ter inspiratie meegenomen kunnen worden:

- **De 1 % regeling:** men zou analoog aan 1% kunstregeling van de overheid een regeling '1% landschap en ontwikkeling' kunnen maken in de regio, waar 1% van budgetten voor de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerrein ter beschikking wordt gesteld om de directe omgeving van Aviolanda te verfraaien.
- **Zichtheffing:** Partijen te verplichten mee te betalen voor een groen uitzicht. Dit kan bij de uitbreiding van de woningen ingesteld worden. Bewoners worden gevraagd een bijdrage te leveren aan de instandhouding (beheer en onderhoud) van een groenstructuur. Een mooiere groenstructuur met hogere kwaliteit werkt waardestijgend voor rondomliggende huizen. Een nadeel van dit arrangement is dat de eigenaren van de huizen niet altijd de bewoners zijn.

Bijlage 3: Hoe doen andere gebiedsontwikkelingsprojecten het?

Groene Uitweg en Bloemdalerpolder (tussen Amsterdam en 't Gooi)

Totale investeringskosten bedragen € 288 mln, trekkers van de projecten hebben via reguliere dekking € 83 mln. In het investeringsbedrag zijn enkele grote projecten niet meegenomen omdat hiervoor een 100% dekking is. Tekort van € 203 mln verkleinen via diverse reële opties, waarvan de belangrijkste zijn;

- FES-gelden (Fonds Economische Structuurversterking, Min. EZ)
- ILG-gelden (Investeringsbudget Landelijk Gebied, Min LNV)
- Andere subsidies; Platteland OntwikkelingsProgramma (POP) gelden;
- Verhogen bijdragen regio
- Rood-voor-groen

Deze bedragen maken het gebiedsfonds en worden beheerd door de provincie.

Hart van de Heuvelrug (omgeving vliegbasis Soesterberg):

Het programma Hart van de Heuvelrug kent verschillende financieringsbronnen. Voor het overgrote deel wordt de natuurontwikkeling in het gebied betaald uit opbrengsten elders uit het gebied. Zo wordt met de verkoop van grond voor woningbouw of de ontwikkeling van een bedrijventerrein de natuurontwikkeling op andere plekken bekostigd. Maar ook de partners brengen gelden in om de ambities te verwezenlijken. Zo worden de ecoducten gefinancierd uit rijks- en provinciale gelden.

'Rood voor groen' heeft in Hart van de Heuvelrug feitelijk twee betekenissen. In de eerste plaats betekent het dat met de ontwikkeling van woningbouw en bedrijvenlocaties geld wordt verdiend met de verkoop van de grond. Met deze gelden wordt op andere plekken in het gebied natuur ontwikkeld. 'Rood voor groen' betekent ook dat in het plangebied bebouwde locaties worden geruimd met plekken waar natuur is of moet komen. Zo ontstaan robuuste ecologische verbindingen en wordt gebouwd op plekken waar dit de natuurwaarden niet schaadt of al een infrastructuur aanwezig is.

Belangrijk verschil tussen "Hart van de heuvelrug" en Aviolanda Woensdrecht is dat er een grote rode opgave in het programma is opgenomen, en er dus veel kostendragende projecten in de gebiedsontwikkeling zitten.

Andere voorbeelden:

- Gebiedsontwikkelingen Wieringerrandmeer, Meerstad (Groningen) hebben met betrokken partijen een GEM (Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij) opgericht;
- Bergse Haven: binnenstedelijke herontwikkeling in Bergen op Zoom t.b.v. woningbouw, voorzieningen, water, jachthaven. Gemeente Bergen op Zoom en twee private ontwikkelaars nemen samen deel in een GEM/GOM;
- Ontwikkelingsmaatschappij, bijv. Paleiskwartier, een PPS constructie om het gehele gebied achter station 's Hertogenbosch te ontwikkelen.