

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 118661	Raadsvoorstel: 118920	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	---	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Vaststelling Landschapsontwikkelingsplan [LOP] Polder Albrandswaard

Geadviseerde beslissing:

Vaststellen van het Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard en de concept Uitvoeringsagenda, en daarmee ook:

- Dat vanuit alle toekomstige ontwikkelingen in de polder Albrandswaard een afdracht wordt gedaan ten behoeve van kwalitatieve verbeteringen in de polder (de 17 projecten op de Uitvoeringsagenda). De afdracht komt ten goede vaaen landschapsfonds. Als de ontwikkeling zelf een kwaliteitsimpuls is of levert wordt bekeken of een afdracht gewenst is.
- Dat mocht op de locatie van korfbal en/of tennis ontwikkelingen plaatsvinden, de eventuele winst hiervan [rekening houdend met aankoop grond, schadeloosstelling aan de afdeling sport en onderwijs] ten goede komen aan bovengenoemd fonds
- Dat de nog op te richten vereniging Albrandswaards Landschap als serieuze gesprekspartner betrokken zal worden bij alle ontwikkelingen in de polder.
- Dat de raad een krediet verstrekt van € 25.000,- voor de verdere uitwerking van het LOP en de Uitvoeringsagenda. De dekking van dit krediet komt uit de toekomstige ontwikkelingen op de gemeentelijke gronden.

Samenvatting:

Voor de polder Albrandswaard is een visiedocument gemaakt in de vorm van een Landschapsontwikkelingsplan [LOP]. De gemeente heeft daarbij stevig ingezet op participatie. De visie is dan ook opgesteld in intensieve en goede samenwerking met een klankbordgroep van betrokken polderbewoners. Het LOP zet de lijnen uit waarlangs het polderlandschap wordt beschermt tegen ongewenste ontwikkelingen en geeft richting aan kwalitatieve impulsen voor de polder. Vaststelling van het LOP door de gemeenteraad bekrachtigd de in het LOP gekozen koers en geeft de ruimte om aan de slag te gaan met een aantal concrete projecten in de polder om de visie te effectueren.

Proces:

Op 31 oktober 2011 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een visie voor polder Albrandswaard. Mede dankzij een subsidie van het ministerie van LNV [tegenwoordig LE & I] is een Landschapsontwikkelingsplan [LOP] opgesteld in samenwerking met bewoners van de polder. Na diverse bijeenkomsten met bewoners en omwonenden van de polder ligt er nu een LOP voor dat vraagt om vaststelling door de raad. Het LOP wordt vergezeld van een concept Uitvoeringsagenda. Laatstgenoemde is een document in ontwikkeling. De raad zal periodiek worden geïnformeerd over de voortgang van de projecten in de Uitvoeringsagenda. Na vaststelling van het LOP zal een aanvang worden gemaakt met de verdere uitwerking van de Uitvoeringsagenda. Zoals te lezen is in het LOP staat de gemeente niet alleen in de uitwerking van de projecten, ook de polderbewoners en in het bijzonder de vereniging Albrandswaards Landschap*, staan aan de lat om projecten te laten slagen. Ook zal het bestemmingsplan worden herzien op basis van het LOP. Tot slot zullen particuliere initiatiefnemers uit de polders vernemen hoe hun initiatief - tot (verbouw), sloop of herontwikkeling- wordt beoordeeld nu het LOP gereed is.

* De vereniging Albrandswaards Landschap is op dit moment in oprichting en komt voort uit de klankbordgroep Polder Albrandswaard die samen met het gemeentelijk projectteam het LOP en de Uitvoeringsagenda heeft opgesteld.

Doel:

Vaststellen van het LOP heeft tot doel dat een duidelijke visie op de polder wordt vastgelegd, een visie die de polder beschermt tegen ongewenste ontwikkelingen en verrommeling maar vooral ook aangeeft wat wel gewenst is in de polder.

Betrokken belangen:

Het gemeentelijk projectteam heeft van meet af aan de bewoners en omwonenden van de polder betrokken bij de visievorming. Zo is in een aantal bijeenkomsten samen met de aanwezigen bepaald wat men waardeert in de polder en wat juist niet. Ook is gevraagd naar gewenste veranderingen in de polder en daarin is een prioritering aangebracht. Daar is de Uitvoeringsagenda uit voortgekomen. Gedurende het gehele proces van december 2011 tot heden hebben we naast de bewoners ook contact gehad met diverse andere partijen:

- provincie Zuid-Holland
- NRIJ
- waterschap
- grondeigenaren / ontwikkelende partijen
- pachters
- particuliere initiatiefnemers

Belangenafweging:

Bewoners en omwonenden hebben een grote invloed gehad op de inhoud van het LOP. Er is gedurende het proces dan ook veel aandacht geweest voor de belangen en wensen van de mensen uit de polder. Toen eenmaal met de bewoners in een 3-tal stappen een conceptvisie was gemaakt hebben we deze getoetst door met alle andere belanghebbenden in gesprek te gaan. Zo heeft bijvoorbeeld op 26 april 2012 een bijeenkomst plaatsgevonden met grondbezitters en/of ontwikkelende partijen. Het moge duidelijk zijn dat ontwikkelende partijen vanuit een commercieel oogpunt gronden hebben verworven in de polder. Het LOP is echter opgesteld vanuit de kwaliteit van het landschap en de wensen van de bewoners. De belangenafweging heeft hoofdzakelijk in de openbaarheid van de bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Met de informatie uit gesprekken met grondeigenaren, pachters, etc. is de concept visie aangescherpt tot hetgeen nu voorligt: een visie op de polder met een toekomst als open en hoofdzakelijk agrarisch landschap als verbindend element tussen Rhoon en Poortugaal. Op een enkele locatie in de polder zal een ontwikkeling kunnen plaatsvinden [zie de 'stoplichtkaart' in het LOP]. Of en waar dat het geval is wordt ingegeven door de landschappelijke kwaliteiten op de betreffende locatie. Zoals in het LOP te lezen en te zien is kunnen ontwikkelingen alleen plaatsvinden als ze een bijdrage leveren aan het versterken van het landschap. Uiteraard dienen ontwikkelingen binnen het op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te passen.

Scenario's:

Na vaststelling van het LOP zal het bestemmingsplan voor de polder worden herzien. Daarbij zal ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Vervolgens wordt vanuit de gemeente samen met de klankbordgroep en/of de vereniging Albrandswaards Landschap een aanvang gemaakt met de uitwerking van de projecten op de Uitvoeringsagenda. Hierbinnen zijn verschillende scenario's denkbaar maar in principe wordt de prioritering in de Uitvoeringsagenda aangehouden ten aanzien van de volgorde van uitwerken. Daarbij is het wel belangrijk om te beseffen dat de snelheid waarin de projecten op de Uitvoeringsagenda kunnen worden uitgewerkt en uitgevoerd sterk afhankelijk is van de mate waarin financiële middelen worden gegenereerd, hetzij uit een aantal van de 17 projecten die mogelijk iets zouden kunnen opbrengen, hetzij uit subsidies of uit alternatieve financieringsbronnen (zoals bijvoorbeeld *crowd funding*).

Scenariokeuze en resultaat:

Zoals hierboven geschetst is er in feite maar 1 scenario en dat is na vaststelling van het LOP de uitwerking en uitvoering van de projecten op de Uitvoeringsagenda. De volgorde waarin de projecten worden uitgewerkt zijn varianten binnen 1 scenario.

Communicatie:

Alle betrokken partijen zullen op de hoogte worden gebracht van het vaststellen van het LOP door de gemeenteraad. Ook bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor de Polder Albrandswaard worden belanghebbenden betrokken. De 17 projecten op de Uitvoeringsagenda worden separaat samen met direct belanghebbenden (omwonenden, eigenaren, pachters, landschapsbeheerders, etc.) uitgewerkt.

Kosten:

De raad heeft op 31 oktober 2011 een krediet verleend ter grootte van 200.000,- voor de plankosten van het opstellen van het LOP en de verdere uitwerking van het LOP. Daarnaast heeft de raad besloten om garant te staan voor €42.314 voor het opstellen van het bestemmingsplan conform subsidie aanvraag. De verkregen subsidie van LE&I dekt 100.000,- van de kosten. De resterende kosten zou volgens het raadsbesluit van 31 oktober 2011 gedekt moeten worden door de toekomstige ontwikkelingen op gemeentelijke grond, die daardoor impliciet waarde verhogend moeten zijn.

In de subsidie aanvraag is een totaal budget opgegeven van € 242.314,- waarin de plankosten zijn opgenomen voor het opstellen van het LOP, maar ook de uitwerking van het LOP in de structuurvisie en het bestemmingsplan. De uitwerking van het LOP in de structuurvisie zijn gedekt vanuit het budget voor de structuurvisie. De plankosten voor de Polder Albrandswaard tot en met 31-12-2011 bedragen €80.000,-. De kosten tussen eind 2011 en 31 juni 2012 bedragen- rekening houdend met de uitstaande verplichtingen- €95.000,-. Dit geeft een totaal van 175.000,-.

Vanuit de visie dient de gemeente een aantal werkzaamheden nog te verrichten. Het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan, het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, de verdere afstemming met de vereniging Albrandswaards Landschap en de ondersteuning en uitwerking van de 17 projecten zoals opgenomen in visie. De verwachting is dat voor deze werkzaamheden nog een budget nodig is circa €50.000,-. Hierdoor wordt het krediet overschreven met 25.000,- en hiervoor wordt een aanvullend krediet gevraagd met als dekking de toekomstige ontwikkeling op gemeentelijke grond. Ten aanzien van de ontwikkelingen op gemeentelijke grondbezit bestaat de noodzaak om dit zo snel mogelijk op te pakken. De gronden kennen namelijk een hoge boekwaarde. Het voorstel is om de uitwerking van de ontwikkelingen op gemeentelijk grondbezit apart aan de raad voor te stellen overeenkomstig met het proces voor Marktinitiatieven. Op basis van een startnotitie zal aan de raad een krediet worden gevraagd om dit verder uit te werken. Uiteraard kunnen ook de projecten op gronden in gemeentelijk eigendom alleen worden ontwikkeld binnen de randvoorwaarden van het LOP. De genoemde Uitvoeringsprojecten worden gefinancierd uit afdrachten aan het landschapsfonds vanuit winstgevende ontwikkelingen in de polder. NB ook de gemeente draagt af uit winstgevende ontwikkelingen. Verder worden de Uitvoeringsprojecten bekostigd uit subsidies en alternatieve financieringsbronnen, ze zullen geen verder beslag leggen op financiële middelen van de gemeente [buiten bestaande budgetten voor beheer en onderhoud].

Evaluatie en controle:

De raad zal jaarlijks in oktober worden geïnformeerd over de voortgang van de projecten op de Uitvoeringsagenda.

Bijlagen:

- 118842: Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Poortugaal, 28 augustus 2012

Het college van de gemeente Albrandswaard,
De secretaris, De loco-burgemeester,



Hans Cats



drs. Bert G. Euser, mba