

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 127874	Raadsvoorstel: 127907	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Richting geven voor nadere uitwerking ambitie Johannapolder

Geadviseerde beslissing:

Dit raadsvoorstel als opiniërend document te behandelen.

Uw voorkeur uit te spreken:

1. Het hanteren van de uitgangspunten, zoals geformuleerd in het ambitiedocument Johannapolder, als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan.
Of
2. Conform wens van het NRIJ, ondernemers en verenigingen meer ontwikkelruimte te bieden, mede ten behoeve van de financiële haalbaarheid.

INLEIDING

Ondernemers in de Johannapolder presenteerden eind 2011 ideeën voor ontwikkeling aan gemeente en NRIJ. Het NRIJ heeft in 2012 een aantal workshops georganiseerd, gericht op het opstellen van een tijdelijk investeringsprogramma (vijf jaar) en een ontwikkelingsvisie voor de lange termijn. Parallel daaraan ontwikkelde de gemeente in het kader van de Structuurvisie en het verkennend onderzoek naar de sport- en ontspanningsaccommodaties een visie op de ontwikkeling van dit gebied. In oktober zijn de projectgroepen van gemeente en NRIJ om tafel gegaan om een gezamenlijke richting te formuleren voor de ontwikkeling van de Johannapolder. Het resultaat hiervan is de tekst voor programma 'Recreatiepoort Oude Maasoever', die u op 26 november heeft vastgesteld als vervangende tekst voor de Ontwerp Structuurvisie betreffende de ontwikkeling voor de Johannapolder en oostelijke deel van het Delta terrein.

In de afgelopen maanden is deze gezamenlijke richting met NRIJ en ondernemers verder uitgewerkt in het 'Ambitiedocument Johannapolder' (zie bijlage). Het 'Ambitiedocument Johannapolder' bevat naast een globaal programma voor ontwikkeling ook een aanzet voor stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële uitwerking. Dit ambitiedocument zal in het kader van en als onderdeel van de 'Sport- en ontspanningsaccommodaties' in mei 2013 aan u ter vaststelling aangeboden worden als basis voor de uitwerking van een bestemmingsplan voor Johannapolder.

OVEREENKOMSTEN

De gemeente heeft samen met het (Natuur en Recreatieschap IJsselmonde) NRIJ een ambitie ontwikkeld voor de Johannapolder. Ook de in het gebied aanwezige ondernemers hebben input geleverd voor het Ambitiedocument. De verschillende partijen zijn het zowel ruimtelijk als

programmatisch eens over de toekomst van de Johannapolder. De Johannapolder behoudt haar groene karakter, maar zal zich meer dan nu richten op het bieden van recreatiemogelijkheden en daarmee tevens een verbindend element zijn tussen de verschillende natuurlijke en recreatieve voorzieningen in Albrandswaard en zelfs IJsselmonde. Het ambitiedocument in de bijlagen geeft de gezamenlijke ambities van gemeente, NRIJ en ondernemers weer. Uiteraard leggen gemeente, NRIJ en ondernemers accenten op verschillende onderdelen.

VERSCHILLEN

Ontwikkelingsruimte

Het ambitiedocument Johannapolder waarborgt het groene karakter van het gebied.

Het ambitiedocument gaat uit van een ordening van permanente bebouwing in een stevige groene setting (geen aansluitende blokken) langs de Groene Loper aan de oostkant. Om het groene karakter van het gebied te bewaken en de Groene Loper te laten functioneren als centrale spil wordt er in principe los van de Groene Loper geen ontwikkelruimte geboden voor permanente bebouwing. In het ambitiedocument hebben wij desondanks 100m² bebouwingsruimte opgenomen bij de beoogde plek voor het klimbos. NRIJ en ondernemers wensen echter circa 500 m² ontwikkelruimte voor horeca bij de beoogde plek van het klimbos. Hierdoor ontstaat als het ware een 2e ingang tot de Johannapolder, waarbij bezoekers, die parkeren op de grote parkeerplaats/ evenemententerrein, langs de kant van het klimbos het gebied ingaan.

Financiële haalbaarheid

Het ambitiedocument biedt voldoende bebouwingsmogelijkheid.

Om de ambitie voor de Johannapolder te verwezenlijken zal er fors geïnvesteerd moeten worden in de Johannapolder. Tegenover de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit moeten voldoende financieringsbronnen staan, waaronder de opbrengsten vanuit vastgoed, maar ook subsidies en fondsen. De opbrengsten moeten hoofdzakelijk worden gegenereerd vanuit vastgoed ontwikkelingen in Johannapolder; vooral bedoeld om zittende ondernemers in staat te stellen hun onderneming te versterken. In het Ambitiedocument is opgenomen hoeveel bebouwing de gemeente landschappelijk verantwoord acht. NRIJ en ondernemers zijn van mening dat de uitbreidingsmogelijkheden ontoereikend zijn om de ambitie te verwezenlijken terwijl de gemeente van mening is dat - als een goede fasering van kosten en opbrengsten wordt gekozen - de ambitie reëel is.

Bij het bepalen van de omvang van extra bebouwingsmogelijkheden is echter ook ingegeven door de mate waarin het politiek haalbaar wordt geacht om de bebouwingsmogelijkheden in Johannapolder uit te breiden. Als de raad van mening is dat het gebied meer bebouwing kan verdragen dan in het Ambitiedocument opgenomen dan kunnen NRIJ en gemeente verder in overleg over om de exacte omvang en locatie van toe te voegen functies te bepalen. Dit zal dan verder worden uitgewerkt bij het maken van Beeldkwaliteitplan en Bestemmingsplan voor Johannapolder.

COMMUNICATIE

In de afgelopen maanden is gezamenlijke richting in overleg met NRIJ en ondernemers verder uitgewerkt in het 'Ambitiedocument Johannapolder' (zie bijlage). Op 12 maart jl. hebben wij het ambitiedocument voor de Johannapolder in concept vastgesteld en vrijgegeven voor verzending naar alle belanghebbenden. In dit voorstel geven we de belangrijkste punten weer, waarop nog verschillen van inzicht bestaan. Wij vragen u nu om uw voorkeur uit te spreken en bij zullen bij behandeling van het voorstel 'Sport- en ontspanningsaccommodaties' mei 2013 het al dan niet aangepast Ambitiedocument ter vaststelling aan u voorleggen. Op basis van de behandeling van dit voorstel in de carrousel zullen wij het Ambitiedocument Johannapolder aanpassen en zal het NRIJ het Dagelijks Bestuur een voorstel voorleggen om de haalbaarheid nader te onderzoeken.

Vervolg

Op basis van de bespreking in de carrousel van 22 april zullen wij het Ambitiedocument Johannapolder aanpassen en zal het NRIJ het Dagelijks Bestuur een voorstel voorleggen om de financiële haalbaarheid nader te onderzoeken. In het kader van de 'Sport- en ontspanningsaccommodaties' zal dit ambitiedocument u ter vaststelling aangeboden worden als basis voor de uitwerking van een bestemmingsplan. Daarmee sluiten we de definitiefase af.

Start ontwerp/voorbereidingsfase Johannapolder

De definitiefase kan naar verwachting binnen enkele weken afgerond worden. Voor de ontwerpfase/voorbereidingsfase is een budget geraamd van € 30.000 voor het opstellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en het inrichten van een gebiedsfonds, zoals aangekondigd in de Structuurvisie Albrandswaard 2025. Er is een ongeschreven regel, dat de deelnemende gemeenten binnen het NRIJ de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan op zich nemen. Anders zouden deelnemende gemeenten in het NRIJ via het NRIJ mee moeten betalen aan de procedurekosten in een andere gemeenten. Het NRIJ heeft ons verzocht om de kosten voor de ruimtelijke procedure in de ontwerp/voorbereidingsfase niet door te leggen aan het NRIJ. Bij vaststelling in mei zullen wij u tevens een krediet vragen voor het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Johannapolder.

Uitvoeringsfase Johannapolder

In de uitvoeringsfase is het aan het NRIJ, de ondernemers en de verenigingen om binnen de ruimtelijke en financiële kaders van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het gebiedsfonds invulling te geven aan de ontwikkeling van de Johannapolder. De gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol via bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, gebiedsfonds en het indienen van subsidievragen. Gemeentelijke kosten voor het doorlopen van ruimtelijke procedures worden in deze fase via de leges verhaald.

- 127890: Ambitiedocument Johannapolder

Poortugaal, 10 april 2013

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



Ger J. van de Velde-de Wilde