

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma C Buurt en Buitenruimte	BBVnummer: 98324	Raadsvoorstel:	Portefeuillehouder: Mieke van Ginkel
-------------------------	--	---------------------	----------------	---

Paraaf controller:	
Datum Paraaf	Annemarieke Ostojic-Hanssen 10-5-2011 14:39:36

### Onderwerp

Invulling Binnenland (6ha Portland)

### Geadviseerde beslissing:

1. De rand van Binnenland aan te wijzen als klimaatbufferzone in relatie tot het landschapspark;
2. In te stemmen met de visie om de zuidelijke oeverstrook van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken;
3. Kennis te nemen van de intentieverklaring van ARK Natuurontwikkeling;
4. De kern van Binnenland aan te wijzen als vestigingsplaats voor een pensionstalling, manege met bijbehorende voorzieningen, in combinatie met de vestigingsplaats voor een hotel, congrescentrum en/of horecavoorziening;
5. In te stemmen met de ruimtelijke kaders van het project Binnenland door het voorlopig ontwerp stedenbouw vast te stellen;
6. Het college van burgermeester en wethouders op te dragen gegadigden te benaderen;
7. De rapportage grondexploitatie Binnenland (versie 2 mei 2011) met een sluitend resultaat vast te stellen;
8. Met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van de rapportage grondexploitatie Binnenland (versie 2 mei 2011) en het financieel scenario-overzicht;
9. Binnenland niet meer in aanmerking te laten komen voor de vestigingsplaats van een jongerencentrum.

### Samenvatting:

Conform raadsbesluit is de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een hippische voorziening in Binnenland nader uitgewerkt. Er is marktonderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een hippisch centrum. Vanwege de hoge boekwaarde van de grond is tevens onderzoek gedaan naar (een combinatie met) een alternatieve invulling. Het meest gewenste scenario is het ontwikkelen van een hippisch centrum in combinatie met een hotel in de kern van binnenland, samen met een klimaatbuffer in de rand van Binnenland. Bovendien wordt voorgesteld de zuidelijke oeverstroken van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken. Het financiële resultaat van dit scenario is neutraal tot licht positief. De raad wordt verzocht de kaders voor het project Binnenland aan te passen, de rapportage grondexploitatie Binnenland vast te stellen en de bijbehorende kredieten (conform grondexploitatie) te voteren.

### Proces:

In het raadsbesluit d.d. 25 januari 2010 is besloten dat Binnenland in principe is aangewezen als vestigingsplaats voor een stoeterij, manege met bijbehorende voorzieningen, alsmede in de rand, voor een jongerencentrum alsmede de mogelijkheid tot het koppelen van de klimaatbufferzone in relatie tot het landschapspark. Er is tevens opdracht gegeven voor het starten van gesprekken met diverse

gegadigden.

In de gesprekken is het uitgeefbare terrein in de kern van Binnenland aan beide gegadigden (familie Bos en de heer Kruidenier) tegen een vaste grondprijs aangeboden. Dit aanbod is tevens per brief bevestigd. Hierbij is een datum gesteld tot wanneer de gegadigden op het bod van de gemeente Albrandswaard konden reageren of een financieel tegenbod uit konden brengen. Beide gegadigden hebben niet positief op het aanbod gereageerd, noch een realistisch tegenbod gedaan.

Eind vorig jaar bent u door middel van memo 91175 d.d. 8 november 2010 geïnformeerd over de stand van zake van het project, waarbij tevens het projectplan is gepresenteerd. Bovendien zijn de vervolgstappen conform de vastgestelde werkwijze voor ruimtelijke ordeningsprojecten beschreven.

Conform raadsbesluit is de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een hippische voorziening nader uitgewerkt. Er is marktonderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een hippisch centrum. Vanwege de hoge boekwaarde van de grond is tevens onderzoek gedaan naar (een combinatie met) een alternatieve invulling.

Parallel aan het marktonderzoek naar de mogelijkheid tot het ontwikkelen van de hippische voorzieningen, is het ontwerp van de klimaatbuffer nader uitgewerkt.

Naar aanleiding van het marktonderzoek is de eerste grondexploitatie voor het project Binnenland opgesteld. Wij bieden u de Rapportage grondexploitatie ter vaststelling aan.

#### **Bijlagen:**

Bij dit advies behoren de volgende bijlagen:

1. Financieel scenario-overzicht (geheim);
2. Rapportage grondexploitatie Binnenland (versie 2 mei 2011) (geheim);
3. Voorlopig ontwerp stedenbouw;
4. Intentieverklaring ARK Natuurontwikkelingen (ter informatie);
5. Communicatiekalender (ter informatie);
6. Tekening tracé Groene Verbinding (ter informatie);
7. Tekening klimaatbuffer Koedoodzone;
8. Concept raadsbesluit.

#### **Doel:**

De grondexploitatie Binnenland is het financiële toetsingskader voor de uitwerking en uitvoering van het plangebied. Voor de realisatie van het project Binnenland dient de raad de grondexploitatie vast te stellen. Bovendien is het verzoek aan de raad akkoord te gaan met de stedenbouwkundige kaders van het project.

#### **Betrokken belangen:**

Het plangebied Binnenland ligt ten oosten van de nieuwbouwwijk Portland en maakt deel uit van het natuur- en recreatiegebied Koedoodzone, waar de nadruk ligt op natuurontwikkeling en recreatie. Dit gebied vormt de overgang naar de polder waarin toekomstig landschapspark, het Buytenland van Rhoon wordt gerealiseerd. Vanwege de centrale ligging is Binnenland een belangrijke schakel tussen de Groene Verbinding en het toekomstige landschapspark. De Groene Verbinding is een verbinding voor recreatief langzaamverkeer (fietsers en voetgangers), tussen Rotterdam Zuid en het Buytenland van Rhoon.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde (OMMIJ). De gronden van Binnenland maken deel uit van de zogenaamde buitenplanse gronden. Deze gronden worden bij ontmanteling van de OMMIJ - of zoveel eerder dat de gemeente Albrandswaard wenst de gronden van Binnenland over te nemen - overgedragen aan de gemeente.

Er is bestuurlijk draagvlak aanwezig voor de nieuw beoogde functie van een vestigingsplaats voor een manege of stoeterij in Binnenland. De raad heeft hierover recentelijk in januari 2010 een besluit genomen waarin tevens in principe tot de mogelijke vestiging van een jongerencentrum en de inrichting met een klimaatbufferzone is besloten. In dezelfde raad is met ruime meerderheid een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd de inrichting met een klimaatbufferzone - in overleg met WNF - te onderzoeken in combinatie met een hippisch centrum.

De uitkomsten van het marktonderzoek naar de haalbaarheid van een hippisch centrum en alternatieve voorzieningen zijn normatief vertaald in de grondexploitatie, omdat een concrete invulling vooralsnog ontbreekt.

### **Belangenafweging:**

Conform raadsbesluit is de mogelijkheid voor het ontwikkelen van hippische voorzieningen in Binnenland nader uitgewerkt. Voor maximale sturing op het financiële kader is het van belang het programma hippische activiteiten te richten op de heersende marktomstandigheden. Daarom is marktonderzoek gedaan naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een dergelijke voorziening. Hierbij is tevens onderzoek gedaan naar het realiseren van alternatieve functies, wanneer een hippisch centrum ruimtelijk of financieel niet haalbaar blijkt te zijn. Verder is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot het combineren van een hippische voorziening met een klimaatbuffer en een jongerencentrum in de rand van Binnenland.

### Hippische activiteiten

Uit het marktonderzoek is gebleken dat er een grote marktpotentie is voor de volgende hippische voorzieningen:

- Manegeactiviteiten;
- Pensionstalling;
- Verenigingssport; en
- Wedstrijdaccommodatie.

Naast de grote potentie uit de markt hebben bovenstaande voorzieningen een maatschappelijke meerwaarde voor de bewoners van Portland.

Bij het vestigen van de diverse hippische voorzieningen moet de beschikbare grond zo economisch mogelijk worden benut. Het ruimtegebruik van een manege met pensionstalling en bijbehorende voorzieningen bedraagt ongeveer 2,5 tot 4,5 hectare. De werkelijke invulling van een hippisch centrum is echter afhankelijk van de specifieke wensen van de ontwikkelende partij.

### Alternatieve invulling

In het onderzoek naar de marktpotentie van een hippische voorzieningen, is tevens onderzoek gedaan naar een alternatieve invulling voor Binnenland. Hierbij is hoofdzakelijk gezocht naar voorzieningen die eventueel in combinatie met een hippisch centrum kunnen worden gerealiseerd en bovendien een maatschappelijke meerwaarde leveren voor het omliggende gebied.

Uit dit onderzoek blijkt dat er potentie is voor het vestigen van een hotel op de locatie Binnenland. Naast de maatschappelijke meerwaarde, heeft het vestigen van een hotel ook een sterke financiële meerwaarde voor het projectresultaat. Het ruimtegebruik van een hotelvoorziening bedraagt ongeveer 1,5 tot 2,0 hectare. Een combinatie met een hippisch centrum is daarom ruimtelijk mogelijk.

#### Klimaatbuffer

Klimaatbuffers zijn gebieden waarin water wordt opgevangen in natte tijden, om in droge tijden een watervoorraad paraat te hebben. Daarnaast vervullen ze belangrijke functies op het gebied van veiligheid in het kader van overstromingen, recreatie en natuurontwikkelingen.

Het voormalige ministerie van VROM (tegenwoordig ministerie van Infrastructuur en Milieu) heeft ARK Natuurontwikkeling (penvoerder namens het WNF) voor de ontwikkeling van een klimaatbuffer op IJsselmonde subsidiegelden beschikbaar gesteld. Een voorwaarde voor het toekennen van deze subsidie is dat de klimaatbuffer uiterlijk 31 december 2012 gereed is.

Parallel aan het marktonderzoek is onderzocht of het combineren van een klimaatbuffer met een hippische voorziening haalbaar is. Hieruit is gebleken dat beide programma's elkaar niet negatief beïnvloeden. Hierbij wordt het zeer aannemelijk geacht dat de aanwezigheid van de klimaatbuffer de kwaliteit van de uitgeefbare kern van Binnenland versterkt.

Verder is het ontwerp van de klimaatbuffer nader uitgewerkt. Hierbij zijn, onder voorbehoud van instemming van de raad, afspraken gemaakt inzake de realisatie van de klimaatbuffer. Deze afspraken zijn in bijgevoegde intentieverklaring van ARK vastgelegd. Wij vragen u hiervan kennis te nemen.

Om een voldoende grote robuuste eenheid te vormen, wordt voorgesteld de zuidelijke oeverstroken van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken. De visie van de klimaatbuffer is uitgewerkt in de bijgevoegde tekening. De grond blijft eigendom van de gemeente Albrandswaard, maar het onderhoud van de betreffende percelen komt met het realiseren van de klimaatbuffer voor rekening van ARK en geschiedt door middel van natuurlijke begrazing (m.b.v. runderen).

Tevens is ARK in overleg met de provincie Zuid Holland om delen van het Buytenland van Rhoon bij de klimaatbuffer te betrekken.

#### Jongerencentrum

Uit onderzoek is gebleken dat het realiseren van een jongerencentrum nabij een hippische voorziening niet wenselijk is. Dit komt doordat de aanwezigheid van een jongerencentrum in de buurt van paarden tot conflicterende situaties kan leiden. Wij verzoeken u derhalve om Binnenland niet meer in aanmerking te laten komen voor de vestigingsplaats van een jongerencentrum.

#### **Scenario's:**

Naar aanleiding van het marktonderzoek zijn de volgende scenario's denkbaar:

1. Hippisch;
2. Hippisch met klimaatbuffer;
3. Hippisch met hotel en klimaatbuffer;
4. Hippisch met hotel zonder klimaatbuffer.

In dit hoofdstuk worden de scenario's nader toegelicht. Voor de financiële consequenties wordt verwezen naar het als bijlage bijgevoegde Financieel scenario-overzicht (geheim). Deze inventarisatie houden wij graag geheim, omdat deze informatie onze onderhandelingspositie naar marktpartijen kan schaden.

#### Scenario 1 - Hippisch

Het inrichten van Binnenland met enkel een hippische voorziening heeft het voordeel dat een dergelijke voorziening gebruik kan maken van het gehele uitgeefbare gebied van Binnenland. De "groene schil" van het plangebied, welke fungeert als afscherming naar het drukke gebied van de Rhoonse Baan en de A15, blijft in beheer en onderhoud van de gemeente Albrandswaard. Ook de kosten voor de groeninrichting worden door de gemeente bekostigd.

Uit het marktonderzoek blijkt echter dat een hippische onderneming in principe niet financieel draagkrachtig genoeg is om de hoge boekwaarde van de grond te dragen. Bovendien is het voor de ruimtelijke invulling van een hippisch centrum ook niet noodzakelijk het gehele uitgeefbare terrein als hippische bestemming uit te geven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor een alternatieve invulling. Het financiële resultaat van dit scenario is derhalve negatief.

#### Scenario 2 - Hippisch met klimaatbuffer

Met het toevoegen van de klimaatbuffer in de schil van Binnenland, draagt ARK Natuurontwikkelingen zorg voor een deel van de kosten van de (groen)inrichting. Bovendien worden de gronden van de klimaatbuffer door ARK aangekocht en in de toekomst onderhouden. Het toevoegen van de klimaatbuffer levert een "win-win" situatie op. Bovendien ontstaat een locatie waarin in een hoogwaardige omgeving kan worden gerecreëerd en hippische sport kan worden uitgeoefend. Het realiseren van de klimaatbuffer in de rand van Binnenland laat eveneens de ruimte voor een alternatieve invulling in de uitgeefbare kern. Voorwaarde is dat de klimaatbuffer uiterlijk 31 december 2012 is gerealiseerd. Ondanks de bijdrage van ARK is het financiële resultaat van dit scenario negatief.

#### Scenario 3 - Hippisch met hotel en klimaatbuffer

Uit de marktstudie is gebleken dat het ruimtelijk mogelijk is een hippisch centrum te combineren met een hotel, mogelijk gecombineerd met congresruimte en horecavoorziening. Naast de maatschappelijke meerwaarde, heeft het vestigen van een hotel ook een financieel versterkende werking. Het ruimtegebruik van de hotelfunctie bedraagt ongeveer twee hectare. Hierbij wordt opgemerkt dat de vormgeving van een dergelijke hotelaccommodatie moet passen bij de landelijke uitstraling van de directe omgeving. Hoewel er geen directe synergie tussen het hippisch centrum en het hotel wordt verwacht, bestaat de mogelijkheid dat beide functies elkaar versterken. Het financiële resultaat van dit scenario is neutraal tot licht positief.

#### Scenario 4 - Hippisch met hotel zonder klimaatbuffer

Omdat er een ruimtelijke combinatie mogelijk is tussen een hippisch centrum, hotel en klimaatbuffer, vormt dit scenario geen toegevoegde waarde voor het onderzoek en wordt deze verder buiten beschouwing gelaten.

#### **Scenariokeuze en resultaat:**

Uit de bovenstaande scenario-inventarisatie kan worden geconcludeerd dat een invulling met enkel hippische sport ruimtelijk niet noodzakelijk is. Bovendien heeft een dergelijke invulling een negatief financieel resultaat. Ook een combinatie van een hippisch centrum met klimaatbuffer laat ruimtelijk de mogelijkheid voor een alternatieve ontwikkeling.

Het meest gewenste scenario is het ontwikkelen van een hippisch centrum in combinatie met een hotel in de kern van binnenland, samen met een klimaatbuffer in de rand van Binnenland. (scenario 3).

Allereerst vinden wij een toevoeging van een hotel (eventueel met congres- en horecavoorziening) een maatschappelijke meerwaarde voor het omliggende gebied en het toekomstige landschapspark en voorziet het in de concrete behoefte van marktpartijen.

Bovendien lijkt de combinatie van een hippisch centrum met hotel en klimaatbuffer voldoende financieel perspectief te bieden voor de ontwikkeling van Binnenland. Het financiële resultaat van het project Binnenland is namelijk neutraal tot licht positief.

Ruimtelijk sluit het idee van de klimaatbuffer goed aan bij het toekomstige Landschapspark. De ruimtelijke kaders van de klimaatbuffer zijn verwerkt in het voorlopig ontwerp stedenbouw, welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is bijgevoegd.

Wij vragen u derhalve:

- De rand van Binnenland aan te wijzen als klimaatbufferzone in relatie tot het landschapspark;
- In te stemmen met de visie om de zuidelijke oeverstrook van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken;
- De kern van Binnenland aan te wijzen als vestigingsplaats voor een pensionstalling, manege met bijbehorende voorzieningen, in combinatie met de vestigingsplaats voor een hotel, congrescentrum en/of horecavoorziening;
- In te stemmen met de ruimtelijke kaders van het project Binnenland door het voorlopig ontwerp stedenbouw vast te stellen;
- Het college van burgemeester en wethouders op te dragen gegadigden te benaderen.

#### Nadere uitwerking

Na vaststelling van de grondexploitatie door de raad, wordt er een overeenkomst met ARK opgesteld conform de afspraken in de bijgevoegde intentieverklaring. De realisatie van de klimaatbuffer is qua uitvoering niet afhankelijk van het ontwikkelen van de "kern" van Binnenland. Na ondertekening van de overeenkomst kan daarom (na aankoop van de grond van de OMMIJ) worden begonnen met het inrichten van de klimaatbuffer.

Parallel aan de contractvorming en realisatie van de klimaatbuffer wordt een communicatietraject in gang gezet en worden marktpartijen benaderd. Vanwege de hoge boekwaarde van de grond dient de beschikbare ruimte zo effectief mogelijk te worden gebruikt. Uitgangspunt hierbij is dat gegadigden een integraal hoogwaardig ontwerp maken onder stedenbouwkundige supervisie van de gemeente Albrandswaard. De kaders voor dit ontwerp worden vooraf door de gemeente Albrandswaard vastgesteld in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bij dit ontwerp moeten de hippische voorziening en het hotel op een hoogwaardige manier worden ingepast in de landelijke omgeving. Daarom wordt in principe gezocht naar één gegadigde voor de complete ontwikkeling van Binnenland.

Vaak hebben maneges naast de ruimte voor hun bedrijfsvoering ook uitloopweide voor paarden tot hun beschikking. Dit ruimtegebruik voorziet vooral in een maatschappelijke behoefte, om paarden buiten te laten verblijven. Om het uitgeefbaar terrein zo economisch mogelijk te benutten wordt er in overleg met de provincie Zuid Holland gezocht naar een mogelijkheid tot het invullen van weidegronden (met een economisch lagere waarde) buiten de grenzen van het project Binnenland in het Buytenland van Rhooen. Hierbij kan worden gedacht aan de buitenplanse gronden van de OMMIJ.

Het projectgebied wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan "Portland II". Deze herziening is een publiekrechtelijke verplichting van de gemeente Albrandswaard. In dit bestemmingsplan krijgt de 6 hectare een wijzigingsbevoegdheid, waarbij het college het

bestemmingsplan nader kan uitwerken voor onder andere (hippische) sport, hotel, congrescentrum en horeca. In de uitwerkingsregels worden de randvoorwaarden van de invulling van het gebied benoemd.

#### **Financiën:**

Voor de realisatie van Binnenland zijn, aanvullend op de subsidie van het voormalige ministerie van VROM (verleend aan ARK), de volgende subsidies aangevraagd:

1. Een projectsubsidie voor het realiseren van de klimaatbuffer van € 200.000,-- (inclusief BTW) bij de Provincie Zuid Holland (door ARK);
2. Een subsidie van € 270.000,-- (inclusief BTW) voor het aansluiten van de Groene Verbinding op het landschapspark bij de Stadsregio Rotterdam (door gemeente Albrandswaard), welke reeds is toegekend.

Op basis van de resultaten uit het marktonderzoek, de aangevraagde subsidies en de geformuleerde uitgangspunten volgens scenario 3, heeft de grondexploitatie Binnenland een neutraal tot licht positief resultaat. Hierbij is uitgegaan van een invulling met 4,0 hectare hippisch centrum en 2,0 hectare hotel. Hierbij moet worden vermeld dat de hotelmarkt op deze locatie zeer specifiek is, waarbij de kans bestaat dat er geen gegadigde wordt gevonden. Dit risico is opgenomen in de rapportage grondexploitatie.

De gronden van Binnenland worden bij ontmanteling van de OMMIJ aan de gemeente overgedragen. Hiermee komt het risico van de boekwaarde van de grond vroeg of laat bij de gemeente te liggen. Indien de afbouw van de OMMIJ niet op korte termijn plaats vindt, zal worden getracht de gronden gefaseerd af te nemen, om het renterisico voor de gemeente Albrandswaard te beperken. Omdat hier nog geen verdere afspraken over zijn gemaakt is hier in de grondexploitatie nog geen rekening mee gehouden.

In de bijlage is de Rapportage grondexploitatie Binnenland (geheim) opgenomen. Deze rapportage houden wij graag geheim, omdat deze informatie onze onderhandelingspositie naar marktpartijen kan schaden.

Toekomstige kosten ten behoeve van het project Binnenland komen ten laste van de grondexploitatie. Wij vragen u de rapportage grondexploitatie Binnenland vast te stellen en de bijbehorende kredieten (conform grondexploitatie) te voteren.

#### **Communicatie**

De bijgevoegde communicatiekalender wordt u hierbij ter informatie aangeboden. In dit document zijn de communicatiemomenten met belanghebbende partijen vastgelegd. Hierbij moet worden gedacht aan omwonenden burgers (en bedrijven), overheden, interne communicatie en andere belanghebbenden. De inhoud van de kalender wordt gedurende het project afgestemd op de stand van zaken van het project.

Tevens wordt een communicatieplan opgesteld voor het benaderen van gegadigden.

#### **Evaluatie en controle:**

De grondexploitatie Binnenland wordt jaarlijks herzien. Naast het financiële kader kan de gemeenteraad programmatische en inhoudelijke stuurinformatie aanwenden voor het vervullen van zijn kaderstellende en controlerende taken. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van formele raadsvoorstellen, bijvoorbeeld aan de hand van een bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

- 98343: Bijlage 3 bij raadsvoorstel - Voorlopig ontwerp stedenbouw
- 98346: Bijlage 6 bij raadsvoorstel - Tekening tracé Groene Verbinding
- 98348: Bijlage 5 bij raadsvoorstel - Communicatiekalender
- 98351: Bijlage 7 bij raadsvoorstel - Tekening klimaatbuffer Koedoodzone
- 98352: Bijlage 4 bij raadsvoorstel - Intentieverklaring ARK Natuurontwikkelingen
- 98475: Bijlage 1 bij raadsvoorstel - Financieel scenario-overzicht (geheim)
- 98476: Bijlage 2 bij raadsvoorstel - Rapportage grondexploitatie Binnenland (geheim)

Poortugaal, 17 mei 2011

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



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann