

## MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad  
 T.a.v. -  
 Datum 8 juni 2011  
 Betreft Beantwoording vragen carrousel Binnenland  
 Van Het college  
 Ons kenmerk 100467  
 Bijlagen -  
 CC -

	Paraaf	Datum
Controller		
Directie		

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel "Invulling Binnenland (6ha Portland)" d.d. 9 mei 2011 met kenmerk 98324 heeft op 6 juni jongstleden de carrouselvergadering over de invulling van het project Binnenland plaatsgevonden. Vanwege tijdsgebrek in verband met de behandeling van de voorjaarsnota hebben wij enkele vragen niet of niet volledig kunnen beantwoorden. Bovendien is de toezegging gedaan enkele onderdelen nader toe te lichten. Middels deze memo willen wij de door u gestelde vragen alsnog beantwoorden en enkele zaken nader toelichten.

Hofhoek 5  
 3176 PD Poortugaal  
 Postbus 1000  
 3160 GA Rhoon  
 Telefoon 010 506 11 11  
 Fax 010 501 81 80  
 www.albrandswaard.nl

### **Verkoop gronden klimaatbuffer**

Er is onduidelijkheid over de verkoop van de gronden van de klimaatbuffer. Op pagina 4 van het raadsvoorstel wordt vermeld dat de grond eigendom van de gemeente blijft, maar dat het onderhoud voor rekening van ARK komt. Op pagina 5 staat onder scenario twee dat de gronden door ARK worden aangekocht. In de intentieverklaring wordt tevens gesproken over de verkoop van de grond aan ARK.

### Toelichting

De gronden van de klimaatbuffer binnen de projectgrenzen van Binnenland worden verkocht aan ARK Natuurontwikkeling. Dit staat onder scenario 2 beschreven en wordt tevens bekrachtigd door de bijgevoegde intentieverklaring van ARK. Om de klimaatbuffer een voldoende robuuste eenheid te laten vormen, wordt voorgesteld de zuidelijke oeverstroken van de Koedoodzone bij de klimaatbuffer te betrekken. Deze gronden (dus de gronden buiten de projectgrenzen van Binnenland) blijven in eigendom van de gemeente, maar het onderhoud komt voor rekening van ARK.

### **Realiseren infrastructuur in relatie tot subsidiegelden**

In de intentieverklaring van ARK Natuurontwikkeling staat dat afhankelijk van de toekenning van de bij de Provincie en Stadsregio aangevraagde subsidiegelden afspraken worden gemaakt over de aanleg en het onderhoud van de infrastructuur. De relatie van de aanleg van de infrastructuur met de toekenning van subsidiegelden en de risico's hiervan vereisen nadere uitleg.

vervolg pagina

#### Toelichting

Het schetsontwerp van de klimaatbuffer bevat onder andere een parkeerterrein, een fietspad en een struinpad. De infrastructuur is verwerkt in het schetsontwerp van de klimaatbuffer, waarvoor subsidie is aangevraagd bij de Provincie en de Stadsregio. De technische uitwerking van de verharding (en de hiermee samenhangende realisatiekosten) is afhankelijk van het toekennen van de subsidies. Wanneer de subsidiegelden (deels) niet worden toegekend kan worden gekozen voor een sobere vorm van verharding. Hiermee is het financiële risico van het mislopen van de subsidies van de Provincie en Stadsregio beperkt.

#### **Risico tijdige oplevering klimaatbuffer**

Het is niet duidelijk of de klimaatbuffer kan worden gerealiseerd en wat de risico's zijn die de gemeente loopt bij te late oplevering. Tevens is de vraag wat wordt verstaan onder "gereed zijn".

#### Toelichting

Conform de huidige planning vindt het laatste grondverzet plaats in maart 2013. Dit grondverzet betreft echter het ophogen van de grondwallen, wat geen essentieel onderdeel is van de klimaatbuffer. De belangrijkste onderdelen van de klimaatbuffer zijn bij positieve besluitvorming gereed voor de einddatum van 31 december 2012. Bovendien zijn er bij de nadere uitwerking van het plan enkele mogelijkheden om het proces te versnellen.

#### **Jongeren centrum**

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat het realiseren van een jongeren centrum nabij een hippische voorziening niet wenselijk is, omdat de aanwezigheid van een jongeren centrum in de buurt van paarden tot conflicterende situaties kan leiden. Een nadere toelichting is gewenst.

#### Toelichting

De ervaring elders in het land is, dat op locaties waar een jongeren centrum, jeugdthunk of dergelijke voorzieningen wordt gevestigd in de buurt van een manege, de jongeren overlast veroorzaken voor de paarden terwijl de paarden juist gebaat zijn bij een rustige omgeving. Om die reden verzoeken wij om Binnenland niet meer in aanmerking te laten komen voor de vestigingsplaats van een jongeren centrum.

#### **Waarde grond klimaatbuffer**

De vraag is of de klimaatbuffer op de goedkoopst mogelijke grond is gesitueerd.

#### Toelichting

Conform raadsbesluit is de mogelijkheid tot het vestigen van een klimaatbuffer binnen de projectgrenzen van Binnenland onderzocht. Er is gekozen voor een klimaatbuffer in

vervolg pagina

de rand van binnenland omdat deze grond het minst interessant is voor de ontwikkeling van een manege. Bovendien geeft de klimaatbuffer een kwalitatieve meerwaarde aan de uitgeefbare kern.

### **Afspraken OMMIJ**

Er is verwarring over de precieze afspraken binnen de OMMIJ met betrekking tot de 6 hectare. Deze afspraken vereisen nadere toelichting.

#### Toelichting

Vanuit de OMMIJ is voor de 6 ha in beginsel rekening gehouden met een bepaalde opbrengst voor de ontwikkeling van een bovenwijkse sportvoorziening te voldoen door de gemeente Albrandswaard, met een bijdrage van de gemeente Barendrecht aan de gemeente Albrandswaard. Vanuit de stukken (waaronder de jaarrekening 2009 van de OMMIJ) is de hoogte van de opbrengst als risico opgenomen, doordat de beoogde ontwikkeling van een bovenwijkse sportvoorziening onder druk stond. Het raadsbesluit vanuit de gemeente Albrandswaard van 25 januari 2010 waarbij voor de invulling een hippische functie wordt voorgesteld, bevestigt dit. Daarnaast heeft de gemeente Albrandswaard aangegeven dat zij verwachten de gevraagde grondprijs te kunnen betalen. Zodoende is in de jaarrekening van 2010 van de OMMIJ het risico van minder opbrengst vervallen. Hierdoor heeft de gemeente Albrandswaard naast de verplichting om de buytenplanse gronden tegen een vast bedrag over te nemen, ook de verplichting om de 6 ha (binnenland) tegen een vast bedrag over te nemen. Het eventuele winst of verlies is voor rekening van de gemeente Albrandswaard. De OMMIJ houdt voor de 6 ha rekening met een afname door de gemeente Albrandswaard in 2011. Echter zoals in het raadsvoorstel is aangegeven zal getracht worden om de grond gefaseerd af te nemen.

### **Risico gemeente aankoop 6ha**

Er wordt gevraagd welke risico's er gepaard gaan met de aankoop van de gronden van de 6 hectare. Bovendien is de vraag of er is nagedacht om de ontwikkeling niet zelf uit te voeren maar bij de OMMIJ te laten.

#### Toelichting

Zoals in het voorstel staat omschreven zal getracht worden om alleen de rand van het Binnenland ten behoeve van de klimaatbuffer over te nemen en het overige deel later. Zodoende kan wel voldaan worden aan de subsidieverplichting, maar loopt de gemeente Albrandswaard nog geen renterisico terwijl er wordt gezocht naar marktpartijen voor de invulling van het uitgeefbaar gebied.

De overweging om de ontwikkeling van de 6 hectare bij de OMMIJ te laten is zoals omschreven in de bovenstaande tekst niet mogelijk. Het is echter wel mogelijk om de grond nu niet over te nemen, maar daardoor vervalt de subsidiemogelijkheid en wordt

vervolg pagina

de gemeente Albrandswaard niet ontslagen van de verplichting om de grond tegen de vastgestelde prijs over te nemen.

### **Marktonderzoek**

Een nadere toelichting over het uitgevoerde marktonderzoek is gewenst.

#### Toelichting

Er is een uitvoerig marktonderzoek verricht naar de haalbaarheid en de invulling van het hippische centrum. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat alleen een invulling van een hippische functie niet haalbaar is. Zodoende hebben we zelf een marktonderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een invulling van een hotel/congresfunctie. Voor de onderbouwing van de prijs verwijs ik naar de memo van Overwater van 7 maart 2011 (welke ter inzage ligt bij de griffie) en de rapportage grondexploitatie Binnenland. Verder is contact geweest met verschillende makelaars en marktpartijen. Zij gaven aan dat er vraag is naar een hotel, maar dat de hotelmarkt (met name voor deze locatie) zeer specifiek is. Daarbij werd aangegeven dat door de economische crisis het lastig is om financiering te krijgen en daardoor ideeën kunnen stranden. Door de specifieke markt en de onzekere economische situatie is het lastig om een representatief marktonderzoek uit te laten voeren. Vanuit deze gegevens is in de grondexploitatie voorzichtig omgegaan met de opbrengstpotentie van het hotel. Aan de andere kant zijn we in gesprek met een marktpartij die mogelijkheden ziet in de ontwikkeling van een hotel/congres op de 6 hectare. Deze interesse (zonder dat hier enige vorm van publiciteit aan vooraf is gegaan) is de belangrijkste marktonderbouwing en wij hebben er dan ook vertrouwen in dat een recreatieve invulling in de vorm van een hotel/congres kansen heeft.

### **Kosten voorbereidingskrediet**

Er wordt gevraagd of de kosten van het voorbereidingskrediet worden doorberekend in de grondexploitatie.

#### Toelichting

Conform de werkwijze van projecten binnen de gemeente Albrandswaard worden de gemaakte kosten van begin af aan ten laste gebracht van de projecten. De voorbereidingskosten zijn dan ook opgenomen als boekwaarde in de grondexploitatie onder begrotingspost plankosten.

### **Risico's openbaar maken grondexploitatie**

Er wordt gevraagd wat de mogelijke gevolgen zijn van de publicatie van geheime stukken op de gemeentelijke website.

vervolg pagina

Toelichting

Door het publiceren van de stukken is de minimumopbrengst van de uitgeefbare grond bekend. Wanneer een gegadigde over deze informatie beschikt kan het projectresultaat mogelijk onder druk komen te staan. Wanneer dit het geval is zullen er sterke onderhandelingen moeten worden gevoerd. Daarnaast kan een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de gemeente de juiste prijs voor de uitgeefbare grond ontvangt.

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



mr. Harald M. Bergmann