

Datum	22 november 2018
Nummer	2018-12-
Datum commissievergadering	4 december 2018
Datum raadvergadering	18 december 2018

OPLEGGER

Registratienummer	2018-34841 / 18Z.005053
Onderwerp	Ontwikkeling Maaslandse Dam en Zuidrand
Portefeuillehouder	Sonja Smit
Uiterste behandeldatum (+reden)	18 december 2018
Eerdere besluitvorming	17 november 2015: 2015-31002 24 mei 2016: 2016-10268 14 november 2017: 2017-64195
Samenvatting	In de vorige bestuursperiode formuleerden wij diverse ambities / plannen in relatie tot de Maaslandse Dam. Deze ambities waren: 1. Behouden open gebied en zichtlijnen Maaslandse Dam 2. Ontwikkeling Zuidrand als compensatie waarbij er uitvoering gegeven wordt aan de Woonagenda op de locatie Zuidrand 3. Toevoegen van recreatieve (verblijfs-)voorzieningen in het lint van de Westgaag-Oostgaag Het realiseren van deze ambities past niet binnen de vastgestelde grondexploitatie van 1-1-2018: 1. De verwervingskosten van de benodigde percelen voor de Zuidrand Schipluiden vallen aanzienlijk duurder uit, waardoor de Zuidrand niet meer kostendekkend is. Tevens is de ontwikkeling planologisch onzeker in verband met de provinciale aanduiding als Kroonjuweel en de impact op het recreatief groen. 2. De invulling van recreatieve verblijfsvoorzieningen in fase 3 van de Maaslandse Dam is niet kostendekkend. Dit zorgt ervoor dat wij keuzes moeten maken hoe om te gaan met de verdere ontwikkeling van de Maaslandse Dam en de Zuidrand Schipluiden. Om de keuzes inzichtelijk te maken werkten we diverse scenario's uit. Wij stellen voor om scenario 1 nader uit te werken en hiervoor tot 31 oktober 2019 de tijd voor te nemen. Dit in verband met het bieden van duidelijkheid voor de bewoners van de Maaslandse Dam en de bewoners van Akkerleven en Rozemond.

	Indien we voor 31 oktober 2019 geen planologische goedkeuring hebben behaald of dat de financiële consequenties anders liggen dan nu geraamd komen wij uiterlijk in oktober 2019 met een voorstel om een keuze te maken tussen de dan resterende scenario's.
Te nemen besluit	De raad besluit om: 1. In te stemmen met de verdere uitwerking van scenario 1 tot 31 oktober 2019. 2. Om de geheimhouding op grond van artikel 25, lid 3 gemeentewet te bekrachtigen op bijlagen 2,3 en 5 behorend bij dit raadsvoorstel, tot het moment van de realisatie of de formele stopzetting van deze ontwikkeling.
Bijlagen	1: Eerdere raadsbesluiten 2: Ambities en financiële beperkingen Maaslandse Dam / Zuidrand (geheim) 3: scenario's inclusief financiële consequenties (geheim) 4: scenario's zonder financiële consequenties 5: memo inzake wijziging stedenbouwkundig plan en kroonjuweel (geheim)
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---

Inleiding

In de afgelopen jaren heeft u diverse malen gesproken over de ontwikkeling van de Maaslandse Dam en de Zuidrand Schipluiden. Voor de volledigheid voegden we in **bijlage 1** de eerdere raadsbesluiten toe die op dit onderwerp betrekking heeft.

In de vorige bestuursperiode zijn diverse ambities / plannen in relatie tot de Maaslandse Dam geformuleerd en uitgewerkt. Deze ambities waren:

1. Behouden open gebied en zichtlijnen Maaslandse Dam
2. Ontwikkeling Zuidrand als compensatie waarbij er uitvoering gegeven wordt aan de Woonagenda op de locatie Zuidrand
3. Toevoegen van recreatieve (verblijfs-)voorzieningen in het lint van de Westgaag-Oostgaag

Belangrijk om te weten is dat de ambities 1 en 2 reeds zijn verwerkt in de huidige grondexploitatie Maaslandse Dam. Ambitie 3 is niet opgenomen in de huidige grondexploitatie. Wij zien echter de volgende financiële beperkingen die het realiseren van deze ambities binnen de vastgestelde grondexploitatie 1-1-2018 niet mogelijk maken:

- Verwerving van de percelen van Staatsbosbeheer ten behoeve van de Zuidrand is niet mogelijk tegen de in de grondexploitatie opgenomen aankoopprijs.
- Realisatie van recreatieve verblijfsvoorzieningen zorgen voor een langere grondwaarde ten opzichte van de grondexploitatie.

Bijlage 2 gaat uitgebreid in op de drie ambities en de financiële beperkingen.

Deze financiële beperkingen zorgen ervoor dat wij keuzes moeten maken hoe om te gaan met de verdere ontwikkeling van de Maaslandse Dam en de Zuidrand Schipluiden.

Keuzes voor verdere stappen

Om deze keuzes weloverwogen te kunnen maken, brachten wij op basis van de drie ambities de mogelijke scenario's in beeld, inclusief de (financiële) consequenties. Zie **bijlage 3** voor dit overzicht.

Bijlage 4 bevat hetzelfde overzicht, maar dan zonder de financiële consequenties, zodat deze openbaar beschikbaar is voor de lezer.

Wij geven de nadrukkelijke voorkeur aan scenario 1. Dit scenario draagt bij aan twee van de drie ambities, namelijk het openhouden van het middengebied Maaslandse Dam en uitvoering geven aan de Woonagenda op de Zuidrand door middel van de realisatie van 8 appartementen en 5 grondgebonden kavels. De twee grotere kavels aan de Vlaardingsekade komen te vervallen. Verder gaat dit scenario niet uit van de realisatie van een recreatieve verblijfsvoorziening op de Maaslandse Dam.

In onderstaande tabel lichten we dit scenario toe vanuit diverse invalshoeken.

Scenario 1: Zichtlijn middengebied Maaslandse Dam, Woningbouw Zuidrand Schipluiden, Woningbouw fase 3 Maaslandse Dam	
<i>Financiën</i>	<i>Dit scenario leidt tot een vermindering van het saldo van de huidige grondexploitatie. Met dit scenario eindigt de grondexploitatie sluitend. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat het positief saldo van de huidige grondexploitatie wordt benut voor de tegenvaller van de Zuidrand Schipluiden.</i>
<i>Ruimtelijke ordening</i>	<i>Voor de Zuidrand Schipluiden dient een bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden. De planologische procedure voor de Zuidrand kent nog een uitdaging bij de Provincie in het kader van het Kroonjuweel. Verderop in het advies gaan wij hier nader op in (kanttekeningen).</i>
<i>Landschap</i>	<i>Dit scenario geeft invulling aan de landschappelijke ambities voor het openhouden van het middengebied van de Maaslandse Dam.</i>

Woonagenda	<i>Dit scenario geeft invulling aan de ambities zoals geformuleerd in de Woonagenda.</i>
Recreatie / toerisme	<i>Dit scenario geeft in de Maaslandse Dam geen verdere invulling aan de ambitie om de toeristische / recreatieve voorzieningen aan de Oostgaag / Westgaag te versterken. Dat wil niet zeggen dat er geen verdere recreatieve ontwikkelingen in het lint van de Oostgaag – Westgaag door de gemeente kunnen en worden gefaciliteerd.</i>

Voorstel

Wij stellen voor om scenario 1 nader uit te werken en hiervoor tot uiterlijk 31 oktober 2019 de tijd voor te nemen. Dit in verband met het bieden van duidelijkheid voor de bewoners van de Maaslandse Dam en de bewoners van Akkerleven en Rozemond. Tevens vinden begin 2019 de provinciale verkiezingen plaats, waardoor de discussie over de planologie (zie kanttekeningen) goed doorlopen kan worden.

Het resultaat dat gehaald moet worden voor 31 oktober 2019 is:

- Bestuurlijke goedkeuring van Provincie Zuid-Holland voor de start van de planologische procedure bestemmingsplan Zuidrand dan wel bestuurlijke instemming voor de aanpassing van de begrenzing van het Kroonjuweel ter hoogte van Zuidrand Schipluiden.

Indien dit resultaat niet voor 31 oktober 2019 behaald kan worden komen wij uiterlijk in oktober 2019 met een voorstel om een keuze te maken tussen de dan resterende scenario's. Dit betekent in de praktijk dat u dan dient te kiezen tussen het wel of niet openhouden van het middengedeelte van de Maaslandse Dam, inclusief de bijbehorende financiële effecten.

Beoogd effect

Het bewerkstelligen van twee bestuurlijke ambities van de afgelopen jaren, namelijk invulling geven aan de Woonagenda voor de kern Schipluiden en anderzijds het openhouden van het middengebied van de Maaslandse Dam. Dit met als doelstelling te komen tot een sluitende grondexploitatie Maaslandse Dam.

Argumenten

1.1. De zichtlijn Maaslandse Dam sluit aan bij de ambities uit het coalitieakkoord en sluit aan bij de benoeming van het Midden-Delfland gebied als Bijzonder Provinciaal Landschap.

In 2015 besloot uw raad om het middengebied van de Maaslandse Dam niet te bebouwen, maar om een alternatieve locatie te zoeken. Dit om ervoor te zorgen dat de Maaslandse Dam niet als geheel woonlint van oost tot west bebouwd wordt. Hierdoor zouden namelijk de doorzichten vanaf de weg en het water verdwijnen.

In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen in hoofdstuk 1 'Landschap':

"Om Midden-Delfland als waardevol stadslandschap en karakteristiek cultuurhistorisch veenweidelandschap te behouden is naast het behouden en beschermen van de bestaande kwaliteiten ook de ontwikkeling van deze kwaliteiten van belang. In tal van projecten werken de overheden en gebiedsorganisaties van Midden-Delfland aan de volgende ambities:

- 1. Vergezichten in het agrarische land*
- 2. Lange lijnen van land, water en lintbebouwing*
- 3. Bereikbaar, bruikbaar en beleefbaar buitengebied*
- 4. De koe en de grutto, iconen van het agrarisch veenweidegebied*

Door de verschillende partijen wordt veel geïnvesteerd in Midden-Delfland en de maatschappelijke betrokkenheid is groot. Om de betrokkenheid van de stedeling te vergroten wordt ook geïnvesteerd in het verbeteren van de bekendheid van het gebied en het vermarkten van de bijzondere waarden."

Het openhouden van de Maaslandse Dam sluit goed aan op deze ambities. Hetzelfde geldt voor de erkenning van het Midden-Delfland gebied als Bijzonder Provinciaal Landschap. In het bidbook dat we schreven noemden we onder andere het open polderlandschap in de metropool als een van de kernkwaliteiten:

"Open polderlandschap in de metropool

Karakteristiek aan het landschap van Midden-Delfland is de openheid die sterk contrasteert met het omliggende verstedelijkte gebied van de metropool. Vanuit het landschap gezien wordt het gebied omsloten door een stedelijke skyline en beboste recreatiegebieden die vooral in de tijd van de reconstructie zijn aangelegd. De verschillende polders zijn kleinschalig met twee overheersende verkavelingsrichtingen. Enkele polders hebben een afwijkende blokverkaveling. De Woudse Polder en Groeneveldse Polder zijn de oudere ontginningsgebieden, die door de betere bodemgesteldheid (weinig veen) eenvoudiger en grootschaliger ontgonnen werden. Een deel van de Polder Oude Leede is als droogmakerij in blokken verkaveld. In de Broekpolder is de oorspronkelijke veenweideverkaveling onder het havenslib verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor een blokverkaveling. Het polderlandschap is ontstaan door ontginning van het gebied voor de landbouw. En ook tegenwoordig zorgen de agrariërs, met name melkveehouders, er nog steeds voor dat het landschap open en groen blijft."

1.2. De Zuidrand is een van de concrete locaties om spoedig woningbouw in Schipluiden toe te voegen.

Binnen de kern Schipluiden is de locatie Zuidrand, een van de concrete nieuwbouwplannen die gericht is op de prioritaire doelgroepen uit de Woonagenda Midden-Delfland 2016 – 2020 en waar in principe spoedig nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden.

1.3. In het coalitieakkoord is opdracht gegeven om onder andere de woningbouwlocatie de Zuidrand uit te voeren. Het uitvoeren / faciliteren van een verblijfsaccommodatie op de Maaslandse Dam is niet als concrete ambitie opgenomen.

In het coalitieakkoord is onder "onze visie op dorpsontwikkeling" de volgende opdracht aan uw college gegeven:

"Onze opdracht aan het college

– De woningbouwlocaties De Kreek, Keenenburg V fase 2 (inclusief Johannahoeve) en Zuidrand Schipluiden uitvoeren."

De realisatie van de Zuidrand weegt dan ook zwaarder dan het toevoegen van een recreatieve verblijfsaccommodatie.

1.4. De realisatie van een recreatieve verblijfsvoorziening is niet plaatsgebonden.

Het faciliteren van een verblijfsvoorziening in het lint van de Westgaag – draagt bij aan de recreatieve ambities. Echter is dit niet perse plaatsgebonden op één locatie. Tevens is het niet noodzakelijk dat er nieuwbouw moet worden gerealiseerd om deze functie te kunnen vervullen. Dit soort functies kunnen namelijk ook binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Zo heeft zich recent ook een initiatiefnemer gemeld vlak nabij de locatie Maaslandse Dam, om te bekijken of er binnen bestaande bebouwing een groepsaccommodatie kan worden gerealiseerd. Daarnaast pakt een recreatieve verblijfsvoorziening op de Maaslandse Dam fase 3 financieel niet gunstig uit en vergt de hoeveelheid bebouwing een ruimtelijke uitdaging om dit goed in te kunnen passen.

1.5. De grondexploitatie (netto contante waarde) is budgettair neutraal

De gemeenteraad besloot in 2015 dat een alternatieve locatie voor het middengebied niet tot een verslechtering van het saldo mag leiden. Dat was een logisch besluit aangezien de grondexploitatie 2015 negatief uitkwam. Dit verlies is in 2016 genomen. Vanaf 1 januari 2016 werd door een wijziging van de BBV-regels de standaard rekenrente van 3% niet meer toegepast op opbrengsten en kosten. Tevens besloten wij twee extra kavels op de Maaslandse Dam uit te geven. Deze twee wijzigingen droegen voor het grootste deel bij aan het feit dat de grondexploitatie per 1 januari 2018 een positief saldo kende.

Met het doorvoeren van scenario 1 is de grondexploitatie sluitend. Het is goed te motiveren dat het positief saldo van de grondexploitatie ingezet wordt voor het behalen van twee gemeentelijke ambities, namelijk het toevoegen van woningbouw voor de prioritaire doelgroepen uit de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 en het open polderlandschap met de bijbehorende vergezichten. Zie hiervoor de argumenten 1, 2 en 3.

1.6 De gemeente dient duidelijkheid te verschaffen aan de bewoners / kopers van de Maaslandse Dam en aan de bewoners van Akkerleven en Rozemond over toekomstige ontwikkelingen in hun directe omgeving.

De meeste kopers van de Maaslandse Dam hebben hun woning gekocht na 2015. Het uitgangspunt was destijds dat het middengebied van de Maaslandse Dam niet zou worden bebouwd. Indien uw gemeenteraad besluit om terug te vallen op een ander scenario is het wenselijk om daar medio 2019 duidelijkheid over te verschaffen.

Dit geldt ook met name voor de bewoners van Akkerleven en Rozemond. Dit geldt tevens voor de volkstuinvereniging. Zij zijn sinds 2015 betrokken bij de mogelijke ontwikkeling van de Zuidrand. Via onder andere informatiebijeenkomsten en klanbordgroepen. Zij hebben hier veel tijd en energie in gestoken. Het is voornamelijk ook wenselijk om toe te werken naar een concrete datum, waarop duidelijk is of de ontwikkeling doorgaat of niet.

Naast het bieden van duidelijkheid is het natuurlijk ook wenselijk om de plankosten niet onnodig op te laten lopen. Een concreet besluit zorgt ervoor dat er focus kan worden gebracht in de werkzaamheden.

Kanttekeningen

1.1. De ontwikkeling Zuidrand Schipluiden ligt in het zogeheten 'kroonjuweel' uit de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland

De locatie Zuidrand ligt in het zogeheten 'kroonjuweel' van de provincie Zuid-Holland. Kort gezegd komt het erop neer dat de Zuidrand is gelegen binnen beschermingscategorie 1 van de Provinciale Verordening Ruimte. Dat de ontwikkeling Zuidrand is gelegen in het 'kroonjuweel' was bij ons bekend. De gehele zuidzijde van Schipluiden, inclusief de volkstuinen, de bossages, de ijsbaan en de woningbouw én bedrijvigheid ten oosten van de Zouteveenseweg maken namelijk ook onderdeel uit van het 'kroonjuweel'.

Met de provincie Zuid-Holland voerden wij de afgelopen jaren diverse malen positief overleg over de ontwikkeling Zuidrand. Met name de koppeling met het niet bebouwen van de Maaslandse Dam werd als positief ervaren. Dit jaar stelden we dan ook het concept ontwerpbestemmingsplan op voor de ontwikkeling van de Zuidrand. Voordat we het ontwerpbestemmingsplan in het wettelijk vooroverleg brachten namen we wederom contact op met de provincie Zuid-Holland om in overleg met hen de beleidsparagraaf voor het 'kroonjuweel' te bespreken.

Op dat moment werd door de provincie Zuid-Holland aangegeven dat het stedenbouwkundig plan van november 2017 niet past binnen de uitgangspunten van het 'kroonjuweel'. De structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zou teveel aangetast worden door onder andere de verplaatsing van de volkstuinen. Hierdoor konden zij niet meer motiveren dat de ontwikkeling past binnen hun eigen beleidskaders. De provincie ziet in dit zogeheten "kroonjuweel" slechts beperkte mogelijkheden om de ontwikkeling op de locatie Zuidrand planologisch te faciliteren.

Deze motivering was nieuw voor ons en is in de afgelopen jaren niet eerder door de provincie Zuid-Holland aangekaart. Wij konden ons dan ook niet vinden in deze redenering. Vandaar dat wij ambtelijk en bestuurlijk in overleg traden met de provincie Zuid-Holland.

Wij spraken met de Provincie af dat wij een voorstel zouden doen waarin we onze standpunten nader toelichten. Wij hebben in september dan ook de provincie Zuid-Holland een voorstel gedaan met daarin drie wijzigingen:

- Aanpassing stedenbouwkundig plan (zie ook bijlage 2, namelijk het weglaten van de twee grote vrije kavels)
- Aanpassing begrenzing Kroonjuweel voor de zuidzijde van Schipluiden
- Aanpassing begrenzing Kroonjuweel voor een deel van de Commandeurspolder.

In **bijlage 5** lichten wij ons voorstel nader toe met een motivering en detailkaarten. Wij zijn op het moment van schrijven in gesprek met de provincie Zuid-Holland over dit voorstel. Dit ook in relatie tot de verstedelijkingsopgave in bredere zin. Het is namelijk contraproductief dat dit soort discussies pas zeer laat in de planvormingsfase aan de orde worden gesteld.

Financiën

Het uitvoeren van scenario 1 leidt tot een verslechtering van het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2018, zoals weergegeven in bijlage 3. Na instemming met de voorgestelde werkwijze, verwerken wij dit via de herziening van de grondexploitatie 2019.

Communicatie

- Wij organiseren in januari een klankbordgroep Zuidrand om hen bij te praten over de stand van zaken en de vervolgstappen.

Vervolgstappen

Na uw instemming werken wij scenario 1 verder uit, waarvoor wij voor de ontwikkeling Zuidrand verder in overleg treden met de Provincie Zuid-Holland.

Reactie college op commissiebehandeling