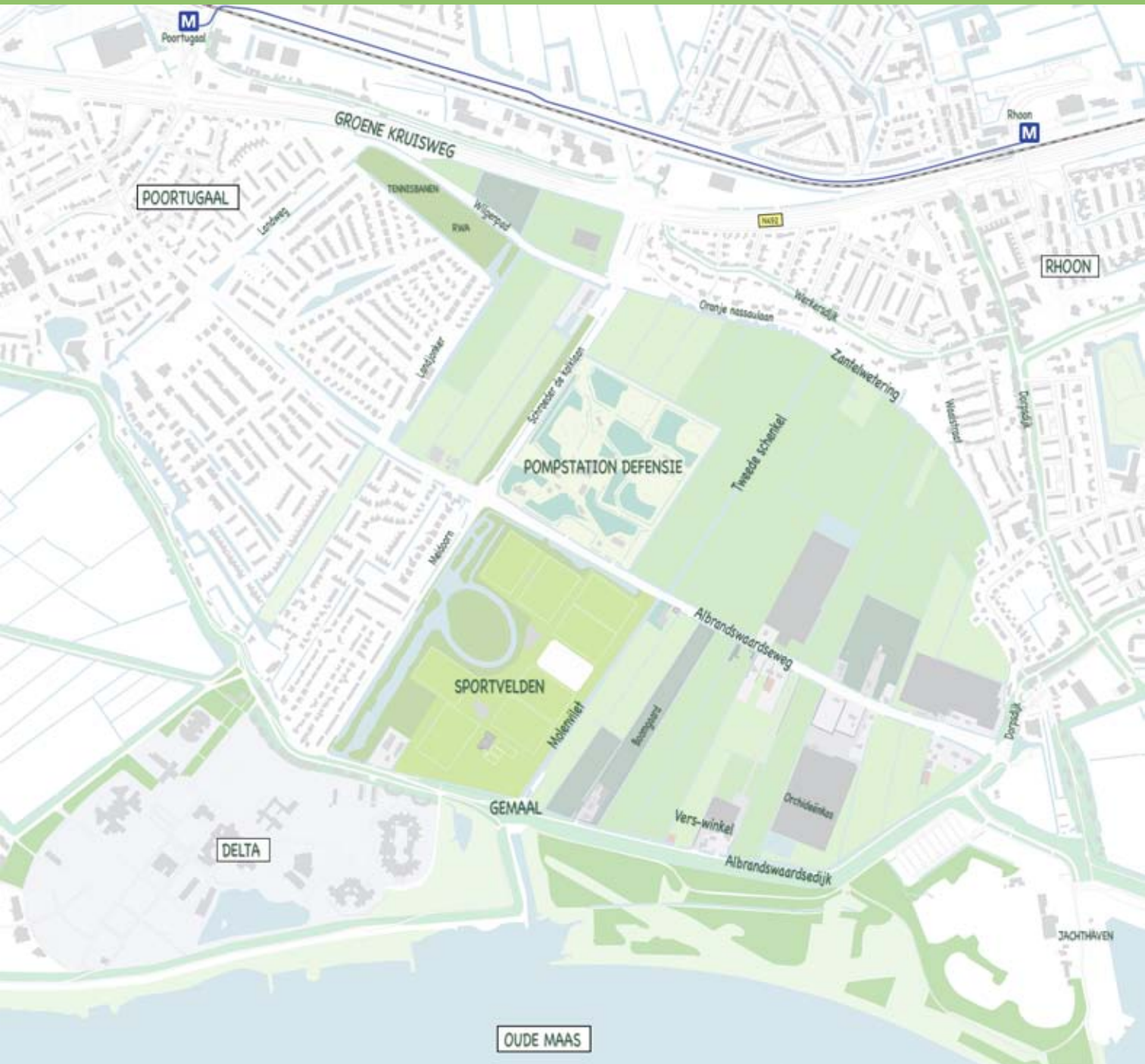


# LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

**Polder Albrandswaard**  
c\_hcVYf 2012





# COLOFON

## Opdrachtgever:

Gemeente Albrandswaard

## Contact persoon

Rik van Niejenhuis

Tel. 010 5061756

r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl

## Ontwerpteam:

Jeroen Leemans

Wietske Lutz

## HKB stedenbouwkundigen

Tel. 010-4366260

## Klankbordgroep:

voorzitter: Dirk van der Ent

polder@albrandswaard.nl

# INHOUDSOPGAVE

1.	VOORWOORD		5
2.	INLEIDING		6
3.	DE BEWONERS EN HUN POLDER		11
3.1	Kernwaarden		
3.2	Proces		
3.3	Vereniging Albrandswaards Landschap		
4.	ONTSTAAN VAN HET POLDERLANDSCHAP		19
4.1	Dynamiek van de rivier		
4.2	Ontstaan van de polder		
5.	LANDSCHAP VAN DIJKEN RIVIEREN EN POLDERS		24
5.1	Positie van de polder		
5.2	Ruimtelijke karakteristiek		
5.3	De polder in beeld		
5.4	Bebouwing in de polder		
5.5	Water		
5.6	Natuur		
5.7	Infrastructuur		
5.8	Milieu		
5.9	Recreatieve structuur		
5.10	Landbouw in de polder		
6.	VISIE VOOR DE POLDER		39
6.1	Ambitie		
7.	VISIE UITWERKING		45
7.1	Uitvoering		
7.2	Middelen		
8.	UITVOERINGSAGENDA		53



# 1. VOORWOORD

Weet u wat ik zo mooi vind aan Albrandswaard? Dat wij nog een van de weinige gemeenten in deze sterk verstedelijkte regio zijn waar nog te genieten valt van prachtige, groene vergezichten. Waar je kunt wonen dichtbij de voorzieningen van de stad, maar evengoed midden in de natuur kunt wonen, fietsen en noem maar op. Albrandswaard heeft de afgelopen decennia een stevige bijdrage geleverd aan de noodzakelijke woningbouw voor zichzelf en voor de regio, maar ik ben er trots op dat we nu de keuze maken voor de kwaliteit van het groen. Want juist door de omliggende polders blijven de dorpen ook echt dorpen.

2012 is het jaar geweest om door te pakken en dat hebben we gedaan. De Stadsregio heeft te kennen gegeven de ontwikkeling van woningbouwplannen niet door te willen zetten in de Polder Albrandswaard. Ondertussen ‘verrommelde’ de polder wel. Dat mag niet gebeuren. Het Rijk heeft onze subsidieaanvraag gehonoreerd om een plan te maken voor de polder vanuit het landschap. En dat is bijzonder, vaak wordt gedacht vanuit woningbouwmogelijkheden. Hier is juist het landschap leidend geweest en zoals jullie kunnen lezen kan alleen iets worden ontwikkeld als het in het landschap past én een bijdrage levert aan verstevigen van de kwaliteiten die het landschap heeft. In de Uitvoeringsagenda kunt u de 17 projecten bekijken die we vanuit deze landschappelijke visie samen met anderen willen gaan oppakken.

Vanuit dit Landschapsontwikkelingsplan levert de gemeente samen met de klankbordgroep Polder Albrandswaard – die samen met ons en alle betrokken bewoners van de polder het plan heeft opgesteld – graag een bijdrage aan het in stand houden en verstevigen van onze landschappelijke kwaliteiten. Wij zijn de leden van de klankbordgroep veel dank verschuldigd voor de vele uren die zij hebben willen besteden aan de toekomst van de polder!

Zoals de bewoners van de polder betrokken zijn geweest bij het opstellen van deze visie, zo kan de gemeente ook deze projecten niet alleen uitvoeren. Daarvoor hebben we uw betrokkenheid nodig. Ik nodig u graag uit om u in te zetten voor de polder, meld u aan bij de klankbordgroep als geïnteresseerde of neem contact met mij op.

Wethouder Ruimte en Wonen

Raymond van Praag

## 2. INLEIDING

### *Aanleiding*

De polder Albrandswaard is een veel gekoesterd stukje agrarisch groen tussen Rhoon en Poortugaal waar al jaren nagenoeg geen ontwikkelingen plaatsvinden. Toch is er de afgelopen jaren wel het een en ander veranderd. Het grondeigendom van de gronden in de polder ligt vooral bij ontwikkelaars die speculeerden op woningbouw. Nu de omstandigheden er niet naar zijn om op grote schaal woningen te bouwen en bewoners de wens hebben uitgesproken de polder als open landschap te behouden is het tijd voor een visie die uitgaat van de landschappelijke kwaliteiten.

### *Doel*

Met het landschapsontwikkelingsplan (LOP) streven we naar behoud van de aanwezige landschappelijke waarden, en waar mogelijk willen we deze versterken. Het LOP zal dienen als een leidraad om ontwikkelingen in het landschap te toetsen, en kan tegelijkertijd een inspiratiebron voor initiatieven zijn. We geven aan waar ruimtelijke, recreatieve en ecologische ontwikkelingen binnen de polder wenselijk en mogelijk zijn om haar functie van 'groene binnentuin' te kunnen vervullen. De kwaliteit van het polderlandschap en de relatie met Rhoon, Poortugaal en de Oude Maas zijn de basis van het Landschapsontwikkelingsplan polder Albrandswaard.

### *Geen eindbeeld*

Het polderlandschap is een levend landschap, het is voortdurend in ontwikkeling. Het huidige landschap is niet alleen het resultaat van een lang en continu ontwikkelingsproces, het vormt tevens de onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen.

Dit betekent dat het LOP geen vast omkaderd plan is, met een eindbeeld voor de toekomst. Het LOP geeft de richting aan een gemeenschappelijke bepaalde koers. Deze koers is gevisualiseerd in een mogelijk toekomstbeeld, de 'droomkaart'. Het LOP zelf heeft geen officiële planologisch juridische status maar het zal wel

worden opgenomen in de Structuurvisie voor de hele gemeente die dit najaar verschijnt. Ook zal na vaststelling van deze visie een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt

### **Totstandkoming**

De visie voor de polder is in samenwerking met de bewoners tot stand gekomen. Waar aan de start van het traject is begonnen met een blanco plan, heeft de visie aan de hand van de verschillende bewonersbijeenkomsten steeds meer kleur gekregen. Uit deze bijeenkomsten bleek steeds weer hoezeer de polder in de harten van de bewoners zit en hoe belangrijk het behoud van de landschappelijke en agrarische waarden is. De betrokkenheid en inspirerende inbreng van velen hebben geleid tot het voorliggende LOP.

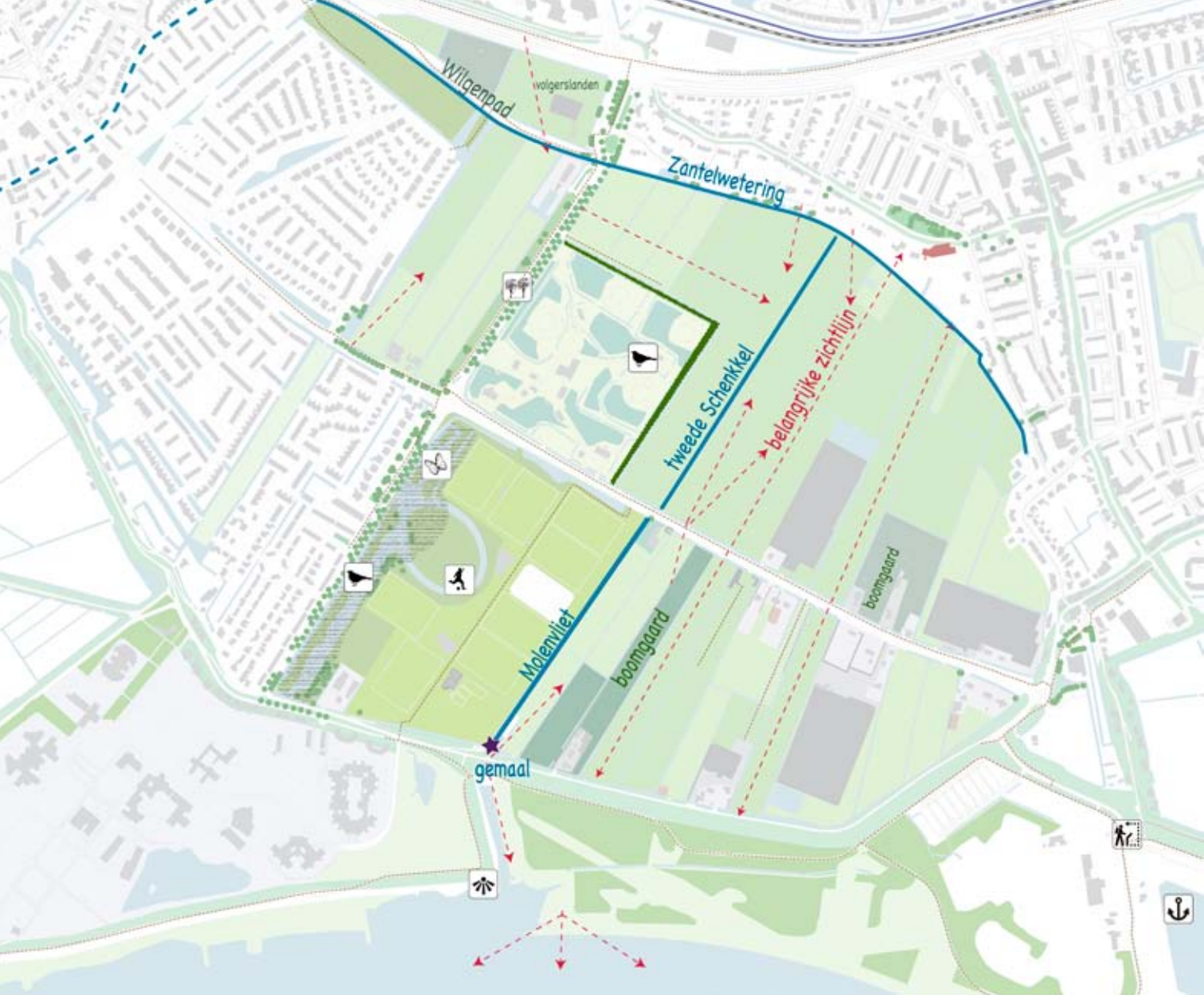
*Het Landschapsontwikkelingsplan voor de polder Albrandswaard is gelijktijdig met de Toekomstvisie 2025 voor de gehele gemeente ontwikkeld. De beleidsdocumenten sluiten inhoudelijk op elkaar aan en versterken elkaar. Zowel het LOP als de Toekomstvisie 2025 worden geformaliseerd omdat ze zijn opgenomen in de Structuurvisie 2025 die nog dit jaar door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.*







***Het agrarische gebruik en de daarmee  
gepaard gaande openheid zijn de  
belangrijkste kernwaarden voor de mensen  
die in en om de polder wonen.***



## OPENHEID

De polder biedt verschillende zeer gewaardeerde zichtlijnen met een weids uitzicht. De open ruimte en het daarmee gepaard gaande uitzicht is de meest gewaardeerde kwaliteit van de polder.

## AGRARISCH KARAKTER

Het agrarisch karakter wordt gewaardeerd, de paarden, boomgaarden en schapen horen daar ook bij. De polder mag geen aangeharkt park worden.

## POLDER KARAKTERISTIEK

Houdt de polder herkenbaar en landschappelijk, laat zien dat het een polder is. Polder elementen als de dijken, openheid, sloten en de Zantelwetering vormen de basis.

## 3. DE BEWONERS EN HUN POLDER

### 3.1 Kernwaarden

Voor de totstandkoming van dit LOP zijn verschillende bijeenkomsten met de bewoners georganiseerd. Deze bijeenkomsten werden steeds goed bezocht, en steeds bleek weer hoezeer de polder in de harten van haar bewoners zit. In de eerste bijeenkomsten hebben we samen met de bewoners de kernwaarden van de polder benoemd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de landschappelijke waarden kaart, die vervolgens de basis vormde voor de visie.

De kernwaarden omvatten de belangrijkste waarden die in de basis geregeld moeten zijn. Pas als die goed geregeld zijn kan er worden nagedacht over bijzaken. Het agrarische gebruik en de daarmee gepaard gaande openheid staan met stip op de eerste plaats. Veel bewoners zouden graag zien dat ook de kassen plaats maken voor nog meer openheid. Maar, als dat betekent dat daarvoor veel woningen moeten worden terug gebouwd om de kosten te dragen, zijn bewoners terughoudender in deze wens.

#### TUIN VAN DE ALBRANDSWAARD

Recreatie moet voornamelijk bedoeld zijn voor de eigen bewoners, het is niet de voortuin van Rotterdam.

#### VERBINDING/ BUFFER

De polder heeft een verbindende rol tussen de dorpen, maar moet tegelijk voorkomen dat de dorpen aan elkaar groeien. Emotie!

#### WONEN IN EN AAN DE POLDER

De polder is een gewaardeerde plek om in en aan te wonen. Toch is een nieuwe woonwijk niet gewenst, vooral geen woningen daar waar het ten koste gaat van de openheid en zichtlijnen.

"De polder is belangrijk voor mijn **geluk, vrijheid, rust, uitzicht**"

"Kunnen we het niet gewoon zo houden als dat het nu is?"

"de dijken zijn eigenlijk nauwelijks zichtbaar. Behalve dan de Albrandswaardse dijk"

"de **rust** is betrekkelijk."  
(denk aan de sportvelden)

"Sporten in de polder is ook een **verbinding** tussen Rhoon en Poortugaal"

"De **kassen** moeten weg"

"We **waarderen** vooral het **agrarisch karakter**"

"we waarderen de wisseling van de **seizoenen**"

"We wonen prettig in de polder"

"meer bebouwing langs de Albrandswaardse dijk, zodat de woningen aangesloten kunnen worden op de **nutsvoorzieningen**"

"We hebben al genoeg grote recreatiegebieden"

"Het landbouwkarakter is **niet meer zo belangrijk**"

Poldernatuur

"We willen geen nieuwe woningen"

"We waarderen het **agrarische karakter**. Daar horen de kassen bij. Maar ze belemmeren het zicht en de openheid"

"Het gedeelte achter de **brandweerkazerne** hoort er eigenlijk niet bij"

"Er kunnen best een paar woningen bij"

"Het lijkt wel of de **Zantelwetering** ieder jaar smaller wordt"

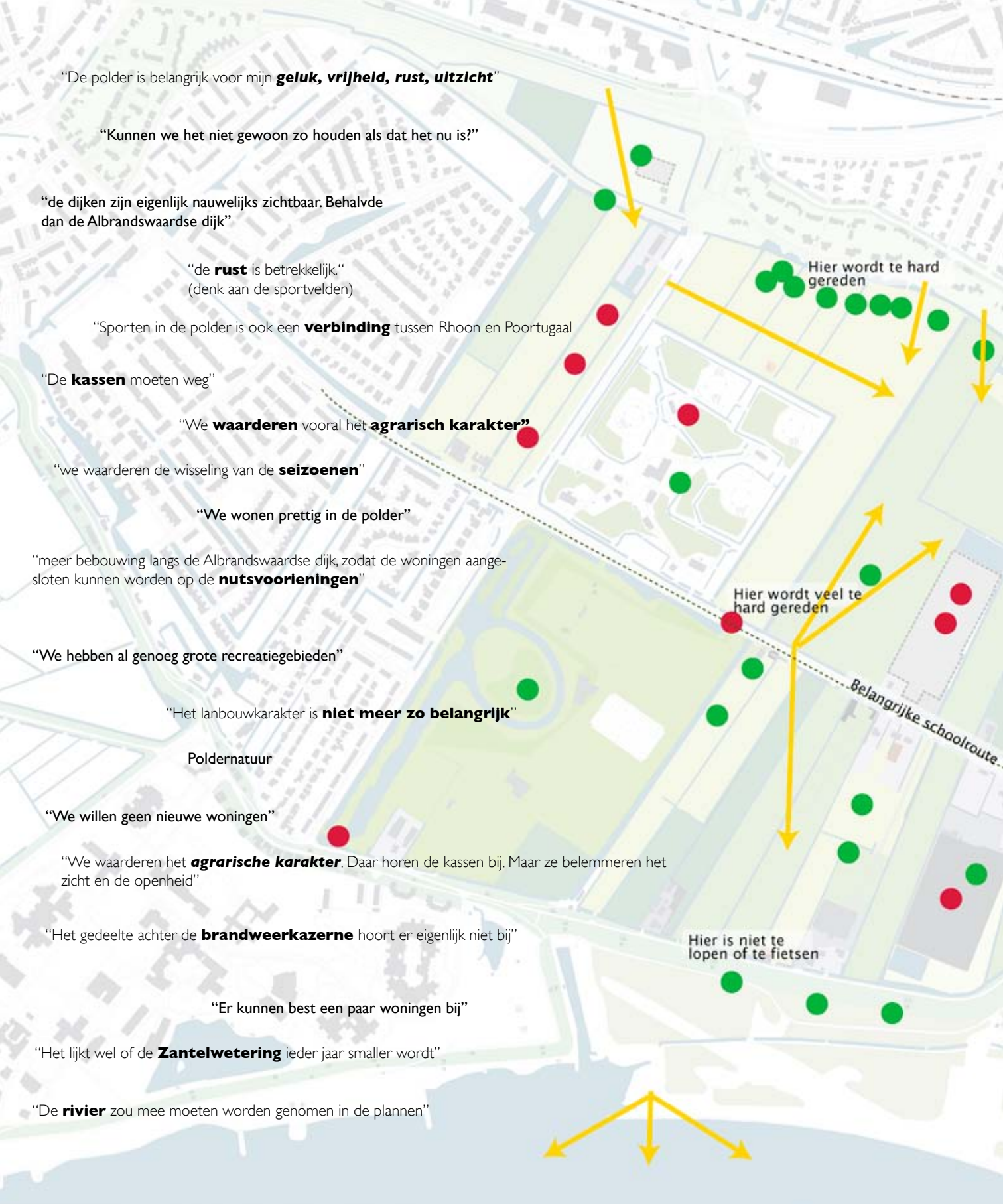
"De **rivier** zou mee moeten worden genomen in de plannen"

Hier wordt te hard gereden

Hier wordt veel te hard gereden

Hier is niet te lopen of te fietsen

Belangrijke schoolroute





### 3.2 Proces

Het Landschapsontwikkelingsplan is samen met bewoners en andere betrokkenen opgesteld. Maar dan ook echt samen. Vaak wordt bij dit soort processen een visie ontwikkeld door de gemeente waar de bewoners dan op mogen reageren. Hier heeft de gemeente Albrandswaard het omgedraaid, de gemeente reageert juist op de inbreng van de bewoners. Bij de aftrap van het maken van het LOP ( de 'polderborrel') in november 2011 zijn uit de meer dan 80 aanwezigen een aantal mensen gevraagd om plaats te nemen in een klankbordgroep. Deze groep is gevraagd om samen met de gemeente aan de visie te werken.. We hebben afgesproken dat de gemeente alle beschikbare informatie deelt, dat de notulen van alle overleggen openbaar zijn, dat geïnteresseerden altijd mogen aanschuiven bij het overleg, etc. De klankbordgroep heeft haar rol zeer serieus opgevat en heeft zelfs samen met het gemeentelijk projectteam het proces ontworpen. Samen hebben we bepaald op welk moment we weer terug naar de bewoners zouden gaan en wanneer we het college en de raad zouden informeren. Samen hebben we draaiboeken opgesteld voor de bewonersavonden en de klankbordgroepleden hebben tijdens deze avonden ook een actieve rol gekregen. Door de juiste vragen te stellen aan de bewoners hebben we het LOP steeds een stap verder weten te brengen. De visie zoals die nu voorligt had niet gemaakt kunnen worden zonder alle kennis die de klankbordgroep en bewoners met het gemeentelijk projectteam hebben gedeeld. Voor de medewerkers van de gemeente was dit een zeer positieve en inspirerende ervaring die zeker navolging zal krijgen.





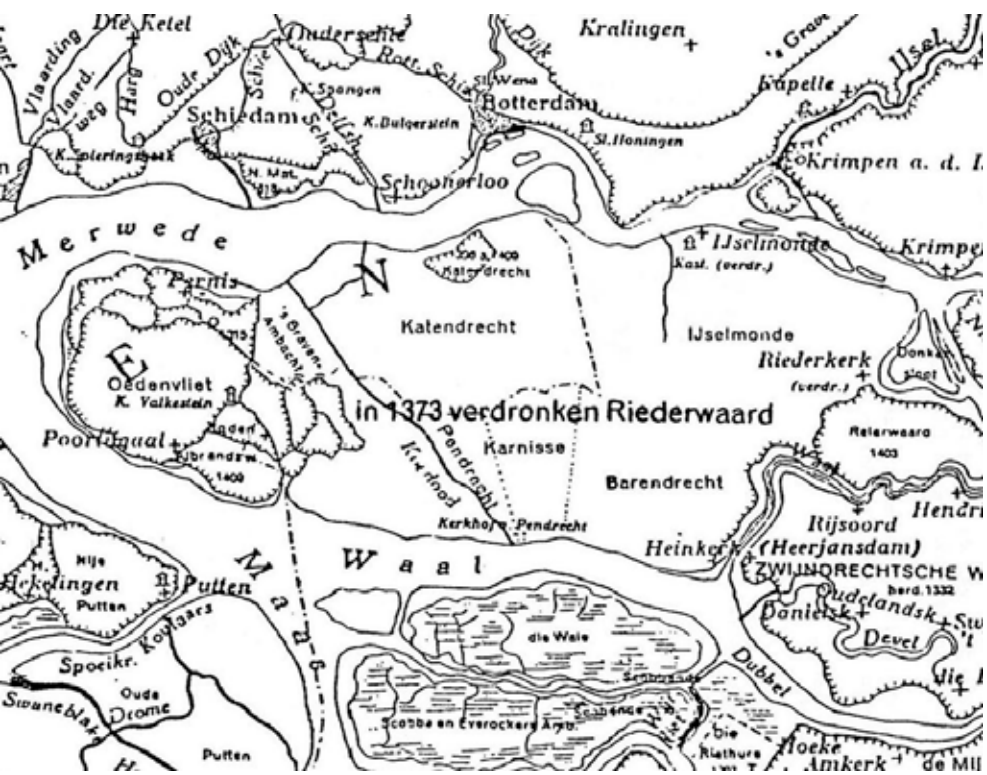
### **3.3 Vereniging Albrandswaards Landschap**

Naar aanleiding van een bezoek aan de vereniging Hoeksewaardslandschap (HWL) is de klankbordgroep Polder Albrandswaard geïnspireerd geraakt om tot de oprichting van een gelijksoortige vereniging Albrandswaardslandschap (AWL) te komen. Het doel van deze vereniging is: het beheer en het in stand houden van het Albrandswaardslandschap. Daarbij kan gedacht worden aan alle facetten van natuur tot agrarisch en recreatief gebruik. Binnen het LOP zou de vereniging in de toekomst een sterke positie moeten innemen waar het gaat om het beoordelen van nieuwe initiatieven in de polder Albrandswaard.

De gemeenteraad zal de vereniging vooraf consulteren en de adviezen als zwaarwegend instrument gebruiken om te komen tot besluitvorming voor aanpassingen in het landschap. De vereniging zal tevens als belangrijk aanspreekpunt gebruikt worden door alle stakeholders en actief contact onderhouden met alle partijen.

Voor de bewoners zal de vereniging dienen als platform voor het (naar behoefte) opzetten van diverse activiteiten, welke zullen bijdragen aan een grotere saamhorigheid en gemeenschapszin tussen de inwoners van Albrandswaard. D.m.v. educatie, voorlichting en speciale bijeenkomsten wordt er voor gezorgd dat er voldoende kennis en kader ontstaat om zoveel mogelijk initiatieven te laten slagen.

De vereniging wordt als initiator en bindende factor gezien om alle bewoners van Albrandswaard te betrekken bij de ontwikkelingen in de buitengebieden. Een vereniging als cultuurbewaker voor de inwoners van Albrandswaard die tevens zorgt voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteiten in dit gebied.







***Aan het patroon van dijken in het polderlandschap is ook nu nog goed te zien hoe het landschap tot stand is gekomen***



foto rws

***Impressie van gebied voor de bedijking (delta)***

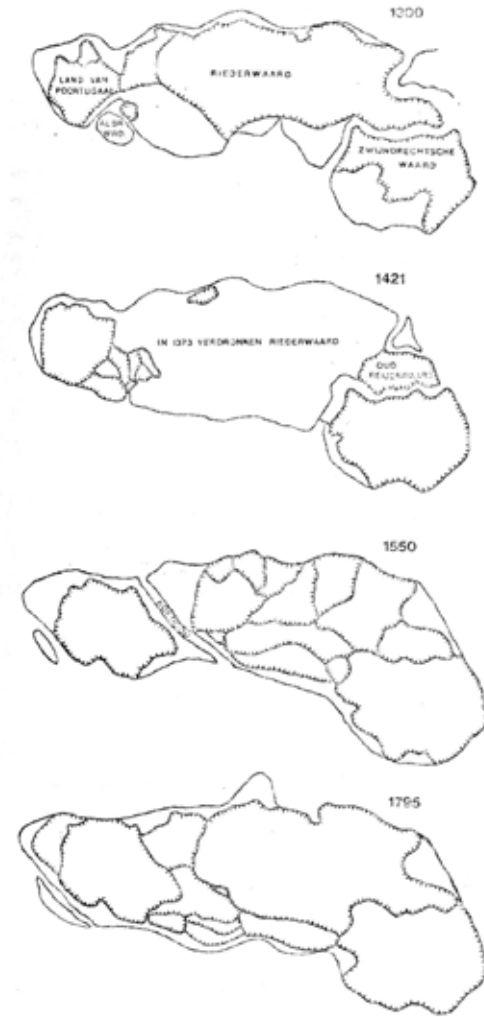
# 4. ONTSTAAN VAN HET POLDERLANDSCHAP

## 4.1 Dynamiek van de rivier

Vrijwel heel het eiland IJsselmonde is ontstaan door open aanslibbing van sediment. Het huidige landschap van IJsselmonde is voor een groot gedeelte het resultaat van menselijk ingrijpen. Door de aanleg van dijken veranderden slikken, gorzen en grienden in polderlandschappen.

De historische kaarten laten goed zien hoe het dijkenslandschap van IJsselmonde in de loop van de tijd ontwikkeld is. De oudste bedijkte polder is het Land van Poortugaal, welke al in 1288 bedijkt moet zijn geweest. Vanuit deze kern ontstonden naar het zuiden en het oosten toe de polders Albrandswaard (1409) en Binnenland van Rhoon (1423). Polder Albrandswaard behoort daarmee tot de oudste polders van IJsselmonde. De vorm van de polder is afkomstig van de vorm van de aanslibbing. Ook de andere omliggende polders zijn op deze manier tot stand gekomen, je kan zien dat de nieuwere polders steeds langgerechter worden.

Aan het patroon van dijken in het polderlandschap is ook nu nog goed te zien hoe het landschap tot stand is gekomen. Door de jaren heen is er binnen de polders veel veranderd, maar het dijkenspatroon is steeds hetzelfde gebleven.





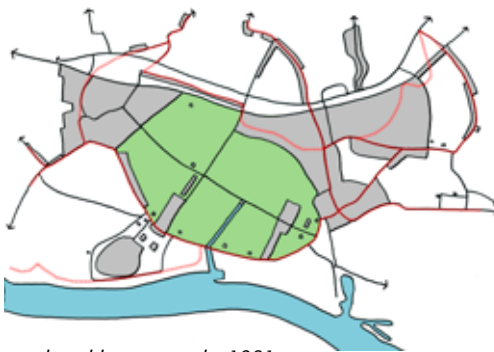
de polder omstreeks 1892



de polder omstreeks 1808



de polder omstreeks 1963



de polder omstreeks 1981



de polder omstreeks 2012

## 4.2 Ontstaan van de polder

Na de aanleg van de dijken kon het land van de polder in cultuur worden gebracht. Er werden sloten gegraven voor ontwatering, welke vervolgens met molens werd bemalen. Er heeft een molen gestaan bij de Molenvliet aan de Albrandswaardseweg en bij de Molenweg in het verlengde van de Albrandswaardseweg. Zo werd het land droog gehouden en geschikt voor de landbouw. Het verkavelingspatroon dat door het graven van de sloten is ontstaan is nog steeds herkenbaar. Doordat de technieken voor ontwatering steeds beter werden (eerst een stoomgemaal, daarna een elektrisch gemaal en drainagebuizen) zijn er minder sloten nodig. Het verkavelingspatroon is daardoor minder fijnmazig dan dat het vroeger was.

Aan de noordrand van de polder liggen de Zantelwetering en de Volgerlanden. Volgerlanden is een streekbenaming voor tweede kwaliteit grond, volgend op de hoofdlanden met de beste kwaliteit grond. De volgerlanden waren de natste plekken van de polder, en daarmee niet geschikt voor landbouw. Meestal werden deze gronden gebruikt als hooiland. Nu zijn de Volgerlanden bebouwd met woningen aan de Oranje Nassaulaan.

De polder is voornamelijk in gebruik geweest voor akkerbouw en veeteelt, maar aan de zuidzijde van de polder ligt ook een boomgaard. Op historische kaarten is te zien dat hier vroeger sprake was van meerdere boomgaarden. De zuidzijde van de polder heeft daardoor altijd een wat meer besloten karakter gehad.





***Met de ligging op de overgang van het stedelijk en het landelijk gebied heeft de polder kenmerken van beide werelden***

## 5. LANDSCHAP VAN DIJKEN RIVIEREN EN POLDERS



*Polder in verstedelijkt gebied*

### 5.1 Positie van de polder

Op regionaal niveau heeft de polder een bijzondere positie. De polder ligt op een scheidslijn van twee werelden; met aan de noordzijde de stad en de haven, terwijl aan de zuidzijde het open landschap zich ontvouwt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er jaren lang vanuit de regio werd gelonkt naar de beschikbare open ruimte in de polder als mogelijke locatie voor landelijk wonen. Ook op lokaal niveau heeft de polder een bijzondere positie; alleen de open ruimte van de polder zorgt ervoor dat Rhoon en Poortugaal twee dorpen zijn die los liggen van elkaar. In de historische analyse is te zien hoe de beide kernen elkaar steeds dichter zijn benaderd door de transformatie van landbouwgrond naar woningbouw, maar ook de komst van de voetbalvelden dragen daar aan bij.





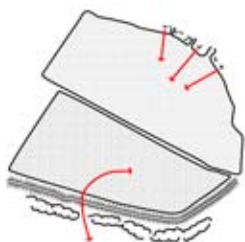
*Beperkte openheid door aanwezigheid kassen*



*Verschillende randen van de polder*



*Belangrijke bestaande zichtlijnen*



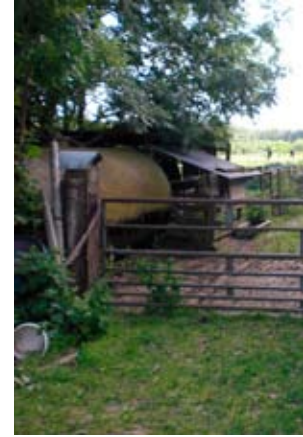
*De dijk vormt een heldere rand*

## 5.2 Ruimtelijke karakteristiek

Vanuit het noorden gekomen is de polder een prettige relatief open ruimte, als tegenhanger van stad en haven. Wanneer je vanuit andere richtingen de polder benadert, valt het met de openheid wel mee. In verhouding tot de maat en ruimte in het Buitenland van Rhoon en de polders van de Hoeksche Waard is de polder Albrandswaard vrij klein met stedelijke kenmerken. Vooral de kassen en het pompstation van defensie zijn grote volumes in de polder die de openheid beperken. Door de groene uitstraling van het pompstation wordt deze als veel minder storend ervaren dan de aanwezige kassen.

In- en omwonenden van de polder kunnen genieten van het uitzicht en de openheid van de polder vanuit hun eigen woning. Anderen ervaren deze openheid alleen vanaf de wegen in en om de polder. Daarbij is er een verschil in beleving vanaf de fiets en vanuit de auto: een zichtvenster is immers sneller gepasseerd in de auto dan vanaf de fiets. Daar waar je aan beide zijden van de Albrandswaardseweg de polder in kan kijken ervaar je het grootste gevoel van openheid. Verschillende elementen blokkeren het zicht vanaf de weg en op de polder, hierdoor ontstaat een ritme waarbij steeds een nieuwe blik in de verte van de polder ontstaat. Het is opvallend dat de noordzijde van de polder vanaf de Albrandswaardseweg gezien steeds meer open is dan de zuidzijde.

De randen van de polder worden ruimtelijk al lang niet meer alleen door dijken bepaald. Alleen aan de zuidzijde vormt de Albrandswaardsedijk een duidelijke grens van de polder. De andere randen zijn minder strak, en geven elk een eigen uitstraling naar de polder.



**5.3 De polder in beeld**

De ligging van de polder onder de rook van Rotterdam zorgt voor een gevarieerd landgebruik. Net als in de rest van IJsselmonde komen verschillende vormen van landgebruik op korte afstand van elkaar voor. De polder wordt voornamelijk gebruikt voor de landbouw, in verschillende vormen. Behalve akkerbouw is er ook weidebouw, fruitteelt en glastuinbouw. Op een aantal percelen worden paarden of schapen gehouden door particulieren. In de polder ligt een pompstation van defensie, omgeven door een hek en met een groene inrichting. De meest recente ontwikkeling in de polder is de aanleg van de sportvelden van verschillende verenigingen.





Aan de zuidzijde ligt totaalvers, een winkel en vers-leverancier voor organisaties. De overige bebouwing in en om de polder heeft een woonfunctie. De polder wordt nauwelijks voor recreatie gebruikt. Aan de zuidzijde van de polder, grenzend aan de Oude Maas, ligt een recreatie- en natuurgebied en



## **5.4 Bebouwing in de polder**

De polder heeft altijd bij de voormalige gemeente Poortugaal gehoord. Zodoende is de polder aan de kant van Rhoon altijd onbebouwd gebleven. Vanuit Poortugaal is er in de tweede helft van de vorige eeuw veel bijgebouwd in de polder.

### ***Agrarische bebouwing***

In de polder liggen nog enkele voormalige boerderijen. De meest markante boerderij is de Werkershoeve aan de Werkersdijk. Deze boerderij is gebouwd in de 18e eeuw en verkeert in goede staat en is het enige gebouw op de monumentenlijst binnen het plangebied.

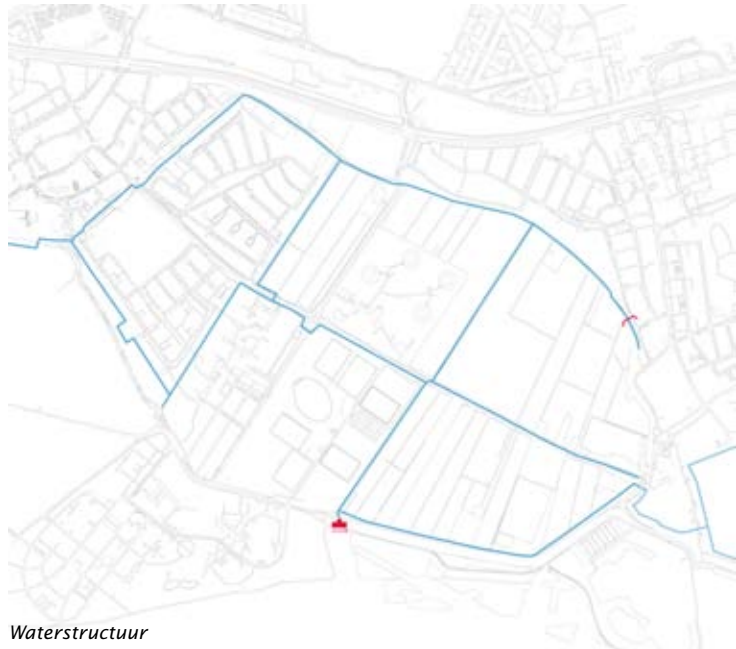
Veel recentere agrarische bebouwingen binnen de polder zijn de verschillende kassencomplexen. Doordat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn is de levensvatbaarheid op langere termijn beperkt.

### ***Lintbebouwing***

In het plangebied ligt aan de Albrandswaardseweg enige lintbebouwing. Ook aan de Albrandswaardsedijk, aan de zijde van de polder staan een aantal woningen. Het betreft vrijwel allemaal vrijstaande gebouwen, waarvan het grootste deel is gebouwd in de tweede helft van de vorige eeuw.

### ***Bebouwing aan de randen van de polder***

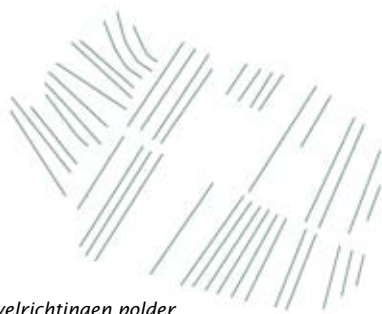
Zowel aan de Rhoonse als de Poortugaalse zijde grenst er bebouwing aan de polder. Aan de Rhoonse zijde zijn dit vrijwel allemaal vrijstaande woningen. Ook aan de Poortugaalse zijde vinden we vrijstaande woningen, maar ook rijwoningen en galerij woningen.



Waterstructuur

## 5.5 Water

De watergangen en de sloten zijn de belangrijkste structuurbepalende lijnen binnen de polder. De watergangen zijn functioneel ingericht met een steil talud. Hierdoor zijn er weinig waterplanten en is er weinig waterleven. De ecologische kwaliteit van de watergangen wordt door het waterschap als matig tot zeer matig beoordeeld (wateropgave waterkwaliteit, 2007).



kavelrichtingen polder

De watergangen in de polder maken deel uit van één peilgebied. Het gemaal aan de zuidzijde van de polder zorgt voor de water in- en uitlaat van de polder Albrandswaard en in droge omstandigheden ook voor de water inlaat voor de polders aan de oostzijde. Op dit moment voldoet de bergingscapaciteit binnen de polder niet aan de normen. Het waterschap heeft daarom voor 2016/2017 de opgave om ofwel de bergingscapaciteit binnen de polder uit te breiden of de pompcapaciteit van het gemaal te vergroten.



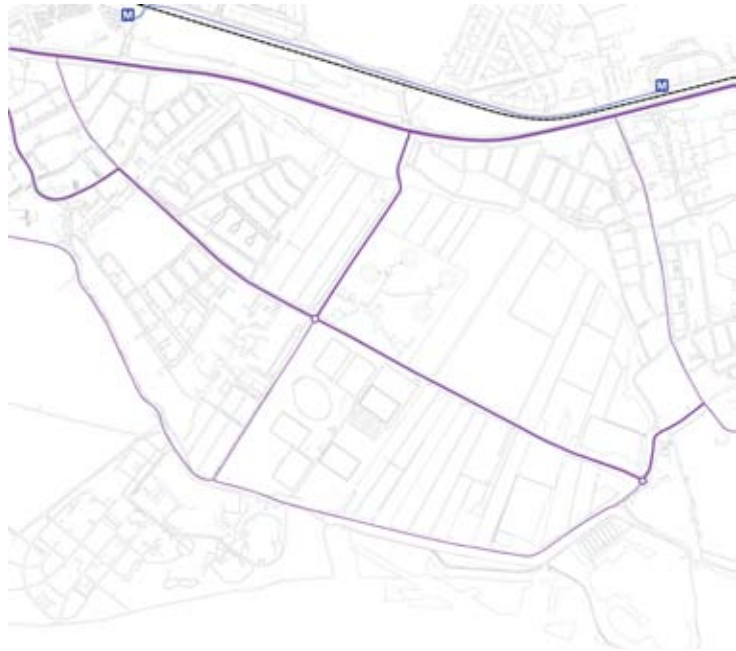
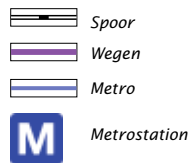
*Natuurwaarnemingen zijn dagelijkse kost voor oplettende bezoekers in de polder*

## **5.6 Natuur**

Ondanks het stedelijke karakter van de omgeving is de polder rijk aan natuur. Er worden regelmatig waarnemingen gedaan van vele vogelsoorten en zoogdieren. De kleinschaligheid van de polder en de vele overgangen (van nat naar droog, open naar besloten, van hoge naar lage begroeiing) die in het gebied te vinden zijn spelen daarin een belangrijke rol. Ook de boomgaarden zijn een belangrijke plek waar soorten hun voedsel en schuilplaats vinden.

Sinds de aanleg van de kassen en de sportvelden is het aantal waarnemingen minder geworden, en zijn sommige soorten verdwenen uit de polder. De patrijs bijvoorbeeld, is na 1998 nog maar een enkele keer gezien, terwijl deze voor die tijd een vaste gast was in de polder.

Vrij recentelijk is met de aanleg van de sportvelden een ecologische zone langs de Schroeder van der Kolklaan aangelegd. Aan de zuidzijde is dit een 'natte zone', met watergangen en rietkragen. Aan de noordzijde is het een droge zone met struiken en gras. Deze strook maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur.



## 5.7 Infrastructuur

Van oorsprong vormden de dijken de meest voor de hand liggende verbinding met omliggende kernen. Tegenwoordig zijn Rhoon en Poortugaal veel beter verbonden met de stad door de metro en de Groene Kruisweg.

De polder wordt doorkruist door twee wegen; de Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardseweg. De Albrandswaardseweg is één van de belangrijke verbindingen tussen Rhoon en Poortugaal. Enkele bewoners weten zich nog te herinneren dat dit voorheen een zandweg was. De Schroeder van der Kolklaan was vroeger een oprijlaan naar Delta.

Beide wegen hebben een losliggend fietspad. Op de Albrandswaardseweg is de toegestane snelheid 80 kilometer per uur. Een veel genoemde wens is om deze snelheid te verlagen naar 50 kilometer per uur.

Langs de zuidzijde van de polder ligt de Albrandswaardsedijk. Onder langs deze dijk ligt een smalle weg, waar vanaf een fraai uitzicht op de polder is. Ondanks de fietssuggestiestroken is het geen prettige weg om te fietsen, ook hier rijdt het verkeer vaak erg hard.






- Watertransportleiding
- Brandstoftransportleiding
- Grens toetsingszone

## 5.8 Milieu

In de polder is het geluid van de haven altijd hoorbaar, al wordt het door vrijwel niemand als storend ervaren. In de ondergrond liggen verschillende transportleidingen die direct van de haven komen. Zo houdt ook het pompstation van defensie direct verband met de haven. Vanwege eventuele onderhoudswerkzaamheden mogen er geen bouwwerken en bomen boven de leidingen worden geplaatst.



-  Gewenst fietspad langs de dijk
-  Fietspad
-  Wandelpad



## 5.9 Recreatieve structuur

De polder is toegankelijk voor fietsers op vrij liggende fietspaden langs de hoofdwegen. Daarnaast is er een fietspad op het sportpark welke aansluit op het fietspad langs de Oude Maas en het pad richting Poortugaal. Aan de noordzijde van de polder ligt het G.J. Rooijmanspad, een fietspad dat beter bekend is als het wilgenlaantje. Veel bewoners zouden ook graag over de Albrandswaardsedijk willen fietsen, omdat je vanaf hier een mooi uitzicht hebt over de polder en de Oude Maas. Wandelaars kunnen in de polder alleen terecht op de fietspaden. Een 'blokje om' wordt daarmee al snel een stevige wandeling, waarbij de polderbeleving beperkt blijft.

# TRENDS IN DE LANDBOUW

## Trends en ontwikkelingen in de landbouw

In de laatste decennia is in de land- en tuinbouw een schaalvergroting opgetreden. Hierdoor zijn grotere bedrijven ontstaan die de druk van de toenemende concurrentie kunnen doorstaan. De verwachting is dat deze schaalvergroting ook in de toekomst zal doorzetten. Daarnaast neemt de druk op de grondprijs toe doordat andere functies (met name uit de stad) een beroep gaan doen op de ruimte. Denk daarbij bijvoorbeeld aan bedrijvigheid aan huis, de zorgsector, dienstensector etc. De grondprijs wordt door de steeds groter wordende vraag dan ook steeds hoger.

Als reactie hierop zijn er binnen de landbouw twee ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden:

Agrariërs kiezen voor schaalvergroting, grotere bedrijven en grotere schuren. Zo kunnen ze blijven produceren voor de wereldmarkt;

Agrariërs die de nabijheid van de stad, en daarmee de nabijheid van een kritische en kapitaalkrachtige markt, als een kans beschouwen en zich richten op de productie van hoogwaardige producten, vaak voor een meer regionale of lokale markt. Meestal gaat deze ontwikkeling gepaard met een verbreding van de bedrijfsvoering. Meer dan de helft van de land- en tuinbouwbedrijven in Nederland heeft in 2010 inkomsten uit verbreding of een baan buiten het bedrijf. (CBS)

De verwachting is dat de schaalvergroting in de landbouw onverminderd doorgaat in Nederland. Toch betekent dit niet dat er minder landbouwgrond komt. De vrijkomende grond wordt door 'buur agrariërs' gebruikt om tot hun schaalvergroting te komen. En, steeds vaker zullen agrariërs hun opbrengsten uit nevenactiviteiten halen, zoals recreatie, educatie, stalling en verkoop van streekproducten.

## 5.10 Landbouw in de polder

### *Geschikte grond*

In de polder vindt akkerbouw en glastuinbouw plaats en op hobby-schaal worden er ook dieren gehouden. Met een relatief kleine oppervlakte en de steeds verdergaande verstedelijking was er geen vertrouwen in een agrarische toekomst voor de polder, en dat terwijl dat een van de meest gewaardeerde kernwaarden is.

Vergeleken met de andere polders in IJsselmonde ligt de polder Albrandswaard relatief hoog, tussen de 0,2m en 0,4m beneden NAP. De bodem bestaat uit kalkrijke lichte tot zware zwavel, en behoort tot de vaaggronden. Met een goede ontwatering is deze grond een zeer geschikte landbouwgrond. Maar daarvoor is wel een investering in drainage nodig. En die investering kan alleen plaatsvinden als er meer zekerheid is over de toekomst weten we uit gesprekken met pachters en LTO .

Dus hoewel de polder relatief klein is, zijn er wel degelijk mogelijkheden voor de landbouw. Agrariërs uit de buurt kunnen de percelen uit de polder gebruiken voor uitbreiding van hun eigen areaal. Of, met de nabijheid van de stad, is dit een prima locatie voor stadslandbouw of productie van hoogwaardige producten voor de regionale (lokale) markt.



***Agrarisch karakter behouden en versterken***

***Betekenis geven voor Rhoon en Poortugaal***

***Vereniging Albrandswaards landschap***

***Landschappelijke en ecologische kwaliteiten***

***versterken***

***Nieuwe woningen als middel***



# VISIE VOOR DE POLDER



***De basisgedachte van het LOP is de polder een dusdanige meerwaarde te geven, dat een duurzaam agrarisch gebied ontstaat met een gebruikswaarde voor de bewoners van Rhoon en Poortugaal***



## 6. VISIE VOOR DE POLDER

Met een goede ontwatering beschikt de polder over uitstekende landbouwgrond. De huidige huurders en pachters van de landbouwgrond willen ook in de toekomst het landschap van de polder beheren. Met de landschappelijke kwaliteiten als basis, richt deze visie zich daarom op behoud van de agrarische bestemming, en de daarmee gepaard gaande en gekoesterde openheid. Voor een betere verankering van deze functie in de toekomst, zet deze visie in op een versteviging van de betekenis van de polder voor Rhoon en Poortugaal.

### Legenda

	bebouwing		nieuwe bebouwing (compensatieruimte kassen)
	defensieterrein		nieuwe bebouwing (ontwikkelingen die bijdragen aan de realisatie van het uitvoer- ingsprogramma)
	boomgaard		wandelpad
	metrolijn en -station		fietspad
	bebouwing omgeving		landgoed met suggestie wandelpaden
	water		suggestie wandelpaden
	natuurlijke oevers/ ecologische zone		markering/ verbijzondering entree
	sportpark		mogelijke locatie sporthal
			mogelijke locatie woningbouw (bij verplaatsen RWA)

## **6.1 Ambitie**

### ***Agrarisch karakter behouden en versterken***

De openheid van de polder wordt in stand gehouden met akkerbouw. Het agrarische karakter van de polder en de daarmee samenhangende kwaliteiten worden zo behouden en waar mogelijk versterkt. De maat en schaal van de huidige percelen passen bij de polder. Met het verder uitbreiden van meer kleinschalige gebruiksvormen zoals paardenweides, met bijbehorende opstallen en hekwerken, moet daarom terughoudend worden omgegaan.

### ***Betekenis geven voor Rhoon en Poortugaal***

Met het toevoegen van (maatschappelijke) functies en het creëren van mogelijkheden voor recreatief medegebruik krijgt de polder een grotere betekenis en belevingswaarde voor de bewoners van Rhoon en Poortugaal. In eerste instantie krijgt de polder een grotere toegankelijkheid door de komst van meer (boerenland-) paden en op een aantal plekken kunnen recreatieve voorzieningen als vissteigers en bankjes worden geplaatst. Zo kan straks wandelend of fietsend op een aantrekkelijke manier de oever van de Oude Maas worden bereikt. Het LOP stelt ook een actief erf voor, een plek met een agrarisch karakter met activiteiten passend bij de polder. Hierbij valt te denken aan een boerenwinkel of een kleine zorgboerderij. Het is belangrijk dat de activiteiten passen bij het agrarische karakter van de polder en geen afbraak doen aan de zo gewaardeerde rust en openheid.

### ***Vereniging Albrandswaards Landschap***

De polder krijgt een eigen landschapsvereniging, die zich richt op behoud en verbetering van de natuurwaarden en het aantrekkelijker maken van het landschap. De vereniging is enerzijds een gesprekspartner voor de gemeente, anderzijds bestaat zij uit een groep met actieve vrijwilligers, die zelf de handen uit de mouwen steken.



### ***Landschappelijke en ecologische kwaliteiten versterken***

Een heldere landschapsstructuur draagt bij aan een fraai landschapsbeeld met een eigen karakter en een leesbare geschiedenis. Het beter zichtbaar maken van de landschapselementen in de polder draagt daaraan bij. Denkbaar ingrepen zijn het verbreden van de Zantelwetering en de Molenvliet of het toegankelijk maken van de Albrandswaardsedijk. Hiermee kunnen ook de ecologische kwaliteiten van de polder worden versterkt. Op de locatie van het gemaal is de essentie van de polder het meest merkbaar, deze locatie leent zich goed voor een verbijzondering.

### ***Nieuwe woningen als middel***

De basisgedachte van het LOP is de polder een dusdanige meerwaarde te geven, dat een duurzaam agrarisch gebied ontstaat met een grote gebruiks- en belevingswaarde voor de bewoners van Rhoon en Poortugaal. Het toevoegen van woningen is dan ook geen streven op zich. Waar met nieuwe woningen een kwaliteitsverbetering voor de polder bereikt kan worden kunnen onder voorwaarden enkele woningen worden toegevoegd.

### ***Een nieuw landgoed in de polder***

De ontwikkeling van een landgoed is niet in de eerste plaats bedoeld om middelen te genereren voor ontwikkelingen in de polder. Het landgoed markeert het begin van de polder en biedt daarmee bescherming tegen verdere bebouwing vanuit Poortugaal. Ook een landgoed past binnen de landelijke uitstraling, op het (openbare) terrein zijn verschillende gebruiksvormen denkbaar. Vanuit de bewoners is er een wens voor een natuurlijke inrichting. Daarnaast vragen de bewoners om bij de inrichting van het (openbare) padennetwerk rekening te houden met hun privacy.





***Het LOP is een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Tegelijkertijd is het een leidraad en (toetsing)kader bij het initiëren, beoordelen en toetsen van plannen en projecten in de polder.***

## **Een greep uit beschikbare subsidies:**

*Effect Gerichte Maatregelen (EGM)*

*Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG)*

*Agrarisch Natuurbeheer landschapssubsidie (SNL)*

*Agrarisch Natuurbeheer beheersubsidie (SNL)*

*Maatschappelijke participatie subsidie*

*subsidie onderhoud landschapselementen*

*Nationaal Groenfonds*

*Triodos fonds*

*Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer*

*Landschapsveiling*

*Crowdfunding: [www.HKBU.nl](http://www.HKBU.nl)*

*Kwaliteitsimpuls natuur en landschap, subsidie voor functieverandering en inrichting (SKNL)*

## 7. VISIE UITWERKING

### 7.1 Uitvoering

In het voorgaande zijn de kwaliteiten en de visie voor de polder omschreven. Het LOP dient als inspiratiebron voor alle betrokken partijen voor toekomstige ontwikkelingen. Tegelijkertijd is het een leidraad en (toetsing)kader bij het initiëren, beoordelen en toetsen van plannen en projecten in de polder. Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan dat zal worden opgesteld in samenhang met het bestemmingsplan.

### 7.2 Middelen

#### 7.2.1 *Eigen kracht*

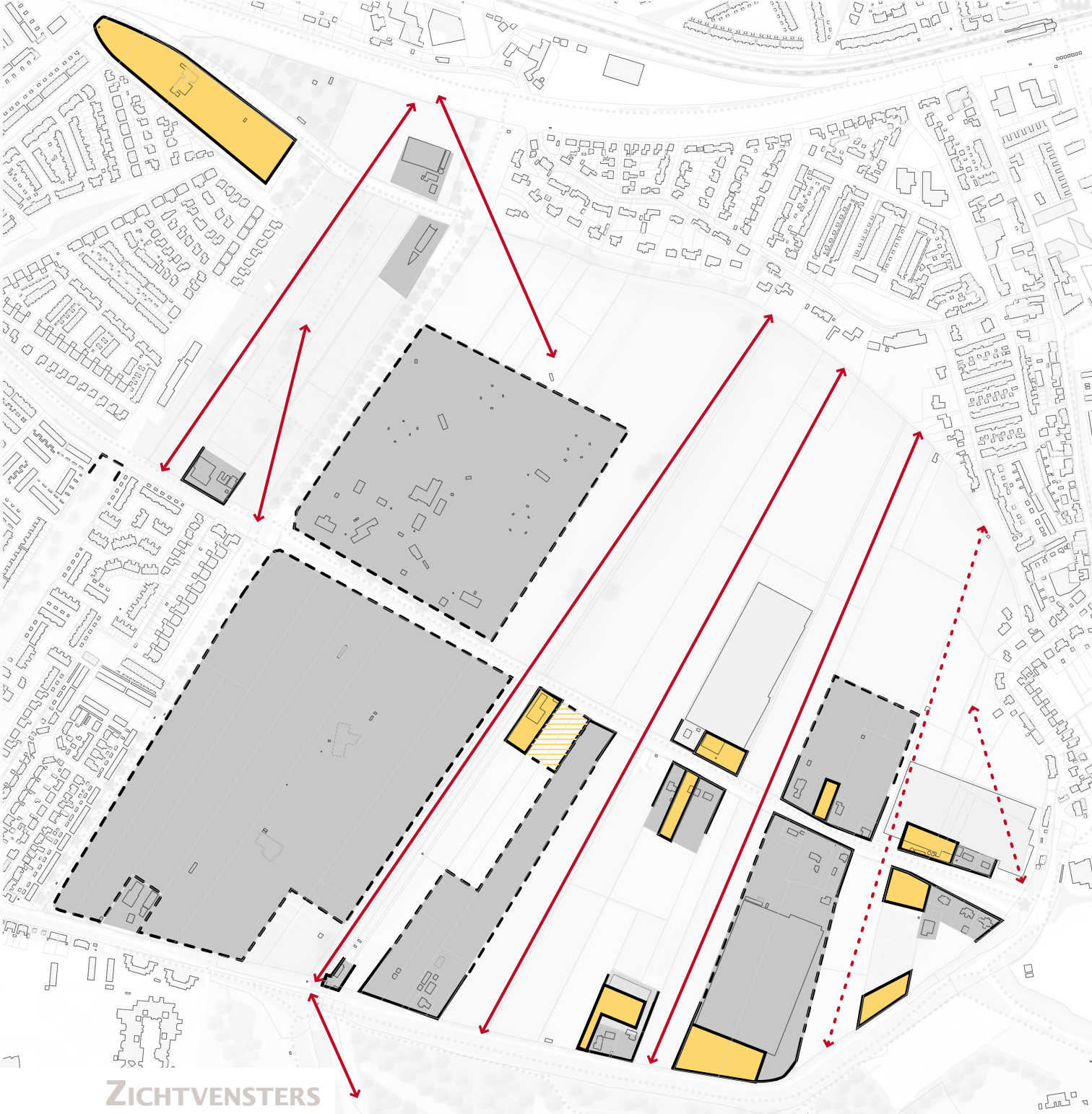
Vanuit de vereniging Albrandswaards Landschap kunnen veel ingrepen vrijwel kosteloos worden uitgevoerd. Een gedreven groep vrijwilligers, met hart voor de polder, kunnen veel voor elkaar krijgen, net zoals dat in de Hoeksche Waard gebeurt. Het werken aan de polder, kan in feite morgen al beginnen.

#### 7.2.2 *Subsidies*

Voor investeringen in het landelijk gebied zijn veel verschillende subsidies beschikbaar. Daarnaast zijn er fondsen die zich richten op natuur en landschap. Tenslotte is er tegenwoordig ook het zogenaamde ‘crowdfunding’, waarbij een gezamenlijke investering wordt gedaan. Soms in de vorm van donaties, vaak op basis van rendement of beloning in natura.

#### 7.2.3 *Woningbouw*

Alleen daar waar een kwaliteitsverbetering voor de polder bereikt kan worden kunnen onder voorwaarden enkele woningen worden toegevoegd. Dat betekent dat ter hoogte van de kassen aan de noordzijde van de Albrandswaardseweg nieuwe woningen kunnen worden gebouwd om de kosten van de sloop van de kassen te compenseren, het zelfde geldt aan de zuidzijde bij de loods aan de Albrandswaardsedijk. Uitgaande van de



## ZICHTVENSTERS



Aanwezige opgaande elementen in de polder die het zicht beperken



Locaties waar ontwikkelingen bestaande zichtvensters minimaal aantasten



Bestaande zichtvensters



Nieuwe zichtvensters ontstaan na amoveren kassen



Bij sloop schuur is ontwikkeling op perceel zelf of op naastgelegen kavel toegestaan (zichtvenster wordt hierdoor groter)

landschappelijke kwaliteiten en de nadrukkelijke wens van de omwonenden zijn er verder geen nieuwe woningen toegestaan.

Toch zijn er ook andere inspirerende initiatieven denkbaar die de belevingswaarde en betekenis van de polder voor omwonenden kunnen vergroten. Daarom zijn er op de 'stoplichtkaart' een aantal locaties aangeduid waar, onder voorwaarde van een nadrukkelijke meerwaarde voor de polder, woningbouw is toegestaan. Deze locaties zijn zorgvuldig gekozen om de essentiële zichtvensters en de mate van openheid niet aan te tasten.

## Zichtvensters

In- en omwonenden van de polder kunnen genieten van het uitzicht en de openheid van de polder vanuit hun eigen woning. Anderen ervaren deze openheid alleen vanaf de wegen in en om de polder. Daarbij is er een verschil in beleving vanaf de fiets en vanuit de auto: een zichtvenster is immers sneller gepasseerd in de auto dan vanaf de fiets. Daar waar je aan beide zijden van de Albrandswaardse weg de polder in kan kijken ervaar je het grootste gevoel van openheid. **Het is daarbij belangrijk dat het venster voldoende breed is en blijft.** Het doel van dit LOP is immers om de *belevingswaarde* en daarmee de *betekenis* van de polder voor de bewoners van Rhoon en Poortugaal te vergroten.



## STOPLICHTKAART

- Geen ontwikkelingen toegestaan
  - Bij nadrukkelijke meerwaarde voor de polder ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan
  - ☆ Mogelijke ontwikkeling sportfaciliteiten onder voorwaarden
- Bij nadrukkelijke meerwaarde voor de polder ontwikkeling van een landgoed onder voorwaarden toegestaan
  - Bij sloop schuur is ontwikkeling op naastgelegen kavel toegestaan tbv vergroten zichtvenster



Voor een goede inpassing van ontwikkelingen in de polder zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Daarnaast gelden voor te ontwikkelen woningen de volgende voorwaarden:

**1 Woninglint langs Albrandswaardseweg**

- Behoud belangrijke zichtlijnen
- Behoud openheid in het ritme van de polder (geen aaneengesloten lint)
- Adres is Albrandswaardse weg
- Grootte van de kavels en woningen volgt de lijn van bestaande aangrenzende woningen (kavel maximaal 750m<sup>2</sup>, maximaal 2 bouwlagen)

**2 Woninglint langs Albrandswaardsedijk**

- Behoud belangrijke zichtlijnen
- Behoud openheid in het ritme van de polder (geen aaneengesloten lint)
- Grootte van de kavels en woningen volgt de lijn van bestaande woningen

**3 Landgoed bij kruising S. van der Kolklaan en Albrandswaardseweg**

- Behoud belangrijke zichtlijnen en gevoel van openheid vanaf omliggende wegen en woningen
- Draagt bij aan een aantrekkelijke entree van de polder
- Adres is Albrandswaardseweg
- De ontwikkeling heeft een landelijke of agrarische (houten) uitstraling, niet meer dan twee bouwlagen en hoogwaardige architectuur
- De ontwikkeling houdt voldoende afstand van de bestaande bebouwing, met daartussen een ecologische zone
- Het bebouwd oppervlak (footprint) is niet groter dan 750m<sup>2</sup>
- De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden voor landgoederen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland

**4 Mogelijke woningbouw op de RWA-locatie**

- Zicht vanaf de Groene Kruisweg op de polder behouden
- Geen nieuwe bebouwing en infrastructuur in de groene wig

**5 Mogelijke sporthal in het sportcluster**

- Er komt geen nieuwe ontsluitingsweg naar het sportpark
- Zorgvuldige inpassing aan de rand van de polder

**4 Mogelijke sporthal op de RWA-locatie**

- Zicht vanaf de Groene Kruisweg op de polder behouden
- Geen nieuwe bebouwing en infrastructuur in de groene wig



***Voor alle ontwikkelingen in de polder gelden de volgende spelregels:***

- Ontwikkelingen vinden alleen plaats op de daarvoor aangewezen locaties volgens de ‘stoplichtkaart’
- Alle ontwikkelingen voldoen aan het nog op te stellen beeldkwaliteitplan
- Er is sprake van een nadrukkelijke kwaliteitsverbetering:  
Ontwikkelingen dragen bij aan de realisatie van het uitvoeringsprogramma. Indien verbetering niet verzekerd is, kan een wijziging in het bestemmingsplan slechts worden vastgesteld mits een passende financiële bijdrage in het landschapsfonds is verzekerd.
- Ontwikkelingen passen binnen/ versterken de kernwaarden:
  - Openheid  
Zichtvensters, zoals aangeduid in het lop, worden niet aangetast
  - Agrarisch karakter  
Ontwikkeling vormt geen belemmering voor het agrarisch gebruik
  - Polder karakteristiek  
Alle ontwikkelingen passen bij het agrarische en kleinschalige karakter van de polder
  - Tuin van de Albrandswaard  
Benut de ecologische potenties en is zichtbaar en toegankelijk voor de bewoners van de Albrandswaard
  - Verbinding/ buffer  
Versterkt de relatie dorp-polder
  - Wonen in en aan de polder  
Er wordt voldoende rekening gehouden met bestaande woonkwaliteiten



## 8. UITVOERINGSAGENDA

De te betrekken partijen zijn:

Gem	Gemeente
Gr	Gondeigenaar
A	Agrariër
Ver	Vereniging Albrandswaards Landschap
I	Initiatiefnemer
Sp	Sportstichting
Wat	Waterschap
Rec	Recreatieschap IJsselmonde
Def	Defensie

De ambitie voor dit landschapsontwikkelingsplan is eerder in dit hoofdstuk omschreven. Om te komen tot deze ambitie stellen we een aantal projecten voor. Daarnaast zijn ook andere inspirerende initiatieven denkbaar om tot een duurzaam agrarisch gebied te komen met een gebruikswaarde voor de bewoners van Rhoon en Poortugaal. De genoemde projecten zijn onderverdeeld in prioriteit. De nummers corresponderen met de afgebeelde kaart. De volgorde in prioriteit van de projecten is als volgt opgebouwd:

A - actieve aanpak

B - op termijn

C - mogelijk uitvoeren wanneer de omstandigheden zich voordoen, financiën beschikbaar zijn en de betrokken partijen elkaar kunnen vinden.

Nr	Project	Prioriteit	Relatie	Partijen*
1	Ruimte voor de boer	A		Gem/Gr/A
2	Oprichten vereniging Albrandswaard	A		Ver/Gem
3	Opstellen beeldkwaliteitsplan	A		Gem/Ver/Gr
4	Boerenlandpad	A	2	Ver/A/Gr
5	Verbreden watergang	A	2	Ver/Gem/Wat/A/Gr
6	Snelheid Albrandswaardse weg	A	3	Gem
7	Kassen verwijderen	B	3	Gem/Gr
8	In stand houden boomgaard	B	2	Ver
9	Polderbeleving	B	2	Gem/Ver/I
10	Actief erf	B	2	I/Gem/Ver
11	Verbijzonderen entree	B		Gem/Ver
12	Sportcluster	B		Gem/Sp
13	Fietspad op Albrandswaardse dijk	C		Gem/Wat/Rec
14	Ecologische zone	C	2	Gem/Ver
15	verstevigen beplanting defensie	C		Def/Gem/Ver
16	Oprichten landgoed Albrandswaard	C	3	Gem/Gr/I/Ver
17	Woningbouw RWA locatie	C	12,3	Gem/Ver

\* eerstgenoemde partij is trekker

## ***1. Ruimte voor de boer***

Vanuit de visie (concept LOP) bestaat een sterke voorkeur om de open ruimte te bewaren en te benutten voor het verbouwen van gewassen, zoals ook nu in de polder gebeurt. Binnen Ijsselmonde is er een diversiteit aan typen landbouwbedrijven. Ook in de Albrandswaard vinden we verschillende vormen van agrarisch gebruik. Van pachters en boeren hebben we geleerd dat ze graag blijven boeren in de polder. De keuze voor type landbouw hangt samen met de keuzes die de agrariërs in hun ondernemerschap kunnen maken. Daar hoort ook de keuze voor nevenactiviteiten bij. Voor het agrarisch gebruik van de polder moeten daarom mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van diensten en activiteiten die bij de polder passen. Activiteiten die zo groot worden waardoor landbouw een nevenactiviteit wordt (de omgekeerde situatie) passen niet binnen de doelstellingen van dit LOP. Het houden van paarden werkt verrommeling in de hand. Ook hiermee moet terughoudend worden omgegaan.

### *Aandachtspunten:*

- Agrarisch gebruik van de polder is het uitgangspunt
- Groot houden van de landschappelijke eenheden (liefst door akkerbouw)
- Nevenactiviteiten passend bij de het toekomstbeeld polder (zie LOP)
- Terughoudendheid met 'verpaarding' en neveneffecten (zoals opgaande bouwwerken).

### **Plan van Aanpak:**

Gesprek aangaan specifiek met alle agrariërs in de polder. Eventueel ook hobbyboeren. Wat betekent de polder voor de boeren? Wie pacht er hoeveel en hoelang lopen de contracten nog? Willen en kunnen ze nog verder boeren in de polder? Welke wensen zijn er? Kunnen we ruilverkavelen en samen zorgen dat er goed geboerd kan blijven worden de komende 50 jaar? Na deze gesprekken gaan we in overleg met grondeigenaren en leggen we wensen voor, om te kijken hoe we langdurig agrarisch gebruik mogelijk kunnen maken zonder dat de grond steeds weer aan een andere pachter of huurder wordt gegund. Eventueel inzetten expertise LTO of Alterra, ook ten aanzien van wellicht leuke combinaties met Stadslandbouw en verkoop van poldergewassen in de polder zelf. Zie ook punt 10 en overige ideeën.

### **Kosten & middelen**

Gemeente neemt het initiatief om de verschillende behoeftes in kaart te brengen en neemt daarbij de rol van regisseur. De gemeente maakt geen andere kosten dan de proceskosten behorend bij de inzet van haar medewerkers. Door vergunningen en handhaving ligt de uitkomst van dit project in eerste instantie bij de gemeente, zij kan vanuit het bestemmingsplan immers het gebruik regelen. De grondeigenaar en de agrariër zijn daarnaast partijen die dit project kunnen stimuleren of tegenwerken.

## **2. Oprichten vereniging Albrandswaards Landschap**

Leden uit de klankbordgroep en omliggende polders zijn met elkaar in gesprek om de vereniging Albrandswaards Landschap op te richten.

### *Aandachtspunten:*

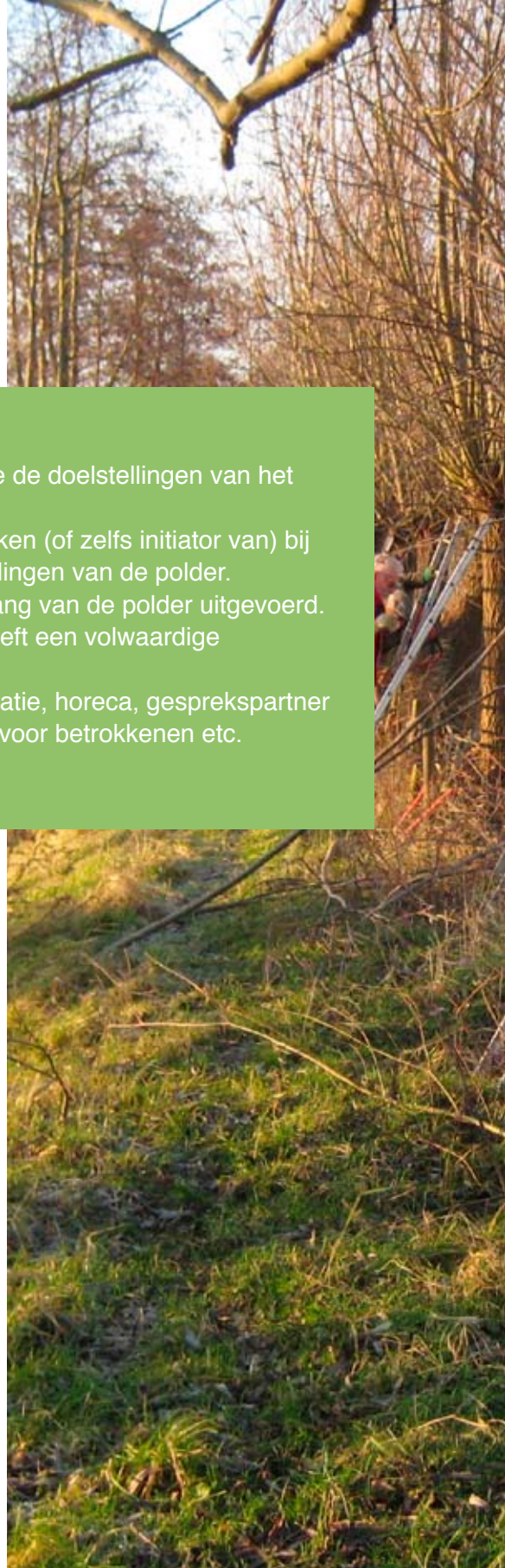
- De vereniging Albrandswaards Landschap is dé partij die de doelstellingen van het LOP bewaakt.
- De leden van de vereniging zijn zeer nadrukkelijk betrokken (of zelfs initiator van) bij het opstellen van beleid en het bewaken van de doelstellingen van de polder.
- Vanuit de vereniging worden werkzaamheden in het belang van de polder uitgevoerd.
- De vereniging is ten aanzien van alles dat de polder betreft een volwaardige gesprekspartner voor de gemeente Albrandswaard.
- Mogelijke concrete activiteiten zijn natuur en milieu educatie, horeca, gesprekspartner bij ontwikkelingen terreinbeheer, natuurbeheer, platform voor betrokkenen etc.

### **Plan van Aanpak:**

Leden uit de klankbordgroep Polder Albrandswaard en sleutelfiguren vanuit omliggende polders zijn met elkaar in gesprek om te onderzoeken of een vereniging (Albrandswaards Landschap) opgericht kan worden. Het streven is om uiterlijk 1 oktober 2012 ook de vereniging formeel opgericht te hebben. Mogelijk krijgt de vereniging meteen als insteek om niet alleen de polder Albrandswaard onder haar vleugels te nemen maar meerdere gemeentelijke landschappen.

### **Kosten & middelen**

De gemeente neemt de rol van regisseur. De gemeente maakt geen andere kosten dan de proceskosten behorend bij de beperkte inzet van haar medewerkers. Het primaat ligt hier nadrukkelijk bij de oprichters van de vereniging en niet bij de gemeente. Kosten worden gedekt vanuit contributie van de leden.







### **3. Opstellen beeldkwaliteitplan polder Albrandswaard**

Ontwikkelingen in de polder zijn alleen mogelijk als ze passen binnen de polder en binnen de doelstellingen van dit LOP. De ontwikkelingen moeten dan ook zodanig worden vormgegeven dat zij landschappelijke kwaliteit toevoegen. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een goede inpassing van initiatieven in de polder.

#### *Aandachtspunten:*

- De op te richten vereniging Albrandswaards Landschap (zie punt 2) is gesprekspartner bij het opstellen van bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.
- In het bestemmingsplan worden een aantal vlekken opgenomen met een uitwerkingsbevoegdheid voor het college om zo de doorlooptijd voor de omgevingsvergunning voor gewenste ontwikkelingen (passend binnen het LOP) te beperken
- Ontwikkelingen die de Initiatieffase zijn gepasseerd op het moment van opstellen van het beeldkwaliteitplan worden betrokken bij het opstellen daarvan.
- Ontwikkelingen in de polder zijn alleen mogelijk als ze passen binnen de doelstellingen van dit LOP en daarmee het op te stellen bestemmingsplan. De ontwikkelingen moeten qua inpassing en ontwerp passen in de polder en dan ook zodanig worden vormgegeven dat zij landschappelijke kwaliteit toevoegen. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een goede inpassing van initiatieven in de polder.



#### **Plan van Aanpak:**

Samen met de vereniging Albrandswaards Landschap wordt na vaststelling van het LOP door de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan opgesteld.

#### **Kosten & middelen**

Met het vaststellen van het LOP zal de gemeenteraad gevraagd worden budget te verlenen voor het opstellen van een bestemmingsplan en het maken van een beeldkwaliteitplan.





#### 4. Boerenlandpad

Met een pad langs de Molenvliet en het westelijk deel van de Zantelwetering bieden we de mogelijkheid om te wandelen dóór de polder, zonder daarmee de kwaliteiten van het landschap aan te tasten. Dit stelt eisen aan de inrichting van het pad, wellicht volstaat een aanduiding of routemarkering.

We zullen de aanleg van het boerenlandpad in nauwe samenwerking met de eigenaren en gebruikers van de betrokken percelen bevorderen. Vanaf het boerenlandpad beleef je de openheid van de polder 'van binnen uit'. Zeer sporadische beplanting in de vorm van hakhout of riet kan het pad begeleiden.

##### *Aandachtspunten:*

- Landschappelijke kwaliteiten worden niet geschaad met de aanleg van dit pad.
- Agrarische activiteiten ondervinden geen of zeer beperkte hinder van dit voetpad.
- Het ontwerp en de aanleg van het boerenlandpad zal in nauwe samenwerking met de Vereniging Albrandswaards Landschap, eigenaren, bewoners en gebruikers van de betrokken / belendende percelen gebeuren.
- Het pad wordt niet verhard, geen begeleidende beplanting of verlichting.
- Alleen voor voetgangers toegankelijk.
- De privacy van omwonenden is een aspect dat meetelt bij het bepalen van de route / wijze van inpassen.



##### **Plan van Aanpak:**

De voorkeursroute van het pad bepaalt met welke eigenaren/gebruikers in gesprek wordt gegaan over de mogelijkheden om het pad aan te leggen. Samen onderzoeken we de haalbaarheid van de aanleg van het pad. Indien noodzakelijk zijn aanpassingen mogelijk. Als de route bepaald is wordt samen met de vereniging Polder Albrandswaard gekeken naar de route en de uitvoering en inpassing van het pad.

##### **Kosten & middelen**

Wwe gaan uit van de bereidheid van eigenaren en agrariërs/pachters om mee te werken aan de aanleg en daarom van minimale kosten (geen verwerving). De aanlegkosten dienen gedekt te worden door subsidie en alternatieven vanuit de vereniging

## **5. Verbreden Schenkel, Molenvliet en Zantelwetering**

Een meer natuurlijke inrichting van de watergangen in de polder vergroot de natuurlijke kwaliteiten. Door de waterkant opnieuw in te richten komt er ruimte voor water- en oeverplanten. Deze zorgen niet alleen voor voedsel en beschutting voor diverse soorten, maar ook de waterkwaliteit zal hierdoor verbeteren omdat er zo meer zuurstof in de watergangen komt.

De watergangen hebben elk hun eigen ruimtelijke betekenis in de polder. De Schenkel en Molenvliet verbinden de noord- en zuidzijde van de polder. Zo vormen ze een groene as in de polder die een verbinding kan leggen tussen de dorpen en de rivier. De openheid blijft behouden, de watergangen blijven vrij van opgaande begroeiing, met uitzondering van een enkel hakhoutbosje.

De Zantelwetering is een historisch landschapselement, op de oudste kaarten van de polder is hij al terug te vinden. Bewoners merkten op dat de wetering steeds smaller leek te worden. Door de wetering te verbreden, wordt hij beter herkenbaar.

### *Aandachtspunten:*

- Aanleggen van dras- en plasoevers.
- Geen hoog opgaande beplanting: geen ruimtelijke opdeling van de polder.
- Aanpassingen in overleg met waterschap, agrariër, grondeigenaar en vereniging.
- Indien mogelijk en financieel haalbaar de aanleg van een plek om te vissen.

### **Plan van Aanpak:**

Samen met Vereniging Albrandswaards Landschap, het waterschap en de eigenaren van de aan de watergang grenzende percelen worden de mogelijkheden onderzocht. Samen onderzoeken we de haalbaarheid. Als bepaald is waar een andere oeverinrichting kan worden gemaakt wordt samen met de vereniging Albrandswaards Landschap gekeken naar de uitvoering en inpassing.

### **Kosten & middelen:**

Er wordt van uitgegaan dat er geen grond gekocht dient te worden. Indien dit toch het geval is zal de dekking worden gezocht in subsidie en andere alternatieven vanuit de vereniging

## 6. Aanpassen snelheid Albrandswaardseweg

De Albrandswaardseweg is een belangrijke verbinding tussen Rhoon en Poortugaal. Vanwege de ligging in het buitengebied is de toegestane snelheid 80 kilometer per uur. 'Veel te snel', vinden de meeste bewoners, en bovendien past het niet bij het karakter van de polder. Door de snelheid terug te brengen naar 50 kilometer per uur krijgt de weg veel meer een beeld van een lokale weg, welke past in een recreatief aantrekkelijk en toegankelijk gebied. Om de snelheid terug te brengen zal ook de inrichting van de weg moeten worden aangepast. De benodigde ingrepen en eventuele snelheidsbeperkende maatregelen worden getoetst aan het op te stellen beeldkwaliteitplan.

### *Aandachtspunten:*

- De Albrandswaardseweg is een 'gebiedsontsluitingsweg' voor de kernen Rhoon en Poortugaal maar ook met het oog op de toekomst met betrekking tot bijvoorbeeld het Landgoed, toegang Rhoonse Grienden, jachthaven enz.
- Voor een gebiedsontsluitingsweg geldt dat binnen de bebouwde kom 50 of 70 km per uur is toegestaan en buiten de bebouwde kom 80 km per uur.
- Als de Albrandswaardseweg binnen de bebouwde kom wordt gebracht (deze moet dan wel voldoen aan de voorschriften CROW voor bebouwde komgrenzen) dan gelden snelheden van 30, 50 of 70 km per uur.
- Snelheidsbeperkende maatregelen hebben geen dominante uitstraling.
- Met een eenduidige wegbepanting ontstaat een samenhangend beeld.

### **Plan van Aanpak:**

De kosten voor de noodzakelijke herinrichting van de Albrandswaardseweg worden in beeld gebracht..

### **Kosten & middelen**

De kosten zijn op dit moment onbekend en er is dan ook nog niet bekend uit welke middelen de kosten worden gedekt. Hierover gaan gemeente en vereniging Albrandswaards landschap in overleg.

## 7. Kassen

Het glas in de polder doet afbreuk aan de openheid van het landschap en voegt weinig ruimtelijke kwaliteit toe. Daarom worden de kassencomplexen waar mogelijk gesaneerd, waarna de locatie herontwikkeld wordt voor akkerbouw. Om sloop financieel mogelijk te maken wordt bij sanering van een kassencomplex in beperkte mate (woning)bouw toegestaan (zie stoplichtkaart op pagina 48). Woningbouw kan alleen worden toegestaan wanneer het past binnen de kaders van het LOP.

### *Aandachtspunten:*

- Er is alleen sprake van kwaliteitswinst wanneer de vrijgekomen grond wordt herontwikkeld voor akkerbouw
- Het toevoegen van woningen bij sloop van een kas kan alleen binnen kaders van het LOP en het beeldkwaliteitplan
- Eventueel tijdelijk gebruik in de vorm van stadslandbouw is denkbaar

### **Plan van Aanpak:**

De grondeigenaar is verantwoordelijk voor het verwijderen van de kassen. Om dit te kunnen dekken geeft de visie op meerdere plekken mogelijkheden om woningen te realiseren. Dit hoeft daardoor niet per se op de plek van de kas te zijn. De hoeveelheid toe te voegen woningen zal worden beoordeeld door de gemeente en de vereniging. Doordat dit een hoge prioriteit heeft zal de gemeente dit samen met de vereniging stimuleren

De gemeente heeft zelf een locatie met kassen in bezit. Het heeft de sterke voorkeur van de gemeente om deze locatie op termijn te amoveren en in beperkte mate woningbouw terug te laten komen. Ook zal de gemeente in gesprek gaan met andere pachters/ eigenaren van kassencomplexen over eventuele sanering.

## **Kosten & middelen**

De visie biedt voldoende mogelijkheden om de sanering van kassen te dekken uit woningbouw. Dit betekent echter niet dat de woningbouw op dezelfde kavel of grondeigendom hoeft plaatst te vinden. Een samenwerking met andere partijen is waarschijnlijk noodzakelijk.

## **8. In stand houden boomgaard**

De boomgaarden in de polder geven kleur aan het gebied en ze zijn landschappelijk waardevol. De boomgaarden, en zeker het hoogstamfruit, moeten regelmatig worden onderhouden met gepast beheer. Zonder economische drijfveer is dat zeker niet vanzelfsprekend.

Het opknappen en in stand houden van de boomgaard draagt bij aan het versterken van het landschappelijk kader. Kansen die hierbij liggen zijn bijvoorbeeld het toegankelijk maken van de boomgaard en het betrekken van de omwonenden bij het onderhoud of bij de oogst. Er ligt een kans om hier ook het actieve erf (en) of het onderkomen van de vereniging te realiseren. Daarmee wordt het toevoegen van een woning (volgens de 'stoplichtkaart') gelegitimeerd.

### *Aandachtspunten:*

- De boomgaarden, en zeker het hoogstamfruit, moeten regelmatig worden onderhouden met gepast beheer. Zonder economische drijfveer is dat zeker niet vanzelfsprekend. De vereniging Albrandswaards landschap zou hier een rol kunnen spelen door de boomgaarden in (eigendom en) beheer te nemen

## **Plan van Aanpak:**

Vereniging Albrandswaards Landschap en gemeentelijk projectleider gaan samen het gesprek aan met de eigenaren van de boomgaarden. De wens bestaat om de boomgaarden in beheer en bij voorkeur ook in eigendom te krijgen.

## **Kosten & middelen**

De vereniging dient met de eigenaren afspraken te maken in hoeverre de boomgaarden toegankelijk gemaakt kunnen worden en onderhouden kunnen worden zodat ze blijven bestaan. Als de boomgaard in eigendom van de vereniging Albrandswaards Landschap zou moeten komen moet worden gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden zoals crowdfunding.

## **9. Polderbeleving bij gemaal**

Juist op deze plek, waar zowel de rivier als de polder zichtbaar zijn, komt de waarde 'polderlandschap' het meest tot zijn recht. Met een kleine ingreep krijgt deze plek nog meer betekenis. Bijvoorbeeld als fiets service plek, of een bankje met zicht op de polder. Een informatiebord met uitleg over de plek versterkt de polderbeleving.

### *Aandachtspunten:*

- Rekening houden met privacy van bewoners
- Informatievoorziening vergroot belevingswaarde locatie
- Kleine ingreep of voorziening is voldoende

## **Plan van Aanpak:**

Samen met eigenaar van het gemaal (waterschap), VVV en de bewoners van het huis direct naast het gemaal onderzoeken of bovenstaande wenselijk en haalbaar is.

## **Kosten & middelen**

Minimale kosten/vrijwilligerswerk/subsidie/vereniging







## 10. Actief erf

Een actief erf kan de belevingswaarde van de polder doen toenemen. Daarnaast heeft de polder kwaliteiten die zonder andere belangen te schaden kunnen worden benut en ingezet om bepaalde wensen en activiteiten te faciliteren ten behoeve van de inwoners van Albrandswaard. Dit erf kan onderdeel zijn van het erf van de agrariër in de polder, van het mogelijk toekomstige landgoed, of het kan op zichzelf staan zolang het past binnen het agrarische beeld van de polder. Binnen de polder is ruimte voor één 'actief erf', waar voor de bewoners van Albrandswaard wat te beleven is.

### *Aandachtspunten:*

- Alle activiteiten bevinden zich binnen de kaders van het LOP dus dichtbij het agrarische karakter van de polder.
- Benodigde opstallen en reclame uitingen voldoen aan de voorwaarden van het op te stellen beeldkwaliteitplan
- De activiteiten veroorzaken niet buitensporig veel verkeersactiviteiten



### **Plan van Aanpak:**

Er is reeds een initiatiefnemer bekend met wie over de invulling van een actief erf gesproken zal worden. Samen zal haalbaarheid onderzocht worden. De vereniging zorgt voor draagvlak en ondersteuning van het initiatief mits het uiteraard binnen de visie past

### **Kosten:**

business plan initiatiefnemer/vrijwilligerswerk

## 11. Verbijzondering entrees

Het huidige zicht op de polder bij de entrees wordt gedomineerd door kassen, bosschages en infrastructuur. Met een subtiele markering, een entree-bord of (aan de oostzijde van de polder) een aantal nieuwe woningen krijgt de polder een duidelijkere toegang. Op deze manier wordt de polder beter herkenbaar en weten straks ook niet in- of aanwonenden beter waar de polder ligt. De sloop van het kassencomplex aan de zijde van Rhoon kan een grote bijdrage leveren aan een verbeterde entree van de polder (zie punt 7).

### Aandachtspunten

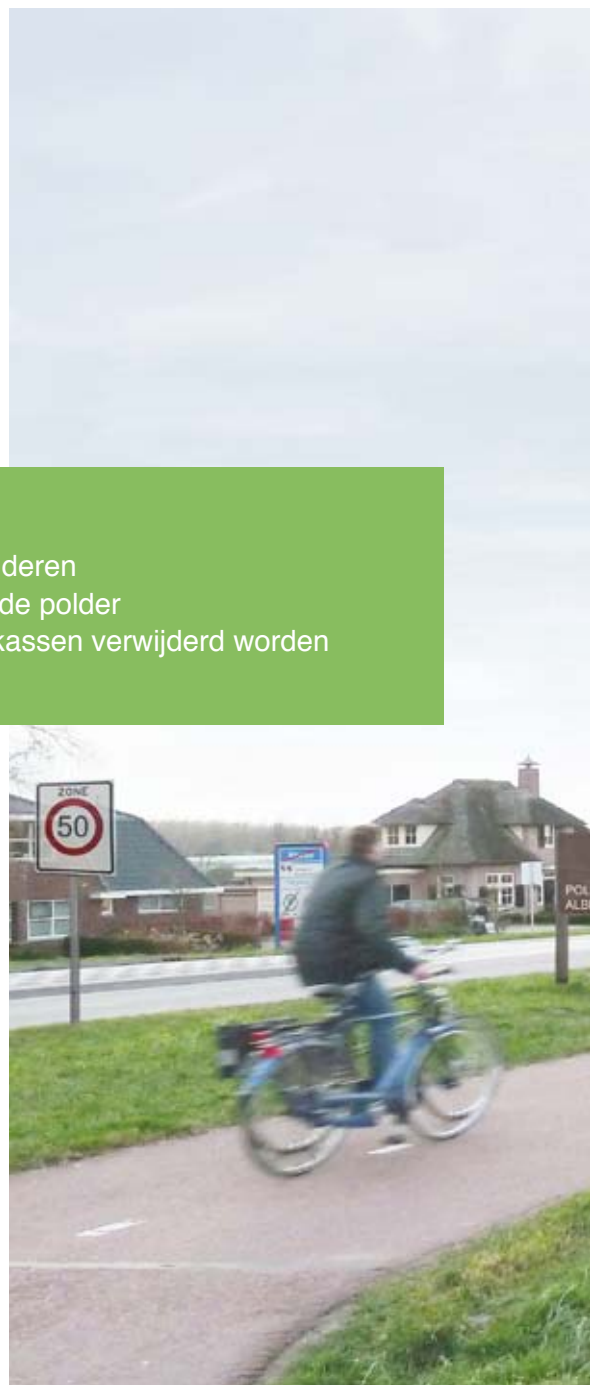
- Bosschages die het zicht op de polder wegnemen verwijderen
- Plaatsen van bord of herkenningspunt bij de entree van de polder
- Openhouden vrijkomend uitzicht op de polder wanneer kassen verwijderd worden

### Plan van Aanpak:

De inrichting van de entrees wordt meegenomen in het beeldkwaliteitplan voor de polder Albrandswaard. De gemeente dient samen met de vereniging afspraken te maken op welke wijze de entrées benadrukt kunnen worden. Voor het oostelijke deel zou dit kunnen samenvallen met de verwijdering van de kassen op gemeentelijke grond.

### Kosten & middelen

Subsidie/beheer budget gemeente/vereniging



*Impressie van de oos-entree zonder kassen*

## 12. Versterken sportcluster

Vanuit de sportstichting en de korfbalvereniging bestaat de wens om het sportcluster te verstevigen. Binnen de huidige grenzen van de sportvelden is ruimte voor uitbreiding. De polder Albrandswaard is een zoeklocatie binnen de bredere discussie in het college om sportvoorzieningen te clusteren. Vanuit deze gedachte is er ook een wens om op deze plek een sporthal te plaatsen. Het is belangrijk dat deze hal goed wordt ingepast, en aan de rand van de polder wordt geplaatst.

### Aandachtspunten:

- Eventuele sporthal heeft een zorgvuldige inpassing
- Nieuwe ontsluiting aan de zijde van de Albrandswaardsedijk is onwenselijk
- Zoveel mogelijk gezamenlijk gebruik van voorzieningen

### Plan van Aanpak:

Zowel de verplaatsing van de korfbalvelden als de komst van een eventuele sporthal valt niet binnen dit project maar passen in een bredere (politieke) discussie. De gemeente dient uitsluitsel te geven over de locatie van het sportcluster en de sporthal. Indien dit binnen de polder valt dient de vereniging betrokken te worden voor een goede inpassing

### Kosten & middelen

Komen deels voort uit herontwikkeling locatie RWA en tennis, zie punt 17.



### 13. Fietspad op de Albrandswaardsedijk

De Albrandswaardsedijk is een onprettige plek om te fietsen. Auto's rijden er te hard, bewoners vinden fietsen op deze plek niet altijd veilig. Vanaf de bovenkant van de dijk is er een mooi uitzicht op de polder, met af en toe een doorzicht op de rivier de Oude Maas. Een fietspad op deze plek maakt de Oude Maas en de polder zichtbaar en de dijk beter beleefbaar. Om de karakteristiek van de dijk niet teveel aan te tasten is een fietspad met halfverharding hier het meest gepast.

#### Aandachtspunten:

- Goede aansluiting op omliggend routenetwerk
- Terughoudende inrichting met (smal) profiel passend bij de dijk en halfverharding
- Begrazing van de dijk met schapen blijft mogelijk
- Het is mogelijk dat uit praktische overwegingen de dijk in eerste instantie beschikbaar wordt gemaakt voor voetgangers.

#### Plan van Aanpak:

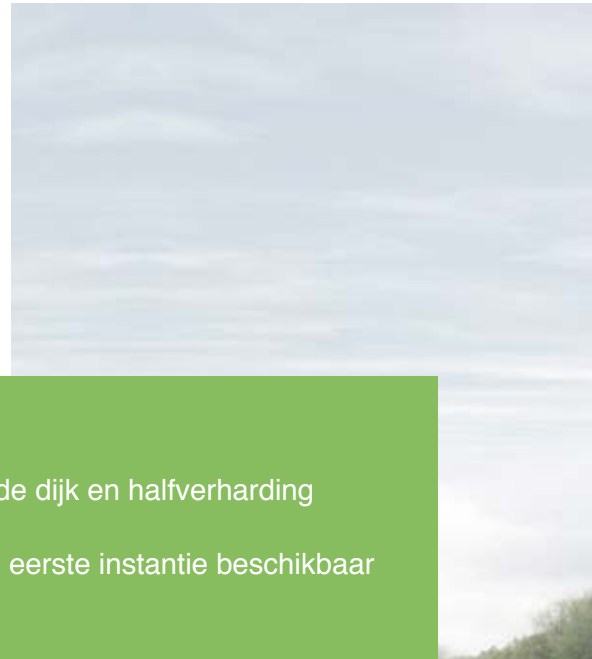
In overleg met waterschap (eigenaar) en pachter de wenselijkheid en haalbaarheid van een fietspad onderzoeken.

#### Kosten & middelen

De kosten zijn nog niet in beeld en sterk afhankelijk van de uitvoering. Kosten zouden moeten worden gedekt uit subsidie.

### 14. Ecologische zone opknappen

De ecologische zone langs de sportvelden wordt doorgezet aan de noordzijde van de Albrandswaardseweg. De huidige strook met bosschages krijgt een nattere invulling en sluit zo beter aan op de zuidelijke ecologische strook. Hiermee ontstaat tevens een grotere openheid en gaat het westelijke deel ruimtelijk meer bij de polder horen.



*Aandachtspunten:*

- Zicht op de polder vanaf de Schroder van der Kolklaan bepalen aan de hand van inrichting zone
- Aansluiting zoeken bij leefomgeving (doel)soorten in de polder



**Plan van Aanpak:**

Met bescheiden ambitie (vanwege de beperkte middelen en de beperkte prioritering op de Uitvoeringsagenda) een ontwerp laten maken door een landschapsarchitect. Bij voorkeur wanneer ook zicht is op middelen om het ontwerp te laten uitvoeren. Een en ander in overleg met de groenmedewerkers van de gemeente.

**Kosten & middelen**

De planvorming is nog niet concreet genoeg om kosten te bepalen maar zal afhankelijk zijn van subsidies en vrijwilligerswerk

**15. Verstevingen beplanting defensie**

De recente kap op het defensie terrein is de bewoners opgevallen. Ze zien graag dat de groene rand rondom het terrein wordt teruggebracht.

*Aandachtspunten:*

- Gebruik van besdragende en ecologisch interessante soorten
- Doorzichten op het defensie terrein bewaren



**Plan van Aanpak:**

In overleg met defensie de groenstructuur versterken en een beheerplan opstellen voor de toekomst in overleg met de vereniging Albrandswaards Landschap

**Kosten & middelen**

De gemeente en de vereniging dienen gezamenlijk af te stemmen op welke wijze ze de beplanting kunnen verstevingen. Aanleg is de verantwoordelijkheid van defensie.

## 16. Ontwikkelen landgoed

Ten westen van het defensie terrein ligt een locatie die geschikt is voor een eventueel landgoed. Een landgoed zou een natuurlijke beëindiging kunnen zijn van het dorp Poortugaal en zo voorkomen dat het dorp verder de polder in wordt uitgebreid. Deze plek is geschikt voor een wat grotere ontwikkeling in een landschappelijke setting, we denken daarbij aan een landgoed zoals bedoeld en vastgelegd in het provinciale beleid ten aanzien van Nieuwe Landgoederen. De kaders voor het landgoed dienen door de gemeente en de vereniging opgesteld te worden. Aan de hand van deze kaders kunnen dan initiatiefnemers plannen ontwikkelen.

### *Aandachtspunten:*

- Het terrein is publiek toegankelijk
- Paden sluiten aan op omliggende routestructuren
- Het landgoed heeft een landelijke inrichting met een open karakter
- Het adres is aan de Albrandswaardseweg
- De ontwikkeling heeft een landelijke of agrarische (houten) uitstraling, niet meer dan twee bouwlagen en hoogwaardige architectuur

### **Plan van Aanpak:**

Met omwonenden en andere belanghebbenden de wenselijkheid onderzoeken. Vervolgens in overleg met provincie. Marktpartijen benaderen om met ideeën te komen voor deze locatie

### **Kosten en middelen:**

In eerste instantie is de bedoeling dat het landgoed een kwalitatieve toevoeging is aan de Polder Albrandswaard. Mocht er geld overblijven dient dit naar de andere projecten binnen de Polder Albrandswaard te gaan.



*Impressie van het landgoed*



## 17. Woningbouw RWA locatie

Wanneer voor de sporthal en de korfbalvelden een (nieuwe) locatie wordt gevonden komt de RWA locatie vrij. Deze locatie is geschikt voor woningbouw, maar er moet wel rekening worden gehouden met eventuele beperkingen ten gevolge van de (geluids)overlast van de groene kruisweg. Daarnaast blijft groene uitstraling van deze locatie behouden. Met het toevoegen van woningbouw op deze locatie worden financiële middelen gegenereerd om andere planonderdelen in de polder te bekostigen.

### Aandachtspunten

- De scheg langs de Groene Kruisweg biedt een uitzicht vanaf de Groene Kruisweg op de polder
- De scheg langs de Groene Kruisweg is samen met de polder de open tussenruimte die Rhoon van Poortugaal gescheiden houdt
- Woningbouw levert middelen op die een kwaliteitsimpuls aan de polder kunnen geven door in te zetten voor de realisatie van de projecten op deze Uitvoeringsagenda.



### Plan van Aanpak:

De verplaatsing van de korfbalvelden valt niet binnen dit project maar passen in een bredere (politieke) discussie. Op het moment dat concreet iets gaat spelen voor de polder worden projectleider en vereniging Albrandswaard geïnformeerd.

### Kosten en middelen:

Dit project is afhankelijk van verdere gemeentelijke besluitvorming buiten dit project. Daarnaast is de vraag of dit project winst genereert. De grondwaarde van een sportlocatie is namelijk nog steeds hoog. Indien deze locatie wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie zullen eventuele winsten terugvloeien naar de projecten binnen de Polder Albrandswaard.



[WWW.HKBS.NL](http://WWW.HKBS.NL)

Vestiging Groningen Naberpassage 23

9712 JV Groningen

T 050 318 31 00

E [groningen@hkbs.nl](mailto:groningen@hkbs.nl)

Vestiging Rotterdam Westblaak 51

3012 KD Rotterdam

T 010 436 62 60

E [rotterdam@hkbs.nl](mailto:rotterdam@hkbs.nl)