



Voorstel

Onderwerp: Kredietvoorstel accommodatie stichting sportpark De Omloop	College van burgemeester en wethouders 11 november 2025	Zaaknummer 2025-080269
Portefeuillehouder Mario Bianchi		Openbaar
Opsteller: Lagrouw Sandra		

Geadviseerd besluit

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.005.000,-- inclusief BTW.
2. Een storting van € 305.000,-- in de reserve negatieve prognose De Omloop te doen en deze storting geheel te onttrekken uit de Algemene Reserve.
3. De afschrijvingslasten te dekken uit de reserve negatieve prognose De Omloop.

Het college besluit:

4. De kosten die de stichting maakt voor het opstellen van een definitief ontwerp bouwplan ten behoeve van de start van de ruimtelijke procedure naar rato van vordering van het werk te vergoeden tot een maximum van € 350.000,-- inclusief BTW. Onder de voorwaarde dat de raad instemt met het investeringskrediet;
 5. De gemeentelijke bijdrage van € 4.005.000,-- inclusief BTW voor de stichting te reserveren en beschikbaar te stellen onder de voorwaarden dat:
 - o De uitwerking van het definitief ontwerp bouwplan van de accommodatie met de gemeente is afgestemd;
De provincie akkoord is met de landschappelijke inpassing van het sportpark de Omloop;
 - o Voor het nieuwe sportpark de Omloop een huurovereenkomst met de gebruiker is ondertekend;
 - o De gemeente overeenstemming heeft bereikt met de huidige grondeigenaren waar het nieuwe sportpark zal worden gerealiseerd.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In oktober 2023 is besloten om een nadere uitwerking te maken van de omvang en inrichting van het sportpark aan de Omloopseweg. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor de realisatie van het sportpark en de stichting sportpark de Omloop voor de realisatie van de accommodatie waaronder de kantine, kleedkamers, technische ruimte en dergelijken.

Ook is besloten de bijdrage van de gemeente in de bouwkosten van het vastgoed/de accommodatie op het nieuwe sportpark te maximaliseren op € 4.500.000,-- inclusief BTW onder de voorwaarde dat de verenigingen een stichting oprichten waarin bouwheerschap, beheer en exploitatie in worden ondergebracht. Aan deze voorwaarde is bij het voorleggen van dit voorstel voldaan. Alle hierna genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Deze gesprekken met de stichting hebben geleid tot een globale indeling van het sportpark en een intentieovereenkomst die begin 2025 is ondertekend en aan de raad is gestuurd met een RIB. Daarna heeft de stichting een architect geselecteerd om een ontwerp te maken van de accommodatie en een kostenraming. Hierbij zijn de vastgestelde nota van uitgangspunten van de gemeente en het kavelpaspoort als leidraad gebruikt.

De bouwkosten zijn extern getoetst op marktconformiteit en akkoord bevonden.

De gemeentelijke bijdrage is conform het raadsbesluit van 2 oktober 2023 maximaal € 4.500.000,--.

De prognose bouwkostenraming van de stichting bedraagt € 5.443.571,--. De bouwkosten boven de maximale gemeentelijke bijdrage zullen door de stichting moeten worden opgevangen door bij de uitwerking van het ontwerp aanpassingen door te voeren en/of het betrekken van een externe financiering.

Beoogd effect

De realisatie van de accommodatie door stichting sportpark de Omloop mogelijk te maken ten einde het totale sportpark te verplaatsten en woningbouw te kunnen realiseren op de bestaande locatie van het sportpark conform de provinciale aanwijzing van september 2020.

Relatie met beleidskaders

Wonen, sport en door het college op 23 april 2024 vastgestelde nota van uitgangspunten verplaatsing sportpark de Omloop

Argumenten

1.1 De gemeentelijke bijdrage is noodzakelijk om de accommodatie te realiseren

Conform het raadsbesluit van 2 oktober 2023 wordt de maximale bijdrage van € 4.500.000,-- bepaald door de taxatiewaarde van de huidige opstallen en eigen bijdrage van de verenigingen. Op basis van de prognose bouwkostenraming van de stichting die extern is getoetst wordt de maximale bijdrage gevraagd die is opgebouwd uit twee bedragen. Alle bestaande opstallen zijn getaxeerd door een register taxateur en daarbij is de waarde vastgesteld op € 495.000,--. Dit bedrag wordt gedekt uit de grondexploitatie woningbouw op de bestaande locatie van het sportpark waardoor de gemeentelijke bijdrage aan de verenigingen uit de "reserve negatieve prognose de Omloop" (hierna: reserve de Omloop) € 4.005.000,-- is en de totale bijdrage aan de stichting € 4.500.000,--. De hiervoor genoemde reserve is in november 2020 ingesteld.

2.1 De reserve negatieve prognose De Omloop is ontoereikend om de gemeentelijke bijdrage aan de verplaatsing van het sportpark te financieren

In 2020 is de genoemde reserve in het leven geroepen t.b.v. de realisatie van het vastgoed op het nieuwe sportcomplex mogelijk te maken. In 2023 is door de gemeenteraad besloten om de bijdrage van de gemeente te maximaliseren op € 4.500.000,--. Op basis van de toen geldende subsidieregelingen is rekening gehouden met een gemeentelijke bijdrage vanuit de SPUK gelden. Nu de stichting als bouwheer optreedt kan de gemeente de SPUK gelden (afdekking btw claim) niet aanvragen. In verband met de door de gemeenteraad in het raadsbesluit van 2 oktober 2023 vastgestelde maximale bijdrage van de gemeente betekent dit dat er een extra storting in de reserve negatieve prognose De Omloop met € 305.000,-- gedaan moet worden.

Overleg gevoerd met

Financiën

Beleidsmedewerker Sport

Bestuursadviseurs

Kantttekeningen

N.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming zal het voorlopig ontwerp+ nader worden uitgewerkt richting een definitief ontwerp bouwplan om volgens planning in het tweede kwartaal van 2026 de ruimtelijke procedure te kunnen starten voor de bouw van de accommodatie.

Financiën

Conform het raadsbesluit van 2 oktober 2023 is de maximale gemeentelijke bijdrage € 4.500.000,--. Bij de externe toetsing van de door de vereniging ingediende bouwkostenraming is gebleken dat deze hoger is dan de maximale gemeentelijke bijdrage. Het meerdere zal door de stichting moeten worden opgevangen door bij de uitwerking van het ontwerp aanpassingen door te voeren en/of het betrekken van een externe financiering.

De bijdrage wordt conform het raadsvoorstel van 2 oktober 2023 bepaald door de taxatiewaarde van de huidige opstallen en de nog te bepalen eigen bijdrage.

De taxatie van de bestaande opstallen bedraagt € 495.000,-- die wordt gedekt uit de grondexploitatie van de woningbouw ontwikkeling.

Maximaal toegekende vergoeding opstallen	4.500.000	
Taxatiewaarde dekking uit grondexploitatie	495.000	
Gevraagd krediet	4.005.000	
Aanwezig in reserve de omloop	3.700.000	
Extra storting in reserve De Omloop	305.000	
Nieuwe totale reserve De Omloop	4.005.000	

Aan de beschikbaarstelling van de gemeentelijke bijdrage aan de stichting zijn een aantal voorwaarden gekoppeld.

- De uitwerking van het definitief ontwerp bouwplan van de accommodatie is met de gemeente afgestemd;
- De provincie is akkoord met de landschappelijke inpassing van het sportpark;
- Voor het nieuwe sportpark de Omloop is een huurovereenkomst met de gebruiker ondertekend;
- De gemeente heeft overeenstemming bereikt met de huidige grondeigenaren waar het nieuwe sportpark zal worden gerealiseerd.

De kosten die de stichting maakt voor het opstellen van een definitief ontwerp ten behoeve van de start van de ruimtelijke procedure voor de bouw worden naar rato van het werk betaald vanuit de gemeentelijke bijdragen tot een maximum van € 350.000,--. Het voorbereidingskrediet dat eerder door het college beschikbaar is gesteld voor het voorlopig ontwerp van maximaal € 90.000,-- wordt hiermee verrekend.

Na het beschikbaar stellen van het krediet voor de gemeentelijke bijdrage kan zo het ontwerpproces verder worden opgepakt en kan volgens planning in het tweede kwartaal van 2026 de ruimtelijke procedure voor de realisatie van de accommodatie worden opgestart.

Inclusiviteitstoets

.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De gesprekken met de stichting sportpark de Omloop voort te zetten.

Bijlagen

1. 1.1 Taxatie Omloopseweg 6e.pdf
2. 1.2 Taxatie Omloopseweg 6f.pdf
3. 2.1 Voorlopig Ontwerp accommodatie.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Kredietvoorstel accommodatie stichting sportpark De Omloop	Gemeenteraad: 2 februari 2026	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 11 november 2025,
gelet op

;

overwegende, dat

.

BESLUIT:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.005.000,-- inclusief BTW.
 2. Een storting van € 305.000,-- in de reserve negatieve prognose De Omloop te doen en deze storting geheel te onttrekken uit de Algemene Reserve.
 3. De afschrijvingslasten te dekken uit de reserve negatieve prognose De Omloop.
-

1. Marktwaaarde

Ondergetekende, de heer J.C. Hoogelander MSc MSRE MRICS RT RM verklaart voor en namens Kesp makelaars & taxateurs B.V., als zodanig aangewezen door dhr. F. Imširović, als vertegenwoordiger van de gemeente Albrandswaard, kantoorhoudend aan de Stationsstraat 4, 3161 KP Rhoon te hebben gewaardeerd:

De opstallen, gelegen op het perceel grond, kadastraal bekend als:
gemeente Rhoon, sectie B, nummer 2322,
plaatselijk bekend als: Omloopseweg 6E, 3161 ER Rhoon.

En verklaart vervolgens, dat hij na bezichtiging en inspectie van de benoemde opstallen, op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden de opstallen heeft gewaardeerd ter bepaling van:

De marktwaaarde, in huidige staat, per inspectie-/waardepeildatum, in totaal op een bedrag van:

€ 233.000,-- (afgerond)

zegge: **Tweehonderd drieëndertig duizend euro** (afgerond)

Ondergetekende verklaart dat hij, noch het kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect betrokken is, enig belang of betrokkenheid heeft bij de financiering, transactie of andere zaken betreffende van de opstallen.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Den Haag, 7 juli 2023



J.C. Hoogelander MSc MSRE MRICS RT RM
Register Taxateur
RICS Registered Valuer

1. Marktwaaarde

Ondergetekende, de heer J.C. Hoogelander MSc MSRE MRICS RT RM verklaart voor en namens Kesp makelaars & taxateurs B.V., als zodanig aangewezen door dhr. F. Imširović, als vertegenwoordiger van de gemeente Albrandswaard, kantoorhoudend aan de Stationsstraat 4, 3161 KP Rhoon te hebben gewaardeerd:

De opstallen, gelegen op de percelen grond, kadastraal bekend als:
gemeente Rhoon, sectie B, nummer 1343 en deels gemeente Rhoon, sectie B, nummer 1488,
plaatselijk bekend als: Omloopseweg 6F, 3161 ER Rhoon.

En verklaart vervolgens, dat hij na bezichtiging en inspectie van de benoemde opstallen, op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden de opstallen heeft gewaardeerd ter bepaling van:

De marktwaaarde, in huidige staat, per inspectie-/waardepeildatum, in totaal op een bedrag van:

€ 262.000,-- (afgerond)

zegge: **Tweehonderd tweeënzestig duizend euro** (afgerond)

Ondergetekende verklaart dat hij, noch het kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect betrokken is, enig belang of betrokkenheid heeft bij de financiering, transactie of andere zaken betreffende van de opstallen.

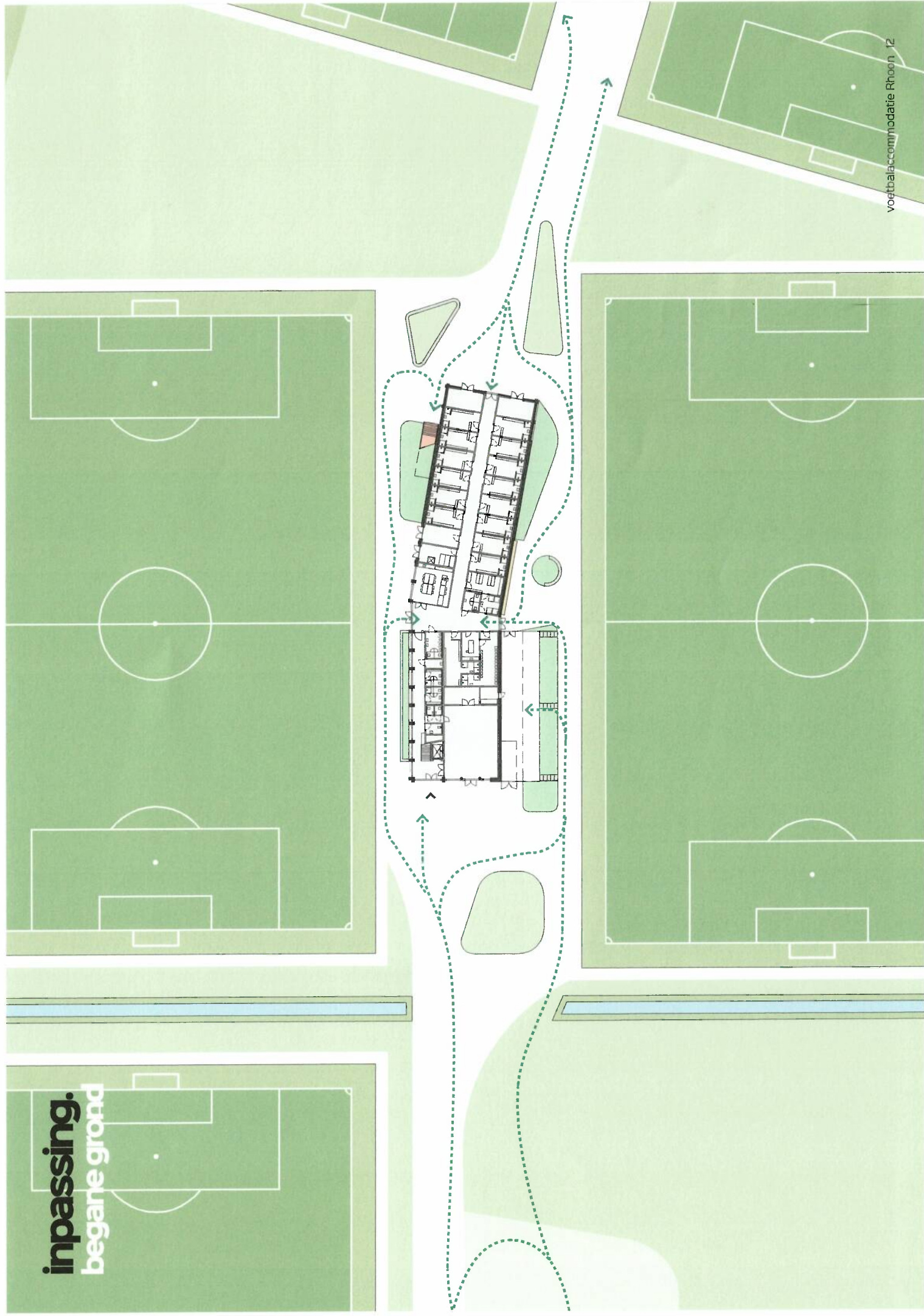
Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Den Haag, 10 juli 2023



J.C. Hoogelander MSc MSRE MRICS RT RM
Register Taxateur
RICS Registered Valuer

inpassing.
beganne grond

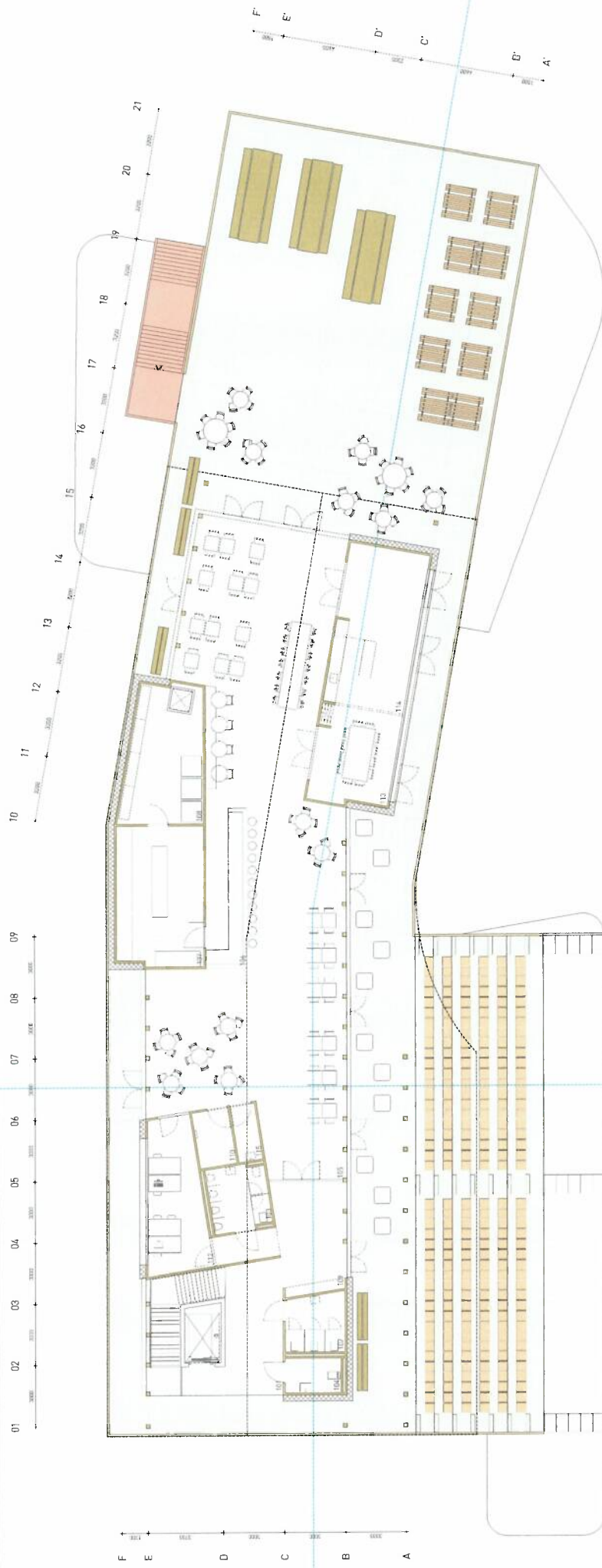


begane grond.

BVO voetprint 985 m²

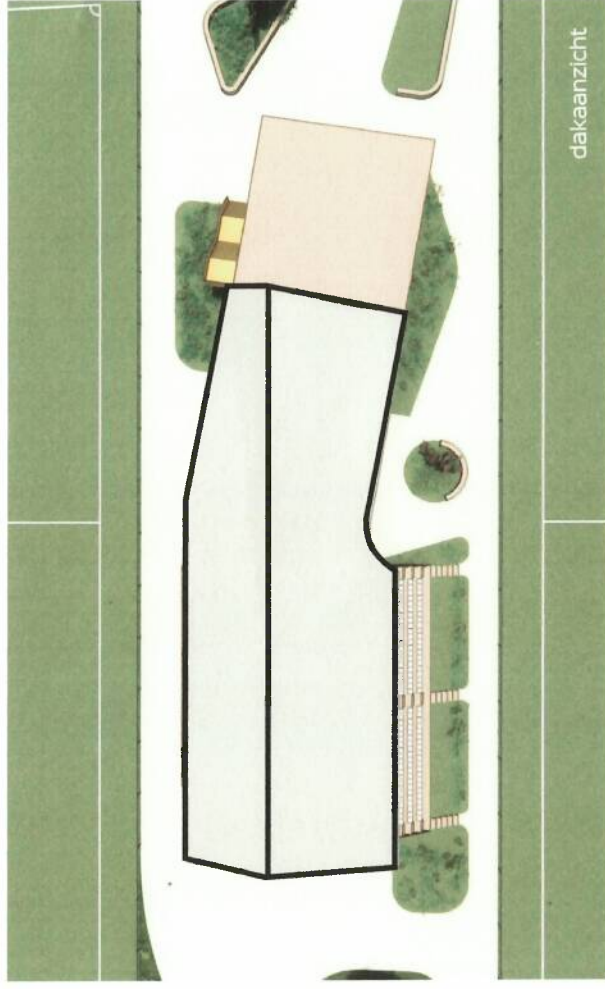


001 entreegebied	64,5	008 multifunctionele ruimte	103,8	015 doucheruimte	3,0	022 kleedruimte 07	14,5	029 doucheruimte	3,0	036 kleedruimte 14	14,5	043 toilet kleden heren	10,9	050 kledingsmagazijn	17,4
002 trap	3,6	009 berging WF-ruimte	14,2	016 kleedruimte 04	14,5	023 doucharuimte	3,0	030 kleedruimte 11	14,5	037 doucharuimte	3,0	044 schiedrechtler ruimte 1	7,3	052 berging materiaal	17,4
003 lift	6,1	010 kleedruimte 01	14,0	017 doucharuimte	3,0	024 kleedruimte 08	14,5	031 doucharuimte	3,0	038 kleedruimte 15	24,6	045 schiedrechtler ruimte 2	7,3	053 berging materiaal	17,4
004 toilet dames	1,7	011 doucharuimte	3,0	018 kleedruimte 05	14,5	025 doucharuimte	14,5	032 kleedruimte 12	14,5	039 doucharuimte	5,3	046 opslag heren	17,4	054 techniekruimte	17,4
005 toilet heren	1,7	012 kleedruimte 02	14,5	019 doucharuimte	3,0	026 kleedruimte 09	14,5	033 doucharuimte	3,0	040 kleedruimte 16	24,6	047 berging heren	131,6	055 werkplaats	7,8
006 toilet mixa	4,4	013 doucharuimte	3,0	020 kleedruimte 06	14,5	027 doucharuimte	14,5	034 kleedruimte 13	14,5	041 doucharuimte	5,3	048 verzorgingsruimte/EHBO	12,9	056 werkplaats	4,0
007 secretariaat	36,5	014 kleedruimte 03	14,5	021 doucharuimte	3,0	028 kleedruimte 10	14,5	035 doucharuimte	3,0	042 toilet kleden dames	7,8	049 wasseruimte	8,4		



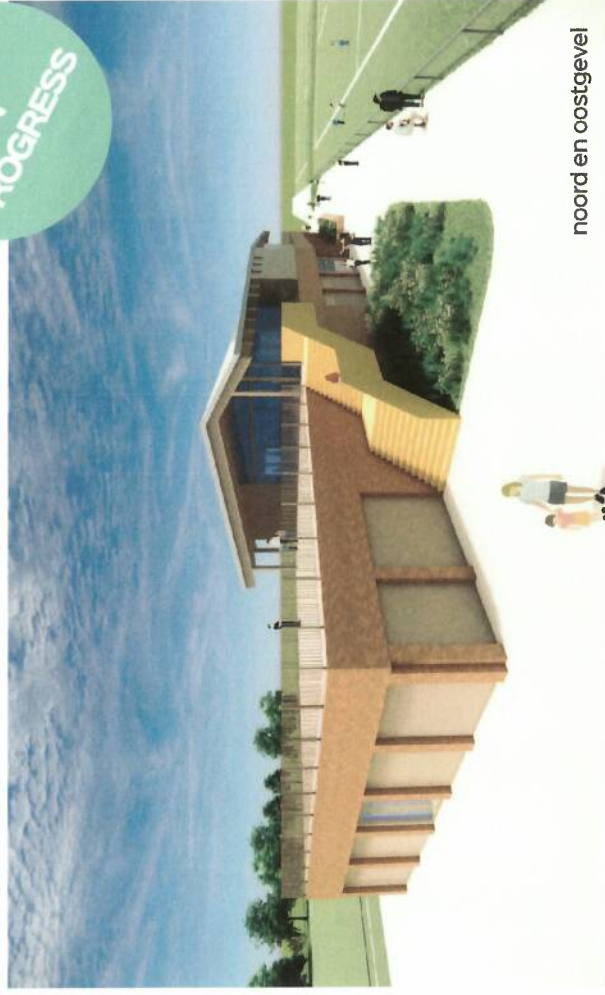
101	entreegebied	43,1	108	keukenberging	25,0
102	toilet dames	8,2	109	kledingshop	1,5
103	toilet heren	9,3	110	technische ruimte	5,0
104	toilet MIVA	4,7	112	kantoorruimte	19,5
105	kantine	211,8	113	bibliotheek	18,4
106	bar	15,7	114	sponsorhome	31,3
107	keuken	29,3	115	werkruimte	3,3

vormgeving. kap vorm variant 1



dakaanzicht

WORK
IN
PROGRESS



noord en oostgevel



zuid en westgevel