



Gemeente
Albrandswaard



Verplaatsing Sportpark De Omloop

Locatiestudie

maart 2021

Inleiding

Voor de herontwikkeling van locatie De Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark wordt verplaatst. Om het sportpark te kunnen verplaatsen is een locatieonderzoek uitgevoerd naar 8 locaties. Het onderzoek is gericht om de (on-)mogelijkheden en voorwaarden van de verschillende locaties in beeld te brengen.

Criteria

Uit deze (on)mogelijkheden en voorwaarden zijn criteria opgesteld. In een matrix op de laatste pagina worden de locaties geconfronteerd met de criteria en volgt een totaalscore.

De criteria zijn:

- Ruimtelijke inpassing (past het programma)
- Bereikbaarheid
- Eigendom
- Planologie
- Standpunt Provincie Zuid-Holland
- Draagvlak verenigingen
- Draagvlak omgeving
- Realisatie binnen 5 jaar
- Investering
- Landschappelijke inpassing (is er ruimte voor beplanting)
- Ligging in Rhoon

Ruimtelijke inpassing

Voor de locatiestudie zijn we uitgegaan van een plangebied van minimaal 8 hectare. Dit biedt voldoende ruimte voor het programma. De afstand tot bestaande woningen is bepalend voor de ligging van de velden. Dit criterium zal per locatie beschreven worden.

Locatie 5: Poort van Buitenland is te klein voor het programma en is daarom buiten deze studie gehouden.

Bereikbaarheid

Een nieuw sportpark heeft een grote impact op het verkeer in de omgeving. Bestaande infrastructuur moet aangepast worden om met name het autoverkeer een goede plek te geven. Dit criterium zal per locatie beschreven worden.

Eigendom

Vaak zijn de locaties niet in eigendom bij de gemeente. Er zal een investering gedaan moeten worden om gronden aan te kopen. Het aantal eigenaren wordt meegenomen in de beoordeling van het criterium. Dit heeft te maken met de verwachte tijd die het kost om met meer of minder eigenaren tot een overeenkomst te komen. Op locatie 3 ligt deels Wet voorkeurrecht gemeenten (Wvg). Dit criterium zal per locatie beschreven worden.

Planologie

Voor elke locatie zal de bestemming veranderd moeten worden naar de bestemming Sport. Voor elke locatie geldt dat er een planologische procedure doorlopen moet worden. Dit is geen onderscheidend criterium per locatie.

Standpunt Provincie

Alle locaties liggen buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Op dit gebied voert de Provincie streng ruimtelijk beleid. De Provincie hanteert een kaart met ontwikkelingen: de 3 ha kaart. Als een locatie is opgenomen op deze kaart betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit criterium zal per locatie beschreven worden.

Draagvlak verenigingen

Bij de vorige studie is gesproken met de verenigingen. Hierbij is opgemerkt dat een sportpark in de Rand van Rhoon de voorkeur heeft. Dit geldt voor de volgende locaties: 1a, 1b, 2 en 3. Locatie 4 en 5 scoorden neutraal. De locaties in de Polder Albrandswaard hadden niet de voorkeur: 6, 7, en 8.

Draagvlak omgeving

Deze studie is niet voorgelegd aan de omwonenden. Echter bleek uit de vorige studie dat dit criterium niet onderscheidend is. In de matrix zullen daarom alle locaties neutraal scoren.

Realisatie binnen 5 jaar

De verwachting is dat er weinig verschil zit in de oplevering van het sportpark op de verschillende locaties. Voor elke locatie zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Onderhandelingen met grondeigenaren zal bij elke locatie, behalve locatie 4, moeten gebeuren. Realisatie van de sportvelden, parkeerterreinen, ontsluiting en gebouwen komt terug op elke locatie.

Investing

De verwervingskosten van de percelen per m² zal weinig verschillen. De kosten van de realisatie en de plankosten van een nieuw sportpark zijn geen onderscheidend criterium. De verwervingskosten van de percelen is per m² eveneens geen onderscheidend criterium. Bij gebied 4 in het Buitenland van Rhoon geldt in verband met het eigendom alleen een boekwaarde. De investering voor nieuwe ontsluiting is wel onderscheidend, maar hiervoor is nog geen raming gemaakt.

Landschappelijke inpassing

Naar het programma voor de sportvelden is ook een landschappelijke inpassing gewenst om de impact van het sportpark op de omgeving zo klein mogelijk te houden. Dit criterium zal per locatie beschreven worden.

Ligging in Rhoon

Om zoveel mogelijk mensen te laten sporten zijn voorzieningen op korte afstand wenselijk. Het huidige sportpark bedient Rhoon en Portland waar het sportpark in de Polder Albrandswaard met name Poortugaal bedient. Een locatie tussen Rhoon en Portland scoort daarom hoger dan een locatie in de Polder Albrandswaard.

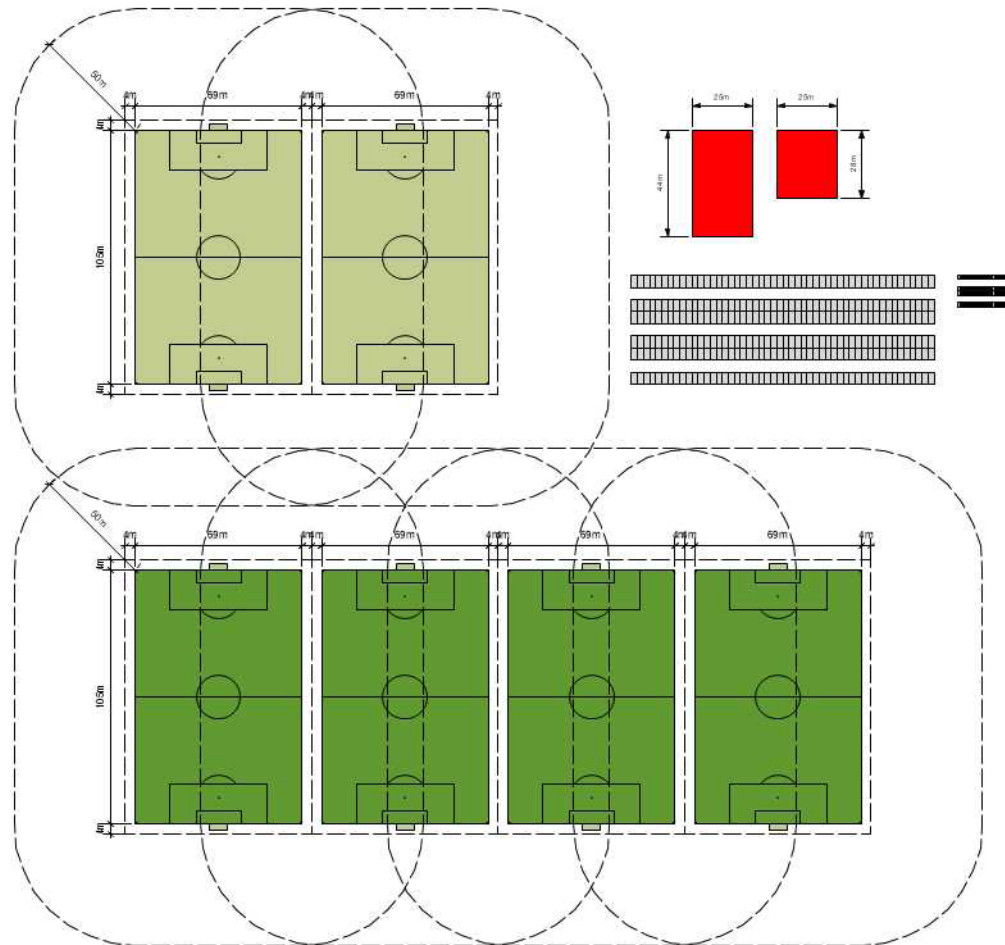
Programma

Voetbalveld (kunst): 69m x 105m (2x)
Voetbalveld (gras): 69m x 105m (4x)
Uitloopstrook rondom velden: 4m
50m vanaf voetbalveld geen woningen. Dit is aangegeven in de tekeningen met een stippellijn.

Clubhuis: 25m x 28m
Sportzaal: 25m x 44m

Parkeren auto: 300 pp
Parkeren fiets: 200 pp

Naast het sportprogramma is ook een landschappelijke inpassing gewenst om hinder van geluid en licht naar de omgeving toe te beperken. Gebruik van bomen en struiken kunnen hier aan bijdragen. Daarnaast is de ontsluiting van en naar het sportpark een aandachtspunt.



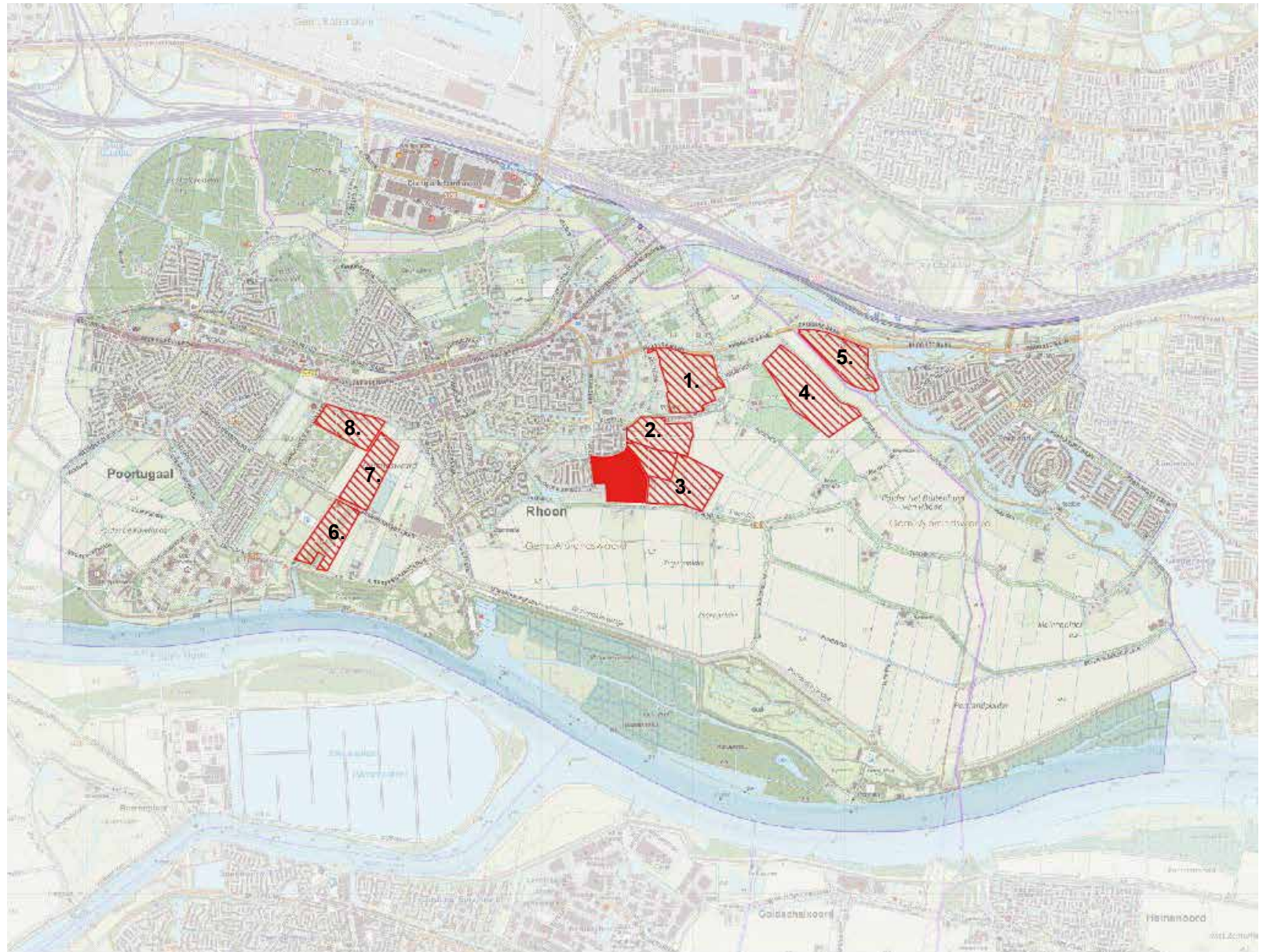
Zoeklocaties

In deze locatiestudie gaat het over 8 locaties:

1. Achterdijk - Rijsdijk
2. Omloopseweg noord
3. Omloopseweg zuid
4. Achterweg - Nieuweweg
5. Poort van Buijtenland
6. Albrandswaardseweg zuid
7. Albrandswaardseweg noord
8. Schroeder van der Kolklaan

Locatie 5. Poort van Buijtenland is te klein voor het programma. Daarom valt deze locatie af in deze locatiestudie en is hiervoor geen ruimtelijke schets gemaakt.

Ten opzichte van de eerdere studie (2018) zijn locatie 2 en 8 toegevoegd.



1. Achterdijk - Rijsdijk

Optie 1: ontsluiting vanaf Rijsdijk

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- De woningen aan de Rijsdijk beperken de mogelijke locaties voor de sportvelden.
- De woningen langs de Achterdijk staan op voldoende afstand.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto aan de Rijsdijk en Rhoonse Baan is goed mogelijk (optie 1 en 2).
- Ontsluiting voor de fiets vanaf Rijsdijk en Rhoonse Baan is goed mogelijk (optie 1 en 2).

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.

Standpunt Provincie

- De locatie past binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte



1. Achterdijk - Rijsdijk

Optie 2: ontsluiting vanaf Rhoonse Baan

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- De woningen aan de Rijsdijk beperken de mogelijke locaties voor de sportvelden.
- De woningen langs de Achterdijk staan op voldoende afstand.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto aan de Rijsdijk en Rhoonse Baan is goed mogelijk (optie 1 en 2).
- Ontsluiting voor de fiets vanaf Rijsdijk en Rhoonse Baan is goed mogelijk (optie 1 en 2).

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.

Standpunt Provincie

- De locatie past binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte



2. Omloopseweg noord

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Woningen aan de Omloopseweg en Rijdsdijk hebben hun invloed op deze locatie.
- Nieuwbouw van woningen op de huidige locatie van de sportvelden zal invloed hebben op de locatie.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto en fiets zal hetzelfde zijn als in de huidige situatie.
- Een nieuwe aansluiting op de Nijverheidsweg biedt kansen voor een veiligere toegang en een rustigere Omloopseweg.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.

Standpunt Provincie

- De locatie past binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte



3. Omloopseweg zuid

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Woningen aan de Omloopseweg en Essendijk hebben hun invloed op deze locatie.
- Nieuwbouw op de huidige locatie van de sportvelden zal invloed hebben op de locatie.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto en fiets zal hetzelfde zijn als in de huidige situatie.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.
- Op deze locatie is deels Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) van toepassing.
- Het hele programma past niet alleen op de kavels waarop Wvg rust.
- Aankoop van het naastgelegen perceel is noodzakelijk.

Standpunt Provincie

- De locatie past binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte



4. Achterweg - Nieuweweg

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Er is 1 woning die invloed heeft op deze locatie.
- Er is voldoende ruimte om hier rekening mee te houden.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto is mogelijk vanaf Poort van Buitenland, maar vraagt nog om nadere inpassing.
- De fietser kan gebruik maken van het fijnmazige netwerk van polderwegen en dijken.

Eigendom

- De percelen zijn in eigendom bij de gemeente.

Standpunt Provincie

- De Provincie heeft eerder aangegeven niet mee te willen werken aan deze locatie.
- In samenwerking met de Provincie is een streefbeeld opgesteld voor het gebied waarbinnen deze locatie valt.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing.
- De plannen voor het Buitenland van Rhooen zijn gericht op landbouw en extensieve recreatie.
- Dit komt niet overeen met het gebruik van de sportvelden waar intensieve recreatie een confrontatie kan zijn met de doelen voor het Buitenland van Rhooen.



6. Albrandswaardseweg zuid

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Woningen aan de Albrandswaardsedijk liggen te dicht op de locatie.
- Om nieuwe sportvelden te realiseren zullen deze woningen aangekocht moeten worden.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto en fiets kan goed vanaf de Albrandswaardseweg.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.
- Voor een deel van deze percelen is er een particulier initiatief.

Standpunt Provincie

- De locatie past niet binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Krappe ruimte voor landschappelijke inpassing.
- Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) van toepassing



7. Albrandswaardseweg noord

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Er is 1 woning aan de Albrandswaardseweg die invloed heeft op deze locatie.
- Er is voldoende ruimte om hier rekening mee te houden.
- Afstand tot het DPO terrein is voldoende.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto en fiets kan goed vanaf de Albrandswaardseweg.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.
- Een van de te verwerven perceel is gesplitst in vele kleine deelpercelen.

Standpunt Provincie

- De locatie past niet binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing.
- Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) van toepassing



8. Schroeder van der Kolklaan

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Woningen aan de Oranje Nassaulaan hebben een kleine invloed op deze locatie.
- De woning op nr. 3 heeft de grootste invloed. Er is ruimte om hier rekening mee te houden.
- Locatie van het clubgebouw en de sportzaal zal op een afstand van 100 meter vanaf het defensie terrein moeten komen in het kader van externe veiligheid, voor de sportvelden geldt dit niet.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto kan goed vanaf de Schroeder van der Kolklaan.
- De fiets zal zowel vanaf de Schroeder van der Kolklaan als van de Oranje Nassaulaan het sportpark op kunnen.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.
- Een van de te verwerven perceel is gesplitst in vele kleine deelpercelen.

Standpunt Provincie

- De locatie past niet binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing.
- Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) van toepassing



Matrix

Beoordelingsaspecten	Rijsdijk - Achterdijk optie 1	Rijsdijk - Achterdijk optie 2	Omloopseweg noord	Omloopseweg zuid	Achterweg - Nieuwegeweg	Albrandwaardseweg zuid	Albrandwaardseweg noord	Schroeder van der Kolklaan
Ruimtelijke inpassing	3	3	3	3	3	3	3	3
Bereikbaarheid	2	2	2	2	3	3	3	3
Eigendom	2	2	2	2	3	2	1	1
Planologisch	1	1	1	1	1	1	1	1
Standpunt Provincie	3	3	3	3	1	2	2	2
Draagvlak verenigingen	3	3	3	3	2	1	1	1
Draagvlak omgeving	2	2	2	2	2	2	2	2
Realisatie < 5 jaar	1	1	1	2	3	1	1	1
Investering *	2	2	2	2	3	1	1	1
Landschappelijke inpassing	3	3	2	2	1	2	2	3
Ligging in Rhoon	3	3	3	3	3	1	1	1
	25	25	24	25	25	19	18	19

*investering voor verwerving, nieuwbouw en ontsluiting