



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	2024-035548
Uw kenmerk:	Contact:	Erwin Weterings/Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n): 3	Doorkiesnummer:	
	E-mailadres:	j.wijnmalen@albrandswaard.nl
	Datum:	23 april 2024

Betreft: vervolgproces woningbouw en realiseren sportpark de Omloop

Geachte raadsleden,

### INLEIDING

Met de raadsbesluiten van 2 oktober 2023 en 18 december 2023 heeft u kaders vastgesteld voor de ontwikkelingen rondom woningbouw op locatie de Omloop en het realiseren van het sportpark. Het betrof zowel programmatische als financiële kaders.

Het college is na de raadsbesluiten gestart met het uitwerken van de gestelde kaders. Dit is noodzakelijk voor de onderbouwing van formele procedures, die cruciaal zijn voor realisatie van de beide ontwikkelingen de komende jaren. Zo zetten wij in op realisatie van een nieuw sportpark en op concrete uitvoering van de door de provincie Zuid-Holland in 2020 gegeven proactieve aanwijzing voor het realiseren van 100 sociale woningen op de Omloop.

### KERNBOODSCHAP

Het college heeft op 23 april 2024 de volgende besluiten genomen:

- De Nota van Uitgangspunten Sportpark de Omloop is vastgesteld
- De Nota van Uitgangspunten Wonen de Omloop is vastgesteld
- De prepublicatie is vastgesteld en wordt gepubliceerd. De gemeente geeft hiermee aan het voornemen te hebben om een ontwikkelovereenkomst te ondertekenen met BPD/VORM voor het realiseren van de woningbouwlocatie en het sportpark. Deze publicatie is in het kader van het Didam-arrest en biedt andere marktpartijen de mogelijkheid ook hun interesse voor de ontwikkelingen kenbaar te maken.

In de bijlagen bij deze raadsinformatiebrief treft u alle genoemde stukken aan.

### TOELICHTING

Het voornemen voor samenwerking met BPD/VORM heeft de voorkeur van het college, omdat deze marktpartij al voor een groot deel eigenaar van de grond is wat de gemeente instaat stelt om op de snelst mogelijke manier invulling te kunnen geven aan de proactieve aanwijzing van de provincie en het huidige sportpark toekomstbestendig te maken. Daarbij hebben eerdere ervaringen aangetoond dat BPD/VORM zelfs in economisch uitdagende tijden een robuuste en betrouwbare partner is, met de





## 1. Inleiding

### 1.1. Context en aanleiding

De gemeente Albrandswaard zet in op het realiseren van een nieuw sportpark De Omloop. De huidige accommodatie voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Daarbij wil de gemeente bewegen en sporten blijven stimuleren en laagdrempelig houden. Daarom is het belangrijk dat bewoners in de buurt kunnen blijven sporten.

Door de gemeenteraad is besloten dat de huidige locatie van het sportpark wordt herontwikkeld tot woningbouw om invulling te kunnen geven aan de provinciale aanwijzing. Daarbij wordt het sportpark naar de oostzijde van de Omloopseweg verplaatst. Op 18 december 2023 heeft de gemeenteraad het investeringskrediet hiervoor beschikbaar gesteld.

Een aantal belangrijke kaders voor het nieuwe sportpark zijn 31 mei 2021 en 2 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit programma van eisen is een nadere uitwerking daarvan en fungeert als gemeentelijk toetsingskader voor de toekomstige planvorming.

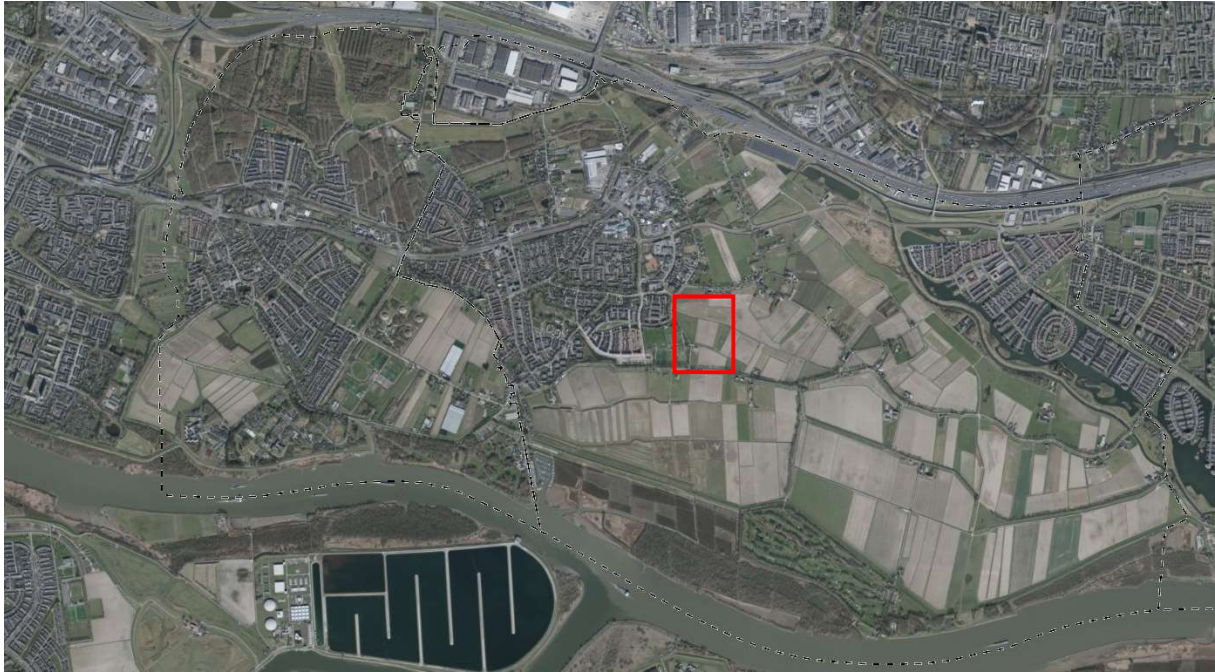
### 1.2. Plangebied

De toekomstige locatie van het sportpark ligt in het buitengebied van Albrandswaard en is door de provincie opgenomen op de zogenoemde 3ha. kaart wat betekent dat de provincie bereid is medewerking te verlenen aan een wijziging van de huidige bestemming. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat het sportpark landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.

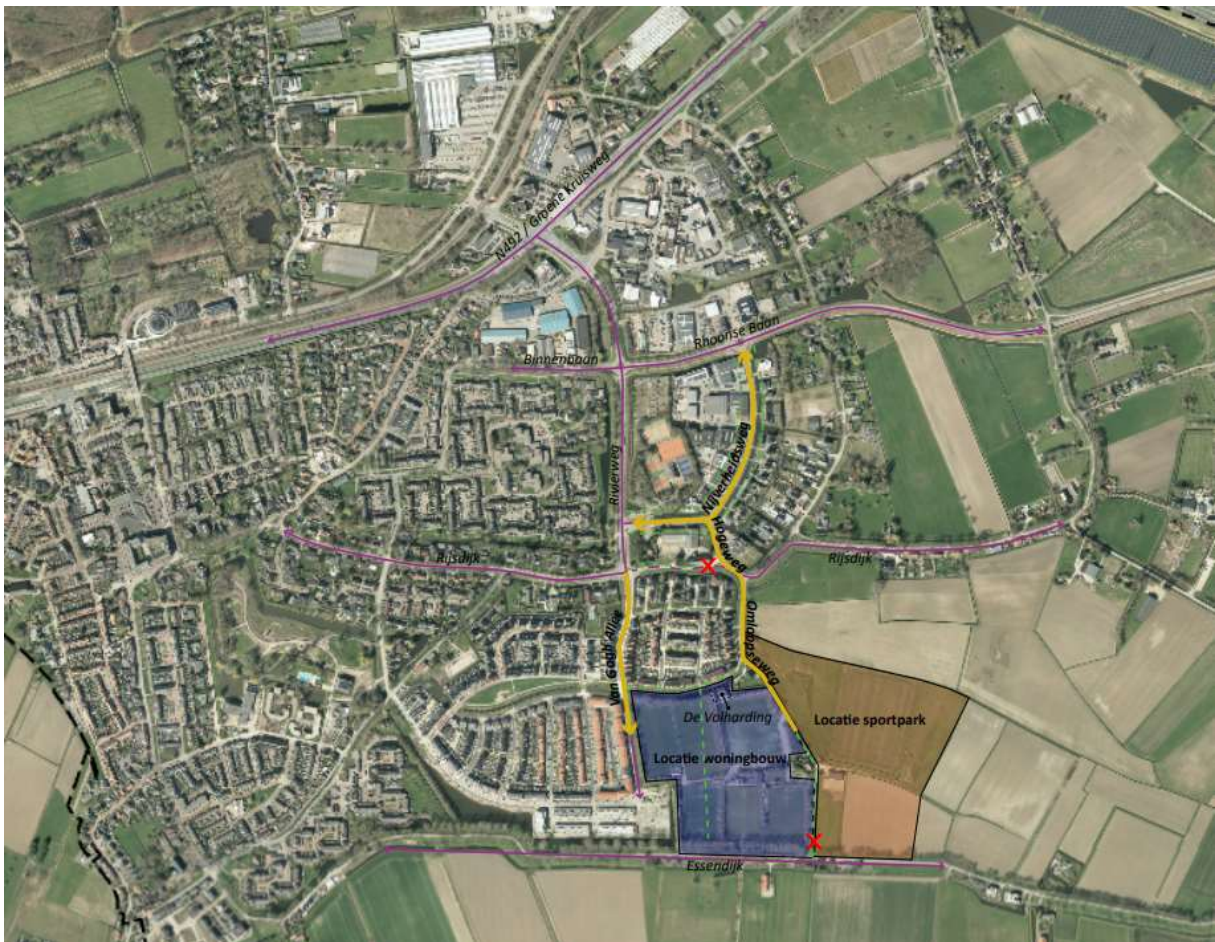
Het huidige sportpark de Omloop wordt op dit moment gebruikt door meerdere verenigingen. De voetbalvereniging en een sportvereniging zullen worden verplaatst.

Het nieuw te realiseren sportpark de Omloop ligt aan de Omloopseweg. Deze weg is verbonden met de Essendijk aan de zuidzijde en de Rijsdijk aan de noordzijde. Aan de oost- en zuidzijde ligt het buitengebied van Albrandswaard. De zuidelijke polders zijn onderdeel van het Buitenland van Rhoon. De direct aangelegen polder aan de oostzijde is geen onderdeel van het PMR gebied Buitenland van Rhoon.





Figuur 1. Luchtfoto van de gemeente Albrandswaard met in het rode kader de locatie van De Omloop.



## 2. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

### 2.1 Programma

Het sportpark krijgt een maximale grootte van 12 ha. Afhankelijk van de ruimtelijke invulling kan dit minder zijn. De landschappelijke inpassing van het sportpark is van belang om de bestemming te kunnen wijzigen.

De mate van openbaarheid van het sportpark zal nog nader worden ingevuld. Belangrijk uitgangspunt en toetsingskader bij het ontwerp van het sportpark is het zogenoemde 'design against crime'. Dit verwijst naar een benadering in het ontwerpproces die tot doel heeft om criminaliteit en onveiligheid te verminderen of te voorkomen door middel van slimme ontwerpoplossingen.

Het concept omvat verschillende strategieën, waaronder:

1. Toegankelijkheid en zichtbaarheid: Het ontwerp van gebouwen en openbare ruimtes moet zorgen voor goede zichtlijnen en voldoende verlichting om donkere en verborgen hoeken te vermijden, waardoor criminele activiteiten worden ontmoedigd.
2. Ruimtelijke indeling: Het slim indelen van ruimtes kan helpen bij het creëren van natuurlijke barrières en het verminderen van de kans op diefstal of vandalisme.
3. Duurzame materialen en ontwerpen: Het gebruik van duurzame materialen kan bijdragen aan het verminderen van criminaliteit, omdat deze materialen minder aantrekkelijk zijn voor diefstal of vandalisme.

#### 2.1.1 velden

In de uitwerking van de plannen voor de sportvelden moet ruimte worden gemaakt om minimaal 5 velden te realiseren met een optie op een 6<sup>e</sup> veld. Daarbij zal in samenwerking met partijen een optimale verdeling worden gemaakt tussen een aantal kunstgrasvelden en grasvelden. Van die velden dienen er 3 met verlichting te worden uitgevoerd.

#### 2.1.2 accommodatie

De ruimte voor de accommodatie zal getoetst worden op de inpasbaarheid binnen de landschappelijke randvoorwaarden en de beschikbare ruimte. De sportverenigingen v.v. Rhon en r.k.s.v. WCR worden in 1 clubgebouw gehuisvest waarbij de kantine wordt gedeeld. Het aantal kleedkamers en andere benodigde ruimten is gebaseerd op de normen van de KNVB (ca. 14 kleedkamers). Daarnaast zal er ook rekening moeten worden gehouden met een ruimte voor aikido lessen en peutergym. De sportverenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en realisatie waarbij de gemeente een faciliterende en toetsende rol heeft. De gemeenteraad heeft eerder besloten de bijdrage in de bouwkosten van het vastgoed op het nieuwe sportcomplex te maximaliseren op € 4,5 mln. inclusief BTW onder de voorwaarde dat de vereniging een bestuursvorm oprichten waarin een eventueel bouwheerschap en beheer en exploitatie in kunnen worden ondergebracht. De feitelijke krediet aanvraag zal nog aan de raad moeten worden voorgelegd.

## 2.2 Landschap

De 'oudere' polders ten noorden van de Essendijk worden gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling en zijn afwisselend open en besloten. Dit landschap is fijnkorreliger dan het landschap ten zuiden van de Essendijk en daarmee onderscheidend en recreatief zeer aantrekkelijk.

Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- Er wordt een grotere mate van beslotenheid nagestreefd, ten opzichte van de huidige situatie, zodat het afwisselend open en besloten landschap versterkt wordt en daarmee het contrast met de zuidelijke polders en de recreatieve beleving
- Landschappelijke ontwikkelingen bieden de kans om het zicht op de randen (A15, Portland) met groen te onderbreken; dit versterkt de landschapsbeleving in het Buitenland van Rhoon
- Bij het landschapsontwerp wordt voldoende openheid behouden; cruciale zichtrelaties met bijv. landschap en monumentale boerderijen worden behouden en/of gerealiseerd.

### 2.2.1 Landschappelijke inpassing

Inrichtingsprincipes voor de landschappelijke inpassing:

- Houd de bebouwing eenvoudig; Gebouwen in het buitengebied hebben maximaal 2 bouwlagen met daarop een eenvoudige, maar beeldbepalende kap.
- Erfbeplanting is beeldbepalend; Door de erfbeplanting liggen de gebouwen minder prominent, min of meer verscholen in het landschap.
- Zorg voor zicht op het landschap; Houd rekening met de positie van gebouwen en de organisatie van het erf, zodat het landschap zichtbaar blijft.
- Volg de richting van het landschap; Geef gebouwen een richting en volg daarbij het landschap.
- Het erf staat centraal; Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting, waarbij het vooraf representatief is en het achtererf vooral functioneel.
- Houd rekening met hiërarchie; Bebouwing dicht bij de dijk of weg is het visitekaartje van het landschap. Verder het landschap in is de bebouwing lager, informeler en onopvallend.

### 2.2.2 Inrichting/materiaalgebruik

#### *Algemeen*

De openbare ruimte wordt ingericht conform Leidraad Inrichting Openbare Ruimte versie november 2023.

Bij het vastleggen van afspraken met marktpartijen in een overeenkomst zal de laatst vastgestelde LIOR als uitgangspunt voor de plannen van toepassing worden verklaard.

#### *Verharding*

Probeer niet meer verharding toe te passen dan echt noodzakelijk is.

#### *Verlichting*

Besteed aandacht aan de verlichting. Plaats de verlichting zo laag mogelijk bij de grond, en probeer overvloedige verlichting te vermijden.

De openbare verlichting voldoet aan de (OVL)-kwaliteitseisen.

#### *Hekwerken*

Probeer in plaats van hekwerken zoveel mogelijk beplanting toe te passen. Als hekwerken echt noodzakelijk zijn, kunnen deze gecombineerd worden met hagen, zodat ze minder opvallen in het landschap.



### *Beplanting*

Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting. Denk dus steeds aan beiden tegelijkertijd. Zie pagina 13 voor streekeigen beplanting.

### *Reclame*

Probeer reclame zo eenvoudig mogelijk te houden. Liefst geen verlichting, geen felle kleuren en niet te groot. Daarmee is reclame nooit te groots of schreeuwerig, maar past deze bij de bebouwing en het landschap.

### *Parkeren*

Zorg voor voldoende parkeerplekken op de kavel, zoveel mogelijk uit het zicht.

### *Aantrekkelijk voor dieren*

Tref voorzieningen en/of gebruik plantsoorten die voor dieren aantrekkelijk zijn. Vooral struiken waar noten (hazelaar) of bessen (Gelderse roos, sleedoorn) in zitten zijn aantrekkelijk voor dieren. Ook met nestkasten en takkenhopen creëert u een plek voor dieren.

### *Water*

Het is van belang om het water en groen zoveel mogelijk te clusteren en zo mogelijk met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat er een stevige, robuuste groen- en waterstructuur, die minder kwetsbaar is, meer (gebruiks)kwaliteit heeft en meer potentie om interessante flora en fauna te huisvesten. Waar mogelijk inzetten op gesloten watersystemen: een watersysteem op gebiedsniveau dat drinkwater, regenwater (blauw) en afvalwater (grijs & zwart) koppelt tot één systeem.

- Water inzetten als kwaliteit voor de leefomgeving
- Compensatie voor verharding (14%) wanneer geen groene daken, water passerende verharding en/of waterbuffering in het plangebied is opgenomen. Zo veel mogelijk natuurvriendelijk oevers
- Doel: Water zoveel mogelijk opvangen in openbare ruimte: grasbeton tegels, waterpasserende bestrating, oppervlaktewater. Riool als laatste optie.
- Afkoppelen van regenpijpen.

## **2.3 Beeldkwaliteit**

### 2.3.1 Architectuur

- Bebouwing in het buitengebied is eenvoudig; heldere hoofdvorm van 1 bouwlaag met een eenvoudige beeldbepalende kap.
- Installaties worden meegenomen in de architectuur.
- Bijgebouwen zoals losse fietsenstallingen moeten opgenomen worden in het hoofdvolume.

## 3. Mobiliteit

### 3.1 Inleiding

Om het autogebruik terug te dringen is het belangrijk om inwoners te verleiden tot andere vormen van mobiliteit. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van wandelen en fietsen en het verbeteren van het openbaar vervoer en/of verbeteren van de fietsinfrastructuur naar deze knooppunten.

### 3.2 Voetganger

De openbare ruimte voor voetgangers moet voldoen aan de meest recente CROW-richtlijnen op het gebied van toegankelijkheid.

### 3.3 Fiets

- Essendijk bereikbaar houden
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. De confrontatie van auto en fietser wordt vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Veilige en prettige fietsroutes van en naar het sportpark vanuit de diverse richtingen

### 3.4 Auto

Het sportpark wordt ontsloten vanaf de Omloopseweg Dit betekent een aanpassing van het profiel van de Omloopseweg, kruising met Rijdsdijk, Hoogeweg verbreden en Nijverheidsweg aanpassen.

- De Rijdsdijk - Rivierweg afsluiten voor snelverkeer
- Afsluiten van de Omloopseweg naar de Essendijk voor snelverkeer
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. De confrontatie van auto en fietser wordt zoveel mogelijk vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Voor de fiets dienen er 58 fietsparkeerplaatsen per netto hectare terrein te worden aangelegd.
- Voor de auto's is de norm 20 auto-pp per hectare netto terrein, exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten (CROW-norm).



## 4. Duurzaamheid

### 4.1 Inleiding

Begin 2021 is de 'Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2021-2025' door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda is de paraplu voor alle thema's binnen de klimaatopgave, zoals bijvoorbeeld mobiliteit, energie en wonen. Naast onze inhoudelijke uitgangspunten is de uitvoeringsagenda tevens voorzien van een financiële onderbouwing.

De gemeente heeft zich ten doel gesteld de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen, ten opzichte van het peiljaar 1990. Het uiteindelijke doel is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 met 95% te verminderen. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie en (geleidelijk) overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie.

We willen Albrandswaard zo goed mogelijk 'water robuust' en 'klimaatbestendig' inrichten. Zodat we de gevolgen van de klimaatverandering goed kunnen opvangen, en vitale en kwetsbare objecten zo min mogelijk (over)last ondervinden.

*'Albrandswaard wordt een klimaatneutrale gemeente. Wij hebben dit gerealiseerd in 2050 (wettelijk kader) en waar mogelijk eerder. We werken de komende jaren aan een duurzame en groene gemeente. We gaan zo zuinig mogelijk om met grondstoffen en de natuur. Het verduurzamen van woningen moet betaalbaar blijven'*

*'Wonen is meer dan alleen het stapelen van stenen. Het gaat om de balans tussen wonen, groen en infrastructuur. Hierbij spelen duurzaamheid, circulariteit en leefbaarheid een grote rol'*

*'We richten onze buitenruimte klimaat adaptief in waar dit mogelijk is. Woningbouwprojecten worden zoveel mogelijk circulair uitgevoerd'*

*(Raadsakkoord 2022-2026)*

De uitgangspunten zijn van toepassing op de nieuw te bouwen woningen. De uitgangspunten zijn zowel op gebiedsniveau als ook op gebouwniveau geformuleerd. Het is immers van belang om al zo vroeg mogelijk in het proces na te denken over alle mogelijke ruimtelijke en financiële consequenties.

#### Elektrisch vervoer en laadinfrastructuur

De transitie naar zero-emissie vervoer – waaronder elektrisch vervoer (EV) - staat hoog op onze agenda. Wij vinden het belangrijk om mobiliteit te verduurzamen en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren. Een geschikt laadnetwerk bestaande uit publieke, semipublieke en private laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen is daarvoor een cruciale voorwaarde. In de laadvisie Albrandswaard zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden voor het elektrisch laden van voertuigen opgenomen, voor zowel het bestaande terrein als de nieuwbouwontwikkeling. Dit betekent o.a. de buitenruimte voorbereiden op de komst van laadpalen.

### 4.2 Energie en warmte

Met de stip op de horizon om in 2050 een (nagenoeg) CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving te hebben gerealiseerd, gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- Gezond binnenklimaat
- Integraal ontwerp met low-tech oplossingen
- Afwegingskader milieubelasting vs. Uitgangspunten energie

Zonnepanelen zijn bij voorkeur een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de daken of worden aangelegd in een eenduidige en symmetrische figuratie.

### 4.3 Klimaatadaptatie

De gemeente heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen niet vastgesteld, maar onderschrijft de doelstellingen uit het Convenant wel. De doelen en eisen gebruikt de gemeente voor nieuwe plannen. Het doel van het Convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit<sup>1</sup>.

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
- Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar
- Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.
- De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.

### 4.4 Circulaire grondstoffen

De gemeente is voorstander van het gebruik van circulaire grondstoffen en zal in overleg met partijen aansturen op een verhoging van het gebruik hiervan.

---

<sup>1</sup> [Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland](#)

## 5. Milieu

Onder de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024) hebben gemeenten meer afwegingsruimte op het gebied van milieu. Hiermee kan de gemeente lokale normen op bepaalde milieuthema's opstellen binnen de bandbreedte van het Rijk. Dit geldt voor de thema's: lucht, externe veiligheid, geluid (ook van verkeer), trilling, geur veehouderijen en bodem. De milieuregels staan o.a. in het Omgevingsplan. De ambities worden opgenomen in de Omgevingsvisie of een programma. De Omgevingsvisie van Albrandswaard wordt geactualiseerd en dient nog vastgesteld te worden. De grondslag van het op te stellen Omgevingsplan zal liggen in de geactualiseerde Omgevingsvisie.

Voor de locatie De Omloop zijn in een eerder stadium verschillende omgevingsaspecten onderzocht deze onderzoeken dienen geactualiseerd te worden en verder te worden aangevuld met onderwerpen die in het kader van de omgevingsvisie nog niet zijn onderzocht/beoordeeld.

### 5.1 Geluid

Akoestisch onderzoek

Het is van belang om in een vroegtijdig stadium onderzoek te doen naar de geluidbelasting in het gebied. Dit onderzoek betreft zowel de invloed van wegverkeerslawaai, industrielawaai als bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied zijn op enige afstand een beperkt aantal woningen aanwezig. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig waarvan mogelijk hinder ondervonden kan worden of die mogelijk door de nieuwbouw worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Specifieke aandacht dient er te zijn voor:

- De afstand tussen sportpark en omliggende woningen
- Verkeersaantrekkende werking en geluid vanwege parkeren;
- De aanwezigheid van een stiltegebied.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan het nodig zijn maatregelen te treffen. Dit kan een bronmaatregel zijn (als het aanbrengen van stil asfalt), een overdrachtsmaatregelen (als het plaatsen van een scherm) of maatregelen in het bouwproject (meer afstand creëren tussen bron en sportaccommodatie).

### 5.2 Externe veiligheid

Uit een eerste quickscan blijkt dat er geen risicovolle en kwetsbare objecten in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn die van negatieve invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor de risicovolle en kwetsbare inrichtingen en objecten.

## 5.3 Bodem

Milieuhygiënisch onderzoek

Er zal nog een verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden conform NEN 5740.

Daar waar puin in de bodem wordt aangetroffen dient, ongeacht de gradatie, een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden. Indien het asfalt wordt verwijderd t.b.v. de geplande herontwikkeling wordt aanbevolen deze te onderzoeken op dikte, opbouw en teerhoudendheid (chemische kwaliteit) om de hergebruik dan wel afzetmogelijkheden te kunnen bepalen. Tevens wordt aanbevolen om het onderliggende fundatiemateriaal (waar aanwezig) te onderzoeken om inzicht te krijgen in het type en de hoeveelheid materiaal alsmede de hergebruiks- en verwerkingsmogelijkheden ervan.

Als aandacht parameters worden aangemerkt:

- Bebouwing: Vooralsnog is er onvoldoende informatie bekend om de gehele locatie als asbestverdacht aan te merken. Mogelijk zijn op locaties waar oude gebouwen hebben gestaan nog resten asbest aanwezig.
- Grond: zware metalen, PAK, minerale olie, OCB's, PCB's en asbest
- Grondwater: zware metalen, minerale olie, vluchtige olie, vluchtige aromaten en VOCl

## 5.4 Water

Als toetsingscriterium geldt de actuele Waterschapsverordening Hollandse Delta. Thans is de wateropgave 14% bij toename van het aandeel verhard oppervlak. Daarbij zijn er mogelijkheden om tot minder compensatie dan die 14% te komen door toepassing van bijvoorbeeld groene daken, water passerende verharding en waterbuffering in het gebied.

## 5.5 Milieuzonering

In het gebied vinden een aantal activiteiten plaats met mogelijke invloed op de ontwikkellocatie. Dit betreffen o.a. de Manege De Hooge Stee en de bestaande woningen

Naar de invloed van deze activiteiten moet onderzoek worden verricht in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Met name geluid speelt daarbij een rol, maar ook mogelijk geur.

## 5.6 Verkeer

Door Goudappel is eerder een verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan de uitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Mogelijk is op enkele specifieke onderwerpen nog nader onderzoek nodig.

## **5.7 Nader uit te voeren onderzoeken**

Naast de hiervoor beschreven onderwerpen dienen ook op het gebied van M.e.r. beoordeling, Ecologie, Luchtkwaliteit en Archeologie onderzoeken te worden uitgevoerd en toestemming te worden verkregen van bevoegde instanties.



## **6. Technische inrichtingseisen**

### **6.1 beleids- en ontwerpseisen sportvelden**

De beleids- en ontwerpseisen die worden gesteld aan sportvelden zijn opgenomen in hoofdstuk 17 van de LIOR versie november 2023.

### **6.2 Overige inrichtingseisen aan de openbare ruimte**

Inrichtingseisen aan de diverse onderdelen van de openbare ruimte zoals verhardingen, verlichting, riolering, waterhuishouding staan omschreven in de LIOR versie november 2023.

# Streekeigen beplanting

## Welke beplanting is streekeigen?

Streekeigen beplanting komt van oorsprong voor in het landschap van IJsselmonde en is bovendien bijzonder waardevol voor de natuur in de omgeving. Streekeigen beplanting is goed aangepast aan de omstandigheden van ons klimaat, en is ook bestand tegen veel ziekten en plagen. Probeer de aanleg van schuttingen, coniferen en andere niet-inheemse beplanting zoveel mogelijk te beperken.

### Bomen

Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Paardekastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zwarte walnoot	<i>Juglans nigra</i>
Okkernoot	<i>Juglans regia</i>
Wilde kamperfoelie	<i>Lonicera periclymenum</i>
hoogstamfruitbomen	<i>Pit en steenvruchten*</i>
Gewone plataan	<i>Platanus x acerifolia</i>
Witte Abeel	<i>Populus alba</i>
Grauwe abeel	<i>Populus canescens</i>
Euramerikaanse populier	<i>Populus euramericana</i>
Zwarte populier	<i>Populus nigra</i>
Ratel populier	<i>Populus tremula</i>
Westamerikaanse Balsempopulier	<i>Populus trichocarpa</i>
Prunus: zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Bittere wilg	<i>Salix purpurea</i>
Zomerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Grootbladige zomerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Zilverlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Hollandse linde	<i>Tilia x vulgare</i>

### Struiken

Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europeus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Prunus: sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Wegedoorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>
Roos, honds	<i>Rosa canina</i>
Roos: egelantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wilg, amandel	<i>Salix triandra</i>
Wilg, kat	<i>Salix viminalis</i>
Vlier, gewone	<i>Sambucus nigra</i>
Roos, gelderse	<i>Viburnum opulus</i>

\*fruitsoorten geschikt voor kleigronden:

### Appels

Present van engeland  
Reinette van ekenstein  
Zoete bloemee  
Zoete campagner  
Zoete kroon

### Peren

Avezaathse kapel  
Besy van schonauwen/  
wintervijg  
Kleipeer/winterjan  
Oomskinderpeer  
Roem van altena

# 1. Inleiding

## 1.1. Context en aanleiding

De gemeente Albrandswaard zet in op het realiseren van nieuwe woningen. Er is een maatschappelijke vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen. Bewoners van de kernen willen graag in de buurt blijven wonen, maar er zijn niet voldoende of geen passende woningen te vinden. Op meerdere plekken in de gemeente worden de mogelijkheden onderzocht om woningen toe te voegen. De Omloop is een van die (relatief omvangrijke) locaties.

De provincie Zuid-Holland heeft in december 2020 een proactieve aanwijzing gegeven aan de gemeente Albrandswaard met daarin de opgave voor minimaal 100 sociale woningen binnen het plangebied De Omloop in Rhoon. Het sportpark De Omloop dient hiervoor verplaatst te worden. De gemeente Albrandswaard is voornemens het huidige sportpark De Omloop te verplaatsen naar een locatie aan de oostzijde van de Omloopseweg.

De gemeenteraad heeft in december 2023 besloten de grex te openen voor de woningbouwontwikkeling en daarnaast een investeringsbesluit te nemen voor de realisatie van het nieuwe sportpark.

Deze Nota van Uitgangspunten (N.v.U.) gaat alleen over de woningbouwlocatie. Voor het nieuwe sportcomplex wordt een aparte Nota van Uitgangspunten opgesteld.

## 1.2. Plangebied

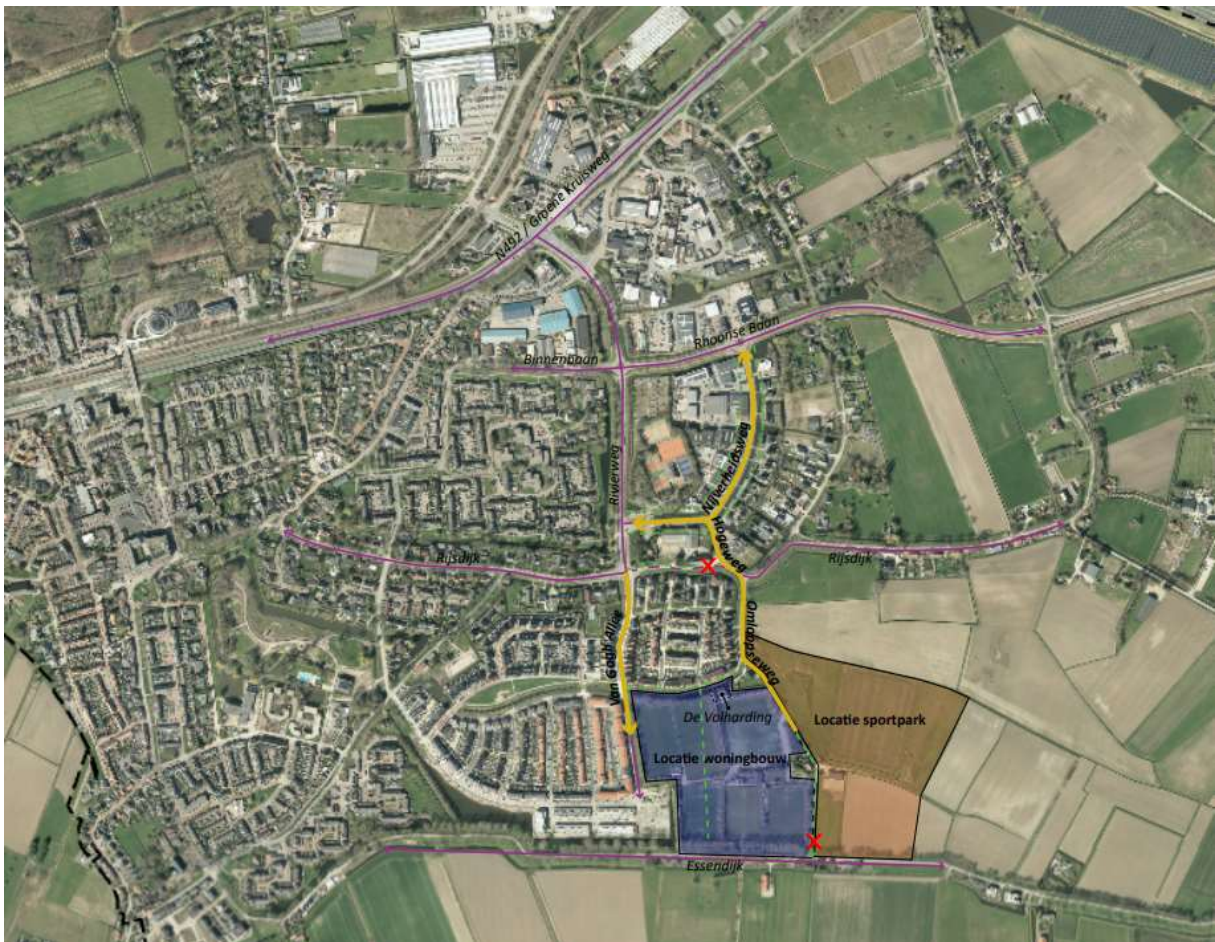
Het sportpark de Omloop wordt op dit moment gebruikt door meerdere verenigingen. Er is een voetbalvereniging, een sportvereniging en een muziekvereniging gehuisvest op het terrein. De muziekvereniging maakt gebruik van het gebouw Omloopseweg 6g te bereiken via het sportpark. De velden zijn omringd met volwassen bomen en struiken.

Het sportpark de Omloop ligt aan de Omloopseweg. Deze weg is verbonden met de Essendijk aan de zuidzijde en de Rijsdijk aan de noordzijde. Aan de west- en noordzijde van de sportvelden is de afgelopen jaren de wijk Essendael gerealiseerd. Aan de oost- en zuidzijde ligt het buitengebied van Albrandswaard. De zuidelijke polders zijn onderdeel van het Buitenland van Rhoon. De direct aangelegen polder aan de oostzijde is geen onderdeel van het PMR-gebied Buitenland van Rhoon.





Figuur 1. Luchtfoto van de gemeente Albrandswaard met in het rode kader de locatie van De Omloop.



## 2. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

### 2.1 Programma

De realisatieagenda regio Rotterdam van de provincie Zuid-Holland is van toepassing op de ontwikkeling van De Omloop. Het rijksbeleid is nog niet vastgesteld, maar het wetsvoorstel; Versterking regie volkshuisvesting is begin maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gaat worden gebouwd.

De gemeentelijke verordening sociale huur en middeldure huur uit 2021 sluit hier deels op aan en zal waar nodig worden geactualiseerd. In de nog te actualiseren gemeentelijke verordening zal vooral worden ingezet op meer grip op het sociale bouwdeel. Dit zal als uitgangspunt en toetsingskader worden gehanteerd.

We hanteren de volgende categorieën voor woningprijzen (prijspeil 2023). Het gaat hierbij om VON-prijzen.

Tabel 1. Categorieën van woningprijzen

Huur/Koop	Omschrijving	Woningprijs	Sociaal, Betaalbaar of Duur
Huur	Sociale huur	< € 808	Sociaal
	Middeldure huur	€ 808 tot € 1.075	Betaalbaar
	Dure huur	> € 1.075	Duur
Koop	Middeldure koop 1	< € 275.000	Betaalbaar
	Middeldure koop 2	€ 275.000 tot € 355.000	Betaalbaar
	Dure koop	> € 355.000	Duur

#### Voor De Omloop betekent dit het volgende:

In het stedenbouwkundige ontwerp van De Omloop wordt uitgegaan van de nieuwbouw van maximaal 360 woningen waarvan:

- $\frac{1}{3}$  sociale woningen
- $\frac{1}{3}$  middeldure woningen
- $\frac{1}{3}$  vrije sector woningen

#### Doelgroepen

De nieuwe woningen dienen gericht te zijn op starters, ouderen, gezinnen en kwetsbare doelgroepen zoals spoedzoekers, GGZ, ex-delinquenten, Vluchtelingen/Statushouders.

#### Typologie

Het aandeel grondgebonden woningen is circa  $\frac{2}{3}$  en het aandeel appartementen is circa  $\frac{1}{3}$ . Bij appartementen gaat aandacht ook uit naar geclusterde woningen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

#### Technische eisen woning

De woningen hebben een gezond binnenmilieu door het toepassen van een slim en goed ventilatiesysteem, dat energiezuinig is, geen (koude) tocht veroorzaakt en zorgt voor afvoer van



vervuilde lucht en aanvoer van frisse buitenlucht. Daarnaast dient oververhitting in de woning te worden voorkomen

De woningen moeten voldoen aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. De minimale eisen van dit Convenant staan beschreven op de website: [www.bouwadaptief.nl](http://www.bouwadaptief.nl)

## 2.2 Stedenbouw

De randen van het plangebied bevatten sterke ruimtelijke kenmerken:

- Benadruk de dorpsrand aan zijde Omloopseweg door appartementen
- Maak gebruik van de Essendijk als landschappelijk element (met bijzonder woonmilieu)
- Watergang langs Mesdagstraat maakt de verbinding met de parkachtige speelplek bij de Piet Mondriaan Allee in Essendael. (Aansluiten op de recent gebouwde wijk Essendael.)
- Van Gogh Allee is de hoofdontsluiting van Essendael, met daaraan gelegen (sociale) appartementen.

### Ruimtelijk

Het aantal installaties en losse gebouwtjes zoveel mogelijk te beperken door slim te ontwerpen.

#### 2.2.1 Speelruimte

Voor een leefbare wijk is o.a. speelruimte waar alle kinderen kunnen spelen, waar alle bewoners een stem in hebben gehad en waar ontdekken, ontmoeten en ontwikkelen centraal staat voor alle leeftijden in een groene en waterrijke omgeving.

De eisen aan de verdeling, inrichting en omvang van de speelruimte zijn gedefinieerd in hoofdstuk 13 van de LIOR d.d. november 2023. Bij het vastleggen van afspraken met marktpartijen in een overeenkomst zal de laatst vastgestelde LIOR als uitgangspunt voor de plannen van toepassing worden verklaard.

## 2.3 Openbare ruimte

### Groen

- Kijk altijd naar de laatste ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie en pas deze toe.
- Ecologische verbetering van het gebied is noodzakelijk.
  - Geen vlak gras wanneer dit niet noodzakelijk is.
  - Geen snippergroen toepassen: kleine oppervlakten groen voorkomen.
- Karakter groen
  - Overgang naar polder
  - Eigen sfeer/identiteit creëren: meer natuurlijk, minder gecultiveerde beplanting.
- Bestaande bomenstructuur handhaven:
  - Bomen van de 1<sup>e</sup> grootte langs (voormalige) sportvelden.
  - In de straten lange rijen parkeerplaatsen onderbreken met groen, o.a. met bomen.
  - Voor de biodiversiteit en kwetsbaarheid van de structuur is het nodig om verschillende soorten bomen toe passen.
- Parkachtige ruimte toevoegen
  - Belangrijk voor verblijfskwaliteit van de openbare ruimte: toepassen van speelplekken, zitgelegenheid, afwisselende sfeer
  - Belangrijk voor waterberging (met o.a. wadi's)

- Groen in de straten
  - Grasbetontegels in parkeervakken
  - Water passerende bestrating toepassen
- Groen voor de woning
  - Overgang privé – openbaar altijd met beplanting. Daar moeten duidelijke beheerafspraken voor gemaakt worden en vastgelegd in contract.
  - 50% van de voortuin moet groen zijn.
  - Gevelbeplanting en/of pergola's toepassen; kan alternatief zijn voor gebrek aan ruimte voor I --> hittestress en ecologische structuur.
  - Bij appartementen: houdt rekening met de buitenruimte van appartementen in de plint. Houdt rekening met beheer groen/verharding. Eventueel beheer-strook toepassen.

## Water

Het is van belang om het water en groen zoveel mogelijk te clusteren en zo mogelijk met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat er een stevige, robuuste groen- en waterstructuur, die minder kwetsbaar is, meer (gebruiks)kwaliteit heeft en meer potentie om interessante flora en fauna te huisvesten. Waar mogelijk inzetten op gesloten watersystemen: een watersysteem op gebiedsniveau dat drinkwater, regenwater (blauw) en afvalwater (grijs & zwart) koppelt tot één systeem.

- Water inzetten als kwaliteit voor de woonomgeving
- Compensatie voor verharding (14%) wanneer geen groene daken, water passerende verharding en/of waterbuffering in het plangebied is opgenomen. Zo veel mogelijk natuurvriendelijk oevers
- Bij Essendijk bestaande lijn aanhouden.
- Doel: Water zoveel mogelijk opvangen in openbare ruimte: grasbeton tegels, waterpasserende bestrating, oppervlaktewater. Riool als laatste optie.
- Afkoppelen van regenpijpen.

## 3. Beeldkwaliteit

### 3.1 Architectuur

- Nieuwe wijken in Rhooen worden in 1 stijl ontworpen. Gebouwen zijn familie van elkaar. Dit betekent dat de architectuur aansluit op de recent aangelegde wijk Essendael, waar deze ontwikkeling onderdeel van is. Langs herkenbare stedenbouwkundige ruimten hebben gebouwen dezelfde architectuur. Zie bijvoorbeeld Valckesteyn in Poortugaal waar langs de watergang, aan het fietspad en in de woonstraten aan beide zijden dezelfde uitstraling te vinden is.
- Appartementen zijn vaak een verbijzondering in de wijk qua architectuur.
- Installaties worden meegenomen in de architectuur.

### 3.2 Openbare Ruimte

- Net zoals de architectuur aansluit op de recent aangelegde wijk Essendael, zo sluit de openbare ruimte hier ook op aan.
- De openbare ruimte wordt ingericht conform Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).
- De openbare verlichting voldoet aan de (OVL)-kwaliteitseisen zoals opgenomen in de hiervoor genoemde LIOR
- Afvalinzameling dient te geschieden volgens de uitgangspunten die zijn opgenomen in bijlage 3
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met het Groenbeleidsplan. Op dit moment is het Groenbeleidsplan nog niet verankerd in de LIOR en op punten waar een conflict bestaat tussen het Groenbeleidsplan en de LIOR dient het Groenbeleidsplan als leidend te worden beschouwd. In bijlage 2 zijn de missie en ambitie van het Groenbeleidsplan opgenomen.

## 4. Mobiliteit

### 4.1 Inleiding

Om het autogebruik terug te dringen is het belangrijk om inwoners te verleiden tot andere vormen van mobiliteit. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van wandelen en fietsen, deelmobiliteit (fiets/scooters), verbeteren van het openbaar vervoer en/of verbeteren van de fietsinfrastructuur naar deze knooppunten.

#### **Bereikbaarheid**

Voor de locatieontwikkeling van De Omloop is in april 2022 door Goudappel een verkeersrapport opgesteld voor het gehele plangebied, dus zowel de ontwikkeling van het nieuwe sportpark als de woningbouwontwikkeling. Het plangebied voor de woningbouw sluit aan op de bestaande ontwikkeling Essendael en kent een zuidoostelijke ligging ten opzichte van het centrum van Rhoon. De Omloop wordt ingesloten door polders en diverse wegen, zoals de Essendijk, Rijsdijk, Omloopseweg en Van Gogh Allee.

Deze ligging maakt het lastig om De Omloop te ontwikkelen zonder aanpassingen in de wegenstructuur aan te brengen, zoals het verbreden van diverse profielen en het afsluiten van een aantal bestaande wegen om verkeer de gewenste route te laten rijden.

Het plangebied ligt op korte afstand van de metro, wat het aantrekkelijk maakt om te fietsen. Ander openbaar vervoer is er alleen in de vorm van een buurtbus, deze verbindt Poortugaal met Rhoon en Barendrecht via de metrostations.

Het is ook denkbaar dat in de toekomst er een aantal deelauto's in De Omloop geplaatst zullen worden. Deelauto's verlagen het private autobezit en het aantal autokilometers. Daarnaast zorgt het voor een lagere parkeerdruk.

### 4.2 Voetganger

De openbare ruimte voor voetgangers moet voldoen aan de meest recente CROW-richtlijnen op het gebied van toegankelijkheid. Looproutes van en naar omliggende wijken. Voldoende ruimte in openbare ruimte voor voetganger.

### 4.3 Fiets

- De wijk aansluiten bij de Willem de Kooning Allee, de Van Gogh Allee en op de Omloopseweg
- De Essendijk moet bereikbaar blijven vanuit De Omloop;
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. Conflicten tussen fiets en auto wordt vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Fietsroutes door de wijk zoveel mogelijk scheiden van autoroutes
- Voldoende fietsparkeren op eigen terrein voor alle functies, ook voor bezoekers.

## 4.4 Auto

- De wijk wordt ontsloten vanaf de Omloopseweg en de Van Gogh Allee
  - Maximaal 100 woningen via Van Gogh Allee ontsluiten conform rapport Goudappel;
  - Overige ontsluiting vindt plaats via Omloopseweg, Hoogeweg en Nijverheidsweg.
- Profiel wegen
  - Wegen met ontsluitend karakter (Omloopseweg, Hoogeweg): rijbaan van 5,8m met eenzijdig trottoir van 2m, tenzij aan beide zijden woningen worden ontwikkeld;
  - Wegen met verblijfsfunctie (overige wegen binnen plangebied): rijbaan van 4,8m met trottoir van 2m aan beide zijden, tenzij er geen woning aan gelegen is.
  - Aansluitend dient de Nijverheidsweg voorzien te worden van fietsstroken van minimaal 2m breed.
- Met de realisatie van De Omloop zullen een aantal kruisingen aangepast moeten worden:
  - Rivierweg – Rijdsijk omvormen tot een T-splitsing, waarbij de verbinding Rivierweg – Rijdsijk west – Van Gogh Allee open blijft voor autoverkeer. De Rijdsijk Oost wordt afgesloten met een fietsdoorsteek conform CROW-maatvoeringen.
  - Hoogeweg – Essendijk – Omloopseweg zal op een verkeersveilige manier ontsloten moeten worden. Gedacht kan worden aan het type bajonet, waarbij er ook gekeken kan worden naar de voorrang (bv. Essendijk in voorrang houden).
  - Nijverheidsweg – Hoogeweg zal aangesloten moeten worden middels een uitritconstructie conform CROW.
  - Afsluiten van de Omloopseweg naar de Essendijk voor gemotoriseerd verkeer
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. De confrontatie van auto en fietser wordt vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Parkeren volgens de geldende CROW-normen: matig stedelijk, rest bebouwde kom en uitgaan van de gemiddelde norm, in de norm is aandeel bezoekers van 0,3 pp/woning meegenomen. Bij de functies die niet genoemd zijn zal in overleg met de gemeente een parkeernorm moeten worden toegepast.
- Voor de afmetingen van het parkeren de geldende maatvoering van CROW aanhouden.
- Draaicirkels en afmetingen moeten van dermate omvang zijn dat vuilniswagen/brandweerauto overal in de wijk kan komen.
- Gebouwd parkeren niet toepassen onder sociale en middeldure woningen.

### 4.4.1 Deelmobiliteit

Het aanbod van deelmobiliteit is de afgelopen jaren toegenomen. Waar het begon met deelauto's heeft ook de deeltweewieler inmiddels zijn plek gevonden in de openbare ruimte. In Albrandswaard zijn op dit moment alleen deelauto's in gebruik.

Bij woningbouwontwikkelingen kan de parkeerbehoefte worden teruggebracht door het inzetten van deelauto's. Dit heeft niet alleen een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit, maar draagt ook bij aan de biodiversiteit, de gezondheid en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte.

Indien deelauto's bij een woningbouwontwikkeling structureel onderdeel uitmaken van de plannen en in de basis minimaal 10 jaar beschikbaar zijn/komen voor de woningbouwontwikkeling kan een reductie van het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden toegepast. Medio 2024 worden (nieuwe) parkeer- en mobiliteitsnormen vastgesteld. Kaders en uitgangspunten bij de inzet van deelmobiliteit en meer specifiek deelauto's zullen daarbij geconcretiseerd worden.



## 5. Duurzaamheid

### 5.1 Inleiding

Begin 2021 is de 'Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2021-2025' door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda is de paraplu voor alle thema's binnen de klimaatopgave, zoals bijvoorbeeld mobiliteit, energie en wonen. Naast onze inhoudelijke uitgangspunten is de uitvoeringsagenda tevens voorzien van een financiële onderbouwing.

De gemeente heeft zich ten doel gesteld de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen, ten opzichte van het peiljaar 1990. Het uiteindelijke doel is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 met 95% te verminderen. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie en (geleidelijk) overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie.

We willen Albrandswaard zo goed mogelijk 'water robuust' en 'klimaatbestendig' inrichten. Zodat we de gevolgen van de klimaatverandering goed kunnen opvangen, en vitale en kwetsbare objecten zo min mogelijk (over)last ondervinden.

*'Albrandswaard wordt een klimaatneutrale gemeente. Wij hebben dit gerealiseerd in 2050 (wettelijk kader) en waar mogelijk eerder. We werken de komende jaren aan een duurzame en groene gemeente. We gaan zo zuinig mogelijk om met grondstoffen en de natuur. Het verduurzamen van woningen moet betaalbaar blijven'*

*'Wonen is meer dan alleen het stapelen van stenen. Het gaat om de balans tussen wonen, groen en infrastructuur. Hierbij spelen duurzaamheid, circulariteit en leefbaarheid een grote rol'*

*'We richten onze buitenruimte klimaat adaptief in waar dit mogelijk is. Woningbouwprojecten worden zoveel mogelijk circulair uitgevoerd'*

*(Raadsakkoord 2022-2026)*

De uitgangspunten zijn van toepassing op de nieuw te bouwen woningen. De uitgangspunten zijn zowel op gebiedsniveau als ook op gebouwniveau geformuleerd. Het is immers van belang om al zo vroeg mogelijk in het proces na te denken over alle mogelijke ruimtelijke en financiële consequenties.

#### Elektrisch vervoer en laadinfrastructuur

De transitie naar zero-emissie vervoer – waaronder elektrisch vervoer (EV) - staat hoog op onze agenda. Wij vinden het belangrijk om mobiliteit te verduurzamen en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren. Een geschikt laadnetwerk bestaande uit publieke, semipublieke en private laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen is daarvoor een cruciale voorwaarde. In de laadvisie Albrandswaard zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden voor het elektrisch laden van voertuigen opgenomen, voor zowel het bestaande terrein als de nieuwbouwontwikkeling. Dit betekent o.a. de buitenruimte voorbereiden op de komst van laadpalen.

### 5.2 Energie en warmte

Met de stip op de horizon om in 2050 een (nagenoeg) CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving te hebben gerealiseerd, gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- Energieneutraliteit op woningniveau
- Gezond binnenklimaat
- Integraal ontwerp met low-tech oplossingen
- Afwegingskader milieubelasting vs. Uitgangspunten energie

Zonnepanelen zijn bij voorkeur een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de daken of worden aangelegd in een eenduidige en symmetrische figuratie.

### 5.3 Klimaatadaptatie

De gemeente heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen niet vastgesteld, maar onderschrijft de doelstellingen uit het Convenant wel. De doelen en eisen gebruikt de gemeente voor nieuwe plannen. Het doel van het Convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit<sup>1</sup>.

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
- Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar
- Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.
- De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.

### 5.4 Circulaire grondstoffen

De gemeente is voorstander van het gebruik van circulaire grondstoffen en zal in overleg met marktpartijen aansturen op een verhoging van het gebruik hiervan.

---

<sup>1</sup> [Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland](#)

## 6. Milieu

Onder de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024) hebben gemeenten meer afwegingsruimte op het gebied van milieu. Hiermee kan de gemeente lokale normen op bepaalde milieuthema's opstellen binnen de bandbreedte van het Rijk. Dit geldt voor de thema's: lucht, externe veiligheid, geluid (ook van verkeer), trilling, geur veehouderijen en bodem. De milieuregels staan o.a. in het Omgevingsplan. De ambities worden opgenomen in de Omgevingsvisie of een programma. De Omgevingsvisie van Albrandswaard wordt geactualiseerd en dient nog vastgesteld te worden. De grondslag van het op te stellen Omgevingsplan zal liggen in de geactualiseerde Omgevingsvisie.

Voor de locatie De Omloop zijn in een eerder stadium verschillende omgevingsaspecten onderzocht deze onderzoeken dienen geactualiseerd te worden en verder te worden aangevuld met onderwerpen die in het kader van de omgevingsvisie nog niet zijn onderzocht/beoordeeld.

### 6.1 Geluid

Akoestisch onderzoek

Het is van belang om in een vroegtijdig stadium onderzoek te doen naar de geluidbelasting in het gebied. Dit onderzoek betreft zowel de invloed van wegverkeerslawaai, industrielawaai als bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig en het gebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig waarvan mogelijk hinder ondervonden kan worden of die mogelijk door de nieuwbouw worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Specifieke aandacht dient er te zijn voor:

- De geluidsinvloed van de muziekvereniging;
- De afstand tussen sportpark en omliggende woningen (de richtafstand ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk);
- Verkeersaantrekkende werking en geluid vanwege parkeren;
- De aanwezigheid van een stiltegebied.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan het nodig zijn maatregelen te treffen. Dit kan een bronmaatregel zijn (als het aanbrengen van stil asfalt), een overdrachtsmaatregelen (als het plaatsen van een scherm) of maatregelen in het bouwproject of aan de woningen (meer afstand creëren tussen bron en woning, geluidluwe buitenruimtes, slaapkamers aan de geluidluwe zijde, geluidwerende of dove gevels, etc.).

## 6.2 Externe veiligheid

Uit een eerste quickscan blijkt dat er geen risicovolle en kwetsbare objecten in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn die van negatieve invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor de risicovolle en kwetsbare inrichtingen en objecten.

## 6.3 Bodem

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uit te voeren ter plaatse waar herontwikkeling gaat plaatsvinden en waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Daar waar puin in de bodem wordt aangetroffen dient, ongeacht de gradatie, een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden. Indien het asfalt wordt verwijderd t.b.v. de geplande herontwikkeling wordt aanbevolen deze te onderzoeken op dikte, opbouw en teerhoudendheid (chemische kwaliteit) om de hergebruik dan wel afzetmogelijkheden te kunnen bepalen. Tevens wordt aanbevolen om het onderliggende fundatiemateriaal (waar aanwezig) te onderzoeken om inzicht te krijgen in het type en de hoeveelheid materiaal alsmede de hergebruiks- en verwerkingsmogelijkheden ervan.

Als aandacht parameters worden aangemerkt:

- Bebouwing: Vooralsnog is er onvoldoende informatie bekend om de gehele locatie als asbestverdacht aan te merken. Mogelijk zijn op locaties waar oude gebouwen hebben gestaan nog resten asbest aanwezig.
- Grond: zware metalen, PAK, minerale olie, OCB's, PCB's en asbest
- Grondwater: zware metalen, minerale olie, vluchtige olie, vluchtige aromaten en VOCl

## 6.4 Water

In paragraaf 2.3 zijn de uitgangspunten beschreven die gelden voor de wateropgave. Als toetsingscriterium geldt de actuele Waterschapsverordening Hollandse Delta. Thans is de wateropgave 14% bij toename van het aandeel verhard oppervlak. Daarbij zijn er mogelijkheden om tot minder compensatie dan die 14% te komen door toepassing van bij voorbeeld groene daken, water passerende verharding en waterbuffering in het gebied.

## **6.5 Milieuzonering**

In het gebied vinden een aantal (maatschappelijke) activiteiten plaats met mogelijke invloed op de ontwikkellocatie. Dit betreffen o.a. de Muziekvereniging De Volharding, de nieuwe sportvelden en mogelijk de Manege De Hooge Stee.

Naar de invloed van deze activiteiten moet onderzoek worden verricht in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Met name geluid speelt daarbij een rol, maar ook mogelijk geur. Hierbij dient uit te worden gegaan van de typering 'rustige woonwijk'.

## **6.6 Verkeer**

Door Goudappel is eerder een verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan de uitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Mogelijk is op enkele specifieke onderwerpen nog nader onderzoek nodig.

## **6.7 Nader uit te voeren onderzoeken**

Naast de hiervoor beschreven onderwerpen dienen ook op het gebied van M.e.r. beoordeling, Ecologie, Luchtkwaliteit en Archeologie onderzoeken te worden uitgevoerd en toestemming te worden verkregen van bevoegde instanties.



## 7. Technische inrichtingseisen

### 7.1 Afval

Ten behoeve van de afvalinzameling zijn de volgende criteria van toepassing waarbij onderscheid gemaakt wordt in laagbouw met tuin en hoogbouw.

#### **Laagbouw met tuin**

1x minicontainer GFT

1x minicontainer Papier

1x minicontainer REST+PMD

Verzameld op clusterplaatsen

#### **Hoogbouw**

Ondergrondse verzamelcontainer REST+PMD

Ondergrondse verzamelcontainer Papier

Bovengrondse cocon 240 of 660 liter voor GFT

De locaties waar ondergrondse containers worden gesitueerd dienen evenals de clusterplaatsen voor minicontainers te voldoen aan de plaatsingscriteria (bijlage bij LIOR versie november 2023).

Bij het uitwerken van de plannen voor afvalinzameling dient de afdeling Afvalbeheer te worden betrokken. Voor het definitief vaststellen van de locaties voor ondergrondse containers en/of clusterplaatsen is goedkeuring benodigd van de afdeling Afvalbeheer.

### 7.2 Kabels en leidingen

In het gebied dienen kabels en leidingenstroken te worden opgenomen die voldoen aan hetgeen is vermeld in hoofdstuk 7 van de LIOR versie november 2023.

Kabels en leidingenstroken dienen opgenomen te worden in de trottoirs. Ligging van kabels en leidingen in parkeerstroken wordt in principe niet geaccordeerd door de nutspartijen in verband met onderhoud.

### 7.3 Nutsvoorzieningen en trafo's

Locaties van de traforuimtes dienen in overleg met Stedin plaats te vinden. Het aantal traforuimtes dient. Trafo's zoveel als mogelijk inpandig meenemen in de gebouwen. Er dient bij losstaande trafo's

maatregelen getroffen te worden om deze zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken of in te passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan groenstroken rondom of mee gemetseld met de architectuur van de wijk.

## **7.4 Verhardingen**

De opbouw van de verhardingen dient te voldoen aan hetgeen is voorgeschreven in hoofdstuk 10 van de LIOR versie november 2023.

## **7.5 Afwatering/riool**

Het rioelstelsel en hemelwaterafvoer dient te voldoen aan hetgeen is voorgeschreven in de hoofdstukken 6 en 11 van LIOR versie november 2023.

## **7.6 Verlichting**

De verlichting dient te voldoen aan de voorwaarden die zijn omschreven in hoofdstuk 8 van de LIOR versie november 2023.

# DE OMLOOP

Definitief d.d. xx mei 2024

## Objectinformatie

**Adres:** Mesdagstraat, Omloopseweg, Essendijk en Van Gogh Allee te Rhoon,

**Percelen:** Kadastraal B 1488, B 1322 en B 1343

**Perceelgrootte:** 87.450 m<sup>2</sup>

## Voornemen tot aangaan overeenkomst De Omloop

De gemeente Albrandswaard is voornemens om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met BPD en VORM voor het herontwikkelingsproject De Omloop, inclusief de verplaatsing van de huidige voetbalvelden en de realisatie van een nieuw woningbouwproject op de vrijgekomen locatie. Dit project is essentieel voor de gemeente om haar doelstellingen op het gebied van woningbouw, leefbaarheid en sportfaciliteiten te bereiken.

De Provincie Zuid-Holland heeft in het najaar van 2020 een proactieve aanwijzing verstuurd aan de gemeente Albrandswaard. Deze aanwijzing bepaalt dat de gemeente binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Op die locatie is momenteel Sportpark De Omloop gelegen. Voor de herontwikkeling van locatie De Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark integraal wordt verplaatst.

Op 21 mei 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verplaatsing van Sportpark De Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg zuid en met het starten van een planologische procedure voor de nieuwe locatie en de verwerving van de benodigde grondeigendommen (zaaknummer 296357). De gemeenteraad heeft tevens besloten de stedenbouwkundige verkenning voor de bouw van 300 woningen op de locatie De Omloop verder uit te werken en een bestemmingsplanprocedure te starten (zaaknummer 291134). Conform het woningmarktprogramma van de gemeente maken de minimaal 100 benodigde sociale woningen voor 1/3 deel uit van het totaal aantal te realiseren woningen. Het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 360 (waarvan 120 sociale huur).

## Ontwikkelcombinatie is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de Ontwikkelcombinatie de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de ontwikkelovereenkomst van de locatie De Omloop en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden. De ontwikkelovereenkomst heeft als doel de integrale ontwikkeling en realisatie van een nieuw sportpark en woningbouw.

BPD en VORM brengen unieke grondposities in voor de ontwikkeling van nieuwe sportfaciliteiten. Dit maakt hen de enige partijen die het project op een holistische en geïntegreerde manier kunnen benaderen, waarbij zowel aan de behoeften van de sportgemeenschap als aan de woningbouwambities van de gemeente wordt voldaan. BPD en VORM beschikken over aantoonbare ervaring en kennis in omvangrijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Hun technische, financiële bekwaamheid en ervaring met het ontwikkelen van zowel sportfaciliteiten als woonwijken stellen hen in staat om een project van deze complexiteit succesvol te leiden.

Sinds de aanvang van het project (*lees: bekendmaking plannen door de gemeente*) hebben BPD en VORM op eigen initiatief plannen ontwikkeld en investeringen gedaan voor de herontwikkeling van De Omloop en de verplaatsing van de sportvelden. Deze proactieve benadering en het vermogen om significante voorinvesteringen te doen, tonen hun toewijding en capaciteit om het project te realiseren. Het project draagt bij aan de realisatie van belangrijke gemeentelijke beleidsdoelstellingen, waaronder het vergroten van het woningaanbod, het verbeteren van de sportinfrastructuur en het versterken van de sociale cohesie. BPD en VORM hebben zich gecommitteerd aan een ontwikkelingsplan dat voorziet in een substantiële bijdrage aan betaalbare woningen en moderne, toegankelijke sportfaciliteiten, in lijn met de gemeentelijke woonvisie en sportbeleid.

De gemeenteraad op 18 december 2023 de benodigde ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld en binnen die kaders heeft het college op 23 april 2024 de Nota van Uitgangspunten voor sportpark De Omloop en woningbouw De Omloop vastgesteld als document voor de verdere ontwikkeling van dit project. Daarmee is besloten deze ontwikkeling als haalbaar te beschouwen met inachtneming van de uitgevoerde kwalitatieve en financiële toets en de geschetste aandachtspunten.

De gemeente Albrandswaard staat voor een ambitieuze en complexe gebiedsontwikkeling. Dit project omvat de verplaatsing van sportfaciliteiten en de realisatie van een nieuw woningbouwprogramma. Voor een dergelijk ingrijpend project zijn niet alleen visie en kapitaal nodig, maar ook een diepgaande betrokkenheid bij en kennis van de lokale gemeenschap en haar dynamiek.

Gezien de combinatie van bovengenoemde criteria, waarbij elk criterium objectief, redelijk en toetsbaar is, wordt geconcludeerd dat BPD en VORM de enige serieuze gegadigden zijn voor de ontwikkeling van De Omloop. Hun unieke positie, gebaseerd op voorbereiding, grondbezit, expertise en bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen, maakt hen de meest geschikte partijen om dit complexe en ambitieuze project te realiseren. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt. Dit besluit is genomen met inachtneming van de vereisten voor transparantie en gelijke behandeling, conform het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021.

### **Vervaltermijn**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk **[DATUM 21 WERKDAGEN NA PUBLICATIE]** 2024, 12.00 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [m.schouten@albrandswaard.nl](mailto:m.schouten@albrandswaard.nl) onder vermelding van 'Interesse ontwikkeling De Omloop'. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Albrandswaard en de Ontwikkelcombinatie zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de **gemeentelijke website**

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).