Adriaan van Erk
Ontwikkeling

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
Kadijk 4a, Postbus 19
Bergambacht 2860 AA
Telefoon [redacted]
Fax
[redacted]
IBAN NL92ABNA0511028466
KvK-nr. 29042340
Btw-nr. NL803729972B02
www.adriaanvanerk.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Datum: 16 december 2019
Onze referentie: OW-HVE-MSV-19-1013
Behandeld door: [redacted]
Project: 2319004-Rhoon, locatie voetbalvelden
Betreft: Locatie sportvelden
Uw referentie:

Geacht College,

Door middel van deze brief brengen wij u graag onze visie op de locatie van de sportvelden onder de aandacht.

Uitgangspunt is om een nieuw woongebied te ontwikkelen op de huidige locatie en een optimale nieuwe locatie te vinden voor de voetbalverenigingen VV Rhoon en WCR. Wij zijn voorstander van een samenhangend en landelijke concept, zowel op de schaal van het landschap als op de specifieke locaties zelf. Een plan dat past binnen de Omgevingsvisie voor Albrandswaard waarin het afgelopen jaar na consultatie van de bewoners duidelijk is aangegeven in de toekomst niet te bouwen of uit te breiden in de polders rondom Poortugaal en Rhoon, maar juist wel tussen de kernen in de polder Albrandswaard.

De Rand van Rhoon ligt in de polders Het Buitenland van Rhoon en Het Binnenland van Rhoon. Deze polders met hun oorspronkelijke verkavelingen vormen een landelijk gebied met akkerbouw en stadslandbouw dat steeds zeldzamer wordt zo dicht onder de rook van Rotterdam. Dit culturele erfgoed, het polderlandschap, moet worden gekoesterd.

Het situeren van één sportcomplex in de polder Albrandswaard heeft meerdere voordelen:

- Het is een verantwoorde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.
- De bereikbaarheid is uitstekend en veroorzaakt geen verkeersoverlast.
- Er zijn mogelijkheden tot gebruik van dubbelfuncties, zoals parkeren, (trainings)velden, afstemming kantine faciliteiten, lagere aanleg- en exploitatiekosten.
- Er is een mogelijkheid tot een fietsverbinding tussen de Werkersdijk en de Albrandswaardseweg.
- Het resulteert in minder sluipverkeer, geen extra verkeer op de Rivierweg waardoor de locatie veilig bereikt kan worden door de leden/bezoekers.

Dit laatste punt is ons inziens een heel belangrijk voordeel, omdat het grootste deel van de bezoekers jeugd zal zijn.

Ons voorstel
De gronden voor de nieuwe locatie van de voetbalvelden aan de Albrandswaardseweg zijn reeds grotendeels door ons verworven. De totale verwerving zal voor onze rekening komen. Wij willen vijf voetbalvelden realiseren, waarvan twee kunstgrasvelden. Het sportcomplex zal volledig door ons en op onze kosten worden aangelegd, dus inclusief voldoende parkeerplaatsen, riolering, verlichtingen en hekwerken, straatwerk ter plaatse van het clubhuis, terreinmeubilair, bomen en overig groen alsmede een clubhuis/kantine van circa 450 m^2.

De huidige locatie van de voetbalvelden is zo'n 8,7 hectare groot en zal aan ons om niet worden geleverd. Voor de differentiatie van de nieuw te realiseren woningen op deze locatie wordt uitgegaan van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Van deze woningen zal 30% in het sociale kader vallen, 40% in het midden segment en 30% in het dure segment. Een kwart van het totaal zal worden uitgevoerd in appartementen, met half verdiept parkeren. Het aandeel van 30% sociaal zal worden verdeeld over de rijwoningen en appartementen.

Op deze locatie zullen wij zo'n 240 woningen realiseren. Het plan zal volledig door ons worden uitgevoerd, inclusief sloop en bouw- en woonrijp maken. Alle benodigde onderzoeken zullen door ons worden uitgevoerd. De openbare wegen en groen zullen om niet aan de gemeente worden geleverd.

Aan de gemeente/voetbalverenigingen zal bij verkoop per woning een bedrag worden afgedragen van € 10.000,- exclusief btw. Dit resulteert in een totaal te besteden bedrag van circa € 2.500.000,- exclusief btw.

Wij vragen u, op basis van hierboven geschetste uitgangspunten, om medewerking aan deze ontwikkeling.

Als bijlagen bij deze brief treft u een document aan 'Resultaat voor de Omgevingsvisie voor Albrandswaard, alsmede een door Rho Adviseurs opgestelde ruimtelijke verkenning voor voetbalvelden en woningbouwontwikkeling.

Wij vertrouwen erop u hiermede een uitstekend voorstel te hebben gedaan en zien uw uitnodiging tot een gesprek graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

[redacted]

Ontwikkelmanagement

Ruimtelijke verkenning

voetbalvelden en woningbouwontwikkeling

Rhoon

Rho adviseurs voor leefruimte
Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl

Projectnummer: 20190707

6 mei 2019

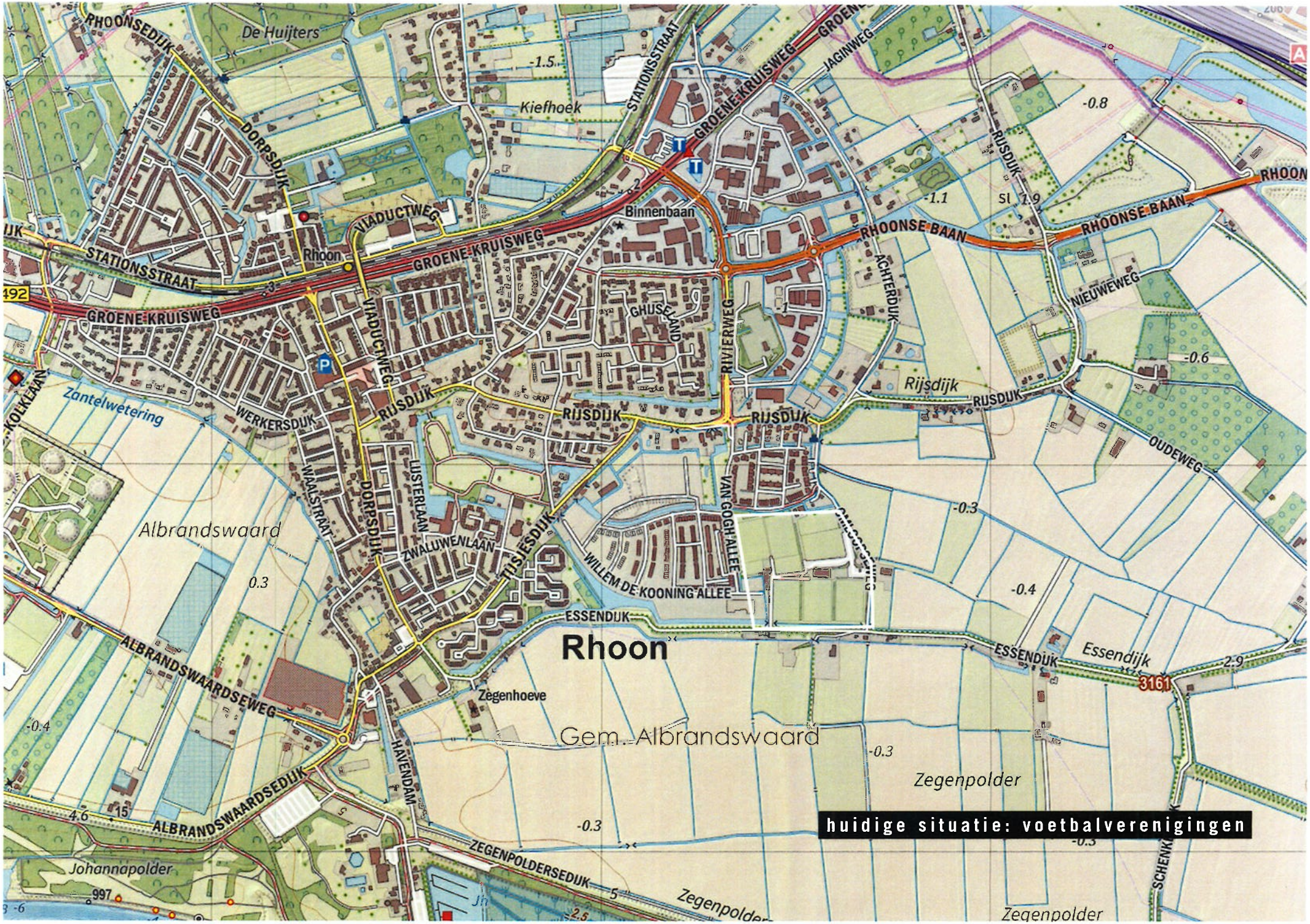
Inhoudsopgave

01 **Inleiding** 5

02 **Landschappelijke analyse** 8

03 **Visie** 12

04 **Voorbeeld verkavelingen** 14


RHOONSEDIJK
De Huijters
Kiefhoek
STATIONSSTRAAT
GROENE KRUISWEG
JAGINWEG
DORPSDIJK
VIADUCTWEG
Rhoon
Binnenbaan
RHOONSE BAAN
RIJSDIJK
ACHTERDIJK
NIEUWEWEG
GHUSELAND
RIVIERWEG
Rijsdijk
OUDEWEG
KOLKLAAN
Zantelwetering
WERKERSDIJK
WAALSTRAAT
LUSTERLAAN
ZWALUWENLAAN
TUSIESDIJK
VAN GOGHALLEE
WILLEM DE KOONING ALLEE
Albrandswaard
ESSENDIJK
Rhoon
Essendijk
ALBRANDSWAARDSEWEG
Zegenhoeve
Gem. Albrandswaard
HAVENDAM
Zegenpolder
ALBRANDSWAARDSEDIJK
ZEGENPOLDERSEDIJK
Johannapolder
SCHENKEL
huidige situatie: voetbalverenigingen

01 Inleiding

Opgave

Een locatie aan de zuidoostzijde van Rhoon is op dit moment in gebruik als accommodatie voor twee voetbalverenigingen. Het is een plek die logischerwijs tot woningbouwlocatie ontwikkeld wordt. Dan zal er een nieuwe locatie voor de voetbalverenigingen moeten worden gevonden. Deze ruimtelijke verkenning biedt inzicht in de mogelijkheden van deze locatie voor woningbouwontwikkeling en een nieuwe locatie voor de voetbalverenigingen.

Achtergrond

De locatie is het laatste open kwadrant tussen de recentelijk ontwikkelde woongebieden aan de noord- en westzijde en vormt een logische stap om nieuwbouw in Rhoon te ontwikkelen. De locatie van de sportvelden is circa 8,7 hectare groot. Het is gewenst om voor het gebied een stedenbouwkundige opzet te maken zodat inzicht ontstaat in de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden. Het is de bedoeling een brede doelgroep aan te spreken.

Voor de sportvelden van de twee voetbalverenigingen zal een nieuwe plek moeten worden gevonden. Aanvankelijk was hiervoor een gebied direct ten oosten van de huidige locatie voorzien. Dit is voor de omwonenden in gesprekken die zijn gevoerd ongewenst gebleken. Tevens leidt dit tot versnippering van een aaneensluitend groen gebied.

Programma

De locatie van de voetbalveldern is 8,7 hectare groot. Voor de differentiatie wordt uitgegaan van rijenwoningen, 2-kappers, vrijstaande woningen, en appartementen in de volgende percentages:

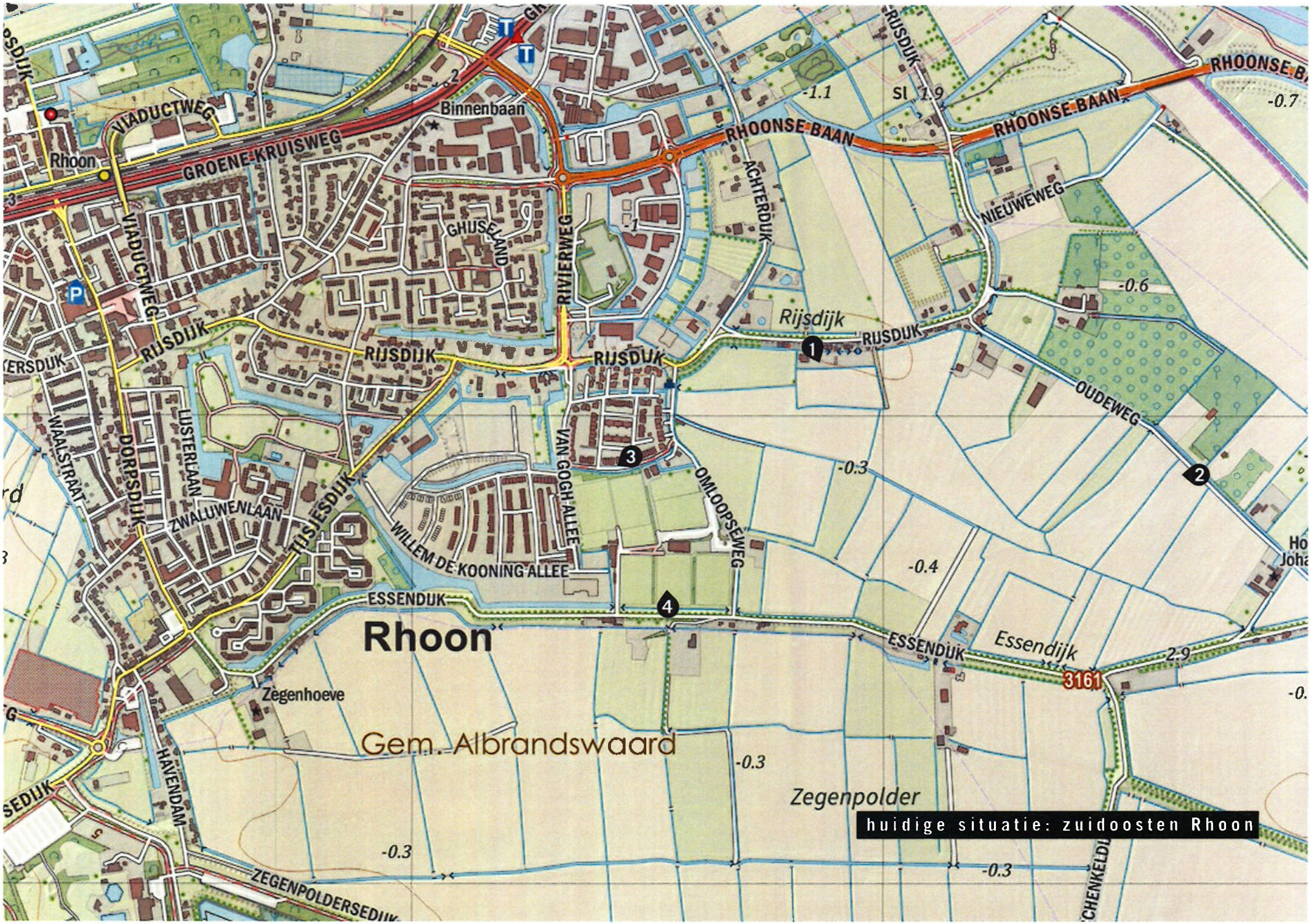
- Sociaal ca. 30%
- Midden ca. 40%
- Duur ca. 30%

Een kwart (25%) van het totaal wordt uitgevoerd in appartementen met daaronder half-verdiept parkeren.
Het aandeel sociaal (van 30%) wordt verdeeld over rijenwoningen en appartementen.

Ambitie

Met dit onderzoek zetten we in op het ontwikkelen van een nieuw woongebied en het vinden van de optimale locatie voor de voetbalverenigingen.

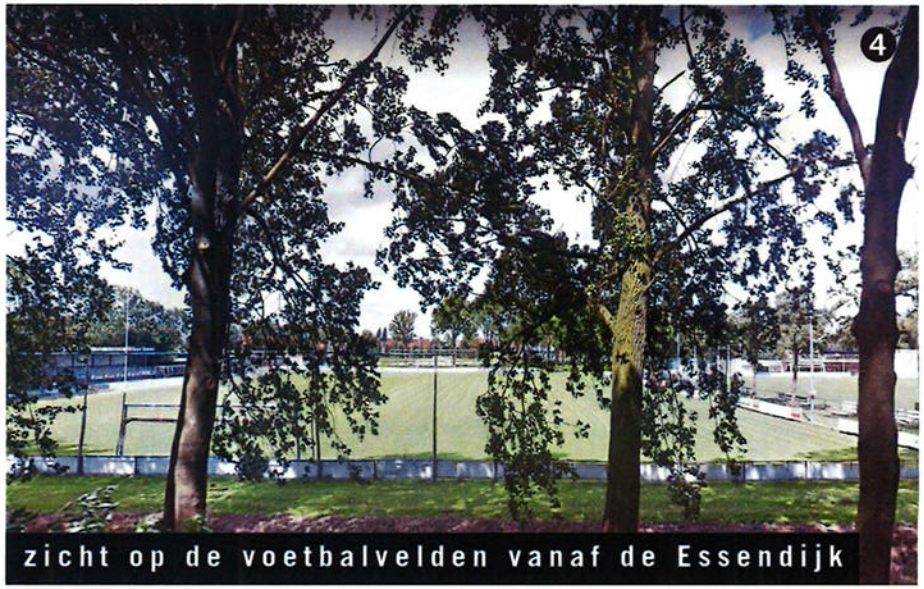
Wij kiezen voor een samenhangend stedenbouwkundig en landschappelijk concept zowel op de schaal van het landschap als op de specifieke locaties zelf.


Rhoon
VIADUCTWEG
GROENE KRUISWEG
Binnenbaan
RHOONSE BAAN
RUSDIJK
ACHTERDUK
NIEUWEWEG
GHIJSELAND
RIVIERWEG
Rijsdijk
RIJSDIJK
OUDEWEG
WAALSTRAAT
DORPSDIJK
LUSTERLAAN
ZWALUWENLAAN
TIJSJESDIJK
VAN GOGH ALLEE
WILLEM DE KOONING ALLEE
OMLOOPSEWEG
ESSENDIJK
Essendijk
3161
Zegenhoeve
Gem. Albrandswaard
Zegenpolder
HAVENDAM
ZEGENPOLDERSEDIJK
huidige situatie: zuidoosten Rhoon

doorzicht vanaf de Rijsdijk

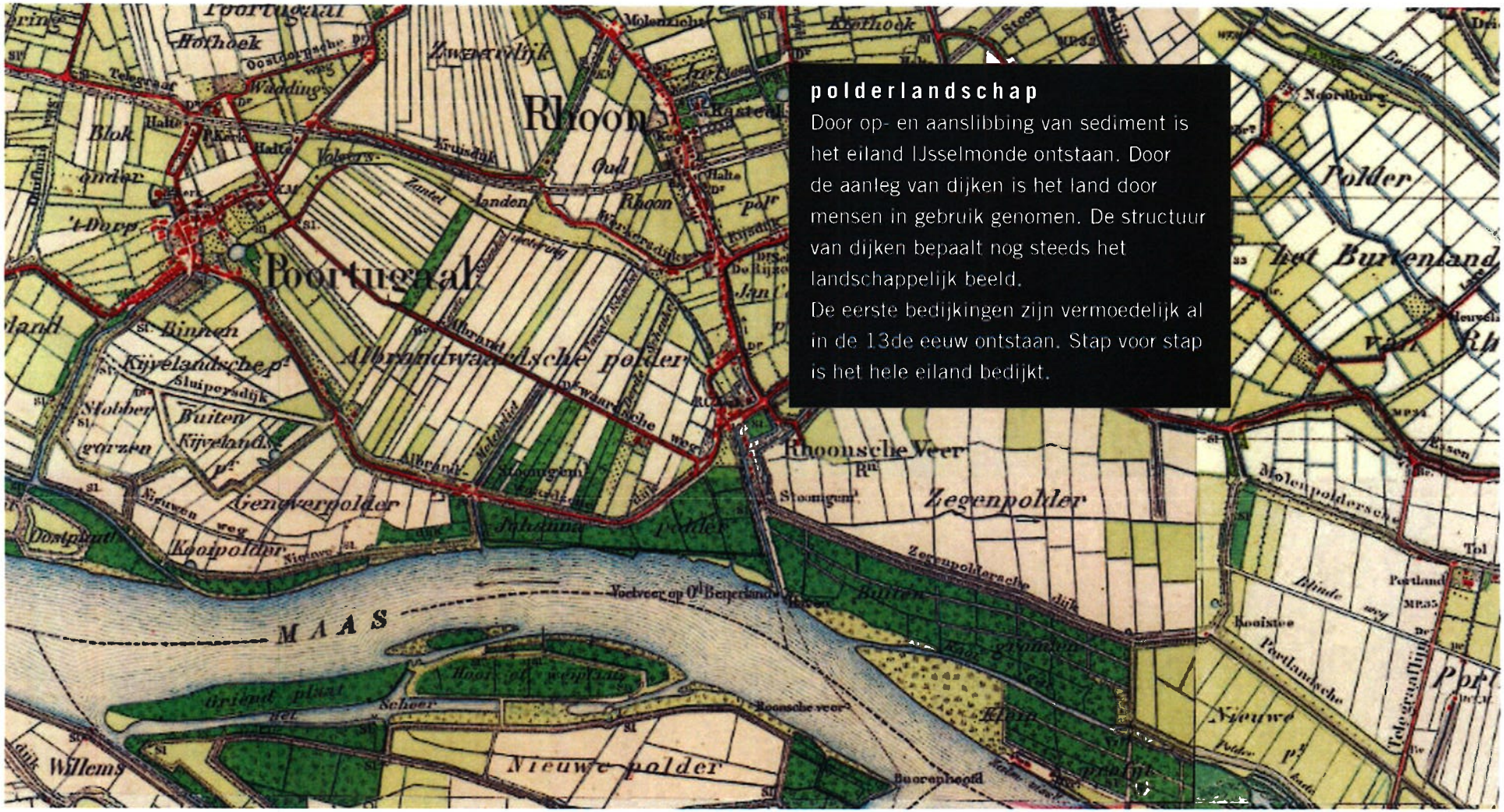
zicht vanaf de Oudeweg

Mesdagstraat



zicht op de voetbalvelden vanaf de Essendijk

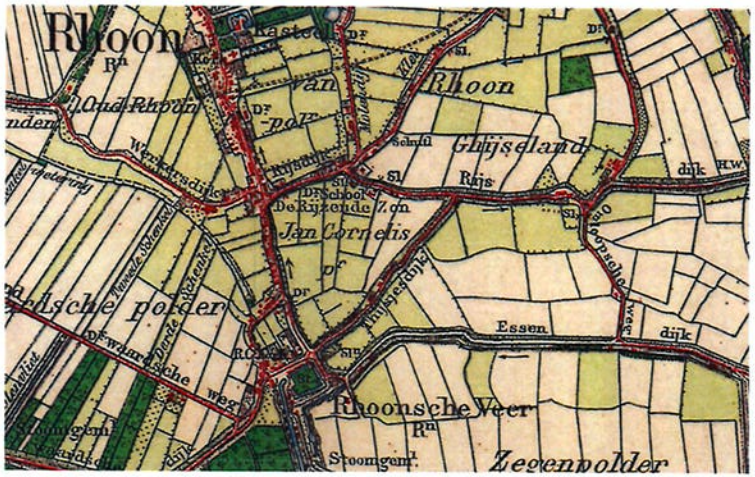
02 Landschappelijke analyse



polderlandschap

Door op- en aanslibbing van sediment is het eiland IJsselmonde ontstaan. Door de aanleg van dijken is het land door mensen in gebruik genomen. De structuur van dijken bepaalt nog steeds het landschappelijk beeld.
De eerste bedijkingen zijn vermoedelijk al in de 13de eeuw ontstaan. Stap voor stap is het hele eiland bedijkt.

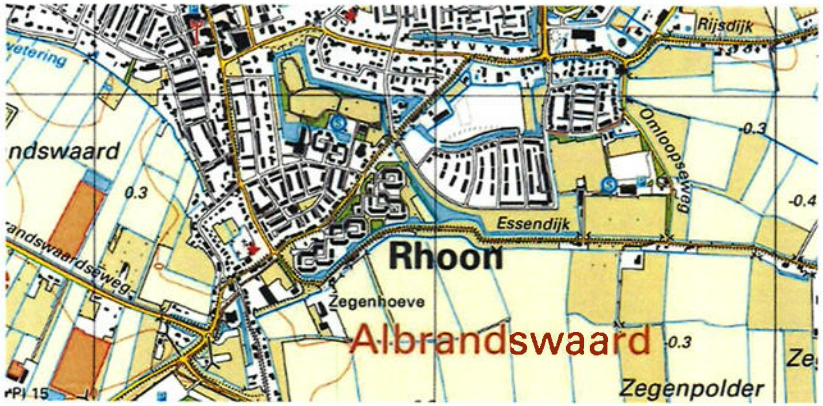
1901



1968

Groei van Rhoon

Rhoon is vanuit het westen stap voor stap naar het zuidoosten gegroeid. De invulling van de locatie is een logische stap in deze ontwikkeling.



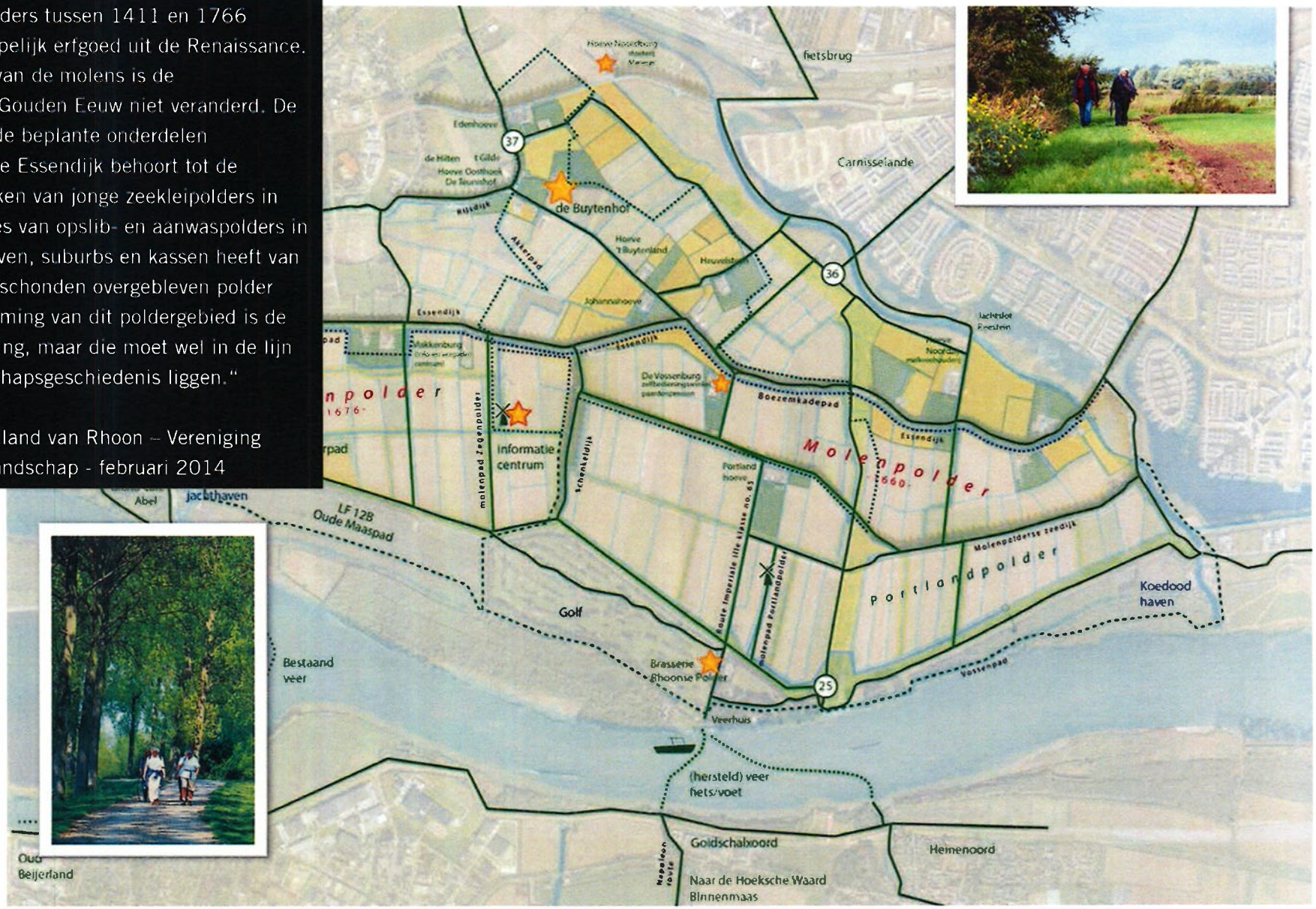
2017

1992

Buitenland van Rhoon

"De polders van het Buijtenland van Rhoon zijn unieke opwas- en aanwaspolders tussen 1411 en 1766 ontstaan. Landschappelijk erfgoed uit de Renaissance. Ondanks het verlies van de molens is de verkaveling sinds de Gouden Eeuw niet veranderd. De dijken en erven zijn de beplante onderdelen van dit polderland. De Essendijk behoort tot de mooiste beplante dijken van jonge zeekleipolders in Nederland. Het verlies van opslib- en aanwaspolders in de Rijnmond voor haven, suburbs en kassen heeft van Rhoon de enige ongeschonden overgebleven polder gemaakt. De bescherming van dit poldergebied is de enige juiste doelstelling, maar die moet wel in de lijn van de unieke landschapsgeschiedenis liggen."

Bron: Levend Buijtenland van Rhoon – Vereniging Nederlands Cultuurlandschap - februari 2014



Nieuwe locatie voetbalvelden

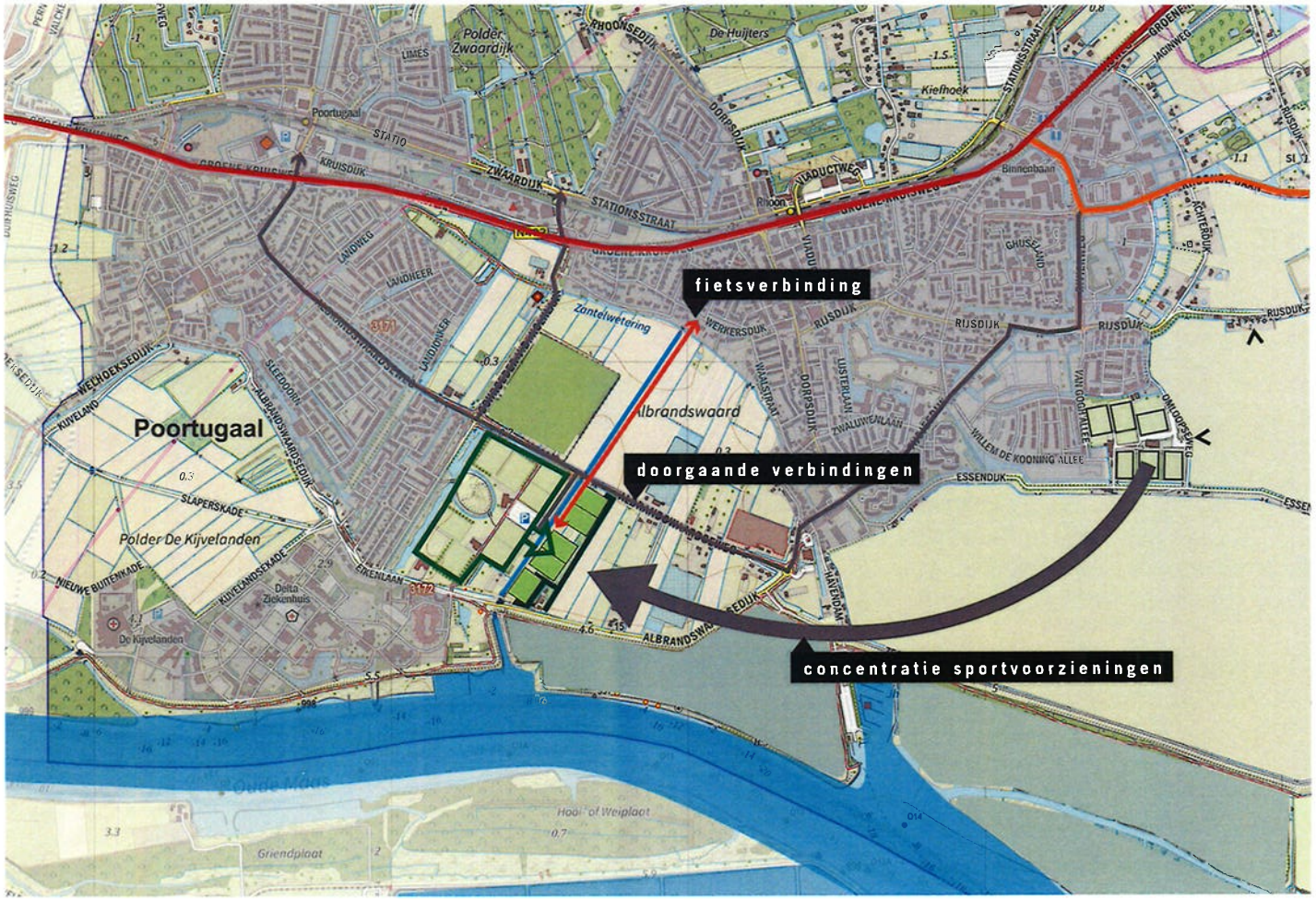
Tussen de voetbalvelden in Albrandswaard en de bestaande boomgaard ligt een versnipperd stuk agrarische grond waarin de toevoeging van de 2 verenigingen goed ingepast kan worden.

visiekaart landschapsontwikkelingsplan (HKB, 2012)

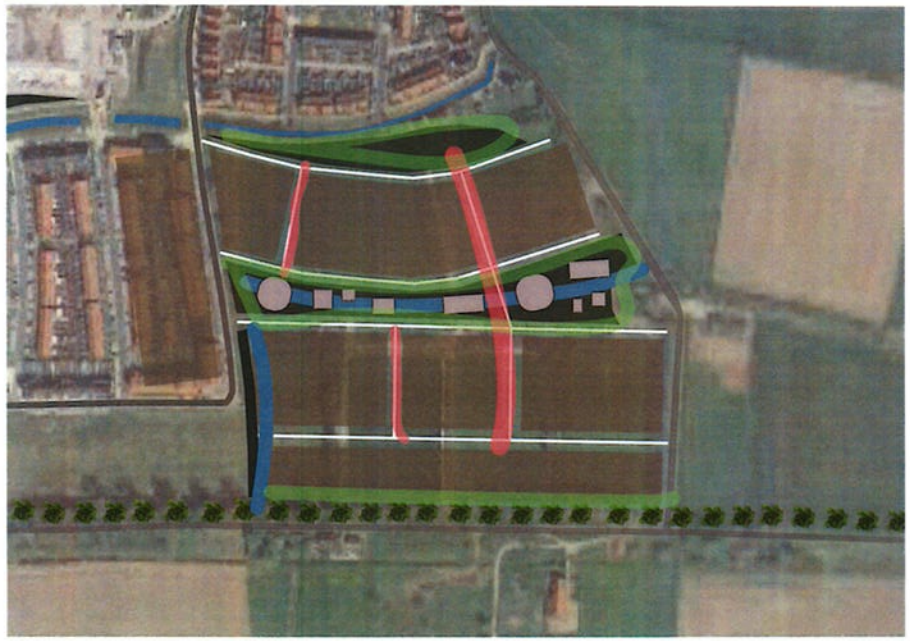
03 Visie

Inpassing

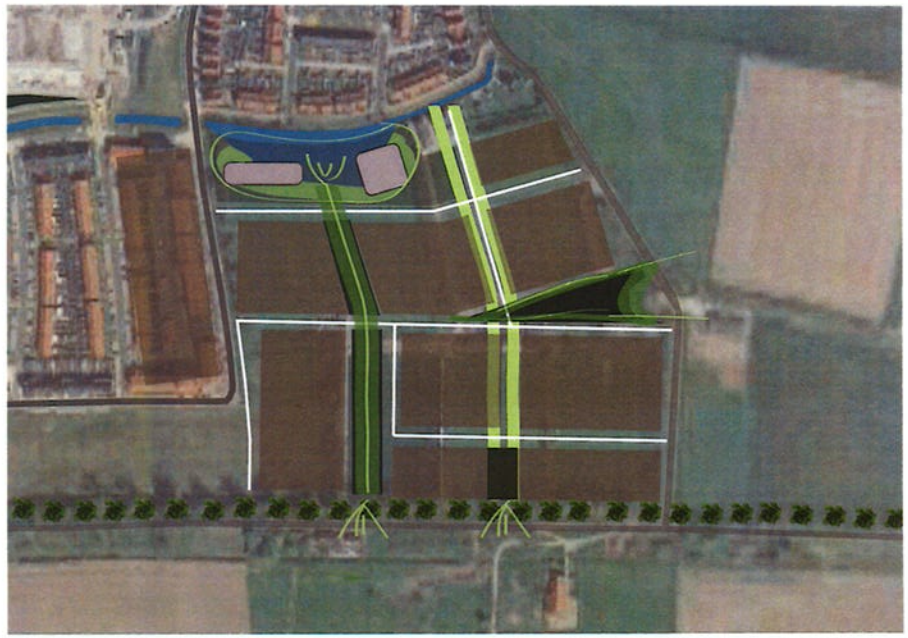
Een nieuwe locatie voor de voetbalverenigingen past logischerwijs bij een goed ontsloten situatie. Ook voorzieningen zoals een clubgebouw dat kan worden hergebruikt en een parkeerterrein dat dubbel gebruikt kan worden, zijn daarbij gunstig. Een nieuwe fietsverbinding zal de bereikbaarheid van Rhoon voor fietsverkeer optimaliseren.



Varianten

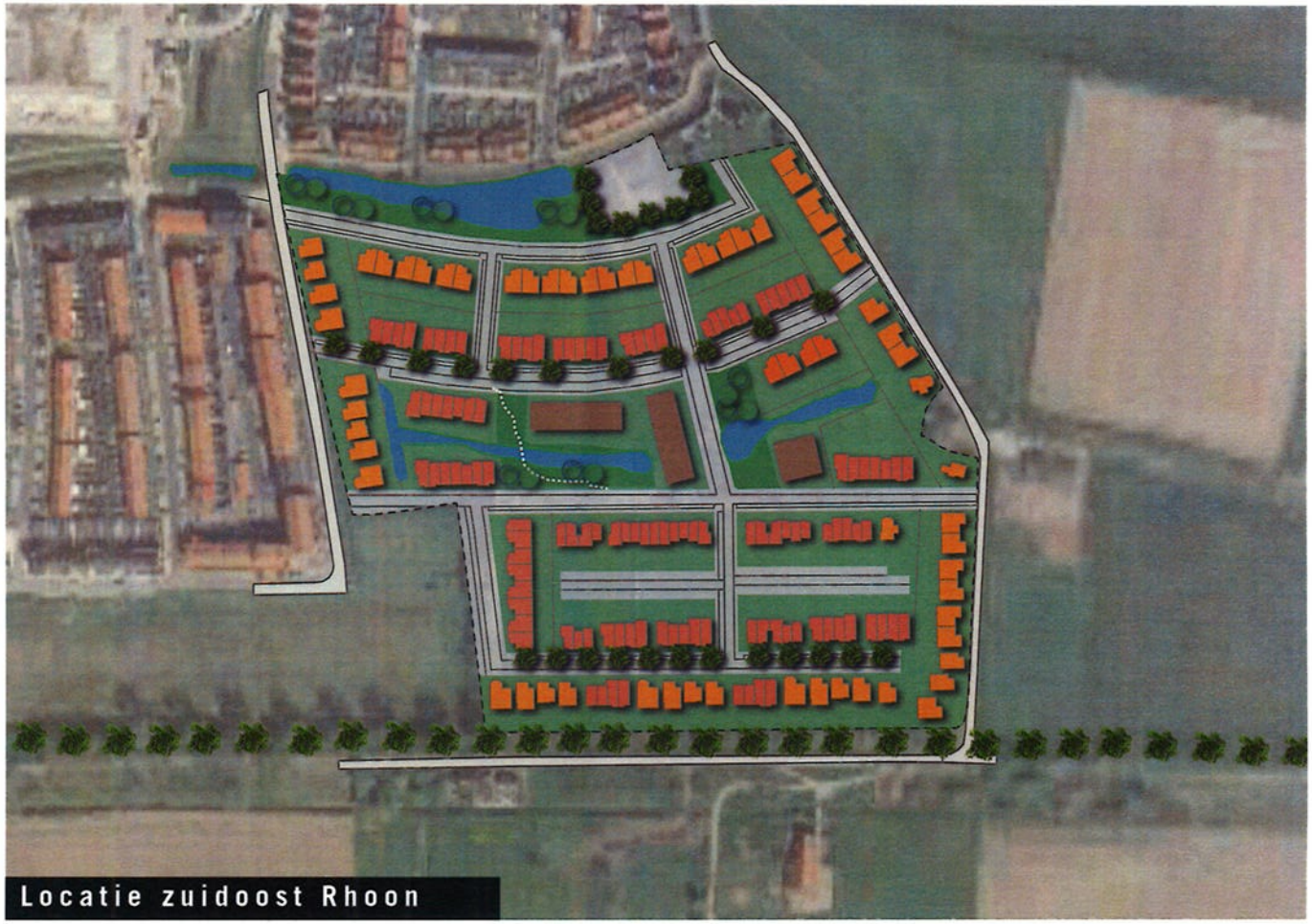


Een oostwest geörienteerde structuur met een meanderende lijn die refereert aan de rivier en het bestaande groengebied in Rhoon en een meer rechte structuur die refereert aan de oriëntatie op de dijk.

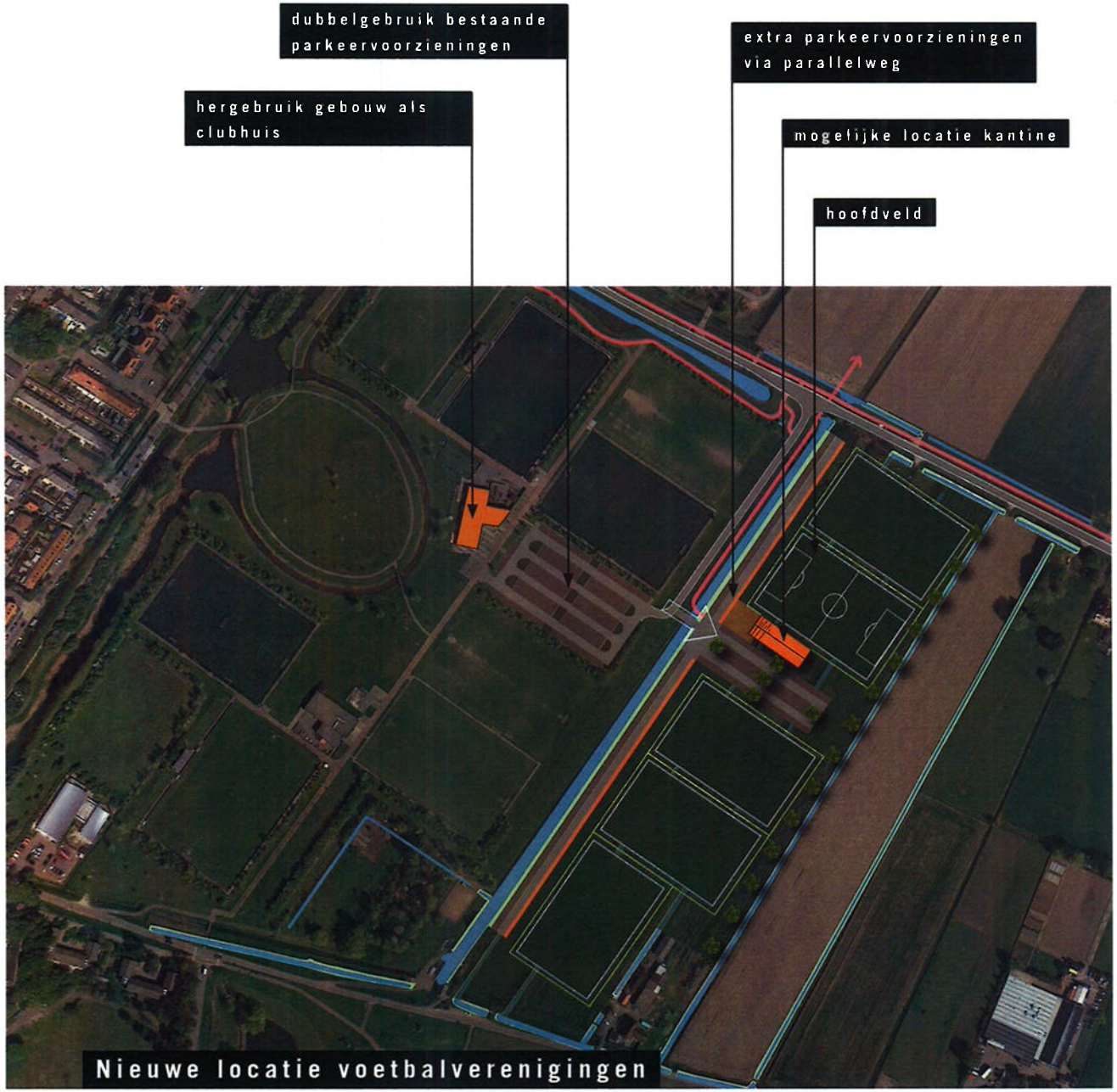


Een open structuur waarbij de verkaveling het landschap volgt en waarbij het landschap door het gebied heen loopt.

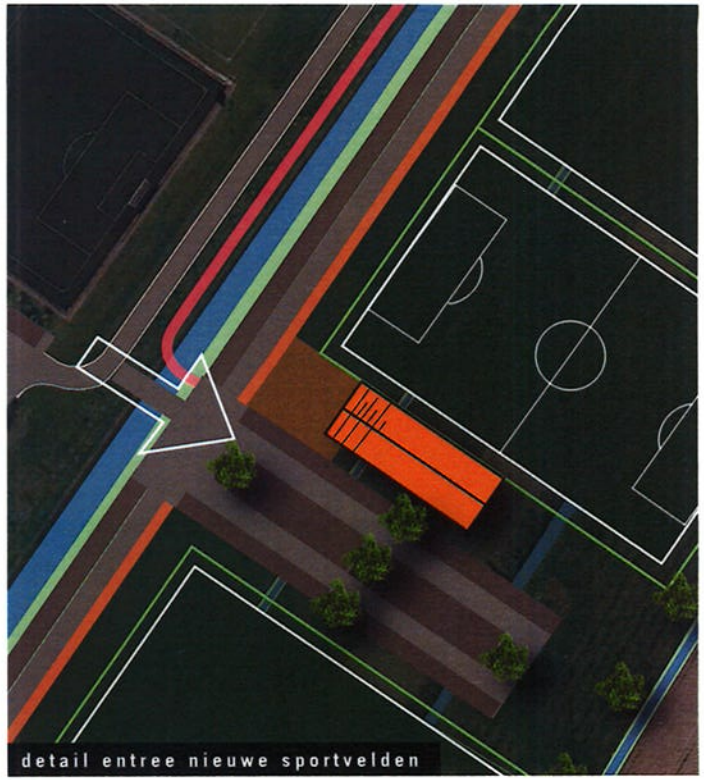
04 Voorbeeld uitwerking



Locatie zuidoost Rhoon



Nieuwe locatie voetbalverenigingen



detail entree nieuwe sportvelden

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer

Resultaat voor de Omgevingsvisie voor Albrandswaard

VERTREKPUNT

We beginnen niet met een blanco vel!

Uitgangspunten Toekomstvisie 2025 aanscherpen & aanvullen op nieuwe thema's

VERTREKPUNT

De gemeenteraad zit aan het stuur.
Zij maakt de keuzes en vraagt U om mee te denken.

Het participatieproces

Beschrijving huidige situatie

Deelname 70 personen

Foto actie “mooiste plekje Albrandswaard”

Bijeenkomst maart 2019

Toekomstbeelden

Deelname 2000 personen

Bijeenkomst november 2018

Thema WONEN
Bijeenkomst april 2019
poll

Thema GEZONDE OMGEVING
Bijeenkomst mei 2019
poll

Thema ENERGIETRANSITIE
Bijeenkomst juli 2019
poll

Opbrengst participatieproces

Beschrijving
huidige situatie

Dorps wonen in het groen met een goede, snelle verbinding naar de stad

Opbrengst participatieproces

Opbrengst participatieproces

De polders zijn belangrijk als groene long

Nieuwe bebouwing bij voorkeur inbreiden.
Dubbel grondgebruik waar mogelijk.

Indien noodzakelijk, dan kiezen voor concentratie van bebouwing in één polder

Beter benutten van metro(stations)

Toekomstbeelden

Meer/betere loop- en fietsroutes

Collectieve woongemeenschappen in het groen (zoals hofjes).

Geen grootschalige bedrijven (meer). Bestaande bedrijventerreinen transformeren.

Het resultaat in vier ruimtelijke DILEMMA's

1. Optimaliseren van de OV-bereikbaarheid *versus* Optimaliseren van bereikbaarheid over de weg?

2. Aanwijzen van ontwikkelgebieden *versus* Alle opties open houden?

3. Ruimte voor Wonen *of* Energie? Welke opgave krijgt de meeste prioriteit?

4. Woongemeente *of* Werkgemeente?

Het resultaat in vier UITGANGSPUNTEN

1. Albrandswaard maakt optimaal gebruik van de ontsluiting per metro.

2. Albrandswaard blijft - met haar karakteristiek cultuurhistorisch landschap - de groene long aan de zuidkant van Rotterdam met een gezonde leefomgeving voor haar inwoners.

3. Albrandswaard geeft, aanvullend op de woningbouwopgave, ruimte aan de energietransitie, waarbij de opwekking van zonne-energie landschappelijk wordt ingepast.

4. Albrandswaard is een kraamkamer voor startende bedrijven.

Het resultaat in vier UITGANGSPUNTEN

Albrandswaard maakt optimaal gebruik van de ontsluiting per metro.

Dit betekent:

- De dorpen met hun gezicht naar de metro. Nieuwe woningbouw zoveel als mogelijk binnen de bereikbaarheidscircels van de metro.
- Aanleg van aantrekkelijke loop (en fiets) routes van- en naar de metrostations
- (nieuwe) kantoorlocaties/bedrijfsverzamelgebouwen nabij metrostation realiseren

Het resultaat in vier UITGANGSPUNTEN

Albrandswaard blijft - met haar karakteristiek cultuurhistorisch landschap - de groene long aan de zuidkant van Rotterdam met een gezonde leefomgeving voor haar inwoners.

Dit betekent:

- Open houden van de polders
- Ecologisch verantwoord aanleg en onderhoud van groen
- Meer groen in de wijken
- Beter toegankelijk maken van het groen (recreatie); meer wandel en fietspaden
- Woningbouwopgave is vooral een verdichtingsopgave.

Als het (op termijn) noodzakelijk is om (delen van) polders te bebouwen, dan is het vanuit landschappelijk en OV-bereikbaarheidsoogpunt het meest logisch om daarvoor de Polder Albrandswaard en de Polder Zwaardijk in te zetten.

Het resultaat in vier UITGANGSPUNTEN

Albrandswaard geeft, aanvullend op de woningbouwopgave, ruimte aan de energietransitie, waarbij de opwekking van zonne-energie landschappelijk wordt ingepast.

Dit betekent:

- Streef zoveel als mogelijk naar dubbelgebruik van grond (verdichting).
- Geef in de polders voedselvoorziening en biodiversiteit voorrang boven grootschalige zonneparken.
- Als het noodzakelijk is om te bouwen in de polders, dan heeft woningbouw voorrang boven zonneparken.
- Wijs geschikte locaties voor zonneparken duidelijk aan en versnipper niet teveel.
- Omschakeling naar aardgasvrije wijken. Het gebruik van restwarmte (uit de haven) en geothermie bieden hier kansen, omdat de ruimtelijke impact relatief beperkt is t.o.v. een variant “all-electric”.

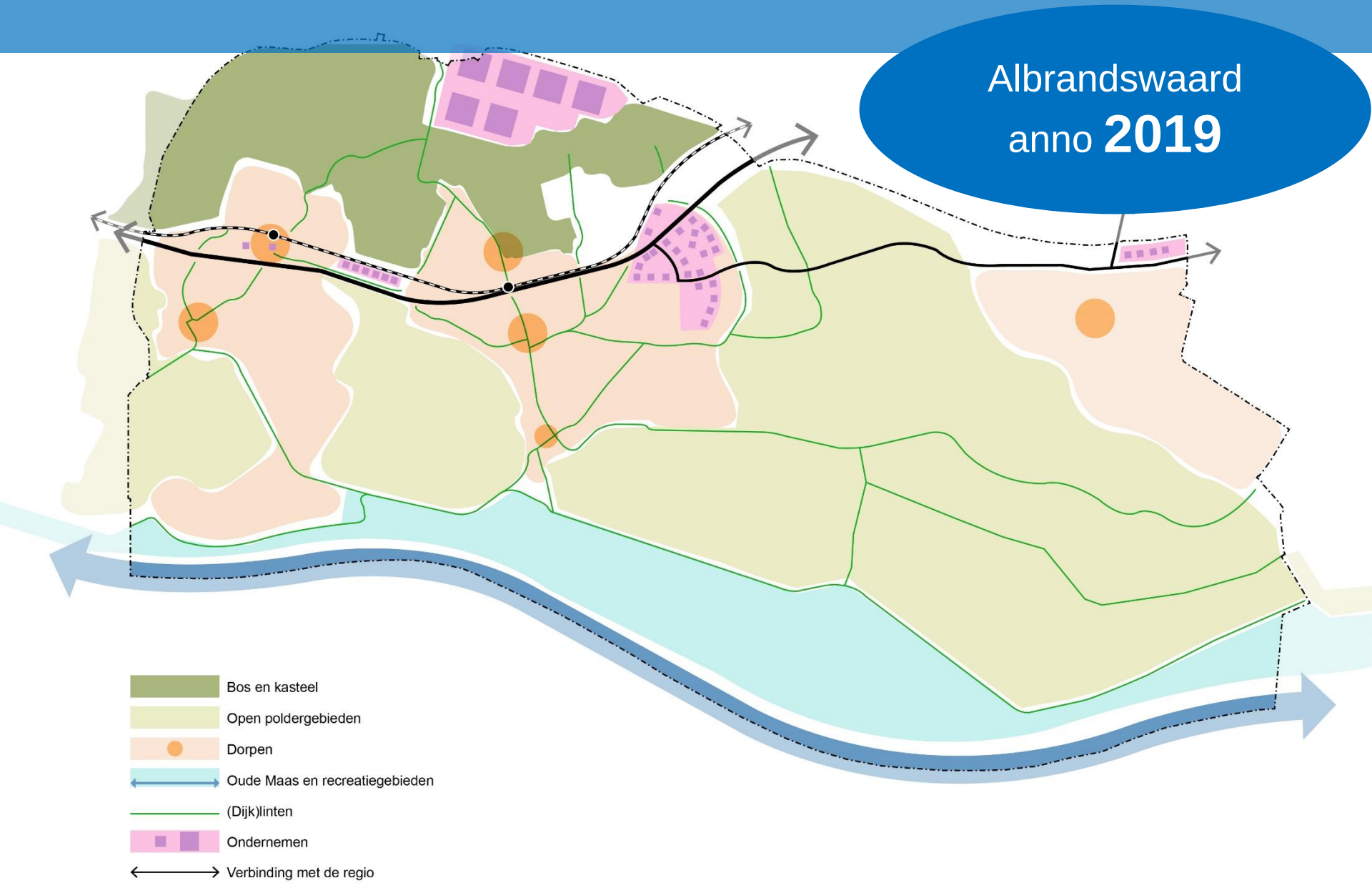
Het resultaat in vier UITGANGSPUNTEN

Albrandswaard is een kraamkamer voor startende bedrijven.

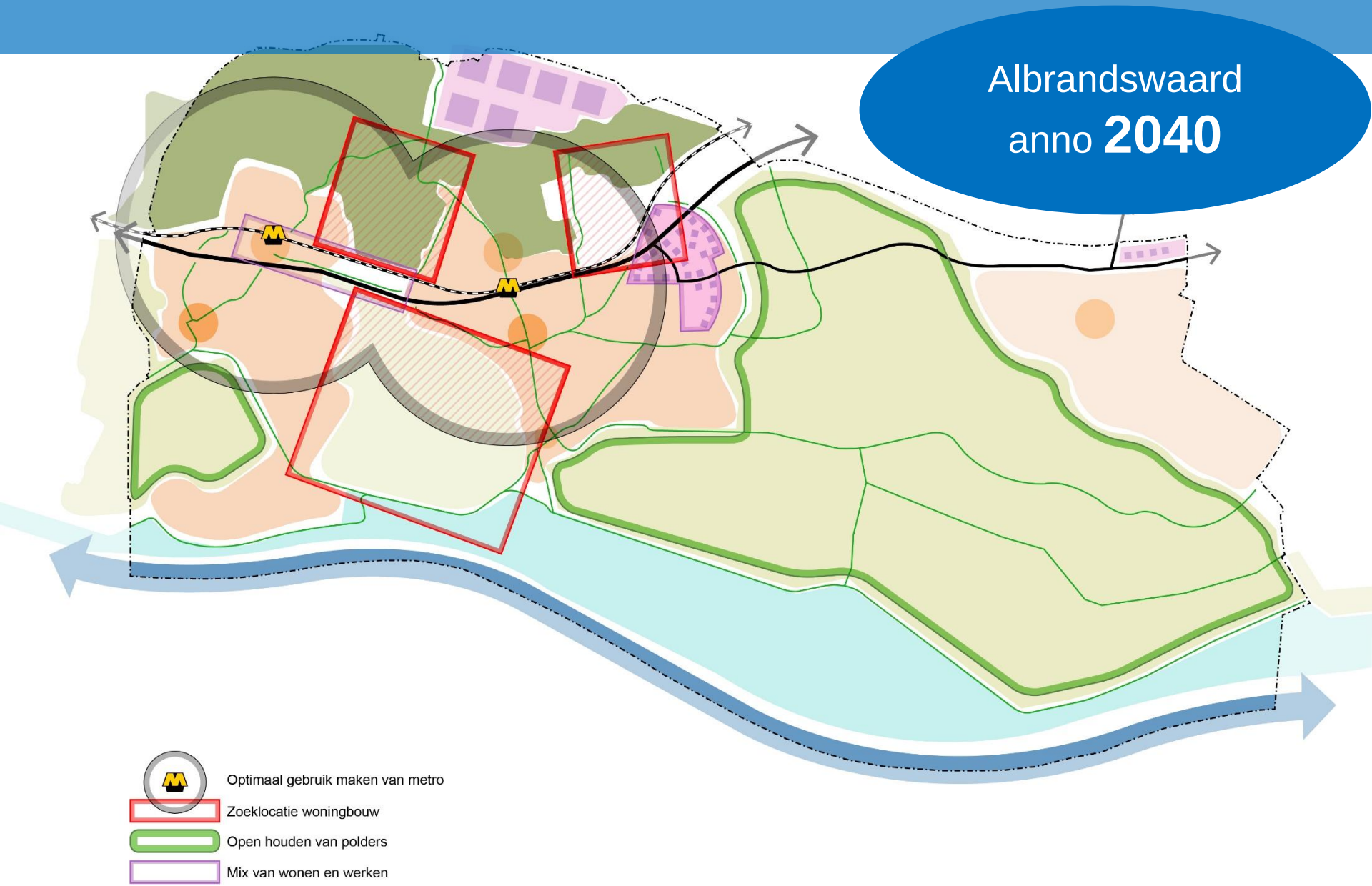
Dit betekent:

- Voor uitbreiding van grootschalige, milieubelastende bedrijvigheid is geen ruimte (meer).
- Bedrijven moeten passen binnen het gebied waar ze gehuisvest zijn en er bij voorkeur een bijdrage aan leveren.
- Functiemenging heeft de voorkeur; Een mix van wonen en werken bevordert de leefbaarheid.

Het resultaat in KAARTBEELDEN



Het resultaat in KAARTBEELDEN



Het VERVOLG

- 2 december: bespreking in gemeenteraad (Beraad & Advies)
- Het resultaat voor brede consultatie vrijgeven
- Inhoud definitief maken
- voor de zomer van 2020: visie laten vaststellen door gemeenteraad

De VRAAG

- Bent u het – gelet op de uitkomst van de voorgaande themabijeenkomsten – wel of niet eens met de vier uitgangspunten?
  - JA
  - JA, MITS
  - NEE, TENZIJ
  - NEE, OMDAT