



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	2025-005802
Uw kenmerk:	Contact:	Erwin Weterings/Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n): Intentieovereenkomst Sportpark De Omloop incl 4 bijlagen	Doorkiesnummer:	
	E-mailadres:	j.wijnmalen@albrandswaard.nl
	Datum:	18 maart 2025

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 19 oktober 2024 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen voor het nieuwe sportpark op de Omloop.

Met deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de intentieovereenkomst Sportpark De Omloop die 24 maart 2025 met v.v. Rhon, r.k.s.v. WCR en de Stichting Sportpark Omloop Albrandswaard wordt ondertekend.

KERNBOODSCHAP

Het college heeft op 18 maart 2025 het besluit genomen de intentieovereenkomst Sportpark De Omloop inclusief de bijlagen vast te stellen.

TOELICHTING

Intentieovereenkomst met de verenigingen

We zijn blij u te kunnen melden dat de gesprekken met de sportverenigingen hebben geleid tot een intentieovereenkomst. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de globale indeling van het nieuw te realiseren sportpark De Omloop en het verder onderzoeken en uitwerken van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Dit op basis van de door het college vastgestelde nota van uitgangspunten, die wij u als bijlage bij de RIB van 23 april 2024 hebben toegestuurd. De afspraken van deze uitwerking worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

VERVOLG

Op basis van de overeengekomen afspraken worden de omgevingsplannen voor het sportpark en de woningbouw verder uitgewerkt.

Over de nadere uitwerking van de plannen voor de Omloop en de omgevingsprocedures, die samen met een participatietraject worden voorbereid, houden wij u op de hoogte.



Wij verwachten eind 2025 een voorstel aan de raad te kunnen voorleggen voor een kredietaanvraag binnen de kaders van het raadsbesluit van 2 oktober 2023.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris de burgemeester,

David Linden

mr. drs. Florus van der Linden

[Signature]

drs. Jolanda de Witte

INTENTIEOVEREENKOMST

PARTIJEN:

1. **Gemeente Albrandswaard**, kantoorhoudende aan de Stationsstraat 4, 3161 KP te Rhoon, vertegenwoordigd door wethouder M. Bianchi, daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 18 maart 2025, hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. De voetbalvereniging **r.k.s.v. WCR**, gevestigd aan de Omloopseweg 6E, 3161 ER te Rhoon, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] hierna te noemen: "**WCR**";
3. De voetbalvereniging **v.v. Rhoon**, gevestigd aan de Omloopseweg 6F, 3161 ER te Rhoon, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED], hierna te noemen: "**Rhoon**";
4. De **Stichting Sportpark Omloop Albrandswaard**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Dorpsdijk 48B, 3161 KG Rhoon, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED], hierna te noemen: "**De Stichting**";

De Gemeente, WCR, Rhoon en De Stichting gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

OVERWEGINGEN:

- a) BPD en VORM zijn eigenaar van de onroerende zaken in eigendom in het gebied De Omloop, zoals is aangegeven op de als **bijlage 1.1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
- b) De gemeente is in constructief gesprek met BPD en VORM over de herontwikkeling van het bestaande sportpark en de verwerving van de grond voor het nieuwe sportpark;
- c) De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit van 2 oktober 2023 besloten dat zij een bijdrage toekent in de bouwkosten van het vastgoed (een nieuwe sportaccommodatie) maximaal €4,5 miljoen inclusief BTW.
- d) Het voornemen is dat de huidige voetbalverenigingen WCR en Rhoon fuseren, het sportpark te verplaatsen en de club in één gebouw/accommodatie onder te brengen. WCR en Rhoon zullen hiervoor een Stichting oprichten waarin de accommodatie wordt ondergebracht;
- e) Partijen hebben een globale indeling gemaakt van een nieuw sportpark. De uitgangspunten op hoofdlijnen zijn realisatie van in totaal vijf velden waaronder drie kunstgrasvelden, twee natuurgrasvelden waarbij alle velden worden voorzien van standaard ballenvangers en afrastering en drie velden worden voorzien van verlichting. Verder is de footprint van de

accommodatie maximaal 75x20 meter met maximaal 2 bouwlagen. Verder is aan de zijde van de Omloopseweg een ruimte gereserveerd ter grootte van een half voetbalveld. Een tekening van een globale indeling van een nieuw sportpark, wordt bijgevoegd als **bijlage 1.2** bij deze overeenkomst. Deze tekening dient als basis voor verdere participatie met belanghebbenden en belangstellenden. Indien later blijkt dat drie kunstgrasvelden en twee natuurgrasvelden financieel niet haalbaar is binnen de totale investering zoals door de gemeenteraad op 18 december 2023 is vastgesteld, dan treden Partijen in overleg over een aangepaste opzet die wel haalbaar is.

- f) Partijen wensen deze intentieovereenkomst te sluiten om op exclusieve basis te onderzoeken of de realisatie van de sportvereniging zodanig kan worden geconcretiseerd dat het resultaat voldoet aan de daaraan door Partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen (kwaliteits)eisen, om daarna met elkaar een vervolgovereenkomst te sluiten met het oog op de daadwerkelijke ontwikkeling en realisering van de sportvereniging, alles onder de navolgende voorwaarden en bedingen,

KOMEN OVEREEN:

1. Uitgangspunten en doel

- 1.1. Partijen stellen zich tot doel om op exclusieve basis met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, gezamenlijk onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot concretisering van de realisatie van een sportpark dat in financieel-economisch, sociaal maatschappelijk, ruimtelijk, esthetische en technisch opzicht voldoet aan de daaraan door Partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen kwaliteitseisen. Partijen zullen tevens trachten overeenstemming te bereiken over de vorm van samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de sportpark c.q. de delen daarvan, op basis waarvan Partijen in overleg zullen treden, teneinde te komen tot een vervolgovereenkomst. Het vaststellen door Partijen gezamenlijk van de aanvaardbaarheid van de realisatie van een sportpark alsmede het voorstel voor de beoogde samenwerking zal hierna worden aangeduid als: de “haalbaarheid”.
- 1.2. De gemeente verwerft de grond voor het nieuwe sportpark en is verantwoordelijk voor de omgevingsplan procedure.
- 1.3. De gemeente of een door de gemeente mogelijk op te richten samenwerkingsvorm is opdrachtgever voor de aanleg van de sportvelden, parkeerplaatsen, het water en groen en bijbehorende openbare ruimte (met uitzondering van de accommodatie).
- 1.4. De stichting is opdrachtgever en verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw van de accommodatie. Met de accommodatie wordt bedoeld de totale realisatie binnen het

rechthoekige bouwvlak zoals openomen in bijlage 2 op een footprint van 75x20 meter. Onder accommodatie wordt ondermeer bedoeld een kantine, kleedkamers, tribune, technische ruimte, aansluitingen, terras etc. WCR en Rhoon zijn verantwoordelijk voor de bouwaanvraag van de accommodatie

- 1.5. Bij het ontwerp van de sportvelden en de accommodatie geldt de door het college vastgestelde nota van uitgangspunten Sportpark De Omloop. Deze nota wordt bijgevoegd als **bijlage 1.3** en maakt deel uit van deze intentieovereenkomst.
- 1.6. Het doel van Partijen is om met deze intentieovereenkomst tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst te komen.
- 1.7. Daarnaast is het doel van Partijen om een definitief bouwplan op te stellen voor de accommodatie inclusief bouwkostenraming. Een definitief bouwplan is nodig om een raadsvoorstel te presenteren voor een kredietaanvraag, conform het besluit voor een bedrag van maximaal € 4,5 miljoen inclusief BTW.
- 1.8. Partijen beogen middels het aangaan van onderhavige overeenkomst niet het aangaan van een maatschap, vennootschap onder firma of enigerlei andere rechtsvorm anders dan een contractuele samenwerking. Partijen zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.
- 1.9. Partijen verplichten zich tot strikte vertrouwelijkheid, voor zover het gegevens van kennelijk vertrouwelijke aard betreft.

2. Oprichten stichting

- 2.1. WCR en Rhoon zullen een Stichting oprichten waarin de accommodatie kan worden ondergebracht.
- 2.2. Het doel en de verantwoordelijkheid van de Stichting is het voor eigen rekening ontwikkelen, bouwen, exploiteren, verhuren en beheren van de accommodatie zoals omschreven in artikel 1.4 op Complex De Omloop. Daarnaast het toezien op de aanleg, het onderhoud en beheer van het gehele sportpark aan de Omloopseweg behalve de accommodatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van het volledige sportpark behalve de accommodatie.
- 2.3. Het bestuur van de Stichting zal bestaan uit 3 tot 5 leden. De gemeente is geen lid van het bestuur en heeft als zodanig dan ook geen verantwoordelijkheid voor het exploiteren en besturen van de stichting. De gemeente zal door het bestuur periodiek en onafhankelijk

worden geïnformeerd over de gang van zaken. De exacte invulling zal bij het oprichten van de stichting en het opstellen van de vervolgovereenkomst nader worden vastgelegd.

3. Overleg

- 3.1. Ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst zullen Partijen regelmatig overleg voeren. Van dit overleg zullen Partijen een gezamenlijk verslag maken. Partijen dragen zorg voor een adequate vertegenwoordiging tijdens het in dit artikel bedoelde overleg. Partijen zullen ernaar streven zich zoveel mogelijk door dezelfde personen te laten vertegenwoordigen.
- 3.2. Partijen zullen ieder de benodigde capaciteit en middelen inzetten voor de uitvoering van deze overeenkomst.

4. Planning

- 4.1. Deze intentieovereenkomst zal uiteindelijk leiden tot een samenwerkingsovereenkomst waarin vervolgafspraken nader zullen worden ingevuld. Partijen zullen alles in het werk stellen om voor 1-9-2025 een definitief bouwplan te hebben voor de accommodatie waarmee de kredietaanvraag voor bijdrage in de bouw van de accommodatie aan de gemeenteraad ter besluitvorming kan worden voorgelegd.
- 4.2. Partijen voeren fusiegesprekken met als doel om te fuseren. Dit is nodig voor een eenduidige besluitvorming en bevordert het verenigingsproces richting de nieuwbouw.
- 4.3. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, zullen Partijen met elkaar in overleg treden om terzake zodanige maatregelen te treffen als nodig is om de voortgang zoveel mogelijk volgens de planning (**bijlage 1.4**) te laten verlopen, dan wel optredende vertraging tot een minimum te beperken dan wel om de planning aan te passen.

5. Kosten

- 5.1. Partijen dragen alle door haar ter uitvoering van deze overeenkomst dan wel van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, te maken kosten zelf, tenzij Partijen anders besluiten.
- 5.2. De gemeente heeft bij Raadsbesluit d.d. 2 oktober 2023 besloten dat de gemeente een bijdrage toekent van maximaal € 4.500.000,- inclusief BTW onder de voorwaarde dat de WCR en Rhoon een stichting oprichten waarin bouwheerschap, beheer en exploitatie worden ondergebracht en dat bij het aangaan van de nieuwe langdurige huurovereenkomst een

subsidie wordt toegekend in verband met de verhoging van de huurprijs als gevolg van het beleid voortvloeiend uit de nota Maatschappelijk vastgoed.

- 5.3. De gemeente heeft voor het ontwerp van de accommodatie en het oprichten van de Stichting een voorbereidingskrediet van maximaal € 90.000,- euro inclusief BTW beschikbaar gesteld. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht op de maximale bijdrage van € 4,5 miljoen inclusief BTW. De stichting zal de betreffende offertes vooraf voor akkoord voorleggen aan de gemeente en de facturen die zij na de opdrachtverstrekking ontvangen, binnen een maand na ontvangst, door factureren aan de Gemeente.

6. Samenwerkingsovereenkomst

- 6.1. Ingevolge het bepaalde in artikel 1 en artikel 4.1., zullen Partijen een voorstel vervaardigen voor een samenwerkingsovereenkomst.

7. Duur van de overeenkomst

- 7.1. Deze intentieovereenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur die nodig is om de haalbaarheid van de realisatie van het sportpark te onderzoeken, doch uiterlijk 1 januari 2026, dan wel tot ondertekening van een vervolgovereenkomst dan wel zoveel langer of korter als Partijen nader overeenkomen, of door beëindiging als bedoeld in artikel 8 en 9.
- 7.2. Indien op de in lid 1 bedoelde datum de haalbaarheid nog niet is gebleken, is ieder der Partijen bevoegd om deze overeenkomst op te zeggen behoudens haar verplichting om de schade die hierdoor is/zal ontstaan te vergoeden, een en ander wel met inachtneming van het hierna in artikel 8 bepaalde. Alvorens een der Partijen van dit recht van beëindiging gebruik zal maken, zal de betreffende partij de voorgenomen beëindiging per aangetekende brief aankondigen en de wederpartij uitnodigen voor overleg, welk overleg dient om te bezien of Partijen overeenstemming kunnen bereiken over alternatieven met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van een sportvereniging. Indien zulk overleg binnen 4 maanden, dan wel zoveel langer of korter als Partijen overeenkomen, na de datum van aankondiging van de voorgenomen beëindiging niet tot overeenstemming over enig alternatief heeft geleid in de vorm van een schriftelijke nadere overeenkomst, is de betreffende partij bevoegd om zonder enige verdere aankondiging tot beëindiging van deze overeenkomst over te gaan.

8. Voortijdige beëindiging

- 8.1. Deze overeenkomst eindigt voortijdig indien:
- a) Met betrekking tot WCR en Rhoon een aanvraag van surséance van betaling wordt gedaan;

- b) WCR en Rhoon surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
- c) Het vermogen van WCR of Rhoon onder bewind wordt gesteld;
- d) Een besluit tot ontbinding, liquidatie of beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van WCR of Rhoon wordt genomen tenzij dit het gevolg is van de fusie;
- e) Op een deel van de zaken van WCR of Rhoon beslag wordt gelegd;
- f) WCR of Rhoon aan haar crediteuren een onderhands(betalings)akkoord aanbiedt,

- 8.2. WCR of Rhoon is verplicht indien zich een situatie als in lid 1 bedoeld voordoet de Gemeente binnen 2 weken daarvan in kennis te stellen bij aangetekend schrijven.

9. Toerekenbare tekortkomingen

- 9.1. Indien een partij in de nakoming van een of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekortkomt en de wederpartij haar deswege in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief, dan wel deurwaardersexploot geschieden en zal de wederpartij haar aanzeggen om binnen veertien dagen alsnog haar verplichtingen na te komen.
- 9.2. Indien de partij die in gebreke is gedurende veertien dagen na deze ingebrekestelling in gebreke blijft, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 11.

10. Overige bepalingen

- 10.1. Het in de considerans vermelde maakt van deze overeenkomst een integraal deel uit.
- 10.2. Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlelen. Derden kunnen derhalve aan deze overeenkomst geen rechten ontlelen, op welke wijze dan ook.
- 10.3. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet.

11. Geschillen en recht

- 11.1. De uitvoering van deze intentieovereenkomst ligt bij de Stuurgroep verplaatsing sportpark De Omloop van beide verenigingen en een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente. Mochten Partijen er met elkaar niet uitkomen, dan geldt dat ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van onderhavige overeenkomst, Partijen deze geschillen in eerste instantie zullen voor leggen aan het College van de Gemeente en de voorzitters van WCR en Rhoon. Het College van de Gemeente, althans een vertegenwoordiger van dit college, en de voorzitters van WCR en Rhoon zullen vervolgens

gedurende een periode van 30 dagen trachten overeenstemming te bereiken. Na deze periode van 30 dagen is de meest gereede partij gerechtigd te constateren dat er sprake is van een niet onderling oplosbaar geschil.

11.2. Indien er sprake is van een onoplosbaar geschil dan zal dit geschil worden beslecht door de bevoegde civiele rechter te Rotterdam, tenzij Partijen nadrukkelijk overeenkomen het geschil op andere wijze te willen beslechten.

11.3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1.1: Plangebied

Bijlage 1.2: Globale indeling nieuw sportpark

Bijlage 1.3: Nota van uitgangspunten Sportpark De Omloop

Bijlage 1.4: Planning

ALDUS (DIGTAAL) OVEREENGEKOMEN:

.....

Gemeente Albrandswaard

de heer M. Bianchi

.....

R.K.S.V. WCR

[Redacted signature]

.....

V.V. Rhoon

[Redacted signature]

.....

De stichting Sportpark Omloop Albrandswaard

[Redacted signature]

.....

De stichting Sportpark Omloop Albrandswaard

[Redacted signature]



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 ontwerp oplossingen.

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^e 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. Rhoon 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 fijncorreliger 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 CO₂-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen, ten opzichte van het peiljaar 1990. Het uiteindelijke doel is om de CO₂-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 CO₂-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) CO₂-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 biodiversiteit¹.

- 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.

¹ [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 VOCI

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 bij voorbeeld 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>
Okkemoot	<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 europeaus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Prunus: sleedoom	<i>Prunus spinosa</i>
Wegedoom	<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

