



Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:	30 april 2021	Ons kenmerk:	336079
Uw kenmerk:		Contact:	Wooning
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	+31 105061756
		E-mailadres:	r.woning@bar-organisatie.nl
		Datum:	18 mei 2021

Betreft : Beantwoording schriftelijke vragen verplaatsing sportpark de Omloop

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de besloten Beraad & Advies Ruimte d.d. 20 april 2021 is een toelichting gegeven op de financiële onderbouwing zoeklocaties sportpark ter aanvulling op het raadsvoorstel 296357, verplaatsing sportpark De Omloop.

Tijdens dit overleg is afgesproken dat de gestelde vragen ook nog schriftelijk zouden worden aangeleverd, zodat deze schriftelijk beantwoord kunnen worden, en wel zodanig dat de antwoorden openbaar behandeld kunnen worden.

Beantwoording vragen fractie Echt voor Albrandswaard

1. Er zijn meerdere locaties die gelijk scoren, wat maakt dat de Omloop daaruit als beste naar voren komt?

In het raadsvoorstel 296357 is onder argument 1.1 aangegeven op welke criteria de voorkeurslocatie vooral scoort. Deze criteria zijn voor het college van B&W bepalend geweest voor de keuze van de Omloopseweg zuid (locatie 3) als de voorkeurslocatie.

2. Waar zitten de verschillen?

Zie het antwoord op vraag 1.

3. Hoe is de matrix tot stand gekomen?

Per beoordelingsaspect heeft elke locatie 2 punten gescoord, tenzij een locatie voor een betreffend aspect onderscheidend minder scoort (1 punt) c.q. onderscheidend meer scoort (3 punten).

4. Wie heeft de wegingscriteria van de matrix bepaald?

De beoordelingsaspecten zijn overgenomen uit de eerder aan de raad voorgelegde matrices en aangevuld met een extra beoordelingsaspect: 'de landschappelijke inpassing'.

5. Wat zijn de wegingscriteria per score in de matrix

Er is geen weging aangebracht tussen de onderlinge beoordelingsaspecten. Het college van B&W heeft de afweging gemaakt dat de beoordeling van de aspecten onder argument 1.1 leidde tot de voorkeurslocatie.

6. Wat zijn de begripsomschrijvingen per weging?

Voor de omschrijving van de beoordelingsaspecten wordt verwezen naar de inleiding van de locatiestudie Verplaatsing sportpark de Omloop van maart 2021.

7. Hoe is de grondwaarde bepaald? Behalve op de locatie Achterweg gaan jullie uit van XXXX. Is dat een aanname of de daadwerkelijke aankoopprijs?

De opgenomen verwervingsbedragen vormen een raming van de totale kosten om eigenaar te worden van de benodigde percelen. Dit is de som van de marktwaarde van de grond in de huidige (agrarische) bestemming en een inschatting van de bijkomende kosten, zoals schadeloosstelling en advieskosten.

8. Wat betekent dat voor de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de kosten voor uitkoop daar ter plaatse?

Ter beantwoording van deze vraag verwijzen wij u naar het raadsvoorstel 147014 van 7 april 2020; Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie de Omloop.

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) komt in feite neer op een eerste recht van koop door de gemeente. In de raming van de verwervingskosten is van dezelfde parameters uitgegaan dan bij de locaties waarop geen WVG is gevestigd.

9. Locatie Achterweg is eigen grond waarom dan toch deze grondprijs meegenomen in de berekening?

Voor de locatie Achterweg-Nieuweweg (locatie 4) is een boekwaarde aangehouden, zoals staat aangegeven in de geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop". Deze grond staat conform de regels van het besluit begroting en verantwoording (BBV) in de financiële verantwoording van de gemeente en is conform deze regels gewaardeerd.

10. Bij de locatie Achterweg wordt daar uitgegaan van een veel grotere kavel. Waar zit dat verschil?

Voor elke locatie zijn alle onderliggende grondpercelen in hun geheel meegenomen in het totaal aan vierkante meters die benodigd zijn voor een locatie. De locatie Achterweg-Nieuweweg (locatie 4) is gelegen op drie zeer grote percelen die volledig zijn meegerekend en daardoor is de totale oppervlakte van de benodigde grondpercelen aanmerkelijk groter.

11. Is de kavel Achterweg te splitsen en wat voor consequenties heeft dat voor de verwerving?

Voor elke locatie geldt dat in een volgende fase, als onderdeel van een verwervingsplan, het benodigde aantal vierkante meters mogelijk minder kan bedragen als blijkt dat niet alle onderliggende percelen in hun geheel aangekocht hoeven te worden. Dit geldt ook voor de locatie Achterweg-Nieuweweg.

12. Hoe is de dekking van het nieuwe sportpark geregeld?

De dekking van het nieuwe sportpark zal bestaan uit de structurele verhuuropbrengsten van de verenigingen en een incidentele bijdrage uit de reserve van de gemeente Albrandswaard.

Het verwachte, positieve resultaat van de grondexploitatie woningbouwlocatie De Omloop wordt ook verrekend met de reserve van de gemeente Albrandswaard.

13. Wat dragen de verenigingen zelf bij ter dekking van de kosten?

In deze fase is nog niet bekend wat de verenigingen zelf bijdragen aan de dekking van de kosten. De structurele verhuuropbrengsten worden in een volgende fase bepaald en zijn nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

14. Wat wordt de nieuwe huurprijs voor de vereniging(en) s.v.p. aangeven oude en nieuwe huurprijs.

In deze fase is nog niet bekend wat de nieuwe huurprijs wordt voor de vereniging(-en). Deze nieuwe huurprijs wordt in een volgende fase bepaald en is nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van



het nieuwe sportpark.

15. Zijn de verenigingen geïnformeerd over een eventuele aanpassing van de huurprijs?

Zie het antwoord op vraag 14.

16. Waarom is ervoor gekozen dit onderzoek niet door een onafhankelijk bureau te laten uitvoeren

Binnen het team Gebiedsontwikkeling en Haalbaarheid van de BAR-organisatie is de benodigde kennis voor het opstellen van een toelichting op de investering zoeklocaties sportpark aanwezig en ingezet.

17. Welke normbedragen zijn gehanteerd voor de berekeningen van de investeringen?

De gehanteerde normbedragen voor het berekenen van de investeringen zijn algemeen gehanteerde normbedragen, zoals deze bijvoorbeeld gepubliceerd worden door Bouwkompass. Het gebruik van deze normbedragen is usance binnen de huidige fase van projectontwikkeling.

18. Zijn er nog bijkomende kosten te verwachten die nog niet zijn opgenomen in de verstrekte financiële opstelling?

In de geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop" zijn alle bijkomende kosten geraamd die op dit moment geraamd kunnen worden.

Bijkomende kosten die nog niet opgenomen zijn, hebben bijvoorbeeld betrekking op de bodemgesteldheid van de grondpercelen; de mate van verontreiniging en de geschiktheid ten aanzien van (voor-)belasting. Nadat besloten is over de locatie zal in de volgende fase de benodigde investering nader onderbouwd aan u worden voorgelegd.

19. Hoe komt het dat u bij de Omloop aangeeft dat er geen consequenties zijn voor de ontsluiting als de hele Omloop wordt volgebouwd?

Dit is een uitgangspunt omtrent de toerekening van de kosten voor de aanpassing van de infrastructuur. In deze benadering worden deze kosten toegerekend aan de (nog te openen grondexploitatie inzake de) herontwikkeling van het huidige sportpark tot woningbouwlocatie. Het extra verkeersaanbod wordt veroorzaakt door het toevoegen van nieuwe woningen.

20. Kunt u een analyse geven van de totale opbrengst van sportpark de Omloop als deze is volgebouwd? Met andere woorden wat levert het de gemeente op/kost het de gemeente jaarlijks aan beheer en onderhoud als het sportpark is verplaatst en de nieuwbouw is gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie

De grondexploitatie van locatie de Omloop wordt u voorgelegd binnen de planvorming van dit gebied. Hierbij zullen de opbrengsten voor de grondverkoop worden gebaseerd op de Nota Grondprijnsbeleid 2019 Albrandswaard. Zo is de grondprijs voor sociale huurwoningen bepaald op €21.250,- per woning. De grondprijzen voor (midden)dure woningen worden vooraf bepaald op basis van de residuele methode. De kosten van deze grondexploitatie kunnen worden opgesteld na het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning.

De jaarlijkse kosten en opbrengsten van het nieuwe sportpark kunnen worden bepaald nadat, op basis van het programma van eisen, een definitief ontwerp en een beheerplan is opgesteld.

21. Zijn eventuele reserveringen in meerjarenonderhouds planningen van de huidige locatie meegenomen in de financiële opstelling die is aangeleverd?

Het is in deze fase nog niet bekend wat de eventuele reserveringen zijn in de MOP's.

22. Wordt er bij de nieuwe locatie een nieuwe meerjaren onderhoudsplanning gemaakt?

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark wordt een nieuw MOP opgesteld.

23. *Welk onderhoudsniveau moet de nieuwe locatie minimaal hebben en behouden en zijn o.b.v. deze uitgangspunten (als deze er al zijn) de kosten daarvan meerjarig meegenomen?*

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark wordt een nieuwe MOP opgesteld en ook het daarbij behorende niveau van onderhoud.

24. *Met welke DCF en IRR is rekening gehouden in de financiële rapportage die is verstrekt?*

In de financiële rapportage is gerekend met nominale bedragen. Er is geen discounted cash flow (DCF) of internal rate of return (IRR) toegepast. Deze methoden worden door de gemeente niet gebruikt, aangezien er geen interne rendementseis bestaat.

25. *Met welke rentepercentages en looptijden is gerekend in de financiële rapportage?*

De rentepercentages en looptijden worden in een volgende fase bepaald en zijn nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

26. *Worden er planschade claims ingediend en/of hoe groot is het risico daarop (bijvoorbeeld door de bewoners van de Omloopseweg/Rijsdijk)*

Het is in deze fase niet bekend of er planschadeclaims worden ingediend. Een planschaderisicoanalyse wordt opgesteld bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het nieuwe sportpark.

27. *Waarom is het plan van Erk niet meegenomen in de locaties studies?*

Het plan van Van Erk voldoet niet aan het programma dat is opgesteld voor het nieuwe sportpark.

28. *Hoe kan het dat u bij locatie 6 uitgaat van onteigening en sloop van 2 woningen voor XXXX terwijl van Erk zegt dat die woningen helemaal niet gesloopt/onteigend hoeven worden?*

Het college van B&W hanteert voor de aanleg van een nieuw sportpark een afstand van 50 meter. In deze fase is namelijk nog niet te zeggen in welke mate exact bestaande woningen geconfronteerd worden met een kantine, ontsluiting, verlichting, geluidsbelasting, etc. Dit is ook afhankelijk van het programma van eisen dat in het vervolgproces wordt opgesteld.

Nadere bestudering van de locatie Albrandswaardseweg zuid (locatie 6) heeft uitgewezen dat binnen een afstand van 50 meter drie in plaats van twee bestaande woningen liggen. De VNG-richtlijnen hanteren overigens een grens van 30 meter.

29. *Is het college bekend met het feit dat het Plan Van Erk met gesloten beurzen kan worden gerealiseerd?*

Het college van B&W is bekend met de brief van Van Erk. Door middel van een raadsinformatiebrief hebben wij u geïnformeerd over ons antwoord aan Van Erk op 24 maart 2020 met nummer 157076.

30. *Wat is het financiële verschil tussen het plan Van Erk en de afzonderlijke locaties die nu voorliggen s.v.p. per locatie het verschil aangeven.*

In het plan Van Erk zijn minder sportvoorzieningen opgenomen dan in het programma waarvan wij zijn uitgegaan. Het plan Van Erk bevat één grasveld minder, een kleiner clubhuis/kantine en geen sportzaal. Om het programma van Van Erk inhoudelijk kwantitatief en kwalitatief gelijk te scharen aan ons programma, bedragen de kosten meer dan de opbrengsten die Van Erk ons in het vooruitzicht stelt. Dit verschil in programma geldt voor alle locaties.

31. *Hoe ziet het totale financiële plaatje er voor de gemeente uit per locatie als we daar de opbrengsten van de toekomstige bebouwing van de Omloop in meenemen? Dus dat betekent: opbrengst woningbouw Omloop minus de investering in het nieuwe sportpark, s.v.p. aangeven per locatie.*

Deze vraag is nog niet te beantwoorden, zie ook het antwoord op vraag 20.



De opbrengst van de woningbouw is mede afhankelijk van uw besluitvorming over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de Omloop.

De opbrengst van de woningbouw is niet afhankelijk van de nieuwe locatie van het sportpark.

32. In aanvulling op de door ons reeds gestelde vragen ontvangt de EVA fractie graag bij de beantwoording een toetsing door een extern bureau van de door het college verstrekte cijfers per locatie. De geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop" is getoetst door het adviesbureau Urban Reality, die ook de financiële uitgangspunten heeft opgesteld van de eerder aan de raad voorgelegde locatiestudie.

Beantwoording vragen fractie NAP Albrandswaard

1. In uw brief, met kenmerk 314565, staat onder kosten grondexploitatie in de overige kosten zijn de verwervingskosten, plankosten, etc. per locatie geraamd. En in de toelichting investering zoeklocaties sportpark zijn de verwervingskosten separaat vermeld van de overige kosten, kan de portefeuillehouder dit verklaren?

In onze brief is onderscheid gemaakt in kosten voor de vastgoedexploitatie en kosten voor de grondexploitatie. In de geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop" is eveneens dit onderscheid gemaakt en zijn de kosten voor de vastgoedexploitatie geraamd in de eerste tabel en de kosten voor de grondexploitatie geraamd in tweede tabel. Welke kosten per tabel zijn opgenomen staat aangegeven.

2. Kan op locatie 6 de sloop van de woningen niet voorkomen worden door het sportpark meer te verschuiven richting de weg?

Het is mogelijk om de nieuwe sportvelden te verschuiven richting de Albrandswaardseweg om zo een afstand tot de bestaande woningen aan de Albrandswaardsedijk te creëren van minimaal 50 meter. In de huidige tekening zijn de sportvelden nu gespiegeld aan de sportvelden van Poortugaal, hetgeen een goede landschappelijke inpassing geeft van het nieuwe sportpark ten opzichte van het sportpark Poortugaal.

Het college van B&W hanteert voor de aanleg van een nieuw sportpark een afstand van 50 meter. In deze fase is namelijk nog niet te zeggen in welke mate exact bestaande woningen geconfronteerd worden met een kantine, ontsluiting, verlichting, geluidsbelasting, etc. Dit is ook afhankelijk van het programma van eisen dat in het vervolgproces wordt opgesteld.

Nadere bestudering van de locatie Albrandswaardseweg zuid (locatie 6) heeft uitgewezen dat binnen een afstand van 50 meter drie in plaats van twee bestaande woningen liggen. De VNG-richtlijnen hanteren overigens een grens van 30 meter.

3. In uw brief, met kenmerk 314565, staat vermeld dat voor locatie 4 tevens is de boekwaarde lager dan het geraamde bedrag wat nodig is voor de verwerving van de gronden En in de toelichting investering zoeklocaties sportpark onder Grondexploitatie staat vermeld dat "de verwervingswaarde is boekwaarde", kan de portefeuillehouder dit verklaren?

Voor locatie Achterweg-Nieuweweg is de gemeente eigenaar van de benodigde grondpercelen. In de raming van de kosten voor de grondexploitatie wordt dan ook geen rekening gehouden met de aankoop van grondpercelen. Echter dient voor deze locatie wel rekening gehouden te worden met een boekwaarde. Deze boekwaarde is gemakshalve in de tabel aangegeven onder de raming van de verwerkingskosten. In de toelichting staat dat het om een boekwaarde gaat.

4. Wat is de boekwaarde van locatie 4?

Dit is informatie die is terug te vinden in de geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop" dat u ter beschikking is gesteld.

5. *Als locatie 4 eigendom is van de gemeente waarom wordt er dan gesproken over verwervingskosten?*
Zie het antwoord op vraag 3.

6. *Kunt u een specificatie van de overige kosten toesturen zodat inzichtelijk wordt welke kosten hiermee bedoeld worden?*

De overige kosten betreffen de plankosten, de kosten voor het bouwrijp maken, de aanleg van een toegang en een parkeerplaats, groen en openbare verlichting, inclusief voorbereiding en toezicht. Voor de locatie Albrandswaardseweg zuid (locatie 6) is onder deze post tevens de raming voor de verwerving van de woningen opgenomen. In de post verwerving zijn alleen ramingen voor de aankoop van de grond opgenomen om een betere vergelijking met de andere locaties te kunnen maken.

7. *Kunnen de totale kosten van het verplaatsen van het sportcomplex, incl. de verwervingskosten en overige kosten, doorgerekend worden door een extern bureau? Dit lijkt ons we gepast bij een investering van deze omvang.*

De geheime "Toelichting investering zoeklocaties sportpark de Omloop" is getoetst door het adviesbureau Urban Reality, die ook de financiële uitgangspunten heeft opgesteld van de eerder aan de raad voorgelegde locatiestudie.

8. *Is er een businessplan voor de exploitatie van het complex?*

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark is er zicht op het businessplan voor de exploitatie van het nieuwe sportpark. Het businessplan voor de exploitatie wordt in een volgende fase bepaald en is nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

9. *Zijn de verenigingen financieel draagkrachtig genoeg om te voldoen aan hun verplichtingen ten aanzien van dit nieuwe complex?*

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark is er zicht op de financiële draagkracht van de verenigingen om te voldoen aan hun verplichtingen. De financiële draagkracht van de verenigingen wordt in een volgende fase bepaald en is nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

10. *Welke financiële risico's loopt de gemeente Albrandswaard als een sportclub niet aan zijn verplichtingen kan voldoen? En hoe wordt dit risico afgedekt?*

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark is er zicht op de financiële risico's die de gemeente neemt. Deze financiële risico's worden in een volgende fase bepaald en zijn nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

11. *Op sportpark Albrandswaard zijn de beide voetbalverenigingen destijds hypothecaire verplichtingen aangegaan om kosten voor het nieuwe complex te dekken. Is dit ook noodzakelijk voor VV Rhooen en WCR? Zo ja is dit bekend bij de verenigingen, zo nee wat is dan het verschil tussen de beide sportcomplexen in Rhooen en Poortugaal qua kosten voor de verenigingen?*

Bij de financiële besluitvorming rondom de investering van een nieuw sportpark is er zicht op de mogelijke, hypothecaire verplichtingen van de beide voetbalverenigingen. Deze mogelijke, hypothecaire verplichtingen worden in een volgende fase bepaald en zijn nu niet van invloed voor de keuze van de locatie van het nieuwe sportpark.

12. *Wat is de noodzaak van de bouw van een nieuwe sporthal op locatie terwijl Sporthal Rhooen net compleet verbouwd is en er op de Sportlaan in Rhooen een nieuwe gymzaal gerealiseerd is?*

De huidige sportaccommodaties worden volledig gebruikt en gehuurd. Op het huidige terrein van WCR



en Rhoon bevindt zich een gymzaal, waar diverse aanbieders gebruik van maken. Deze verenigingen hebben een nieuw onderkomen nodig op de nieuwe locatie van sportpark de Omloop. Daarnaast is er een uitdrukkelijke wens van de voetbalverenigingen om de nieuwe binnensportaccommodaties geschikt te maken voor zaalvoetbal, maar ook gebruik voor sporten als basketbal en tennis mogelijk te maken. Hiervoor dient de minimale omvang van een sportzaal aangehouden te worden. Dit zal worden meegenomen in het programma van eisen.

13. Is bij de berekening van de benodigde velden rekening gehouden met het ledentotaal van beide verenigingen of met de spelende leden? Kunnen we hier inzage in krijgen?

Er is rekening gehouden met het aantal spelende leden. Het aantal spelende leden van W.C.R. bedraagt 291 leden en van v.v. Rhoon 678 leden. Volgens de KNVB-tabel zijn dan 6 buitenvelden nodig. De ledenaantallen kunnen mogelijk nog toenemen door nieuwe leden vanuit de bewoners van de locatie de Omloop.

14. In de huidige opzet is er sprake van het realiseren van velden, een sporthal en een twee laags gebouw met daarin kantine, kleedkamers en bestuurskamer. Waar is de huisvesting van de Volharding en het Trefpunt bedacht?

Deze verenigingen maken gebruik van dezelfde kantine, en daarnaast van diverse multifunctionele ruimtes. In de volgende fase wordt uitgewerkt welke specifieke ruimtes er voor de verschillende partijen nodig zijn.

15. Kunt u een schriftelijke vergelijking maken tussen de plannen van het college en het aanbod van Adriaan van Erk?

In het plan Van Erk zijn minder sportvoorzieningen opgenomen dan in het programma waarvan wij zijn uitgegaan. Het plan Van Erk bevat één grasveld minder, een kleiner clubhuis/kantine en geen sportzaal. Om het programma van Van Erk inhoudelijk kwantitatief en kwalitatief gelijk te scharen aan ons programma, bedragen de kosten meer dan de opbrengsten die Van Erk ons in het vooruitzicht stelt. Dit verschil in programma geldt voor alle locaties.

16. Wat is de geschatte opbrengst van de woningbouw op de locatie de Omloop?

Ter verduidelijking van deze vraag; het verplaatsen van het sportcomplex gaat gepaard met een aanzienlijke investering voor de gemeente Albrandswaard en het aanbod van Adriaan van Erk voorziet in een voorstel waarin het sportcomplex compleet met de benodigde infrastructuur en een fors aantal woningen gerealiseerd worden waarbij de gemeente Albrandswaard na voltooiing een bedrag van € 2.500.000,- ontvangt, zijnde opbrengsten woningbouw. Met het voorstel van het college voor de verplaatsing van het sportcomplex en de bouw van de woningen zijn wij benieuwd wat het positieve saldo zal zijn.

De brief van Van Erk is bekend bij het college van B&W, zie ook het antwoord op vraag 15.

De grondexploitatie van locatie de Omloop wordt u voorgelegd binnen de planvorming van dit gebied. Hierbij zullen de opbrengsten voor de grondverkoop worden gebaseerd op de Nota Grondprijsbeleid 2019 Albrandswaard. Zo is de grondprijs voor sociale huurwoningen bepaald op € 21.250,- per woning. De grondprijzen voor (midden)dure woningen worden vooraf bepaald op basis van de residuele methode.

De kosten van deze grondexploitatie kunnen worden opgesteld na het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Cats', written in a cursive style.

Hans Cats

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jolanda de Witte', written in a cursive style.

drs. Jolanda de Witte