



## RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Grondexploitatie woningbouwlocatie De Omloop	<b>Gemeenteraad:</b> 18 december 2023	<b>Zaaknummer:</b> 91945

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023;

### BESLUIT:

---

1. De grondexploitatie 'woningbouwlocatie de Omloop' (bijlage 1) te openen op basis van de opbrengst van minimaal 300 woningen, waarvan 100 sociaal

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 18 december 2023.

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Grondexploitatie woningbouwlocatie De Omloop	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 7 november 2023	<b>Zaaknummer</b> 91945
<b>Portefeuillehouder</b> Richard Polder		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> e.weterings@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. De grondexploitatie 'woningbouwlocatie de Omloop' (bijlage 1) te openen op basis van de opbrengst van minimaal 300 woningen, waarvan 100 sociaal

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Op 10 december 2020 heeft de Provincie Zuid Holland een pro-actieve aanwijzing gegeven voor de locatie De Omloop voor het opstellen van een bestemmingsplan dat ervoor zorgt dat op deze locatie minimaal 100 sociale woningen gerealiseerd kunnen worden.

Aan deze pro-actieve aanwijzing ging een aankondiging vooraf waarop door de gemeente geen zienswijze is ingediend. Als gevolg hiervan heeft de gemeenteraad op 31 mei 2021 ingestemd met de verplaatsing van sportpark de Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid en uitgangspunten voor de realisatie van dit sportpark vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn aangepast door middel van het raadsbesluit van 2 oktober 2023. Met een separaat voorstel is uw raad gevraagd om ten behoeve van de realisatie van een nieuw sportpark een krediet beschikbaar te stellen om het mogelijk te maken het sportpark te verplaatsen zodat op de grond die vrijkomt minimaal 300 woningen kunnen worden gebouwd. Een eerste stedenbouwkundige verkenning heeft laten zien dat het mogelijk is om op de locatie van het huidige sportpark minimaal 300 woningen te realiseren waarbij er sprake is van een positieve grondexploitatie. De gesprekken over het nieuwe sportpark hebben langer geduurd (op 2 oktober 2023 is een besluit genomen over de uitgangspunten) waardoor het op dit moment pas mogelijk is uw raad een grondexploitatie te laten vaststellen.

### Beoogd effect

Woningbouw mogelijk maken op de locatie De Omloop conform de provinciale aanwijzing van 10 december 2020.

### Argumenten

1.1. Het openen van een grex is noodzakelijk voor het verder uitwerken en ontwikkelen van de woningbouwlocatie

De grex 'woningbouwlocatie de Omloop' is gebaseerd op een woningbouwprogramma van minimaal 300 woningen, waarvan 100 sociaal. De uitwerking van het plan leidt tot een definitieve structuurvisie met een stedenbouwkundige proefverkaveling die als basis zal worden gebruikt voor het omgevingsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad

### Overleg gevoerd met

Planeconoom  
Projectleider  
Regisseurs

### Kanttekeningen

1.1. Er bestaat de mogelijkheid van inzet van een deel van de bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen mocht de grex niet positief zijn, dat is op dit moment echter niet het geval. De inzet wordt vastgelegd in een Verordening die tegelijk met dit voorstel en dat over het sportcomplex De Omloop aan uw raad wordt voorgelegd. Het gaat dan om een bedrag per nieuwbouwwoning in Albrandswaard in het genoemde segment. Deze verordening sluit inzet van deze reserve bij een positieve grex uit.

### Uitvoering/vervolgstappen

Door akkoord te gaan met het voorstel kan de participatie voor de uitwerking van de visie met een proefverkaveling worden opgepakt. Deze stukken zullen als onderlegger worden gebruikt voor het omgevingsplan dat daarna kan worden opgesteld inclusief alle bijbehorende onderzoeken zoals ondermeer verkeersonderzoek, milieu-onderzoek, flora en fauna onderzoek.

### Financiën

Voor de financiële onderbouwing van dit voorstel verwijzen wij naar de geheim verklaarde grex 'woningbouwlocatie de Omloop'. In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

### Inclusiviteitstoets

N.v.t.

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De uitwerking van de structuurvisie met bijbehorende stedenbouwkundige proefverkaveling zal door participatie van belanghebbenden en belangstellenden worden opgesteld. In het omgevingsplan wat daarna kan worden opgesteld zal een uitgebreide communicatie paragraaf worden opgenomen.

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

Op 10 december 2020 heeft de Provincie Zuid Holland een pro-actieve aanwijzing gegeven voor de locatie De Omloop voor het opstellen van een bestemmingsplan dat ervoor zorgt dat op deze locatie minimaal 100 sociale woningen gerealiseerd kunnen worden.

Aan deze pro-actieve aanwijzing ging een aankondiging vooraf waarop door de gemeente geen zienswijze is ingediend. Als gevolg hiervan heeft de gemeenteraad op 31 mei 2021 ingestemd met de verplaatsing van sportpark de Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid en uitgangspunten voor de realisatie van dit sportpark vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn aangepast door middel van het raadsbesluit van 2 oktober 2023. Met een separaat voorstel is uw raad gevraagd om ten behoeve van de realisatie van een nieuw sportpark een krediet beschikbaar te stellen om het mogelijk te maken het sportpark te verplaatsen zodat op de grond die vrijkomt minimaal 300 woningen kunnen worden gebouwd. Een eerste stedenbouwkundige verkenning heeft laten zien dat het mogelijk is om op de locatie van het huidige sportpark minimaal 300 woningen te realiseren waarbij er sprake is van een positieve grondexploitatie. De gesprekken over het nieuwe sportpark hebben langer geduurd (op 2 oktober 2023 is een besluit genomen over de uitgangspunten) waardoor het op dit moment pas mogelijk is uw raad een grondexploitatie te laten vaststellen.

### **Beoogd effect**

Woningbouw mogelijk maken op de locatie De Omloop conform de provinciale aanwijzing van 10 december 2020.

### **Argumenten**

1.1. Het openen van een grex is noodzakelijk voor het verder uitwerken en ontwikkelen van de woningbouwlocatie

De grex 'woningbouwlocatie de Omloop' is gebaseerd op een woningbouwprogramma van minimaal 300 woningen, waarvan 100 sociaal. De uitwerking van het plan leidt tot een definitieve structuurvisie met een stedenbouwkundige proefverkaveling die als basis zal worden gebruikt voor het omgevingsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad

2.1. Geheimhouding is nodig i.v.m. de onderhandelingspositie van de gemeente.

De grondexploitatie 'woningbouwlocatie de Omloop' geeft de baten en lasten aan voor het realiseren van 300 woningen, waarvan 100 sociaal. Het rapport 'Doorrekening de Omloop', dat onder geheimhouding aan uw raad is verstrekt, geldt dat het inzicht biedt in de langjarige gevolgen van de grondexploitatie op de begroting van Albrandswaard. Het openbaar maken van de grondexploitatie schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van marktpartijen.

### **Overleg gevoerd met**

Planeconoom  
Projectleider  
Regisseurs

### **Kanttekeningen**

1.1 Er bestaat de mogelijkheid van inzet van een deel van de bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen mocht de grex niet positief zijn, dat is op dit moment echter niet het geval. De inzet wordt vastgelegd in een Verordening die tegelijk met dit voorstel en dat over het sportcomplex De Omloop aan uw raad wordt voorgelegd. Het gaat dan om een bedrag per nieuwbouwwoning in Albrandswaard in het genoemde segment. Deze verordening sluit inzet van deze reserve bij een positieve grex uit.

**Uitvoering/vervolgstappen**

Door akkoord te gaan met het voorstel kan de participatie voor de uitwerking van de visie met een proefverkaveling worden opgepakt. Deze stukken zullen als onderlegger worden gebruikt voor het omgevingsplan dat daarna kan worden opgesteld inclusief alle bijbehorende onderzoeken zoals ondermeer verkeersonderzoek, milieu-onderzoek, flora en fauna onderzoek.

**Financiële informatie**

Voor de financiële onderbouwing van dit voorstel verwijzen wij naar de geheim verklaarde grex 'woningbouwlocatie de Omloop'. In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

**Juridische zaken**

N.v.t.

**Duurzaamheid**

N.v.t.

**Inclusiviteitstoets**

N.v.t.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**

De uitwerking van de structuurvisie met bijbehorende stedenbouwkundige proefverkaveling zal door participatie van belanghebbenden en belangstellenden worden opgesteld. In het omgevingsplan wat daarna kan worden opgesteld zal een uitgebreide communicatie paragraaf worden opgenomen.

**Bijlagen**

---

1. Geheim bijlage grex Omloop.docx
2. Technische vragen door CDA Albrandswaard Omloop 4-12-2023
3. 911944 Beantwoording vragen EVA en CDA over de Omloop
4. 91945 Raadsbesluit Grondexploitatie woningbouwlocatie De Omloop