



## RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Investeringskrediet sportpark De Omloop	<b>Gemeenteraad:</b> 18 december 2023	<b>Zaaknummer:</b> 911944

De raad van de gemeente Albrandswaard;

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

### BESLUIT:

---

1. Voor de verplaatsing van het sportpark een investeringskrediet beschikbaar te stellen van 16,3 miljoen euro ex btw op basis van de uitgangspunten van de raadsbesluiten van 31 mei 2021 en 2 oktober 2023
2. Het college de ruimte geven af te wijken van de maximale oppervlakte van het sportpark (12,5 ha) en in overleg met de verenigingen, grondeigenaren en provincie tot inpassing van het sportpark te komen binnen de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden

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

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Investeringskrediet sportpark De Omloop	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 7 november 2023	<b>Zaaknummer</b> 911944
<b>Portefeuillehouder</b> Mario Bianchi		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> e.weterings@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Voor de verplaatsing van het sportpark een investeringskrediet beschikbaar te stellen van 16,3 miljoen euro ex btw op basis van de uitgangspunten van de raadsbesluiten van 31 mei 2021 en 2 oktober 2023
  2. Het college de ruimte geven af te wijken van de maximale oppervlakte van het sportpark (12,5 ha) en in overleg met de verenigingen, grondeigenaren en provincie tot inpassing van het sportpark te komen binnen de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Jarenlang is er gesproken over modernisering of verplaatsing van het sportpark De Omloop. Wij leggen een voorstel aan u voor dat een belangrijke stap is in de realisatie van een compleet nieuw sportcomplex in Rhoon. In 2021 heeft uw gemeenteraad besloten om het sportpark De Omloop te verplaatsen naar een nieuwe locatie (Omloopseweg zuid). Dit besluit heeft niet alleen positieve gevolgen voor r.k.s.v. WCR en V.V. Rhoon, maar ook voor een groot deel van onze inwoners die straks gebruik kunnen maken van een eigentijds sportpark. Eén van de ambities uit het collegewerkprogramma.

Daarnaast biedt de verplaatsing van het sportcomplex de mogelijkheid om op de huidige locatie ruimte vrij te maken voor (betaalbare) woningbouw. Hiermee draagt Albrandswaard bij aan het oplossen van het woningtekort en creëert het kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt. De investering in deze nieuwe woningen levert op termijn niet alleen geld op, maar stelt ons ook in staat om verdere ambities waar te maken en te investeren in de toekomst van Albrandswaard.

Met dit voorstel vragen wij uw goedkeuring om verdere stappen te zetten richting de aanleg van het nieuwe sportpark, gebaseerd op de genomen besluiten en uitgangspunten. Samen met betrokken partijen zullen we de gesprekken voortzetten om tot een passende inpassing binnen budget en ruimtelijke kaders te komen. Daarnaast bieden wij uw ook een apart voorstel aan met betrekking tot het openen van een grondexploitatie in verband met de realisatie van de nieuwe woningen (minimaal 300 waarvan 100 sociaal) op het huidige complex van De Omloop..

### Beoogd effect

Het faciliteren van een nieuw eigentijds duurzaam sportcomplex voor de verenigingen en een locatie vrijmaken waardoor er woningen gebouwd kunnen worden (minimaal 300 waarvan 100 sociaal) die een belangrijke bijdrage leveren aan het (regionale) woningtekort .

### Argumenten

1. Investeringskrediet is noodzakelijk voor de verplaatsing en totale aanleg van het sportpark Door het beschikbaar stellen van het krediet voor het sportpark kunnen de benodigde stappen in het planproces worden gezet waaronder de gesprekken starten voor het verwerven van de benodigde gronden, het ruimtelijk en financieel uitwerken van de aanleg van het sportpark inclusief de planologische beslissingen die daarvoor nodig zijn en de feitelijke aanleg van het sportpark. Deze stappen zullen in overleg met de verschillende belanghebbenden worden gedaan. Het krediet is gebaseerd op de geheime bijlage 1.

2. Uitgangspunten voor sportpark zijn nog niet definitief

De gemeente zal met verschillende stakeholders, te weten de verenigingen, grondeigenaren en provincie de gesprekken voortzetten om tot een invulling van het sportpark te komen die voldoet aan de gestelde ruimtelijke en financiële randvoorwaarden. Zo heeft de Provincie Zuid-Holland eerder aangegeven dat een landschappelijke invulling van het sportpark voorwaarde is om medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure. De uitwerking van het plan zal dus in goed overleg met de provincie worden opgesteld.

Met de grondeigenaren zullen gesprekken worden opgestart om de benodigde gronden aan te kunnen kopen. Met de sportverenigingen zal, op basis van de ruimtelijke en financiële kaders, in overleg een invulling van het sportpark worden gemaakt.

### Overleg gevoerd met

Planeconoom  
Projectleider  
Strategisch business adviseur BAR  
Regisseurs

### Kanttekeningen

1.1 *De gesprekken met grondeigenaren moeten nog worden gestart*

De komende periode zullen de gesprekken met grondeigenaren worden gestart. Het is dus nog onzeker tegen welke prijs de gronden worden aangeboden. Dit is ook een van de redenen waarom de bijlagen bij dit voorstel geheim zijn verklaard door het college.

### *1.2 De gesprekken met de provincie zijn nog niet gegaan over de concrete invulling*

Het sportpark is in 2021 door de provincie geplaatst op de zogenaamde 3 hectarekaart waardoor de uiteindelijke beslissing over de inpassing van het sportpark door het college van Gedeputeerde Staten genomen kan worden en niet langs Provinciale Staten hoeft. Echter de gesprekken over de uiteindelijke landschappelijke invulling moeten nog starten.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Bij een positieve besluitvorming zullen de gesprekken met de grondeigenaren worden opgestart om inzicht te krijgen onder welke voorwaarden de gronden kunnen aangekocht en hoe dit past binnen de ruimtelijke uitgangspunten. Op basis daarvan zal in samenwerking met de sportverenigingen een ruimtelijke invulling worden gemaakt binnen de vastgestelde kaders. Deze invulling zal ook met de provincie worden besproken en wordt samen met de planologische besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

#### **Financiën**

Op 2 oktober 2023 heeft de gemeenteraad besloten de bijdrage van de gemeente aan het vastgoed vast te stellen op maximaal 4,5 miljoen euro incl. btw. Daarbij is vermeld dat het krediet wordt aangevraagd op het moment dat de definitieve bijdrage van de gemeente bekend is. Dat is op dit moment nog niet het geval. Hiervoor moet eerst een intentieovereenkomst met de verenigingen worden gesloten.

De bijgevoegde geheim verklaarde bijlagen (Onderbouwing investeringskrediet en Doorrekening De Omloop) geven inzicht in de kosten van de realisatie van het sportpark en de gevolgen daarvan voor de gemeentebegroting. In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

#### **Inclusiviteitstoets**

Dit aspect komt aan de orde bij de concrete uitwerking van de plannen.

#### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Een communicatie- en participatieparagraaf zal in een later stadium worden uitgewerkt.

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

Jarenlang is er gesproken over modernisering of verplaatsing van het sportpark De Omloop. Wij leggen een voorstel aan u voor dat een belangrijke stap is in de realisatie van een compleet nieuw sportcomplex in Rhoon. In 2021 heeft uw gemeenteraad besloten om het sportpark De Omloop te verplaatsen naar een nieuwe locatie (Omloopseweg zuid). Dit besluit heeft niet alleen positieve gevolgen voor r.k.s.v. WCR en V.V. Rhoon, maar ook voor een groot deel van onze inwoners die straks gebruik kunnen maken van een eigentijds sportpark. Eén van de ambities uit het collegewerkprogramma.

Daarnaast biedt de verplaatsing van het sportcomplex de mogelijkheid om op de huidige locatie ruimte vrij te maken voor (betaalbare) woningbouw. Hiermee draagt Albrandswaard bij aan het oplossen van het woningtekort en creëert het kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt. De investering in deze nieuwe woningen levert op termijn niet alleen geld op, maar stelt ons ook in staat om verdere ambities waar te maken en te investeren in de toekomst van Albrandswaard.

Met dit voorstel vragen wij uw goedkeuring om verdere stappen te zetten richting de aanleg van het nieuwe sportpark, gebaseerd op de genomen besluiten en uitgangspunten. Samen met betrokken partijen zullen we de gesprekken voortzetten om tot een passende inpassing binnen budget en ruimtelijke kaders te komen. Daarnaast bieden wij uw ook een apart voorstel aan met betrekking tot het openen van een grondexploitatie in verband met de realisatie van de nieuwe woningen (minimaal 300 waarvan 100 sociaal) op het huidige complex van De Omloop..

## **Beoogd effect**

Het faciliteren van een nieuw eigentijds duurzaam sportcomplex voor de verenigingen en een locatie vrijmaken waardoor er woningen gebouwd kunnen worden (minimaal 300 waarvan 100 sociaal) die een belangrijke bijdrage leveren aan het (regionale) woningtekort .

## **Argumenten**

1. 1 Investeringskrediet is noodzakelijk voor de verplaatsing en totale aanleg van het sportpark. Door het beschikbaar stellen van het krediet voor het sportpark kunnen de benodigde stappen in het planproces worden gezet waaronder de gesprekken starten voor het verwerven van de benodigde gronden, het ruimtelijk en financieel uitwerken van de aanleg van het sportpark inclusief de planologische beslissingen die daarvoor nodig zijn en de feitelijke aanleg van het sportpark. Deze stappen zullen in overleg met de verschillende belanghebbenden worden gedaan. Het krediet is gebaseerd op de geheime bijlage 1.

### 2. 1 Uitgangspunten voor sportpark zijn nog niet definitief

De gemeente zal met verschillende stakeholders, te weten de verenigingen, grondeigenaren en provincie de gesprekken voortzetten om tot een invulling van het sportpark te komen die voldoet aan de gestelde ruimtelijke en financiële randvoorwaarden. Zo heeft de Provincie Zuid-Holland eerder aangegeven dat een landschappelijke invulling van het sportpark voorwaarde is om medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure. De uitwerking van het plan zal dus in goed overleg met de provincie worden opgesteld.

Met de grondeigenaren zullen gesprekken worden opgestart om de benodigde gronden aan te kunnen kopen. Met de sportverenigingen zal, op basis van de ruimtelijke en financiële kaders, in overleg een invulling van het sportpark worden gemaakt.

### 3.1 en 4.1 Geheimhouding is nodig i.v.m. de onderhandelingspositie van de gemeente.

De onderbouwing van het investeringskrediet geeft aan welke financiële middelen de gemeente verwacht nodig te hebben voor het realiseren van het sportpark. Voor het rapport 'Doorrekening de Omloop' geldt dat het inzicht biedt in de langjarige gevolgen van het investeringskrediet op de begroting van Albrandswaard. Hierbij is rekening gehouden met de kapitaalslasten die voortvloeien uit investering van 16,3 miljoen euro. Het openbaar maken van beide stukken schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van marktpartijen.

## **Overleg gevoerd met**

Planeconoom

Projectleider

Strategisch business adviseur BAR

Regisseurs

## **Kanttekeningen**

### 1.1 *De gesprekken met grondeigenaren moeten nog worden gestart*

De komende periode zullen de gesprekken met grondeigenaren worden gestart. Het is dus nog onzeker tegen welke prijs de gronden worden aangeboden. Dit is ook een van de redenen waarom de bijlagen bij dit voorstel geheim zijn verklaard door het college.

### 1.2 *De gesprekken met de provincie zijn nog niet gegaan over de concrete invulling*

Het sportpark is in 2021 door de provincie geplaatst op de zogenaamde 3 hectarekaart waardoor de uiteindelijke beslissing over de inpassing van het sportpark door het college van Gedeputeerde Staten genomen kan worden en niet langs Provinciale Staten hoeft. Echter de gesprekken over de uiteindelijke landschappelijke invulling moeten nog starten.

## **Uitvoering/vervolgstappen**

Bij een positieve besluitvorming zullen de gesprekken met de grondeigenaren worden opgestart om inzicht te krijgen onder welke voorwaarden de gronden kunnen aangekocht en hoe dit past binnen de ruimtelijke uitgangspunten. Op basis daarvan zal in samenwerking met de sportverenigingen een ruimtelijke invulling worden gemaakt binnen de vastgestelde kaders. Deze invulling zal ook met de provincie worden besproken en wordt samen met de planologische besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

### **Financiële informatie**

Op 2 oktober 2023 heeft de gemeenteraad besloten de bijdrage van de gemeente aan het vastgoed vast te stellen op maximaal 4,5 miljoen euro incl. btw. Daarbij is vermeld dat het krediet wordt aangevraagd op het moment dat de definitieve bijdrage van de gemeente bekend is. Dat is op dit moment nog niet het geval. Hiervoor moet eerst een intentieovereenkomst met de verenigingen worden gesloten.

De bijgevoegde geheim verklaarde bijlagen (Onderbouwing investeringskrediet en Doorrekening De Omloop) geven inzicht in de kosten van de realisatie van het sportpark en de gevolgen daarvan voor de gemeentebegroting. In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

### **Juridische zaken**

n.v.t.

### **Duurzaamheid**

Dit aspect komt aan de orde bij de concrete uitwerking van de plannen.

### **Inclusiviteitstoets**

Dit aspect komt aan de orde bij de concrete uitwerking van de plannen.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

In aanloop naar de behandeling van dit voorstel (en het voorstel over het openen van de grondexploitatie voor de woningbouw) een duo interview met de portefeuillehouders Bianchi en Polder.

## **Bijlagen**

---

1. Geheim rapportage doorrekening de omloop.pdf
2. Geheim toelichting investering sportpark De Omloop.docx
3. Technische vragen door CDA Albrandswaard Omloop 4-12-2023
4. Technische vragen fractie EVA - investeringskrediet de omloop
5. Aanvullende technische vragen fractie CDA Albrandswaard Omloop 4-12-2023
6. 911944 Beantwoording vragen EVA en CDA over de Omloop
7. 911944 Raadsbesluit Investeringskrediet sportpark De Omloop