



## RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan de Omloop	<b>Gemeenteraad:</b> 31 mei 2021	<b>Zaaknummer:</b> 291134

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 april 2021;

### **BESLUIT:**

---

1. De stedenbouwkundige verkenning voor de bouw van 300 woningen op locatie De Omloop verder uit te werken en een bestemmingsplanprocedure te starten.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- voor de uitwerking van de stedenbouwkundige verkenning en/of het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 31 mei 2021.

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan de Omloop	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 13 april 2021	<b>Zaaknummer</b> 291134
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> a.v.d.blom@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. De stedenbouwkundige verkenning voor de bouw van 300 woningen op locatie De Omloop verder uit te werken en een bestemmingsplanprocedure te starten.
  2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- voor de uitwerking van de stedenbouwkundige verkenning en/of het bestemmingsplan.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft per brief van 10 december 2020 medegedeeld een proactieve aanwijzing te hebben vastgesteld. Hierin wordt bepaald dat de gemeente Albrandswaard binnen 1 jaar een bestemmingsplan vaststelt voor locatie De Omloop, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Een eerste stedenbouwkundige verkenning laat zien dat de ontwikkeling van een totaal van 300 woningen op De Omloop haalbaar is.

### Beoogd effect

Het realiseren van 100 sociale woningen en een totaal van 300 woningen op locatie De Omloop.

### Argumenten

*1.1 Een eerste stedenbouwkundige verkenning laat zien dat de ontwikkeling van een totaal van 300 woningen op De Omloop haalbaar is.*

In het woningmarktprogramma van de gemeente is opgenomen dat bij de start van een nieuwe ontwikkeling het aantal sociale woningen voor 1/3 deel uitmaakt van het totaal aantal te realiseren woningen. Het realiseren van een totaal 300 woningen (waarvan 100 sociale huur) is daarom het uitgangspunt geweest voor een eerste stedenbouwkundige schets voor locatie De Omloop. Verder zijn voor de stedenbouwkundige schets de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De exacte route voor het ontsluiten van de nieuwe wijk wordt nog verder uitgewerkt, maar sluit aan op de Rivierweg.
- De groenstructuur van de wijk Essendael (Essenpark) is ruimtelijk doorgetrokken naar De Omloop.
- Het gebouw van muziekvereniging De Volharding, het radiostation van RTV Albrandswaard en de bestaande woningen aan de Omloopseweg zijn vooralsnog buiten het plangebied gelaten. De definitieve plangrens zal bij de verdere uitwerking van het plan worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

*2.1 Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie.*

Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen, waardoor dekking ontstaat uit de opbrengsten van de grondverkoop.

### Overleg gevoerd met

Stedenbouw

Verkeer

Regieteam

### Kanttekeningen

*1.1 De planning voor verdere vervolgstappen in de planvorming voor woningbouw op De Omloop is deels afhankelijk van de ontwikkelingen aangaande het verplaatsen van het sportpark.*

De snelheid van de te nemen vervolgstappen is deels afhankelijk van de planning aangaande de verplaatsing van het sportpark. De samenhang tussen de twee projecten zal in de vervolgstappen worden bewaakt.

*1.2 Keuzes ten aanzien van de locatie en inrichting van het nieuwe sportpark hebben directe invloed op het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor De Omloop.*

De keuze van de Raad voor een nieuwe locatie voor het sportpark en de uitgangspunten en programma van eisen die daaraan verbonden zijn hebben tevens invloed op de verdere uitwerking van de uitgangspunten De Omloop. Er moet onder anderen een afgewogen keuze worden gemaakt over het al dan niet verplaatsen van muziekvereniging De Volharding naar de nieuwe sportparklocatie.

Indien de vereniging op de huidige locatie zal blijven moet er bijvoorbeeld rekening worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Deze onderzoeksvragen zullen worden meegenomen in de stedenbouwkundige verkenning en in samenhang met de ontwikkelingen rond het verplaatsen van het sportpark.

### *1.3 De bereikbaarheid van de nieuwe wijk vraagt nader verkeerskundig onderzoek*

Ontsluiting via de Essendijk is niet mogelijk zonder aanzienlijke investeringen en zonder de landschappelijke waarde van de dijk los te laten. Een eerste analyse naar de beperkte ontsluitingsmogelijkheden heeft uitgewezen dat de druk op de bestaande ontsluitingen via de Van Gogh Allee en de Omloopseweg naar de Rivierweg aanzienlijk groter wordt met de ontwikkeling van 300 woningen op De Omloop. Nieuwe verkeersstudies die onderdeel zullen uitmaken van de stedenbouwkundige verkenning zullen verder uitsluitsel geven over waar de verkeersknelpunten zitten en wat voor maatregelen hiervoor getroffen kunnen worden.

### *2.1 Het verder uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning is nodig voordat de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.*

Voor de vaststelling van bestemmingsplan voor De Omloop zijn een verdere uitwerking van een stedenbouwkundige verkenning en de start van de planologische procedure voor een bestemmingsplan de logische vervolgstappen.

## **Uitvoering/vervolgstappen**

### *1. Uitwerking stedenbouwkundige verkenning in een stedenbouwkundig plan.*

Op basis van de geschetste stedenbouwkundige uitgangspunten en onderzoeksrichtingen zullen verschillende planscenario's worden opgesteld en aan u ter goedkeuring worden vastgelegd.

### *2. (Ontwerp) bestemmingsplan*

De provincie heeft de gemeente aangewezen om binnen een jaar een bestemmingsplan te maken voor De Omloop. Een extern bureau zal worden ingeschakeld om hier mee te starten. Het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### *3. Participatietraject*

De Volharding, RTV Albrandswaard en omwonenden van het plangebied zullen worden betrokken in de planvorming middels een participatietraject. Voor een groot deel zal dit traject samenvallen met het participatietraject voor het nieuwe sportpark.

## **Financiën**

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen, waardoor dekking ontstaat uit de opbrengsten van de grondverkoop.

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De Volharding en omwonenden van het plangebied zullen worden betrokken in de planvorming middels een participatietraject. Voor een groot deel zal dit traject samenvallen met het participatietraject voor het nieuwe sportpark. Hiervoor zal een participatieplan worden opgesteld.

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

De provincie Zuid-Holland heeft per brief van 10 december 2020 medegedeeld een proactieve aanwijzing te hebben vastgesteld. Hierin wordt bepaald dat de gemeente Albrandswaard binnen 1 jaar

een bestemmingsplan vaststelt voor locatie De Omloop, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Een eerste stedenbouwkundige verkenning laat zien dat de ontwikkeling van een totaal van 300 woningen op De Omloop haalbaar is.

### **Beoogd effect**

Het realiseren van 100 sociale woningen en een totaal van 300 woningen op locatie De Omloop.

### **Argumenten**

*1.1 Een eerste stedenbouwkundige verkenning laat zien dat de ontwikkeling van een totaal van 300 woningen op De Omloop haalbaar is.*

In het woningmarktprogramma van de gemeente is opgenomen dat bij de start van een nieuwe ontwikkeling het aantal sociale woningen voor 1/3 deel uitmaakt van het totaal aantal te realiseren woningen. Het realiseren van een totaal 300 woningen (waarvan 100 sociale huur) is daarom het uitgangspunt geweest voor een eerste stedenbouwkundige schets voor locatie De Omloop. Verder zijn voor de stedenbouwkundige schets de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De exacte route voor het ontsluiten van de nieuwe wijk wordt nog verder uitgewerkt, maar sluit aan op de Rivierweg.
- De groenstructuur van de wijk Essendael (Essenpark) is ruimtelijk doorgetrokken naar De Omloop.
- Het gebouw van muziekvereniging De Volharding, het radiostation van RTV Albrandswaard en de bestaande woningen aan de Omloopseweg zijn vooralsnog buiten het plangebied gelaten. De definitieve plangrens zal bij de verdere uitwerking van het plan worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

*2.1 Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie.*

Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen, waardoor dekking ontstaat uit de opbrengsten van de grondverkoop.

### **Overleg gevoerd met**

Stedenbouw

Verkeer

Regieteam

### **Kanttekeningen**

*1.1 De planning voor verdere vervolgstappen in de planvorming voor woningbouw op De Omloop is deels afhankelijk van de ontwikkelingen aangaande het verplaatsen van het sportpark.*

De snelheid van de te nemen vervolgstappen is deels afhankelijk van de planning aangaande de verplaatsing van het sportpark. De samenhang tussen de twee projecten zal in de vervolgstappen worden bewaakt.

*1.2 Keuzes ten aanzien van de locatie en inrichting van het nieuwe sportpark hebben directe invloed op het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor De Omloop.*

De keuze van de Raad voor een nieuwe locatie voor het sportpark en de uitgangspunten en programma van eisen die daaraan verbonden zijn hebben tevens invloed op de verdere uitwerking van de uitgangspunten De Omloop. Er moet onder anderen een afgewogen keuze worden gemaakt over het al dan niet verplaatsen van muziekvereniging De Volharding naar de nieuwe sportparklocatie. Indien de vereniging op de huidige locatie zal blijven moet er bijvoorbeeld rekening worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Deze onderzoeksvragen zullen worden meegenomen in de stedenbouwkundige verkenning en in samenhang met de ontwikkelingen rond het verplaatsen van het sportpark.

### *1.3 Bereikbaarheid van de nieuwe wijk vraagt nader verkeerskundig onderzoek.*

Ontsluiting via de Essendijk is niet mogelijk zonder aanzienlijke investeringen en zonder de landschappelijke waarde van de dijk los te laten. Een eerste analyse naar de beperkte ontsluitingsmogelijkheden heeft uitgewezen dat de druk op de bestaande ontsluitingen via de Van Gogh Allee en de Omloopseweg naar de Rivierweg aanzienlijk groter wordt met de ontwikkeling van 300 woningen op De Omloop. Nieuwe verkeersstudies die onderdeel zullen uitmaken van de stedenbouwkundige verkenning zullen verder uitsluitsel geven over waar de verkeersknelpunten zitten en wat voor maatregelen hiervoor getroffen kunnen worden.

### *2.1 Het verder uitwerken van de stedenbouwkundige verkenning is nodig voordat de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.*

Voor de vaststelling van bestemmingsplan voor De Omloop zijn een verdere uitwerking van een stedenbouwkundige verkenning en de start van de planologische procedure voor een bestemmingsplan de logische vervolgstappen.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

##### *1. Uitwerking stedenbouwkundige verkenning in een stedenbouwkundig plan.*

Op basis van de geschetste stedenbouwkundige uitgangspunten en onderzoeksrichtingen zullen verschillende planscenario's worden opgesteld en aan de raad ter goedkeuring worden vastgelegd.

##### *2. (Ontwerp) bestemmingsplan*

De provincie heeft de gemeente aangewezen om binnen een jaar een bestemmingsplan te maken voor De Omloop. Een extern bureau zal worden ingeschakeld om hier mee te starten. Het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

##### *3. Participatietraject*

De Volharding en omwonenden van het plangebied zullen worden betrokken in de planvorming middels een participatietraject. Voor een groot deel zal dit traject samenvallen met het participatietraject voor het nieuwe sportpark.

#### **Financiële informatie**

Vanuit de regels voor de gemeentelijke verslaglegging (Besluit Begroting en Verantwoording) kunnen de voorbereidingskosten worden verantwoord als immateriële vaste activa, vooruitlopend op de vaststelling van een grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten hierin worden opgenomen, waardoor dekking ontstaat uit de opbrengsten van de grondverkoop.

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

De Volharding, RTV Albrandswaard en omwonenden van het plangebied zullen worden betrokken in de planvorming middels een participatietraject. Voor een groot deel zal dit traject samenvallen met het participatietraject voor het nieuwe sportpark. Hiervoor zal een participatieplan worden opgesteld.

#### **Collegebesluiten op de gemeentelijke website**

Op aanwijzing van de provincie Zuid-Holland wordt een bestemmingsplan voorbereid, waardoor woningbouw op locatie De Omloop mogelijk wordt. In totaal worden 300 woningen voorzien in het gebied, waarvan 100 sociale huurwoningen.

## **Bijlagen**

---

1. 20210324 verkenning De Omloop kl.pdf

2. 291134 Raadsbesluit bestemmingsplan De Omloop