



Gemeente
Albrandswaard

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Herontwikkeling De Omloop (raadsvoorstel)	Gemeenteraad: 5 oktober 2020	Zaaknummer: 147014

Afgevoerd

Voorstel

Onderwerp: Herontwikkeling De Omloop (raadsvoorstel)	College van burgemeester en wethouders 18 februari 2020	Zaaknummer 147014
Portefeuillehouder Martijn Heezen		Openbaar
E-mailadres opsteller: e.weterings@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Voor het gebied aan de Omloopseweg, zoals op tekening in bijlage 1 (presentatie Omloop KC feb. 2020) behorende bij dit besluit is aangegeven, een Notitie van uitgangspunten te laten voorbereiden waarin de kaders zijn opgenomen voor de planologische uitwerking van dit gebied voor woningbouw en herinrichting/verplaatsing van het aanwezige sportcomplex en deze notitie aan de raad voor te leggen;
2. de op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen 2 (GEHEIM Uitwerking grondvererving percelen Omloop t.b.v. Wvg) en bijlage 3 (GEHEIM Uitwerking grondvererving percelen Omloop t.b.v. Wvg) te bekrachtigen onder verwijzing naar artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
3. Voor het project Omloopseweg een grondexploitatie op te laten stellen, waarvan de kosten genoemd in de geheime bijlage 2 (GEHEIM Uitwerking grondvererving percelen Omloop t.b.v. Wvg) en bijlage 3 (GEHEIM Uitwerking grondvererving percelen Omloop t.b.v. Wvg inclusief onderbouwing) deel uitmaken, en de ontwerp-grondexploitatie gelijktijdig met de Notitie van uitgangspunten aan de raad voor te leggen;
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zoals opgenomen in geheime bijlage 2 (GEHEIM Uitwerking grondvererving percelen Omloop t.b.v. Wvg) ter aanwending van verwervings- en voorbereidingskosten;

Voorstel

Inleiding

Onze gemeente wil voorzien in de huisvestingsbehoefte van onze inwoners. Hiernaast hebben wij ook een aandeel te leveren in de regionale huisvestingsopgave. Voor dit doel zoeken wij geschikte locaties. Dat doen wij bij voorkeur met zoveel mogelijk behoud van ons groen. Albrandswaard vervult namelijk een belangrijke taak in de regio waar het gaat om de instandhouding van de polders met hun agrarische, natuur- en recreatieve functies.

Een ander belang is dat wij willen voorzien in de aanwezigheid van eigentijdse sport- en recreatievoorzieningen voor onze inwoners. Wij constateren, mét de voetbalverenigingen die de sportlocatie aan de Omloopseweg gebruiken, dat deze accommodatie grotendeels is versleten. De afgelopen 10 jaar zijn we er met vereende krachten in geslaagd de technische levensduur van deze accommodatie tot het uiterste op te rekken. We hebben het geduld van veel van onze sporters op de proef gesteld. Dit in afwachting van een structurele oplossing.

In dit voorstel brengen wij beide opgaven bij elkaar.

Zoals u weet heeft de gemeente Albrandswaard de afgelopen jaren in het kader van de woningbouwopgave een zoektocht gedaan naar potentieel geschikte locaties. Uiteindelijk heeft die zoektocht begin 2017 vier kansrijke locaties opgeleverd. Uw raad heeft op 20 november 2017 het besluit genomen de locatie De Omloop aan te wijzen als woningbouwlocatie (zie tijdlijn bijlage 6).

Cruciaal voor de uitvoering van dit raadsbesluit is het vinden van een (nieuwe) plek voor de voetbalvelden. Dat heeft de nodige tijd gekost.

De “locatiestudie verhuizing sportpark De Omloop” is op 14 januari 2019 in Beraad en Advies Welzijn besproken. Tijdens dit overleg is aan het college gevraagd deze studie aan te vullen met de optie die de toenmalige voorzitter van VV Rhoon tijdens B&A heeft ingebracht. In de bijgevoegde studie (bijlage 4) is op basis van een aantal uitgangspunten inzichtelijk gemaakt wat de kansen zijn voor een succesvolle verhuizing van het sportcomplex. In onze zoektocht naar een plek voor deze velden werd keer op keer de spagaat ‘bouwopdracht versus behoud van groen’ pijnlijk duidelijk.

Parallel aan het traject van de locatiestudie zijn na de vorming van het nieuwe college van Gedeputeerde Staten, zoals toegezegd, de gesprekken met de provincie hierover weer opgestart.

De provincie ziet een sportlocatie beleidsmatig als een stedelijke voorziening. Een substantiële oppervlakte voor dit doel onttrekken aan het groene buitengebied is in strijd met provinciaal planologisch beleid. Dit is voor de provincie een hard punt. Gezien ons eigen streven naar behoud van zoveel mogelijk groen hebben wij zeker begrip voor dit standpunt. Omdat volkshuisvestelijke belangen echter ook spelen hebben wij veel, en bij herhaling, bestuurlijke en ambtelijke energie gestoken om plek voor een sportpark langs de Rhoonse Baan (“15 ha”) of in de Rand van Rhoon te bepleiten. Gedeputeerde Staten wijzen, ook na ons verzoek tot heroverweging, de locatie voor sportvelden langs de Rhoonse Baan op basis van haar beleid af. Dat geldt ook voor de variant van het volledige omklapmodel van de voetbalaccommodatie in de Rand van Rhoon.

De provincie heeft daarentegen opening geboden voor onze variant, die wij met dit voorstel aan u voorleggen. Dat betekent woningbouw, aansluitend op Essendael, tot aan de bestaande Omloopseweg en reconstructie van het sportcomplex waarbij beperkt (< 3 ha) een beroep wordt gedaan op ruimte in de Rand van Rhoon.

Wij zijn tevreden over de variant omdat:

- het plan bijdraagt (ca. 14%) aan de voorziening in de (lokale) woningbehoefte tot 2030;
- het plan mogelijkheden biedt ons beleid uit de Woonvisie te realiseren (onder meer bouwen voor starters en ouderen en het afgesproken aandeel van 30% sociale woningbouw);
- met dit plan het groen van ons buitengebied zoveel mogelijk intact blijft;
- de voetbalverenigingen in Rhoon zich met dit plan geholpen voelen;
- we met dit plan een gedeeltelijke kostendrager hebben voor de modernisering van het bestaande sportcomplex;
- we hiermee een belangrijk punt uit onze agenda van de samenleving realiseren.

Beoogd effect

Met dit voorstel willen wij bereiken dat wij bijdragen in de voorziening in de lokale woningbehoefte, ons aandeel leveren in de regionale taakstelling op dit gebied en dat wij een eigentijdse sport- en recreatievoorziening voor onze gemeenschap realiseren.

Argumenten

1.1 De woon-/sportvariant aan de Omloopseweg biedt uit oogpunt van volkshuisvesting, sport en recreatie gunstige perspectieven.

Wij zien goede mogelijkheden vanuit deze variant bij te dragen in onze volkshuisvestingsdoelen (Woonvisie) en aan de ambitie om het bestaande verouderde sportcomplex aan de Omloop te vernieuwen. De uitgangspunten uit de "locatiestudie verhuizing sportpark De Omloop" in combinatie met het raadsbesluit uit 2017 beperken de mogelijkheden.

Het uitgangspunt 'twee verenigingen op één locatie' betekent immers een relatief groot ruimtebeslag. Het uitgangspunt om de Rand van Rhooon zo min mogelijk te belasten met bebouwing heeft voor het college zwaar gewogen (bijlage 5).

Gelet op de uitkomsten van de locatiestudie (Bijlage 4) blijft de Rand van Rhooon de voorkeurslocatie voor het herhuisvesten van de voetbalverenigingen. Om de Rand van Rhooon zoveel mogelijk te behouden in de huidige staat kiest het college voor een variant die woningbouw combineert met sport waarbij een zeer beperkt beroep op de gronden in de Rand van Rhooon (< 3 ha) wordt gedaan. Wij vinden dat er voldoende motieven zijn om voor het beoogde gebied tot een Notitie van uitgangspunten te komen waarin de raad kaders schept voor de planologische uitwerking van deze keuze. Bij de uitwerking wordt tevens nadere stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële onderbouwing gegeven aan deze keus. Tevens wordt hierbij het draagvlak voor deze keuze in onze samenleving nader getoetst.

1.2 Woningmarkt afspraken blijven leidend

Het college realiseert zich dat er een grote verantwoordelijkheid ligt bij het leveren van het Albrandswaardse aandeel in deze regionale woningmarkt afspraken. Een beperkter beslag op de Rand van Rhooon betekent dat er aanvullende woningbouwlocaties onderzocht moeten worden. Deze opgave krijgt zijn plek in de Omgevingsvisie die in voorbereiding is.

1.3 Wij willen als gemeente een actieve rol vervullen in de herontwikkeling van deze locatie

De grond binnen de locatie is grotendeels eigendom van de gemeente. Een relatief klein deel dient nog van derden verworven te worden. De mengfunctie binnen en rondom de locatie, te weten wonen, verkeer en sport/recreatie, vraagt om zorgvuldige fijnmazige afstemmingen. Een belangrijk deel van de te realiseren opgaven is sociaal-maatschappelijk en niet geheel kostendekkend van aard. Deze belangen tezamen rechtvaardigen stevige regie op de ontwikkelingen en maximalisering van de mogelijkheid de woningbouwrevenue via de gemeente ten goede te laten komen aan de bekostiging van de sociaal-maatschappelijke functies in het gebied. Gezien de dominante grondpositie van de gemeente kiezen wij voor een actieve opstelling in de grondexploitatie-activiteiten. Deze worden aan de hand van een grondexploitatie-opzet aangestuurd.

2. Geheimhouding op de genoemde documenten is noodzakelijk in verband met de financiële belangen van de gemeente en derden

De economische en financiële belangen van de gemeente en de belangen van de bij dit onderwerp betrokken derden-partijen rechtvaardigen geheimhouding van enkele bijlagen.

3. De te realiseren doelen vragen om acties op de korte termijn

Om onze grondpositie is het gebied compleet te maken dienen wij op verwervingsaanbiedingen in te kunnen gaan binnen het projectgebied. Dit is vitaal voor de realisatie. De aankoop is een bevoegdheid die bij het college ligt. Echter, de verwervingskosten raken direct het budgetrecht van uw raad. Om op korte termijn zonodig effectief te kunnen opereren is een voorbereidingskrediet nodig. Vooruitlopend op de grondexploitatie, waarin de dekking van deze uitgaven is opgenomen, vragen wij u hierom. Tevens is een deel van het krediet bestemd voor werkzaamheden om te komen tot de beoogde Notitie

van uitgangspunten (kaders), het opstellen van een eerste grondexploitatie en procedures rondom grondpositie.

Overleg gevoerd met

Gesprekken met provincie, grondverwervingsdeskundigen, belanghebbende voetbalverenigingen en Volharding

Kanttekeningen

1. De provincie biedt ruimte voor uitwerking van de variant maar definitief groen licht is er nog niet

Hiervoor is uitwerking en verdere onderbouwing nodig. Ook is de provincie benieuwd welke planologische kaders gesteld gaan worden voor deze ontwikkeling. Om verder te komen in het proces is het nodig de beoogde Notitie van uitgangspunten (kader) op te stellen. Dat geldt ook voor de grondexploitatie-opzet. Dit instrument maakt de financieel-economische haalbaarheidstoets mogelijk. Daarmee verkrijgen wij de basis om onder meer Gedeputeerde Staten onderbouwd en wel om formele medewerking te verzoeken.

2. De opbrengsten uit woningbouw zullen de investering in sportcomplex niet dekken

De wonen/sportvariant zal niet kostendekkend zijn. Gezien het aantal woningen zal de opbrengst ervan onvoldoende zijn om ook de kosten van de vernieuwing van het sportcomplex geheel daarmee te dekken. Wij rekenen wel op een bijdrage hiervoor vanuit de grondexploitatie. Bij de beeld- en besluitvorming binnenkort door uw raad over toewijzing van eenmalig beschikbare investeringsmiddelen van onze gemeente zullen wij deze opgave onder uw aandacht brengen. Wij spannen ons in de omvang van de noodzakelijke financiële bijdrage van buiten de grondexploitatie op dat moment inzichtelijk te hebben.

3. Kosten gaan voor baten uit, hier zijn risico's aan verbonden

Om de procedure te kunnen vervolgen zijn bepaalde werkzaamheden noodzakelijk. In het voorstel is hierop al ingegaan. Vitaal voor de realisatie is de beschikking over resterende grond die nu nog niet onze eigendom is. Verwerving op voorhand houdt altijd een zeker risico in. Pas nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd is het risico grotendeels opgeheven. Dat geldt voor particulieren en marktpartijen maar ook voor de gemeente zelf. Wachten op een onherroepelijk plan betekent zeer waarschijnlijk dat we als gemeente achter het net vissen. De belangen, die met dit voorstel gemoeid zijn, rechtvaardigen het lopen van het risico dat in afwachting van een onherroepelijk bestemmingsplan bestaat.

Uitvoering/vervolgstappen

In verband met de Wet voorkeursrecht gemeente moet de gemeenteraad binnen drie maanden het besluit van het college van 18 februari 2020 bekrachtigen waarbij het voorlopig het voorkeursrecht op bepaalde gronden, die vitaal zijn voor de realisatie van dit project, heeft gevestigd. Dit betekent uiterlijk in de raadsvergadering van 11 mei 2020. Wij leggen dit voorstel tot bekrachtiging met een afzonderlijk voorstel aan uw raad voor.

Financiële informatie

De dekking van de kosten die met deze opgave gemeoid zijn is mede afhankelijk van de keuzes die gemaakt gaan worden over het woningbouwprogramma. Dat gebeurt door de raad in de Notitie van uitgangspunten. Immers, sociale woningbouw levert meestal geen opbrengstsurplus op, dure vrije sector doet dat wel. De kosten van het sportcomplex worden naar verwachting niet volledig gedekt door de opbrengsten van de woningbouw. Het dekkingspercentage binnen de grondexploitatie zal naar schatting maximaal 60 - 70 % bedragen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Een draaiboek voor de communicatie/participatie wordt ontwikkeld.

Bijlagen

1. Voorstel.pdf
2. Bijlage 1 Presentatie Omloop KC feb 2020.pdf
3. Bijlage 5 Matrix sportcomplex varianten Omloop..docx
4. Bijlage 6 Tijdlijn van 2017-2020 proces De Omloop....docx
5. Bijlage 4 Locatiestudie Sportcomplex 'De Omloop'....docx
6. Bijlage 2 GEHEIM uitwerking grondverwerving percelen Omloop t.b.v. WvG..pdf
7. Bijlage 3 GEHEIM uitwerking grondverwerving percelen Omloop (inclu onderbouwing)..pdf
8. 196097 Bewoner Bezwaarschrift tegen raadsbesluit 07-04-2020 vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Omloop in Rhoon
9. 196097 Bewoner Bezwaarschrift tegen raadsbesluit 07-04-2020 vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Omloop in Rhoon_Geredigeerd
10. 152512 Varese planvoorstel Herontwikkeling de Omloop.pdf
11. 197609 Bewoner Notitie bezwaar bestemmingsplan De omloop 25032020 versie 3a_Geredigeerd.pdf
12. 197609 Bewoner Notitie bezwaar bestemmingsplan De omloop 25032020 versie 3a
13. 148755 Brief van Adriaan van Erk Ontwikkeling inzake locatie sportvelden Rhoon
14. 148755 Brief Ontwikkeling inzake locatie sportvelden Rhoon_Geredigeerd
15. 201676 Bewonersbrief aan Cie Beraad en Advies Ruimte 09.09.2020 Verhuizing voetbalvelden en bouw woningen in Essendael
16. 201676 Bewonersbrief aan Cie Beraad en Advies Ruimte 09.09.2020 Verhuizing voetbalvelden en bouw woningen in Essendael GEREDIGEERD
17. 204001 Varese aandachtspunten bij collegevoorstel herontwikkeling de Omloop
18. 204001 Varese aandachtspunten bij collegevoorstel herontwikkeling de Omloop_geredigeerd
19. 204003 Bewoner Bezwaar en verzet bestemmingsplan De omloop 150920 versie 3b
20. 204003 Bewoner Bezwaar en verzet bestemmingsplan De omloop 150920 versie 3b_Geredigeerd
21. 204947 Bewoner over project de Omloop in combinatie met de Polder Beraad & Advies 21 september 2020
22. 204947 Bewoner over project de Omloop in combinatie met de Polder Beraad & Advies 21 september 2020_Geredigeerd
23. 198181 Mail beantwoording schriftelijke vraag fracties PvdA_GL over ledental vv Rhoon en WCR
24. 206272 Bewoner Bezwaar herontwikkeling De Omloop_Geredigeerd
25. 206272 Bewoner Bezwaar herontwikkeling De Omloop
26. 208386 Bewoner over Bezwaren en vragen en opmerkingen voetbalvelden Omloop en plannen._Geredigeerd
27. 208386 Bewoner over Bezwaren en vragen en opmerkingen voetbalvelden Omloop en plannen
28. 20200921 tekst Inspraak v.v.Rhoon Beraad Ruimte-Advies
29. 20200921 tekst Inspraak v.v.Rhoon Beraad Ruimte-Advies geredigeerd