



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Verplaatsing Sportpark de Omloop	Gemeenteraad: 31 mei 2021	Zaaknummer: 296357

De raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 23 maart 2021;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de verplaatsing van sportpark de Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg zuid (locatie 3).
2. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de nieuwe locatie en de verwerving van de benodigde grondeigendommen.
3. In te stemmen met het opstellen van een Programma van Eisen voor een nieuw sportpark.
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000,- voor de uitwerking van de vervolgstappen.

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

Voorstel

Onderwerp: Verplaatsing Sportpark de Omloop	College van burgemeester en wethouders 23 maart 2021	Zaaknummer 296357
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: r.wooning@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de verplaatsing van sportpark de Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg zuid (locatie 3).
 2. In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de nieuwe locatie en de verwerving van de benodigde grondeigendommen.
 3. In te stemmen met het opstellen van een Programma van Eisen voor een nieuw sportpark.
 4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000,- voor de uitwerking van de vervolgstappen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft per brief een proactieve aanwijzing vastgesteld. Deze aanwijzing bepaalt dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Voor de herontwikkeling van locatie de Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark wordt verplaatst. U heeft door middel van een motie het college gevraagd onderzoek te doen en besluitvorming voor te bereiden om de Omloop te bestemmen voor woningbouw en de voetbalvelden te verplaatsen.

Om het sportpark te kunnen verplaatsen is een locatieonderzoek uitgevoerd naar acht locaties met als doel de (on-)mogelijkheden en voorwaarden van de verschillende locaties in beeld te brengen.

Uitgangspunten

Voor de verplaatsing van sportpark de Omloop naar een nieuwe locatie wordt uitgegaan van:

- Een openbaar sportpark voor twee voetbalverenigingen (W.C.R. en v.v. Rhoon).
- Eén clubhuis voor beide voetbalverenigingen.
- Kleedkamers.
- Eén (sport)zaal, ook geschikt voor andere verenigingen, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.
- Een parkeerterrein voor auto's.
- Een parkeerplek voor fietsen.

De richtafstand tussen de (nieuwe) voetbalvelden en woningen bedraagt 50 meter.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn locaties in beeld gebracht die minimaal 8 hectare groot zijn (*zie bijlage*). Deze locaties zijn tegen elkaar afgewogen op basis van verschillende criteria. Uit deze afweging is de locatie Omloopseweg zuid (locatie 3) als voorkeurslocatie naar voren gekomen.

Indien u instemt met deze voorkeurslocatie als nieuwe locatie voor sportpark de Omloop kan een start worden gemaakt met de planologische procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan en het verwerven van de benodigde percelen als onderdeel van een nieuwe bestuursopdracht.

Naast een nieuwe bestuursopdracht, wordt ook een Programma van Eisen voor het nieuwe sportpark opgesteld. In dit Programma van Eisen wordt vastgesteld aan welke eisen het nieuwe sportpark moet voldoen. Dit houdt ook in dat wordt onderzocht welke verenigingen zich naast de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon op het nieuwe sportpark gaan huisvesten, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.

Beoogd effect

De provinciale aanwijzing bepaalt dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Om deze woningen te kunnen bouwen is het noodzakelijk het huidige sportpark te verplaatsen.

Argumenten

1.1 De locaties zijn op verschillende criteria beoordeeld.

De voorkeurslocatie Omloopseweg zuid (locatie 3) scoort vooral op de criteria 'ruimtelijke inpassing', 'standpunt Provincie', 'draagvlak verenigingen', 'landschappelijke inpassing' en 'ligging in Rhoon'. De locatie vormt al langer een beoogde locatie voor een nieuw sportpark, waarbij eerder is gesproken over een deels omgeklapte variant van het sportpark en een geheel omgeklapte variant van het sportpark. Ook is op een deel van de te verwerven percelen de Wet Voorkeursrecht Gemeente gevestigd en is sprake van een beperkt aantal omwonenden.

De voorkeurslocatie ligt in de Rand van Rhoon die in januari 2021 met een zienswijze is ingebracht op de provinciale 3-hectare kaart, waarbij de omvang van de nieuwe locatie buiten het Bestaande Stads-

en Dorpsgebied (BSD-gebied) nog wel nader met de provincie Zuid-Holland dient te worden afgestemd.

De voorkeurslocatie ligt pal naast de bestaande locatie die al vele jaren de thuisbasis vormt van de twee Rhoonse voetbalverenigingen.

1.2 De keuze voor het vaststellen van een nieuwe locatie maakt de weg vrij voor het maken een bestemmingsplan voor woningbouwlocatie de Omloop.

De provincie Zuid-Holland heeft De Omloop aangewezen als woningbouwlocatie voor minimaal 100 sociale woningen. In een proactieve aanwijzing is bepaald dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor locatie de Omloop.

Dat betekent dat een bestemmingsplan voor locatie de Omloop waarschijnlijk ruim eerder zal zijn vastgesteld dan op de nieuwe locatie gestart wordt met de aanleg van een sportpark. Om te kunnen bouwen op locatie de Omloop is de verhuizing van de huidige sportvelden noodzakelijk.

1.3 Het Programma van Eisen voor het nieuwe sportpark dient als onderlegger voor verdere planvorming.

Op de huidige locatie van sportpark de Omloop zijn diverse (sport-)verenigingen gevestigd buiten de voetbalverenigingen. Bij het opstellen van het Programma van Eisen zal er geïnventariseerd worden welke verenigingen er gehuisvest worden.

2.1 De bestemming van de voorkeurslocatie dient gewijzigd te worden om het nieuwe sportpark te kunnen huisvesten.

Voor de locatie Omloopseweg zuid is een bestemming Agrarisch met waarden vastgesteld. Binnen deze bestemming kan geen nieuw sportpark worden gerealiseerd. De bestemming zal gewijzigd moeten worden naar de bestemming Sport.

2.2 De voorkeurslocatie is in eigendom van particuliere grondeigenaren

De locatie Omloopseweg zuid is in eigendom van een aantal particulieren. Om het nieuwe sportpark op de voorkeurslocatie te kunnen realiseren, worden deze percelen verworven. Op enkele van deze percelen is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd.

3.1 Voor de huisvesting van de verenigingen en functies wordt een Programma van Eisen opgesteld.

Bij het opstellen van een Programma van Eisen zal rekening worden gehouden met de mogelijkheden van het (her)huisvesten van andere dan de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.

4.1 De te maken plankosten dienen vooruitlopend op het vaststellen van een grondexploitatie beschikbaar gesteld te worden

Voor de tijd die door de ambtenaren wordt besteed aan dit project is een voorbereidingskrediet vereist. Bij het openen van een grondexploitatie voor een nieuw sportpark kunnen deze kosten worden ingebracht en opgenomen in de boekwaarde van het project. De kosten voor dit project worden geraamd op € 50.000,-.

Overleg gevoerd met

Team Ontwerp Ruimtelijke Kwaliteit

Team Ruimtelijke Ordening

Regieteam

Voorzitters van de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon

Muziekvereniging De Volharding.

Schietvereniging Het Trefpunt.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen overleg geweest met direct omwonenden van de onderzochte locaties

Het starten van een participatietraject met de direct omwonenden rondom de voorkeurslocatie is een van de vervolgstappen.

1.2 Een ontsluiting van het nieuwe sportpark op de locatie Omloopseweg zuid vraagt om een aanpassing van de aanwezige wegstructuur.

De ontsluiting van het nieuwe sportpark dient in het vervolg uitgezocht te worden. De investering die nodig is, kan mogelijk gedeeld worden met de investering die nodig is ter ontsluiting van de woningbouwlocatie de Omloop.

1.3 In verband met de ligging van een hogedruk gasleiding, een olieleiding en geluidshinder van wegverkeer is deze locatie geschikt voor een niet gevoelige bestemming.

Het onderzoek van D.C.M.R. naar de aandachts- en knelpunten ten aanzien van risicobronnen, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en/of lichthinder is uitgezet, maar nog niet beschikbaar. Tevens dient overleg gevoerd te worden met de eigenaar van de waterleiding die in de hoek van de voorkeurslocatie is gelegen.

3.1 In de locatiestudie is een grotere sportaccommodatie opgenomen dan de huidige op het terrein.

Onderzocht moet worden of een grotere sportaccommodatie gewenst en haalbaar is, omdat elders in de gemeente al een sporthal aanwezig is.

3.2 Het aangevraagde krediet is wordt niet aangewend voor de verwerving van de benodigde grondeigendommen

De kosten voor de verwerving van de benodigde grondeigendommen wordt nog nader uitgezocht. Hierover volgt nog een raadsvoorstel.

Uitvoering/vervolgstappen

1. Start bestemmingsplanprocedure.
2. Opstellen Programma van Eisen.
3. Participatietraject starten.
4. Verwerving gronden.
5. Opstellen bestemmingsplan.

Financiën

Voor de tijd die door de ambtenaren wordt besteed aan dit project is een voorbereidingskrediet vereist. Bij het openen van een grondexploitatie voor een nieuw sportpark kunnen deze kosten worden ingebracht en opgenomen in de boekwaarde van het project. De kosten voor dit project worden geraamd op € 50.000,-.

Communicatie/participatie na besluitvorming

n.t.b.

Voorstel

Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft per brief een proactieve aanwijzing vastgesteld. Deze aanwijzing bepaalt dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Voor de herontwikkeling van locatie de Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark wordt verplaatst. De raad heeft door middel van een motie het college gevraagd onderzoek te doen en besluitvorming voor te bereiden om de Omloop te bestemmen voor woningbouw en de voetbalvelden te verplaatsen.

Om het sportpark te kunnen verplaatsen is een locatieonderzoek uitgevoerd naar acht locaties met als doel de (on-)mogelijkheden en voorwaarden van de verschillende locaties in beeld te brengen.

Uitgangspunten

Voor de verplaatsing van sportpark de Omloop naar een nieuwe locatie wordt uitgegaan van:

- Een openbaar sportpark voor twee voetbalverenigingen (W.C.R. en v.v. Rhoon).
- Eén clubhuis voor beide voetbalverenigingen.
- Kleedkamers.
- Eén (sport)zaal, ook geschikt voor andere verenigingen, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.
- Een parkeerterrein voor auto's.
- Een parkeerplek voor fietsen.

De richtafstand tussen de (nieuwe) voetbalvelden en woningen bedraagt 50 meter.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn locaties in beeld gebracht die minimaal 8 hectare groot zijn (*zie bijlage*). Deze locaties zijn tegen elkaar afgewogen op basis van verschillende criteria. Uit deze afweging is de locatie Omloopseweg zuid (locatie 3) als voorkeurslocatie naar voren gekomen.

Indien de Raad instemt met deze voorkeurslocatie als nieuwe locatie voor sportpark de Omloop kan een start worden gemaakt met de planologische procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan en het verwerven van de benodigde percelen als onderdeel van een nieuwe bestuursopdracht.

Naast een nieuwe bestuursopdracht, wordt ook een Programma van Eisen voor het nieuwe sportpark opgesteld. In dit Programma van Eisen wordt vastgesteld aan welke eisen het nieuwe sportpark moet voldoen. Dit houdt ook in dat wordt onderzocht welke verenigingen zich naast de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon op het nieuwe sportpark gaan huisvesten, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.

Beoogd effect

De provinciale aanwijzing bepaalt dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Om deze woningen ook te kunnen bouwen is het noodzakelijk het huidige sportpark te verplaatsen.

Argumenten

1.1 De locaties zijn op verschillende criteria beoordeeld.

De voorkeurslocatie Omloopseweg zuid (locatie 3) scoort vooral op de criteria 'ruimtelijke inpassing', 'standpunt Provincie', 'draagvlak verenigingen', 'landschappelijke inpassing' en 'ligging in Rhoon'.

De locatie vormt al langer een beoogde locatie voor een nieuw sportpark, waarbij eerder is gesproken over een deels omgeklapte variant van het sportpark en een geheel omgeklapte variant van het sportpark. Ook is op een deel van de te verwerven percelen de Wet Voorkeursrecht Gemeente gevestigd en is sprake van een beperkt aantal omwonenden.

De voorkeurslocatie ligt in de Rand van Rhoon die in januari 2021 met een zienswijze is ingebracht op de provinciale 3-hectare kaart, waarbij de omvang van de nieuwe locatie buiten het Bestaande Stads- en Dorpsgebied (BSD-gebied) nog wel nader met de provincie Zuid-Holland dient te worden afgestemd.

De voorkeurslocatie ligt pal naast de bestaande locatie die al vele jaren de thuisbasis vormt van de twee Rhoonse voetbalverenigingen.

1.2 De keuze voor het vaststellen van een nieuwe locatie maakt de weg vrij voor het maken een bestemmingsplan voor woningbouwlocatie de Omloop.

De provincie Zuid-Holland heeft De Omloop aangewezen als woningbouwlocatie voor minimaal 100 sociale woningen. In een proactieve aanwijzing is bepaald dat de gemeente Albrandswaard binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor locatie de Omloop.

Dat betekent dat een bestemmingsplan voor locatie de Omloop waarschijnlijk ruim eerder zal zijn vastgesteld dan op de nieuwe locatie gestart wordt met de aanleg van een sportpark. Om te kunnen bouwen op locatie de Omloop is de verhuizing van de huidige sportvelden noodzakelijk.

1.3 Het Programma van Eisen voor het nieuwe sportpark dient als onderlegger voor verdere planvorming.

Op de huidige locatie van sportpark de Omloop zijn diverse (sport-)verenigingen gevestigd buiten de voetbalverenigingen. Bij het opstellen van het Programma van Eisen zal er geïnventariseerd worden welke verenigingen er gehuisvest worden.

2.1 De bestemming van de voorkeurslocatie dient gewijzigd te worden om het nieuwe sportpark te kunnen huisvesten.

Voor de locatie Omloopseweg zuid is een bestemming Agrarisch met waarden vastgesteld. Binnen deze bestemming kan geen nieuw sportpark worden gerealiseerd. De bestemming zal gewijzigd moeten worden naar de bestemming Sport.

2.2 De voorkeurslocatie is in eigendom van particuliere grondeigenaren

De locatie Omloopsweg zuid is in eigendom van een aantal particulieren. Om het nieuwe sportpark op de voorkeurslocatie te kunnen realiseren, worden deze percelen verworven. Op enkele van deze percelen is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd.

3.1 Voor de huisvesting van de verenigingen en functies wordt een Programma van Eisen opgesteld.

Bij het opstellen van een Programma van Eisen zal rekening worden gehouden met de mogelijkheden van het (her)huisvesten van andere dan de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon, bijvoorbeeld muziekvereniging De Volharding en schietvereniging Het Trefpunt.

4.1 De te maken plankosten dienen vooruitlopend op het vaststellen van een grondexploitatie beschikbaar gesteld te worden.

Voor de tijd die door de ambtenaren wordt besteed aan dit project is een voorbereidingskrediet vereist. Bij het openen van een grondexploitatie voor een nieuw sportpark kunnen deze kosten worden ingebracht en opgenomen in de boekwaarde van het project. De kosten voor dit project worden geraamd op € 50.000,-.

Overleg gevoerd met

Team Ontwerp Ruimtelijke Kwaliteit

Team Ruimtelijke Ordening

Regieteam

Voorzitters van de voetbalverenigingen W.C.R. en v.v. Rhoon

Muziekvereniging De Volharding.

Schietvereniging Het Trefpunt.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen overleg geweest met direct omwonenden van de onderzochte locaties

Het starten van een participatietraject met de direct omwonenden rondom de voorkeurslocatie is een van de vervolgstappen.

1.2 Een ontsluiting van het nieuwe sportpark op de locatie Omloopseweg zuid vraagt om een aanpassing van de aanwezige wegstructuur.

De ontsluiting van het nieuwe sportpark dient in het vervolg uitgezocht te worden. De investering die nodig is, kan mogelijk gedeeld worden met de investering die nodig is ter ontsluiting van de woningbouwlocatie de Omloop.

1.3 In verband met de ligging van een hogedruk gasleiding, een olieleiding en geluidshinder van wegverkeer is deze locatie geschikt voor een niet gevoelige bestemming.

Het onderzoek van D.C.M.R. naar de aandachts- en knelpunten ten aanzien van risicobronnen, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en/of lichthinder is uitgezet, maar nog niet beschikbaar. Tevens dient overleg gevoerd te worden met de eigenaar van de waterleiding die in de hoek van de voorkeurslocatie is gelegen.

3.1 In de locatiestudie is een grotere sportaccommodatie opgenomen dan de huidige op het terrein.

Onderzocht moet worden of een grotere sportaccommodatie gewenst en haalbaar is, omdat elders in de gemeente al een sporthal aanwezig is.

3.2 Het aangevraagde krediet is wordt niet aangewend voor de verwerving van de benodigde grondeigendommen

De kosten voor de verwerving van de benodigde grondeigendommen wordt nog nader uitgezocht. Hierover volgt nog een raadsvoorstel.

Uitvoering/vervolgstappen

1. Start bestemmingsplanprocedure.
2. Opstellen Programma van Eisen.
3. Participatietraject starten.
4. Verwerving gronden.
5. Opstellen bestemmingsplan.

Financiële informatie

Voor de tijd die door de ambtenaren wordt besteed aan dit project is een voorbereidingskrediet vereist. Bij het openen van een grondexploitatie voor een nieuw sportpark kunnen deze kosten worden ingebracht en opgenomen in de boekwaarde van het project. De kosten voor dit project worden geraamd op € 50.000,-.

Communicatie/participatie na besluitvorming

n.t.b.

Bijlagen

1. 20210318 Zoeklocatie Sportvelden.pdf
2. 331071 Adriaan van Erk Ontwikkeling inzake brief College BW Albrandswaard inz. locatie sportvelden Rhooon 20191216 - Origineel
3. 331071 Adriaan van Erk Ontwikkeling inzake brief College BW Albrandswaard inz. locatie sportvelden Rhooon 20191216 - Geredigeerd
4. 331071 Adriaan van Erk Ontwikkeling inzake brief gemeenteraad Albrandswaard inz. verplaatsing Sportpark de Omloop 20210419 - Origineel

5. 331071 Adriaan van Erk Ontwikkeling inzake brief gemeenteraad Albrandswaard inz. verplaatsing Sportpark de Omloop 20210419 - Geredigeerd
6. 38A 314565 Raadsinformatiebrief toelichting investering zoeklocatie sportpark
7. 38B GEHEIME BIJLAGE bij 38A 314565 Raadsinformatiebrief toelichting investering zoeklocatie sportpark - GEHEIM
8. 341508 Vereniging Vrienden Polders Albrandswaard brief Voetbalvelden in polders
9. 342506 Varese inzake Verplaatsing sportpark De Omloop - Origineel
10. 342506 Varese inzake Verplaatsing sportpark De Omloop - Geredigeerd
11. Raadsinformatiebrief 2021 336079 beantwoording schriftelijke vragen verplaatsing sportpark
12. Raadsinformatiebrief 2021 347931 Beantwoording schriftelijke vragen GL en PvdA
13. 296357 Raadsbesluit Verplaatsing Sportpark de Omloop