

Locatiestudie sportpark De Omloop

■ Inleiding

Op 20 november 2017 heeft de gemeenteraad de locatie De Omloop aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. In dezelfde vergadering en aan de hand van het eerder aangeboden locatieonderzoek, is aan het college de volgende opdracht gegeven:

- o Nader uitwerken van een voorstel voor verplaatsing van sportpark De Omloop, met zo min mogelijk impact en groot mogelijk draagvlak bij alle betrokken partijen, en;
- o Als onderdeel van het voorstel een alternatievenstudie, met daarin per alternatief een overzicht van kansen, risico's en eventueel concreet onderbouwde richtinggevende informatie vanuit provincie voor de genoemde alternatieven.

Op grond van deze besluitvorming is deze alternatievenstudie opgesteld.

De alternatievenstudie is een eerste inventarisatie en geeft inzicht in de ruimtelijke en maatschappelijke afweging van de verschillende alternatieve locaties. Het betreft een analyse van alternatieve locaties binnen en buiten de bebouwde kom, vooral gericht op de mogelijkheden, onmogelijkheden en voorwaarden van de verschillende locaties.

■ Uitgangspunten

Inleiding:

Het eerder aangeboden locatieonderzoek ging uit van vijf locaties. Omdat twee van deze locaties zich in de Rand van Rhoon bevinden en nog niet gedetailleerd zijn (en kunnen) ingetekend hebben wij deze samengevoegd tot één locatie. Vervolgens is tot slot de optie van de voorzitter van V.V. Rhoon toegevoegd.

Het voorliggende locatieonderzoek betreft vijf locaties:

1. locatie Polder Albrandswaard.
2. locatie Rand van Rhoon.
3. locatie 15 Ha.
4. Locatie 6 Ha.
5. Huidige locatie De Omloopseweg (plan V.V. Rhoon).

Accommodatie:

Voor het nieuwe sportpark is het volgende zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- o één accommodatie voor minstens twee verenigingen
- o de accommodatie is openbaar
- o één gymzaal (formaat tenminste gelijk aan de huidige)
- o de inrichting van het nieuwe complex is conform de normen van de KNVB
- o 6 velden: 4 grasvelden en 2 kunstgrasvelden (inclusief horecavoorziening, kleedkamers etc.)
- o 850 leden
- o 280 parkeerplaatsen

Planeconomie:

- o Per locatie wordt globaal aangegeven welke investeringen worden geraamd. Daarbij is nog géén rekening gehouden met mogelijke inkomsten.

- **Toetsingscriteria**

Bij het beoordelen van de mogelijke locaties zijn de volgende uitgangspunten gebruikt (in willekeurige volgorde):

- o ruimtelijke inpassing: passen alle functies op de locatie?
- o bereikbaarheid: hoe is de locatie bereikbaar, welke aanpassingen zijn eventueel nodig aan de infrastructuur?
- o eigendom: hoe ziet deze er uit en wat is nodig om realisatie mogelijk te maken?
- o planologisch: welke functies laat het bestemmingsplan op dit moment toe en wat is nodig om realisatie mogelijk te maken? Wat is het standpunt van andere overheden?
- o voorkeur verenigingen: wat is de wens van de verenigingen?
- o omgeving: hoe staan omwonenden tegenover verandering in het gebied en de komst van een nieuw sportpark?
- o planning: is een realisatietermijn binnen 5 jaar realistisch?

**Voor de uitkomsten van de toetsingscriteria zie de matrix op pagina 12 van dit document.*

Locatiestudie sportpark De Omloop Locatie 1 - Polder Albrandswaard.

Er zijn 2 mogelijke deellocaties onderzocht, één ten noorden (1a, naast het Defensie terrein) en één ten zuiden (1b, tegenover het Defensie terrein) van de Albrandswaardseweg. Ten westen van deellocatie 1b ligt sportpark Polder Albrandswaard.



Figuur 1: : Deellocatie 1b



Figuur 2: Deellocatie 1a

Ruimtelijke inpassing

Alle functies behorende bij een sportpark zijn ruimtelijk inpasbaar.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid voor autoverkeer en langzaam verkeer is goed. Er zijn geen grote aanpassingen nodig aan de omliggende infrastructuur.

Eigendom

Nagenoeg alle gronden in de Polder Albrandswaard zijn in eigendom van marktpartijen en/of particulieren. Dit betekent dat de gemeente de gronden moet verwerven om een sportpark mogelijk te maken. Naast verwerven bestaat de mogelijkheid om de ontwikkeling met een publiek-private-samenwerking tot stand te brengen.

Planologisch

Het bestemmingsplan Polder Albrandswaard is van toepassing. De gronden liggen buiten bestaand stads- en dorpsgebied en hebben met name de bestemming agrarisch met waarde. In 2012 is de visie voor de Polder Albrandswaard, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), vastgesteld. Dit visiedocument is richtinggevend voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Het LOP streeft naar behoud van de aanwezige landschappelijk waarden, en waar mogelijk naar versterking van deze waarden. De realisatie van een sportpark past niet binnen het streven van het LOP.

Om een nieuw sportpark te realiseren op deze locatie moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor is medewerking van de Provincie nodig. Een sportpark wordt namelijk door hen in principe gezien als een stedelijke ontwikkeling, die niet in het buitengebied past.

Verenigingen

Een sportpark in de Polder Albrandswaard heeft niet de voorkeur van beide sportverenigingen. Verhuizen naar deze locatie heeft volgens de verenigingen veel gevolgen. Voor een groot deel van de leden, komende uit Portland, wordt de bereikbaarheid aangetast. Daarnaast komt de identiteit, als traditionele Rhoonse voetbalverenigingen, in het gedrang. Een sportpark in Rhoon of tussen Rhoon en Portland geniet de voorkeur.

Omgeving

De komst van een (tweede) sportpark in de Polder Albrandswaard wacht geen warm onthaal. De ontvangen reacties stellen veel waarde aan behoud van de waarden zoals genoemd en vastgelegd in het LOP.

Realisatietermijn (<5 jaar)

Om een sportpark mogelijk te maken zijn gronden van derden nodig en moet het huidige bestemmingsplan gewijzigd worden. Mede hierdoor lijkt een realisatietermijn binnen 5 jaar niet kansrijk.

Locatiestudie sportpark De Omloop Locatie 2 - Rand van Rhoo

De Rand van Rhoo wordt begrensd door de Achterdijk, de Jaaginweg, de Rijsdijk, de Oudeweg, de Essendijk en de Omloopseweg.



Figuur 3: Deellocatie 2 - Begrenzing Rand van Rhoo

Ruimtelijke inpassing

Binnen de Rand van Rhoo is een sportpark ruimtelijk inpasbaar. Er is voldoende ruimte om alle functies te faciliteren.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de Rand van Rhoo voor autoverkeer en langzaam verkeer is nu voldoende. Met de komst van een nieuw sportpark in de Rand van Rhoo, in combinatie met woningbouw ter plaatse van het huidige sportpark, zijn zeer waarschijnlijk aanvullende infrastructurele voorzieningen nodig.

Eigendom

Net als in de Polder Albrandswaard zijn de gronden in de Rand van Rhoo in eigendom van marktpartijen en/of particulieren. Dit betekent dat de gemeente de gronden moet verwerven om een sportpark mogelijk te maken. Naast verwerven bestaat de mogelijkheid om de ontwikkeling met een publiek-private-samenwerking tot stand te brengen.

Planologisch

Het bestemmingsplan Buitenland van Rhoo is van toepassing. De Rand van Rhoo ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gronden hebben met name de bestemming agrarisch met waarde. Een sportpark wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. De Provincie moet medewerking geven voor een sportpark in de Rand van Rhoo.

De Rand van Rhoon is eerder aangewezen als een gebied waarin het toevoegen van een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt geacht, denk aan dun duur bouwen dat in het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 was opgenomen. Na de vorming van het nieuwe college van GS zijn gesprekken met de provincie opgestart. In deze gesprekken is bevestigd dat de provincie blijft inzetten op woningbouw in de kernen bij hoogwaardig openbaar vervoer en op het beschermen van het groene karakter van het buitengebied. Het toevoegen van een stedelijke ontwikkeling is bij hoge uitzondering mogelijk.

Verenigingen

Een sportpark in Rhoon of tussen Rhoon en Portland geniet de voorkeur van beide de sportverenigingen. De Rand van Rhoon voldoet hier aan. Verhuizen naar deze locatie heeft volgens de verenigingen de minste gevolgen. De bereikbaarheid blijft onaangetast en de identiteit, als traditionele Rhoonse voetbalverenigingen, blijft behouden.

Omgeving

De omgeving van de Rand van Rhoon is van mening dat een sportpark niet in het gebied thuis hoort. Uit de ontvangen reacties blijkt dat zij veel waarde hechten aan de ontwikkeling van recreatie en natuur in het gebied. In hun ogen is de Polder Albrandswaard een geschikte locatie voor het sportpark.

Realisatietermijn (<5 jaar)

Om een sportpark mogelijk te maken zijn gronden van derden nodig en moet het huidige bestemmingsplan gewijzigd worden. Mede hierdoor lijkt een realisatietermijn binnen 5 jaar niet kansrijk.

Locatiestudie sportpark De Omloop Locatie 3: in de 15 Ha.

Deze locatie is gesitueerd nabij de Rhoonse Baan op de voormalige gronden van de OMMIJ.



Figuur 4: Deellocatie 3 - Locatie 15 Ha.

Ruimtelijke inpassing

Op deze locatie is een sportpark ruimtelijk inpasbaar. Er is voldoende ruimte om alle functies te faciliteren.

Bereikbaarheid

De locatie is niet direct toegankelijk en bereikbaar. Aanvullende infrastructurele voorzieningen (kruising buisleidingenstraat) zijn hier nodig om de locatie te ontsluiten voor auto- en langzaam verkeer.

Eigendom

In tegenstelling tot de locatie Polder Albrandswaard en de Rand van Rhoon zijn de gronden in eigendom van de gemeente.

Planologisch

De locatie ligt in het plangebied Buitenland van Rhoon. Het Buitenland van Rhoon ontwikkelt zich tot een gebied waar duurzame landbouw, natuur en recreatie hand in hand gaan. Op 18 december 2017 heeft gedeputeerde J.F. Weber per brief aangegeven dat recreatie en natuur de (beoogde) hoofdfuncties zijn voor zowel het Buitenland en Binnenland van Rhoon. Sportvelden beschouwt de provincie als stedelijke functie/voorziening waardoor deze functie niet past. De afwijzende reactie op ons verzoek tot verplaatsing naar Buitenland en/of Binnenland wordt ook door het huidige College van Gedeputeerde Staten onderschreven.

Verenigingen

Een sportpark in Rhoon of tussen Rhoon en Portland geniet de voorkeur van beide de sportverenigingen. De locatie in de 15 Ha. voldoet hier aan.

Omgeving

Ten aanzien van de omgeving lijkt dit een locatie met geringe impact.

Realisatietermijn (<5 jaar)

Gelet op het standpunt van de Provincie achten wij de realisatie van een sportpark op deze locatie niet mogelijk.

Locatiestudie sportpark De Omloop Locatie 4: in de 6 Ha.

Deze locatie is gesitueerd direct langs de Rhoonse Baan.



Figuur 5: : Deellocatie 4 - Locatie 6 Ha

Ruimtelijke inpassing

Op deze locatie is een sportpark ruimtelijk niet inpasbaar. Er is onvoldoende ruimte om alle functies te faciliteren. Daarnaast gaat de realisatie ten koste van de groene buffer van De Ark. Om een sportpark toch mogelijk te maken zijn gronden van de nabij gelegen 15 Ha. nodig.

Bereikbaarheid

De locatie is direct toegankelijk en bereikbaar vanaf de Rhoonse Baan. Aanvullende infrastructurele voorzieningen (kruising buisleidingstraat) zijn nodig om de verbinding te maken met de 15 Ha.

Eigendom

Ook op deze locatie zijn de gronden in eigendom van de gemeente.

Planologisch

Deze locatie ligt in het plangebied Binnenland van Rhoon. Het gebied wordt de komende jaren verder ontwikkeld tot 'toegangspoort' naar het nabijgelegen "Buitenland van Rhoon". De provincie Zuid-Holland en de gemeente Albrandswaard gaan samenwerken bij de ontwikkeling van het gebied Binnenland van Rhoon. Vorig jaar is hiervoor een bestuurlijke overeenkomst ondertekent. De beoogde ontwikkeling van het Binnenland van Rhoon sluit aan op die van het Buitenland van Rhoon en de Koedoodzone (klimaatbuffer van stichting De Ark). In de brief van 18 december 2017 (zie locatie 3 – 15 HA.) heeft de provincie deze locatie uitgesloten als alternatief voor locatie De Omloop.

Verenigingen

Een sportpark in Rhoon of tussen Rhoon en Portland geniet de voorkeur van beide de sportverenigingen. De locatie 15 Ha. voldoet hier aan.

Omgeving

Ten aanzien van de omgeving lijkt dit een locatie met geringe impact.

Realisatietermijn (<5 jaar)

Gelet op het standpunt van de Provincie en de bestuurlijke overeenkomst voor de ontwikkeling van de 6 Ha. achten wij de realisatie van een sportpark op deze locatie niet mogelijk.

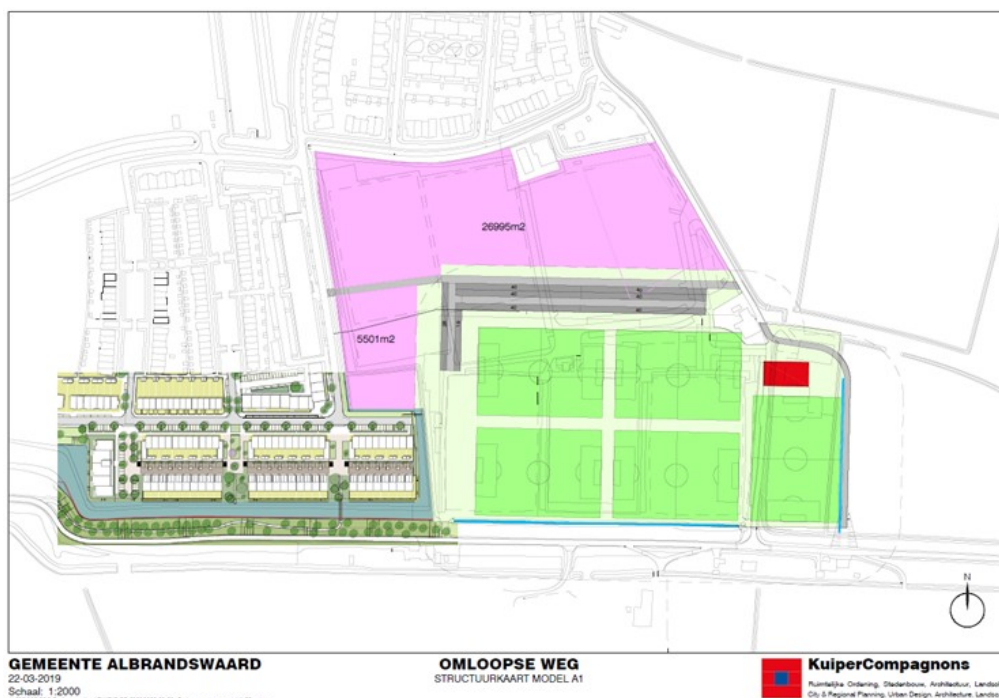
Locatiestudie sportpark De Omloop Locatie 5: Huidige locatie De Omloopseweg ‘scenario V.V. Rhoon’.

Voor locatie 5 is in eerste instantie een quickscan uitgevoerd naar de ontwikkelmogelijkheden op de huidige locatie van het sportcomplex De Omloop, op basis van het verzoek van de voorzitter van V.V. Rhoon. De belangrijkste conclusie was dat het V.V. Rhoon plan slechts haalbaar is met hoogbouw tot 7 lagen.



Figuur 6: Deellocatie 5 - Plan V.V. Rhoon (resultaat quickscan onderzoek)

Aan Kuiper Compagnons is vervolgens gevraagd op basis van het voorstel van V.V. Rhoon een verkenning van de haalbaarheid van de ruimtelijke inpassing te maken. Zie hiervoor het onderstaande kaartje. De toetsing aan de uitgangspunten van de locatiestudie heeft plaats gevonden op basis van deze uitwerking van Kuiper Compagnons.



Figuur 7: Deellocatie 5 - Plan V.V. Rhooon verder ruimtelijk aangepast en uitgewerkt door Kuiper Compagnons

- **Ruimtelijke inpassing**

Een combinatie van sportpark met woningbouw is op de huidige locatie inpasbaar. Zowel het eerste plan van V.V. Rhooon als de uitwerking van Kuiper Compagnons beschikken beiden 'slechts' over 5 voetbalvelden in plaats van 6. ook de gymzaal is nog niet ingepast.

Bij de ruimtelijke verdieping van Kuiper Compagnons (zie figuur 7) blijkt verschuiving van de Omloopseweg noodzakelijk ter optimalisering van de ligging van het ontwikkelgebied. Deze verschuiving is noodzakelijk om het vijfde voetbalveld ruimtelijk praktisch in te passen. Het gaat hierbij om een minimale aantasting van het buitengebied aan de Oostelijke zijde van de Omloopseweg.

- **Bereikbaarheid**

Het huidige sportcomplex is bereikbaar via de Omloopseweg. Indien woningbouw wordt toegevoegd op de huidige locatie zijn eventueel aanpassingen aan de Omloopseweg (of een andere toegangsweg) naar verwachting noodzakelijk. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met extra parkeerdruk in de weekenden.

- **Eigendom**

Voor deze locatie zijn de gronden van het huidige sportcomplex 'De Omloop' in eigendom van de gemeente. Voor het verplaatsen van de huidige weg zullen de benodigde gronden verworven moeten worden.

- **Planologisch**

Voor de gronden van sportpark de Omloop is het bestemmingsplan Rhooon Dorp van toepassing, bestemming sport en recreatie. Voor de herindeling van het sportpark op de huidige locatie aan de Omloopseweg is geen bestemmingsplanwijziging nodig, indien het plan binnen het huidige het terrein wordt gerealiseerd. De Omloopseweg dient deels verplaatst/omgelegd te worden om een extra voetbalveld toe te voegen. Daarvoor zullen (bestemmingsplan)wijzigingen noodzakelijk zijn. Gezien de beperkte oppervlakte van de ontwikkelplot en de gewenste woningbouwcapaciteit dient rekening gehouden te worden met hoogbouw. De woningbouw is gelegen binnen stedelijk gebied. Het vijfde voetbalveld is verschoven over de Omloopseweg en daardoor gelegen in het buitengebied. De Provincie moet medewerking verlenen voor de aanpassingen in de Rand van Rhooon.

- **Verenigingen**

Een sportpark in Rhoon of tussen Rhoon en Portland geniet de voorkeur van beide sportverenigingen. Het eerste conceptidee van woningbouw en sportpark op de huidige locatie is afkomstig van de (voormalig) voorzitter van voetbalvereniging V.V. Rhoon zelf.

- De standpunten van de verenigingen dienen opnieuw duidelijk te worden om tot een toekomstbestendig plan te komen.

- **Omgeving**

Ten aanzien van de omgeving lijkt de gedeeltelijke verschuiving van de voetbalvelden een minimale impact te hebben. Daarentegen lijkt het risico op weerstand van omwonenden reëel.

- **Realisatie <5 jaar**

Een realisatietermijn binnen 5 jaar is naar verwachting niet realistisch. De samenwerkingsmogelijkheden van de voetbalverenigingen WCR en V.V. Rhoon dienen hierbij duidelijk in kaart te zijn gebracht. Daarnaast dient er verder onderzocht te worden welke ruimtelijke en planologische aanpassingen exact nodig zijn om het ontwikkelplan mogelijk te maken. Een positief standpunt van de Provincie t.o.v. aantasting van een deel van het buitengebied is nodig.

Bijlage 1 – Matrix locatiestudie sportpark De Omloop:

Conclusie inventarisatie

Op basis van de uitgangspunten en de toelichting van de locaties is de eerste inventarisatie in onderstaande matrix samengevat. In de matrix zijn de verschillen tussen de locaties in beeld gebracht.

Voordeel = groen

Nadeel = rood

Neutraal = oranje

Beoordelings-aspecten:	Locatie 1: Polder Albrandswaard	Locatie 2: Rand van Rhoon	Locatie 3: 15 Ha. (Buitenland)	Locatie 4: 6 Ha. (Binnenland)	Locatie 5: Huidige locatie Omloop (vertaling KC)
Ruimtelijke inpassing	Goed	Goed	Goed	Negatief	Goed (alleen 5 kunstgrasvelden)
Bereikbaarheid	Goed	Infrastructurele aanpassingen nodig	Goed	Goed	Infrastructurele aanpassingen nodig
Eigendom	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja, behoudens oostelijk deel Omloopseweg
Planologisch	RO-procedure nodig	RO-procedure nodig	RO-procedure nodig	RO-procedure nodig	RO-procedure nodig
Standpunt Provincie (tov ontwikkeling sportpark)	Nee maar niks is onmogelijk.	Nee maar niks is onmogelijk.	Negatief	Negatief	Goed
Vereniging (draagvlak)	Negatief	Goed	Redelijk	Redelijk	Wisselend.
Omgeving (draagvlak)	Negatief	Negatief	Redelijk	Redelijk	Redelijk
Realisatie < 5 jaar	Negatief	Negatief	Negatief	Negatief	Negatief
Benodigde investering	Raming 8.0 miljoen	Tussen de 8.1 miljoen en 12.5 miljoen	Raming 7.8 miljoen	Raming 9.6 miljoen	Raming 7.2 miljoen Exclusief de woningbouw

*bedragen exclusief BTW

**Investering afhankelijk van de exacte locatie