

Bijlage 1 – 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:

- 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;
- 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 buiten de bebouwde kom, vooral gericht op de mogelijkheden, onmogelijkheden en voorwaarden van de verschillende locaties. Er zijn geen nieuwe locaties toegevoegd ten opzichte van november 2017.

Uitgangspunten

Locaties

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.

Het voorliggende locatieonderzoek betreft vier locaties:

1. locatie Polder Albrandswaard.
2. locatie Rand van Rhoon.
3. locatie 15 Ha.
4. Locatie 6 Ha.

Accommodatie

Voor het nieuwe sportpark is het volgende gehanteerd:

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

Planeconomie

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

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

Toetsingscriteria

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

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

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

Toelichting per locatie

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 1a



Figuur 2- deellocatie 1b

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 landschappelijke waarden, en waar mogelijk deze versterken. 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 gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

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 Rhonse voetbalverenigingen, in het gedrang. Een sportpark in Rhon of tussen Rhon 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.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

Locatie 2 – Rand van Rhoon

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



Figuur 3- begrenzing Rand van Rhoon

Ruimtelijke inpassing

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

Bereikbaarheid

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

Eigendom

Net als in de Polder Albrandswaard zijn de gronden in de Rand van Rhoon 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 Rhoon is van toepassing. De Rand van Rhoon 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 Rhoon.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

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. Het lijkt hierdoor kansrijk om medewerking van de Provincie te verkrijgen.

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.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

Locatie 3 – 15 Ha.

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



Figuur 4- 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. Een verzoek tot verplaatsing naar Buitenland en/of Binnenland wordt door Gedeputeerde Staten om bovengenoemde redenen dan ook afgewezen.

Verenigingen

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

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

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.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

Locatie 4 - 6 Ha.

Deze locatie is gesitueerd direct langs de Rhoonse Baan.



Figuur 5- 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. Eerder dit 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 2018 (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.

Bijlage 1 – Locatiestudie sportpark De Omloop

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.

Bijlage 1 – 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**

Beoordelingsaspect	Locatie 1- Polder Albrandswaard	Locatie 2- Rand van Rhoon	Locatie 3- 15 Ha. (Buitenland)	Locatie 4- 6 Ha. (Binnenland)
Ruimtelijke inpassing	Goed	Goed	Goed	Negatief
Bereikbaarheid	Goed	Goed	Goed	Goed
Eigendom	Nee	Nee	Ja	Ja
Planologisch	RO-procedure Nodig	RO-procedure nodig	RO-procedure Nodig	RO-procedure nodig
Standpunt Provincie tov ontwikkeling sportpark	Inpasbaar, mits goed uitgewerkt	Inpasbaar, mits goed uitgewerkt	Negatief	Negatief
Verenigingen	Negatief	Goed	Redelijk	Redelijk
Omgeving	Negatief	Negatief	Redelijk	Redelijk
Realisatie < 5jaar	Negatief	Negatief	Negatief	Negatief
Benodigde investering*	€ 8,0 mln.	Tussen € 8,1 mln. en € 12,5 mln.**	€ 7,8 mln.	€ 9,6 mln.

*bedragen exclusief BTW

** Investering afhankelijk van de exacte locatie