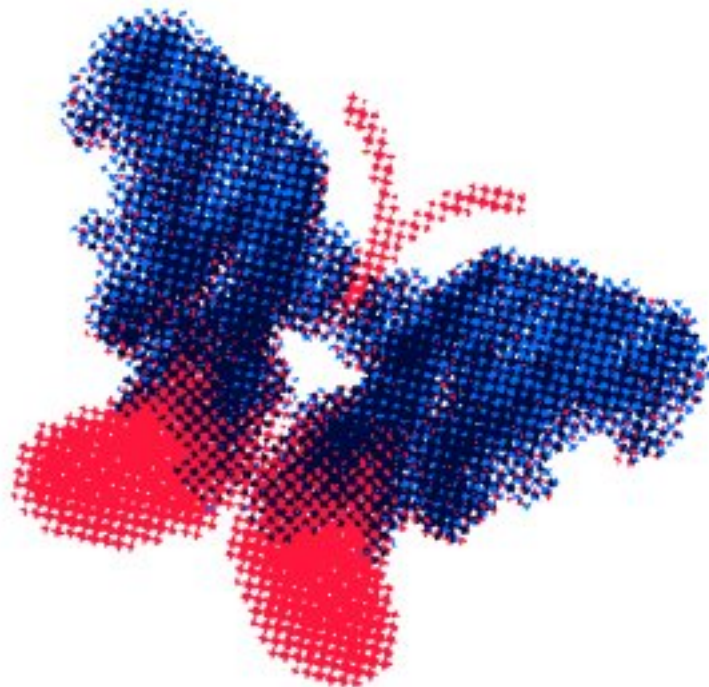


# Haalbaarheidsonderzoek Sport- en ontspanningsaccommodaties & Ambtiedocument Johannapolder

Nota van beantwoording en wijzigingen



## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Inspraakreacties.....</b>	<b>4</b>

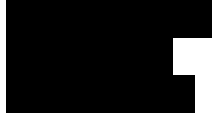
## **1. Inleiding**

Het haalbaarheidsonderzoek naar de sport- en ontspanningsaccommodaties en het ambitiesdocument Johannapolder zijn op 12 maart 2013 in concept vastgesteld door het college en vrijgegeven voor bespreking met belanghebbenden. De reactie van RWA heeft geleid tot aanpassing en aanvulling van het haalbaarheidsonderzoek. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat, beoordeeld en is aangegeven welke reacties hebben geleid tot aanpassingen.

## 2. Inspraakreacties

### 1. Stichting Diaconaal- en informatie Centrum Albrandswaard

ANBO Afdeling Albrandswaard



#### Reactie:

Er heeft nog geen gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van maatschappelijke ondernemingen. De stichting en ANBO onderschrijven het voorkeursscenario, maar gaan er wel vanuit de komende periode bij het plan betrokken te worden.

#### Beoordeling:

De stichting en ANBO zijn uiteraard gesprekspartner voor de nota sport- en ontspanningsaccommodaties. Er heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden en we mochten een geactualiseerd 'programma van eisen Boerderijtje' d.d. 15 april 2013 ontvangen. In het haalbaarheidsonderzoek is op de locatie Julianadriehoek - naast uitbreiding met de gymzaal, school en peuterspeelzaal - rekening gehouden met maximaal 200 m2 voor welzijnsactiviteiten. In het gesprek met de stichting en ANBO is naar voren gekomen, dat dit voldoende is. Met wat dubbelgebruik zou een ruimte van 120 m2 a 140 m2 voor welzijnsactiviteiten nodig zijn. Deze ruimte zou open moeten zijn – in aansluiting op hal en bar - met de mogelijkheid om deze ruimte bijvoorbeeld flexibele wanden af te sluiten. De open ruimte is gewenst i.v.m. de inloop functie (uitnodigende uitstraling) en de mogelijkheid voor een lunch of eenvoudige maaltijd (→ dorps huis). Voor bepaalde activiteiten is het wenselijk om de ruimte af te kunnen sluiten, zodat het niet onrustig wordt.

#### Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek. De informatie is voor dit stadium te specifiek, maar is zeer bruikbaar voor de volgende fase.

#### Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

n.v.t.

### 2. Sportstichting Albrandswaard

Ria Lodder, secretaris



#### Reactie:

22 februari 2013

- a. Het bestuur van de Sportstichting spreekt haar zorg uit over haar rol in de toekomst, die niet duidelijk in de visie is opgenomen.
- b. De projectgroep (die door het bestuur is ingesteld om de mogelijkheden van binnensportaccommodaties) te onderzoeken vindt het een gemiste kans dat voor een onderzoek naar de mogelijkheden voor het uitoefenen van binnensporten geen gebruik wordt gemaakt van de lokale expertise.

- c. De projectgroep concludeert terug te willen naar het model van 2008 (gebaseerd op de vastgestelde sportnota van 2009), waarin een voorkeur wordt uitgesproken voor een locatie aan de Landweg in Poortugaal, de huidige accommodatie voor RWA. Dit komt overeen met de minimumvariant en de projectgroep denkt mogelijkheden te zien om de kosten van deze variant verder te reduceren.
- d. De projectgroep vindt dat het samengaan met commerciële partijen geen succes garandeert. Zij spreekt haar bezorgdheid uit over de belangen van de verenigingen binnen deze context en de planning die bij dit soort processen doorgaans hoort.

*31 maart 2013*

- e. De Sportstichting heeft sterk de indruk dat het haalbaarheidsonderzoek naar het voorkeursscenario is geschreven.
- f. De sportstichting ziet geen voordeel in samenwerking met commerciële partijen, maar ziet eerder bedreigingen (verlies van regie). De gemeente investeert toch zelf in een sporthal en de velden, of wil de gemeente alleen 'faciliteren'. Een separate ontwikkeling van welzijn/commerciële faciliteiten naast een sporthal en velden door de gemeente (realistische en haalbaar) zijn toch mogelijk in een minimumvariant?

Beoordeling:

- a. Uit het onderzoek naar de gewenste organisatievorm is naar voren gekomen, dat het overbrengen van beheer- en exploitatietaken van (sport)faciliteiten naar een b.v. of stichting de meeste kansen biedt en nader onderzocht moet worden. In het haalbaarheidsonderzoek is benoemd, dat een combinatie tussen een overkoepelende stichting waarin belangen van de eigenaren, exploitanten en gebruikers bij elkaar komen en daaronder stichtingen of b.v.'s met 'taken' op het gebied van eigendom, beheer en exploitatie goed denkbaar is. Welke rol de sportstichting in de huidige of in een aangepaste vorm daarin zal hebben, is niet in de laatste plaats afhankelijk van de wensen en ambities van de sportstichting zelf en zal gaande de ontwikkeling naar de nieuwe organisatievorm duidelijk moeten worden.
- b. De onderzoeksopzet is gericht op het zoveel mogelijk ophalen van lokale kennis. Vanaf het begin van het onderzoek in september is de insteek geweest om onderzoeksopzet en concept rapportages in een zo vroeg mogelijk stadium te delen. Het college heeft er echter wel bewust voor gekozen om het opstellen van de rapporten uit te besteden en zo te zorgen voor kruisbestuiving tussen het lokale denkproces en de ratio van de buitenstaander. Het bureau heeft daarbij de opdracht gekregen om via interviews zo veel mogelijk lokale kennis te vergaren, maar ook bijvoorbeeld informatie over landelijke trends in te winnen via consultatie van marktpartijen. Na oplevering van het haalbaarheidsonderzoek in concept in maart zijn de gesprekken geïntensiveerd.
- c. In de gesprekken met de Sportstichting en RWA, kwam als eerste punt naar voren, dat de locatie RWA de voorkeur heeft. Vanuit de huidige sportbelangen geredeneerd is dit een begrijpelijk standpunt. Vanuit een breder en iets langer termijn perspectief biedt het voorkeursscenario een aantal kansen op voorzieningen die het college vanwege het maatschappelijke en financiële belang niet onbenut wil laten. Het meest concrete voorbeeld is misschien wel de kans op een nieuw zwembad als onderdeel van een nieuw sport- en ontspanningscluster. We hebben zeker in deze fase van het onderzoek geen garantie, dat deze kansen ook in werkelijkheid benut kunnen worden. Andersom is het wel zeker dat de kansen voorbij gaan en investeringen in dergelijke voorzieningen niet gedaan worden, als we het clusteren van voorzieningen niet proberen. De sleutel tot succes ligt namelijk in de bundeling van investeringen, waardoor kosten gedeeld en inkomsten (=bezoekersaantallen) geoptimaliseerd kunnen worden.

- d. Als tweede belangrijke punt kwam in de gesprekken naar voren, dat RWA en Sportstichting een risico zien, dat het 'bieden van ruimte voor ondernemen' doorslaat naar een commerciële benadering van het cluster en de verenigingen daardoor in de verdrinking komen. Om te waarborgen dat dit niet gebeurt hebben wij met RWA en sportstichting de volgende randvoorwaarden geformuleerd:
- Het primaat voor de exploitatie van de kantine/ bar moet niet bij een commerciële horeca uitbater liggen, maar bij de sportverenigingen.
  - Afspraken over zeggenschap en exploitatie van de kantine/bar moeten - in ieder geval op de momenten dat RWA gebruik maakt van de accommodatie - geborgd worden in de nieuwe organisatie. RWA zal daarbij ook een interne afweging moeten maken, of zij wil deelnemen in de exploitatieorganisatie van de kantine/bar, of als huurder van de sportfaciliteiten voldoende mogelijkheden ziet om afspraken te maken met de exploitatieorganisatie.
  - RWA ziet combinatiemogelijkheden van een clubgebouw/kantine voor RWA aan ene zijde bij de kunstgrasvelden en een kantine/bar voor commerciële partijen bij de commerciële voorzieningen. Keuken, koeling en voorraadruimten kunnen dan wel gedeeld worden, terwijl clubgebouw/kantine de identiteit van de vereniging kan krijgen. Op deze wijze worden verschillende ruimtes voor verschillende gebruikersgroepen aaneengeschakeld tot een sportboulevard.

Meer algemeen betekent clustering voor verenigingen, welzijnsorganisaties en scholen dat de accommodaties minder exclusief tot hun beschikking staan. Het is natuurlijk heel belangrijk om daarin te zoeken naar samenwerkingsvormen, waarbij het belang van de vereniging goed tot zijn recht komt en tegelijkertijd voordeel en gemak behaald kan worden uit de multifunctionaliteit van accommodaties en nabijheid van activiteiten. Dit is door vele partijen in het traject van de Toekomstvisie en Structuurvisie richting de gemeente bepleit. Nu het concreter wordt, begrijpen wij de zorgen over hoe het voor de vereniging uit gaat pakken. In de volgende fase - de definitiefase – zal met de partners het globale programma van eisen voor de verschillende clusterlocatie verder uitwerken. Daarbij zal voor sommige weerstanden een oplossing gevonden kunnen worden, anderen zullen blijven bestaan of zodanig problematisch blijken, dat er varianten zullen afvallen. Het nadeel van het samenbrengen van verschillende partijen vanaf verschillende locaties is dat de gemeente voor het slagen van deze ontwikkeling afhankelijk is van partijen die met elkaar moeten gaan samenwerken en accommodaties moeten delen. Dit maakt het voorkeursscenario inderdaad complex.

- e. Al in november is de keuze gemaakt om het voorkeursscenario als het meest wenselijke scenario en het minimumscenario als het 'back-up plan' te benoemen en als zodanig te onderzoeken. Dit neemt niet weg, dat beide scenario's zo zorgvuldig mogelijk onderzocht zijn en getracht is alle zwakke en sterke punten van beide scenario's zo helder mogelijk naar voren te brengen.
- f. De gemeente kijkt uiteindelijk naar het bedrag dat zij onder de streep kwijt is aan jaarlijkse exploitatielasten voor sport- en ontspanningsaccommodaties en welke voorzieningen we daarvoor hebben. Zoals onder c. al aangegeven, zet de spreiding van investeringen en bezoekersaantallen de haalbaarheid van extra voorzieningen onder druk. In het voorkeursscenario is de kans het grootst dat met dezelfde jaarlijkse exploitatielasten meer voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Of de gemeente daarbij de panden zelf in eigendom heeft en daarvoor zelf rente, aflossing, beheer en onderhoud betalen, of dat dit bij een stichting of b.v. is ondergebracht waar de gemeente een jaarlijkse 'exploitatiebijdrage' naar overmaakt, is dan eigenlijk alleen afhankelijk van hoe we denken dit het meest efficiënt en doelmatig te kunnen organiseren. In november heeft de gemeenteraad overigens als de

keuze gemaakt om de organisatievormen 'stichting' en 'overheidsbedrijf' nader uit te werken. In dit voorstel werken we de doelstelling om het beheer en de exploitatie op afstand te zetten en daarmee te professionaliseren uit op basis van de volgende uitgangspunten: 1) het onderbrengen van het maatschappelijk vastgoed in een overheidsbedrijf of stichting, 2) het ruimte bieden aan lokale ondernemers en verenigingen om een rol te spelen in de exploitatie (op onderdelen) van het voorzieningenpakket en 3) een goede overlegstructuur tussen eigenaar, beheerder, exploitant en gebruiker (Sportstichting nieuwe stijl?).

Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

n.v.t.

### 3. Tennisvereniging Poortugaal

Hans de Haan

vice-voorzitter, penningmeester

[penningmeester@tvpoortugaal.nl](mailto:penningmeester@tvpoortugaal.nl)

Reactie:

TVP is blij te kunnen blijven waar ze zit vanwege de beschutte en centrale ligging.

Beoordeling:

n.v.t.

Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

n.v.t.

### 4. RWA

Mario Bianchi, voorzitter

[bestuur@svrwa.nl](mailto:bestuur@svrwa.nl)

Reactie:

*Algemeen:*

- a. De definitie van de "Sporthal" is niet duidelijk: is dit inclusief een kantinevoorziening? Dit geldt ook voor de term "korfbalvelden": is bij de verplaatsing van de velden ook gerekend met een nieuwe kantine en kleedkamers voor RWA? En is dit dan een kantine voor RWA, waarbij gebruikers van de sporthal hier bij aanwezigheid van RWA gebruik van kunnen maken, of is dit een (commerciële) sporthalkantine waar wij bij inwonen? (niet acceptabel voor RWA).
- b. De indruk ontstaat dat er niet wordt beseft dat een kantine voor RWA van levensbelang is. Zonder kantine kan RWA als sportvereniging niet voortbestaan. (Zeker gezien de opmerkingen op blz. 10 bij de "overige aandachtspunten"). Het gaat niet alleen om de financiële consequenties voor de vereniging, maar ook over de sociale aspecten. Het clubhuis wordt gebruikt voor allerlei verenigingsactiviteiten, ook in de winterperiode.
- c. RWA kan voor de minimumscenario een alternatief aandragen, dat minder investeringen vergt, namelijk naast de huidige kantine en kleedkamers op de locatie van de Jeu-de-Boules baan?

- d. Onze voorkeur geniet om op huidige locatie te blijven, gezien bereikbaarheid en centrale ligging. Als toch de voorkeur wordt uitgesproken om RWA elders onder te brengen, dan zullen wij als vereniging alleen de leden kunnen adviseren in te stemmen met variant 3 (sporthal en velden op locatie sportpark Polder Albrandswaard). Verhuizing is voor ons namelijk alleen zinvol als we er qua accommodatie op vooruit gaan. Deze vooruitgang zien we alleen als de velden en sporthal in één cluster komen te liggen en we ook in de winterperiode onze eigen kantine kunnen exploiteren. Uit dit oogpunt valt variant 2 (sporthal op locatie Delta en velden op sportpark Polder Albrandswaard) automatisch af. Variant 1 (sporthal en velden op locatie Delta) vinden wij qua bereikbaarheid en veiligheid geen geschikte locatie voor een vereniging waarvan de meerderheid van de leden jonger is dan 16 jaar, en de helft meisjes.
- e. Belangrijk voor RWA is een eigen onderkomen, voor de samenhang van de vereniging en de opbrengsten uit verkopen.
- f. De geplande oplevering in mei 2016 is niet acceptabel gezien het feit dat de eerste onderzoeken van RWA 8 jaar geleden zijn gestart. De laatste 8 jaar is terughoudend geïnvesteerd in onze locatie en ook de velden hebben reeds een zorgelijke kwaliteit. De velden kunnen nog mee tot eind 2014. Qua planning zou de minimum variant veel sneller opgepakt kunnen worden.

*Opmerkingen haalbaarheidsonderzoek:*

- g. Blz. 16: Getwijfeld wordt of variant 3 nog in de huidige situatie gaat passen. In de rapportage is deze ingetekend in de oude situatie.
- h. Blz. 26: In het eerste jaar en ook nog de daarop volgende jaren zal bij het voorkeursscenario de Sporthal Rhooon nog in exploitatie moeten zijn. Dit moet meegenomen worden in exploitatieberekening voor in ieder geval de jaren 2014-2016.
- i. Blz. 26: Ook is onduidelijk of de exploitatiekosten van de 2 sportzalen Julianadriehoek en Brinkhoeve zijn meegenomen.
- j. Blz. 30: Bij het 4<sup>de</sup> bulletpoint wordt gesproken over een duurdere exploitatie van minimum scenario gesproken. Gezien de 1<sup>ste</sup> drie punten hiervoor dient een onderbouwing gegeven te worden om deze conclusie gestand te doen.
- k. Blz. 31: voor de risico's voor de grondopbrengsten wordt over een risicoprofiel genomen van €3,4 miljoen. Risico grondopbrengsten Brinkhoeve is groter, omdat dit nog niet in de planning is opgenomen. Een ander risico is de ontwikkelingen van de fusie Delta/Bouman en de invloed op de bedrijfsagenda van deze onderneming in relatie tot de vastgoedexploitatie.
- l. Blz. 31: Kansen minimum scenario:
  - Centrale ligging voor scholen en leden RWA.
  - Meer capaciteit zalen
  - Planning realistisch. Eenvoudig en snel
  - Maatschappelijk vraag vanuit verenigingen en scholen worden ingewilligd
  - Minder investeringen
  - Regie in eigen hand
  - Stichting i.s.m. RWA, Gemeente en Scholen staat garant voor goede exploitatie en kan een basis zijn voor verdere doorontwikkeling van het beheer en exploitatie van maatschappelijk onroerend goed binnen onze gemeente.
- m. Blz. 31: Het is risicoprofiel van de grondopbrengsten gaat over € 1,5 milio. Veel minder groot risico dan bij de voorkeursscenario. RWA vindt dat het risicoprofiel van de grondopbrengsten beter verwoord dient te worden om iedereen duidelijk te maken welke risico's aan de beide scenario's verbonden zijn.
- n. Blz. 31: 1<sup>ste</sup> risico " grond is niet in eigendom..." van het minimum scenario is niet van toepassing.
- o. Blz. 33: Er wordt wel een ontwikkelstrategie voor de voorkeursscenario gemaakt. Waarom geen ontwikkelstrategie voor het minimumscenario? Rapport is dus niet compleet!
- p. Blz. 33: 2<sup>de</sup> alinea 5.2 staat dat grotere commerciële spelers voorkeur hebben om eigendom van exploitatie van het vastgoed en exploitatie in eigen hand te houden. Hoe is de regeling voor wat betreft kantineomzetten. Welke inkomsten worden gegenereerd voor de verenigingen die gebruik maken van deze faciliteiten (kantine).
- q. Blz. 36: bij de gecombineerde ontwikkeling wordt geopperd om de realisatie op voorhand af te dwingen. Wij voorzien hierin toch een risico. Commerciële bedrijven zijn niet echt geneigd om eerst onrendabel te gaan investeren om vervolgens daarna pas rendabel te gaan ontwikkelen. Qua planning zien we hier een groot risico en verliest de gemeente de regie weer uit handen.



- r. Blz. 38: Bij het uitvoeren van een marktconsultatie lijkt het raadzaam de lokale betrokkenen ook mee te nemen als lokale experts. Te denken valt aan de sportstichting en sport- en welzijn ondernemers. Deze marktconsultatie kost echter weer geld en tijd!

Beoordeling:

*Algemeen:*

- a. De sporthal is inclusief kantinevoorziening en kleedkamers voor RWA. In variant 2 (Sporthal op Delta en velden op sportpark Polder Albrandswaard) is het ruimtelijk mogelijk om een aparte kantine en kleedkamers bij de nieuwe RWA velden te realiseren. In de gesprekken kwam naar voren, dat RWA en Sportstichting een risico zien, dat het 'bieden van ruimte voor ondernemen' doorslaat naar een commerciële benadering van het cluster en de verenigingen daardoor in de verdrukking komen. Om te waarborgen dat dit niet gebeurd hebben wij met RWA en sportstichting de volgende randvoorwaarden geformuleerd:
- Het primaat voor de exploitatie van de kantine/ bar moet niet bij een commerciële horeca uitbater liggen, maar bij de sportverenigingen.
  - Afspraken over zeggenschap en exploitatie van de kantine/bar moeten - in ieder geval op de momenten dat RWA gebruik maakt van de accommodatie - geborgd worden in de nieuwe organisatie. RWA zal daarbij ook een interne afweging moeten maken, of zij wil deelnemen in de exploitatieorganisatie van de kantine/bar, of als huurder van de sportfaciliteiten voldoende mogelijkheden ziet om afspraken te maken met de exploitatieorganisatie.
  - RWA ziet combinatiemogelijkheden van een clubgebouw/kantine voor RWA aan ene zijde bij de kunstgrasvelden en een kantine/bar voor commerciële partijen bij de commerciële voorzieningen. Keuken, koeling en voorraadruimten kunnen dan wel gedeeld worden, terwijl clubgebouw/kantine de identiteit van de vereniging kan krijgen. Op deze wijze worden verschillende ruimtes voor verschillende gebruikersgroepen aaneengeschakeld tot een sportboulevard.
- b. Zie a.
- c. De variant 'Jeu-de-boules baan' is ruimtelijk en financieel uitgewerkt. Daarbij werd duidelijk dat deze variant toch dusdanig krap was, dat een aantal financiële voordelen teniet gedaan wordt. Tijdens het overleg met RWA hierover is een alternatieve positie van de sporthal bedacht, namelijk over de huidige kleedkamers en kantine, het westelijke kunstgrasveld en de jeu-de-boules baan. De kosten van deze variant liggen in dezelfde orde van grootte als de variant met een sporthal aan de oostzijde van het complex. Het voordeel is, dat de afstand tot de woningen van dit alternatief groter is, maar de opgave voor landschappelijke inpassing van de sporthal is hier nog iets groter.
- d. De voorkeur en motivatie vanuit RWA zijn duidelijk. Het college ziet echter goede mogelijkheden om de bereikbaarheid en veiligheid voor variant te verbeteren door de fietsontsluiting via het sportpark Polder Albrandswaard te realiseren. De afstand tussen de sporthal in de variant Sportpark (variant 3) en variant Delta (variant 1) is hemelsbreed immers slechts 250 meter. Voor een goede aansluiting vanuit het sportpark op het Delta terrein zullen maatregelen genomen moeten worden om de fysieke en sociale veiligheid te borgen, zoals de realisatie van een veilige oversteekplaats, goede verlichting en een goed overzicht vanuit de nieuwe sportvoorziening op de fietsontsluiting. Daartoe zal rond de nieuwe fietsontsluiting ook een strook groen verwijderd moeten worden.
- e. Zie a.
- f. In het minimumscenario en het voorkeursscenario wordt in de planning uitgegaan van oplevering in mei respectievelijk juni 2016. In de minimumvariant moet een bestemmingsplan doorlopen worden. In alle varianten zou je in november 2014 de velden aan kunnen leggen. In variant 2 (sporthal op Delta en sportvelden op sportpark Polder Albrandswaard) zou je bij de realisatie van de velden ook direct kunnen starten met de aanleg van een kantine en kleedkamers. In de overige varianten moet een tijdelijke oplossing voor het veldseizoen 2015 en deels wellicht 2016 gevonden worden (langer doorgaan op velden complex RWA en/of tijdelijke voorzieningen voor kleedkamers en kantine).

*Opmerkingen haalbaarheidsonderzoek:*

- g. De tekening met inpassing sporthal en sportvelden is geprojecteerd op de huidige situatie, dus na realisatie van Bonbon. De inpassing van sporthal en velden past, maar de parkeerplaatsen moeten in deze variant geprojecteerd worden aan de Albrandswaardsedijk op het vrijliggende perceel naast Bonbon. De rapportage is hierop aangepast.

- h. In het voorkeursscenario wordt de nieuwe sporthal en gymzalen in juni 2016 opgeleverd. Op dat moment is het mogelijk om de sporthal Rhoon uit de exploitatie te nemen. Het voorstel is echter om de 2<sup>e</sup> helft van 2016 en 2017 de sporthal Rhoon door te exploiteren om te onderzoeken in welke mate er sprake is van latente vraag. Dit is meegenomen in de exploitatieberekening 2014-2016. Vanaf 2016 zal elk jaar een afweging gemaakt moeten worden tussen de kosten, nut en noodzaak om de sporthal Rhoon nog een jaar te exploiteren.
- i. Deze exploitatiekosten zijn meegenomen.
- j. De duurdere exploitatie bij het minimumscenario komt vooral doordat er in dit scenario in totaal 1 zaaldeel meer is (6 tegenover 5 in het voorkeursscenario). Daarbij is er nog geen rekening gehouden met het effect, dat twee solitaire sporthallen lastiger te exploiteren zijn dan twee gymzalen en een sporthal als onderdeel van multifunctionele clusters.
- k. De grondopbrengsten bij het voorkeursscenario zijn inderdaad groter en daarmee de risico's in de grondexploitatie. De grondopbrengsten worden in het voorstel echter niet meer direct gekoppeld aan de ontwikkellocaties. De rapportage is hierop aangepast. Het risico van de fusie met Bouman is een terechte opmerking (zie l.).
- l. In de opmerkingen van RWA wordt terecht gewezen op de voordelen van de RWA-locatie ten opzichte van het Deltaterrein en de risico's bij het Deltaterrein. Dit komt (wellicht) in de beleving en het rapport te weinig tot uiting. Als één van de voordelen van de RWA-locatie wordt aangegeven, dat de "Planning realistisch, eenvoudig en snel" is. Of dit daadwerkelijk zo is zal in de praktijk moeten blijken, omdat voor deze locatie een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden en de uitkomst van deze procedure op voorhand niet is te voorspellen. Een voordeel is dat met de realisatie van een sporthal op de RWA-locatie in het minimumscenario twee sporthallen zijn met een vrije en centrale ligging ten opzichte van de kernen. Er zijn geen gymzalen nodig bij de Brinkhoeve en Julianadriehoek waar ook de nodige risico's aan verbonden zijn o.a. vanwege de ligging binnen het dorp. Bij de locatie Deltaterrein zijn meerdere risico's te noemen die de nodige vertraging met zich mee kunnen brengen of er zelfs voor kan zorgen dat het niet doorgaat. Zo is de gemeente bij het Deltaterrein erg afhankelijk van andere partijen waaronder Delta (en fusie met Bouman), in mindere mate de gemeente Rotterdam en partijen die een dergelijke ontwikkeling op willen pakken. Het grote onderscheid tussen de twee scenario's ligt in de mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik en daarmee om de gemeentelijke investeringen in sportaccommodaties te koppelen aan investeringen voor welzijn, gezondheid, leisure en onderwijs.
- m. Zie l.
- n. Terechte opmerking. De rapportage wordt hierop aangepast.
- o. Deze strategie is niet meegenomen, omdat de ontwikkeling van het minimumscenario rechttoe rechtaan is en in deze fase niet vraagt om een uitgebreide strategie.
- p. Zie a.
- q. Zie l.
- r. Het is nadrukkelijk de bedoeling om lokale expertise van de sportstichting en sport- en welzijnsondernemers mee te nemen in de marktconsultatie. De gemeente wil zo veel mogelijk met lokale partijen werken en ziet marktpartijen van buiten eerder als een aanvulling op de lokale partijen, dan andersom.

Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

De reactie van RWA heeft geleid tot drie wijzigingen, zoals hierboven verwoord, waaronder de toevoeging van een ruimtelijke variant in het minimumscenario.

Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

n.v.t.

## 5. Wijkforum Plan Landweg/Kasteeltuin

Peter Dane, voorzitter  
planlandweg@hotmail.com

### Reactie:

- a. In het kader van de ontwikkelingen rond het LOP zijn wij al enige tijd betrokken bij de discussie over de toekomst van de polder Albrandswaard, de mogelijke verplaatsing van de sportvelden van RWA en (extensieve) woningbouw op het dan vrijkomende terrein. Ons standpunt is vooralsnog dat:
  - de huidige situatie met de korfbalactiviteiten van RWA geen knelpunten oplevert en een verrijking voor de buurt is;
  - het alternatief van (extensieve) woningbouw op deze locatie voor ons aanvaardbaar is;
  - de bouw van een sporthal zoals in het Onderzoek is aangegeven niet aanvaardbaar is, omdat deze te dicht op de bestaande bebouwing komt, als een massief element ervaren zal worden, samen met het verplaatsen en vergroten van het parkeerterrein ten koste gaat van flink wat groen, het uitzicht (en de waarde) van een groot aantal woningen;
  - een sporthal zoals voorgesteld door RWA – mits goed ingepast – in meerdere opzichten een goed alternatief lijkt en verdere uitwerking behoeft.
- b. De gymzaal aan de Albrandswaardseweg voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Wij zetten vraagtekens bij de aangegeven oplossing om de zaal te verkopen en de huidige sportactiviteiten voort te zetten zonder te investeren in verbetering van de voorziening. Dat vraagt om verdere achteruitgang van het gebouw en veiligheidsrisico's en is geen duurzame oplossing voor de toekomst.

### Beoordeling:

- c. Mede op basis van de reacties van het Wijkforum op het alternatief van RWA is er met RWA gesproken over een alternatieve positie van de sporthal. Het alternatief van RWA is daarbij in overleg nog aangepast. De nieuwe sporthal wordt nu geprojecteerd over de huidige kleedkamers en kantine, het westelijke kunstgrasveld en de jeu de boules baan. De afstand tot de woningen van dit alternatief is inderdaad groter, maar het feit blijft dat er een 'massief element' ingepast moet worden op een locatie waar dat vanuit landschappelijk oogpunt (LOP) niet wenselijk is.
- d. De gymzaal voldoet inderdaad niet meer aan de eisen van deze tijd voor schoolgym. Deze activiteit zal dan ook stoppen op die locatie. Voor een toekomstige exploitant gelden er echter wellicht andere normen. Deze toekomstige exploitant zal vrijwel zeker in het gebouw willen en moeten investeren om aan de eigen normen te kunnen voldoen. Bij verkoop van het gebouw is het zaak, dat er sprake is van een haalbare business case met waarborgen voor onderhoud en veiligheid.

### Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

Het alternatief van RWA is in overleg met RWA gewijzigd en opgenomen als alternatief in het haalbaarheidsonderzoek. De opmerking over de gymzaal Albrandswaardseweg heeft niet geleid tot wijziging van het haalbaarheidsonderzoek.

### Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

### Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

n.v.t.

## 6. Abel Grand Café Restaurant

Remco Abel  
info@abel.nl

### Reactie:

- a. Goed dat de investering in verhuizing van de luchtschietvereniging "Trefpunt" is meegenomen. Een constructie waarbij, na de bouw van de multifunctionele ruimte, het deel van de schietvereniging wordt verkocht aan deze vereniging heeft de voorkeur. Dit geldt ook voor multifunctionele ruimte, welke in gebruik worden genomen door (gemeentelijke) maatschappelijke partijen. Bijkomend voordeel is haalbaarheid van de financiering. Banken zoeken zekerheden en zullen de voorkeur hebben voor directe verkoop van een deel van de multifunctionele ruimte.
- b. Na realisatie van de plannen in het Ambitiedocument, welke wij overigens voor een groot deel onderschrijven, zal de parkeerdruk op de parkeerplaatsen nabij Jachthaven, Van GamerenSport, Zwembad en Abel onevenredig toenemen. Enerzijds zal er door upgrading van de Johannapolder een toename zijn van bezoekers aan de Johannapolder. Anderzijds wordt de Johannapolder beoogd als schakelgebied en in- en opstapgebied voor het nog te realiseren Landschapspark Het Buitenland. Door horeca te ontwikkelen nabij het beoogde Klimbos westelijk van het parkeer-, evenemententerrein kan de parkeerdruk richting de Jachthaven verlicht worden. Hierdoor ontstaat als het ware een 2e ingang tot de Johannapolder, waarbij bezoekers parkeren op de grote parkeerplaats/ evenemententerrein en langs de kant van het Klimbos het gebied ingaan.

### Beoordeling:

- a. In de volgende fase zullen we nader uitwerken op welke manier de gemeentelijke investeringskredieten ingezet zullen worden en aan welke organisatie beheer en exploitatie uitbesteed kan worden.
- b. Deze punten zullen in de volgende fase, als onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan, nader geanalyseerd en uitgewerkt moeten worden op basis van o.a. een verkeersonderzoek, nadere haalbaarheids- en marktanalyse en overleg met de projectorganisatie Buitenland en Deltapoort.

### Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:

n.v.t.

### Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassingen van het haalbaarheidsonderzoek, maar worden zeker betrokken in de uitwerking in de volgende fase.

## 7. NRIJ



### Reactie:

Het Dagelijks Bestuur van het NRIJ heeft aangegeven het Ambitiedocument te steunen, maar dat de financiële haalbaarheid van de ambitie nog niet voldoende is aangetoond. Ook is aan de orde gekomen dat het Ambitiedocument wellicht nog onvoldoende rekening houdt met de ontwikkeling van Buytenland van Rhoon op het gebied van onder andere (recreatieve)verbindingen en infrastructuur.

### Beoordeling:

Afgesproken is dat de globale haalbaarheidsanalyse nog een verdiepingsslag krijgt, voordat het ambitiedocument wordt afgerond. Voor het overige zullen de punten in de volgende fase, als onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan, nader geanalyseerd en uitgewerkt moeten worden op basis van o.a. een verkeersonderzoek, nadere haalbaarheids- en marktanalyse en overleg met de projectorganisatie Buitenland en Deltapoort.

Aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanningsaccommodaties:  
n.v.t.

### Aanpassing van het ambitiedocument Johannapolder:

De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassingen van het haalbaarheidsonderzoek, maar worden zeker betrokken in de uitwerking in de volgende fase.