

Voornemen tot aangaan overeenkomst De Omloop

DE OMLOOP

Definitief d.d. 26 april 2024

Objectinformatie

Adres: Mesdagstraat, Omloopseweg, Essendijk en Van Gogh Allee te Rhoon,

Percelen: Kadastraal B 1488, B 1322 en B 1343

Perceelgrootte: 87.450 m²

Voornemen tot aangaan overeenkomst De Omloop

De gemeente Albrandswaard is voornemens om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met BPD en VORM voor het herontwikkelingsproject De Omloop, inclusief de verplaatsing van de huidige voetbalvelden en de realisatie van een nieuw woningbouwproject op de vrijgekomen locatie. Dit project is essentieel voor de gemeente om haar doelstellingen op het gebied van woningbouw, leefbaarheid en sportfaciliteiten te bereiken.

De Provincie Zuid-Holland heeft in het najaar van 2020 een proactieve aanwijzing verstuurd aan de gemeente Albrandswaard. Deze aanwijzing bepaalt dat de gemeente binnen een jaar een bestemmingsplan vaststelt voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt. Op die locatie is momenteel Sportpark De Omloop gelegen. Voor de herontwikkeling van locatie De Omloop is het noodzakelijk dat het sportpark integraal wordt verplaatst.

Op 21 mei 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verplaatsing van Sportpark De Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg zuid en met het starten van een planologische procedure voor de nieuwe locatie en de verwerving van de benodigde grondeigendommen (zaaknummer 296357). De gemeenteraad heeft tevens besloten de stedenbouwkundige verkenning voor de bouw van 300 woningen op de locatie De Omloop verder uit te werken en een bestemmingsplanprocedure te starten (zaaknummer 291134). Conform het woningmarktprogramma van de gemeente maken de minimaal 100 benodigde sociale woningen voor 1/3 deel uit van het totaal aantal te realiseren woningen. Het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 360 (waarvan 120 sociale huur).

Ontwikkelcombinatie is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de Ontwikkelcombinatie de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de ontwikkelovereenkomst van de locatie De Omloop en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden. De ontwikkelovereenkomst heeft als doel de integrale ontwikkeling en realisatie van een nieuw sportpark en woningbouw.

BPD en VORM brengen unieke grondposities in voor de ontwikkeling van nieuwe sportfaciliteiten. Dit maakt hen de enige partijen die het project op een holistische en geïntegreerde manier kunnen benaderen, waarbij zowel aan de behoeften van de sportgemeenschap als aan de woningbouwambities van de gemeente wordt voldaan. BPD en VORM beschikken over aantoonbare ervaring en kennis in omvangrijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Hun technische, financiële bekwaamheid en ervaring met het ontwikkelen van zowel sportfaciliteiten als woonwijken stellen hen in staat om een project van deze complexiteit succesvol te leiden.

Sinds de aanvang van het project (*lees: bekendmaking plannen door de gemeente*) hebben BPD en VORM op eigen initiatief plannen ontwikkeld en investeringen gedaan voor de herontwikkeling van De Omloop en de verplaatsing van de sportvelden. Deze proactieve benadering en het vermogen om significante voorinvesteringen te doen, tonen hun toewijding en capaciteit om het project te realiseren. Het project draagt bij aan de realisatie van belangrijke gemeentelijke beleidsdoelstellingen, waaronder het vergroten van het woningaanbod, het verbeteren van de sportinfrastructuur en het versterken van de sociale cohesie. BPD en VORM hebben zich gecommitteerd aan een ontwikkelingsplan dat voorziet in een substantiële bijdrage aan betaalbare woningen en moderne, toegankelijke sportfaciliteiten, in lijn met de gemeentelijke woonvisie en sportbeleid.

De gemeenteraad op 18 december 2023 de benodigde ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld en binnen die kaders heeft het college op 23 april 2024 de Nota van Uitgangspunten voor sportpark De Omloop en woningbouw De Omloop vastgesteld als document voor de verdere ontwikkeling van dit project. Daarmee is besloten deze ontwikkeling als haalbaar te beschouwen met inachtneming van de uitgevoerde kwalitatieve en financiële toets en de geschetste aandachtspunten.

De gemeente Albrandswaard staat voor een ambitieuze en complexe gebiedsontwikkeling. Dit project omvat de verplaatsing van sportfaciliteiten en de realisatie van een nieuw woningbouwprogramma. Voor een dergelijk ingrijpend project zijn niet alleen visie en kapitaal nodig, maar ook een diepgaande betrokkenheid bij en kennis van de lokale gemeenschap en haar dynamiek.

Gezien de combinatie van bovengenoemde criteria, waarbij elk criterium objectief, redelijk en toetsbaar is, wordt geconcludeerd dat BPD en VORM de enige serieuze gegadigden zijn voor de ontwikkeling van De Omloop. Hun unieke positie, gebaseerd op voorbereiding, grondbezit, expertise en bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen, maakt hen de meest geschikte partijen om dit complexe en ambitieuze project te realiseren. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt. Dit besluit is genomen met inachtneming van de vereisten voor transparantie en gelijke behandeling, conform het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 21 kalenderdagen na publicatie voor 12.00 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan m.schouten@albrandswaard.nl onder vermelding van 'Interesse ontwikkeling De Omloop'. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Albrandswaard en de Ontwikkelcombinatie zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen op www.overheid.nl.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).