

Participatiebijeenkomst De Omloop Rhoon – 15-10-25

Aanwezig vanuit de organisatie:

Gemeente Albrandswaard

Projectleider: Marcel Schouten

Ondersteund door de stedenbouwkundige, verkeerskundige, regisseur welzijn & sport, projectleider civiel en projectleider ruimtelijke ordening vanuit de gemeente Albrandswaard.

BPD Ontwikkeling

Gebiedsontwikkelaar: Aart Reitsma

VORM

Projectontwikkelaar: Jeroen Zevenbergen

IMOSS stedenbouwkundige

Peter Verkade Landschapsarchitecten

Verslag participatiebijeenkomst De Omloop – woensdag 15 oktober 2025

Op woensdagavond 15 oktober 2025 vond de tweede participatiebijeenkomst plaats van het project *De Omloop* in Rhoon. De bijeenkomst startte om 19.00 uur en werd rond 21.00 uur afgesloten. Tijdens deze avond waren zowel geïnteresseerden als belanghebbenden welkom om langs te komen bij het gemeentehuis om bij panelen de aangepaste plannen te bespreken. De opkomst was groot, met ruim 150 bezoekers.

Invulling van de avond

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende panelen gepresenteerd die inzicht geven in de aanpassingen die sinds de vorige participatieavond zijn doorgevoerd. De panelen boden bezoekers de mogelijkheid om per thema een update te krijgen over de actuele stand van zaken binnen het plan.

Bij elk paneel stond een lid van het projectteam klaar om toelichting te geven en in gesprek te gaan over vragen, suggesties of specifieke onderwerpen. Zo konden bezoekers niet alleen informatie ophalen, maar ook actief meedenken over de verdere uitwerking van het plan.

Hieronder geven we per thema een korte toelichting over wat er tijdens de avond is getoond en besproken. De panelen zijn tevens online terug te zien via de website: www.ontwikkeling-deomloop.nl.

Thema's / Panelen

Visiekaart/Vogelvlucht

Een mooi totaal beeld – zowel van boven als in 3D – laat het gehele plan zien, waarin wonen en sport samenkomen. Je ziet in één oogopslag hoe het woongebied aansluit op de sportvoorzieningen en hoe groen en water samen één geheel vormen.

Sport

Hier zoomen we in op het sportgedeelte: de inrichting van het complex, het aantal velden en de positionering van de parkeerplaatsen. Ook wordt duidelijk hoe het sportcomplex, met behulp van groen, op een natuurlijke manier wordt ingepast in het buitengebied.

Wonen

Op de woonpanelen is te zien waar in het plan de hoogteaccenten van de appartementen komen. Ook geven we inzicht in de beoogde woningtypen en laten we zien hoe deze, verdeeld over verschillende buurten, samen een evenwichtig geheel vormen.

Klimaat en Natuur

Het paneel over klimaat en natuur toont hoe groen en water een prominente plek krijgen in het openbaar gebied. Via landschappelijke inpassing, groene verbindingen, klimaatadaptieve oplossingen en plekken voor natuurlijk spelen krijgt dit thema vorm binnen het plangebied.

Verkeer

Bij het thema verkeer laten we zien hoe de huidige verkeersintensiteit eruitziet en verkennen we verschillende toekomstscenario's. Zo wordt duidelijk wat het effect van het plan is op de omliggende wegen. Daarnaast tonen we hoe het gebied wordt ontsloten, hoe de fietsverbindingen lopen en waar wordt geparkeerd. Sfeerbeelden geven alvast een indruk van hoe dit straks vorm krijgt binnen het plangebied.

RO procedure Sport en planning

Bij dit thema tonen we twee panelen. Op het eerste paneel is de verwachte planning van het project op hoofdlijnen te zien. We zoomen hier in op de ontwikkelplanning en laten zien hoe de verschillende ruimtelijke ordeningsprocedures voor sport en wonen eruitzien. Op het tweede paneel is de omgevingsplankaart voor het sportdeel gepresenteerd, samen met het ontwerp van het sportcomplex. Zo wordt inzichtelijk hoe een omgevingsplankaart is opgebouwd, welke regels hierin zijn opgenomen en hoe het ontwerp daarop aansluit.

Vragen en opmerkingen

Daarnaast was er voor aanwezigen de mogelijkheid om een formulier in te vullen waarop men opmerkingen, vragen en aandachtspunten kon achterlaten. Op hoofdlijnen is de volgende input met ons gedeeld en waar mogelijk per thema gesorteerd:

Gemixt thema : Wonen / Sport / Groen / Verkeer / OV

- 1. De inpassing van de voetbalvelden in de omgeving is zwaar onvoldoende. Er is geen overgang van de nieuwe wijk naar de omgeving, te hoog aan de rand. Parkeervoorzieningen sport onvoldoende. Hoogte kantine met vreemd idee voor dakterras.**

Binnen de beschikbare ruimte is een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing ontworpen. Om tot een robuustere inpassing te komen gaan we proberen om het ruimtebeslag van het clubhuis te versmallen. Let wel, de velden kunnen nu eenmaal niet kleiner worden. De parkstrook loopt visueel en functioneel door tot aan de entree van het sportcomplex.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig gekeken naar de bestaande omgeving. Voor de inpassing van de nieuwe woningbouw zijn zowel de bouwhoogtes als de afstanden tot de omliggende woningen nauwkeurig afgewogen. In het plan is bewust gekozen voor een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen aan de randen van het gebied. Daarnaast krijgen appartementen ook een plek in het centrale deel van het plangebied. Hierdoor sluit de nieuwe wijk op een passende en evenwichtige manier aan op de huidige omgeving.

Het nieuwe sportpark wordt uitgerust met minimaal 200 parkeerplaatsen tegen circa 150 in de huidige situatie. Het aantal parkeerplaatsen is conform Parkeernota (welke is vastgesteld in 2025).

- 2. Graag nachtafsluiting van de parking, in ieder geval van het deel nabij de Omloopseweg; dit ivm overlast op de huidige parkeerplaatsen, dit willen we graag in de toekomst weghebben. Graag grondtaluds aan de oostzijde van de Omloopseweg tot aan de toegangsweg van het nieuwe sportpark en de beginrand bij de Rijdsdijk.**

Het ontwerp van het parkeerterrein bij de sportvelden biedt ruimte om een deel af te sluiten. De praktische invulling hiervan moet nog worden uitgewerkt in de ontwerpfase. Grenzend aan de woningen van de Omloopseweg is het mogelijk om grondtaluds te maken, waarop de bossages en bomen worden aangeplant.

- 3. Wordt de nieuwe wijk ook via de Willem de Kooning Allee ontsloten? Wordt het een rijbaan maar de Tijsjesdijk of alleen een wandelroute; - Knip in de Omloopseweg. Is dat een permanente afsluiting of een zinkpaal tijdens de spijtstijden?**

De nieuwe wijk wordt voor het autoverkeer voor 1/3 ontsloten via de Van Gogh Allee en 2/3 via de Omloopseweg. Er komt geen auto-ontsluiting via de Willem de Kooning Allee. Er worden wel fiets- en voetpaden ontsloten op de Willem de Kooning Allee. Met de knip op de Omloopseweg bedoelen we een permanente afsluiting voor autoverkeer.

- 4. Is dit plan toekomstbestendig of moeten de sportvelden over 20 jaar weer worden verplaatst? Waarom geen hoge hekken rond de sportvelden (omgeven door sloten)? Verkeerstechnisch veel te mager - waarom geen echte hoofdafsluiting (knip Omloopseweg?) Kruising Rijsdijk/Rivierweg nu al problematisch. Wordt het water aangesloten op het z.g. blauwe netwerk. Tijdschema te optimistisch. Exploitatie op orde?**

Op lange termijn zit er altijd beweging in ruimtelijke ordening. Binnen dat kader is het plantoekomstbestendig. De provincie stelt als ruimtelijke voorwaarde dat het sportpark landschappelijk moet worden ingepast. In de basis passen daar natuurlijke afscheidingen zoals water en groen wat nu in de plannen is opgenomen, waar mogelijk worden deze zones nog uitgebreid. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel waaruit blijkt dat de voorgestelde ontsluitingen voor langzaam en snel verkeer voldoen. Van een aansluiting op de Blauwe verbinding is geen sprake. De planning is ambitieus om scherp te blijven in het proces te houden. De haalbaarheid van de planning is afhankelijk van meerdere factoren en indien nodig wordt de planning bijgesteld. De exploitatie valt binnen de door de Raad vastgestelde kaders.

- 5. Ze zouden er verstandig aan doen als die knip doorgaat om er dan ook één in de Essendijk aan te brengen en dan na Het Weegje, van hieruit (Nieuweweg) gezien dan.** Een knip op de Essendijk is vanuit verschillende stakeholders, waaronder de gemeente, een wens. De Essendijk valt echter onder het eigendom en beheer van het Waterschap. Met het Waterschap voert de gemeente gesprekken om dergelijke verkeersmaatregelen te realiseren.

Thema Wonen

- 6. Er staat een appartement van 5 hoog voor ons Willem de Kooning Allee. Wellicht dat dit voor inkijk kan zorgen. Graag hier rekening mee houden.**

We begrijpen de zorg over mogelijke inkijk vanuit het appartement van vijf lagen. De afstand tussen de woningen aan de Willem de Kooning Allee en het appartementengebouw met 5 bouwlagen bedraagt meer dan 65 meter. In de ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing worden bomen toegepast, die de inkijk verminderen en extra privacy bieden.

- 7. De loopbrug aan de Willem de Kooning Allee geeft een onveilig gevoel. Er zijn genoeg loopbruggen en de straat is nu doodlopend, kan zorgen voor hangjeugd.**

De loopbrug zoals nu voorgesteld aan de Willem de Kooning Allee wordt bij de verdere uitwerking nader onderzocht. Doorgaande routes helpen ongewenste verblijfsplekken en hanggedrag te voorkomen. Tegelijkertijd wordt een recreatieve verbinding gerealiseerd richting de Essendijk en het Buitenland van Rhoon, zodat voetgangers en fietsers op een veilige en aantrekkelijke manier door het gebied kunnen bewegen.

8. **Waarom geen 2e poging om het land van [anoniem] aan te kopen en terug te grijpen op de ruimere opzet van het sportpark met meer groen, water, dijk voor de velden met beplanting die geluid en licht wegneemt. Gemiste kans ben ik bang.**
Er zijn gesprekken met de grondeigenaar geweest en daaruit is gebleken dat het niet mogelijk is om binnen de vastgestelde kaders van de raad deze grond aan te kopen. Met het huidige grondgebruik blijft er meer polder over.
9. **Graag max 4 hoog!**
Het merendeel van de nieuwe woningen is grondgebonden, terwijl de appartementen veelal vier bouwlagen hebben, met op enkele plekken van vijf lagen, waar de ruimte dit toelaat. De appartementen zijn zorgvuldig ingepast met voldoende afstand tot de omliggende woningen, waarbij bomen in de tussenruimte bijdragen aan privacy en een aangename overgang.

Thema Verkeer

10. **Wordt de aansluiting met de Groene Kruisweg ook bekeken? 1 baan heen en 1 baan terug voor Portland, Ghijseland, Essendael, Omloop + nieuwbouw. Portland erg veel verkeer.**
In de verkeersmodellen is de aansluiting met de Groene Kruisweg meegenomen. De intensiteiten blijven binnen acceptabele marges.
11. **Waar is de 2e ontsluiting die gewenst is om de wijk te ontlasten. Er is slechts 1 uitweg, de van Gogh Allee en dit is onvoldoende. Er moet een straat doorgetrokken worden naar de Omloopseweg. Dit is inmiddels zo vaak aangegeven waarom doen jullie daar niets mee. Veiligheidsrisico wanneer de Van Gogh Allee door een gebeurtenis versperd wordt. Je gaat toch niet menen dat een veiligheidsanalyse dit met stip als hoog risico opvolgend, door jullie wordt genegeerd, wederom. De wijk Essendael heeft met spoed een 2e ontsluiting nodig.**
De wijk Essendael is ontsloten op de Van Gogh Allee, in noodgevallen heeft de wijk ook een ontsluiting op de Willem de Kooning Allee. Ook in het nieuwe deel van de wijk wordt rekening gehouden met een nood-ontsluiting richting de Omloopseweg.
12. **Hoe druk zal het worden op de Nijverheidsweg als alle bewoners en sporters tegelijk gaan rijden?**
Middels verkeersmodellen is het toekomstscenario onderzocht en specifiek de Nijverheidsweg. De verkeersintensiteiten op Nijverheidsweg blijven ver onder de maximale wegcapaciteit, ook tijdens sportevenementen. Uiteraard blijven er piekmomenten en kan het incidenteel voor drukte zorgen.
13. **Zorgen over de parkeernorm van de Omloop. Het verschil met Essendael is te groot. Door het waterbed effect krijgen huidige bewoners last van te weinig parkeerplekken. Essendael draagt dan de lasten van de nieuwe wijk. Oplossing: vergelijkbare parkeernorm met Essendael.**
We hanteren de vigerende parkeernorm en kijken daarbij naar het type woningen. De opbouw van de parkeernorm is vergelijkbaar met Essendael. Het woningbouwprogramma is anders dan in Essendael. Er worden meer betaalbare woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een andere (lagere) parkeernorm, omdat het autobezit bij deze woningen lager is.
14. **Aanpassing Omloopseweg: indien verbreding om verkeerstoename te faciliteren - graag snelheidsbeperkende maatregelen in de zin van optische wegversmalling. - De grote parkeerplaats van de voetbalvereniging afsluitbaar maken 's avonds. Grondwal en bosschage en bomen toevoegen op het terrein van de voetbalvereniging aan de zijde van de Omloopseweg thv de huidige woonhuizen.**
Grenzend aan de woningen van de Omloopseweg is het mogelijk om grondtaluds te maken, waarop de bosschages en bomen worden aangeplant.

Verkeersremmende maatregelen nemen we standaard mee in het ontwerp. Dit wordt nog verder in detail uitgewerkt. Het ontwerp van het parkeerterrein bij de sportvelden biedt ruimte om een deel af te sluiten. De praktische invulling hiervan moet nog worden uitgewerkt in de ontwerpfase.

Thema Sport

- 15. De bewoners van de polder (leden VRR) willen überhaupt geen terras op het dak. Een terras op hoogte geeft een enorme geluidsoverlast en is uiteraard in strijd met een goede - en zoveel mogelijk geluidsarme - inpassing van de sportvelden. Dit poldergebied valt onder verschillende beschermingscategorieën, namelijk beschermd gebied, categorie 3 Buitengebied (artikel 7.43h), categorie 2 Recreatiegebied (artikel 7.43i) en categorie 2 Groene Buffers (artikel 7.43k). Dit brengt bepaalde juridische verplichtingen mee voor de gemeente bij de aanleg van het sportpark. De beschermingscategorieën zijn bedoeld om de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied te behouden en om verstoring van het landschap te voorkomen. Er bestaat derhalve een plicht voor de gemeente om deze sportvelden op een landschappelijk verantwoorde manier in te passen. Daar past een terras op het dak niet onder.**

Er is onderzoek gedaan naar het geluid op de velden. Dit valt binnen de eisen. De geluiden vanaf het terras gaan we nader onderzoeken.

- 16. Status van ecologisch onderzoek naar vleermuizen?**

In het voorjaar, zomer en najaar van 2025 is de planlocatie door middel van zeven inventarisaties onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van gebouwbewonende vleermuissoorten conform het geactualiseerde vleermuisprotocol (NGB, 2025) onder gunstige weersomstandigheden.

- 17. Is het mogelijk om de bestaande bomen langs het waterkanaal te behouden. Ze maken deel uit van het uitzicht.**

We hebben de ambitie om waar mogelijk zoveel mogelijk bomen in te passen. In de volgende fase van de uitwerking zal er aanvullend onderzoek gedaan worden naar de kwaliteit van de bestaande bomen en wordt verder bekeken op welke plekken extra bomen kunnen worden toegevoegd.

- 18. Worden de sportvelden (deels) omhelst tegen criminaliteit, - Een pumptrack zou een ideale invulling zijn voor bij de sportvelden, hoe denkt de gemeente hierover?, - Zijn 5 velden genoeg met de verwachting voor nieuwe aanwas naar het nieuwe sportcomplex?**

We ontwerpen volgens het design-against-crime principe: slimme ligging, zichtlijnen, verlichting, routing en functies die sociaal toezicht stimuleren. Dit vraagt nog verdere uitwerking in het ontwerp. Blijkt later dat extra maatregelen nodig zijn (bijv. afsluitingen of aanvullende beveiliging), dan bekijken we dat op dat moment en passen we waar nodig aan. Pumptrack: De gemeente is voorstander van het realiseren van een pumptrack. Hierover lopen al gesprekken en er is een locatiestudie gaande.

Velden: Voor de berekening gebruiken we de KNVB-rekentool (capaciteit/uren/wedstrijd- en trainingsschema's). Op basis daarvan komen we met 5 velden voldoende uit.

- 19. Trek de bomenrij geheel dicht, (volle rij zonder gaten) graag!**

Deze opmerking gaan we meenemen in de uitwerking van het ontwerp.

Thema Interesse in Bouw/Woning

20. Hoeveel tweekappers en is dit een vast gegeven, - Hoe verloopt het verkoopproces in loting en zo ja, hoe, - Parkeerbeleid, eigen oprit, vaste plekken, betaald?, - Hebben bewoners uit Rhoon of regio voorrang?, - Is er een indicatie van de tuingrootte lxb?

Het exacte aantal tweekappers wordt later in de ontwikkeling bepaald, maar zal naar verwachting in de bandbreedte liggen zoals deze nu is ingetekend. De marktvraag op het moment van ontwikkeling zal bepalend zijn voor de exacte aantallen. Hierbij zal de verdeling van de woningcategorieën wel moeten passen binnen de kaders van het overeengekomen gemeentelijk beleid.

De wijk wordt ontworpen met het huidige parkeerbeleid van de gemeente Albrandswaard als basis. Hoe we het verkoopproces gaan inzetten en of we met voorrang posities gaan werken is nu nog niet inzichtelijk, hier zullen we ruim voor de startverkoop alle belangstellenden over informeren. Het exacte formaat van de tuinen wordt in een later stadium bepaald.

21. Komt er een lotingsprocedure; - krijgen mensen uit Albrandswaard voorrang?

Hoe we het verkoopproces gaan inzetten en of we met voorrang posities gaan werken is nu nog niet inzichtelijk, hier zullen we ruim voor de startverkoop alle belangstellenden over informeren.

22. Zou graag willen weten per wanneer wij ons kunnen inschrijven om in aanmerking te komen voor deze woningen en via welk telefoonnummer of website?

Op dit moment is inschrijven voor de woningen nog niet mogelijk. Inschrijvers op www.ontwikkeling-deomloop.nl worden geïnformeerd zodra inschrijven voor de woningen mogelijk is.

23. Zodra er meer bekend is, meer informatie hierover?

Na een aanmelding via www.ontwikkeling-deomloop.nl worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden.

24. Hoeveel tweekappers komen er in het plan? Wat is het gemiddelde aantal m2 tuin bij tweekappers? Wat zijn de prijsklassen van de huizen mn tweekappers? Wat wordt de gemiddelde diepte van de huizen mn tweekappers? Hoe en wanneer start het verkoopproces?

Het exacte aantal tweekappers wordt later in de ontwikkeling bepaald, maar zal naar verwachting in de bandbreedte liggen zoals deze nu is ingetekend. De marktvraag op het moment van ontwikkeling zal bepalend zijn voor de exacte aantallen. De woningen worden marktconform geprijsd. Hierbij zal de verdeling van de woningcategorieën wel moeten passen binnen de kaders van het overeengekomen gemeentelijk beleid. Het exacte formaat van de tuinen wordt in een later stadium bepaald.

25. Graag op de hoogte blijven over de vorderingen en plannen, wel interesse

Op dit moment is inschrijven voor de woningen nog niet mogelijk. Inschrijvers op www.ontwikkeling-deomloop.nl worden geïnformeerd zodra inschrijven voor de woningen mogelijk is.

26. Is er een loting of krijg je nog voorrang als je uit de gemeente komt?

Hoe we het toewijzingsproces voor de vrije sector koop/huur gaan inzetten en of we met voorrang posities gaan werken is nu nog niet inzichtelijk, hier zullen we ruim voor de startverkoop/verhuur alle belangstellenden over informeren.

Thema Overig

27. Ziet er goed uit !

Bedankt !

- 28. Prijs omklappen 15 tot 20 miljoen : 600 leden is 30,000 /lid. Zijn jullie corrupt of zwakzinnig? Dit is gemeentegeld1 Oplossing: Voetbalvelden samenvoegen met Poortugaal. Bouwen op de plek van de voetbalvelden. Wat hier gebeurt is asociaal en minachtend naar de belastingbetaler. Onnodig wordt hier een mooi stuk Rhoon verzeekt door op geld belust projectontwikkelaars en dombos bij de gemeente.**

Het project kent kosten en opbrengsten. De gemeente heeft voor de sportvelden een krediet van 16,3 mio beschikbaar gesteld voor de initiële kosten van het project. Daar staan als gevolg van de ontwikkeling van het bestaande sportpark ook opbrengsten tegenover. Het gemaakte sommetje van € 30.000 per lid op basis van alleen kosten geeft een onvolledig beeld. De gemeente heeft een studie gedaan naar locaties voor de sportvelden en dit is de gekozen locatie om de plannen verder uit te werken.

- 29. Maakt regelmatig gebruik van de P+R bij metrostation Rhoon. Merkt dat de parkeerplaats in de ochtend al volledig bezet is.**

We monitoren met regelmaat het parkeren op de P+R locatie van metrostation. We erkennen dat er op verschillende momenten hoge parkeerdruk is. Hier is geen eenvoudige oplossing voor. Desalniettemin verkennen we verschillende scenario's aan verkeersmaatregelen, waaronder betaald parkeren, om te kijken of dit haalbaar is.

Vervolg

De betrokken partijen zullen de input die gedeeld is tijdens deze participatieavond meenemen in de uitwerking van de verdere plannen. De nieuwe plannen zullen opnieuw gedeeld en besproken worden tijdens het volgende participatiemoment, waarschijnlijk eind Q1 2026.