

Hof van Poortugaal Ontwikkelstrategie

d.d. 17 augustus 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Globaal programma	6
3	Ruimtelijke structuur en Schetsontwerp stedenbouwkundig plan	10
4	Plangebied en Exploitatiegebied	11
5	Grondexploitatie & financiële haalbaarheid	11
6	Fasering van de woningbouw en - oplevering.....	17
7	Visie op beheer en eigendom in de eindsituatie	20
8	Taakverdeling tussen partijen in de ontwikkelfase en de uitvoeringsfase	22
9	Veiligheidsaspecten m.b.t. de herontwikkeling en in de eindsituatie	27
10	Ruimtelijke onderzoeken vooruitlopend om benodigde bestemmingswijziging.....	29

1 Inleiding

Gemeente Albrandswaard, Antes en Parnassia Groep hebben in november 2021 de intentieovereenkomst Hof van Poortugaal gesloten. (N.B. i.v.m. de leesbaarheid wordt in dit stuk gesproken over Parnassia Groep wanneer Antes en Parnassia Groep tezamen bedoeld worden). Doelstelling van deze intentieovereenkomst is het gezamenlijk onderzoeken en vaststellen van uitgangspunten op hoofdlijnen voor de realisatie van een veilige, haalbare en kwalitatieve woningbouwontwikkeling op een deel van de Antes-locatie in Poortugaal.

Op 6 februari 2023 is de Nota van Uitgangspunten (d.d. 25-11-2022) vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard. De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn opgesomd in het raadsbesluit:

- *Ontwikkeling van ongeveer 500 woningen;*
- *De structuur zoals die is geschetst in het vlekkenplan;*
- *Ontsluiting via de voorkeursvariant te weten de zgn. haakse variant langs de sportvelden;*
- *Behoud en versterking van groen;*
- *Een gemengd woningbouwprogramma;*
- *Budgetneutrale realisatie (voor de gemeente;)*
- *In het kader van de veiligheid en het veiligheidsgevoel bij de nadere uitwerking van het vlekkenplan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen toepassen.*

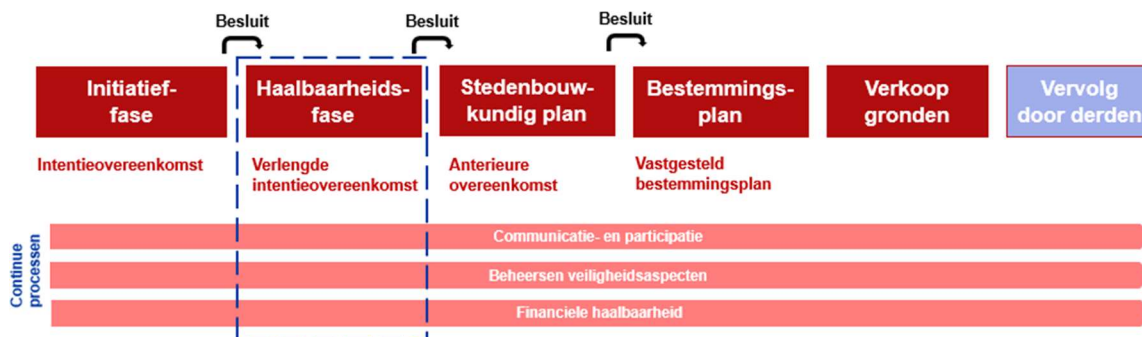
In de intentieovereenkomst is afgesproken dat er in de intentiefase een Nota van Uitgangspunten én een Ontwikkelstrategie opgeleverd worden. Over de Ontwikkelstrategie staat in de intentieovereenkomst:

In de Ontwikkelstrategie zetten partijen uiteen hoe de herontwikkeling gestalte krijgt. In de Ontwikkelstrategie zullen tenminste de volgende onderwerpen worden vastgelegd:

- *Globaal programma;*
- *Schetsontwerp stedenbouwkundig plan voor het plangebied en meer specifiek voor het af te stoten deel van de locatie;*
- *Ruimtelijke structuur voor de (gehele) Antes-locatie (ca. 64 hectare) en het definitief vast te stellen studiegebied;*
- *Fasering van de woningbouw en – oplevering;*
- *Taakverdeling tussen partijen in de ontwikkelfase;*
- *Taakverdeling tussen partijen in de uitvoeringsfase;*
- *Visie op beheer en eigendom in de eindsituatie;*
- *Veiligheidsaspecten van belang tijdens de herontwikkeling van de Antes-locatie;*
- *Visie op veiligheid in de eindsituatie.*

In voorliggend document behandelen we de genoemde onderwerpen en besteden we aandacht aan de grondexploitatie en de financiële haalbaarheid van het project. Een deel van de in de intentieovereenkomst opgesomde onderwerpen is al opgenomen in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Waar deze al in de Nota van Uitgangspunten opgenomen zijn, wordt hiernaar verwezen en/of wordt een samenvatting gegeven.

De Ontwikkelstrategie en de Nota van Uitgangspunten zullen, na vaststelling door de gemeenteraad, tezamen de uitgangspunten vormen voor de vervolgfases van het ontwikkeltraject. Hiermee zijn de werkzaamheden zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst afgerond.



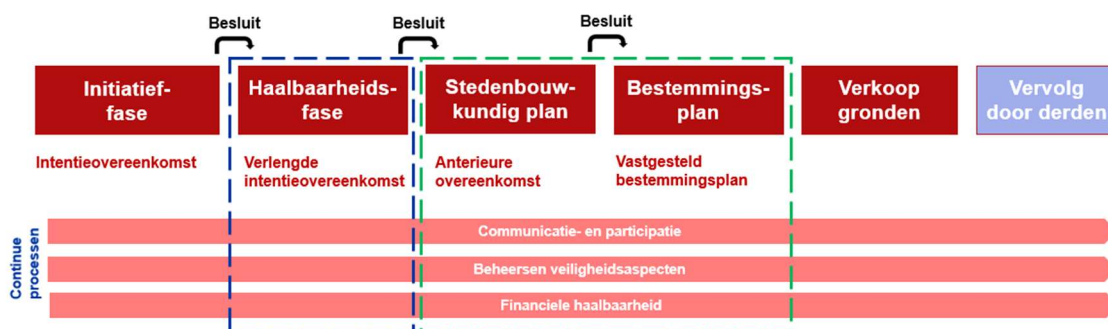
Proces Gebiedsontwikkeling; de Haalbaarheidsfase wordt (bij positief besluit op) de Ontwikkelstrategie afgesloten

Proces Gebiedsontwikkeling versus ingangsdatum Omgevingswet

Op 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat vanaf dat moment geen sprake meer is van een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maar dat de ontwikkeling de procedure van een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) of wijziging omgevingsplan dient te doorlopen.

Omdat de exacte impact van de Omgevingswet voor zowel Parnassia Groep als voor de gemeente lastig in te schatten is, bestaat het risico dat de beoogde planning voor de ontwikkeling van woningbouw op de Antes-locatie vertraagt op het moment dat de procedure volgens de Omgevingswet doorlopen dient te worden. Dit, tezamen met het positieve besluit over de Nota van Uitgangspunten, heeft Parnassia Groep, na goed overleg met de gemeente, doen besluiten na 6 februari jl. niet alleen de Ontwikkelstrategie voor Hof van Poortugaal uit te werken maar ook om het vlekkenplan uit de Nota van Uitgangspunten verder uit te werken richting een Schetsontwerp stedenbouwkundig plan, inclusief het daarbij horende participatietraject voor belanghebbenden.

Het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan dient vervolgens als onderlegger voor het beoogde bestemmingsplan dat nodig is om woningbouw op de Antes-locatie planologisch mogelijk te maken. Uitgaand van het proces voor gebiedsontwikkeling dat eerder geschetst is, betekent dit dat Parnassia Groep, samen met de gemeente, de afgelopen maanden gewerkt heeft aan producten behorende bij verschillende fasen uit het proces. Dit sluit aan op de oproep van zowel de gemeente als Parnassia Groep om de voortgang in het proces te houden.



Proces Gebiedsontwikkeling; om de Omgevingswet voor te blijven wordt naast het afronden van de Haalbaarheidsfase parallel ook gewerkt aan de vervolgfases.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het uiteindelijke, door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan inclusief de daarbij horende verbeelding, de Nota van Uitgangspunten en het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen, bepalen wat planologisch mogelijk zal zijn.

Samengevat zijn en worden de volgende stukken opgeleverd:

Document	Gereed	Ter besluitvorming	Planning besluitvorming
Fase: Haalbaarheidsfase			
Nota van Uitgangspunten	November 2022	Ja	Gereed; vastgesteld februari 2023
Ontwikkelstrategie	Augustus 2023	Ja	Oktober 2023
Fase: Stedenbouwkundig plan			
Schetsonwerp stedenbouwkundig plan	Augustus 2023	Nee; onderlegger (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen	Augustus 2023	Nee; t.z.t. bijlage bij (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Eindrapport Participatie	Augustus 2023	Nee; Ter kennisname	n.v.t.
Nadere uitwerking verkeer en ontwerp	Augustus 2023	Nee; t.z.t. onderlegger (Ontwerp) bestemmingsplan	n.v.t.
Fase: Bestemmingsplan			
Ontwerp bestemmingsplan	December 2023	Ja; Collegebevoegdheid	Eind 2023
(Vaststellen) Bestemmingsplan	2024	Ja; Raadsbesluit	2024
Diverse rapportages en onderzoeken bij bestemmingsplan	Oktober 2023	Nee; Ter kennisname cq. input voor het bestemmingsplan	n.v.t.

2 Globaal programma



Deelgebieden zoals benoemd in de Nota van Uitgangspunten

Paragraaf 3.3 Programma van de Nota van Uitgangspunten beschrijft welke uitgangspunten leidend zijn bij het bepalen van het uiteindelijke programma. Daarbij wordt benoemd dat het totale programma voor de gehele Antes-locatie, bestaat uit 3 onderdelen:

- Klinieken met ondersteunende functies;
- Wonen in het plangebied;
- Voorzieningen leren en werken als overgang tussen bovenstaande programma's.

De klinieken en ondersteunende functies worden zoveel mogelijk geclusterd in de deelgebieden '1. Zorg West' en '2. Zorg Oost'. De woningbouw is gepland in de deelgebieden '3. Aan de Kijvelandsekade', '4. Achter de Albrandswaardsedijk' en '5. Aan de rivier'. Deelgebied '5. Buitendijks' wordt overgedragen aan het Zuid-Hollands Landschap.

Uitgangspunten woningbouwprogramma

Op basis van de afspraken in de intentieovereenkomst is de haalbaarheid van 400 tot 600 woningen onderzocht. In de Nota van Uitgangspunten is uitgelegd dat er op basis van het vlekkenplan en de daarbij beschreven uitgangspunten, circa 500 woningen in de voor woningbouw aangewezen deelgebieden passen. Op basis van de financiële doorrekening van de plannen, zie ook paragraaf 5, is het voorstel het aantal woningen te maximeren op 525. Samengevat gelden dan de volgende uitgangspunten:

- a. In totaal maximaal 525 woningen;
- b. 33% van deze woningen is een sociale huurwoning d.w.z. dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt;
- c. De sociale huurwoningen bestaan uit kleine en middelgrote appartementen;
- d. De locatie van de sociale huurwoningen dient met zorg uitgekozen te worden teneinde een goede en gebalanceerde verdeling te creëren van zorgvastgoed via 'zorgwonen' naar het reguliere sociale en vrijesector woonprogramma;

- e. De sociale huurwoningen in het plangebied zullen zo mogelijk bij eerste verhuur met voorrang worden toegewezen aan inwoners van gemeente Albrandswaard, indien en voor zover de dan geldende lokale en regionale regels met betrekking tot woningtoewijzing een dergelijke benadering toestaan;
- f. Het woonprogramma bedient tegelijkertijd de volgende doelgroepen:
 - I. 1/3 deel voor starters (inclusief begeleid wonen). Starters zijn jongvolwassenen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen, doorstarters na een scheiding en inwoners die 'beschermd' moeten wonen;
 - II. 1/3 deel voor ouderen (inclusief woningen geschikt voor zorg). Ouderen zijn inwoners van Albrandswaard van 55 jaar en ouder en, volgens de gemeentelijke definitie, inwoners van alle leeftijden die zijn aangewezen op een woning waarin zorg kan worden verleend, die bij hun zorgvraag past;
 - III. 1/3 deel voor gezinnen, dit gaat veelal om eengezinswoningen.
- g. Daarnaast betreft het een gevarieerd programma in zowel woningtypen als prijscategorieën, dat afgestemd wordt op de behoefte vanuit de markt. Op basis van een eerste globale marktanalyse en de resultaten vanuit de peilingen (beperkte steekproef) wordt uitgegaan van de verdeling:
 - IV. Tussen de 45% en 55% grondgebonden woningen waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen rijwoningen, 3/1-kapwoningen, 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Toepassing van andere typen voor bijzondere doelgroepen kan onderzocht worden. Bijvoorbeeld seniorenwoningen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
 - V. Tussen de 45% en 55% appartementen waarbij de voorkeur uitgaat naar kleinschalige appartementsgebouwen.
- h. De bouwhoogte is overwegend 2 tot 3 lagen met kap voor de eengezinswoningen en tot 5 bouwlagen voor de appartementsgebouwen. Incidenteel kan er een hoogteaccent zijn van 7 bouwlagen.

Maatschappelijk warenhuis en 11 woningen beschermd wonen

In de intentieovereenkomst is op verzoek van de gemeente Albrandswaard opgenomen dat onderzocht wordt of in het gebied een maatschappelijk warenhuis kan komen. Daarnaast is in de intentieovereenkomst opgenomen dat in het gebied 11 woningen/ eenheden voor beschermd wonen een plek krijgen, binnen het kader van de regionale afspraken over de opgaven van gemeenten voor het realiseren van beschermd wonen.

De wens van het maatschappelijk warenhuis vervalt, omdat aan deze maatschappelijke wens geen investeringscapaciteit is gekoppeld, die kan leiden tot een levensvatbaar initiatief. Daarnaast bevindt zich in het plangebied reeds een kringloopwinkel die werk en ontplooiing biedt aan cliënten van Antes.

De gemeentelijke wens om 11 woningen/ eenheden voor beschermd wonen aan het programma toe te voegen is nog niet specifiek gemaakt. Uitgangspunt is dat als de in ontwikkeling zijnde 40 BW+ plaatsen doorgang vinden, de 11 woningen wat betreft de gemeente kunnen vervallen. Of de 40BW+ woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden is op dit moment nog niet zeker. Dit blijft een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

Nadere uitwerking woningbouwprogramma

Parnassia Groep zal de woningen niet zelf ontwikkelen en realiseren maar de voor woningbouw bestemde gronden verkopen aan een ontwikkelaar/ belegger en/of woningcorporatie. Daarom wordt het vlekkenplan uit de Nota van Uitgangspunten niet tot in detail uitgewerkt inclusief de exacte woonproducten en de aantallen per product. Uitgangspunt is om in het bestemmingsplan en bijlagen de ruimtelijke kaders zoals de bouwhoogte per deelgebied en beeldkwaliteitsuitgangspunten vast te leggen. Dit bestemmingsplan wordt uiteindelijk zoals eerder beschreven vastgesteld door de gemeenteraad.

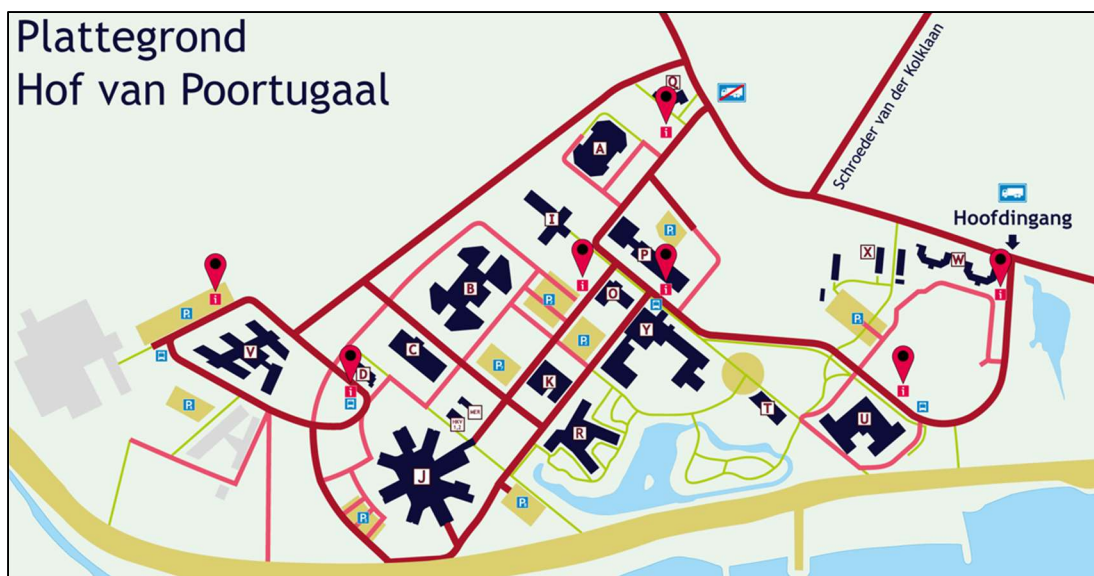
Voorzieningen op locatie Hof van Poortugaal

In de haalbaarheidsfase is geconstateerd dat er behoefte is aan, weliswaar een beperkte hoeveelheid, voorzieningen op Hof van Poortugaal. Zowel vanuit het participatietraject met omwonenden en woningzoekenden, als vanuit de gemeenteraad en Parnassia Groep zijn wensen genoemd. Het betreft enerzijds voorzieningen direct gerelateerd aan de zorgfuncties die veelal nu al op de locatie aanwezig zijn en vallen onder de noemer 'leren en werken'. Anderzijds is er de ambitie om een aantal functies toe te voegen aan het huidige voorzieningenniveau dat kan bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van Hof van Poortugaal.

Uit de Eindrapportage Participatie Hof van Poortugaal Versie 10 januari 2023:

Omwonenden en woningzoekenden geven een lange lijst van mogelijke voorzieningen mee. Meest genoemd/ gewenst is een buurtsuper. Deels voor het eigen gemak, deels omdat cliënten van Antes hier dan ook terecht kunnen. Daarnaast is een functie met een ontmoetingsfunctie vaak genoemd, zoals (dag)horeca.

Ook voorzieningen als flexwerkplekken/ co-creatieplekken, andere winkeltjes, een postpakket-punt en een speeltuin worden genoemd. Aandachtspunt hierbij blijft het verkeer en dan met name de hoeveelheid extra verkeersbewegingen die voorzieningen met zich mee kunnen brengen. Een supermarkt heeft bevoorrading nodig en grotere voorzieningen kunnen een aantrekkelijke locatie-overstijgende werking hebben. Dat laatste is voor Hof van Poortugaal niet wenselijk.



Plattegrond huidige terreinindeling

Bestaande voorzieningen Antes

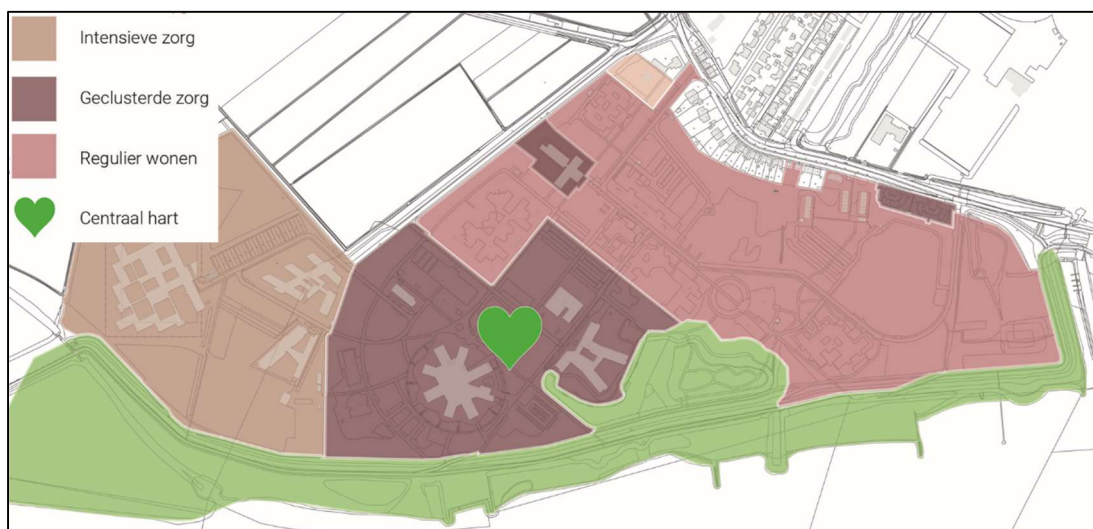
Zoals gezegd bevinden zich, verspreid over de locatie, al verschillende leer- en werkvoorzieningen. Deels zijn dit voorzieningen die openbaar en voor publiek toegankelijk zijn. Het gaat om:

- a. Gebouw P/ Werk- en Activiteitencentrum: werk- en leerfuncties zoals een fietsenmaker, (2e hands) boekverkoop, educatie voor patiënten, houtbewerking, etc.
- b. Gebouw O/ Restaurant en Antes-college: de kringloopwinkel, die voorheen in de Kas was gehuisvest, en de take-away samen opererend onder de naam Spullen & Smullen. Spullen en Smullen is openbaar toegankelijk voor iedereen.
- c. Gebouw R/ART: In de in 2020 opgeleverde kliniek is ook het Albeda-college gevestigd.

De gebouwen O en P worden op termijn gesloopt en de genoemde voorzieningen dienen geherhuisvest te worden. Gebouw P wordt naar verwachting eind 2024 gesloopt als er vervangende huisvesting voor deze functie gereed is. Gebouw O wordt gesloopt nadat Kliniek J opgeleverd is en in gebouw D/ Le Magasin een restaurant/ dag-horeca functie gevestigd wordt. Parnassia Groep heeft de ambitie om Le Magasin dan ook te voorzien van een terras.

Zoals in paragraaf '3.1 Deelgebieden' van de Nota van Uitgangspunten beschreven maakt ook de transformatie van de zorglocatie, met name van deelgebied '2. Zorg Oost', onderdeel uit van de beoogde totale transformatie van Hof van Poortugaal. Daarbij is het de wens de al opgesomde bestaande voorzieningen een meer prominente plaats op de locatie te geven.

In het vlekkenplan wordt de overgang van zorg naar het wonen gemarkeerd door het centrale hart van Hof van Poortugaal. Deze plek tussen de klinieken is de 'village green' van het gebied. Een gemeenschappelijke ruimte voor sport, spel en ontmoeting. Rondom dit levendige hart, is het idee, worden naast de nieuwbouw klinieken R en J, de functies uit de te slopen gebouwen P en O geherhuisvest. Dit kan zijn in een op zichzelf staand gebouw op de plek van de voormalige Kas of in de plint van het overgangsgedebouw tussen zorg en wonen. Ook nieuwe voorzieningen als een buurtwinkeltje, een postpakket-punt etc. zouden hier kunnen komen. Wel dient nader onderzocht te worden of naast de behoefte vanuit de omgeving er ook interesse is vanuit (plaatselijke?) ondernemers om dergelijke functies op te zetten.



Schematische weergave van de verschillende zones op de locatie.

3 Ruimtelijke structuur en Schetsontwerp stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke structuur c.q. het vlekkenplan voor Hof van Poortugaal wordt beschreven in paragraaf '3 Vlekkenplan' in de Nota van Uitgangspunten. Meer specifiek wordt in paragraaf '3.1 Deelgebieden' de ruimtelijke structuur voor de (gehele) Antes-locatie beschreven. En in paragraaf '4 Bouwstenen' worden de 7 bouwstenen die beeldbepalend zijn voor de uitwerking benoemd:

1. Openbaar groen raamwerk;
2. Een heldere toegang;
3. Synergie tussen bebouwing en groen;
4. Parkeren zorgvuldig opgelost;
5. Klimaatbestendig;
6. Netwerk van routes;
7. Levendig en veilig.

Hoewel de bouwstenen toegepast kunnen worden op de gehele locatie, dus voor de deelplannen 1 t/m 5, geldt dat de mate waarin de deelplannen aangepakt worden, c.q. transformeren, per deelplan nogal verschilt.

Deelgebieden zorg

De opzet van deelplan '1. Zorg West' zal niet structureel wijzigen. In dit deelplan worden ook geen gebouwen gesloopt. Wel is het de bedoeling dat de vervangende huisvesting voor gebouw Y (Centrum Intensieve Behandeling) een plek krijgt in dit deelplan. In deelplan '2. Zorg Oost' ligt het zwaartepunt op de nieuw te bouwen zorggebouwen/ klinieken. Naast Kliniek J die momenteel gebouwd wordt, zijn er ook nieuwbouwplannen voor de BW+ (40 plaatsen Beschermd Wonen+) in ontwikkeling. Het is nog niet geheel zeker of deze plannen doorgaan. Waar mogelijk worden de bouwstenen bij de vernieuwing van dit deelplan als uitgangspunt meegenomen.

Deelgebieden wonen, het plangebied

Het voor woningbouw bestemde deel van de locatie bestaat uit de deelgebieden 3, 4 en 5. In de deelgebieden 3 en 4 vindt de grootse transformatie plaats. Hier worden veel gebouwen gesloopt en deze deelgebieden worden getransformeerd naar een woonwijk waarbij ook de hoofdonthutingsweg geheel verlegd wordt. In deze deelgebieden gelden de bouwstenen dan ook als vast te hanteren uitgangspunten.

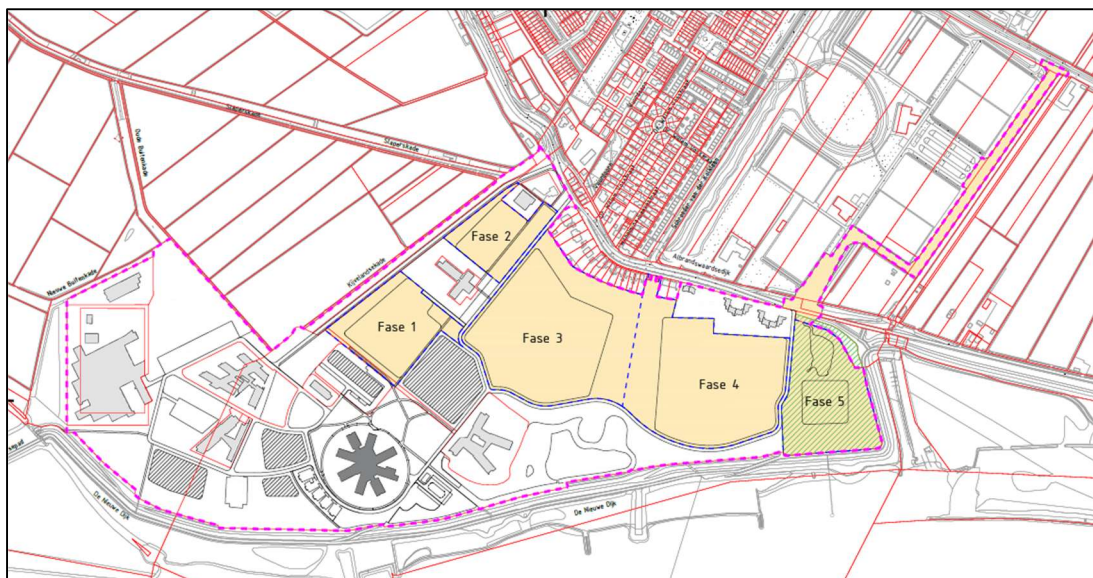
Voor deelgebied '5. Aan het water' is het uitgangspunt dat de huidige sfeer met het groen en het water zoveel mogelijk behouden blijft en het gebied toegankelijk wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie. De beoogde bebouwing dient zich hier te voegen in het aanwezige groen en water. In paragraaf 5 en in het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan wordt nader ingegaan op de op 6 februari aangenomen Motie 'Geen ontwikkeling van deelgebied Aan de Rivier'.

Deelplan '5. Buitendijks' wordt afgestoten aan het Zuid-Hollands Landschap en wordt daarom in het vlekkenplan buiten beschouwing c.q. ongemoeid gelaten.

4 Plangebied en Exploitatiegebied

Het Plangebied is het gebied waarbinnen partijen de vernieuwing van zorg, de beoogde woningbouwontwikkeling en daarvoor benodigde infrastructurele aanpassingen tot stand wensen te brengen, en waarvoor de gemeente voornemens is een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen.

Het Exploitatiegebied is het gebied waarbinnen de onroerende zaken zijn gelegen die baat hebben bij de voorzieningen van openbaar nut die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen. Het Plangebied en het Exploitatiegebied zijn weergegeven in onderstaande tekening.



Plangebied (roze stippellijn) en Exploitatiegebied (geel ingekleurd) waarbij Fase 5 (groen gearceerd) buiten BSD-gebied ligt.

5 Grondexploitatie & financiële haalbaarheid

Parnassia Groep geeft met het project Hof van Poortugaal uitvoering aan een ingrijpende vernieuwingsopgave op de Antes-locatie. Zij heeft een aantal verouderde klinieken gesloopt, en is voornemens meer verouderd zorgvastgoed te verwijderen. De oude klinieken worden vervangen door nieuw zorgvastgoed, zodat cliënten en medewerkers kunnen rekenen op veilige en duurzame huisvesting, die herstel en behandeling bevordert. Daarnaast dient Parnassia Groep te investeren in boven- en ondergrondse infrastructuur, teneinde haar nieuwe zorgvastgoed te kunnen aansluiten op de benodigde stedelijke infrastructuur.

Parnassia Groep heeft daardoor te maken met een investeringsopgave in zowel gebouwen als infrastructuur. Zij verwacht de investeringen in nieuwe zorggebouwen te kunnen dekken vanuit de reguliere zorgtarieven. Deze tarieven zijn echter onvoldoende om ook de investeringen te kunnen dekken in boven- en ondergrondse infrastructuur. Voor de investeringen in boven- en ondergrondse infrastructuur zoekt Parnassia Groep daarom alternatieve dekkingsbronnen.

Parnassia Groep heeft in de toekomst niet de gehele locatie nodig voor de beoogde zorggebouwen. De vrijkomende ruimte wil Parnassia Groep vervreemden ten behoeve van het toevoegen van woningen.

De opbrengsten van de grondverkoop dienen vervolgens als kostendrager voor de benodigde investeringen. Parnassia Groep hanteert als financiële doelstelling het uitgangspunt dat alle benodigde investeringen op de gehele locatie (sloop, verharding en ondergrondse infra) kunnen worden betaald van de opbrengsten van de verkopen van de grond voor de toekomstige woningbouw. Om de haalbaarheid van dit plan vast te kunnen stellen is een grondexploitatieberekening (grex) opgesteld. In de grex zijn alle te maken kosten voor de gebiedsontwikkeling, inclusief de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden, afgezet tegen de opbrengsten vanuit de verkoop van de grond onder de beoogde woningbouwontwikkeling.



Het schetsontwerp stedenbouwkundig plan (voorkeursmodel) als onderlegger voor de grex

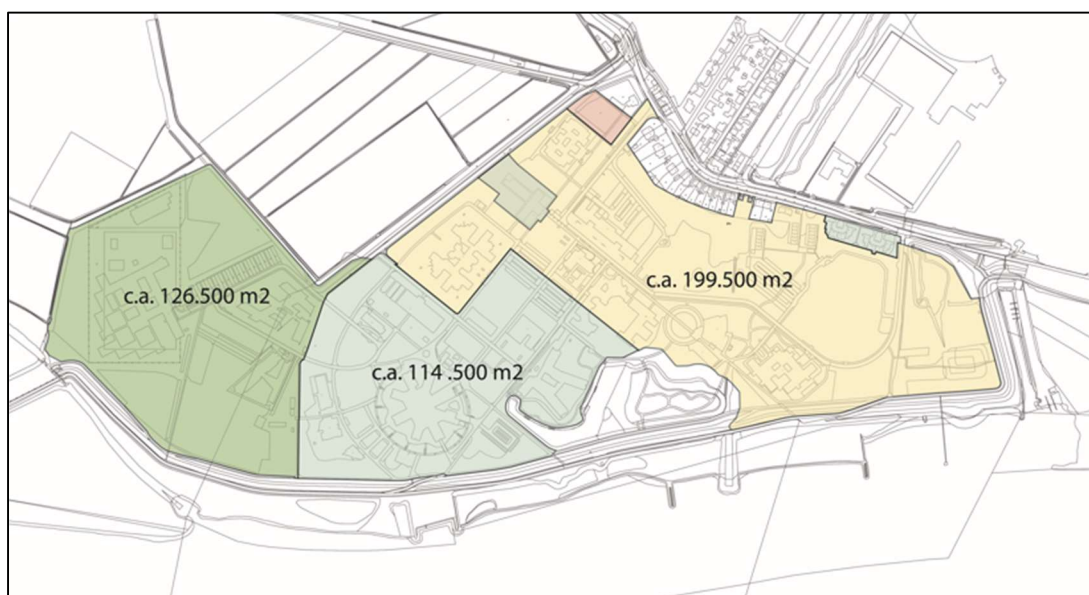


Het bijgestelde vlekkenplan n.a.v. de verkavelingsstudies, optimalisatie en financiële doorrekening

In de grex is gerekend met 525 woningen, waarvan 265 appartementen (50,5%) en 260 eengezinswoningen (49,5%). Voor het gestapelde woonprogramma wordt uitgegaan van een mix van sociale, middeldure en dure appartementen. De vereiste 33% sociale woningen wordt geheel ingevuld met appartementen. Voor de grondgebonden woningen geldt het uitgangspunt dat er een mix van verschillende typen wordt gerealiseerd dat 100% is bedoeld voor de vrije markt. In de berekening wordt uitgegaan van 100% koopwoningen, maar in de uitwerking zijn huurwoningen tevens mogelijk.

Parkeerplaatsen worden waar mogelijk gerealiseerd op eigen terrein, voor de rijwoningen en appartementen is dit vaak niet mogelijk. Daarom is in de grondexploitatie rekening gehouden met kosten voor het aanleggen van parkeerplaatsen in het toekomstige openbaar gebied. Voor zowel de gestapelde als de grondgebonden woningen is gerekend met een aangepaste parkeernorm en de inzet van deelmobiliteit. Zie voor een nadere toelichting ook het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan.

De grex heeft een negatief resultaat. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de ruimtelijke opzet van het plan, met behoud van het grootste deel van het groen in combinatie met onbebouwde gebieden als gevolg van de aanwezigheid van ondergrondse (water-)leidingen. In de basis wordt in het ontwerp uitgegaan van woonvelden, waarbinnen de woningen worden gerealiseerd en de noodzakelijke voorzieningen worden aangelegd (zoals infrastructuur en parkeren). Een aanzienlijk deel van de benodigde infra, bijvoorbeeld de hoofdroute over de locatie en geheel nieuw aan te leggen riolering, liggen buiten de bouwvelden. Dit maakt dat er relatief een groot deel van het terrein opnieuw aangelegd en ingericht moet worden terwijl het percentage uitgeefbare grond, lees: de kavels onder de woningen, slechts een zeer klein deel van het gebied betreft. Tenslotte is voor de realisatie van de woningbouwplannen een nieuwe ontsluitingsweg naar de Antes-locatie noodzakelijk gebleken.



Het zoekgebied voor woningbouw (geel) is ongeveer 20 ha. groot

Onderstaande getallen geven meer duiding aan het lage percentage uitgeefbaar gebied ten opzichte van de hoge investeringen:

Totaal oppervlak Antes-locatie:	circa 60 ha
Naar Zuid Hollands Landschap:	circa 15 ha
Resterend locatieoppervlak:	circa 45 ha

Zoekgebied woningbouw (geel op bovenstaande afbeelding):	circa 20 ha
Waarvan daadwerkelijke woonvelden, o.a. door behoud groen:	circa 11 ha
Waarvan uitgeefbaar gebied:	circa 6,5 ha
Totaal oppervlak waar werkzaamheden plaatsvinden:	circa 29 ha
Verhouding uitgeefbaar gebied versus totaal in te richten terrein:	circa 23%

Aantal woningen per hectare, versus 29 ha in te richten gebied:	18 woningen/ha
Aantal woningen per hectare, versus 20 ha zoekgebied wonen:	26 woningen/ha



Schematische weergave toerekening kosten in de grex,
(oranje gearceerd = geen werkzaamheden noodzakelijk, niet gearceerd = opgenomen in de grex)

Ruimtegebruik totaal plangebied	m ²	%
Bouwveld bestaand	36.201	7,9%
Bouwvelden zorg	39.445	8,6%
Bouwvelden wonen*	84.781	18,6%
Parkeerveld bestaand	6.015	1,3%
Infrastructuur overig	34.632	7,6%
Groen	243.361	53,3%
Water	12.282	2,7%

Totaal	456.717	100,0%
---------------	----------------	---------------

Overzicht oppervlakten per functie c.q. kostensoort t.b.v. de grex

Samengevat wordt het tekort op de grex veroorzaakt door:

1. Het in verhouding geringe aantal woningen dat opbrengsten genereert in relatie tot de grootte van het totale plangebied waarop werkzaamheden moeten plaatsvinden, lees: kosten gemaakt worden.
2. Het ongunstige percentage uitgeefbaar (circa 23%). Binnen reguliere uitleglocaties ligt dit percentage vaak rond de 60%. Slechts een gering aantal meters kan worden verkocht, terwijl toch voor een fors gebied zal moeten worden geïnvesteerd.
3. Relatief hoge investeringen ten aanzien van de sloop en het verwijderen van bestaande kabels & leidingen en het aanleggen van een nieuwe boven- en ondergrondse infrastructuur op de locatie.
4. Hoge kosten voor investeringen buiten het plangebied zoals de benodigde toegangsweg alsmede de afdrachten aan gemeentelijke fondsen (Fonds strategische verbindingen en het Fonds vitaal Albrandswaard).
5. Het grote gebied waarbinnen werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, gekoppeld aan het hoge gewenste kwaliteitsniveau van deze gebieden.
6. De mondiale trends, van de sterk gestegen kosten zowel voor de civieltechnische werken alsmede voor de bouw i.r.t. de momenteel onstabiele woningmarkt.

Volgens de intentieovereenkomst is sprake van een financieel haalbaar project als de herontwikkeling voor ieder van de partijen een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten heeft. Daarbij gelden voor partijen de volgende bepalingen:

- Gemeente Albrandswaard heeft als uitgangspunt budgetneutraliteit te bewaken wat betreft de woningbouwontwikkeling door Parnassia Groep. Alle investeringen binnen en buiten het plangebied, die ten dienste staan aan de realisatie van het plan, dienen ten laste van de grondexploitatie van Parnassia Groep te komen.
- Parnassia Groep stuurt op een grondexploitatie waarbij een positief saldo uit de woningbouwontwikkeling beschikbaar komt om het negatieve saldo van de investering in infrastructuur t.b.v. de zorg te dekken. Dit positieve saldo is noodzakelijk om de investering te kunnen doen.

Parnassia Groep stelt zich op het standpunt dat zij het tekort op de grex niet geheel voor eigen rekening kan dragen. Om tot een haalbare businesscase te komen is het noodzakelijk dat er vanuit de gemeente danwel vanuit derden bijdragen gedaan worden om het tekort te verkleinen.

Toerekenbaarheid kosten

De grex (van Parnassia Groep) is nu zo ingericht dat alle kosten op het projectresultaat drukken. Daarbij is nog geen rekening gehouden met een kostenverhaal op basis van PPT-criteria. (PPT-criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De criteria reguleren in Grexwet en Omgevingswet het kostenverhaal dat een gemeente mag toepassen op het moment dat de gemeente de kosten voor de aanleg van voorzieningen voor algemeen nut heeft begroot via een gemeentelijke grex.)

Wat betreft de kosten die het gevolg zijn van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg geldt dat deze ontsluiting ten dienste staat van de te bouwen nieuwbouwwoningen en bijdraagt aan het verbeteren van de verkeerssituatie voor bestaande woningen.

Volgens de uitgangspunten in de intentieovereenkomst en het wettelijk kostenverhaal dienen de kosten naar rato toegerekend te worden aan de woningen die baat hebben bij de aanleg. Voor de nieuwbouwwoningen dienen deze kosten gedekt te worden vanuit de grex. Dat betekent ook dat het aandeel van de kosten dat ten dienste staat van de bestaande woningen voor rekening van de gemeente komt. Dit betekent dat een deel van de kosten dat nu opgenomen is in de grex voor rekening van de gemeente zou moeten zijn.

Omdat het tekort vanuit de grex met alleen een bijdrage aan de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg nog niet op het niveau komt dat voor Parnassia Groep acceptabel is en gezien het belang van met name het tot stand komen van de 170 sociale huurwoningen heeft Parnassia Groep de gemeente, middels een gesprek met de wethouder, verzocht te onderzoeken welke aanvullende bijdrage voor de gemeente haalbaar is.

Motie Geen ontwikkeling van 'Deelgebied 5: Aan de rivier'

Naar aanleiding van de op 6 februari 2023 door de gemeenteraad aangenomen motie is in de uitwerking extra aandacht besteed aan het onderzoeken van de haalbaarheid van woningbouw op de Antes-locatie zonder daarbij 'Deelgebied 5. Aan de rivier, ook bekend als de zogenaamde Schapenwei, te bebouwen. De conclusie is dat het tekort van het project groter wordt indien er op de schapenwei minder of geen woningen gebouwd zouden worden. Het betrekken van de schapenwei bij de woningbouwontwikkeling is dan ook noodzakelijk.

Daarbij is getekend en gerekend met als uitgangspunt het realiseren van circa 500 woningen bestaand uit een mix van eengezinswoningen en appartementen in verschillende prijsklassen. 33% van de woningen dient een sociale huurwoning te zijn en de bouwhoogte voor de appartementengebouwen bedraagt 4 tot 5 bouwlagen met accenten tot 7 bouwlagen. Daarnaast is het van belang om bij invulling van de schapenwei rekening te houden met een goede landschappelijke inpassing met behoud van de groene uitstraling van het, nu nog omheinde, gebiedje. De teken- en rekenexercitie bevestigt dat het niet alleen een uitdaging is om circa 500 woningen ingepast te krijgen in het vlekkenplan maar dat tevens een goede verhouding tussen de verschillende producten en marktsegmenten van belang is.

De variant met op de schapenwei circa 80 koopappartementen verdeeld over drie compacte gebouwen maakt dat op de overige bouwvlekken voldoende ruimte overblijft om naast de 170 sociale woningen ook het benodigde grondgebonden programma, dat wil zeggen rijwoningen, tweekappers en een aantal vrijstaande woningen te realiseren. Ook maakt deze variant dat het parkeren, met name de appartementengebouwen vragen flink wat ruimte voor parkeerplaatsen, deels ondergronds opgelast kan worden. Hierdoor is de parkeerdruk op de overige bouwvlekken lager.

Bij de verkavelingsstudies waarbij op de schapenwei de 20 eengezinswoningen (kwadrantwoningen) ingetekend zijn, is er onvoldoende ruimte om het overige benodigde programma in de overige bouwvlekken in te passen. Er zijn weliswaar varianten mogelijk met meer dan 500 woningen door meer appartementengebouwen in te tekenen. De verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen raakt dan echter uit balans wat een negatief effect heeft op het financieel resultaat; de grondwaarde onder een grondgebonden woning is nu eenmaal hoger dan onder een appartement.

Tegelijkertijd is de schapenwei een dusdanig mooie locatie voor koopappartementen dat de opbrengst daar hoger zal liggen dan bij appartementen elders in het plan. Bijkomend nadeel is dat het clusteren van appartementen in de rest van het plangebied, snel een te grote concentratie van parkeerplaatsen tot gevolg heeft wat de ruimtelijke kwaliteit van het plan niet ten goede komt.

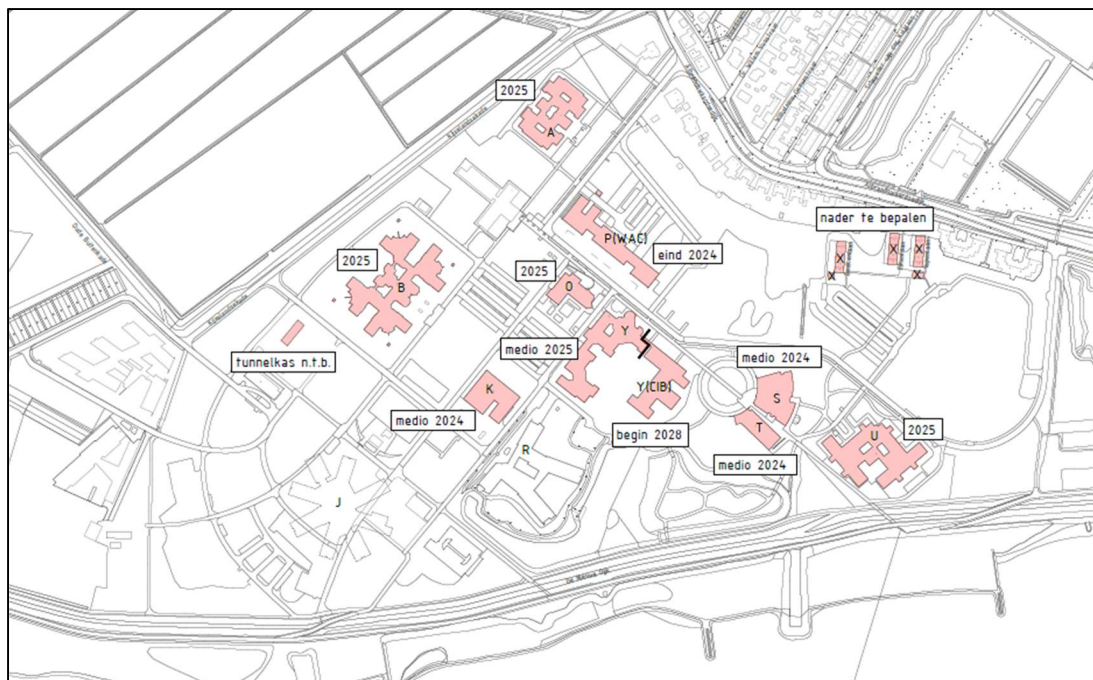
6 Fasering van de woningbouw en - oplevering

De planning en fasering van de woningbouw is van meerdere factoren afhankelijk:

1. De sloopplanning van de te slopen zorggebouwen;
2. De snelheid waarmee de beoogde nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden aangelegd kan worden;
3. De planning van de nieuw aan te leggen onder- en bovengrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen;
4. De hoeveelheid woningen die de markt per jaar succesvol kan opnemen.

De sloopplanning van de te slopen zorggebouwen

Op de deelgebieden 3 en 4 dient een aantal gebouwen gesloopt te worden voordat hier woningen gebouwd kunnen worden. Deels is de planning van de sloop afhankelijk van hoe snel de vervangende nieuwbouw voor deze functies gereed is. Een aanzienlijk deel van de huidige klinieken, namelijk kliniek A, B en U, wordt gesloopt nadat de nieuwbouwkliniek J gereed is. Kliniek J wordt naar verwachting eind 2024 opgeleverd. Voor Kliniek Y (CIB) is de instandhoudingstermijn verlengd tot eind 2027, dan dient de vervangende nieuwbouw op het westelijke deel van de locatie, deelplan 1, gereed te zijn.



Overzicht te slopen panden

De sloopplanning is met de huidige inzichten als volgt:

- Gebouw K, S en T: medio 2024
- Gebouw P (WAC): eind 2024
- Gebouw A, B en U: 2025
- Gebouw O: 2025
- Gebouw Y (CIB): begin 2028;
- Woningen X: nader te bepalen.

De snelheid waarmee de beoogde nieuwe ontsluitingsweg aangelegd kan worden

Het uitwerken van de nieuwe ontsluitingsweg vindt, naast het uitwerken van de plannen op de Antes-locatie zelf, plaats in de komende fasen van het project. De locatie van de beoogde weg ligt aan de rand van bestemmingsplan Poortugaal Dorp en de gronden hebben nu de bestemming Sport. Met het aanleggen van een weg wordt er afgeweken van het vigerende bestemmingsplan waarvoor een RO-procedure noodzakelijk is. Daarnaast zijn de gronden niet geheel in bezit van de gemeente Albrandswaard wat betekent dat de medewerking van derden benodigd is.

De planning van de nieuw aan te leggen onder- en bovengrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen

Om de woningbouw mogelijk te maken dient er een openbare infrastructuur aangelegd te worden. Dit betreft de nieuwe wegen, fiets- en voetpaden maar ook de ondergrondse infrastructuur. Denk hierbij aan riolering, drinkwater- en elektriciteit- en overige nutsvoorzieningen zoals glasvezel, etc. Op de gehele Antes-locatie zijn nu geen openbare infra-voorzieningen aanwezig. Alle aanwezige voorzieningen zijn nu eigendom van Parnassia Groep en zijn zwaar verouderd. Deze zijn dus aan vernieuwing toe en bovendien niet berekend op het aansluiten van 525 woningen. De overleggen met de combi-coördinator en de nutsbedrijven worden in de komende periode opgestart. De planning is mede afhankelijk van de medewerking en inzet vanuit deze partijen.

De hoeveelheid woningen die de markt per jaar succesvol kan opnemen in relatie tot het beperken van overlast.

Uitgaand van het vlekkenplan onderscheiden we 7 bouwvelden. Per bouwveld wisselt het programma en het type woningen. Met de huidige inzichten is de aanname dat elke fase (verkoop van de woningen en realisatie) uit ongeveer 1 à 2 bouwvelden zou kunnen bestaan. Daarbij lijkt het dan het meest logisch en wenselijk om te starten met de bouwvelden die het meest westelijk in het plangebied liggen waarbij de bouwwerkzaamheden zich dan per fase verder van de locatie 'terugtrekken'. Hiermee sluit de nieuwe woonwijk meteen aan bij de zorglocatie die geüpgraded wordt c.q. de deelgebieden 1 en 2. Bovendien zorgt dit ervoor dat de bouwwerkzaamheden steeds minder impact hebben op het gedeelte van de wijk dat gereed is, wat voor de toekomstige bewoners betekent dat men niet jarenlang op een bouwplaats woont.

In de verdere uitwerking van het project moet blijken of dit inderdaad de meeste logische werkvolgorde is en of de uiteindelijke verdeling van de woningtypen en prijsklassen op de bouwvelden hierbij aansluit. Voor de gemeente is het waarschijnlijk niet wenselijk om in de eerste fasen alleen dure koopwoningen te realiseren en geen sociale huurwoningen terwijl het alleen realiseren van sociale huurwoningen zonder duurdere woningen als kostendrager vaak niet haalbaar is vanuit het perspectief van een ontwikkelaar. Een goede balans is dus belangrijk.

Zoals eerder aangegeven zal Parnassia Groep de woningen niet zelf ontwikkelen en realiseren. Het is dan ook aan de uiteindelijke ontwikkelaar om te bepalen hoeveel en welke typen woningen de markt per periode aankan. Ontwikkelaars hanteren meestal als eis dat er minimaal 70% van een deelplan verkocht moet zijn voordat men start met bouwen. Voor de (sociale) huurwoningen geldt dit niet.

Wat betreft het verkopen van de voor woningbouw bestemde gronden aan de toekomstige ontwikkelaar/ belegger gaat Parnassia Groep er vanuit de gronden in zijn geheel of in twee tranches af te stoten aan de koper(s).



Beoogde volgorde van de realisatie van de woningen

Planning

De planning zal in de vervolfasen steeds verder uitgewerkt en verfijnd worden. De globale planning is op dit moment als volgt:

t/m Q4 2023:	Uitwerken opstellen ontwerpbestemmingsplan;
Q4 2023:	Opstarten procedure (ontwerp)bestemmingsplan voordat de Omgevingswet ingaat;
Q1 - Q3 2024:	Bestemmingsplanprocedure;
Q3 – Q4 2024:	(Voorbereiden) tendertraject.
Vanaf begin 2025:	Gefaseerde verkoop/levering gronden aan ontwikkelaar.
Vanaf begin 2026:	Start bouw woningen.

Parallel hieraan:

2023 - 2024:	Realisatie kliniek J;
2024:	Realisatie BW+ (mits dit doorgaat);
2024:	Realisatie nieuwbouw Werk- en Activiteitencentrum (WAC);
2027:	Realisatie nieuwbouw kliniek Y;
t/m 2028:	Sloop bestaande verouderde gebouwen.

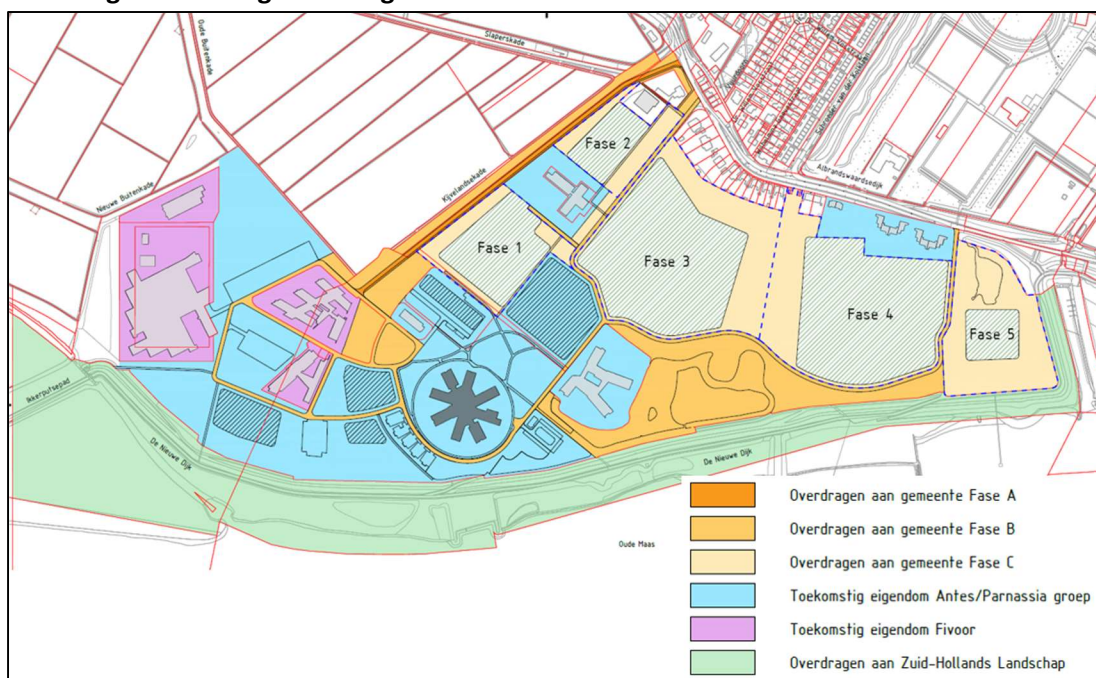
7 Visie op beheer en eigendom in de eindsituatie

Door de realisatie van de plannen zullen er veranderingen nodig zijn in het eigendom en het beheer van Hof van Poortugaal. Uitgangspunt is dat de bewoners van de nieuwe woningen maar ook de eigenaren/ gebruikers van de overige gebouwen in de eindsituatie gebruik kunnen maken van een openbaar wegennet, nutsvoorzieningen, riolering, afvalinzameling, postbezorging etc. Daarnaast is het belangrijk een goede ruimtelijke samenhang op de locatie te realiseren. Daarom is in de Nota van Uitgangspunten breder gekeken dan alleen naar het voor woningbouw beoogde gebied en is er een structuurvisie bepaald voor de gehele locatie.

Na de realisatie van de plannen zijn er ruwweg 4 (groepen van) grondeigenaren:

1. Gemeente Albrandswaard;
2. Particulieren: individuele woningbezitters en bijvoorbeeld KDV Jip & Janneke;
3. Antes – Parnassia Groep;
4. Fivoor.

De beoogde verdeling is als volgt:



Overzichtskaart: in de nieuwe woonwijk wordt al het openbare gebied (3 tinten oranje op de kaart), zijnde het niet uitgeefbare gebied, overgedragen aan de gemeente. Op de zorglocatie worden de wegen en de riool/nutstracés overgedragen aan de gemeente.

Deelgebieden wonen

De gronden bestemd voor woningen, volgens de deelgebiedenkaart de deelgebieden '3. Aan de Kijvelandsekade', '4. Achter de Albrandswaardsedijk' en '5. Aan de rivier', vormen in de toekomst een nieuwe woonwijk. Binnen de woonwijk wordt onderscheid gemaakt tussen de (hoofd)infrastructuur, groen en water en uitgeefbaar gebied, zijnde de kavels waar de woningen en/of appartementsgebouwen op staan. De hoofdinfrastructuur bestaat behalve uit de bovengrondse en zichtbare infrastructuur zoals wegen, paden, openbare verlichting, etc. ook uit de ondergrondse infrastructuur zoals riolering, drinkwater- en elektrakabels, en overige nutsvoorzieningen. De tracés voor deze voorzieningen worden meestal onder of direct langs de openbare wegen geprojecteerd.

In het vlekkenplan is in de zones tussen en rond de bouwvelden in hooflijnen aangegeven waar de wegen, het groen en het water bedacht zijn. Dit dient nader te worden uitgewerkt. In het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan is indicatief aangegeven hoe de benodigde waterberging opgelost kan worden. Dit dient nader uitgewerkt te worden op moment dat de definitieve verkaveling bekend is. Ook binnen de bouwvelden zal naast de uitgeefbare kavels sprake zijn van wegen, parkeren en groen.

Zoals gebruikelijk bij nieuwe woonwijken is het uitgangspunt dat de (uiteindelijke) ontwikkelaar de wijk woonrijp maakt, c.q. inricht en dat al het openbaar gebied vervolgens overgedragen wordt aan de gemeente. Onder openbaar gebied vallen alle wegen, voetpaden, openbaar groen, wadi's en waterpartijen, bosschages, etc. en ook de ondergrondse nutstracés. Bij de uitwerking van de plannen zullen gemeentelijke eisen voor de inrichting van openbare ruimte als uitgangspunt dienen. De gemeente Albrandswaard werkt momenteel aan een nieuwe Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

Voor de al bestaande woningen aan de Albrandswaardsedijk en bijvoorbeeld de nieuwbouw van KDV Jip & Janneke geldt dan ook dat deze, zoals gebruikelijk, op openbare voorzieningen aangesloten zullen zijn in plaats van dat deze gebouwen allen op bijvoorbeeld het riool van Parnassia Groep lozen.

Deelgebieden zorg

Ook in de deelgebieden '1. Zorg West' en '2. Zorg Oost' vinden aanpassingen plaats waarmee ook deze deelgebieden goed aansluiten op de beoogde nieuwe hoofdroute over Hof van Poortugaal. Daarnaast is het noodzakelijk dat de ondergrondse infra op de zorgdeelgebieden vernieuwd wordt. Deze is verouderd en heeft vaak onvoldoende capaciteit voor het aansluiten van de nieuwe zorggebouwen. Denk hierbij aan de capaciteit van het hoofdriool maar ook aan voldoende kabels en leidingen om nieuwe klinieken van elektriciteit te voorzien. Parnassia Groep zal de opbrengsten vanuit de verkoop voor de woningbouw gebruiken om o.a. de genoemde onder- en bovengrondse infravoorzieningen te vernieuwen.

Daarbij is het vervolgens wenselijk dat alle 'openbare' ruimten en voorzieningen, nu in bezit van Parnassia Groep, ook echt openbaar worden. Dat wil zeggen: publiek toegankelijk en in eigendom van en beheer bij de gemeente. Voor de zorggebieden betekent dit, dat in de nieuwe situatie onderdelen zoals wegen, voetpaden, waterpartijen, wadi's, groenvakken, bosschages en straatverlichting inclusief de niet zichtbare onderdelen zoals riolering overgedragen worden aan de gemeente Albrandswaard.

Insteek hierbij is dat elk gebouw straks grenst aan een openbare weg en aangesloten kan worden op openbare voorzieningen. Dit geldt ook voor de gebouwen van Fivoor die nu, door de afwezigheid van openbare voorzieningen op de Antes-locatie, aangesloten zijn via bijvoorbeeld de (hoofd) elektra aansluiting van Parnassia Groep.

Uitgangspunt is dat de aanleg van deze openbare voorzieningen voor rekening en risico van Parnassia Groep is en dat deze na gereedkomen 'om niet' overgedragen worden aan de gemeente. Ook komt het eigendom en beheer van de kabels en leidingen bij de betreffende nutsbedrijven te liggen. Nutsbedrijven leggen, wanneer het aanleg in openbaar gebied betreft, voor eigen rekening en risico aan, de kosten worden over lange periode verrekend via het vastrecht.

De Kijvelandsekade, in de basis een openbaar toegankelijke weg, is nu eigendom van Parnassia Groep. Ook deze weg zal mee overgedragen worden aan de gemeente.

Parnassia Groep beoogt te bereiken dat haar energieaansluitingen in de eindsituatie, in het kader van de energieheffing, gezamenlijk kwalificeren als één grootverbruikersaansluiting en zal in dat verband van gemeente Albrandswaard een WOZ- beschikking vragen die dit mogelijk maakt. Parnassia Groep informeert de gemeente over het belang van deze kwalificatie en de wijze waarop dat bereikt kan worden. De Gemeente zal onderzoeken of het mogelijk is om aan dit verzoek van Parnassia Groep te voldoen.

8 Taakverdeling tussen partijen in de ontwikkelfase en de uitvoeringsfase

Deze paragraaf legt de verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen Parnassia Groep en de gemeente vast. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de taken en verantwoordelijkheden rondom de herontwikkeling van de Antes-locatie zelf en de uitwerking en aanleg van de benodigde nieuwe ontsluitingsweg buiten de Antes-locatie.

Globaal vervolgproces

Op basis van het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen wordt een bestemmingsplan opgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt de ruimtelijke ontwikkeling, juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

Parnassia Groep is voornemens vervolgens de gronden bestemd voor woningbouw geheel of in delen te verkopen aan een ontwikkelende partij. Deze partij of partijen treden in de plaats van Parnassia Groep in de anterieure overeenkomst, mits de gemeente hiervoor goedkeuring verleent. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst dient ermee rekening gehouden te worden dat ten aanzien van delen van de overeenkomst de rol van Parnassia Groep kan worden overgenomen door de opvolgend ontwikkelaar. De plannen voor o.a. de woningbouw in het plangebied worden vervolgens, vanzelfsprekend binnen de kaders van het bestemmingsplan, uitgewerkt waarna voor deze plannen, al dan niet gefaseerd, een omgevingsvergunning aangevraagd wordt.

Onderstaand volgt een globale opsomming van de taken die het betreft in de ontwikkelfase (fasen Stedenbouwkundig plan en Bestemmingsplan). E.e.a. zal nader vastgelegd worden in de op te stellen anterieure overeenkomst:

Herontwikkeling van de Antes-locatie

Parnassia Groep

Parnassia Groep heeft als taak:

- a. Uitwerking van het vlekkenplan tot een Schetsontwerp stedenbouwkundig plan inclusief een Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen dat als basis dient voor het op te stellen bestemmingsplan, binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. Dit Schetsontwerp stedenbouwkundig plan geeft de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige uitwerking van het vlekkenplan weer, met als doel om een basis te leggen voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Het doel daarbij is om de belangrijkste stedenbouwkundige kaders vast te leggen zoals:
 - De bouwhoogten, de locatie van hoogteaccenten en de maximaal toelaatbare hoogte daarvan;
 - Bouwvlakken/ de grenzen van woningbouwvlekken;
 - Uitgangspunten voor de kwaliteit van openbare ruimte en groen.Daarnaast is het doel om er tegelijkertijd voor te zorgen dat het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt om te reageren op veranderende marktomstandigheden.
- b. Het (laten) uitvoeren van diverse (aanvullende) ruimtelijke onderzoeken benodigd voor het opstellen van een bestemmingsplan en/ of een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorbeelden zijn: Bodemonderzoek, geluidsonderzoek, stikstofberekeningen, flora en fauna onderzoek, archeologisch onderzoek, MER- meldnotitie, etc.;
- c. Het voeren van overleg met het Waterschap en andere professionele stakeholders, met als beoogd doel om tot een goed afgestemde waterparagraaf (water-huishoudkundig plan) te komen;
- d. Het opstellen van een (ontwerp)globaal bestemmingsplan bestaande uit een bestemmingsplankaart, -regels en -toelichting. In het bestemmingsplan wordt zowel de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt, als ook de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, die nodig is om het gebied te ontsluiten;
- e. Nadere verdieping op het onderwerp (sociale) veiligheid middels het laten opstellen van een VeiligheidsEffectrapportage waarbij het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan getoetst wordt aan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen;
- f. Het communicatie en participatietraject in de fase(n) tot en met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan van aanpak voor dit traject is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst. Parnassia Groep is 'in the lead' bij het participatietraject behoudens het onderwerp 'de nieuwe ontsluitingsweg'. Omdat de ontsluitingsweg onderdeel wordt van de gemeentelijke infrastructuur, de gemeente verantwoordelijk is voor verkeersveiligheid en omdat er ook in de bestaande omgeving verkeersmaatregelen nodig zullen zijn, zal de gemeente hier een meer leidende rol op zich nemen;
- g. Het toetsen en bewaken van de financiële haalbaarheid;
- h. Het opstellen van een verkoopstrategie en het selecteren van de opvolgend(e) ontwikkelaar(s). De verkoopstrategie wordt vastgesteld door het bestuur Parnassia Groep;
- i. Het opstellen van een ontwerp voor de (tracés ten behoeve van) ondergrondse infra en nutsvoorzieningen, inclusief de afstemming van dit ontwerp met de netbeheerders en de gemeente;

- j. Tijdige aanleg kabels, leidingen, riool, nutsvoorzieningen etc. Gemeente werkt hieraan mee door eventuele vergunningen voor aanleg buiten het terrein tijdig te verstrekken;
- k. Ontwerp van de openbare ruimte, en toetsing vooraf/ goedkeuring achteraf:
 - i. Parnassia Groep/ opvolgend ontwikkelaar ontwerpt de openbare ruimte binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten, het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan en het (nog vast te stellen) LIOR;
 - ii. Gemeente toetst de ontwerpen op niveau VO-DO-aanbestedingsgereed ontwerp, en verleent aan het definitief uit te voeren ontwerp een schriftelijke goedkeuring;
 - iii. Parnassia Groep/ opvolgende ontwikkelaar legt de openbare ruimte aan;
 - iv. Oplevering aan de gemeente met:
 - Technische aspecten, lijst van opleverpunten, eventueel tweede inspectie;
 - Documentatie en revisies conform door de gemeente op te stellen lijst van dossieroverdracht.
 - v. Moment van overdracht beheer en levering eigendom vindt fasegewijs plaats binnen 1 jaar na afronden aanleg;
 - vi. Maatregelen ter bescherming van de reeds afgeronde infrastructuur tegen schade van bouwverkeer: voor overdracht is dat een taak van Parnassia Groep, na overdracht een taak van de gemeente.

Gemeente Albrandswaard

De gemeente heeft als taak:

- a. Het faciliteren van marktinitiatieven, waarbij zij haar kennis en kunde inbrengt ten behoeve van de planontwikkeling. Ten aanzien van de ontwikkeling van de Antes-locatie blijft het zwaartepunt liggen bij Parnassia Groep als initiatiefnemer. Het gaat echter om een ontwikkeling van aanzienlijke omvang met een grote impact op de omgeving. Daarom zet de Gemeente in op een bredere samenwerking met Parnassia Groep;
- b. Het leveren van een gemeentelijke projectleider die het eerste aanspreekpunt voor Parnassia Groep is. Er vindt periodiek overleg plaats op ambtelijk niveau waarbij op basis van de behoefte verschillende gemeentelijke disciplines zitting nemen in het gemeentelijke projectteam. De gemeente verzorgt de notulen;
- c. Het aanleveren van beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden. Het gemeentelijke projectteam fungeert als klankbord voor het projectteam van Parnassia Groep en toetst tegelijkertijd op gemeentelijk beleid. De inspanning van de gemeente is erop gericht de kans op een goede ruimtelijke inpassing van de plannen van Parnassia Groep in de omgeving en de kans op het verkrijgen van (een) onherroepelijk bestemmingsplan te vergroten;
- d. Het doorlopen van de benodigde RO-trajecten met betrekking tot de uiteindelijke verlening van (een) omgevingsvergunning(en) voor de bouw van woningen en de daaraan voorafgaande totstandkoming van een (ontwerp)bestemmingsplan/omgevingsplan. E.e.a. vindt plaats middels de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden;
- e. Gemeente heeft de mogelijkheid kosten te verhalen op het project, binnen de mogelijkheden van het wettelijk kostenverhaal. Gemeente respecteert daarbij de grenzen van het kostenverhaal, bijvoorbeeld als gevolg van macro-aftopping.

Gemeente verhaalt de kosten van de nieuwe ontsluitingsweg op het project, en hanteert daarbij de PPT-criteria¹. Gemeente verhaalt niet meer kosten dan op grond van de PPT-criteria aan het project toerekenbaar zijn;

- f. Gemeente werkt aan nieuw mobiliteitsbeleid dat in voorbereiding is. Indien het nieuwe mobiliteitsbeleid niet is vastgesteld voordat het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen gereed zijn voor besluitvorming, dan zal de Gemeente specifieke uitgangspunten voor het verkeer, parkeren, en deelmobiliteit opnemen in het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan, en die ter besluitvorming aan de raad voorleggen. Deze uitgangspunten lopen vooruit op het nieuwe mobiliteitsbeleid en maken inzichtelijk aan welke eisen ten aanzien van parkeren/ verkeer de locatie moet kunnen voldoen.

Gezamenlijk

Partijen hebben gezamenlijk als taak:

- a. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling verder te verkennen en te blijven bewaken, ook in volgende fasen.
- b. De mogelijkheden te verkennen om de haalbaarheid van het project te verbeteren door externe subsidies aan te trekken. Subsidies die partijen zullen verkennen zijn:
 - a. Woningbouwimpuls-subsidie (rijk)
 - b. Subsidieregeling vliegende brigade Zuid-Holland (Provincie Zuid-Holland)
 - c. Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur (Provincie Zuid-Holland).
- c. Onderzoeken in hoeverre de fondsbijdragen van Parnassia Groep aan gemeentelijke fondsen ingezet kunnen worden ten behoeve van de Antes-locatie.
- d. Onderzoeken of en zo ja, op welke manier de provincie Zuid-Holland een rol kan spelen bij de mogelijke financiering van de ontwikkelingen op de Antes-locatie.
- e. Het opstellen van een vervolgovereenkomst. De vervolgovereenkomst is een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal voor de gemeente wordt geregeld.

Uitwerken en aanleggen nieuwe ontsluitingsweg buiten de Antes-locatie

Parnassia Groep

Parnassia Groep heeft als taak:

- a. Uitwerken van het ontwerp voor de nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden met aansluiting op de Albrandswaardsedijk en Albrandswaardseweg, inclusief alle daarvoor benodigde onderzoeken. Ook deze weg zal onderdeel uitmaken van het op te stellen bestemmingsplan;
- b. Is opdrachtgever voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de benodigde onderzoeken, ook t.b.v. de weg;
- c. Organiseert een overall participatietraject voor het project echter de gemeente is verantwoordelijk voor de participatie m.b.t. het ontwerp van de weg;
- d. Bekostigt de weg voor dat deel dat wel toerekenbaar is aan de nieuwe woningen, tot een maximum van de financiële draagkracht van het project (macro-aftopping).

¹ PPT-criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De criteria reguleren in Grexwet en Omgevingswet het kostenverhaal dat een gemeente mag toepassen.

Gemeente Albrandswaard

- a. Stelt de gemeentelijke grond ter beschikking die nodig is om de weg aan te leggen;
- b. Stelt een plan van aanpak op, inclusief een tijdpad, voor het verwerven van de gronden die aanvullend nodig zijn om de beoogde verbindingsweg aan te leggen, en maakt daarbij gebruik van de grondbeleid instrumenten die de gemeente ten dienste staan;
- c. Verwerft de aanvullend benodigde grond. (Zet eventueel instrumenten voorkeursrecht e/o onteigening in);
- d. Stelt het ontwerp van de weg vast (VO-DO). Levert input ten aanzien van het programma van eisen en levert specifieke ontwerputgangspunten aan ten aanzien van de verkeersveiligheid van de weg;
- e. Is opdrachtgever voor de aanleg van de weg;
- f. Neemt eventuele verkeersbesluiten die nodig zijn om het beoogde gebruik van de weg te bereiken;
- g. Bekostigt de weg voor dat deel dat niet toerekenbaar is aan de woningontwikkeling.

9 Veiligheidsaspecten m.b.t. de herontwikkeling en in de eindsituatie

In het kader van de haalbaarheidsfase is de 'Veiligheidseffectrapportage Antes terrein- beoordeling huidige situatie' opgesteld. Hierin worden sterke punten en risico's van de huidige situatie van de Antes-locatie benoemd en er worden aanbevelingen gedaan. De overall conclusie is dat woningbouw geen directe risico's op meer incidenten en/of overlast met zich meebrengt.

De drie proefverkavelingsvarianten die opgesteld zijn na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn ook door DSP-groep beoordeeld. De sterke punten en de risico's zijn benoemd in de notitie 'Beoordeling sociale veiligheid 3 varianten' van 19 juni 2023. Daarbij zijn de zogenaamde ZETA-richtlijnen toegepast, d.w.z. hoe door rekening te houden met de thema's Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid de gebouwde omgeving zo ingericht wordt dat dit bijdraagt aan (het gevoel van) veiligheid.

De aanbevelingen die DSP-groep doet op basis van deze beoordeling zijn:

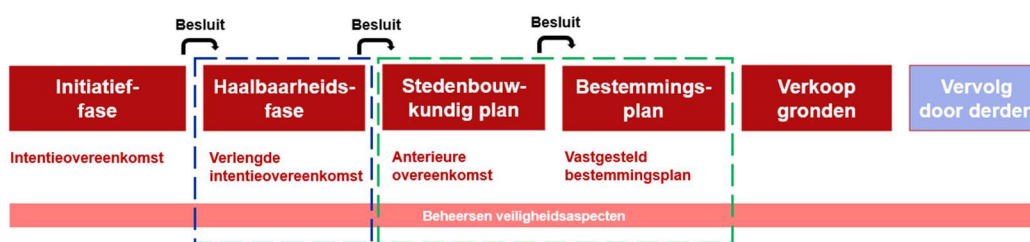
1. Pak de variant-overstijgende risico's aan:
 - Onderzoek mogelijkheden doodlopende wegen te voorkomen;
 - Voorkom grote, onpersoonlijke parkeerplaatsen, compartimenter tot verzamelparkeerplaatsen van ca. 20 auto's
 - Zorg voor zicht vanuit woningen op de straat, met name bij het cluster westelijk van middelste groenstrook
2. Neem algemene sterke punten en de sterke punten uit de verschillende varianten mee naar volgende fase.

3. Verdere aanbevelingen:

- Bomen op middelste groenstrook: zorg voor zichtlijnen onder de boomkruinen door snoeien en beheren lage beplanting
- Zorg in de hoogbouw voor veel loggia's, balkons en erkers om sociale ogen en sociale oren vanuit deze gebouwen te garanderen.

In de uitwerking richting het voorkeursscenario's zijn deze aanbevelingen zoveel als mogelijk meegenomen. Wat betreft parkeren wel de kanttekening dat het niet mogelijk is de verzamelparkeerplaatsen te compartimenteren tot 20 parkeerplaatsen. Daarvoor zijn de parkeeraantallen te groot. Wel wordt gekeken naar het realiseren van sociale controle door (voor)gevels op deze locaties te richten en de velden aantrekkelijk te maken in beleving. Dit onder andere door groen en het realiseren van doorzichten op de omgeving. Zie hiervoor ook het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan.

Veiligheid is een van de onderwerpen die in elke procesfase van belang blijft. Bij elke verdiepingsslag zal dan ook getoetst worden waar we staan en of de aanbevelingen uit eerdere fasen meegenomen zijn.



Naast het implementeren van veiligheidsaspecten in de ontwerp- en ontwikkelfasen van de herontwikkeling van de Antes-locatie blijft Antes/Parnassia Groep zich inzetten voor een veilige woon-en werkomgeving op en direct rond de locatie voor zowel patiënten, medewerkers als omwonenden en passanten. Er wordt zoals ook in de Nota van Uitgangspunten benoemd, dagelijks gewerkt op basis van een veiligheidsplan aan de veiligheid in en rondom de klinieken.

Voorbeelden zijn:

- 24/7 beveiliging op de locatie;
- Algemeen telefoonnummer voor meldingen en adequate opvolging;
- Sms-dienst;
- 6-hoeksoverleg OM/Politie/Brandweer/ Gemeente/ Fivoor en Antes;
- Periodiek overleg met gemeente en OM over samenwerking;
- Klankbordgroep omwonenden waarbij ook wijkagent en gemeente aansluiten;
- Goede verlichting op de locatie;
- Aandacht voor groenonderhoud om onveilige plekken te voorkomen;
- Verbeteren van verkeerssituatie d.m.v. nieuwe bewegwijzering en afsluiten oude hoofdentree.

10 Ruimtelijke onderzoeken vooruitlopend om benodigde bestemmingswijziging

In paragraaf 2.2 van de Nota van Uitgangspunten staat beschreven dat er in het kader van het onderzoeken van de haalbaarheid van de herontwikkeling van de Antes-locatie al een aantal ruimtelijke onderzoeken is uitgevoerd. Onderstaand een update met betrekking tot de uitgevoerde en lopende onderzoeken.

Bedrijf- en milieuzonering

Door IDDS is een notitie B&M (7-2023) opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat, uitgaande van een rustige woonwijk, geen nader onderzoek naar bedrijven- en milieuzonering nodig is. In de notitie is zowel gekeken naar de bedrijven in de directe omgeving en de bestemming 'maatschappelijk', die gedeeltelijk aanwezig blijft binnen het plangebied.

Het milieucontour van de ijsbaan valt binnen de te realiseren woongebieden. Gelet op dat in huidige situatie de bestemming wonen op een kortere afstand aanwezig is dan de te realiseren woongebieden, worden geen belemmeringen verwacht voor de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

In de toekomstige situatie blijft op een gedeelte van het plangebied de bestemming maatschappelijk aanwezig. Daarom is de impact van deze bedrijven op de woongebieden onderzocht. De milieuzones overlappen op verschillende punten met de toe te voegen woongebieden. Door Alcedo is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus van de kinderopvang. De geluidsniveaus voldoen aan de richtwaarde voor een 'rustige woonwijk'.

Daarnaast zorgen de andere overschrijdingen van de milieuzones voor geen belemmeringen doordat één van overschrijdingen gaat om het huidige kantoor van Antes en in de toekomstige situatie blijft dit kantoor. De tweede overschrijding vormt geen belemmeringen doordat in toekomstige situatie rekening wordt gehouden met de situering van de bebouwing.

Overige onderzoeken

Uit de eerste QuickScans (uitgevoerd in 2022) zijn geen directe belemmeringen en randvoorwaarden naar voren gekomen voor de verdere ontwikkeling van de locatie. Om de woongebieden te realiseren zijn voor aspecten akoestiek en bodemkwaliteit vervolgonderzoek ingezet. De onderzoeken naar akoestiek en bodemkwaliteit zijn in uitvoering.

Voor de aspecten archeologie, explosieven, stikstof, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woongebieden. Voor archeologie geldt dat het plangebied is vrijgegeven voor ingrepen die niet dieper reiken dan -2 m NAP. Op het gebied van explosieven is het plangebied niet verdacht. Hoewel er geen feitelijk aantoonbare aanleiding is om het gebied verdacht te verklaren, is het advies om het uitvoerend personeel voorafgaand aan de werkzaamheden te instrueren over ontplofbare oorlogsresten.

In bijlage 2 bij de Nota staat een opsomming van alle rapportages die op dat moment beschikbaar waren. Inmiddels is een aantal extra en/of verdiepende onderzoeken uitgevoerd. Voor de volledigheid onderstaand een overzicht van alle onderzoeken en rapportages die uitgevoerd zijn en die beschikbaar zijn via de website www.hofvanpoortugaal.nl.

Nr.	Onderwerp	Naam rapport	Opsteller	Kenmerk Versiedatum
1	Mobiliteit	Vervolg locatieontwikkeling Antes-Poortugaal - Verdiepend onderzoek	Goudappel	011070.20220225.R01.03 9 juni 2022
1a		Nadere uitwerking verkeer en ontwerp	Goudappel	014408.20230728.R1.03 17 augustus 2023
2	Flora en Fauna/ Wet natuurbeschermin g	Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland m.b.t. de te slopen panden en het 'plangebied woningbouw'	Ecoresult	ER20210611v04 13 juni 2022
3		Nader onderzoek vleermuizen en huismus In het kader van de Wet natuurbescherming m.b.t. de te slopen panden en het 'plangebied woningbouw'	Ecoresult	ER20211028v01 13 juni 2022
4		Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Zuid-Holland – m.b.t. mogelijke toegangswegen	Ecoresult	ER20220415v02 13 juli 2023
4a		Nader onderzoek weg langs de sportvelden loopt	Ecoresult	
4b		Nader onderzoek Antes- locatie loopt	Ecoresult	
5	Boominventarisati e	Voorinventarisatie Antes Poortugaal	Hoogendoor n Boomadvies	P211666/INV/MJH 18 februari 2022
6		Beoordeling bomen Antes 2017	Hoogendoor n Boomadvies	P171193/BVC/MJH 5 december 2017
7	Veiligheid	Veiligheidseffectrapportag e Antes terrein – beoordeling huidige situatie	DSP-Groep	Juli 2022
7a		Beoordeling sociale veiligheid 3 varianten Antes-terrein	DSP-Groep	19 juni 2023
8	Communicatie en participatie	Tussenrapportage Participatie Hof van Poortugaal	De Wijde Blik	8 maart 2022

		Peiling en Halfuurgesprekken December 2021 – Februari 2022		
8A		Eindrapportage Participatie Hof van Poortugaal December 2021-December 2022	De Wijde Blik	10 januari 2023
8B		Eindrapportage Participatie Hof van Poortugaal Fase Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan	De Wijde Blik	17 augustus 2023
9	Archeologie	Antes-locatie, Poortugaal Gemeente Albrandswaard - Archeologisch bureauonderzoek	IDDS	IDDS Archeologie rapport 2663 Versie 1.2 (definitief) 25 januari 2022
10	Bedrijfs- en milieuzonering	Notitie bedrijf- en milieuzonering Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/VMI/not128 juli 2023
11	Bodem	Antes locatie te Poortugaal Milieuhygiënisch vooronderzoek	IDDS	A1335-06/SWI/rap1 27 januari 2022
11A		Verkennd bodemonderzoek weg langs de sportvelden loopt	IDDS	
11 B		Indicatief bodemonderzoek Antes- locatie loopt	IDDS	
12	Veiligheid	Eindrapport Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein i.o.v. Gemeente Albrandswaard	Decisio, Goudappel Coffeng, DSP, Awareness	6 november 2020
13	Externe veiligheid	Notitie Externe Veiligheid Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/BSZ/not3 28 juli 2023
14	Geluid	ANTES-LOCATIE ALBRANDSWAARDEDIJK 74 IN POORTUGAAL Quickscan geluid	Alcedo	21-08636.R01.V02 28 januari 2022

15		ANTES-LOCATIE ALBRANDSWAARDESEDIJK 74 IN POORTUGAAL Akoestisch onderzoek variantenstudie voor wegverkeerslawaai fase 0	Alcedo	21-08636.R02.V01 24 mei 2022
15A		NB: AANVULLEND RAPPORT TOEVOEGEN		
16	Luchtkwaliteit	Notitie luchtkwaliteit Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/VMI/not1.3 4 augustus 2023
17	Ontplobbare Oorlogsresten (voorheen niet gesprongen explosieven)	QuickScan Opsporen Ontplobbare Oorlogsresten Antes-locatie, Albrandwaardsewijk 74 te Poortugaal Gemeente Albrandswaard	IDDS	A1335-04/SHL/QS01 21 januari 2022
18	Stikstof	Stikstof Quickscan	IDDS	A1335-07/BSZ/rap1_v3 4 augustus 2023