



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Hof van Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 6 mei 2025	Zaaknummer 2024-069108
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: de Klerk Corry		

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan "Hof van Poortugaal", ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit overeenkomstig de "Nota zienswijzen en beantwoording bestemmingsplan Hof van Poortugaal", gewijzigd vast te stellen.
 2. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Poortugaal (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
 3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
 4. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Hof van Poortugaal".
 5. Het Bestemmingsplan "Hof van Poortugaal", onder voorwaarde van en met een opschortende werking tot het moment van schriftelijk overeenkomen en ondertekenen van de aangepaste "Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal met de ParnassiaGroep, vast te stellen.
 6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het initiatief is al goed bekend bij uw raad. Het plangebied wordt grotendeels begrensd door de Oude Maas, de Albrandswaardsedijk en de Kijvelandse kade in Poortugaal. Het gaat om het transformeren van het Antes terrein. Daar waar eerst alleen maar zorg en maatschappelijke functies zijn, wordt gestreefd naar een gebied waar ook reguliere woningbouw een plek krijgt. De zorggebouwen worden gesitueerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied en de reguliere woningbouw in het oostelijk deel.

Het bestemmingsplan stelt een nieuw actueel planologisch kader vast voor het hele gebied, dus niet alleen actuele planrechten voor de nieuwe woon mogelijkheden, maar ook voor de maatschappelijke gebouwen en de groenstructuur. Het bestemmingsplan gaat uit van diverse deelgebieden voor wonen, maatschappelijk, verkeer, groen en water. Het plan bestaat uit vijf deelgebieden voor wonen. In de woongebieden wordt het mogelijk gemaakt om in totaal 525 nieuwe woningen te realiseren, met randvoorwaarden (onder andere een verplicht sociaal programma en stedenbouwkundige voorwaarden). Verder zijn er maatschappelijke deelgebieden in het plangebied voor de maatschappelijke functies van de Parnassia groep, zoals de woonvormen met zorg, onderwijs, kantoor, dienstverlening. Ook het kinderdagverblijf en de bestaande bijzondere woonvormen aan de Albrandswaardsedijk worden positief bestemd. Groen en water en verkeersbestemmingen worden ook neergelegd. Ook is er een hoofdontsluiting en verkeersbestemming langs het sportpark neergelegd ten behoeve van de noodzakelijk verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling. In overeenstemming met hetgeen aan de raad is voorgelegd en is besloten in de vergadering van 2 oktober 2023 is een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aangeboden. De ontwerpstukken passend zijn binnen de afspraken en door de raad vastgesteld kader (besluit 2 oktober 2023).

De raad van de gemeente Albrandswaard heeft in 2023 ingestemd met de ontwerpstukken en vrijgegeven om deze door het college ter inzage te leggen. Er is ingestemd met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal en het inzetten van het ruimtelijk proces. Daartoe is het ontwerpbesluit voor 8 weken ter inzage gelegd en daarbij is gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

Daarvan is gebruik gemaakt. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn in behandeling genomen.

Het beantwoorden van de zienswijzen en de daarbij behorende bijeenkomsten en gesprekken en nadere onderzoeken hebben ertoe geleid dat de periode tussen ter inzage termijn van indienen van een zienswijze en het nu ter vaststelling aan de raad aanbieden van het plan besluit circa een jaar in beslag heeft genomen.

Sommige zienswijzen geven aanleiding het plan op onderdelen aan te passen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien, overeenkomstig de bijlage "Nota van Zienswijzen en beantwoording Hof van Poortugaal". Mede naar aanleiding van zienswijzen wordt voorgesteld het plan - ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpplan - op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Het plan is gereed om aan uw raad ter vaststelling voor te leggen.

Beoogd effect

Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader voor het herinrichten van het plangebied 'Hof van Poortugaal' en het vestigen van ruimtelijke kaders voor de realisatie en uitvoering van:

- Zorg: forensische en psychiatrische en geestelijke zorg;
- Wonen : realisatie van maximaal 525 woningen waaronder 175 in de sociale sector;
- Groen en Water en een weg in een groene setting;
- (hoofd)Verkeerontsluiting: overeenkomstig de voorkeursvariant te weten de zogenoemde haakse variant langs de sportvelden.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

De raad heeft ingestemd met het initiatief en heeft ingestemd met het verder in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal is op basis van overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Het opgestelde plan voldoet onder andere aan de voorwaarden doordat

er nieuwe bestemmingen met planrechten voor verkeer, woningbouw, maatschappelijke gebouwen, groen en water in bepaalde “vlekken” worden gecreëerd. Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingplan vastgesteld en besloten het plan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Dit is gebeurd door middel van de gebruikelijke publicaties onder andere in Gemeenteblad en de Schakel van 21 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 8 weken ter inzage gelegen. Op 18 januari 2024 heeft een inloop en informatieavond plaatsgehad, welke door vele belangstellenden is bezocht.

1.2 Het plangebied dat vrij wordt gemaakt door Parnassia is een kans om de gedeelde belangen van Parnassia Groep en de gemeente te laten uitkomen

Parnassia Groep is eigenaar van een circa 50 hectare grote locatie in de plaats Poortugaal, gemeente Albrandswaard, met de bestemming Maatschappelijk (de Antes-locatie). De Parnassia Groep geeft uitvoering aan een ingrijpende vernieuwingsopgave op haar locatie in Poortugaal. Zij heeft een aantal verouderde klinieken gesloopt, en is voornemens meer verouderd zorgvastgoed te verwijderen, en te vervangen door nieuw zorgvastgoed, teneinde een veilige en duurzame huisvesting, te realiseren. Deze vernieuwingsopgave is voor de locatie in Poortugaal uitgewerkt in het Masterplan Hof van Poortugaal Ontwikkeling 2020-2026. De realisatie van nieuwe klinieken zal ertoe leiden dat minder ruimte voor zorg nodig is op de locatie. In totaal zal +/- 20 hectare vrijkomen voor alternatieve functies, zoals woningbouw.

1.3 Het marktinitiatief van de Parnassia groep maakt een belangrijk onderdeel uit van het bod van Albrandswaard voor de regionale woningmarkt afspraken.

De gemeente heeft een opgave om in haar grondgebied (sociale) woningbouw te realiseren, op basis van het *Geactualiseerd Regioakkoord 2022 ‘Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam’*, en de *Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam*. De Gemeente wenst met dit doel in dit plangebied nieuwe woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Parnassia Groep heeft de Gemeente benaderd met het initiatief om woningen te realiseren op het vrijkomende deel van de locatie. Parnassia en de gemeente hebben per 10 november 2021 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat zowel Parnassia Groep als de Gemeente het document ‘Hof van Poortugaal – Nota van Uitgangspunten’ met datum 25 november 2022, op 6 februari 2023 hebben vastgesteld. Daarnaast is een Ontwikkelstrategie opgesteld, welke door de gemeenteraad van Gemeente Albrandswaard is vastgesteld op 2 oktober 2023. Als ook het raadsvoorstel van 7 november 2023 over de financiële aspecten.

1.4 De raad stelt kaders en deze ontwikkeling betekent ook sociale woningen

Het ruimtelijke kader laat 1/3 derde sociaal toe. Het programma bestaat uit maximaal 525 nieuwe woningen. Deze programmering wordt overeengekomen in de ontwikkelovereenkomst als ook in het bestemmingsplan. Het betreft dan minimaal 175 sociale huurwoningen, zijnde een huurwoning met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de vorm van kleine en middelgrote appartementen. De gemeente is niet de actieve partij, maar kader stellend en werkt samen met door een toegelaten instelling volkshuisvesting die werkzaam is in de gemeente Albrandswaard. De uitvoerende partijen (Parnassia en WBV Wooncompas, namens de corporaties die werkzaam zijn in Albrandswaard) zijn inmiddels zover dat hierover ook een samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan. Dat is wenselijk omdat de uitvoering van deze woningbouwprogramma afspraken niet in een bestemmingsplan worden overeengekomen maar in een Samenwerkingsovereenkomst met uitvoerende partijen.

1.5 In het plan is uitvoering gegeven aan een duidelijke structuur voor Groen, Maatschappelijk en Wonen. Heel inzichtelijk is hoe deze bestemmingen voor gewenste gebiedskwaliteiten gaan zorgen en ook verbinding aangaan met aansluitende terreinen en gebieden.

Het plan is een kwalitatieve inpassing passend in de omgeving. Door de gestelde eisen in de vastgestelde documenten: ‘Hof van Poortugaal – Nota van Uitgangspunten’ (d.d. 25-11-2022 en vastgesteld d.d. 06-02-2023); Het schetsontwerp stedenbouwkundig plan (d.d.16-08-2023 en bijlage bij vaststellingsbesluit raad van 02-10-2023); Het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen (d.d.16-08-2023 en bijlage bij vaststellingsbesluit raad van 02-10-2023); en de opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden in het bestemmingsplan ontstaat op termijn een levendig woonzorgpark en een duurzaam hoogwaardige woonomgeving. Door de duidelijke Groen-Water-Wonen/Zorg bestemmingen structuur kan ook voldaan worden aan de Provinciaal instructie voor uitvoeren en bereiken van een

duurzame wijk, qua programma maar ook gericht op versterken en toevoegen van flora en fauna van iconsoorten, biodiversiteit, en bijdragen aan recreatieve fiets-wandel verbindingen.

2.1 het is een wettelijke verplichting om dit besluit bekend te maken

De raad is bevoegd gezag om het besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan vast te stellen. Het besluit tot vaststellen en de daarbij behorende stukken worden bekendgemaakt en voor 6 weken ter inzage gelegd.

3.1 Er zijn 18 zienswijzen ingekomen die in behandeling moeten worden genomen.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn. Het bestemmingsplan is voor een periode van 8 weken ter inzage gelegd, waarbinnen gereageerd kon worden. Geconstateerd kan worden dat 17 zienswijzen aan de wettelijke indieningsvereisten voldoen. Zeventien (17) zienswijzen zijn ingekomen binnen de gestelde termijn, een (1) is niet binnen de gestelde termijn ingediend. Toch zijn alle 18 zienswijzen in behandeling genomen. De indieners zijn onder andere bewoners van de Albrandswaardsedijk, Albrandswaardseweg, Schroeder van de Kolklaan, de provincie, corporaties, Fivoor en Evides, allen zijn belanghebbend. De zienswijzen zijn in behandeling genomen. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

4.1 Het beantwoorden van de zienswijze is tevens een belangenafweging.

Uw raad dient de zienswijze inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. De zienswijze is in een afzonderlijke nota van zienswijzen plan samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota van zienswijzen en beantwoording (bijlage bij raadsbesluit). De zienswijzen gaan niet over de ruimtelijke kaders voor groen en wonen die de raad voor het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Ruimtelijk is er draagvlak om woningbouw mogelijk te maken. Indieners zijn echter wel van mening dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling ook negatieve gevolgen heeft en kan hebben. De reacties en de gevolgen die indieners zien hebben betrekking op vele thema's. Onderstaand belichten we de belangrijke thema's en de reactie van de gemeente hierop.

1. Verkeer:

A - de zorg over de verwachte toename van verkeer, met name over het kruispunt

Albrandswaardsedijk en Kijvelandsekade vereist meer maatregelen.

Er zijn veel reacties ingekomen van de bewoners, met name de Albrandswaardsedijk en de Schroeder van de Kolklaan. Bewoners willen dat deze wordt ontlast van autogebruik. In basis staan indieners niet afwijzend tegen de keuze van de ontsluiting over het sportpark (haakse variant), echter de toename van verkeer, vereist meer maatregelen. Bewoners ervaren nu al veel te veel overlast en onveiligheid van de huidige verkeerssituatie. In antwoord op de ingediende reactie is een voorstel gemaakt en aan bewoners voorgelegd waartegen indieners niet afwijzend staan is als volgt. Naast het uitvoeren van de ontsluiting (haakse variant) over het sportveld: het neerleggen van de verkeersbestemming en het nemen van besluiten over verkeersmaatregelen (bevoegdheid college). Met het nemen van deze verkeersmaatregel die voorziet in het afwaarderen van het autogebruik van de Kijvelandse kade, wordt het verkeer op de Albrandswaardsedijk ontlast en wordt tegemoet gekomen aan de indieners van een zienswijze die gaat over de verkeerssituatie Kijvelandsekade/Albrandswaardsedijk/Schroeder van de Kolklaan. **Het kruispunt**

Albrandswaardsedijk/Kijvelandsekade ontlasten van autogebruik is een voorstel met draagvlak.

Met het nemen van verkeersmaatregelen die voorzien in het afwaarderen van het autogebruik van de Kijvelandse kade, wordt het verkeer op de Albrandswaardsedijk ontlast. Indieners van een zienswijze hebben verzocht de Kijvelandse kade af te sluiten/het verkeer van Fivoor niet meer te laten ontsluiten over de Kijvelandse kade. De verkeersveiligheid en ergernis en overlast van zwaar en snelverkeer over de Kijvelandse kade/Albrandswaardsedijk duurt voor bewoners aan de Albrandswaardsedijk al decennia. Een aangedragen oplossing door eisers was de "achterom". Uitvoering van deze Achterom is echter niet gewenst omdat het enerzijds niet nodig is om aan de wens van de indieners te voldoen en anderzijds zou dit nog meer asfalt en minder groen in het plangebied betekenen.

Nu kan het personeel en bezoek van Fivoor nog gebruik maken van de Albrandswaardsedijk en Kijvelandsekade en mogelijk toekomstige bewoners ook. In een van de zienswijze is een scenario van een "achterom" voorgesteld. Echter dit scenario biedt veel nadelen (meer asfalt, minder groen). Het voorstel dat ook een oplossing met draagvlak is: Het gebruik van de Kijvelandse kade af te waarderen en dus "afschalen" voor (regulier) autogebruik. Het gebruik van de Kijvelandse kade enkel en alleen

voor een calamiteiten-route en bus-route en landbouw-bestemmings-verkeer biedt grote kansen voor vergroten verkeersveiligheid, recreatieve lange routes en veilig schoolverkeer. Het opwaarderen van de Kijvelandse kade en de Albrandswaardsedijk voor fietsers en recreanten (doordat er geen autoverkeer meer zal zijn) is het op termijn veiliger voor fietsers en wandelaars en zal meer rust voor bewoners aan de Albrandswaardsedijk en Schroeder van de Kolklaan worden bereikt. **Het op termijn nemen van verkeersbesluit(en) -bevoegdheid college- met de juiste maatregelen die bijdragen aan de uitvoering hiervan.** De Verkeersbestemming wordt zodanig neergelegd dat:

- De bus-route gemaakt kan worden
- De Kijvelandse kade afgewaardeerd kan worden in gebruik voor auto's.
- het gebruik voor een calamiteit, bus-route en bestemmingsverkeer (landbouw) voor de Kijvelandse polder mogelijk blijft.
- Verkeersmaatregel(en) wordt/worden genomen (college bevoegd gezag) die bijdragen aan het afwaarderen van de Kijvelandse Kade voor regulier autoverkeer en dus bevordert wordt dat al het wijkverkeer (toekomstige bewoners-Antes-Fivoor-Parnassia- Albeda-kinderdagverblijf etc.) gebruik gaat maken van de nieuwe ontsluitingsroute en dus ontlasten van de Albrandswaardsedijk en Schroeder van de Kolklaan.
- Een maatregel dat vrachtverkeer weert naar de Albrandswaardsedijk.
- Maatregelen die bijdragen aan een veilig gebruik en toegang(en) tot het sportpark.

B - Zorg over bouwverkeer/in gebruik nemen van de ontsluitingsweg langs Sportveld Indieners zijn ook bezorgd over de overlast tijdens het bouwen. Bewoners ervaren nu al veel overlast van de bouw van de nieuwe klinieken. In het regulier verkeeroverleg met bewoners komt dit ook aan de orde. Alhoewel betrokken partijen er betrokken inzitten en ook maatregelen nemen en moeite doen om het bouwverkeer over de juiste routes te krijgen blijkt dat de chauffeurs van de vrachtwagens vaak niet ontvankelijk zijn voor de voorkeursroutes en er zijn natuurlijke ook vrachtauto's (verhuis- of meubelbezorgers) die in de Delta wijk zelf moeten zijn.

Het heeft de voorkeur bij alle partijen dat de nieuw aan te leggen ontsluiting langs het sportveld (haakse variant) zo snel mogelijk wordt aangelegd en in gebruik wordt genomen. In ieder geval zo snel mogelijk als bouwverkeer route wordt aangelegd en gebruikt. Om dit streven vorm te geven en tevens de ontwikkeling niet direct in de weg te zitten **is er een voorwaarde**

overeengekomen: Voorwaarde is dat de ontsluitingsweg is aangelegd en in stand wordt gehouden voorafgaand aan ingebruikname van de 291e woning. De voorwaarde is gebaseerd op een reële verwachting dat dit waargemaakt kan worden en omdat uit onderzoeken blijkt dat bij meer dan 291 woningen de huidige verkeersafwikkeling niet voldoet. Deze voorwaarde is als "voorwaardelijke verplichting ontsluitingsweg" is opgenomen in artikel 12.5.4 in het bestemmingsplan.

2. Uitvoering (woningbouw) programma afspraken

Vanuit de corporaties waren er zorgen geuit over de uitvoerbaarheid van de programma afspraken. Er is hierover overleg geweest met de betrokken partijen Parnassia en Wooncompas namens de woningcorporaties die werkzaam zijn in Albrandswaard. Duidelijk is geworden dat de afspraken over de uitvoering van het programma niet in het bestemmingsplan thuishoren maar wel in een overeenkomst. De gemeente is niet de actieve partij, maar kader stellend (tender). Duidelijk is ook voor de partijen dat de kaders in het bestemmingsplan voldoende ruimte bieden om het Programma te realiseren. De uitvoerende partijen (Parnassia en WBV Wooncompas namens de woningcorporaties die werkzaam zijn in Albrandswaard) zijn inmiddels zover dat hierover ook een overeenkomst wordt aangegaan. Dat is wenselijk omdat de uitvoering van deze woningbouwprogramma afspraken niet in een bestemmingsplan worden overeengekomen maar tussen uitvoerende partijen.

Het college vindt de uitvoerbaarheid van de programma afspraken ook wezenlijk en wil dit dus ook vastgelegd hebben in de nieuwe anterieure **overeenkomst** -en vervolgens **in de tender** voorwaarden op te nemen die meer garantie geven op de realisatie van sociale woningen door een toegelaten instelling werkzaam in de gemeente Albrandswaard; En ziet deze nieuwe anterieure overeenkomst met de ParnassiaGroep van pm-pm-2025 (naast de eerdere anterieure overeenkomst van 22-01-2024) als voorwaarde om de raad de planrechten en dus het bestemmingsplan te laten vaststellen.

3. Landschappelijke eisen voorwaarden voor inpassing

De provincie wil onder voorwaarden meewerken aan bouwen in het groen (schapenweide). De voorgestelde en opgestelde **balansregeling** (bijlage bij dit bestemmingsplan) met werkingskracht in

de regelgeving voorziet daarin en zorgt ervoor dat er geen onevenredige schending van provinciale belangen is. In het bestemmingsplan zit de voorwaardelijke verplichting over biodiversiteit die kwaliteitseisen stelt aan een beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, zoals ook de LIOR.

De provincie is op voorhand geconsulteerd over de gegeven argumentatie. Geconstateerd is dat er geen onevenredige schending van provinciale belangen is. De woningen worden in een groene setting gebouwd en er worden klimaat adaptieve inrichtingsvoorstellen gedaan gericht op versterken iconsoorten Zuid-Holland.

4. Dubbelbestemming Leiding - Water

Evides heeft een belang van een waterleiding die ligt onder de voorgestelde verkeersbestemming voor de ontsluitingsweg (haakse variant). De ligging van de nieuwe sportveldweg (haakse variant) nabij de aanwezige waterleiding leidt tot een technische uitdaging, met name op het punt waar de weg het hoogteverschil van de polder met de Albrandswaardsedijk moet overwinnen. Met Evides is overleg gevoerd over de potentiële civieltechnische oplossingen (waaronder een brugconstructie of een damwand) en het gedeelde inzicht is dat een technische oplossing voorhanden is waardoor de weg en de waterleiding met elkaar te verenigen zijn. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is dat voldoende. Bij het definitieve ontwerp van de weg zal de definitieve civieltechnische oplossing worden gekozen, waarbij gezocht zal worden naar de optimale variant, rekening houdend met kosten, verkeersafwikkeling en het voorkomen van schade aan de leiding. Het overleg met Evides en de verkenning van oplossingsrichtingen hebben wel meer tijd in beslag genomen, waarover u en de indieners van een zienswijze ook over zijn geïnformeerd. In het bestemmingsplan zit een dubbelbestemming Leiding – Water. Binnen deze dubbelbestemming geldt een aanlegvergunningstelsel, waarbij een vergunning voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of het uitvoeren van grondwerkzaamheden enkel wordt verleend als door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding. En hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder. Bij de adviesaanvraag wordt een (technische) onderbouwing aan de leidingbeheerder aangeleverd, voor werkzaamheden in de zone van de Ontsluitingsweg gelegen bij de kruising met de Albrandswaardsedijk. Op deze manier is de samenwerking met Evides voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het aanleggen van de weg verzekerd. Aanvullend daarop zijn met Evides afspraken gemaakt over de wijze waarop het definitief ontwerp van de ontsluitingsweg zal worden getoetst om te beoordelen dat er geen schade aan de leiding kan ontstaan. Deze technische uitgangspunten zijn ook vastgelegd in de Nota van Zienswijzen. In de combinatie van deze aanvullende afspraken, de toelichting in de Nota van Zienswijzen, en het artikel 14 (Bestemming Leiding - Water) in het bestemmingsplan, is het belang van Evides en de watertransportleiding voldoende gewaarborgd, waardoor het plan gereed is om ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

5. Fivoor: Anticiperen op de ruimtelijke noodzaak en compensatie voor groen

Fivoor heeft op grond van het huidige bestemmingsplan weinig beperkingen om uit te breiden. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is die beperking wel gekomen, omdat er een duidelijke structuur is gekomen met bestemmingsvlakken voor de diverse bestemmingen wonen, groen, water, maatschappelijk en verkeer. Fivoor heeft een reactie ingediend en gewezen op het belang dat de kliniek op langere termijn hier kan blijven functioneren. Er is overleg geweest en met de op 13 augustus 2024 ingediende onderbouwing kan worden meegewerkt. Om ruimte te geven aan uitbreiding in de toekomst wordt op de verbeelding het bestemmingsvlak Maatschappelijk-1 uitgebreid aan de oostzijde van de huidige kliniek met afschermende groenstrook en een aantakking op de nieuwe ontsluiting naar het sportveld. Het verlies aan de hoofdgroenstructuur wordt gecompenseerd in het plangebied. De verbeelding wordt hierop aangepast door op deze locaties de bestemming Groen-1 op te nemen. Het voorstel is een oplossing waarbij Fivoor toekomstbestendig aan de kliniek kan bouwen en tegelijkertijd in het plangebied met groen is gecompenseerd.

5.1 Er is al wel een "anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal d.d. pm -pm- 2025, maar deze is nog niet getekend.

Er is al een getekende anterieure overeenkomst (22-01-2024) met de ontwikkelaar Parnassia Groep waarin kosten zijn verzekerd. Echter gebleken is dat het vaststellen van nadere afspraken nodig is. In de nieuwe afspraken worden de extra kosten overeengekomen die nu al worden voorzien, van onder andere extra civiele werken en afspraken over de uitvoeringspartij voor het te realiseren sociaal programma. Er is veel overleg geweest afgelopen jaar '24 en dit voorjaar 2025 en daar zijn extra afspraken uit voort gekomen. Er is behoefte aan nadere (financiële) afspraken om de gemaakte

uitvoeringsafspraken een plek te geven. Denk hierbij aan afspraken over uitvoering, aanleg civiele werken en overige inspanningsverplichtingen. Ook is gewerkt aan een projectboek voor Hof van Poortugaal gebaseerd op LIOR en andere inrichtingseisen, civiel aanleg, beheer en overdracht afspraken en om dat van toepassing te verklaren, is een aanvulling op de eerdere overeenkomst ook gewenst. In de "anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal d.d. pm -pm- 2025" komen ook nadere afspraken over het te realiseren sociaal programma door een toegelaten instelling volkshuisvesting die werkzaam is in de gemeente Albrandswaard.

6.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer Parnassia Groep verzekerd.

Er is een getekende anterieure overeenkomst d.d. 22-01-2024 door Parnassia Groep en de gemeente. Het sluiten van de "anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal d.d. pm - pm - 2025", gebeurt in de zin van artikel 6.24 lid 1 WRO. Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Er is afgelopen jaar ook over uitvoeringszaken overlegd en er is draagvlak over de Anterieure overeenkomsten Hof van Poortugaal pm-pm-2025. In voormelde anterieure Overeenkomst (college bevoegd gezag) is er met name aandacht over de borging van de kwaliteit en beheer van de woonomgeving, programma en kosten civiele werken. Dat willen we nu regelen via kaderstelling om discussie met de uitvoerende ontwikkelpartijen (niet Parnassia) te voorkomen.

Overleg gevoerd met

Parnassia Groep, Fivoor, Antes, Provincie Zuid-Holland, DCMR, Evides, team verkeer, stedenbouw, buitenruimte.

Kanttekeningen

2.1 Niet alle zienswijzen kunnen met dit plan worden opgelost

Bij de zienswijzen zaten ook reacties waarbij de gemeente niet de bepalende of verantwoordelijke partij is om het op te lossen, of reacties die over een bestaand probleem gaan, soms ook van uitvoering/technische aard zijn en soms ook buiten het plangebied liggen. Dat wil niet zeggen dat het niet de aandacht heeft. Alleen niet vanuit het project bestemmingsplan "Hof van Poortugaal". Daar waar mogelijk is er wel inzet geweest vanuit de gemeente om ook deze reacties passend te behandelen.

5.1 Er is al wel een concept "Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal pm -pm- 2025" gereed, maar nog niet getekend .

Er is al een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar Parnassia Groep waarin kosten zijn verzekerd. Echter gebleken is dat nadere afspraken over het kostenverhaal van onder andere extra civiele werken en de uitvoeringspartij voor het te realiseren sociaal programma, gewenst is. Er is veel overleg geweest afgelopen jaar '24 en dit voorjaar en daar zijn extra afspraken uit voort gekomen. Er is behoefte om deze nadere gemaakte uitvoeringsafspraken een plek te geven. Denk hierbij aan afspraken over uitvoering en overige inspanningsverplichtingen. Ook is gewerkt aan een projectboek voor Hof van Poortugaal gebaseerd op LIOR en andere inrichtingseisen, civiel aanleg, beheer en overdracht afspraken en om dat van toepassing te verklaren, is een nieuwe overeenkomst gewenst. In de anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal d.d. pm -pm- 2025" zijn afspraken gemaakt over het te realiseren sociaal programma door een toegelaten instelling volkshuisvesting die werkzaam is in de gemeente Albrandswaard. De getekende borging van afspraken willen we voor de vaststelling van de planrechten regelen om discussie met de uitvoerende ontwikkelpartijen (niet Parnassia) te voorkomen.

Uitvoering/vervolgstappen

Communicatie

De indieners van een reactie zijn eerder geïnformeerd over het concept van de nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hof van Poortugaal. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een definitief bericht van de vastgestelde Nota van zienswijzen, waarin de beantwoording van hun reactie staat. Ook worden de indieners geïnformeerd over de raadsvergadering over het vaststellen van het bestemmingsplan en de data van de behandeling ervan door de raad van de gemeente Albrandswaard.

Na besluitvorming door de raad tot vaststellen van de stukken is er een bekendmaking over het er inzage gaan van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en dat daarop een beroep kan worden ingediend.

Uitvoering

Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de aanbesteding van de woonvelden in gang worden gezet, als ook de voorbereidingen voor de aanleg van de weg, de aanvraag Omgevingsvergunning en de inrichting en aanleg van het groen.

Veiligheid

In het kader van de veiligheid en het veiligheidsgevoel zal bij deze nadere uitwerking van het inrichtingsplan en vlekkenplan de ZETA- en Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen worden toegepast. In de tender(s) van de aanbesteding is de ZETA- Veilig Ontwerp en Beheer-richtlijnen een vaste voorwaarde.

Verkeer

Het nemen van een verkeersbesluit en of nemen van verkeersmaatregelen is een bevoegdheid van het college. Het neerleggen van planrechten en dus de bestemmig verkeer is bevoegdheid raad. Nemen van verkeersmaatregel(en) en of besluiten die bijdragen aan de doelstellingen van het plan, zoals het afwaarderen van de Kijvelandse Kade voor regulier autoverkeer en dus bevorderd wordt dat al het wijkverkeer (toekomstige bewoners-Antes-Fivoor-Parnassia- Albeda-kinderdagverblijf etc.) gebruik gaat maken van de nieuwe ontsluitingsroute en dus ontlasten van de Albrandswaardsedijk en Schroeder van de Kolklaan. Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het college hier uitvoering aangeven en ook de participatie, wenselijkheid en betaalbaarheid e.d. meewegen.

Financiën

Het sluiten van de anterieure overeenkomst gebeurt in de zin van artikel 6.24 lid 1 WRO. Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het vaststellingsbesluit voor het ruimtelijk plan zal ter inzage worden gelegd en worden bekendgemaakt op voorgeschreven wijze in Schakel, Gemeenteblad, website van Albrandswaard. Dit betekent voor belanghebbenden dat er een mogelijkheid bestaat om te reageren op dit plan, er gelegenheid wordt geboden een beroepsschrift in te dienen. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Bijlagen

1. 20250310 Hof van Poortugaal_vastgesteld_Verbeelding.pdf
2. 20250310 Hof van Poortugaal_vastgesteld_Toelichting.pdf
3. 20250310 Hof van Poortugaal_vastgesteld_Regels.pdf
4. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.pdf
5. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de regels_Bijlage 2 Ontsluitingsweg.pdf
6. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten.pdf
7. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Verkeersonderzoek Locatieontwikkeling Antes .pdf
8. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Verkeersonderzoek Vervolg locatieontwikkeling Antes .pdf
9. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Nadere uitwerking verkeer en ontwerp Hof van Poortugaal.pdf
10. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Tekening toekomstige ontsluitingsroute.pdf
11. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek.pdf
12. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Rapportage verkennend bodemonderzoek Hof van Poortugaal.pdf
13. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 Rapportage verkennend bodemonderzoek Sportparkpolder.pdf

14. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 9 Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek Hof van Poortugaal.pdf
15. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10 Quicksan Wet natuurbescherming Antes-locatie.pdf
16. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 11 Quicksan Wet natuurbescherming ontsluitingsroutes.pdf
17. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 12 Nader onderzoek vleermuizen en huismus Antes-locatie.pdf
18. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 13 Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Sportveldweg.pdf
19. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 14 Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Antes-locatie (2024).pdf
20. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 15 Boominventarisatie 2016.pdf
21. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 16 Bomeninventarisatie 2017.pdf
22. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 17 Bomeninventarisatie 2022.pdf
23. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 18 Bomeneffectanalyse Sportparkpolder.pdf
24. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 19 Stikstofdepositie berekening.pdf
25. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 20 Akoestisch onderzoek wegverkeer.pdf
26. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 21 Akoestisch onderzoek kinderdagverblijf.pdf
27. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 22 Notitie Externe veiligheid.pdf
28. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 24 Notitie waterberging ontsluitingsweg.pdf
29. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 25 Vormvrije m.e.r. beoordeling.pdf
30. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 26 Eindrapportages participatietrajecten.pdf
31. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 27 Verslag informatiebijeenkomst 18 januari 2024.pdf
32. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 28 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.pdf
33. HvP_vastgesteld_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 23 Waterhuishoudkundig plan.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Hof van Poortugaal		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 6 mei 2025,

gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening

Crisis en Herstelwet

Wet geluidhinder

Omgevingswet;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal is opgesteld en past binnen de door de raad geaccordeerde ruimtelijke randvoorwaarden, te weten 'Hof van Poortugaal – Nota van Uitgangspunten' (van 25 november 2022) vastgesteld op 6 februari 2023, en de Ontwikkelstrategie vastgesteld door de raad op 2 oktober 2023;

het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Poortugaal van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 voor 8 weken ter inzage is gelegd;

iedereen gedurende deze periode een zienswijze over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en in de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 21 december 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

tegen het ontwerpbestemmingsplan 18 zienswijzen zijn ingediend.

deze zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen en beantwoording Hof van Poortugaal";

er geen onevenredige schending van provinciale belangen is en de provincie op voorhand geconsulteerd over de gegeven argumentatie;

de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen en beantwoording Hof van Poortugaal";

het plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit op onderdelen is aangepast (zie hoofdstuk 3 van de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen Hof van Poortugaal");

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

de gemeente een opgave heeft om binnen haar grondgebied (sociale) woningbouw te realiseren.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Hof van Poortugaal", ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit overeenkomstig de "Nota van Zienswijzen en beantwoording bestemmingsplan Hof van Poortugaal", gewijzigd vast te stellen.

2. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Poortugaal

(Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.

3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

4. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Hof van Poortugaal".

5. Het Bestemmingsplan "Hof van Poortugaal", onder voorwaarde van en met een opschortende werking tot het moment van schriftelijk overeenkomen en ondertekenen van de aangepaste "Anterieure overeenkomst Hof van Poortugaal met de ParnassiaGroep, vast te stellen.

6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
