



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelstrategie "Hof van Poortugaal"	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 22 augustus 2023	
<b>Portefeuillehouder</b> Richard Polder		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.verkaik@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. De ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' vast te stellen en tezamen met de verdere uitwerking van eerder vastgestelde 'Nota van uitgangspunten' als uitgangspunt te laten dienen voor het voorbereiden en in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan, met dien verstande dat;

1. Het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) noodzakelijk is gebleken en dus wordt de motie "Geen ontwikkeling van deelgebied 5" als afgedaan beschouwd
  2. Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat bij verdere uitwerking zoveel mogelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten in het kader van behoud van zoveel mogelijk groen en de motie "hoeveelheid bomen" daarmee is afgedaan
  3. Wordt gekozen voor uitwerking van een haakse variant van de ontsluitingsweg
  4. Wordt gekozen voor de uitwerking van de in het de ontwikkelstrategie genoemde uitgangspunten van het woningbouwprogramma
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Met dit voorstel legt het college u de ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' voor. Hiermee wordt een planologische stap gezet in de mogelijke ontwikkeling van de woningbouw op het Antesterrein. De afronding van het (financiële) haalbaarheidsonderzoek volgt later dit jaar en wordt na een besluit van de gemeenteraad over de uitgangspunten van de inzet van de reserve Betaalbare en bereikbare woningen- als definitieve go/no-go op de ontwikkeling aan u voorgelegd. Met de geheime bijlage geeft het college u inzicht in de financiële stand van zaken van dit moment. Door het vaststellen van deze ontwikkelstrategie kan de ruimtelijke ontwikkeling voortgang vinden en kan vooruitlopend op een definitief besluit van uw raad over de inzet van financiële middelen een ontwerp-bestemmingsplan worden voorbereid.

Op 6 februari 2023 heeft u ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' van Parnassia Groep/Antes (671985). Aan de hand van dit raadsbesluit is de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente verder gegaan met de afronding van de haalbaarheidsfase. Dit om het voor beide partijen mogelijk te maken in de tweede helft van '23 een definitief besluit over woningbouw op deze locatie te nemen. Het betreft een ontwikkeling die van groot belang is voor het realiseren van het Albrandswaardse aandeel in de regionale woningbouwopgave en in het bijzonder de bouw van 170 sociale woningen.

In Beraad en Advies Ruimte van 20 juni 2023 heeft PG/Antes u geïnformeerd over de eerste resultaten van de verdere uitwerking van de haalbaarheid en over de uitkomsten van het participatietraject.

In de intentieovereenkomst Hof van Poortugaal is opgenomen dat de gemeente stuurt op budgettaire neutraliteit, in die zin dat er voor beide partijen sprake moet zijn van een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten. Zoals aangegeven in de bijeenkomst van 20 juni jongstleden is er op dit moment nog sprake van een tekort op de locatie-ontwikkeling c.q. de herontwikkeling van het Antesterrein. Belangrijke oorzaak van het tekort vormt de noodzakelijke vervanging van de boven- en ondergrondse infrastructuur evenals de gewenste vergroening.

Het bestuur van PG/Antes heeft aangegeven wat het maximale tekort kan zijn dat PG/Antes kan accepteren op een grondexploitatie. Op dit moment is het totale tekort hoger. Dit betekent dat gezocht is naar mogelijkheden om het tekort terug te brengen en de grondexploitatie - weliswaar met een tekort voor Antes - mogelijk te maken. In de bijlage 6 "Financieel Geheim" staan hierover de huidige denkrichtingen.

Tijdens het zomerreces bleek dat een goede uitwerking van de financiële middelen meer tijd vraagt. Immers, eerder is uw raad beloofd dat in het voorstel over de ontwikkelstrategie ook duidelijkheid zal worden gegeven over de financiële gevolgen voor de gemeente van dit marktinitiatief. Het college streeft naar snelle duidelijkheid, maar vindt ook de kwaliteit en betrouwbaarheid van de cijfers een belangrijk uitgangspunt, zodat u als raad de juiste beslissingen kunt nemen. We streven derhalve om in de december vergadering een financieel overzicht op te leveren waarop u een definitieve go/no-go beslissing kunt nemen als raad. Ondertussen kan het planologische (ruimtelijke) traject wel verder worden voorbereid, zodat in december 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Een onderdeel van de financiële verkenning naar een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten zou kunnen zijn om middelen in te zetten vanuit de reserve Betaalbare en bereikbare woningen. Hiervoor zal de raad eerst moeten besluiten op welke wijze deze reserve kan worden ingezet. Een voorstel hiertoe zal in de raadsvergadering van december ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

De kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg zijn opgenomen in de grex van Antes. De gemeente is verplicht om vanuit haar publieke rol de weg aan te leggen en de kosten die zij daartoe maakt te verhalen op basis van het zogenaamde profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid beginsel (PPT) uit de Wet ruimtelijke ordening en deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Uit de onderzoeken en tellingen die door bureau Goudappel zijn gedaan blijkt echter ook dat een deel van de omliggende bestaande bebouwing profijt heeft (gebruik gaat maken) van de nieuwe weg. Die kosten zal de gemeente zelf moeten dragen. Daarnaast zal het aanboren van subsidies (zoals de WBI subsidie) nog nader onderzocht worden.

## **Beoogd effect**

Ruimtelijke kaders vaststellen die de realisatie van maximaal 525 woningen waaronder 170 in de sociale sector in het 'Hof van Poortugaal' mogelijk maken. Met deze kaders kan een ontwerp-bestemmingsplan door het college worden voorbereid en nog dit jaar in procedure worden gebracht waarmee een verwachte vertraging door de op handen zijnde Omgevingswet wordt voorkomen. Dit zonder daarbij vooruit te lopen de definitieve beslissing van de raad in december.

## **Argumenten**

### *1.1 Woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' is wenselijk en haalbaar*

Woningbouw op deze locatie draagt voor de gemeente Albrandswaard aanzienlijk bij aan de realisatie van (sociale) woningbouw en is daarmee van groot maatschappelijk belang. Met de realisatie van (sociale) woningbouw o.a. voor starters en ouderen geeft de gemeente uitvoering aan het raadsakkoord 2022-2026. Voorwaarde is nog steeds dat de woningbouw op 'Hof van Poortugaal' voor de gemeente zowel ruimtelijk als financieel met een voor beide partijen aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten haalbaar moet zijn.

Naast de Nota van Uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie is een schetsontwerp stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit dient om een concreter beeld te krijgen bij de mogelijke invulling van het vlekkenplan en als toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen vormt tevens de onderlegger voor het op te stellen (ontwerp) bestemmingsplan. Dit zal nog nader worden uitgewerkt, waarin ook een sfeerbeschrijving zal worden opgenomen. In de huidige uitwerking is de opzet van het vlekkenplan iets gewijzigd ten opzichte van de eerder door u vastgestelde Nota van Uitgangspunten. De verkavelingsstudies, het meenemen van de input vanuit de participatie, de gehanteerde parkeernormering én financiële optimalisaties hebben geresulteerd in het huidige voorkeursmodel voor de verkaveling en een bijgesteld vlekkenplan. Daarnaast is het noodzakelijk gebleken om woongebied 5 (schapenwei) onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkeling (zie kanttekening 1.1), waarmee invulling is gegeven aan de motie hierover. De 7 bouwstenen die aan de basis liggen van het vlekkenplan zijn behouden:

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.

DSP groep heeft een beoordeling uitgevoerd van de proefverkavelingsvarianten op veiligheidsaspecten – conform de ZETA-richtlijnen - die zijn benoemd in de notitie "beoordeling sociale veiligheid drie varianten" van 19 juni jongstleden. Met de aanbevelingen is rekening gehouden in het stuk dat voorligt. Het betreft onder meer het advies om gebied overstijgende risico's zoals doodlopende wegen en grote onpersoonlijke parkeerplaatsen te voorkomen en te zorgen voor zicht vanuit de woningen en de gestapelde bouw te voorzien van loggia's/balkons/erkers om sociale ogen en oren vanuit deze gebouwen te garanderen. Deze aanbevelingen zijn meegenomen in het stedenbouwkundig schetsplan.

Optimaliseren van de ontsluiting van de locatie.

De ontsluiting van de locatie is gebaseerd op de zgn. haakse variant langs de sportvelden. In de bijlage 6 'Financieel Geheim' kunt u zien wat de eerste schattingen zijn van de investering voor de ontsluiting van de locatie. Het ontwerp van de weg wordt op dit moment nader uitgewerkt door twee door Antes ingeschakeld bureaus. De gemeente is voor de aanleg van een weg verantwoordelijk en is in het licht van het wettelijk kostenverhaal verplicht conform de PPT-criteria uit de Wet ruimtelijke ordening te verhalen op de initiatiefnemer. Volgens plan economische berekeningen bedraagt dit te verhalen deel 65%. De overige 35% - het gemiddelde van de percentages zoals berekend door twee ter zake deskundige bureaus - komt ten laste van de gemeente. Daarnaast moet voor de ontsluiting grond worden aangekocht van het waterschap - dit is al meegenomen in genoemde raming - en zijn er aanvullende verkeersmaatregelen nodig in een bredere omgeving rond de locatie 'Hof van Poortugaal' met als gevolg dat er uiteraard sprake is van te maken ambtelijke kosten.

*1.2 Vaststellen van de Ontwikkelstrategie zorgt ervoor dat de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het bestemmingsplan kunnen doorgaan*

Het vaststellen van de ontwikkelstrategie biedt voor de initiatiefnemer voldoende input voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan.

*1.3 Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de gewenste woningbouwopgave mogelijk te maken*  
Om de bouw van woningen mogelijk te maken en te voldoen aan het door de gemeente uitgebrachte regionaal bod aan de provincie Zuid-Holland is een nieuw bestemmingsplan nodig. Geadviseerd wordt het bijgaande 'Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen' als uitgangspunt te nemen voor het voorbereiden en opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van het ruimtelijk proces.

*2.1 Door geheimhouding op te leggen wordt voorkomen dat bedrijfsgevoelige gegevens openbaar worden.*

De gegevens in de bijlage zijn door de externe instantie in vertrouwen verstrekt aan de gemeente. Het openbaar maken van deze (concurrentiegevoelige) gegevens kan het verdere proces schaden.

### **Overleg gevoerd met**

Portefeuillehouder  
Parnassia Groep/Antes

### **Kanttekeningen**

*1.1 In uw raad zijn twee moties aangenomen namelijk één over het onderzoek naar de noodzaak van het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) bij de ontwikkeling en één over het behoud van zoveel mogelijk bomen*

De ontwikkeling van deelgebied 5 langs de Oude Maas is noodzakelijk gebleken voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Ook zou het niet betrekken van dit deelgebied bij de ontwikkeling gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de andere gebieden in de zin dat er dan meer verdichting moet plaatsvinden en hoger gebouwd moet worden. Verder is ervoor gekozen om de groene zones tussen de bouwvelden soms te draaien en iets te versmallen, zodat er meer bestaande bomen op de locatie behouden kunnen worden.

*1.2 Zonder woningbouw op 'Hof van Poortugaal' is realisatie van het woningaanbod alleen mogelijk door compensatie op een andere locatie. De mogelijkheden hiervoor zijn uiterst gering vanwege het ontbreken van locaties.*

Woningbouw op de locatie 'Hof van Poortugaal' maakt ongeveer 45% uit van het sociale bod dat Albrandswaard heeft gedaan op de regionale woningmarktafspraken. Mocht woningbouw op deze locatie niet doorgaan, dan kan de gemeente het woningbod alleen realiseren door andere ontwikkellocaties aan te wijzen.

*1.3 Uitbreiding van het woningaanbod in de gemeente levert opbrengsten op voor de gemeente*  
Door de bouw van maximaal 525 woningen worden ook inkomsten gegenereerd voor de gemeente.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

#### **2023:**

- Raadsvoorstel over inzet Reserve Bereikbare en Betaalbare woningen (18 december 2023)
- Raadsvoorstel over de afspraken over de ontwikkeling (definitieve go/no-go) op basis van alle financiële inzichten (18 december 2023)
- Na raadsbesluit sluiten van een anterieure/samenwerkingsovereenkomst, waarin o.a. de taakverdeling tussen de gemeente en PG/Antes in de ontwikkelfase en de uitvoeringsfase wordt vastgelegd
- Overleg met de provincie over mogelijkheden van een bijdrage aan de ontwikkeling (WBI) starten in het najaar van 2023
- Ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage leggen
- PG/Antes start in het najaar van 2023 gesprekken met corporaties over de realisering van de sociale woningbouw

#### **2024:**

- Raadsvoorstel over bestemmingplan 1<sup>e</sup> helft 2024;
- (Voorbereiden) tendertraject.

**Vanaf begin 2025:**

- Gefaseerde verkoop/levering gronden aan ontwikkelaar.

**Vanaf begin 2026:**

- Start bouw woningen.

**Financiën**

Zoals aangegeven is de totale financiële haalbaarheid nog niet helemaal uitgewerkt. In de bijlage 6 'Financieel geheim' staan de denkrichtingen van het college op basis van de huidige inzichten van de kosten. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt en middels besluitvorming aan u voorgelegd. Een raadsbesluit over de inzet van de reserve Betaalbaar en bereikbare woningen is daarvoor een belangrijke stap. Het college streeft ernaar u een voorstel hiertoe in de vergadering van december voor te leggen evenals een definitief voorstel met alle financiële inzichten over deze ontwikkeling.

**Inclusiviteitstoets**

N.v.t.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**

PG/Antes heeft voor het opstellen van de stukken die ter besluitvorming voorliggen een participatietraject opgezet. Het betrof inloopsessies woonbebouwing en groen, beeldkwaliteit en veiligheid. De gemeente heeft een inloopavond georganiseerd voor het onderwerp verkeer. De uitkomsten van deze sessies zijn met u gedeeld in Beraad en Advies van 20 juni 2023. Het eindrapport van deze participatie is bijgevoegd in de bijlagen.

**Bijlagen**

---

1. 20230824 Ontwikkelstrategie versie 0.8 - 17 augustus 2023.pdf
2. 2023-08-17 Eindrapportage Participatie\_HvP\_2e\_fase\_inclBijlagen.pdf
3. Wissing-1277-Hof van Poortugaal-20230816-Schetsontwerp stedenbouwkundig plan.pdf
4. Wissing-1277-Hof van Poortugaal-20230816-Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen.pdf
5. Nadere uitwerking verkeer en ontwerp.pdf
6. GEHEIM Bijlage 6 Financieel

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Ontwikkelstrategie "Hof van Poortugaal"		<b>Zaaknummer:</b>

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 22 augustus 2023,

### BESLUIT:

---

1. De ontwikkelstrategie woningbouw 'Hof van Poortugaal' vast te stellen en tezamen met de verdere uitwerking van eerder vastgestelde 'Nota van uitgangspunten' als uitgangspunt te laten dienen voor het voorbereiden en in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan, met dien verstande dat;

1. Het betrekken van woongebied 5 (schapenwei) noodzakelijk is gebleken en dus wordt de motie "Geen ontwikkeling van deelgebied 5" als afgedaan beschouwd
  2. Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat bij verdere uitwerking zoveel mogelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten in het kader van behoud van zoveel mogelijk groen en de motie "hoeveelheid bomen" daarmee is afgedaan
  3. Wordt gekozen voor uitwerking van een haakse variant van de ontsluitingsweg
  4. Wordt gekozen voor de uitwerking van de in het de ontwikkelstrategie genoemde uitgangspunten van het woningbouwprogramma
-

# 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.*

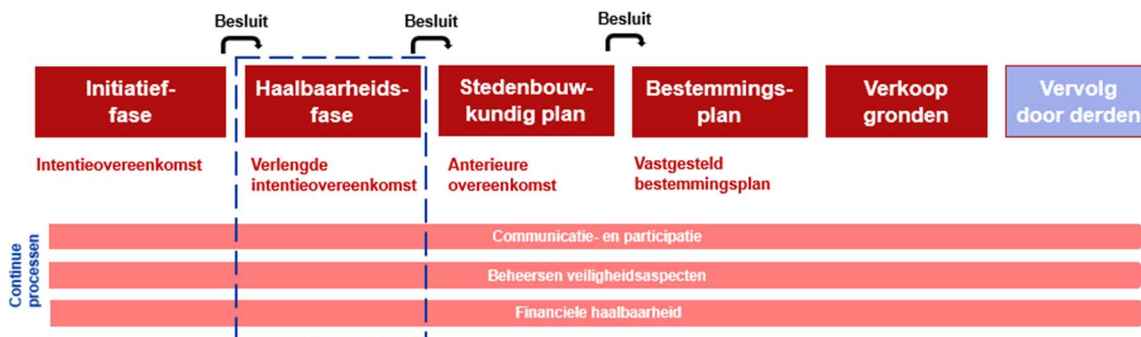
In de intentieovereenkomst is afgesproken dat er in de intentiefase een Nota van Uitgangspunten én een Ontwikkelstrategie opgeleverd worden. Over de Ontwikkelstrategie staat in de intentieovereenkomst:

*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.



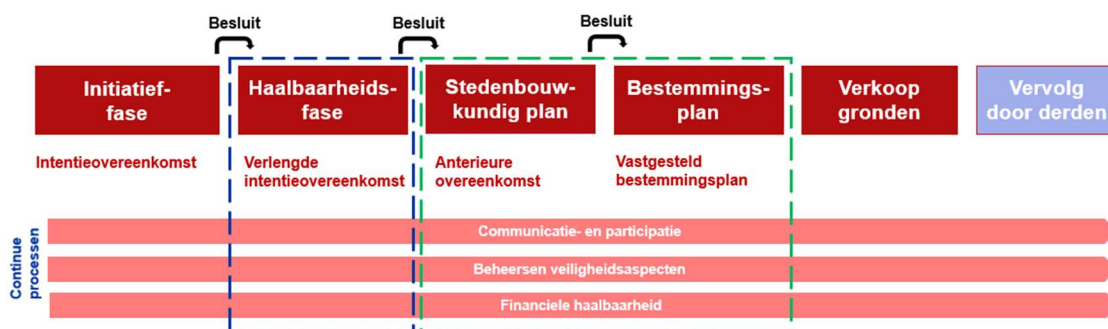
*Proces Gebiedsontwikkeling; de Haalbaarheidsfase wordt (bij positief besluit op) de Ontwikkelstrategie afgesloten*

### 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
<b>Fase: Haalbaarheidsfase</b>			
Nota van Uitgangspunten	November 2022	Ja	Gereed; vastgesteld februari 2023
Ontwikkelstrategie	Augustus 2023	Ja	Oktober 2023
<b>Fase: Stedenbouwkundig plan</b>			
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.
<b>Fase: Bestemmingsplan</b>			
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.

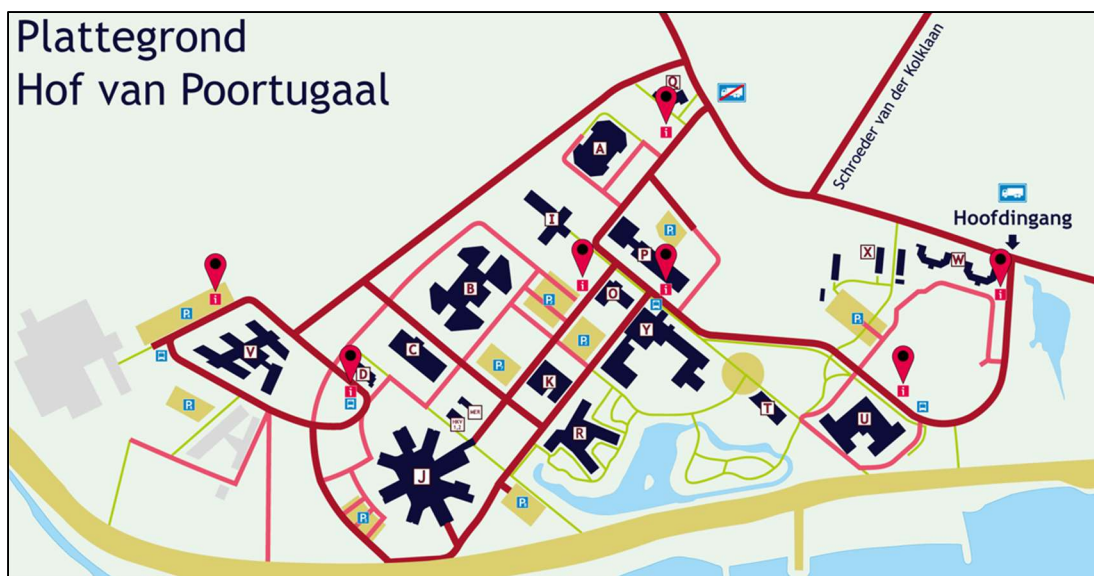
### Voorzieningen op locatie Hof van Poortugaal

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

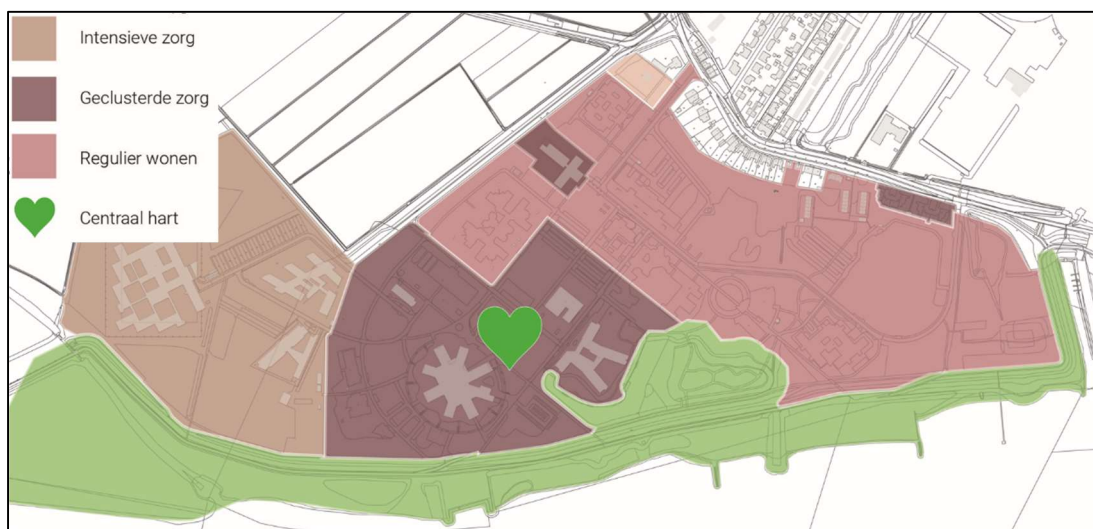
Zoals gezegd bevinden zich, verspreid over de locatie, al verschillende leer- en werkvoorzieningen. Deels zijn dit voorzieningen die openbaar en voor publiek toegankelijk zijn. Het gaat om:

- 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 hoofdonthoudingsweg 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'.

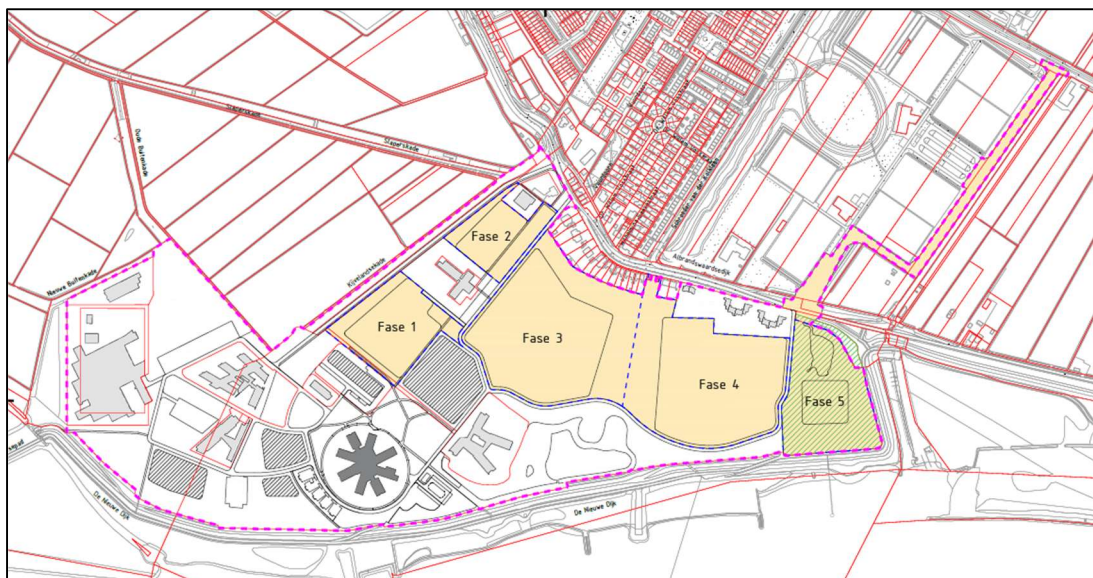
Deelplan '5. Buitendijks' wordt afgestoten aan het Zuid-Hollands Landschap en wordt daarom in het vlekkenplan buiten beschouwing c.q. ongemoeid gelaten.



## 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*

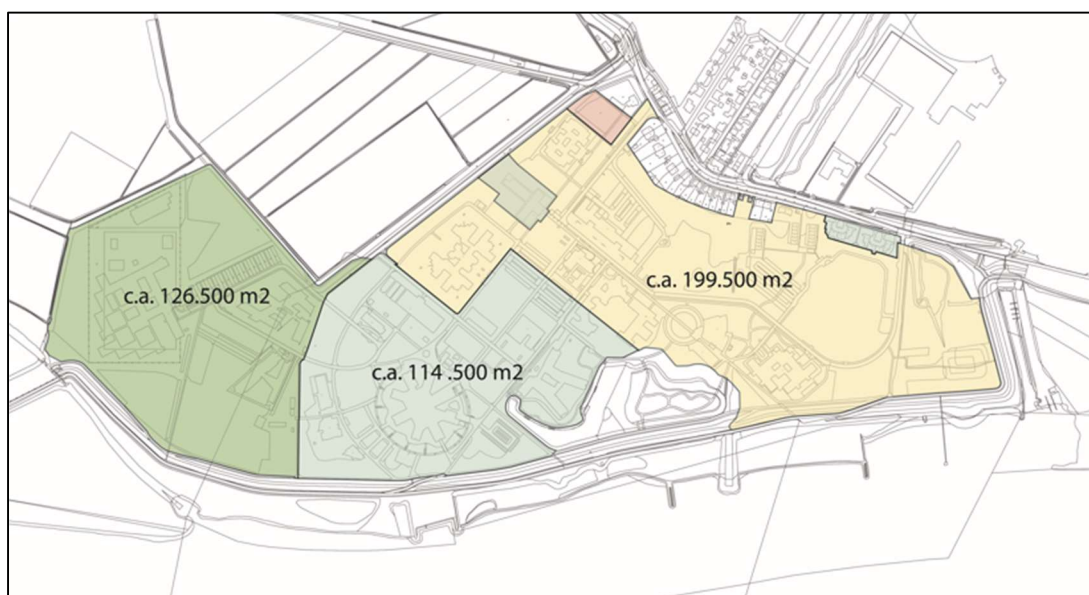


*Het bijgestelde vlekkenplan n.a.v. de verkavelingsstudies, optimalisatie en financiële doorrekening*

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 <sup>2</sup>	%
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%

<b>Totaal</b>	<b>456.717</b>	<b>100,0%</b>
---------------	----------------	---------------

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.

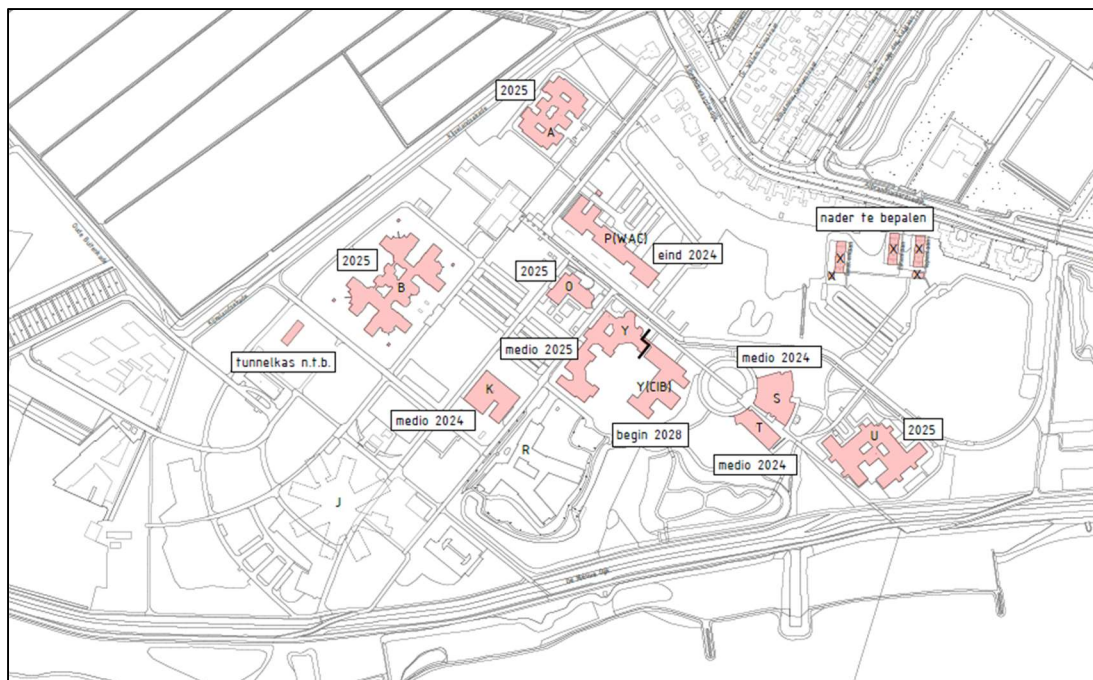
## 6 Fasering van de woningbouw en - oplevering

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 aannahme 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.

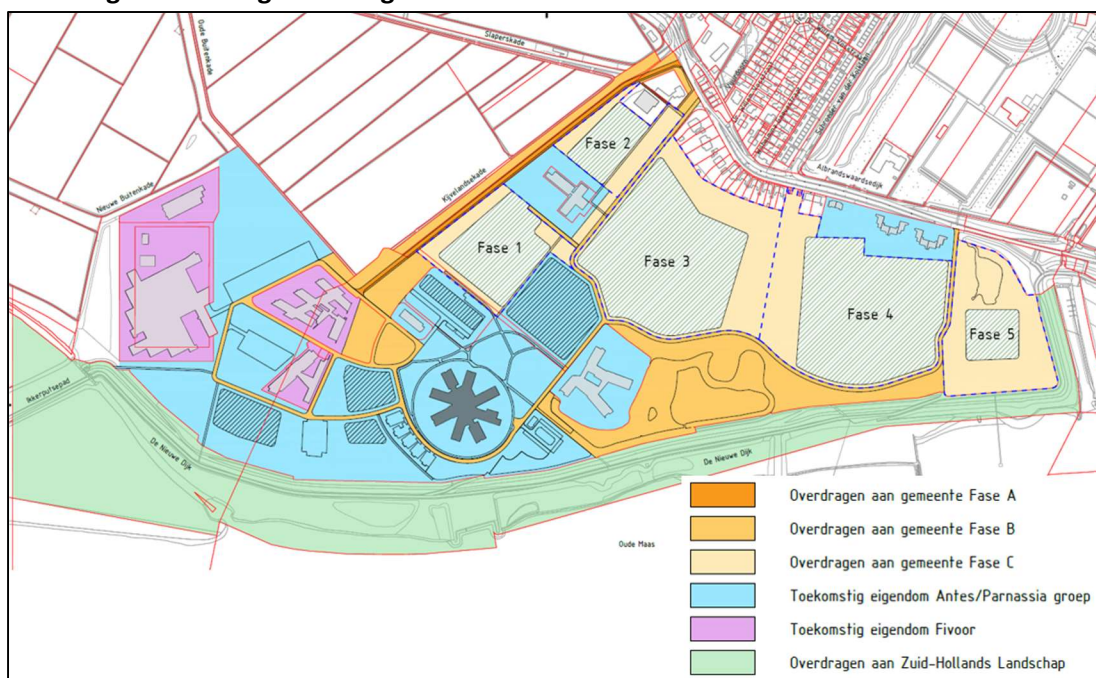
## 7 Visie op beheer en eigendom in de eindsituatie

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:



Overzichtskartaal: in de nieuwe woonwijk wordt al het openbare gebied (3 tinten oranje op de kaart), zijnde het niet uitgifbare 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-criteria<sup>1</sup>. 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).

---

<sup>1</sup> 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:

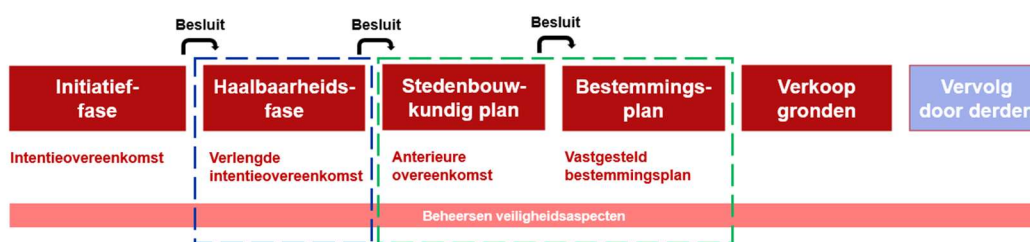
1. Pak de variant-overstijgende risico's aan:
  - Onderzoek mogelijkheden doodlopende wegen te voorkomen;
  - Voorkom grote, onpersoonlijke parkeerplaatsen, compartimenter tot verzamelparkeerplaatsen van ca. 20 auto's
  - Zorg voor zicht vanuit woningen op de straat, met name bij het cluster westelijk 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](http://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		
<b>8A</b>		Eindrapportage Participatie Hof van Poortugaal December 2021-December 2022	De Wijde Blik	10 januari 2023
<b>8B</b>		Eindrapportage Participatie Hof van Poortugaal Fase Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan	De Wijde Blik	17 augustus 2023
<b>9</b>	Archeologie	Antes-locatie, Poortugaal Gemeente Albrandswaard - Archeologisch bureauonderzoek	IDDS	IDDS Archeologie rapport 2663 Versie 1.2 (definitief) 25 januari 2022
<b>10</b>	Bedrijfs- en milieuzonering	Notitie bedrijf- en milieuzonering Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/VMI/not128 juli 2023
<b>11</b>	Bodem	Antes locatie te Poortugaal Milieuhygiënisch vooronderzoek	IDDS	A1335-06/SWI/rap1 27 januari 2022
<b>11A</b>		Verkennd bodemonderzoek weg langs de sportvelden loopt	IDDS	
<b>11 B</b>		Indicatief bodemonderzoek Antes- locatie loopt	IDDS	
<b>12</b>	Veiligheid	Eindrapport Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein i.o.v. Gemeente Albrandswaard	Decisio, Goudappel Coffeng, DSP, Awareness	6 november 2020
<b>13</b>	Externe veiligheid	Notitie Externe Veiligheid Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/BSZ/not3 28 juli 2023
<b>14</b>	Geluid	ANTES-LOCATIE ALBRANDSWAARDEDIJK 74 IN POORTUGAAL Quickscan geluid	Alcedo	21-08636.R01.V02 28 januari 2022

<b>15</b>		ANTES-LOCATIE ALBRANDSWAARDESEDIJK 74 IN POORTUGAAL Akoestisch onderzoek variantenstudie voor wegverkeerslawaai fase 0	Alcedo	21-08636.R02.V01 24 mei 2022
<b>15A</b>		NB: AANVULLEND RAPPORT TOEVOEGEN		
<b>16</b>	Luchtkwaliteit	Notitie luchtkwaliteit Antes-locatie Albrandswaardsedijk 74, Poortugaal	IDDS	A1335-07/VMI/not1.3 4 augustus 2023
<b>17</b>	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
<b>18</b>	Stikstof	Stikstof Quickscan	IDDS	A1335-07/BSZ/rap1_v3 4 augustus 2023



## Eindrapportage

**Participatie Hof van Poortugaal**  
Fase Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan  
April – Juni 2023

Versie 17 augustus 2023

## Inhoudsopgave

3 *Aanleiding* ..... 3  
2 *Opbouw participatieproces en deelname* ..... 3  
3 *Werving, tussentijdse informatievoorziening en terugkoppeling* .... 5  
4 *Belangrijkste resultaten* ..... 5  
5 *Verwerking van de inbreng* ..... 7  
6 *Vervolg* ..... 8  
*Bijlagen* ..... 9

• Anthony Fokkerweg 1 •  
1059 CM Amsterdam  
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •  
2514 HP Den Haag  
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •  
www.dewijdeblik.com



### 3 Aanleiding

Parnassia Groep en de gemeente Albrandswaard willen een deel van de huidige Antes-locatie transformeren tot woonwijk. Nadat de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten in februari vaststelde, brak begin dit jaar een nieuwe fase aan: het uitwerken van het grove vlekkenplan naar een 'schetsontwerp stedenbouwkundig plan', met een nadere uitwerking in de vorm van een beeldregieplan. Dat geeft een wat gedetailleerder beeld van de invulling van de structuur, maar biedt nog wel volop vrijheid voor de uitwerking. Het schetsontwerp geeft ook een nader beeld van het woningbouwprogramma en daarmee haalbaarheid die nodig is voor het bestemmingsplan.

In de voorafgaande haalbaarheidsfase is inbreng geleverd die deels kon worden verwerkt in het vlekkenplan. In het recent afgesloten participatieproces kon een deel van die reeds gegeven inbreng alsnog worden verwerkt in het schetsontwerp stedenbouwkundig plan. Daarnaast is er in deze fase nieuwe, aanvullende inbreng bijgekomen.

Voorliggende eindrapportage geeft eerst een procesmatig verslag: de opzet van het gehele traject met de aantallen deelnemers en de werving, tussentijdse informatievoorziening en terugkoppeling. Vervolgens zijn de belangrijkste resultaten samengevat. In de bijlagen zijn de resultaten van de afzonderlijke participatiemomenten terug te vinden.

### 2 Opbouw participatieproces en deelname

Nu corona geen belemmering meer vormde, bestond het proces ditmaal uit fysieke bijeenkomsten. Elke bijeenkomst had ongeveer dezelfde opbouw: inloop met meerdere tafels waarop deelnemers kaarten en referentiebeelden konden raadplegen en één op één in gesprek konden met projectleiders en vakinhoudelijk betrokkenen, zoals verkeersdeskundigen, stedenbouwkundigen en landschapsonwerpers.

We noemen hieronder de opbouw in chronologische volgorde.

#### **Bijeenkomst No1: Verkeer**

*11 mei 2023, ruim 60 deelnemers*

Deze bijeenkomst is georganiseerd door de gemeente Albrandswaard, omdat het thema Verkeersontsluiting bij uitstek een gemeentelijk onderwerp is. Uiteraard was de projectleider van Parnassia Groep ook aanwezig.

Concreet ging het over de uitwerking van de nieuw aan te leggen weg, als ontsluiting van de nieuwe wijk. De deelnemers konden

aangeven wat voor hen van belang is bij het uitwerken van de voorkeursvariant van de gemeenteraad. Zij konden hierover praten met adviseurs en verkeersdeskundigen en hun wensen, ideeën en aandachtspunten aan de gemeente meegeven. Ook konden zij meer algemene input leveren over het onderwerp Verkeer rond de Antelocatie.

Vanwege het grote aantal deelnemers is de bijeenkomst verdeeld over drie tijdvakken. Er waren in elk tijdvak drie tafels met grote kaarten met daarop ingetekend de beoogde weg en verschillende onderwerpen die nader uitgewerkt zullen worden. De deelnemers konden hier het gesprek aangaan met leden van het projectteam en op 'geeltjes' hun opmerkingen opschrijven over specifieke onderdelen van de variant en deze op de kaart plakken. Daarnaast waren er reactieformulieren waarop mensen meer informatie kwijt konden.

## **Bijeenkomst No2: Woonbebouwing**

*6 juni 2023, 23 deelnemers*

Het Vlekkenplan is voor deze bijeenkomst uitgewerkt in drie mogelijke proefverkavelingen voor het woningbouwprogramma. Er werd bij verteld dat het niet één van deze drie proefverkavelingen hoeft te worden, het zou ook nog een combinatie of een vierde variant kunnen worden. Dankzij de proefverkavelingen werd het wel veel inzichtelijker welke mogelijkheden er zijn met de woonbebouwing: waar kan het wat hoger worden, waar is het lager, hoe zijn de woningen georiënteerd en waar is het parkeren opgelost (verspreid of geclusterd).

Vanwege het aantal aanmeldingen was de bijeenkomst verdeeld over twee tijdvakken. Een deel van de mensen die zich hadden aangemeld bleek niet te komen, waardoor achteraf gezien één tijdvak ook prima had kunnen werken. Net als bij de vorige bijeenkomst konden mensen ter plekke opmerkingen achterlaten via 'geeltjes' en reactieformulieren invullen.

## **Bijeenkomst No3: Groen, Beeldkwaliteit en Sociale Veiligheid**

*22 juni 2023, 8 deelnemers*

De onderwerpen op deze bijeenkomst worden relevanter naarmate het plan concreter wordt en nader wordt uitgewerkt. De verwachting was dan ook wel dat hier relatief de minste deelnemers op af zouden komen, daarom was er ditmaal slechts één tijdvak. De opkomst bleek toch nog wat lager dan verwacht. Wellicht speelt ook mee dat veel mensen al vaker hebben geparticipeerd over dit project en zo hun mening hebben kunnen geven. We merkten dat deelnemers niet altijd alleen kwamen meepraten over het 'officiële' onderwerp van de bijeenkomst maar juist hun mening gaven over de onderwerpen die zij belangrijk vonden.

De opzet was in grote lijnen gelijk aan de vorige twee bijeenkomsten. Bij groen ging het vooral over het *gebruik* van de openbare ruimte en de functie van groen daarbij (spelen, ontmoeten etc.). Bij beeldkwaliteit waren er referentiebeelden van stijlen en werd de vraag opgeworpen of er één stijl voor geheel Hof van Poortugaal zou moeten komen (woondeel en zorgdeel) of juist met onderscheid daartussen.

Bij sociale veiligheid werden analyses getoond die een gespecialiseerd bureau heeft gemaakt van de voorlopige plannen. Daarbij is aangegeven welke onderdelen sterk scoorden op het gebied van sociale veiligheid en ook waren er concrete verbeteringsuggesties voor waar dit minder sterk was.

Van alle drie bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, zie bijlagen.

### 3 Werving, tussentijdse informatievoorziening en terugkoppeling

De werving, tussentijdse communicatie en terugkoppeling is in grote lijnen gelijk aan die van de participatie in de Haalbaarheidsfase. De uitnodigingen voor de bijeenkomsten gingen uit via de digitale nieuwsbrief (285 abonnees) en nieuwsberichten op de projectwebsite [www.hofvanpoortugaal.nl](http://www.hofvanpoortugaal.nl). Voor de sessie over het verkeer zijn ook per brief de mensen uitgenodigd die dichtbij de nieuw aan te leggen weg wonen.

### 4 Belangrijkste resultaten

#### Verkeer

Bij haar keuze voor de voorkeursvariant volgde de gemeenteraad de voorkeur van de meeste participanten uit de haalbaarheidsfase: een nieuwe weg langs de voetbalvelden. Tijdens de bijeenkomst gaven meerdere mensen aan blij te zijn met deze keuze: het ontlast de Schroeder van der Kolklaan en ontziet waardevolle natuur in de omgeving, zoals de Kijvelandsepolder.

De participatie richtte zich met name op de uitwerking van deze voorkeursvariant, denk aan de gevolgen voor de verkeersveiligheid en voor de verkeersdruk, ook iets verderop.

Vaker genoemde zorgen betreffen de verkeersdruk op de Albrandswaardsedijk en gevaarlijke situaties met oversteken. Ook genoemd werden zorgen over filevorming op het laatste stuk van de SvdKolklaan naar de Groene Kruisweg en de veiligheid van fietsers aldaar. En zorgen over sluipverkeer via de Albrandswaardsedijk naar Rhooen en Poortugaal en een mogelijk tekort aan parkeerplekken, met name voor de sportvereniging.

Er zijn meerdere voorstellen gepresenteerd of besproken voor alternatieve routes o.a. richting FPC De Kijvelanden. Zie hiervoor het verslag van deze bijeenkomst.

### **Woonbebouwing**

Bij elke proefverkaveling werden zowel voor- als nadelen genoemd. Als geheel waren er relatief veel mensen die de hogere bebouwing (max 7 bouwlagen) zo ver mogelijk van de Albrandswaardsedijk wilden positioneren, dus richting De Oude Maas.

In het vlekkenplan was de zogeheten Schapenwei (Vlek 5) wel aangegeven maar ook is bekend dat hier nu een andere bestemming op rust, namelijk Groen. In de proefverkavelingen is uitgegaan van bebouwing in deze vlek, met als belangrijkste reden dat hierdoor in de rest van het gebied minder woningen hoeven te worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen voor Hof van Poortugaal (ca. 500) is hiermee dus gelijk gebleven. Hier werd wisselend op gereageerd. Vanuit de Albrandswaardsedijk klonken meerdere geluiden om dit wel te doen. Vanuit oogpunt van open landschap en groen werd er juist voor gepleit dit onbebouwd te houden. De naastgelegen Watersportvereniging Poortugaal vrees vooral voor klachten van de toekomstige bewoners op de Schapenwei over het geluid dat het onderhoud aan boten veroorzaakt en is daarom tegen.

In algemene zin herhaalde een aantal omwonenden dat het totaal aantal woningen naar beneden zou moeten. Ook hoogbouw werd vaker genoemd. Veel omwonenden beschouwden 4 tot 7 bouwlagen als hoogbouw. Een getoond referentiebeeld van het zogeheten Botter-gebouw in Barendrecht (5 bouwlagen) stelde sommige mensen gerust dat iets hoger bouwen soms wel kon, mits met zorg ontworpen.

In algemene zin was er veel waardering voor het feit dat er afwisselende blokjes/buurtjes komen met diverse woningtypen. Ook was er waardering voor de overwegend ruime en groene opzet.

Er werd voor gepleit om de huidige cliënten/bewoners van het zorgdeel ook te bevragen naar hun wensen en voorkeuren voor het woondeel en hoe dit samengaat met het zorgdeel.

Bij enkelen was onduidelijk of cliënten van Antes hier voorrang krijgen op de sociale huurwoningen. Dat is niet het geval, het gaat om reguliere huurwoningen die via de gebruikelijke route (WoonNet) worden verhuurd.

Een van de woningcorporaties die actief is in Albrandswaard, Wooncompas, was ook aanwezig en benadrukte dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente groot is. Zij zouden dan ook graag zien dat een potentiële bouwlocatie maximaal benut wordt voor woningbouw. Ook adviseerden zij om de sociale huurwoningen

niet te veel te concentreren, maar zouden zij ze liever wat meer verspreid door de nieuwe wijk zien.

## **Groen**

In de haalbaarheidsfase was al vaker aangegeven dat zowel omwonenden als woningzoekenden een voorkeur hebben voor wat wilder groen, niet te aangeharkt. Dat beeld kwam ook nu weer terug. Mensen konden kiezen tussen verschillende gebruiksmogelijkheden van het groen en de openbare ruimte: groenrijk (nadruk op natuur, het beleven van groen), spelen of ontmoetingsfunctie. Er was een lichte voorkeur voor groenrijk en daarbij zou het allemaal nog best wat minder aangeharkt mogen. Ook moestuintjes werden vaker genoemd.

## **Beeldkwaliteit**

Er leek een lichte voorkeur te zijn voor een gevarieerd architectuurbeeld, dus niet te veel alles in dezelfde stijl. Ook was er een lichte voorkeur voor traditionele ontwerpen, maar ook weer niet 'truttig'. Lichte bakstenen hadden de voorkeur boven donker metselwerk.

We tekenen hierbij wel aan dat het om een relatief klein aantal meningen gaat.

## **Sociale veiligheid**

De aangekaarte sterke punten en verbeteringsuggesties werden herkend. Iemand vond dat voor de sociale veiligheid soms heel eenvoudige dingen nodig zijn, zoals bankjes en rustpunten. Dit zorgt voor sociale controle en versterkt de sociale cohesie. Met het oog op verkeersveiligheid gaf één omwonende de suggestie om een verkeerspsycholoog te vragen advies uit te brengen.

## **5 Verwerking van de inbreng**

Het schetsontwerp stedenbouwkundig plan vormt een onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nodig om woningbouw planologisch mogelijk te maken en het bestemmingsplan beschrijft samen met het Beeldregieplan de spelregels waar de woningbouw aan moet voldoen. Ook voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de uitwerking van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan, het beeldregieplan en uiteindelijk het bestemmingsplan wordt de input waar mogelijk meegenomen.

## **Verkeer**

Verkeerskundig bureau Goudappel werkt het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg nader uit en doet een voorstel voor de maatregelen in de omgeving die nodig zijn om sluipverkeer tegen te gaan. In het rapport dat Goudappel opstelt wordt ook aandacht besteed aan de

zorgen en ideeën die omwonenden geuit hebben. Zo worden er extra verkeerstellingen gedaan en berekeningen gemaakt om de belasting op de Schroeder van der Kolklaan nader te toetsen en wordt aandacht besteed aan de door bewoners geopperde verkeersoplossingen op en direct rond de Antes-locatie.

### **Woonbebouwing**

De input vanuit de participatie is waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan, dat samen met het beeldregieplan na de zomer aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Er is een zogenaamde voorkeursvariant voor de verkaveling opgesteld. Hierbij is ervoor gekozen om de verschillende woningtypen verspreid over het gebied te verdelen. Bij de plaatsing van de appartementsgebouwtjes is rekening gehouden met de wens om deze niet te dicht achter de dijkwoningen te plaatsen. En vanuit het oogpunt van veiligheid wordt ook het parkeren zoveel mogelijk gespreid over de locatie, maar wel binnen de bouwvelden. Uit de financiële doorrekening is gebleken dat het bebouwen van de Schapenwei noodzakelijk is voor de haalbaarheid van het plan. Dit zal echter met oog voor behoud van bomen en landschappelijke inpassing uitgewerkt worden.

Ook de voorkeuren voor het groen en de beeldkwaliteit worden zoveel mogelijk meegenomen in de uitwerking richting een beeldregieplan, ondanks de lage opkomst op de laatste bijeenkomst. Ditzelfde geldt voor de sterke punten en verbeteringsuggesties op het gebied van veiligheid.

## **6 Vervolg**

Dit Participatierapport wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Albrandswaard. Samen met de uitkomsten van de onderzoeken kan de gemeenteraad zo een afgewogen besluit nemen. Met het Participatierapport blijft ieders inbreng inzichtelijk, ongeacht het vervolg. Uiteraard wordt ook het Participatierapport op de projectwebsite geplaatst.

### **Formele bestemmingsplanprocedure**

Nu het participatieproces is afgerond, zal de gemeente Albrandswaard de bestemmingsplanprocedure opstarten. De bijbehorende formele inspraak zal de gemeente organiseren. Ook wie heeft geparticipeerd in deze en/of de vorige fase, behoudt het recht om als belanghebbende in te spreken en formele zienswijzen in te dienen.

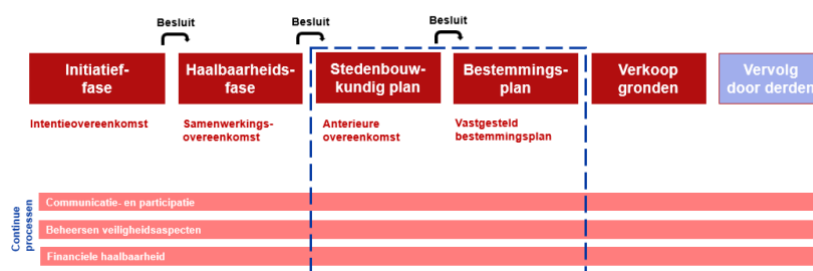
### **Verkoop door Parnassia Groep, uitwerking door ontwikkelaar**

Wanneer er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt, zal Parnassia Groep de grond bestemd voor woningbouw verkopen aan een

projectontwikkelaar. Deze zal het stedenbouwkundig plan nader uitwerken. Denk aan exacte woningtypen, architectuur maar ook de inrichting van het groen e.d. Hierbij betreft de ontwikkelaar de buurt via participatie en vervolgens vraagt de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aan bij de gemeente. De gemeente toetst de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan, op beleid, overige wet- en regelgeving én op hoe de omgeving is betrokken. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan de ontwikkelaar starten met de bouw en worden de woonvelden ontwikkeld.

Onderstaand schema maakt het totaalproces van de herontwikkeling tot woonwijk inzichtelijk.

## Proces Gebiedsontwikkeling



Parallel aan bovenstaand proces zijn er ruimtelijke ontwikkelingen in het zorggedeelte van de locatie. Hier blijven Parnassia Groep en Antes de partijen die de organisatie voor hun rekening nemen.

## Bijlagen

- Verslag bijeenkomst No1: Verkeer
- Verslag bijeenkomst No2: Woonbebouwing
- Verslag bijeenkomst No3: Groen, openbare ruimte en sociale veiligheid

De beelden (kaarten, referenties, analyses) die zijn gebruikt in de diverse bijeenkomsten zijn terug te vinden op [www.hofvanpoortugaal.nl](http://www.hofvanpoortugaal.nl), onder Downloads.

## Verlag inloopbijeenkomst ‘Verkeer’ 19 april 2023

Project Hof van Poortugaal - woningbouw Antes-locatie

11 mei 2023



Aanwezige adviseurs en deskundigen:

Marita Verkaik (projectleider gemeente Albrandswaard), Esther Ewalt (gebiedsontwikkelaar voor Parnassia groep), Laurens Torbijn (beleidsmedewerker verkeer en mobiliteit BAR-organisatie), Themis Marfoglia (adviseur mobiliteit en ruimte Goudappel)

### Inleiding

Op 6 februari 2023 is door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Hof van Poortugaal voor woningbouw op de Antes-locatie vastgesteld. Hiermee kan begonnen worden met de uitwerking van een schetsontwerp-stedenbouwkundig plan.

Als initiatiefnemer is Parnassia-groep (waar Antes onderdeel van uit maakt) verantwoordelijk voor het opstellen van het schetsontwerp. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar de beoogde nieuwbouwwijk. De gemeenteraad heeft haar voorkeur uitgesproken voor een nieuw aan te leggen weg langs de sportvelden. De komende periode wordt onder meer van deze weg een schetsontwerp gemaakt.

Voor alle onderdelen van de uitwerking van het schetsontwerp-stedenbouwkundig plan vindt participatie plaats. Voor de aanpak daarvan zie <https://hofvanpoortugaal.nl/meedenken/>

In het jaar voorafgaand aan het besluit door de raad is op verschillende manieren meegedacht door omwonenden en belangstellenden. Voor een verslag van dit participatie-traject zie ‘Participatie Haalbaarheidsfase (2022)’ op <https://hofvanpoortugaal.nl/downloads/>

### Verkeer op 19 april 2023 eerste onderwerp (vervolg)participatie

De eerste inloopbijeenkomst van dit vervolgetraject voor participatie had als onderwerp ‘Verkeer’, ofwel de uitwerking van de nieuw aan te leggen weg, als ontsluiting van de nieuwe wijk. Op 19 april 2023 konden omwonenden en andere belangstellenden aangeven wat voor hen van belang is bij het uitwerken van de voorkeursvariant van de gemeenteraad. Zij konden hierover praten met adviseurs



en verkeersdeskundigen en hun wensen, ideeën en aandachtspunten aan de gemeente meegeven. Ook konden zij meer algemene input leveren over het onderwerp Verkeer rond de Antes-locatie.

In totaal bezochten ruim 60 mensen de bijeenkomst, verdeeld over 3 tijdvakken. Er waren 3 tafels met grote kaarten met daarop ingetekend de beoogde weg en verschillende onderwerpen die nader uitwerkt zullen worden. De deelnemers konden hier het gesprek aangaan met leden van het projectteam en op geeltjes hun opmerkingen opschrijven over specifieke onderdelen van de variant, en deze op de kaart plakken. Daarnaast waren er reactieformulieren waarop mensen iets meer informatie kwijt konden.

### Korte samenvatting reacties

Er is druk gepraat aan de verschillende tafels. De goede aspecten van de voorkeursvariant die mensen aangaven zijn onder anderen het ontlasten van de Schroeder van der Kolklaan (SvdKolklaan) en het behoud van het groene karakter van de omgeving.

Veel opmerkingen hadden betrekking op zorgen over de verkeersdrukte op de Albrandswaardsedijk en gevaarlijke situaties met oversteken. Ook genoemd werden zorgen over filevorming op het laatste stuk van de SvdKolklaan naar de Groene Kruisweg en de veiligheid van fietsers aldaar. En zorgen over sluipverkeer via de Albrandswaardseweg naar Rhooen en Poortugaal en een mogelijk tekort aan parkeerplekken, met name voor de sportvereniging. Er zijn meerdere voorstellen gepresenteerd of besproken voor alternatieve routes. En er werden ook algemene opmerkingen meegegeven over het algehele plan. Niet iedereen was op de hoogte van het participatietraject in de voorgaande haalbaarheidsfase. Op de website [www.hofvanpoortugaal.nl](http://www.hofvanpoortugaal.nl) kunt u daar alles over lezen.

Omdat we recht willen doen aan alle opmerkingen geven we ze hieronder letterlijk weer, soms met enige redactie vanwege de duidelijkheid. Eerst de input van de reactieformulieren, daarna een opsomming van de 'geeltjes'. Als laatste de genoemde alternatieven.



### Wat gebeurt er met de opbrengst van de inloopbijeenkomst?

De opmerkingen zullen gedeeld worden met de projectgroep, waaraan zowel Antes als de gemeente deelnemen. Bij de vervolgonderzoeken zullen de opmerkingen zo goed mogelijk worden meegegeven als input voor deze nadere onderzoeken. In de uiteindelijke terugkoppeling zal ook toegelicht worden welke opmerkingen en suggesties wel en welke niet gehonoreerd zijn en zo niet waarom niet.

## Reactieformulieren

### Goede of sterke punten

- Welhoeksedijk autoluw maken is goed voorstel. Maar wel tot nummer 103.
- Goed dat grote druk op de SvdKolkweg langs de huizen is verplaatst naar achter de sportvelden. Blij dat de polder Kijvelanden gespaard blijft.
- Geen goede of sterke punten helaas. Variant door de Kijvelandse polder is te vroeg afgewezen.
- Gelukkig blijft de Kijvelandsepolder gespaard.
- Fietssluis/bussluis is een goed idee (redactie: niet helder waar die zou moeten komen). Door minder verkeer op sommige plaatsen wordt het veiliger oversteken.
- Ontlasten van de SvdKolklaan.
- Van de 3 varianten is de gekozen variant inderdaad de beste variant.
- Prima, wel wat knelpunten zoals aansluitingen Groene Kruisweg.
- Veruit de beste optie, wel met stevige aanvullende maatregelen.
- SvdKolklaan alleen bestemmingsverkeer. Nieuwe weg doortrekken achter defensie.
- Ontzien langzaam verkeer in de wijk en sportvelden.
- Positief: de combinatie van een plaats voor mensen die zorg nodig hebben en een woonwijk. Daarnaast vind ik het van belang dat de wijk maximaal voorzien wordt van groen.
- Dat het de Schroeder van der Kolklaan en Albrandswaardsedijk ontziet en het Antes-terrein aan de Oostzijde ontsluit.

### Vragen, zorgen, suggesties

- OV beter regelen in het hele gebied. Eerst nieuwe ontsluiting aanleggen voor de woningen gebouwd worden.
- Waanzinnig slecht plan met grove aantasting van het sportpark. Problematische kruispunten en vervallen van P-plaatsen. Alles onvoldoende uitgewerkt.
- Langs de sportvelden een nieuwe weg is beter.
- Niet over de dijk niet via vd Kolkstraat. Doortrekken achter Defensie.
- Zorg voor afwikkeling verkeer rotonde. Voldoende P-plaatsen bij de voetbal. Geen verbreding SvdKolklaan na de rotonde (bomen). Geen verlaging parkeernorm.
- Stoppen bij Albrandswaardseweg. In aansluiting op optie 2, tevens aanleg plan van achterom verkeersweg (ontsluiting) TBS achterom (redactie: rest is onleesbaar).
- Maak gebruik van deze verkeersverandering om van Albrandswaardsedijk éénrichting te maken. Maar geen racebaan van maken.
- Hoe garanderen we de doorstroming op de rotonde van de SvdKolklaan, het fietspad en stoplicht Groene Kruisweg? Als sluipverkeer tegengegaan moet worden dan moet de toegang tot de haven gegarandeerd worden?
- Filevorming richting Groene Kruisweg. Verkeer kiest dan route via Albrandswaardseweg naar Rhooon +Poortugaal. Veel te veel woningen. Te veel autoverkeer vanaf het Antes- terrein. Als de dijken worden afgesloten zullen nog meer auto's via de SvdKolkweg de nieuwe route over moeten. Kosten nieuwe route zullen erg hoog zijn. Ondergrond polder is zwak. Aandacht voor de procedure. Slechte participatie.
- Voorkom sluiproute via Slaperskade -> Welhoeksedijk. (via Oostpuntsepad).
- Ontsluitingsroute in geval van calamiteiten via sportvelden?

- Maak Albrandswaardsedijk autoluw. Hier is een enquête over gehouden met veel voorstanders.
- Sluipverkeer over de Albrandswaardsedijk richting Poortugaal. Tijdens spits alleen toegang voor bestemmingsverkeer. Beborden en politie.
- Het niet afsluiten van den SvdKolklaan bij de aansluiting op de Albrandswaardsedijk. Hierdoor voorkom je het gebruik van dit deel van de weg niet. De breedte van de SvdKolklaan is nu ook zeer smal moet deze niet breder? Nieuwe weg doortrekken achter defensie terrein langs aansluiten thv brandweer. Ontsluiting/doorstroming bij rotonde SvdKolklaan Groene Kruisweg.
- Kijk eens naar de strook van de boomgaard van Koster. Ca 16 meter breed en meer ruimte voor ontsluiting achter defensie langs en of Adijk.
- Let goed op fiets verkeersveiligheid bij het indienen van de nieuwe ontsluiting. Fietspaden verder van de rotonde situeren.
- Ernstige zorgen over de verkeerveiligheid t.a.v. van 510 woningen en uitbreiding tbs. Het is nu al verschrikkelijk gevaarlijk en druk. De weg achterlangs richting tbs zou een enorme opluchting zijn.
- Graag via variant achterom. Dit kan niet over de andere straten.
- Parkeren voetbalveld. Parkeren SvdKolklaan.
- Verkeer ontmoedigen op SvdKolklaan en Albrandswaardsedijk. Kijk ook goed naar langzaam verkeer en impact op aanliggende wegen. Komt veel verkeer bij groei. Robuuste oplossing nodig.
- Albrandswaardsedijk alleen voor bestemmingsverkeer. Veel bebossing.
- Zorg over de ontsluiting van Fivoor. Als het Antes-terrein (wonen & zorg) via variant 2 wordt ontsloten en het verkeer richting Fivoor over de Albrandswaardsedijk – Kijvelandsekade blijft gaan, verbetert er niks en blijft het (met de geplande uitbreiding van Fivoor) onverantwoord druk op de Albrandswaardsedijk en vormt deze een barrière tussen de nieuwe woonwijk en het dorp Poortugaal. Hiervoor is het nodig dat alle verkeer (voor Antes, woonwijk en Fivoor) over de weg aan de Oost-Zuid kant van de nieuwe wijk wordt geleid en de Kijvelandsekade wordt afgesloten voor autoverkeer.
- Worden de belangen van de bewoners die aan de nieuwe weg wonen goed behartigd, met alle aandacht voor de SvdKolklaan? Lichten van auto's in huis en geluidsoverlast, door het water in de buurt draagt geluid ver. Zorgen om de vele uitlaatgassen, geur en gezondheid. Sluipverkeer over de Albrandswaardsedijk richting Rhoon.

## Opmerkingen geeltjes

### Over de door de raad gekozen route

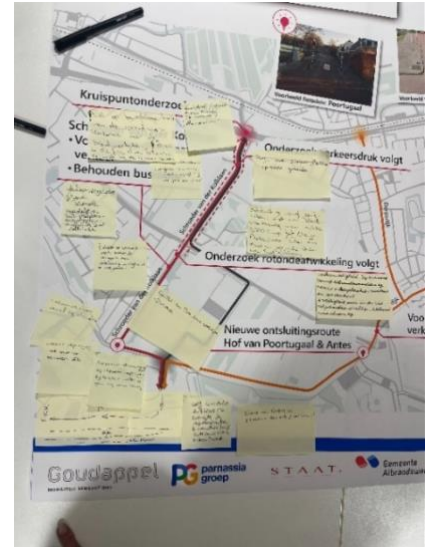
- Geen gelijkwaardig kruispunt (redactie: op de kaart bij het nieuwe kruispunt van de nieuwe weg en de Albrandswaardsedijk). (Verkeer) Via SvdKolklaan ontmoedigen.
- Waarborg recreatief fiets- en voetgangersverkeer. Geef auto geen prioriteit.
- Jammer dat de weg achter de voetbalvelden onze groene zone gaat doorbreken. Waanzinnig veel auto's worden verwacht.
- Eerst de weg aanleggen en daarover het bouwverkeer sturen (2x). En niet over de Albrandswaardsedijk en SvdKolklaan.
- Doorgaand verkeer Fivoor probleem om verkeer te geleiden. Optie Van der Linden overwegen (zie bij Voorgestelde alternatieve routes).
- Verkeersveiligheid op de Albrandswaardsedijk. Let op de kinderen uit de nieuwe wijk richting de basisschool.
- Zie het Antes en Fivoor als 1 terrein met 1 ontsluiting.
- Sluiproute naar dorp via de Albrandswaardsedijk.
- Organiseren afsluiting opgang Albrandswaardsedijk met een poller. Parkeren en toegang Jip en Janneke loopt risico naar de dijk te verplaatsen door haastige ouders.
- (Zet een) Poller (redactie: inzinkbare paal in de weg) bij dijkopgang met zender voor bewoners dijk (voorstel voor maatregel bij dijkopgang naar oude ingang dijk).
- (Reactie op voorstel poller) Albrandswaardsedijk wordt sluiproute bij afsluiting hoofdingang, auto's gaan bij keerlus poller nog harder terug (iets geredigeerd vanwege duidelijkheid).
- Verkeersroute Fivoor afsluiten en langs de zuidstraat geleiden zodat de Albrandswaardsedijk een veilige fiets en wandelroute wordt.
- De Albrandswaardsedijk inrichten als fietspad met de auto te gast oid. Om autoverkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen (2x).
- Geen optie om de dijk op te kunnen rijden richting oude hoofdingang.
- Afsluiting dijkopgang kruising SvdKolklaan Albrandswaardsedijk met poller.
- Weg over de Antes-locatie tpv voorgestelde bussluizen: Doodlopend voor doorgaand verkeer: positief.



### Over de verkeersmaatregelen in de omgeving

- Zebrapad aansluitend van Schroeder (van der Kolklaan) naar losloopgebied.
- Leg een fietspad door het park naar achterzijde clubhuis.
- Woonwijk met veel kinderen, moeten veilig naar school kunnen. Route woonwijk naar De Parel.
- De bussluis hoek SvdKolklaan en Albrandswaardsedijk is onhandig voor het bereiken van de woningen in Deltawijk. Straten in Deltawijk hebben geen trottoir. Zeer smalle straatjes.
- Eerst wegen aanleggen om het bouwverkeer langs te laten gaan.
- Verkeersstromen vanaf Kijvelanden.
- Waarom geen aandacht voor doorgaand verkeer Albrandswaardsedijk?
- Uitbreiding van Fivoor geeft gelegenheid de achterom-variant via het rijk te financieren.

- Verkeersdruk op Albrandswaardsedijk /Kijvelandsekade ernstig terugdringen. Denk aan uitbreiding Fivoor.
- Let op de bereikbaarheid van de brandweerkazerne voor de brandweerlieden. Als zij zelf in de file staan, kunnen ze niet bij de kazerne komen.
- Route hulpdiensten? Uitrijden kazerne goed mogelijk bij toegenomen drukte.
- Verkeersveiligheid bij oversteek vanaf Albrandswaardsedijk naar P-plaatsen voetbal + veiligheid voor in- en uitrit paardenstallen Albrandswaardsedijk.
- Zorg voor adequate snelheidsbegrenzing. Zodat er echt niet harder dan 30 of 50 gereden wordt.
- Verkeer moet gemeten worden per uur. Als Fivoor wisseling van de wacht heeft is de verkeersdruk onverantwoord hoog.
- Oversteek fietspad Oranjenassau (brandweer) aanpassen.
- Stukje oude SvdKolklaan opnieuw gebruiken.
- Fietspad verder van rotonde leggen om verkeersveiligheid te vergroten.
- Druk op rotonde SvdKolklaan naar Groene Kruisweg wordt groter. Bomen behouden. Geen verbreding.



### Algemene opmerkingen op het vlekkenplan

- Vlek 5 niet bebouwen. Schapenweide + vijver in tact laten.
- Hoe zit het met de veiligheid voor de voetgangers +wandelaars met honden.
- Geen bebouwing veld 5.
- Verkeer richting Fivoor Kijvelandsekade rijdt veel te hard. Racebaan. Maatregelen nemen.
- Natuurwaarden, lichtvervuiling, dieren die donkerte nodig hebben. Ook aandacht voor schapenweitje. Overgang van natuur naar wonen.
- Doelgroepen BW woningen te zwaar. Aan dijk zou toch lichte zorg komen? Nog steeds te veel grote groepen dorp in. Antes houdt zich niet aan de afspraken.
- Woningbouw baart zorgen op logistiek niveau. Infra kan de toename niet aan. De woningen rondom het terrein zijn niet goed genoeg voor zoveel verkeer dagelijks. Bang voor schade. Wie betaalt alle aanpassingen wanneer deze doorgaan? Nieuwe bewoners en zorg gaan niet samen.
- Gebied met natuurbestemming niet voor woningbouw. Zorg voor nette overgang tussen natuur naar wijk. Wat is de waarde van natuur in deze regio? Let op lichtvervuiling.
- 105 tot 113 hebben hier geen baat bij. Als er geen middelen zijn kan het rijk toch geld geven? Fivoor gaat uitbreiden dus zouden zij in samenwerking met het rijk het achterom moeten bekostigen.
- Afsluiten hoofdingang goed maar niet voor 105 tot 113. Geen oplossing voor het verkeer dat langs deze huizen gaat. Huizen zijn niet onderheid. Geen veilige en rustige omgeving.
- Bewoners hebben geen deel van de participatie kunnen maken. Parkeerdruk onrealistisch. Bebouwing wordt bebouwd: toestemming.
- Terrein links van hoofdentree kan beter onbebouwd blijven. Mooie natuur. Hebben de bouwplannen nog invloed op de Albrandswaardse haven? Kan watersportvereniging Poortugaal voortaan ook op de hoogte gehouden worden. Zijn directe burens.

- Wat doet deze verkeersdrukke op het Antes-terrein met de patiënten?
- Het ovaal op de voetbalvereniging lijkt nu zoeklocatie parkeren? Bomenridders zijn ook in gesprek over dit gebied als locatie voor bomen. Zelfs over een herinneringsbos in Poortugaal.
- Fivoor betrekken bij verkeersplan/beleid.

### Voorgestelde alternatieve routes

- .."een haalbare variant 2 ( die gekozen is dus), als er vanaf de aan te leggen rotonde op de Albrandswaardsweg **doorgetrokken wordt , achter "defensie"langs , naar aansluiting ter hoogte van de stoplichten nabij de Oranje Nassaulaan.**" (variant 'Van der Linden')
- Verkeer richting Fivoor moet over de nieuwe weg over het Antes-terrein ('plan Van der Linden').
- Achterlangs alternatief. Via Oostingang via ontsluitingsweg van woonwijken via weg langs gebouw I naar Kijvelandsekade. Kijvelandsekade tussen Albrandswaardsedijk en gebouw I omzetten in fiets/voetpad.
- Achterom V2.0. via ontsluitingsweg woonwijken en bestaande weg langs gebouw I aansluiten op Kijvelandsekade.
- Weg naar Antes en Fivoor via oostzijde de weg doortrekken binnendijs langs Oude Maas richting Antes +Fivoor.
- "Mijn idee is om het voetbalveld tegenover de Pump fitclub te gebruiken om de weg overheen te leggen. Er zou dan een nieuw veld aangelegd kunnen worden op het braakliggend stuk grond achter de Polderpioniers."(verdere omschrijving en schets bij project ingediend)
- Ontsluiting vanaf sportvelden niet via Albrandswaardsedijk maar achter DPO langs tot Oranje Nassaulaan. Daar aansluiten op oude stuk van de SvdKolklaan.  
Verkeer voor Antes + Fivoor achterlangs geleiden. Achterom. Verbinding maken van de ontsluitingsweg van Antes en woonwijk met Fivoor.

# Verslag

## Bijeenkomst over woonbebouwing Hof van Poortugaal

6 juni 2023

**Op dinsdagavond 6 juni 2023 organiseerde Antes/Parnassia Groep een inloopsessie over Hof van Poortugaal. Deze tweede sessie van het participatietraject over het schetsontwerp-stedenbouwkundig plan, ging over de woonbebouwing.**

De inloophbijeenkomst was verdeeld over twee tijdsblokken, om de drukte te spreiden en voldoende tijd te hebben om iedereen goed te woord te kunnen staan. Op de avond waren in totaal 23 omwonenden en woningzoekenden aanwezig. Op de tafels lagen posters met het vlekkenplan en referenties van bebouwing, plus 3 varianten met een proefverkaveling van Hof van Poortugaal: verschillende indelingen van de woonbebouwing. Deze varianten staan nog niet vast en waren bedoeld om in gesprek te gaan met elkaar. Het gaat dan ook vooral om de argumenten over de varianten. De posters van deze avond kunt u op de website [www.hofvanpoortugaal.nl](http://www.hofvanpoortugaal.nl) terugvinden. Of [hier downloaden](#).

Aanwezigen vanuit het projectteam waren: Esther Ewalt (gebiedsontwikkelaar voor Parnassia Groep), Jeroen Goes (stedenbouwkundige Wissing), Daan de Wit (Wissing), Arjan Kaashoek (communicatieadviseur De Wijde Blik), Hanneke Prummel (De Wijde Blik), Marita Verkaik (projectmanager gemeente Albrandswaard), Christian Quist (stedenbouwkundige gemeente Albrandswaard).

## Reacties van omwonenden en woningzoekenden

De reacties lopen uiteen. Mensen geven aan dat de proefverkavelingen er mooi uit zien en begrijpen dat er woningen gebouwd moeten worden, maar uiten hun zorgen over verschillende zaken die hieronder zijn opgenomen in het verslag. De reactieformulieren zijn ook hierin verwerkt.

De  
Wijde  
Blik

• Anthony Fokkerweg 1  
• 1059 CM Amsterdam  
• 020 523 50 90

• Louis Couperusplein 2  
• 2514 HP Den Haag  
• 070 762 04 06

• [info@dewijdeblik.com](mailto:info@dewijdeblik.com)  
• [www.dewijdeblik.com](http://www.dewijdeblik.com)

# Memo

## De voor- en nadelen van de proefverkaveling varianten

### Variant 1

Heeft voor sommigen de voorkeur omdat dan de appartementen zo ver mogelijk gebouwd zijn van de bestaande woningen op de Albrandswaardsedijk. Méér appartementen op de 'schapenweide' ontlast het hele gebied. Ook is er aangegeven dat als toch op de 'schapenweide' gebouwd wordt, het zonde is om weinig woningen hier te plaatsen. Een omwonende geeft aan dat dit dan niet te veel hoogbouw op één plek moet zijn, zoals nu wel bij proefverkaveling 1.. Er is een goede mix van alle soorten woningen en door de plaatsing van de appartementen krijgen de nieuwe bewoners een mooi uitzicht.

Anderen noemen het een nadeel van deze proefverkaveling dat er bebouwing is op de 'schapenweide'. 'Hier moet geen of minder bebouwing komen. De 'schapenweide' geeft een gevoel van rust, ruimte en groen. Dit vol bouwen zou dit gevoel wegnemen.'

Watersportvereniging Poortugaal uit zorgen over niet zozeer de bebouwing zelf op de 'schapenweide', maar ze vrezen voor klachten van de toekomstige bewoners daar over het geluid dat het onderhoud aan boten veroorzaakt.

Tot slot vinden sommige dat in deze variant een deel van de hoogbouw te dicht bij de bestaande bouw staat en pleit men voor maximaal 4 lagen.

### Variant 2

Heeft voor sommigen de voorkeur omdat de woonbebouwing hier gevarieerder is. Bovendien staan de appartementen hier al iets verder van bestaande bebouwing, wat direct omwonenden ook positiever vinden.

De nadelen van deze proefverkaveling zijn de hoogbouw met meer dan 4 lagen, bebouwing op de 'schapenweide' en iemand noemt dat er geen hoogbouw 'bij het hoofdgebouw' moet komen. *(Naschrift: dit laatste stond op een reactieformulier, we nemen aan dat hiermee het kantoor van Antes werd bedoeld).*

De  
Wijde  
Blik



# Memo

## Variant 3

Heeft voor sommigen de voorkeur omdat de appartementen bij elkaar geclusterd staan, dit heeft een rustige uitstraling en lijkt plezierig wonen. De hoogbouw staat niet dicht bij de bestaande bebouwing. Daarnaast is er minder bebouwing op de 'schapenweide'.

De nadelen die men noemt zijn tegelijkertijd ook de geclusterde hoogbouw, bebouwing boven 4 lagen, bebouwing op de 'schapenweide' en parkeren tegen de bosrand. De hoogbouw is te dicht op de Albrandswaardsedijk. Dit is al een minder groot probleem als dit maximaal 4 woonlagen zijn.

## Hoogbouw

Enkele bewoners geven aan dat 500 nieuwe woningen te veel is. Ze geven aan dat er te veel in een keer gebouwd gaat worden. Langer over de jaren heen verspreid voelt beter.

De meeste bezoekers aan de inloopsessie geven aan zo min mogelijk hoogbouw te willen. Men geeft aan dat Spijkenisse en Hoogvliet hoogbouw hebben, maar dat hier in Poortugaal geen hoogbouw hoort. 'Poortugaal is een dorp van laagbouw en een klein dichtbebouwd gedeelte met hoogbouw past niet bij de uitstraling van het dorp'. Men geeft aan dat het dorpse gevoel behouden moet worden en de woningbouw hierop moet aansluiten. Iemand meent dat de gemeente ooit heeft genoemd dat er nooit hoger dan 4 woonlagen mag worden gebouwd. In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor Hof van Poortugaal staat echter het uitgangspunt dat de appartementsgebouwen variëren tussen 4/5 bouwlagen met accenten tot 7 bouwlagen. Men geeft aan dat een woontoren met 7 lagen niet mooi is voor het natuurbeeld. De bebouwing moet wegvallen achter de huidige bomengrens.

Direct omwonenden uiten hun zorgen over de privacy in hun tuinen wanneer er hoogbouw vlak bij de Albrandswaardsedijk gebouwd wordt. Ze geven aan dat hoe verder de hoogbouw komt van de bestaande woningen, hoe beter. Een aantal bewoners uit de wens om de appartementen zo veel mogelijk aan de rand van de Oude Maas te bouwen. Die bewoners zullen dan ook mooi uitzicht hebben over de rivier en grienden.

De stedenbouwkundige laat als referentie / voorbeeld het Botter gebouw in Barendrecht zien. Dit gebouw heeft 5 woonlagen. De

De  
Wijde  
Blik

# Memo

verbeelding van dit gebouw geeft meer acceptatie bij de omwonenden.

## Groen

Het merendeel van de mensen maakt zich zorgen om het verdwijnen van bomen en ander groen. Dit komt door gebeurtenissen in het verleden. Voorbeelden zijn: De Kasteeltuinen (buiten deze locatie), kinderopvang Jip & Janneke en Kliniek J. Volgens hen zijn er bij deze locaties meer bomen gekapt dan afgesproken. Vanuit Antes wordt aangegeven dat alle gekapte bomen op een lijst staan van nog te compenseren groen. Bij de aanleg en inrichting van Hof van Poortugaal worden dus juist ook veel nieuwe bomen aangeplant.

De bestaande dikke bosrand langs de Albrandswaardsedijk, die sowieso behouden blijft, is favoriet bij de mensen. Iemand geeft aan dat er het liefst meer van dit soort groen als wandelgebied komt. Het mooiste hier is dat de bomen zo groot zijn.

## Overig

Men geeft aan dat er scheuren in de dijk zitten door overmatig verkeer. Er wordt gevreesd voor verkeers- en geluidsoverlast van de nieuwe bewoners.

Een aantal mensen vraagt zich af wat de prijsklasse van de woningen wordt.

Een omwonende geeft aan op te zien tegen de toekomstige ontwikkelingen. Het zal op termijn het einde betekenen van de GGZ-instellingen. De slogan van Parnassia 'Herstellen doe je thuis' laat dit blijken.

## Huidige en toekomstige bewoners

Omwonenden geven aan dat het belang van de omwonenden anders is dan de woningzoekenden. Men benadrukt dat we ook de huidige bewoners van het terrein niet moeten vergeten. Nieuwe bewoners moeten weten waar ze komen wonen en dat in deze wijk klinieken van Antes/Parnassia staan. Daarnaast is er de wens om een (horeca)plek te creëren waar bezoekers worden ontvangen.

De meeste mensen geven aan te begrijpen dat er een gemengd woonmilieu moet komen. Een aantal maakt zich zorgen over welke mensen hier komen wonen. Men vraagt zich af of bewoners van de Antes klinieken hier voorrang krijgen. Dit is

De  
Wijde  
Blik

# Memo

niet het geval. De sociale huurwoningen zullen volgens de informatie van Antes/Parnassia Groep via de gebruikelijke route aangeboden worden, via WoonNet.

## Ideeën van de omwonenden

- Iemand geeft aan dat bomen niet te dicht bij de balkons moeten komen, i.v.m. bezonning. Balkons zijn te vaak donker.
- Sommige omwonenden willen een vierde variant proefverkaveling, namelijk zonder bebouwing op de 'schapenweide'.
- Bouw maximaal 150 huizen: 50 sociale huurwoningen. Hierdoor is er geen overlast en hou je het verkeer in de hand.

## Reactie Wooncompas

Tijdens de avond waren twee personen aanwezig van Wooncompas, een van de woningcorporaties actief in de gemeente Albrandswaard. Wooncompas ziet het belang van de ontwikkeling en dat de locatie zich goed leent voor het realiseren van wonen en zorg in een groene omgeving. Zij geven aan dat het gebied een hogere woningdichtheid aan zou kunnen dan dat in de huidige proefverkavelingen is uitgewerkt. Gezien de hoge woningnood en grote (sociale) woningbouwopgave dringt Wooncompas erop aan het aantal woningen te maximaliseren, waardoor de woningbouwlocatie optimaal benut wordt.

Tevens geeft Wooncompas aan dat een concentratie van alle sociale huurwoningen niet wenselijk is (zoals te zien in variant 3). Zij pleiten voor een goede differentiatie en spreiding van huur- en koopsegmenten en doelgroepen. Sociale huurwoningen in een gebouw concentreren is wel wenselijk.

De Wijde  
Blik

# Verslag

## Bijeenkomst sociale veiligheid, architectuur en gebruik van de groene ruimte in Hof van Poortugaal

22 juni 2023

**Op donderdagavond 22 juni 2023 organiseerde Antes/Parnassia Groep een inloopsessie over Hof van Poortugaal. Deze derde en laatste sessie van het participatietraject over het schetsontwerp-stedenbouwkundig plan, ging over de sociale veiligheid, architectuur en gebruik van de groene ruimte.**

De inloopbijeenkomst vond plaats van 19.00-20.30 uur. De drie thema's, sociale veiligheid, architectuur en gebruik van de groene ruimte hadden elk een eigen tafel met daarop informatieposters. Alle posters zijn sinds de ochtend na deze bijeenkomst te vinden op de website [www.hofvanpoortugaal.nl](http://www.hofvanpoortugaal.nl) of kunt u [hier downloaden](#). De aanwezigen konden stickers plakken bij hun voorkeuren. Hieronder vindt u uitleg over de informatie, de voorkeuren en reacties van de omwonenden en woningzoekenden. Op deze bijeenkomst waren 8 omwonenden en woningzoekenden aanwezig.

Aanwezigen vanuit het projectteam waren: Esther Ewalt (gebiedsontwikkelaar voor Parnassia groep), Jeroen Goes (stedenbouwkundige Wissing), Arjan Kaashoek (communicatieadviseur De Wijde Blik), Hanneke Prummel (De Wijde Blik). Ries Coomans (projectondersteuner gemeente Albrandswaard),

## Reacties van omwonenden en woningzoekenden

### Sociale veiligheid

Er is een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld om een aantal proefverkavelingen te beoordelen op sociale veiligheid. Hierbij is een analyse gemaakt van de sterke punten en de risico's op het gebied van Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid (ZETA- richtlijnen) in het woningbouwplan. Tijdens de bijeenkomst lag de beoordeling van één van de proefverkavelingen op tafel. Dit wil niet zeggen

De  
Wijde  
Blik

• Anthony Fokkerweg 1  
• 1059 CM Amsterdam  
• 020 523 50 90

• Louis Couperusplein 2  
• 2514 HP Den Haag  
• 070 762 04 06

• [info@dewijdeblik.com](mailto:info@dewijdeblik.com)  
• [www.dewijdeblik.com](http://www.dewijdeblik.com)

# Memo

dat deze planvariant gekozen is, de meeste opmerkingen van het bureau gelden immers voor alle varianten.

Een omwonende geeft de suggestie om een verkeerspsycholoog te vragen advies uit te brengen inzake verkeersstromen in Hof van Poortugaal.

Een van de omwonenden geeft aan dat voor de sociale veiligheid soms heel eenvoudige dingen nodig zijn, zoals bankjes en rustpunten. Dit zorgt voor sociale controle en versterkt de sociale cohesie.

## Architectuur

Op deze tafel presenteerde de stedenbouwkundige een poster met 3 sfeer varianten. Bij sfeer 1 hebben alle gebouwen in Hof van Poortugaal dezelfde sfeer/stijl. Bij sfeer 2 hebben de zorggebouwen van Antes een andere architectuurstijl dan de nieuwe woonbebouwing. Dit betekent dat er een soort scheiding voelbaar is. Sfeer 3 is een mix van sferen/stijlen in heel Hof van Poortugaal.

Verschillende bewoners geven de voorkeur aan sfeer 3 (een mix van stijlen). Of een combinatie van sfeer 2 en sfeer 3. Dit houdt in dat de Antes gebouwen één stijl hebben en de rest van de woonbebouwing een mix van stijlen heeft. Een bewoner vindt dat ook aan de cliënten van Antes zelf moet worden gevraagd wat zij fijn zouden vinden.

Een woningzoekende vindt één bouwstijl voor het hele gebied maar saai en een scheiding van stijlen tussen de Antes gebouwen en de woningbouw niet wenselijk.

De tweede poster op deze tafel bevat meerdere afbeeldingen van diverse architectuur stijlen: traditioneel, modern en eigentijds. Het merendeel van de mensen heeft een voorkeur voor de traditionele stijl.

Iemand noemt de stijl van de wijk Brandevoort in Helmond een mooi voorbeeld. Andere stijlen die genoemd worden als voorbeeld zijn de 'Haagse School', of het gemeentehuis van Hilversum (van architect Dudok).

Een andere omwonende geeft ook de voorkeur aan traditioneel, maar dan niet té traditioneel. Het gaat hem er meer om dat de gebouwen een warme uitstraling krijgen.

De  
Wijde  
Blik

# Memo

## De Wijde Blik

Een van de woningzoekenden geeft aan lichte en luchtige bakstenen belangrijker te vinden dan de stijl. 'Het moeten geen donkere bakstenen worden.' Daarom gaat de voorkeur voor nu uit naar de moderne stijl. Daarnaast geeft deze persoon geen voorkeur aan de standaard bouw met puntdaken zoals bijvoorbeeld de derde en vierde afbeelding van de eigentijdse stijl.

### Gebruik van de groene ruimte

Uit een eerdere peiling bleek al dat veel mensen graag wat ruiger groen zien in Hof van Poortugaal. Tijdens de bijeenkomsten ging het daarom meer over de vraag wat het gebruik van de groene ruimte moet worden: groenrijk (nadruk op natuur, het beleven van groen), spelen of ontmoetingsfunctie. Op de kaart kan men ook nog aangeven waar welke functie het best past.

Een omwonende geeft aan dat de meeste afbeeldingen over het algemeen te veel aangeharkt aanvoelen en geeft de voorkeur aan minder maaien.

De meeste mensen geven de voorkeur aan de afbeelding 'grasrijk' en iemand plaatst deze onder andere aan de noordkant van de 'schapenweide'. Iemand zegt hier ook dieren te willen (behouden). Een ander geeft de voorkeur aan wilde bloemen bij 'grasrijk'.

Meerdere mensen geven aan dat water in het landschap mooi is, maar wel gevaarlijk kan zijn voor kinderen. Daarom geven ze niet de voorkeur aan 'waterrijk'. Ze vinden het wel belangrijk dat kinderen kunnen spelen. Maar kinderen moeten in de natuur spelen en niet in een voetbalkooi. De afbeeldingen van 'trapveld' en 'natuurlijk' hebben dan ook meer de voorkeur.

Verschillende mensen geven de voorkeur aan de 'volkstuin'. Eventueel in combinatie met educatie. Het kan een maatschappelijk project worden waarin men mensen en organisaties samenbrengt: ontmoetingen en aanspraak. Een bewoner noemt de optie voor moestuinen in combinatie met zonnepanelen op de platte daken van de appartementen.

Iemand geeft aan dat de afbeelding van het 'pleintje' te veel steen is. De 'pergola' heeft wel meerdere keren de voorkeur gekregen.

# Memo

## Overig

Een omwonende geeft aan dat de 'schapenweide' niet bebouwd zou moeten worden. Een direct omwonende vraagt zich af of de bebouwing op de 'schapenweide' naar achter geschoven kan worden, zodat er plek overblijft voor schapen.

Een omwonende vraagt zich af hoe het verkeer zich verhoudt tot de tijdelijke woningen die de gemeente volgens deze omwonende ook aan de Albrandswaardsedijk wil realiseren. En of dit ook extra verkeer oplevert. Daarnaast of één toegangsweg voor 500 woningen + zorggebouwen niet te weinig is. Deze persoon geeft de suggestie om de dijk af te sluiten tegen sluipverkeer.

De  
Wijde  
Blik



ruimtelijke  
denkers  
**wissing**

# Hof van Poortugaal schetsontwerp stedenbouwkundig plan

STAAT.

**PG** parnassia  
groep



# Colofon

## Opdrachtgever:

Parnassia Groep

## Documentnaam:

Wissing-1277-Hof van Poortugaal-schetsontwerp

## Wijzigingsdatum:

16 augustus 2023

## Team:

STAAT. BV., IDDS, Goudappel, De Wijde Blik, Ecoresult BV, Hoogendoorn Boomadvies, Alcedo, DSP Groep, Waterfeit, Fagus, Wissing B.V. en gemeente Albrandswaard

*Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*

### Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht  
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44  
[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

ruimtelijke  
denkers  
**wissing**

# Inhoud

<b>Colofon</b>	<b>2</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Uitgangspunten</b>	<b>6</b>
<b>Modellen</b>	<b>9</b>
<b>Schetsontwerp</b>	<b>11</b>
<b>Parkeren</b>	<b>16</b>
<b>Deelgebied 5: Aan de rivier</b>	<b>18</b>
<b>Klimaatbestendig en biodivers</b>	<b>22</b>
<b>Veiligheid</b>	<b>24</b>
<b>Tot Slot</b>	<b>27</b>



# Inleiding

Deze rapportage betreft de toelichting op het schetsontwerp stedenbouwkundig plan, hierna schetsontwerp, voor Hof van Poortugaal. Het is de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten die door de gemeenteraad van Albrandswaard is vastgesteld, met 2 moties (Motie I is niet aangenomen):

Motie II:

In overleg te treden met Parnassia Groep om inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van een ontwikkeling zonder deelgebied 5: Aan de rivier.

Motie III:

Zoveel mogelijk in te zetten op het behoud van markante, beeldbepalende bomen op het Antesterrein  
Bij noodgedwongen kap, te zorgen voor een passende compensatie die recht doet aan de gevelde boom.

Met de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) en de moties in de hand is in een aantal stappen een schetsontwerp gemaakt. Allereerst zijn een aantal schetsmodellen gemaakt voor de mogelijke verkaveling van het woning-

bouwprogramma. Na input van de gemeente en de participatie is gekomen tot een voorkeursmodel dat in deze rapportage wordt toegelicht.

Dit schetsontwerp geeft een beeld van de mogelijke invulling van het gebied en dient ter toets van het aantal woningen en om te bepalen waar hogere bebouwing mogelijk is. Ook is dit schetsontwerp de basis voor de financiële doorrekening van het project, de grondexploitatieberekening (grex). Daarbij wordt het als onderlegger voor het bestemmingsplan gebruikt. Het is echter géén definitief plan. Tezijnertijd zal het gebied, in delen, op de markt worden gezet. Op basis van de Nota van Uitgangspunten, het bestemmingsplan en een beeldregieplan is het aan de markt om dan een passende invulling voor het gebied te maken die aansluit op de marktvraag van dat moment. De uiteindelijke invulling kan/zal dus afwijken van het huidige schetsontwerp.

Dit schetsontwerp dient er dus voor om ruimtelijke keuzes te maken voor het bestemmingsplan en de programmatische en financiële haalbaarheid te toetsen.

## Participatie

Voor de participatie zijn 3 bijeenkomsten georganiseerd: met de volgende onderwerpen

1. Verkeer;
2. Woonbebouwing;
3. Veiligheid, groen en beeldkwaliteit.

Voor een uitgebreide verslaglegging wordt verwezen naar het verslag van de participatie van De Wijde Blik. De belangrijkste reacties uit deze bijeenkomsten zijn verwerkt in het voorliggende schetsontwerp.

Eén van de belangrijke reacties sluit aan bij Motie II en betreft Deelgebied 5. De meningen om hier wel of niet te bouwen waren zeer verschillend. Er zijn op deze locatie verschillende mogelijkheden, maar vanuit de financiële haalbaarheid is een programma met circa 80 appartementen hier noodzakelijk. Dat is daarom uitgangspunt geweest voor dit schetsontwerp.

# Uitgangspunten

De NvU beschrijft het vigerende beleid, een analyse en de uitkomsten uit de verschillende onderzoeken. Die hebben geleid tot een vlekkenplan met de volgende uitgangspunten (nummers corresponderen met de nummers op de tekening hiernaast):

1. Bestaande recreatiegebied behouden;
2. De bosranden en vleermuisroutes behouden en waar mogelijk versterken;
3. De hoofdroute wordt omgelegd richting het zuiden van het plangebied zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw;
4. Groen hart als ontmoetings- en recreatiegebied voor wonen en zorg;
5. Woonvelden, met daarin gemengd woonprogramma (incl. parkeren) met een bouwhoogte van maximaal 7 lagen, bouwhoogte van 22 meter;
6. Blauwgroene landschappelijke 'vingers' die lopen tot aan de noordelijke bosrand;
7. Overgangsgebouw met lichte zorg en maatschappelijke plint, op termijn te realiseren na sloop van de huidige keuken gebouw K;
8. Behoud van het kantoor van Antes;
9. Ruimte voor nieuwe klinieken;
10. Wandelpaden verbinden het groene hart, het zorggebied en het woongebied met elkaar en de omgeving.
11. Woonveld in een natuurlijke omgeving.

## Programma

De opgave voor het schetsontwerp is 525 woningen in een gedifferentieerd programma, waarvan 33% sociale huurwoningen. De woningen zijn onderverdeeld in 265 appartementen en 260 grondgebonden woningen, bestaande uit:

- 10% vrijstaande woningen
- 30% twee-onder-één-kapwoningen
- 60% rijwoningen

Naast het woningen zijn er uiteraard ook de zorgfuncties aanwezig en andere maatschappelijke. In de toekomst mogelijk ook eventueel commerciële functies. Deze maatschappelijke en commerciële functies krijgen een plek in het zorggebied, maar zijn op dit moment nog niet nader gedefinieerd. In het schetsontwerp zijn suggesties gedaan voor enkele nieuwe klinieken. Net als de woningen zijn deze slechts indicatief qua grootte en vorm. Ze zijn wel geïmponeerd binnen de aangegeven vlekken van het vlekkenplan.

## Bouwstenen

Voor de uitwerking van het vlekkenplan zijn 7 bouwstenen opgesteld die in de NvU zijn toegelicht. Het betreft:

### 1. Openbaar groen raamwerk

De bestaande groene uitstraling van het gebied vormt het fundament.

### 2. Een heldere toegang

Het gebied wordt open en goed toegankelijk. Alle functies krijgen een duidelijke toegangsweg. Deze weg wordt als een meanderende 'parkway' door het gebied gelegd. De intensieve zorg behoudt zijn eigen toegang via de Kijvelandsekade.

### 3. Synergie tussen bebouwing en groen

Bebouwing en groen versterken elkaar.

### 4. Parkeren zorgvuldig geplaatst

Parkeren is hoogwaardig opgelost en belemmert de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte niet.

### 5. Klimaatbestendig

Het gebied is klimaatbestendig en kan hevige regenbuien aan en is tevens bestand tegen droge tijden.

### 6. Netwerk van routes

Goede routes van en naar de omgeving en op het terrein zijn belangrijk.

### 7. Levendig en veilig

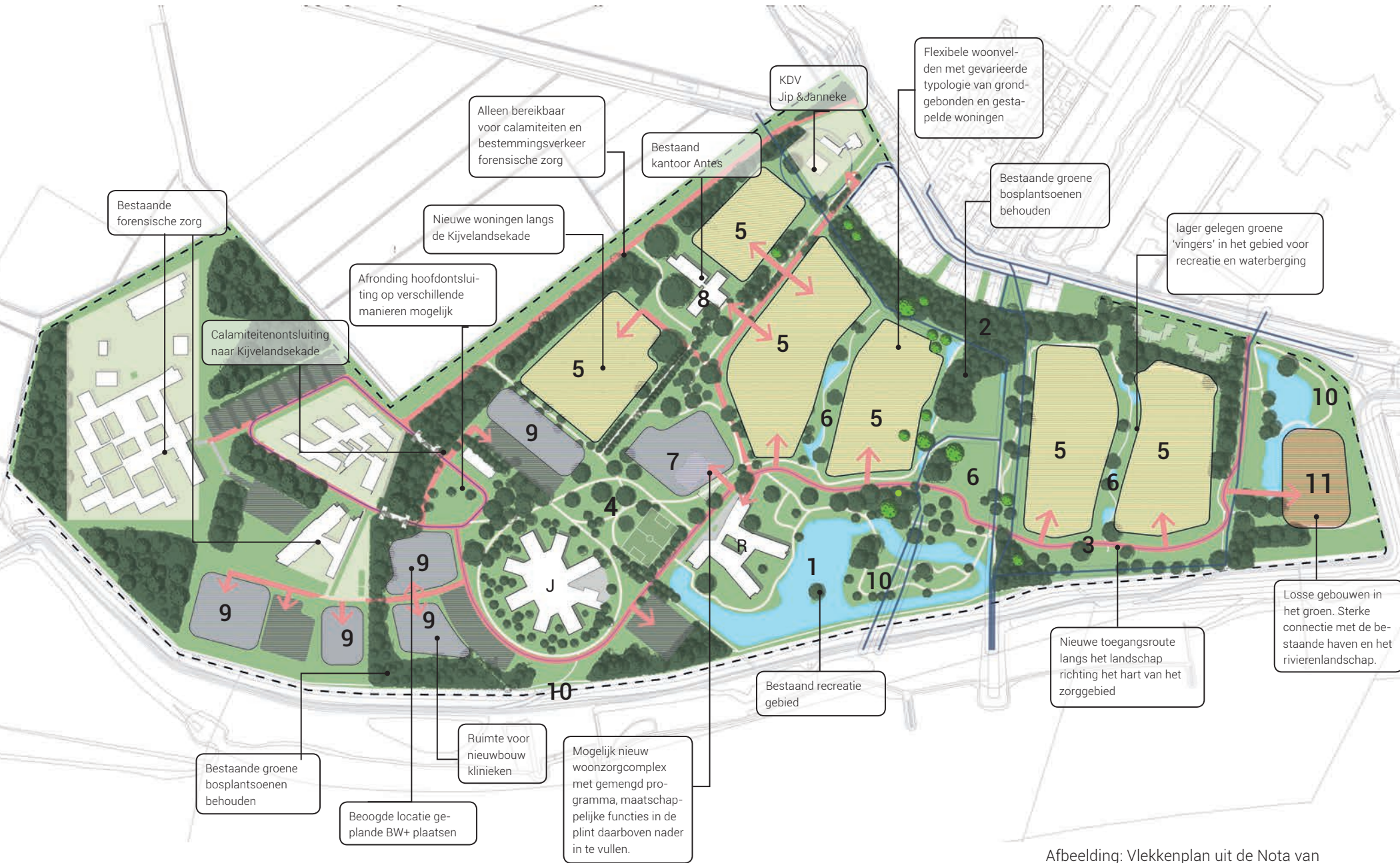
De transformatie moet ervoor zorgen dat het gebied levendiger wordt, om de aantrekkingskracht en de sociale veiligheid te vergroten.

## Mobiliteit

Door Goudappel is, in het kader van de NvU, een onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren. Op het gebied van parkeren zijn verschillende scenario's gemaakt met meer en minder collectief parkeren en deelmobiliteit. Het schetsontwerp gaat nog uit van een reguliere parkeersituatie met parkeren op eigen terrein en op straat.

De gemeente hanteert als uitgangspunt de meest actuele CROW-parkeernormen als basis (uitgangspunt; matig stedelijk, rest bebouwde kom). De normen uit het handboek verkeersmaatregelen zijn achterhaald en zodoende niet meer te gebruiken. Voor een haalbare businesscase én het realiseren van ruimte voor een fijne leefomgeving is het noodzakelijk om met een lagere parkeernorm te werken. Daarbij is het echter essentieel dat aan de voorkant wordt ingezet op mobiliteitsalternatieven. Dit zal separaat uitgewerkt moeten worden in mobiliteitsscenario's waarbij bijvoorbeeld onderzocht moet worden in welke vorm deelmobiliteit inpasbaar is. Dit vraagt mogelijk ook om parkeerregulering in het hele gebied en zelfs daarbuiten. Voor het schetsontwerp gaat dit te ver, maar het is een duidelijke opgave voor het vervolg.

Vanuit de participatie en door de gemeenteraad is er een voorkeursmodel gekozen voor de nieuwe toegangsweg naar het gebied. Door Goudappel is deze variant, vanaf de Albrandswaardseweg, langs de sportvelden, verder uitgewerkt.



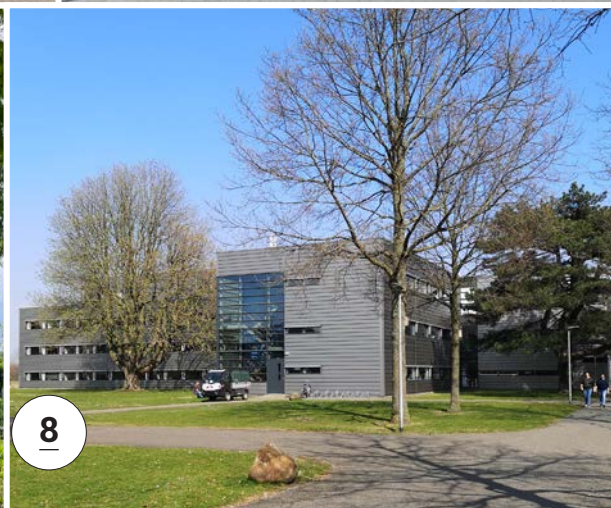
Afbeelding: Vlekkenplan uit de Nota van Uitgangspunten Hof van Poortugaal



historische bebouwing in het gebied



historische bebouwing in het gebied



Afbeelding: collage van bestaande, nieuwe en historische gebouwen op de locatie

# Modellen

Op basis van het vlekkenplan en de bouwstenen uit de NvU is een proefverkaveling gemaakt met variaties in de positie van appartementen en de invulling van de Schapenweide:

Variant 1:

- Gevarieerd woonprogramma verspreid door het woongebied
- Appartementen op de 'schapenweide'

Variant 2:

- Appartementen aan de randen van het woongebied
- Kwadrantwoningen op de 'schapenweide'

Variant 3:

- Appartementen geclusterd in het woongebied
- Kwadrantwoningen op de 'schapenweide'.

De reacties vanuit de participatie waren verschillend. Te hoge gebouwen in nabijheid van bestaande woningen was een belangrijk punt vanuit omwonenden. Variant 1 had niet de voorkeur vanwege de nabijheid van appartementen bij de Albrandwaardsedijk. Variant 3 was echter wel een mogelijkheid. Hier ligt het oostelijke cluster appartementen op de afstand van de woningen doordat het parkeren ten noorden hiervan ligt. Appartementen aan de rand van het woongebied (variant 2), uitkijkend over groen en water, werd door omwonenden en woningzoekenden positief ervaren. Bouwen op Deelgebied 5 werd wisselend ontvangen. Diverse mensen geven aan dat hier helemaal niet gebouwd moet worden. Anderen, waaronder enkele aanwonenden en woningzoekenden gaven aan dat deelgebied 5 een mooie plek is om te wonen en ver weg van de bestaande woningen.

Uit een financiële toets van de modellen is naar voren gekomen dat appartementen op deelgebied 5 noodzakelijk zijn voor de haalbaarheid. Ook wordt met dit model het totale aantal appartementen en benodigde parkeerplaatsen beter gespreid over de gehele locatie en laat zo meer ruimte over voor groen. Daarbij moesten de modellen verder verdicht worden om de hoeveelheid uitgeefbaarheid en het aantal woningen te vergroten.



Afbeelding: Referentie appartementen in het groen (Botter Barendrecht)



Afbeelding: Referentie kwadrantwoningen (Kerckebosch Zeist)



## Legenda

- Zorggebouwen bestaand
- Zorggebouwen nieuw (vorm en exacte positie indicatief)
- Appartementen (vorm en exacte positie indicatief)
- Grondgebonden woningen (vorm en exacte positie indicatief)
- Bussluizen (BS)





# Schetsontwerp

Op basis van de modellenstudie, de uitkomsten uit de participatie en de financiële toets is een schetsontwerp gemaakt voor het volledige plangebied. Hierin de volgende uitgangspunten:

- Groene bosranden behouden en waar mogelijk extra aangevuld. Aandacht hierbij voor de overgangen openbaar/privé en toegankelijkheid voor beheervoertuigen;
- Waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden\ Groenstructuren van de vleermuisroutes behouden;
- Extra bomenrij behouden tegenover entree Antes kantoor, en extra losse bomen in het gebied;
- Groene 'vingers' liggen niet meer in noordzuid richting, maar in oost-west richting. Zo passen de bestaande bomen in deze groene ruimte tussen de woningen en sluiten recreatieve (wandeling)routes beter aan op de omgeving. Deze groene 'vingers' zijn iets versmald om te komen tot een haalbare invulling;
- Vijver wordt vergroot ten gunste van waterberging en ter verbinding van de gebieden en daarmee vergroten van het recreatieve karakter van het gebied. De exacte hoeveelheid waterberging wordt nader uitgewerkt
- Appartementen geclusterd aan de rand van het woongebied;
- Appartementen op Schapenweide, maar cluster verkleind zodat er meer zicht open blijft rondom de gebouwen. Parkeren is hier onder de bebouwing opgelost;
- Parkeren overige woningen zoveel mogelijk uit het zicht van het straatbeeld. Aandacht voor de sociale veiligheid door voldoende openheid en zicht vanuit de woningen;
- Woningbouw gevarieerd met ruimte voor bijzondere doelgroepen en typologieën;
- Bestaande en nieuwe zorggebouwen als losse volumes in het groen.;
- (Bestaand) Parkeren bij de zorggebouwen op straat in clusters tussen de gebouwen. Openheid van deze terrein is gewenst vanuit het oogpunt van veiligheid.









# Parkeren

De huidige parkeernormen voor de gemeente staan in het Handboek Verkeersmaatregelen uit 2012. De gemeente heeft aangegeven dat de normen uit het handboek verkeersmaatregelen achterhaald zijn en zodoende niet meer te gebruiken. Er wordt daarom gewerkt aan nieuw beleid. Op dit moment gebruikt de gemeente van de meest actuele parkeernormen uit de ASVV, van de CROW, als basis (uitgangspunt; matig stedelijk, rest bebouwde kom).

Voor de haalbaarheid van het plan en de ruimtelijke kwaliteit is het beperken van de hoeveelheid parkeerplaatsen van belang. Dit uiteraard zonder dat het de functionaliteit van het gebied schaadt. Te weinig parkeerplaatsen leidt ook tot problemen met foutparkeerders in de groene ruimte.

Voor een goede afweging is onderstaand een vergelijk gemaakt waarbij is gekeken naar het handboek, de ASVV van de CROW en de passende parkeernorm die is opgesteld door de Provincie Zuid-Holland i.s.m. Goudappel. In deze passende parkeernorm is gekeken naar het werkelijke autobezit per type woning in een specifieke buurt

Zoals te zien in onderstaande tabel zijn er grote verschillen in parkeeraantallen. De huidige, achterhaalde, norm leidt tot een parkeerbehoefte van 945 parkeerplaatsen. Deze is bijna gelijk te stellen aan de gemiddelde norm van de ASVV. Aangezien het Handboek niet meer wordt gehanteerd door de gemeente geldt ook dat de gemiddelde norm uit de ASVV geen logisch uitgangspunt is. Om die reden is gekeken naar de minimale norm uit de ASVV en dat leidt tot een behoefte van 721 parkeerplaatsen. Ter vergelijking is gekeken naar [passendeparkeernorm.nl](http://passendeparkeernorm.nl) en daaruit komt een behoefte van 735 parkeerplaatsen. Daarbij is wel één

afwijking opgenomen voor de sociale huurappartementen. De provinciale verordening hanteert voor deze categorie een norm van 0,7 PP/woning, exclusief bezoekersparkeren. Het aantal van 735 sluit aan op de minimale norm van de ASVV en daarom is deze voor de woningen aangehouden als uitgangspunt voor het schetsontwerp. In het schetsontwerp zijn nu circa 500 PP op maaiveld parkeerplaatsen ingetekend (incl. parkeren kantoor Antes), ca. 100 in de garage en 150 PP op eigen terrein. Totaal circa 750 parkeerplaatsen.

In de uitwerking wordt ook gekeken naar toepassing van deelmobiliteit. Dat zal naar verwachting steeds meer gebruikt worden waarmee de parkeerbehoefte verder omlaag kan.

## Parkeren zorggebouwen

Er zijn geen duidelijke normen voor de zorggebouwen. De functies zijn zo specifiek dat hier geen algemene normen

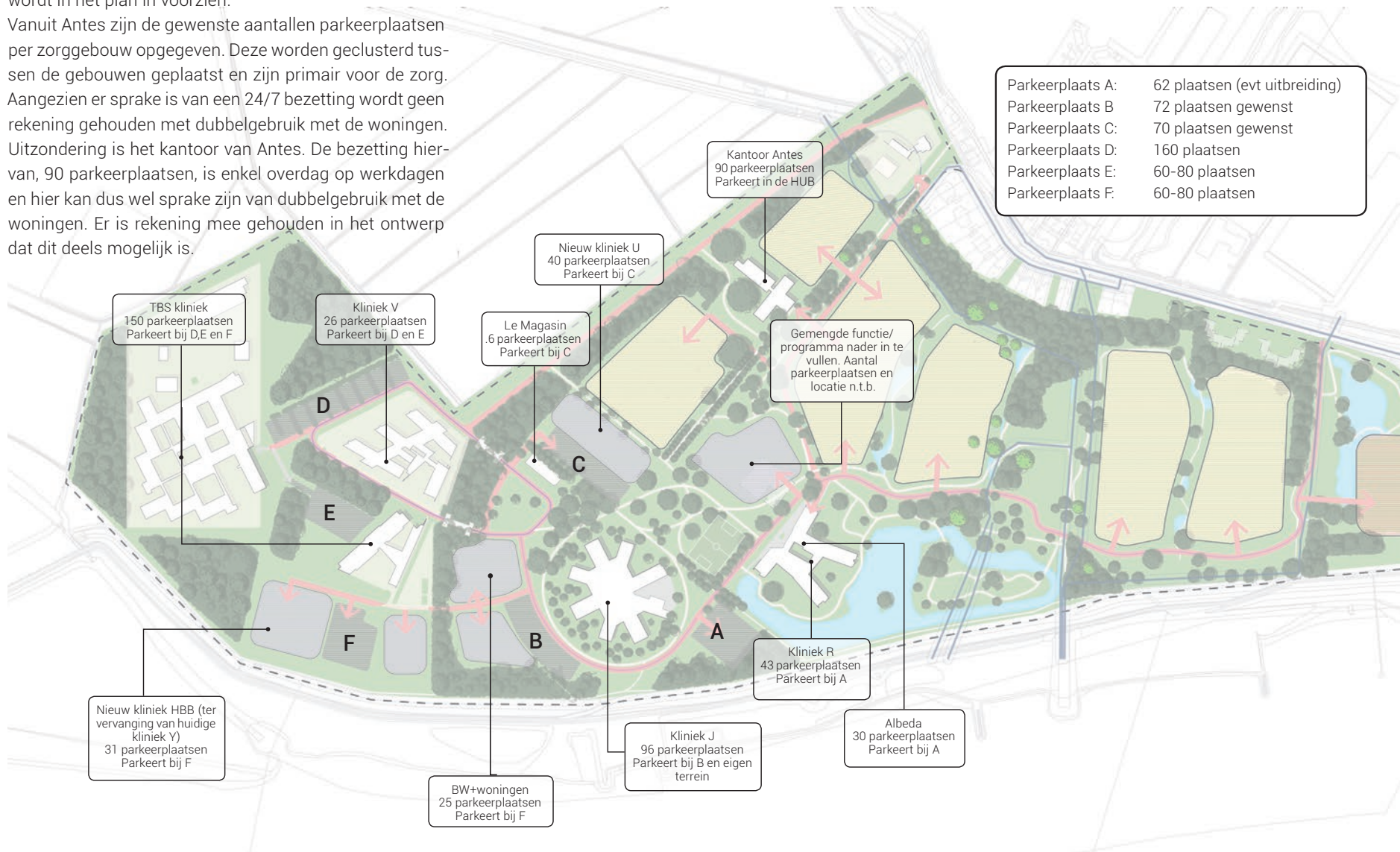
			Handboek verkeersmaatregelen (2012)		ASVV 2021 (CROW)*		ASVV 2021 (CROW)*		passendeparkeernorm.nl (PZH en Goudappel)** + 0,15PP bezoekersparkeren		Toelichting bij passende norm
	aantal	%	parkeernorm per woning	parkeerbehoefte totaal	parkeernorm minimaal per woning	parkeerbehoefte totaal	parkeernorm gemiddeld per woning	parkeerbehoefte totaal	parkeernorm per woning	parkeerbehoefte totaal	
<b>Appartementen</b>											
Sociaal 55m2 GO	170	32,38%	1,40	238,00	1,00	170,00	1,40	238,00	0,85	144,50	In afwijking van de passende norm is hier de norm van 0,7PP/won aangehouden conform provinciale verordening, met 0,15 bezoekersparkeren
Vrije sector huur, klein 70-75m2 GO	15	2,86%	1,80	27,00	1,00	15,00	1,40	21,00	1,15	17,25	appartemente koopwoning
Vrije sector huur, midden 70-75m2 GO	15	2,86%	2,00	30,00	1,00	15,00	1,40	21,00	1,15	17,25	appartemente koopwoning
Vrije sector koop, groot >95m2 GO	65	12,38%	2,00	130,00	1,60	104,00	2,00	130,00	1,15	74,75	appartemente koopwoning
<b>Totaal appartementen</b>	<b>265</b>			<b>425,00</b>		<b>304,00</b>		<b>410,00</b>		<b>253,75</b>	
<b>Grondgebonden woningen</b>											
Rijwoning, beuk 5,10m.	40	7,62%	2,00	80,00	1,50	60,00	1,90	76,00	1,75	70,00	rijwoning koop
Rijwoning, beuk 5,40m.	35	6,67%	2,00	70,00	1,50	52,50	1,90	66,50	1,75	61,25	rijwoning koop
Rijwoning, beuk 5,70m.	65	12,38%	2,00	130,00	1,50	97,50	1,90	123,50	1,75	113,75	rijwoning koop
3^1-woning, beuk 5,70 / 6,00m.	10	1,90%	2,00	20,00	1,70	17,00	2,10	21,00	1,95	19,50	gelijk gehouden aan twee-onder-één-kapwoningen
2^1-woning, beuk 5,70 / 6,00 / 7,00m.	85	16,19%	2,00	170,00	1,70	144,50	2,10	178,50	1,95	165,75	
Vrijstaande woning	25	4,76%	2,00	50,00	1,80	45,00	2,20	55,00	2,05	51,25	
<b>Totaal appartementen</b>	<b>260</b>			<b>520,00</b>		<b>416,50</b>		<b>520,50</b>		<b>481,50</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>525</b>	<b>0,00%</b>		<b>945</b>		<b>721</b>		<b>931</b>		<b>735</b>	

\*Uitgangspunt is rest bebouwde kom, matig stedelijk

\*\* Op basis van referentie: Wijk 03 Poortugaal-Zuid/vergelijkbare buurten

op van toepassing kunnen worden verklaard. Er is, zie ook NvU, gekeken naar de daadwerkelijke behoefte en daar wordt in het plan in voorzien.

Vanuit Antes zijn de gewenste aantallen parkeerplaatsen per zorggebouw opgegeven. Deze worden geclusterd tussen de gebouwen geplaatst en zijn primair voor de zorg. Aangezien er sprake is van een 24/7 bezetting wordt geen rekening gehouden met dubbelgebruik met de woningen. Uitzondering is het kantoor van Antes. De bezetting hiervan, 90 parkeerplaatsen, is enkel overdag op werkdagen en hier kan dus wel sprake zijn van dubbelgebruik met de woningen. Er is rekening mee gehouden in het ontwerp dat dit deels mogelijk is.



Afbeelding: parkeerbehoefte en -verdeling zorggebouwen (ondergrond is. vlekkenplan uit NvU)



# Deelgebied 5: Aan de rivier

In de NvU zijn deelgebieden benoemd. Deelgebied 5, Aan de rivier, valt buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Provincies regelen in hun ruimtelijke verordeningen de specifieke gevallen waarin gemeenten alsnog woningbouw mogen realiseren buiten BSD. Er heeft een eerste afstemming met de provincie plaatsgevonden en nader onderzoek zal moeten plaatsvinden om het huidige voorstel op dit deelgebied te onderbouwen.

Er is in dit stadium globaal gekeken naar het Gebiedsprofiel IJsselmonde en Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland.

## Gebiedsprofiel IJsselmonde (Provincie Zuid-Holland):

Het vrijetijdslandschap is gericht op de recreatieve beleving van het landschap en de dorpen. Het gaat om een

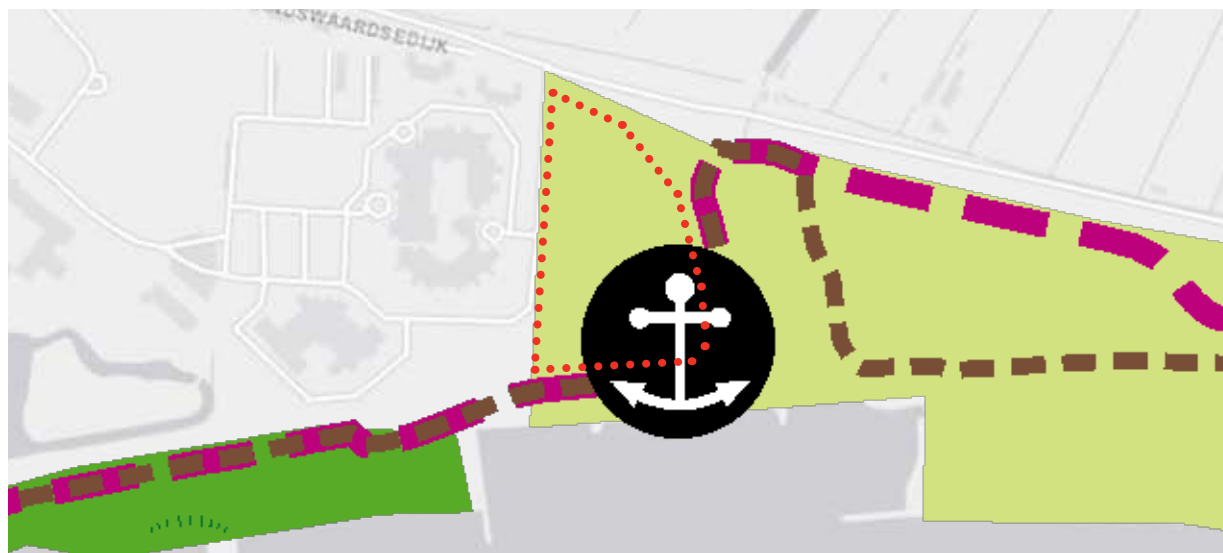
verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. IJsselmonde is een sterk verstedelijkt gebied met een grote vraag naar stedelijke uitloopmogelijkheden. Het open, agrarisch polderlandschap wordt graag door de bewoners uit de omliggende steden gebruikt om te recreëren. Daarnaast is er een aantal recreatiegebieden aangelegd voor meer intensieve recreatie. Een groot deel van het recreatieve gebruik van het gebied is tevens gekoppeld aan het water van de Oude Maas, De Waal en Devel.

In het gebiedsprofiel wordt op de kaart van het vrijetijdslandschap is de locatie aangeduid als 'Dagrecreatie'. Deelgebied 5 is nu echter niet openbaar toegankelijk. De dagrecreatie gaat via het bestaande fietspad om de locatie heen. Dat fietspad vormt geen onderdeel van het plan. Met

de ontwikkeling wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel.

## 3 Hectare kaart

In Artikel 6.10, Stedelijke ontwikkelingen, van de provinciale verordening is aangegeven dat indien een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, deze alleen mogelijk is als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte. De locatie is circa 2,6 hectare groot en slechts een deel daarvan wordt daadwerkelijk ontwikkeld. Daarmee speelt deze regel niet voor dit deelgebied.



..... grens locatie

Vrijetijdslandschap	
	Huys ten Donck
	Kasteel van Rhoon
	Jachthaven
	Kerktoren
	Uitkijkpunt
	Veerstoep
	Molen
	Lange afstand fietsroute
	Lange afstand wandelroute
	Ruiterroute
	Kanoroute
	Kreek
	Windvang rond molen
	Waterrecreatie
	Dagrecreatie
	Natuurrecreatie
	Sportveld
	Verblijfsrecreatie

## Cat. 2 Groene Buffer en recreatiegebied (Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland):

In de omgevingsverordening wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit beschreven waar aan voldaan moet worden: en welke motivering nodig is om hier wel te bouwen:

### “§ 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit:

#### Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
- de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.

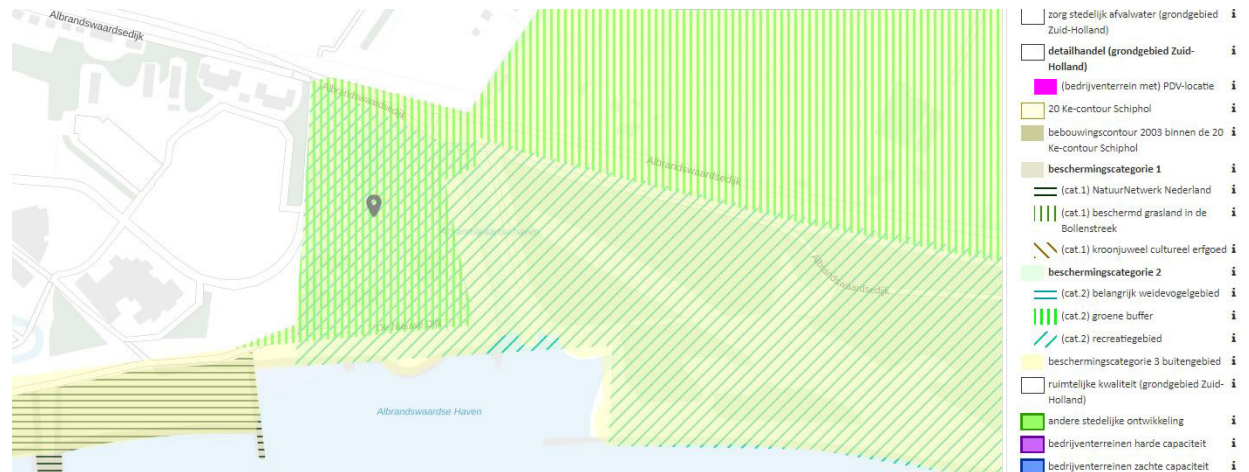
#### Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen groot-schalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.”

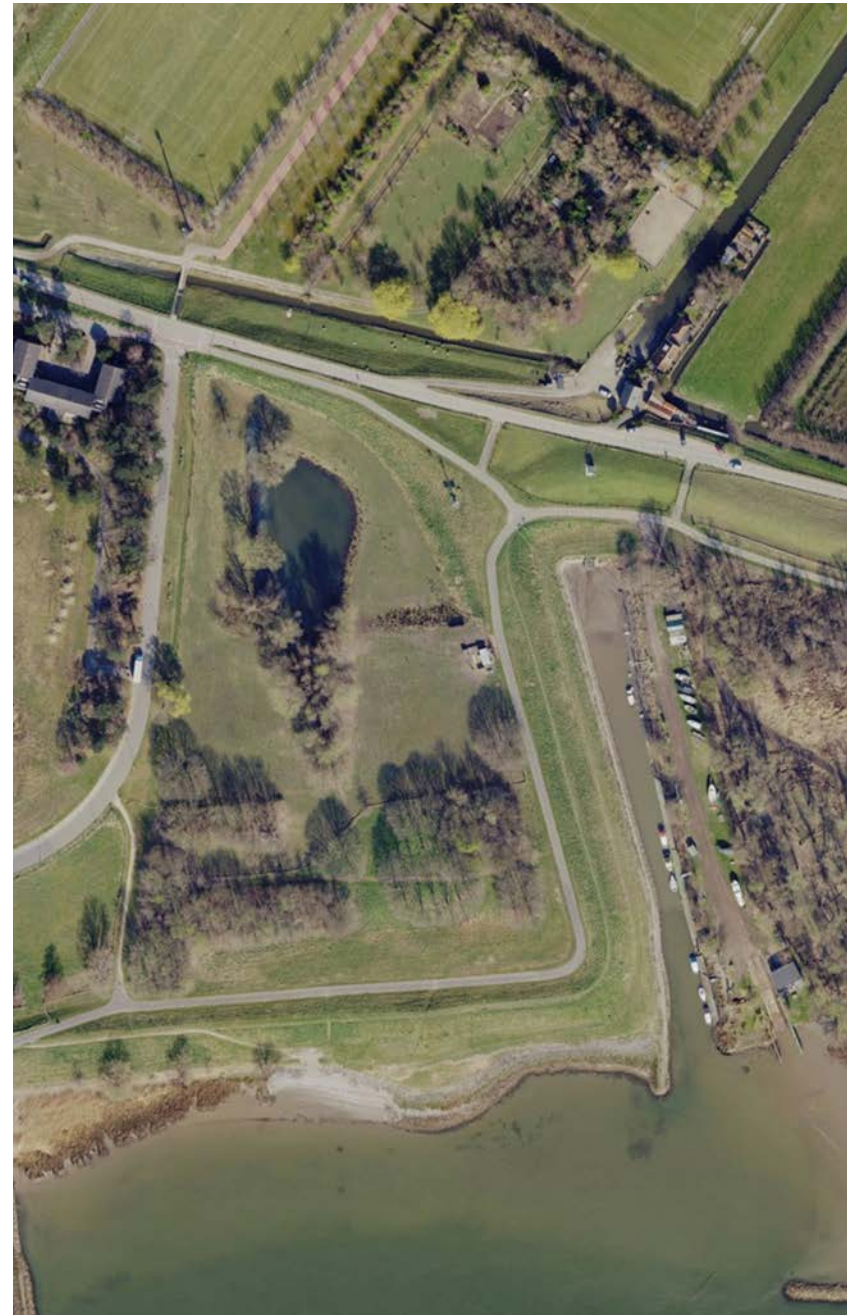
Hoewel dit nader onderbouwd moet worden lijkt de ontwikkeling te kunnen voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten. De ontwikkeling gaat zorgen voor een openbare toegankelijkheid en daarmee een grotere kwaliteit van het recreatiegebied. Het gaat de recreatieve ruimte van Hof van Poortugaal sterker verbinden met de Johannapolder. Het zorgt er ook voor dat de sociale woningbouw in de rest van de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Er is gekozen voor het gebruik van een beperkt deel van de ruimte door compact en in hoge dichtheid te bouwen.

De onderbouwing zal onderdeel zijn van het bestemmingsplan.



Uitsnede provinciale omgevingsverordening met beschermingszone 2 Recreatiegebied en Groene Buffers

Nu



Bestaande situatie op de locatie  
Deelgebied 5, Aan de rivier

# Toekomst?

- Compact ensemble van 3 gebouwen met doorzichten;
- Positie zodanig dat waardevolle bomen behouden blijven;
- Parkeren onder het ensemble, landschappelijk ingepast;
- Nieuwe paden waarmee het een open recreatief gebied wordt.



Indicatieve bebouwing op de locatie  
Deelgebied 5, Aan de rivier

# Klimaatbestendig en biodivers

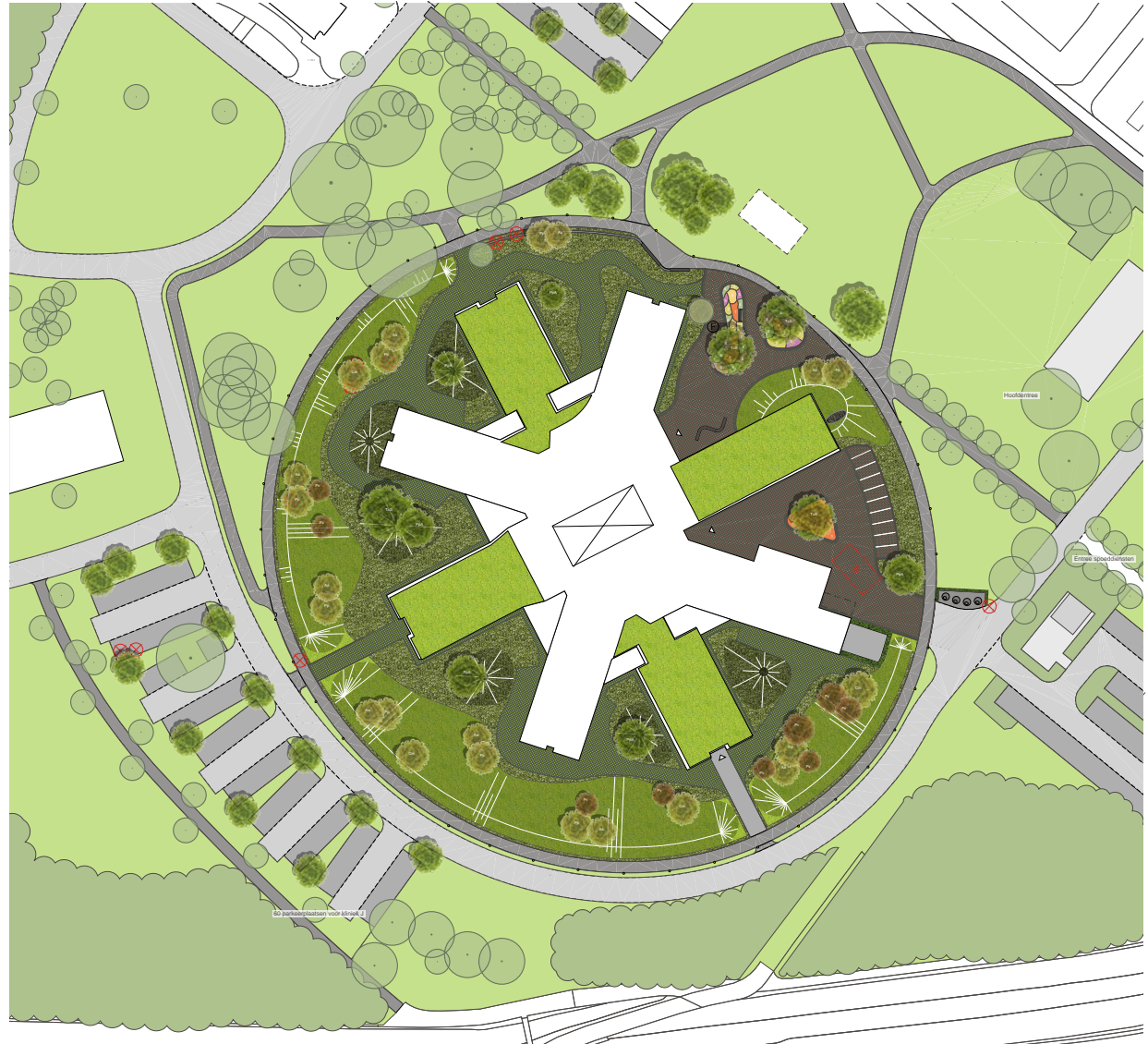
Hof van Poortugaal wordt biodivers en klimaatbestendig. In de NvU zijn hiervoor al suggesties gedaan, maar dit is nog weinig concreet. Het schetsontwerp biedt ruimte voor de uitwerking van de suggesties, maar dit kan pas worden uitgewerkt als er een stedenbouwkundige verkaveling komt die ook gerealiseerd zal worden. Dan kunnen maatregelen concreet en SMART gemaakt worden.

## Biodiversiteit

Uit eerdere ruimtegebruikstudies blijkt dat circa 50% van het totale gebied (circa 45 hectare) groen, of water blijft danwel wordt. Een enorm areaal dat ruimte biedt aan de natuur en biodiversiteit, in combinatie met recreatie en verblijf.

Bestaande bosranden en boomclusters worden behouden en daarmee de aanwezige biodiversiteit. Het overige groen is op dit moment vooral gras en heeft weinig ecologische waarde. Door een grotere differentiatie met bloem- en kruidenrijk grasland en heesters en de toevoeging van gevarieerde bomen die voor doelsoorten waardevol zijn vergroten we de ecologische waarde.

Dit zal bij de ontwikkeling worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. De eerste aanzet bij de zorggebouwen is gemaakt bij kliniek J waar een gedifferentieerde groene buitenruimte zal worden aangelegd.



Definitief ontwerp buitenruimte Kliniek J

## Klimaatbestendigheid

### Hittestress

In de NvU staat beschreven dat door het behouden van het overgrote deel van de bomen er een grote hoeveelheid schaduw zal zijn in zonnige dagen. Dit beperkt oververhitting en verdamping. In het schetsontwerp zijn zelfs meer bomen behouden en worden nieuwe bomen geplant. In de verdere uitwerking is het goed om dit aspect van schaduw in de openbare ruimte ook meetbaar te maken en met de gemeente te bepalen wat de wens is op dit punt.

### Waterberging

Bij hevige regenval is bergingsruimte nodig en daarom worden in de nieuwe situatie grote, doorgaande, groenstructuren aangebracht met bergingsruimte in de vorm van waterpartijen of wadi's. Gecombineerd met groene daken en gevels ontstaat een set aan klimaatmaatregelen. Op basis van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Onderdeel hiervan is een toets om de benodigde waterberging op de locatie te bepalen. Onderstaand een samenvatting van de uitkomsten.

Het plangebied omvat twee peilgebieden. Het grootste deel van het plangebied heeft een vast peil van 0,80 m+NAP. Deelgebied 5. Aan de rivier heeft een peil van 0,0 NAP. In het plangebied zijn twee vijvers aanwezig, in beide peilgebieden één. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met 2,66 ha. Hierbij is zowel rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling (toename verharding 1,73 ha) als met de invulling van de gereserveerde bouwvlakken voor mogelijke nieuwbouw op het zorgdeel van de locatie (toename verharding 0,93 ha) hoewel er geen concrete bouwplannen zijn voor het merendeel van deze bouwvlakken.

Volgens het beleid van het waterschap dient de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden met 14% dat betekent dat er 0,37 ha wateroppervlak toegevoegd dient te worden. In het schetsontwerp stedenbouwkundig plan is reeds 0,24 ha extra water ingetekend door het vergroten van de grote vijver achter kliniek R.

De resterende opgave in het grote peilgebied kan worden ingevuld door de grote vijver nog iets meer uit te breiden of bijvoorbeeld een droogvallende oever. Om de opgave te compenseren met wadi's zijn erg veel wadi's benodigd, bovendien heeft dit niet de voorkeur van het waterschap.

Het uitbreiden van de vijver in het kleine peilgebied is niet erg doelmatig omdat dit water direct afgevoerd wordt naar de lagergelegen polder aan de noordzijde, zonder de vijver te benutten. De kleine vijver is meer dan groot genoeg om het hemelwater van de extra verharding te bergen en vertraagd af te voeren. Een en ander zal in de nadere planuitwerking verder uitgewerkt worden.

De gemeente heeft de wens zoveel mogelijk naar het convenant klimaatadaptief bouwen van Zuid-Holland te handelen. Naast de bergingseisen van het waterschap is geen aanvullende berging noodzakelijk, mits voldaan wordt aan het criterium geen schade bij extreme neerslag. In het opstellen rioolplan zal dit samen met het hemelwaterriool uitgewerkt worden.

### Droogte

Ook is onderzoek gedaan naar het thema verdroging. In het plan wordt voldaan aan het criterium dat meer dan 50% van de neerslag in het gebied geïnfiltreerd moet worden, omdat circa 60% van het gebied onverhard blijft. Het afvalwater zal ingezameld worden door middel van een vuilwaterriool en vervolgens afgevoerd worden naar het bestaande rioolgemaal.

## Waterkering

Er wordt niet gebouwd in de waterkering, wel in de beschermingszone van de waterkering. Hierbij zal gebouwd worden conform de regels van het waterschap. De huidige waterkering is ruim hoger dan de vereiste minimale kruinhoogte, een dijkverhoging is daarom vooralsnog niet te verwachten voor deze locatie.



### Legenda

plangrens  
Plangrens  
Plangebied woongerrein

### Vlakkenkaart plansituatie

dak  
verharding  
kavel 20% verhard  
kavel 25% verhard  
kavel 50% verhard  
groen  
water

# Veiligheid

Voor veiligheid zijn diverse adviezen afgegeven en is door DSP een studie gedaan o.b.v. de eerste proefverkavelingen. In de afbeeldingen de positieve (veiligheid) aspecten en de aandachtspunten (risico):

## Risico's

### Zichtbaarheid

- Doodlopende wegen zorgen voor minder sociale controle
- De grote parkeerplaats aan westzijde leidt tot gebrekkig eigenaarschap
- Slechte zichtlijn door kronkelende weg ten westen van middelste groenstrook

- Cluster westelijk van middelste groenstrook: veel zij- en achterkanten huizen aan straatzijde en daardoor beperkt zicht vanuit woningen

### Toegankelijkheid

- Op aantal punten: 1 ontsluitingsroute zorgt voor beperkte vluchtmogelijkheid



Afbeelding: Risicokaart

## Sterke punten:

### Zichtbaarheid

- Overzichtelijk door veel (laag) groen

### Eenduidigheid

- Cluster oostelijk van middelste groenstrook: heldere verkaveling met veel zicht vanuit woningen op straatzijde

### Toegankelijkheid

- Routing helder door hoofdroute
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer

### Aantrekkelijkheid

- Geen aantrekkelijke route voor sluipeerkeer: door bochten snelheidsbeperking
- Aantrekkelijk groen: vijver, bomen en bosschages
- Ruimtelijke, groene opzet

In het schetsontwerp zijn de benoemde sterke punten verwerkt. Heldere routes, beperking sluipeerkeer en voldoende beperking snelheid. Daarbij veel open zicht, waar dat in eerdere verkavelingen niet altijd het geval was, en ogen op de openbare ruimte. Aandacht is er gevraagd voor de grote parkeerhoven. Die zitten er nog wel in om de auto uit het zicht te houden van de openbare ruimte. Wel zijn er diverse oplossingen gekozen met ook voorkanten op deze parkeerruimten. Belangrijk in de uitwerking is om ook deze ruimten aangenaam en veilig te maken.



Afbeelding: Veiligheidskaart





Afbeelding: Aangepast vlekkenplan

# Tot Slot

Zoals aangegeven dient het schetsontwerp stedenbouwkundig plan enkel als onderlegger voor de haalbaarheidsfase en het bestemmingsplan. De Nota van Uitgangspunten met het daarin opgenomen vlekkenplan is samen met het bestemmingsplan en beeldregieplan leidend voor de verdere ontwikkeling.

Op basis van het schetsontwerp en de financiële doorrekening zijn er 3 aanpassingen doorgevoerd in het vlekkenplan:

- Er is een extra bomenlaan behouden;
- De groene verbindingen door de woongebieden zijn gedraaid en versmald. Zo worden de recreatieve routes versterkt en blijft er voldoende ruimte voor groen;
- Deelgebied 5, Aan de rivier, heeft een andere ontwikkelvlek gekregen die minder ver doorloopt naar het noorden en zuiden, maar meer ruimte neemt aan de westzijde. Zo wordt meer afstand gehouden tot de dijk en bestaande bomen en wordt haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

## Bestemmingsplan

Op basis van dit aangepaste vlekkenplan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Een mogelijkheid is dat enkel het woongebied een nieuw bestemmingsplan krijgt. De kaders wijzigen tenslotte niet in de rest van het gebied. Gemeente geeft echter aan voorkeur te hebben voor een integraal nieuw bestemmingsplan voor het hele bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp, vastgesteld 15-07-2013. In dat laatste geval wordt het volgende voorgesteld:

- Het deel voor de zorggebouwen behoudt de bestemming 'Maatschappelijk', met bijbehorende regels.

- Voor het zorggebouw tussen woongebied en zorggebied kan eventueel gekozen worden voor de bestemming 'Gemengd' waar zowel wonen, zorg als andere functies een plek binnen kunnen krijgen.
- De woonvelden kunnen de bestemming 'woongebied' krijgen waarbinnen zowel wonen, wegen, groen en water een plek kunnen krijgen;
- Basishoogte voor de grondgebonden woningen is 11 meter;
- De zuidelijke woonvelden en het veld op deelgebied 5, Aan de rivier, krijgt een aanduiding met appartementen toegestaan en een hogere bouwhoogte van maximaal 5 bouwlagen (16 meter) met accenten tot maximaal 7 bouwlagen (22 meter).
- Overwogen kan worden om de nieuwe ontsluitingsweg aan te duiden, of de bestemming 'verkeer en verblijf' te geven.
- Waardevolle groenstructuren zouden met een extra aanduiding beschermd kunnen worden, of de bestemming groen kunnen krijgen.

## Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Parallel aan het bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Voorheen zou dit onderdeel kunnen worden van de Welstandsnota, maar die vervalt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Aandacht dus voor de wijze waarop dit document kan worden verankerd in toekomstig beleid/het omgevingsplan.

Dit plan betreft zowel de gebouwen, als de openbare ruimte op hoofdlijnen. In de uitwerking moet dit worden aangevuld met een inrichtingsplan. Dit zodra er een VO/DO stedenbouwkundig plan is.



ruimtelijke  
denkers  
**wissing**

# Hof van Poortugaal Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

STAAT.

**PG** parnassia  
groep

# Colofon

## Opdrachtgever:

Parnassia Groep

## Documentnaam:

1277-Hof van Poortugaal-Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

## Wijzigingsdatum:

16 augustus 2023

## Team:

STAAT. BV., IDDS, Goudappel, De Wijde Blik, Ecoresult BV, Hoogendoorn Boomadvies, Alcedo, DSP Groep, Fagus, Waterfeit, Wissing B.V. en gemeente Albrandswaard

*Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*

### Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht  
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44  
[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Heden en verleden</b>	<b>8</b>
<b>3. Basis</b>	<b>10</b>
<b>4. Criteria wonen en zorggebouwen</b>	<b>12</b>
4.1 Hoofdvorm grondgebonden woningen	12
4.2 Hoofdvorm appartementen	14
4.3 kleur en materiaal	15
4.4 Detaillering	16
4.5 Overgang privé-openbaar	17
4.6 Zorggebouwen	18
<b>5. Openbare ruimte</b>	<b>19</b>



Polder De Kijvelanden

Afbeelding: Aangepast vlekkenplan NvU met voorgestelde toekomstige structuur met bouwvelden en groenblauw raamwerk

# 1. Inleiding

Hof van Poortugaal wordt een aantrekkelijk, groen woon-  
zorggebied. Hier staan straks bestaande en nieuwe klinie-  
ken als kloeke gebouwen in een ruime groene omgeving.  
Omgeven door rivier en stevige bosranden voelt het hier  
natuurlijk aan. Dat wordt versterkt door de lange recrea-  
tieve routes aan de randen van het gebied.

Aan de noordzijde komt een nieuw woongebied voor maxi-  
maal 525 woningen. Compacte woonclusters worden in  
het groen ingebed.

In Hof van Poortugaal woon je op de grens van zorg en  
wonen en op de grens van dorp en buitengebied. Achter  
de dijk ligt hier een geborgen gebied in het groen. Dat  
maakt dit gebied eigen en speciaal en wens is om dat  
vast te houden.

## Status

Op dit moment ligt er geen vastgesteld stedenbouwkundig  
plan voor de locatie. Wel is een schetsontwerp steden-  
bouwkundig plan gemaakt om de haalbaarheid van de  
ontwikkeling te toetsen. Ook vormt dit schetsontwerp de  
onderlegger voor het opstellen van een bestemmingsplan  
dat noodzakelijk is om woningbouw planologisch mogelijk  
te maken.

De opdrachtgever Parnassia Groep heeft niet de intentie  
om het gebied zelf te ontwikkelen. Door één of meerdere  
marktpartijen zal uiteindelijk een meer gedetailleerd ste-  
denbouwkundig plan en inrichtingsplan opgesteld worden.  
Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen beschrijft enkel  
het beoogde volume en de uitstraling van de bebouwing.  
Daarnaast geeft het een eerste kenschets van de open-  
bare buitenruimte om daarmee de beoogde sfeer van het

gebied aan te geven. Ook hiervoor geldt dat hier niet spe-  
ciefiek op in kan worden gegaan omdat een concreet plan  
ontbreekt.

Bebouwing en buitenruimte vormen straks samen het  
ruimtelijk ontwerp

Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is een richtingge-  
vend document ten behoeve van de planbegeleiding bij  
de ontwikkeling van Hof van Poortugaal. Het geeft een  
beschrijving van het beoogde karakter en bijbehorende  
architectuurstijl. Daarbij geeft het ook de concrete uit-  
gangspunten voor het uiterlijk van bouwwerken en de  
openbare ruimte.

Er is gekozen om geen volledig uitgewerkt beeldkwali-  
teitsplan te maken. In dat geval zou de verkaveling daad-  
werkelijk concreet moeten zijn. Omdat het nu enkel een  
vlekkenplan betreft is gekozen voor een document dat  
meer op hoofdlijnen blijft. Het kan gebruikt worden voor  
de toetsing van het uiterlijk van bouwwerken van de wo-  
ningen en de buitenruimte. In dat geval is een supervisor,  
of kwaliteitsteam wenselijk om zorg te dragen voor een  
goede uitwerking afgestemd op de hoofdlijnen. Er kan ook  
gekozen worden voor een uitgebreid beeldkwaliteitsplan  
zodra er een stedenbouwkundig plan is. In dat geval vol-  
staat de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit  
(CRK).

Voor de zorggebouwen blijft de welstandsnota mede lei-  
dend. Dit beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is daarmee  
een aanvulling op de welstandsnota. Waar nodig kan  
worden teruggevalen op de algemene criteria zoals om-  
schreven in de welstandsnota.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de  
welstandsnota (deels) vervallen en zal de gemeente deze  
informatie een plek moeten geven in het omgevingsplan.

## Leeswijzer

Als eerste is in hoofdstuk 2 gekeken naar de bestaande si-  
tuatie. Wat was hier in het verleden en is er in het heden dat  
aanleidingen geeft voor de toekomst. In hoofdstuk 3 wordt  
de basis voor de beeldkwaliteit beschreven. Hier wordt  
ingegaan op de wijze hoe wonen en zorg samenspelen en  
op de basiscriteria voor zowel de zorg- als woongebouwen.  
Hoofdstuk 4 beschrijft de specifieke criteria voor de woon-  
gebouwen. Dit zijn de criteria die bij de plantoetsing van  
de nieuwbouw worden gehanteerd.

Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot op hoofdlijnen het karakter  
van de openbare ruimte. Dit is geen inrichtingsplan, maar  
een karakterschets van de groenblauwe identiteit. Kort  
wordt ingegaan op de onderdelen van het groenblauwe  
raamwerk.



## Legenda

- Zorggebouwen bestaand
- Zorggebouwen nieuw (vorm en exacte positie indicatief)
- Appartementen (vorm en exacte positie indicatief)
- Grondgebonden woningen (vorm en exacte positie indicatief)





## Schetsontwerp

Er is een schetsontwerp gemaakt voor het volledige plangebied. Dit ontwerp dient als proefverkaveling om de haalbaarheid te onderzoeken en als onderlegger voor het bestemmingsplan. Deze schets is dus geen plan dat tot uitvoering zal komen omdat de markt straks op basis van het vlekkenplan aan de slag gaat. De schets toont wel de ruimtelijke intenties en laat de beoogde sfeer zien. Hierin de volgende uitgangspunten:

- Groene bosranden behouden en waar mogelijk extra aangevuld;
- Waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden\Groenstructuren van de vleermuisroutes behouden;
- Groene 'vingers' in oostwest richting zodat er een groene recreatieve route ontstaat dwars door het gebied. Daarbij dient deze als waterberging en gezonde woonkwaliteit. Zo passen de bestaande bomen in deze groene ruimte tussen de woningen.
- Appartementen refereren in maat/schaal aan de zorggebouwen en liggen geclusterd aan de rand van het woongebied;
- Appartementen op Schapenweide (oostelijke bouwveld) liggen als een compact cluster vrij in het groen.. Parkeren is hier onder de bebouwing opgelost;
- Parkeren overige woningen zoveel mogelijk uit het zicht van het straatbeeld. Aandacht voor de sociale veiligheid door voldoende openheid en zicht vanuit de woningen;
- Woningbouw gevarieerd met ruimte voor bijzondere doelgroepen en typologieën;
- Bestaande en nieuwe zorggebouwen als losse volumes in het groen;
- (Bestaand) Parkeren bij de zorggebouwen op straat in clusters tussen de gebouwen. Openheid van deze terrein is gewenst vanuit het oogpunt van veiligheid.

*Afbeelding: Schetsontwerp stedenbouwkundig plan*

# 2. Heden en verleden

## Huidige situatie

Het plangebied ligt direct achter de bestaande woonbouw van de Albrandswaardsedijk en loopt door tot aan de Oude Maas. De locatie is vanaf de westzijde toegankelijk via de Kijvelandsekade. Deze toegang zal in de toekomst enkel nog voor de zware forensische zorg zijn, waaronder de TBS-kliniek. De overige klinieken en toekomstige woningbouw hebben een hoofdtoegang voor de auto vanaf de oostzijde, via de Albrandswaardsedijk. De uiteindelijke route zal hier enkel de Albrandswaardsedijk nog kruisen en doorsteken langs de voetbalvelden naar de Albrandswaardseweg.

Voorheen was er nog een derde toegang vanaf de Albrandswaardsedijk aan de westzijde, maar die is vanwege verkeersveiligheid en overlast voor de omgeving afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Opvallend is dat bijna het gehele plangebied is omzoomd met een bosstrook. Dit zorgt voor een beslotenheid, maar tevens afzondering van de omgeving. Met het toevoegen van woningbouw en nieuwe functies en routes is het de wens om het gebied meer te openen. In het gebied liggen de, veelal lage, klinieken nu verspreid in het groen met diverse groenstructuren in de vorm van lanen en grote solitaire bomen. In de toekomst worden klinieken samengevoegd, zoals Kliniek J die nu wordt gebouwd, maar blijft de campusopzet op dit gedeelte van de locatie leidend.

## 1922 - 1944

Met de nieuwbouw die in de afgelopen decennia is gerealiseerd, is de oorspronkelijk ontworpen structuur uit de periode 1922-1944 volledig verloren gegaan. Voorheen was er sprake van een formele opzet van een centrale as waarlangs de hoofdgebouwen stonden. De overige gebouwen waren daar netjes omheen gegroepeerd. De oude

hoofdentree en een deel van de centrale zone zijn nog rudimenten van die structuur. Inmiddels is alle historische bebouwing vervangen. De nieuw gebouwde klinieken conformeren zich niet tot nauwelijks aan het oorspronkelijke terreinontwerp.

In de voorgestelde structuur van het vlekkenplan zijn de nog aanwezige historische, orthogonale, lijnen behouden, maar is verder sprake van een nieuwe opzet.

## 1950 - heden

De huidige (zorg)gebouwen zijn in de periode van begin 1960 tot heden gerealiseerd. In de loop der jaren is er in het gebied bijgebouwd en weer gesloopt. De meest recente bebouwing is van Fivoor, uit 2013, en de in 2020 opge-

leverde Kliniek R. Inmiddels is ook Kliniek J in aanbouw. Met deze nieuwbouw worden diverse andere klinieken vervangen en verandert het ruimtelijke karakter. De oude klinieken waren veelal 1 bouwlagen, terwijl de nieuwe klinieken 4 bouwlagen zijn. Er is sprake van concentratie van functies en verdichting qua massa-opbouw. Het gebied zal daarmee verder 'verkleuren', mede door de toevoeging van de woningbouw.



Afbeelding: historische structuur en bebouwing



TBS-kliniek Fivoor



Le Magasin



Kliniek R



nieuwbouw Jip en Janneke



TBS-kliniek Fivoor



Kliniek V



kantoorgebouw Antes



Kliniek J



Dokterswoningen Albrandwaardsedijk

Afbeelding: foto's bestaande bebouwing en groen

# 3. Basis

De wens is om van Hof van Poortugaal een gemengd groen, duurzaam en levendig woonzorgpark te maken. In het gebied is straks sprake van een variatie in functies die uiteenloopt van intensieve zorg, lichtere zorg, begeleid wonen tot regulier wonen. Daaraan ondersteunend zijn diverse functies zoals sport, opleiding, kleinschalige detailhandel (zoals de fietsenmaker in het gebied), en horeca.

## Zorggebouwen

Door de jaren heen is er een grote variatie aan zorggebouwen gerealiseerd als losse gebouwen in het groen, een campussetting. De meest recente kliniek J is op dit moment in aanbouw. De gebouwen verschillen sterk, afhankelijk van de tijd waarin ze gebouwd zijn. Kliniek R en de toekomstige kliniek J tonen wel veel verwantschap omdat ze door dezelfde architect zijn ontworpen. Dit is aanleiding om meer eenheid te realiseren tussen de nieuwe zorggebouwen. Geen identieke gebouwen, maar wel gebouwen die familie van elkaar zijn met hun eigen variatie aan eigentijdse architectuurstijl. Hierbij ook aandacht voor de integratie van de te behouden zorggebouwen, zoals bijvoorbeeld Le Magasin.

In paragraaf 4.6 wordt hier verder op ingegaan.

## Ensemble van woningen

De woningen liggen in clusters in het groen. De maat en schaal van de grondgebonden woningen is uiteraard veel kleiner dan die van de klinieken, maar de clusters van appartementen sluiten in schaal wel aan op de klinieken.

Qua klinieken is er een ruime variatie aanwezig qua architectuur, maar wel allemaal eigentijds/van hun eigen tijd. Overwogen is om voor de architectuurstijl van de woningen terug te grijpen op de historie, de dokterswoningen, of aan te sluiten op de variatie van de klinieken. Vanuit de

participatie, Antes/Parnassia Groep en het projectgroep is echter de voorkeur uitgesproken om bij de woningen meer samenhang aan te brengen.

De woonvlekken worden daarom gezien als een ensemble met een duidelijkere verwantschap in architectuurstijl en kleur. Daarbij is het de uitdrukkelijke wens om hier eigentijdse bebouwing te realiseren. Daarbij gelden de volgende algemene criteria:

- Heldere eenduidige hoofdvormen met duidelijk onderscheid in hoofdgebouw en aanbouwen;
- Grondgebonden woningen hebben een kap, appartementen zijn plat gedekt;
- Gevels hebben een zorgvuldig lijnenspel en ritmiek dat op blokniveau wordt bekeken;
- Gezocht wordt naar contrasten tussen dichte gevelvlakken en (grote) raampartijen ontstaat.
- Er wordt gestreefd naar een sterke relatie tussen binnen en buiten zodat de groene omgeving ook echt onderdeel wordt van de woningen.
- Er is hier sprake van eigentijdse bebouwing..Deze bebouwing heeft zorgvuldige, subtiele details, maar versieringen/ornamenten zijn hier niet op zijn plaats. Verbijzonderingen hebben een duidelijke functie;
- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- Bebouwing is zichtbaar duurzaam. Dit betekent dat maatregelen op het gebied van energie, natuurinclusiviteit, klimaatbestendigheid en circulariteit onderdeel zijn van het ontwerp.

Deze algemene criteria worden hierna in paragraaf 4.1 t/m 4.5 uitgewerkt in specifieke criteria.

## Duurzaam ontwerp

Uitgangspunt voor de bebouwing is een klimaatneutraal, c.q. circulair ontwerp. Denk daarbij aan:

## HSB en CLT

Houtskeletbouw en Cross Laminated Timber (CLT) zijn beide circulaire bouwmethodes, waardoor elementen makkelijk vervangen kunnen worden en hergebruikt. Daarbij is een woning van CLT is snel te bouwen.

Door de massieve houten geveldelen zorgt CLT voor een aangenaam binnenklimaat. Bovendien is met het warme uiterlijk geen binnenafwerking nodig. Hout slaat ook CO2 op en zo is er met deze bouwmethode op dit moment een grote bijdrage te leveren aan de duurzaamheid van Hof van Poortugaal

## Natuurvriendelijk ontwerp

Houd rekening met bijvoorbeeld aan verblijfs- en nestmogelijkheden voor vogels. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de desbetreffende soorten en de hiervoor geschikte gevelrichting en type verblijfs- of nestvoorziening. Ga voor meer informatie en inspiratie hierover bijvoorbeeld naar: [https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure\\_nibeo-definitief-web02\\_1](https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1)

## Schaduwwerking

Aandacht voor mogelijke oververhitting in de zomer. Voorkom dat mensen airco's aanschaffen door juiste vormgeving van de woningen, realiseren van overstekken en slim toepassen van beplanting.

## Groene daken en gevels

Groene daken zijn niet alleen mooi, maar hebben ook een koelend effect en houden regenwater vast. In de vorm van echte grasdaken voegen ze ook een ecologische waarde toe.

Ook groene gevels kunnen een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en integratie van gebouw in de groene omgeving. Dit wel uitgaande van beplanting vanuit de volle grond en een goed onderbouwde plantkeuze op basis van bodemgesteldheid en oriëntatie van de gevel.



Afbeelding: Aanduiding ontwikkelvlekken zorg (blauwtinten) en wonen (zalmkleurig)

# 4. Criteria wonen en zorggebouwen

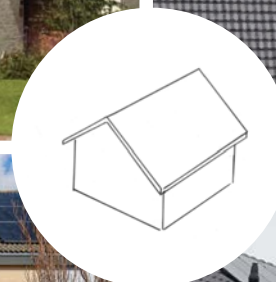
Voor de zorggebouwen zijn in 4.6 de ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Voor de woningbouw zijn in dit hoofdstuk specifieke criteria opgesteld voor:

- Hoofdvorm;
- Kleur en materiaal
- Detaillering
- Overgang openbaar - privé

Puntsgewijs worden hierna voor deze thema's de uitgangspunten benoemd die als criteria worden gehanteerd bij de plantoetsing. De criteria laten ruimte voor interpretatie. Dat is belangrijk omdat dit proces nog vele jaren zal duren en er mogelijk nieuwe inzichten en ontwikkelingen ontstaan in die periode. Deze inzichten moeten ook een plek kunnen krijgen in het gebied. We bouwen tenslotte aan een eigentijdse buurt die oplossingen biedt die aansluiten bij de vraag van dat moment, van de eigen tijd.

## 4.1 Hoofdvorm grondgebonden woningen

- Alle grondgebonden woningen krijgen een heldere, eenduidige hoofdvorm van 1-3 bouwlagen met zadeldak.
- Het dak is als zelfstandig element herkenbaar en komt 'los' van de hoofdmassa door het realiseren van grote overstekten. De kap representeert geborgenheid, en bescherming en dat past perfect in dit gebied.
- Aanbouwen en toevoegingen zoals veranda's en luifels zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. De hoofdmassa blijft dus als dominante vorm zichtbaar.

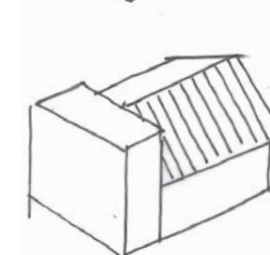
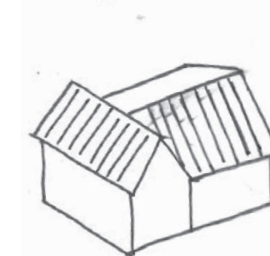
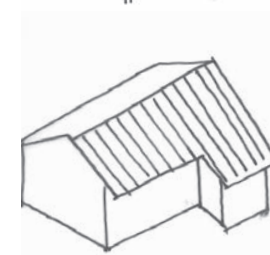
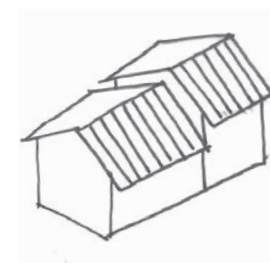


Afbeelding: referentiebeelden van heldere hoofdvorm met verzelfstandigde kap

## 4.1.1 Variaties en toevoegingen

Het dak van de grondgebonden woningen is in basis een eenvoudig zadeldak met ruime overstekken op de kop en bij de zijgevels. Er zijn wel diverse variaties en toevoegingen mogelijk, zolang dit niet ten koste gaat van de vorm van het hoofdvolume en de heldere kapvorm. Denk hierbij aan:

- Een verspringing in de hoogte van het volume en dus ook in de kap, zolang de kaphelling maar gelijk blijft;
- De kap kan verder doorschieten en zo een overdekte buitenruimte realiseren;
- Een doorschietende kap is mogelijk om een aanbouw te realiseren;
- Enkel op de koppen is een toevoeging mogelijk in de vorm van een dwarskap, of plat deel. In dat laatste geval is de platte toevoeging tenminste zo hoog als de nok van de kap.



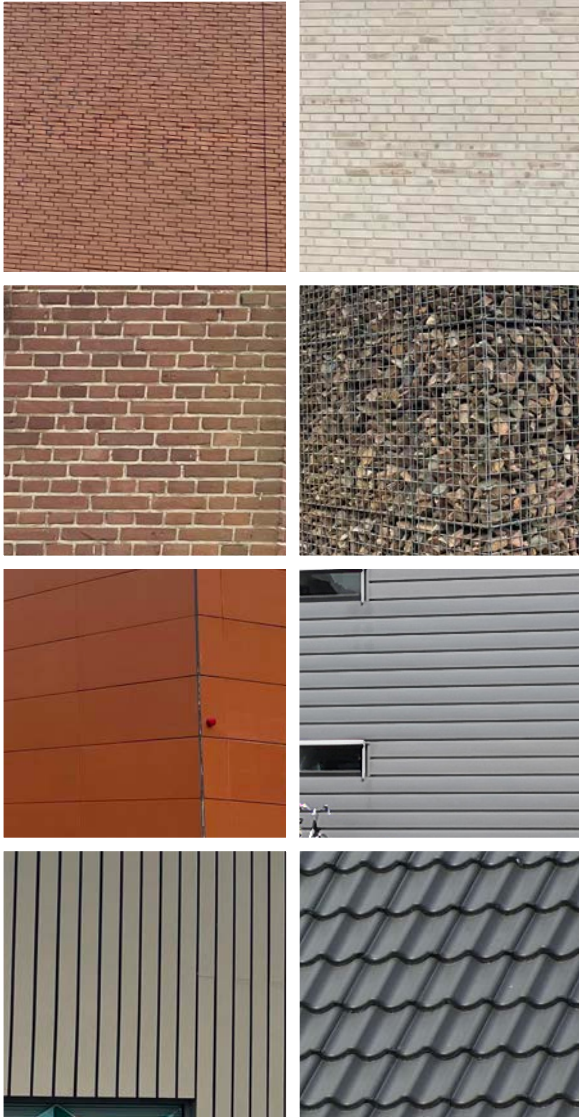


## 4.2 Hoofdvorm appartementen

- Appartementsgebouwen zijn plat, zonder kap of afschuining;
- De opbouw is getrapt zodat de hoogte gevarieerd is;
- Door toepassing van meerdere materialen kan de ervaring van hoogte worden beperkt en het volume worden gedifferentieerd;
- Balkons dragen bij aan de variatie van het volume en zijn dus integraal onderdeel van het ontwerp en worden niet als losse objecten aan de massa toegevoegd;
- De bouwhoogte is 3-7 bouwlagen.
- Hoogte moet stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Bijvoorbeeld op bijzondere punten in de verkaveling, aan het einde van zichtlijnen, of als overgang tussen groen en bouwveld.



*Afbeelding: referentiebeelden van appartementsgebouwen met getrapte opbouw*



## 4.3 kleur en materiaal

Doel is om hier gebouwen te realiseren die zich voegen in de context van de plek. Ze moeten hier dus thuishoren. Daarnaast moeten ze zich voegen in de groene omgeving. Er is daarom gekozen voor een pallet van kleuren en materialen die voortkomen uit de bestaande gebouwen.

- Materialen zijn natuurlijk. Denk hierbij aan metselwerk en ongeschilderd hout met toevoegingen van zink, schanskorf;
- Kleuren zijn ingetogen en kunnen bestaan uit rood, bruin of geel tinten. Accenten zijn mogelijk in blank hout, of zwart.
- Per gebouw is sprake van één hoofdmateriaal en één hoofdkleur
- Hellende daken uitvoeren in donkergrijze pannen
- Platte daken zoveel mogelijk uitvoeren als groen dak. Dit geldt voor zowel de hoofdgebouwen, als de bij- en aanbouwen;
- Aandacht voor zonnepanelen en andere toevoegingen aan het dak. Deze sluiten qua kleur aan op het dak, of vormen een zelfstandig element.
- Accenten en toevoegingen ten behoeve van natuurinclusiviteit zijn mogelijk. Denk aan nestkasten en groene gevels.

## 4.4 Detaillering

De detaillering versterkt de architectonische hoofdvorm en vraagt niet zelfstandig aandacht. De uitwerking is daarom subtiel en met minimale middelen.

### Alle woningen hebben een duidelijke overstek;

- Het dak komt voelbaar los van de massa;
- De overstek is strak gedetailleerd en wordt zo slank mogelijk uitgevoerd;
- Ook de gootdetails zijn strak en vragen minimaal aandacht. Omtimmerde goten zijn daarmee niet mogelijk.

### Gevels hebben een duidelijk lijnenspel en ritmiek in horizontale en verticale richting

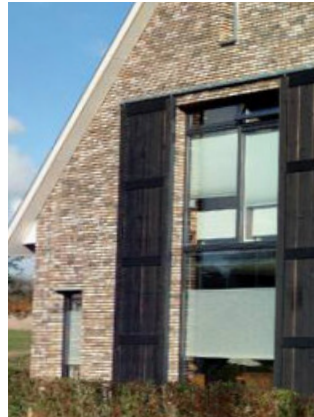
- Subtiële details in het metselwerk

### Verbijzonderingen enkel functioneel op specifieke plaatsen

- Verbijzonderingen in de detaillering worden enkel ingezet op plekken die aandacht behoeven, zoals entreepartijen, of verbijzonderingen op koppen en hoeken.

### Toevoegingen zijn onderdeel van de architectuur en ondergeschikt

- Toevoegingen zoals schoorstenen, dakkapellen en aanbouwen opnemen in de bouwmassa of vormgeven als ondergeschikte toevoeging.
- Buitenruimtes (balkons) zijn onderdeel van de architectuur en kunnen niet als losse eenheden aan de gevel worden toegevoegd;
- Zonnepanelen komen in heldere rechthoekige vlakken op het dak zodat ze meedoen in het ritme van de woningen. Hierbij rekeninghoudend met dakdoorvoeren en eventuele opties voor dakramen, -kapellen en extra panelen.
- Warmte pompen en airco's uit het zicht of meeontworpen in de architectuur.



## 4.5 Overgang privé-openbaar

Gebouwen en groen vormen samen Hof van Poortugaal. Daarom is de overgang van een (zorg-)gebouw naar het omliggende groen in dit plan cruciaal. Er zijn verschillende principes mogelijk:

1. Het gebouw staat met de voorkant naar de openbare weg. In dit geval is er sprake van een traditionele oplossing met een voortuin als overgang tussen gebouw en weg. Bij de appartementen is dit ook het geval. Zij hebben eveneens een overgangszone die groen is ingericht.
2. De woning staat met de voorkant naar het recreatieve groene landschap. In dit geval dus geen weg voorlans, maar enkel een voetpad, of helemaal geen pad. De overgang wordt gemaakt in de vorm van een gebouwde overgang, zoals een veranda, pergola, e.d. Indien er geen voetpad voorlans of in de buurt is, moet rekening gehouden worden met een entree aan binnenzijde/achtertuin.
3. De woning staat met de achterkant naar het recreatieve groene landschap. Dit is de meest gevoelige oplossing. Voorkomen moet worden dat er enkel hoge erfscheidingen komen en dus moet er gezocht worden naar oplossingen met hoogteverschillen, of begroeiing en water die ervoor zorgen dat er een open beeld ontstaat. Erfafscheidingen aan de openbare zijde worden hier altijd groen en projectmatig uitgevoerd, met instandhoudingsverplichting.



## 4.6 Zorggebouwen

Net als de afgelopen jaren kunnen de zorggebouwen gerealiseerd worden binnen de kaders van de huidige welstandsnota (in de welstandsnota valt dit gebied onder "Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4)), danwel de vertaling ervan in het omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In aanvulling hierop wordt wel gestreefd naar gebouwen die familie van elkaar zijn. De vorm van de gebouwen past zich aan naar de zorgfunctie zoals dit ook al bij klinieken R en J ook toegepast is.

### Situering

- Gebouwen staan vrij in de ruimte;
- De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte;
- Rondom de gebouwen een groene overgangszone.

### Bouwmassa:

- Er is sprake van een heldere hoofdmassa met plat dak;
- De bouwmassa's zijn geleed.
- Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij.

### Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik

- De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.
- Bij de keuze wordt rekening gehouden met bestaande gebouwen

### Detailering:

- De detailering is gevarieerd.
- De entree krijgt nadruk in de compositie.
- Detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.

Bovenstaande criteria gelden dus voor het alle ontwikkelvlekken op het zorgterrein van Antes en Fivoor.



*Afbeelding: bestaande kantoorgebouw van Antes met eigentijdse strakke uitstraling*

# 5. Openbare ruimte

De openbare ruimte van Hof van Poortugaal is het groene raamwerk van het plan. Hierin onderscheiden we 8 elementen die in samenhang ontworpen worden. Doel is dat het gebied herkenbaar één geheel blijft. Het groene raamwerk houdt het plan bij elkaar.

## 1. De bosranden

Deze randen zijn grotendeels bestaand en zijn aan alle zijden aanwezig. Aan de zuidzijde, rivierzijde, is deze slechts op enkele punten aanwezig. Dit groen blijft behouden en wordt qua diversiteit versterkt. Waar mogelijk wordt de bosrand aangevuld met een mantel- zoomvegetatie. Hiervoor is wel voldoende maat nodig, circa 3 meter voor zoom en 7 meter voor mantel. De mantel is een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden. Samen met de bestaande bomen zorgt dit voor een ecologische bosrand. In de uitvoering van de mantel is aandacht voor sociale veiligheid.

Als er te weinig ruimte is voor een goede mantel- en zoomvegetatie zal worden gestuurd op een variatie in inheemse en klimaatbestendige soorten in een gevarieerde verticale gelaagdheid (boomkronen, struikkronen en kruiden).

## 2. Kruidenrijk grasland

In de bestaande situatie is het gras op het Antes terrein veelal strak gemaaid. Bij de transformatie naar Hof van Poortugaal is het de wens om dit beeld diverser te maken en ecologisch waardevoller. Daarom zullen grote delen van de aanwezige en nieuwe open groene delen in het gebied uitgevoerd worden als kruidenrijke graslanden. Aantrekkelijker voor het beeld, maar deze zijn ook beter bestand tegen droogte. In tijden van droogte blijven kruidenrijke graslanden groener vanwege een betere beworteling van de bodem door graslandplanten.

Het beeld van het gebied wordt zo wat natuurlijker, soms zelfs wat ruiger.

Om om overhangend gras te voorkomen, dat de doorgang en dus de veiligheid belemmert, wordt langs de voet- en fietspaden één meter van het kruidenrijk grasland frequenter gemaaid als zijnde gazon of ruw gras (afhankelijk van de locatie). Uitzondering bij maaipaden.

Meest opvallende grasland is gelegen tussen de woonvelden. Deze plek van circa 120-150 meter breed loopt van vijver naar bosrand/Albrandwardsedijk. In dit gebied is volop ruimte voor paden met zitplekken en een natuurlijke speelplaats. Mogelijk kunnen hier ook kleinschalig collectieve moestuinen gerealiseerd worden.

Daarbij is in dit gebied ruimte voor waterberging.

## 3. Groene recreatieve hart

Centraal gelegen tussen de zorggebouwen komt het 'groene hart' van Hof van Poortugaal. Dit is een recreatieve ruimte waar bewoners, patiënten, personeel en bezoekers een aantrekkelijke plek vinden. Hier wordt o.a. gedacht aan een Cruyff Court (kunstgras voetbalveld van 42x28 meter), speelvoorzieningen en diverse zit- en verblijfsplekken. Dit deelgebied is dus vooral recreatief en minder natuurlijk.

## 4. Groene loper

Deze ruimte loopt vanaf de voormalige hoofdentree tot aan het groene hart. Het is een langgerekte ruimte met grove dennebomen. Bij het hoofdkantoor staat een iconische denneboom waarna het type boom overgaat in



laanbomen langs een voetpad. Deze loper blijft behouden als historische structuur en is tevens één van de vloermuisroutes in het gebied.

Bij de bouwwerkzaamheden dient de groeiplaats (plaats onder de boomkronen) fysiek te worden afgezet en dus niet gebruikt gaat worden als opslagplaats of aanrijroute.

## 5. Recreatievijver

Aan de zuidzijde, tegen de dijk aan, ligt een ruime bestaande vijverpartij. Dit deel van het gebied heeft een hoge recreatieve waarde. In de toekomst wordt het water uitgebreid en het karakter van dit gebied doorgetrokken naar de noordzijde. Waar mogelijk worden de oevers omgevormd tot natuurlijke oevers met een gevarieerde taludhelling. De uitvoering hiervan zal in samenhang gedaan moeten worden met het waterhuishoudkundig plan voor Hof van Poortugaal. Bij de natuurvriendelijke oevers geldt een minimale taludhelling van 1:3.

## 6. Oostelijk veld

Ten oosten van de ontsluitingsroute, tegen de dijk en historische haven aan ligt een veld met een cluster appartementen in het groen. Op dit moment is dit gebied niet openbaar toegankelijk en doet dienst als schapenweide. Bij de ontwikkeling worden in dit gebied paden aangebracht en krijgt het een natuurlijke invulling waar het gevoel van het rivierenlandschap nog heerst. De bestaande waterpartij blijft grotendeels behouden evenals de meeste bomen. Een deel van de bomen zal wel moeten wijken voor de nieuwbouw, maar herplant in het gebied is mogelijk. Zo wordt het onderdeel van het recreatiegebied dat er ten oosten en zuiden ligt.

De exacte positie van de bebouwing wordt mede bepaald op basis van de bomeninventarisatie.

## 7. Oostwest verbindingen

Door de woonvelden loopt een groene oostwest verbinding. Aan de westzijde wordt deze verbinding gedomineerd

door de bestaande bomenlaan, maar aan de oostzijde is die meer open. Daar vormt het een uitloper van het grasland met ruimte voor waterberging.

## 8. Groene hoven en plantsoenen

In de woonvelden zullen ook kleinere groenplekken komen in de vorm van hoven en plantsoenen. Dit zijn plekken die minder ruig zijn en primair gericht op spelen en verblijven. Ook hier wordt wel gestreefd naar een variatie aan beplanting, uiteenlopend van gras, vaste planten, heesters en bomen. Om dit duurzaam in stand te kunnen houden moet voorkomen worden dat kabels en leidingen onder dit groen doorlopen.

### 4.6.1 Routes

Naast de genoemde groenblauwe elementen zijn er diverse verharde routes in het gebied. De positie hiervan, de exacte maatvoering en materialisering wordt in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan bepaald. De balans tussen toegankelijkheid, klimaatadaptatie en beeldkwaliteit zal daarbij bepalend zijn.

Voor alle wegen geldt dat de CROW-richtlijnen maatgevend zijn. Wegen vallen allemaal onder het 30km/h regime, dit bepaalt de inrichting van de wegen.

### 1. Parkway

De belangrijkste route is uiteraard de hoofdontsluitingsweg over de locatie die ook een busroute is. Deze is uitgevoerd met een vrijliggend voetpad. Deze route loopt ook door langs de groene loper, maar loopt daar dood ter plaatse van het kinderdagverblijf Jip en Janneke. Het is ook de busroute en de route voor bevoorrading van de klinieken en voorzieningen.

Aan de westzijde loopt deze route voor de auto ook dood, maar is doorlopend voor bus en calamiteitenverkeer. Deze route kan zijn eigen identiteit krijgen door deze bijvoorbeeld in asfalt uit te voeren, of een eigen kleur klinkerbestrating. Die keuze wordt in de uitwerking bepaald.

### 2. Woonstraten

Waar de woonstraten komen te liggen is nog niet bekend, maar de uitstraling is informeler dan de parkway. Deze routes worden uitgevoerd in klinkerbestrating en kunnen worden begeleid door een trottoir. Op diverse plekken is de autointensiteit echter heel beperkt en zal een trottoir niet nodig zijn.

### 3. Paden

Vrijliggende paden door het groen zijn bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding, passend bij het natuurlijke karakter van het groen. Nadere afstemming over onderhoud en toegankelijkheid in relatie tot klimaatadaptatie en aansluiting op het groen dient in de uitwerking plaats te vinden.

### 4.6.2 Parkeren

Parkeerterreinen zijn er zowel bij de zorggebouwen als de woningen. Hittestress en wateroverlast liggen op de loer op deze plekken. Daarom beperken we de verharding tot een minimum. Bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen waar mogelijk uit te voeren in open bestrating, met verharde uitstapstroken. Dit wordt in afstemming met de gemeente uitgewerkt. Daarbij wordt ingezet op voldoende bomen zodat er schaduwwerking is. Toevoegen van hagen draagt verder bij aan de kwaliteit van deze gebieden.

### 4.6.3 Algemene criteria

- LIOR (= Leidraad Inrichten Openbare Ruimte) is van kracht op de inrichting van het Hof van Poortugaal;
- Er wordt gezorgd voor voldoende schaduwplekken i.v.m. hittestress;
- Bestaande bomen aangegeven op het vlekkenplan worden behouden;
- Bij inrichting van het groen is er aandacht voor bestaande ecologische waarden en het toevoegen van nieuwe waarden door het realiseren van een biodiversere inrichting;

- Bij de inrichting rekening houden met aanwezige diersoorten en icoonsoortenbeleid van de Provincie Zuid-Holland;
- Gestreefd wordt om 50% van de oevers natuurlijk in te richten;
- In het zorg- en woongebied samen komen tenminste 10 rustplekken in de vorm van bakjes of picknicktafels, gelijkmatig verspreid over hele gebied.
- In het gebied komen tenminste 2 grote insectenhottels;
- Verharding wordt beperkt. Dat betekent dat wegen en paden een beperkte breedte hebben en waar mogelijk in de vorm van open bestrating, halfverharding, of eventueel maaipaden worden uitgevoerd. E.e.a. wordt in de uitwerking afgestemd met de gemeente waarbij naast klimaatadaptatie ook onderhoud en toegankelijkheid aandacht vragen.
- Het voetpad langs de hoofdontsluiting is gescheiden van de rijbaan door een groenstrook;
- Verbindingen naar de omgeving worden versterkt zodat een doorlopend recreatief netwerk ontstaat.
- Bij de beplanting aandacht voor een jaarrond aantrekkelijk beeld.
- Boomsoorten zijn in basis inheems. Dat geldt ook voor de hagen en heesters. Bij vaste planten zijn exoten mogelijk om een gevarieerd beeld mogelijk te maken.
- Bomen en hagen worden in een diversiteit aan soorten en groottes aangebracht.
- De bodem is de basis voor succesvol en duurzaam groen. Er dient zorgvuldig omgegaan worden met de bodem tijdens bouwwerkzaamheden. Voorkom verdichting of vermenging met vervuilde grond;
- Aandacht voor voldoende verlichting in het kader van veiligheid. Denk aan vleermuis-vriendelijke verlichting in het kader van de aanwezige vleermuisroutes.







# Hof van Poortugaal: Nadere uitwerking verkeer en ontwerp



Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard & Parnassia Groep
Titel rapport	Hof van Poortugaal: Nadere uitwerking verkeer en ontwerp
Kenmerk	014408.20230728.R1.03
Datum publicatie	17 augustus 2023
Projectleider Goudappel	Themis Marfoglia
Projectteam Goudappel	Themis Marfoglia, Tjitte Prins, Alex Vermeulen, Mark Mombarg, Peter Dinnissen en Thomas Groot
Projectteam opdrachtgever	Esther Ewalt, Marita Verkaik en Laurens Torbijn
Status	Definitief

# Inhoudsopgave

## 1. Aanleiding, werkwijze en leeswijzer 4

Aanleiding: Gemeenteraad spreekt voorkeur uit voor ontwikkeling Hof van Poortugaal	4
Participatiebijeenkomst als startschot voor het vervolgonderzoek mobiliteit	4
Doel van dit document en leeswijzer	5

## 2. Ontsluiting Hof van Poortugaal 6

Gekozen ontsluitingsvariant	6
Uitkomst participatie en gesprek SV Poortugaal	7
Ecologisch onderzoek ontsluitingsvariant	8
Naar een voorlopig ontwerp	8
Verkeersmaatregelen in de omgeving	11
Verkeer via de nieuwe ontsluitingsroute sturen	11

Conclusie voorstel verkeersmaatregelen in de omgeving	13
---	----

## 3. Verkeerssituatie in beeld 14

De huidige situatie in beeld	14
Analyse huidige verkeersdruk	15
Ontwikkeling Hof van Poortugaal en zorgfunctie	16
Uitgangspunten bij ontwikkeling Hof van Poortugaal	16
Verandering zorgfunctie	16
Analyse toekomstige verkeersdruk	16
Analyse toekomstige kruispuntafwikkeling	20
Conclusie toekomstige verkeerssituatie	22

## Bijlage 1 Resultaten cameratelling 23

# 1. Aanleiding, werkwijze en leeswijzer

## **Aanleiding: Gemeenteraad spreekt voorkeur uit voor ontwikkeling Hof van Poortugaal**

In februari 2023 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de Nota van uitgangspunten over een verdere ontwikkeling van de Antes-locatie vastgesteld. Voordat dit besluit werd genomen, is er onderzoek gedaan naar de beste manier om de beoogde nieuwe woonwijk te ontsluiten. Drie routes werden onderzocht: via de bestaande of een vernieuwde Schroeder van der Kolklaan, langs de sportvelden van SV Poortugaal en door de Kijvelandse polder richting Hoogvliet. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad haar voorkeur uitgesproken voor de ontsluiting via een nieuwe weg langs de sportvelden, met een haakse aansluiting op de Albrandswaardsedijk.

Deze keuze heeft invloed op het omliggende wegennet. Om ervoor te zorgen dat het verkeer daadwerkelijk via de nieuwe route gaat rijden, zijn ingrepen noodzakelijk. Het is namelijk belangrijk dat de huidige route via de Schroeder van der Kolklaan en Albrandswaardsedijk niet alsnog gebruikt wordt van/naar de nieuwe woonwijk en het Antesterrein.

De gemeenteraad en bewoners uitten daarnaast zorgen over de verkeersdruk en -afwikkeling op het noordelijke deel van de Schroeder van der Kolklaan tussen de Albrandswaardsedijk en de Groene Kruisweg. Dit noordelijke deel viel in eerdere onderzoeken buiten de scope, maar is in dit vervolgonderzoek meegenomen.

## **Participatiebijeenkomst als startschot voor het vervolgonderzoek mobiliteit**

Op 19 april 2023 vond een participatiemiddag en -avond plaats, waarbij het thema verkeer centraal stond. Dit evenement was onderdeel van de participatieaanpak rond de ontwikkeling van Hof van Poortugaal. Gedurende de participatiebijeenkomst werden ideeën, wensen en aandachtspunten verzameld van bewoners en belanghebbenden met betrekking tot de verkeersontsluiting van Hof van Poortugaal.

Op twee tafels vonden gesprekken plaats over de uitwerking van de nieuwe ontsluitingsroute langs de sportvelden van SV Poortugaal en de verkeerssituatie in de omgeving van de ontwikkellocatie. De inbreng en punten die tijdens deze participatiebijeenkomst werden verzameld, dienen als input voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de nieuwe weg en voor het verkeersonderzoek in de omgeving van Hof van Poortugaal.



*Figuur 1.1: Impressie participatiebijeenkomst mobiliteit op 19 april 2023*

## **Doel van dit document en leeswijzer**

Dit document bevat een beschrijving van de onderzoeksresultaten als onderdeel van de vervolgstudie mobiliteit voor de ontwikkeling van Hof van Poortugaal. De verzamelde informatie vormt input voor de raadsvergadering op 2 oktober 2023, waarin de ontwikkeling van Hof van Poortugaal wordt besproken.

Hoofdstuk 2 presenteert het ontwerp van de nieuwe weg langs de sportvelden. Het schetsontwerp uit de vorige fase is verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Hierin is een gedetailleerde uitwerking opgenomen van het wegontwerp en de aansluitingen op de Albrandswaardseweg, Albrandswaardsedijk en de in-/uitrit van de parkeerplaatsen van de sportvereniging. Daarbij is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de sportvereniging en het

beperken van hinder voor omwonenden als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 van het rapport behandelt het verkeersonderzoek, waarin is nagegaan hoe de verkeerssituatie zich zal ontwikkelen bij de ontwikkeling van Hof van Poortugaal in combinatie met de nieuwe ontsluiting langs de sportvelden. In dit hoofdstuk wordt behandeld of de verkeersdruk en verkeersafwikkeling tussen de Schroeder van der Kolklaan en de Groene Kruisweg als acceptabel kan worden beschouwd of als er aanleiding is tot het nemen van aanvullende maatregelen. Ook wordt er aandacht besteed aan de verkeersdruk op de Albrandswaardsedijk in combinatie met de mogelijkheid van een alternatieve ontsluiting van de TBS-kliniek de Kijvelanden, om zo de verkeersdruk op de Albrandswaardsedijk te verminderen.

## 2. Ontsluiting Hof van Poortugaal

### Gekozen ontsluitingsvariant

Voor de ontsluiting van Hof van Poortugaal zijn in de vorige fase diverse varianten in beeld gebracht met schetsontwerpen. Uitgangspunt is de afsluiting van de oude hoofdentree (ten westen van de Schroeder van de Kolklaan) van Antes. Door de gemeenteraad is uiteindelijk de voorkeur uitgesproken voor het verlengen van de 'sportveldweg' naar de Anteslocatie met een haakse aansluiting op de Albrandswaardsedijk (zie Figuur 2.1).



Figuur 2.1: Schematische route voorkeursontsluiting Hof van Poortugaal

Dit in combinatie met maatregelen om de route via de Schroeder van der Kolklaan minder aantrekkelijk te maken. Het ontwerp van de 'sportveldweg' kenmerkt zich door het verlengen van de bestaande weg langs de sportvelden tot aan het perceel nabij de Albrandswaardsedijk 152. De weg loopt om het perceel heen en komt vervolgens naast het bestaande fietspad te liggen. De weg en het fietspad sluiten vervolgens via een helling aan op de Albrandswaardsedijk. De huidige fietstrap zal daarvoor plaats maken. Voor de sportvereniging is in dit ontwerp rekening gehouden met het toevoegen van parkeerplaatsen op het bestaande parkeerterrein.



Figuur 2.2: Aansluiting van het fietspad op de Albrandswaardsedijk

## Uitkomst participatie en gesprek SV Poortugaal

Om het schetsontwerp uit te werken tot een voorlopig ontwerp is tijdens de bewonersbijeenkomst geïnventariseerd wat de ideeën, wensen en aandachtspunten zijn van bewoners en belanghebbenden bij de verdere uitwerking. Dit leverde de volgende aandachtspunten op (gerangschikt van meest tot minder vaak genoemd):

- Alternatief ontwerp van de route, zoals het doortrekken van de weg achter defensie langs om de Schroeder van der Kolklaan te ontlasten, en het maken van een minder scherpe bocht door de weg door een sportveld te leggen;
- Verkeersveiligheid, voor voetgangers, fietsers, schoolgaande kinderen en bezoekers sportvereniging,
- Verkeersdruk: zorgen om de druk op de Schroeder van der Kolklaan en drukte kruispunten (op piekmomenten tijdens zorgwisselingen)
- Fasering: de nieuwe weg ook benutten voor bouwverkeer tijdens de bouw van Hof van Poortugaal;
- Behoud van het groen;
- Parkeeropgave sportvereniging;
- Actief/recreatief verkeer: behoud van het fiets- en voetgangersnetwerk met auto niet in de prioriteit en aanleg van een fietspad door het park naar de achterzijde van het clubhuis;
- Vormgeving kruispunt nieuwe weg met Albrandswardsedijk: zorgen om verkeersveiligheid bij gelijkwaardig kruispunt
- Leefbaarheid bewoners Albrandswardsedijk: zorgen om hinder als gevolg van de 'sportveldweg'
- Kosten: zorgen om hoge kosten door zwakke poldergrond

- Calamiteitenroute: via de nieuwe weg of via de Schroeder van der Kolklaan
- Snelheid: snelheidsbegrenzing op 'sportveldweg'
- Sportpark: zorgen om aantasting van het sportpark

*Het volledige participatierapport is beschikbaar via de [website Hof van Poortugaal](#).*

Aanvullend heeft een gesprek plaatsgevonden met de sportvereniging SV Poortugaal, vertegenwoordigd door de heer Smaling (voorzitter) en de heer Hoogendoorn (jeugdvoorzitter), om grip te krijgen op de parkeerbehoefte van de vereniging en andere aandachtspunten bij de nieuwe ontsluitingsroute. Tijdens dit gesprek zijn de volgende aandachtspunten doorgegeven door de vereniging:

- Parkeeropgave: tijdens wedstrijddagen is het huidige parkeerterrein niet toereikend. De berm langs de toegangsweg wordt benut voor parkeren en er wordt geparkeerd in de aangrenzende woonwijk. Tijdens evenementen wordt ook de groenstrook in het verlengde van de toegangsweg benut voor parkeren.
- Aansluiting parkeerterrein op 'sportveldweg': er zijn zorgen over de combinatie van een doorgaande weg en het aantal parkeerbewegingen wat zich concentreert op momenten dat trainingen beginnen en aflopen.
- Veiligheid, met name voor kinderen: kinderen bevinden zich regelmatig op het groen achter de velden om ballen op te halen of om te spelen. Zorgen om de veiligheid voor de kinderen als er een doorgaande weg komt.



- Inpassing van de 'sportveldweg' tussen het sportveld en het perceel t.h.v. de Albrandswaardsedijk 152: dit terrein is begroeid en er loopt een sloot tussen.



*Figuur 2.3: Begroeiing tussen sportveld en perceel Albrandswaardsedijk*

### **Ecologisch onderzoek ontsluitingsvariant**

Ecoresult heeft in het kader van de verkenning ontsluitingsvarianten in 2022 onderzoek gedaan naar flora en fauna op de verschillende locaties. Uit dit rapport blijkt:

- In het kader van Natura 2000 is onderzoek nodig naar mogelijke bijdragen van stikstofdepositie voor het toekomstig gebruik van de weg;
- Er zijn geen negatieve effecten voor het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelleefgebied en de strategische reservering natuur;
- Het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming wordt overtreden. Minstens 6 weken vóór het vellen zal een

kapmelding gedaan moeten worden bij de provincie Zuid-Hollad. Binnen drie jaar nadat een houtopstand is geveld dient op de plaats van velling te worden herplant of moet er sprake zijn van een natuurlijke verjonging.

- Mogelijk negatieve effecten op het leefgebied van de vleermuizen en steenmarter. Momenteel vindt hierop nader onderzoek plaats.

•

*Het volledige ecologisch rapport is beschikbaar via de website [Hof van Poortugaal](#).*

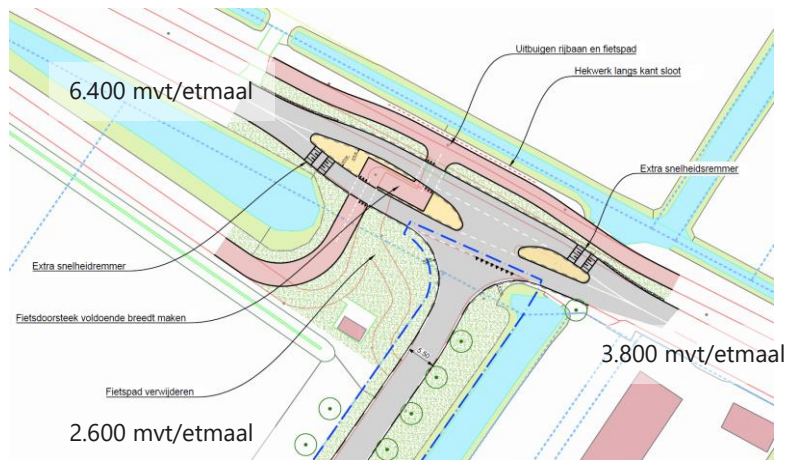
### **Naar een voorlopig ontwerp**

Het schetsontwerp uit de vorige fase is verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. In deze verdere uitwerking zijn de diverse aanpassingen gedaan en hieronder verder toegelicht:

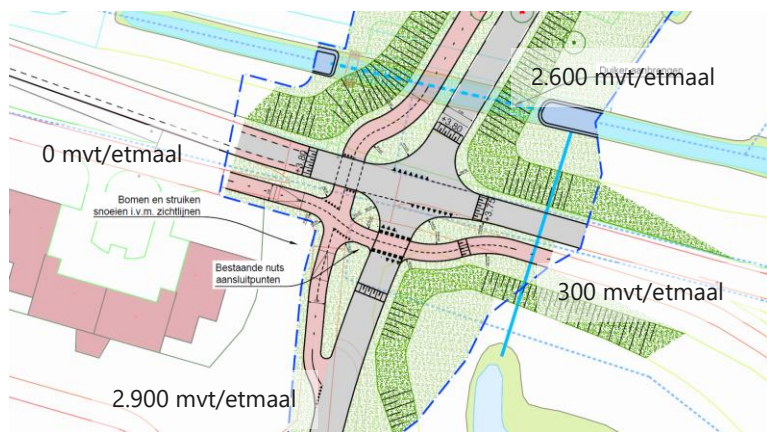
- Kruispuntvormgeving 'sportveldweg' met Albrandswaardseweg;
- Aantal parkeerplaatsen sportvereniging;
- Maatregelen voor beperken hinder woningen Albrandswaardsedijk;
- Vormgeving 'sportveldweg'.

### *Aangepaste vormgeving kruispunt 'sportveldweg' – Albrandswaardseweg*

De analyse van de verkeersintensiteiten leert dat de huidige vormgeving van de aansluiting van de 'sportveldweg' op de Albrandswaardseweg (middenberm met fietsoversteek) voldoet om het verwachte verkeersaanbod te verwerken. Wel is in het ontwerp de snelheid van het verkeer op de Albrandswaardseweg teruggebracht om de verkeersveiligheid voor overstekende voetgangers- en fietsers te verbeteren (zie Figuur 2.4 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).



Figuur 2.4: Aangepast ontwerp voor het kruispunt met de Albrandswaardseweg en verkeersintensiteit bij ontwikkeling Hof van Poortugaal

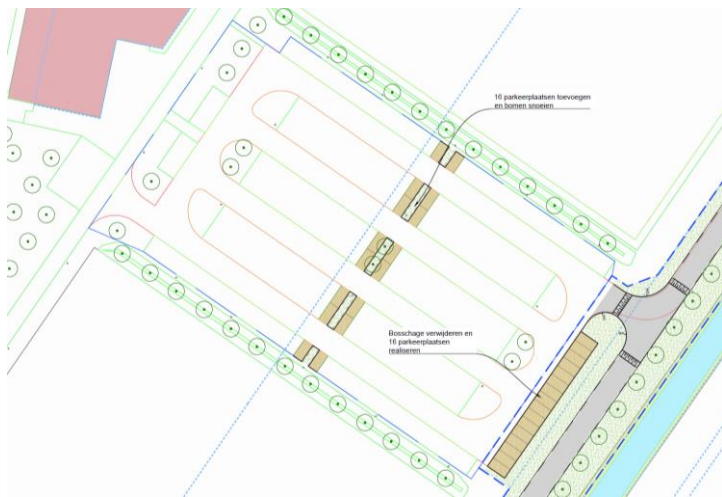


Figuur 2.5: Ontwerp voor het kruispunt met de Albrandswaardsedijk en verkeersintensiteit bij ontwikkeling Hof van Poortugaal

Voor het kruispunt met de Albrandswaardsedijk is de dominante verkeersstroom de noord-zuid verbinding tussen Hof van Poortugaal en de 'sportveldweg'. Desondanks is voor de vormgeving van het kruispunt ervoor gekozen om het verkeer op de Albrandswaardsedijk voorrang te geven (zie Figuur 2.5). Hoewel er nauwelijks gemotoriseerd verkeer wordt verwacht, vormt de dijk wel een belangrijke fietsverbinding. Doordat de 'sportveldweg' vanuit een helling aansluit op de Albrandswaardseweg is het zicht op de dijk beperkt. De gekozen kruispuntvormgeving zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid van verkeer op de dijk wordt geborgd.

#### *Extra parkeerplaatsen sportvereniging*

Het aantal parkeerplaatsen op het bestaande parkeerterrein is gemaximaliseerd, dit betekent 32 extra parkeerplaatsen ten opzichte van nu (zie figuur 2.6 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Mochten meer parkeerplaatsen nodig zijn (bijv. tijdens evenementen), dan zijn er mogelijkheden om het parkeerareaal verder uit te breiden op het terrein van de sportvereniging.

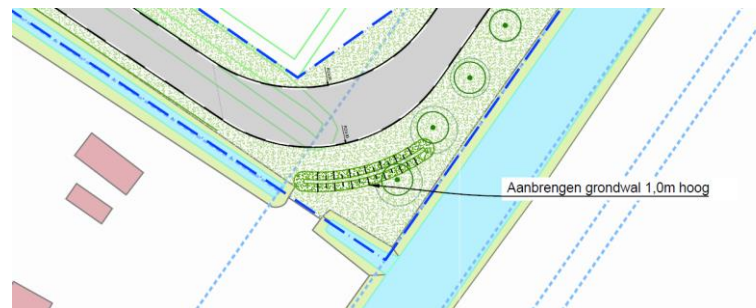


*Figuur 2.6: Voorstel voor 32 extra parkeerplaatsen voor SV Poortugaal*

Op de 'sportveldweg' is ter hoogte van de in/uitrit van de parkeerplaatsen van de sportvereniging een plateau geplaatst op de weg om het verkeer daar af te remmen voor de veiligheid van in- en uitrijdende verkeer. Daarnaast zijn voor het afschermen van de 'sportveldweg' hogere ballenvangers nodig langs de weg.

#### *Hinder beperkt voor bewoners Albrandswaardsedijk*

Met een grondwal (ophoging) langs de bocht wordt hinder als gevolg van de nieuwe ontsluitingsroute door verkeerslichten beperkt. Als bijkomend voordeel helpt dit verkeer als geleiding de bocht door, wat gunstig is voor de verkeersveiligheid van het ontwerp.



*Figuur 2.7: Grondwal langs de bocht om hinder door verkeerslichten te beperken voor de bewoners langs de Albrandswaardsedijk.*

#### *Aandachtspunten bij verdere uitwerking ontwerp 'sportveldweg'*

Aandachtspunt bij het voorliggende voorlopige ontwerp is de toegang tot het perceel langs de Albrandswaardsedijk waar de weg omheen loopt. De mogelijkheden voor een alternatieve ontsluiting van het perceel worden momenteel onderzocht.

*Het gedetailleerde ontwerp is als separate bijlage beschikbaar.*

## Verkeersmaatregelen in de omgeving

Om het verkeer van en naar Hof van Poortugaal via de nieuw te realiseren weg te leiden, zijn er verkeersmaatregelen nodig in de omgeving. Zonder deze maatregelen blijft de huidige route via de Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk een aantrekkelijke optie voor het verkeer. Om dit te voorkomen, is er onderzoek gedaan naar geschikte maatregelen.

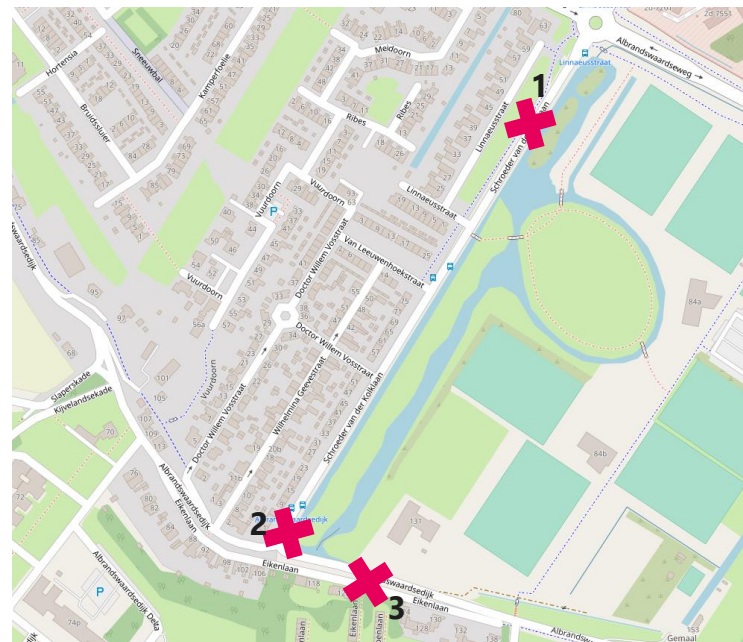
Daarbij is ook nagegaan of aanvullende maatregelen nodig zijn op de dijkopgang van de Albrandswaardsedijk richting de Kijvelandsekade, vanwege de ervaren verkeersdruk door bewoners langs de dijk. Ook is gekeken naar maatregelen op de Albrandswaardsedijk richting Rhooen, om te voorkomen dat verkeer via de nauwe Dorpsdijk gaat rijden.

### Verkeer via de nieuwe ontsluitingsroute sturen

Verschillende opties voor een wegafsluiting voor doorgaand autoverkeer zijn onderzocht (zie ook Figuur 2.8):

1. Het afsluiten van de Schroeder van der Kolklaan tussen de rotonde Albrandswaardseweg en Linnaeusstraat;
2. Het afsluiten van de Schroeder van der Kolklaan nabij de Albrandswaardsedijk;
3. Het afsluiten van de Albrandswaardsedijk tussen de Schroeder van der Kolklaan en de hoofdentree van de Anteslocatie.

Voor deze afsluitingen is het noodzakelijk dat de afsluiting gepasseerd kan worden door bussen en nood- en hulpdiensten. Ook moet een afsluiting in het geval van calamiteiten kunnen worden opengezet.



Figuur 2.8: Onderzochte locaties voor het stremmen van de huidige route voor gemotoriseerd verkeer naar de Anteslocatie

### Wijze van afsluiting

Een afsluiting kan op verschillende manieren worden vormgegeven, bijvoorbeeld met een bussluit, een poller met paslezer of camera, of alleen met een camera en verbodsbord (en eventueel met een andere wegvormgeving). Van de verschillende opties is een afsluiting met een camera het meest wenselijk. Dit komt doordat het beperkte veiligheidsrisico's met zich meebrengt, aangezien er geen fysieke afsluiting voor nodig is (zie Figuur 2.9). Bovendien kan de weg toegankelijk blijven voor bussen, nood- en hulpdiensten en in het geval

van calamiteiten. Het systeem is ook vergevingsgezind, waarbij onterechte passanten eerst een schriftelijke waarschuwing krijgen en de volgende keer pas een boete. Deze manier van afsluiten vereist wel een register met toegelaten kentekens en controle van passanten door de gemeente. Bij deze wijze van afsluiting kan ook tijdelijk specifiek ontheffing worden verleend, bijvoorbeeld voor wegwerkzaamheden op specifieke transporten.



*Figuur 2.9: Toepassing camera afsluiting nabij Beestenmarkt in Delft (streetsmart)*

#### *Locatie van de afsluiting*

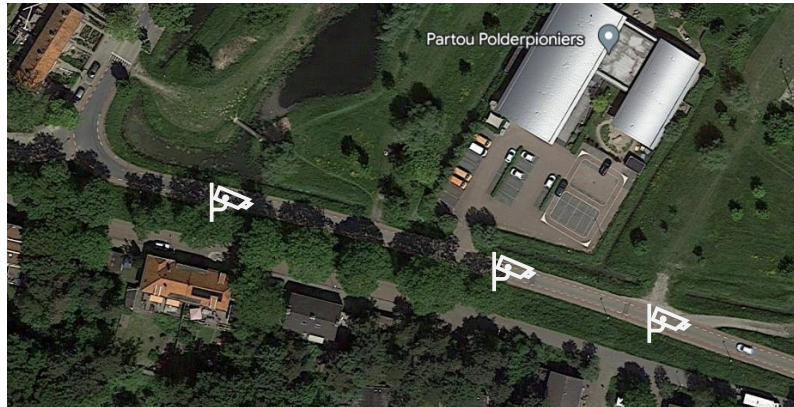
De afsluiting van de Albrandswardsedijk (optie 3) heeft de voorkeur doordat hierbij de verkeerscirculatie van de Deltawijk in stand blijft en

de woningen aan de Eikenlaan ook bereikbaar blijven. Er hoeven geen ontheffingen worden verleend aan bewoners, bezoekers of leveranciers. Daarbij heeft het als bijkomend voordeel dat ook de Albrandswardsedijk wordt onderbroken als doorgaande route waardoor de dijk ontlast wordt. Verkeer van en naar Fivoor kan daarnaast wel via de Schroeder van der Kolklaan richting de Kijvelandsekade blijven rijden. Het effect van deze afsluiting op de verkeersdruk in de omgeving wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 3.

Het is wenselijk met de kinderopvang Partou en andere belanghebbenden af te stemmen wat de beste locatie is voor de afsluiting: ten westen, ter hoogte van of ten oosten van Partou (zie Figuur 2.10)<sup>1</sup>. Voordeel van de afsluiting ten westen van Partou is dat verkeer van en naar de opvang van elders uit de omgeving via de nieuwe ontsluitingsroute geleid.

---

<sup>1</sup> Bij een camera afsluiting ter hoogte van Partou is het denkbaar het parkeerterrein van twee kanten bereikbaar te maken.



*Figuur 2.10: Indicatieve locaties voor mogelijke camera afsluiting ten westen, ter hoogte van of ten oosten van Partou.*

De afsluitingen op de Schroeder van der Kolklaan (opties 1 en 2) zijn minder wenselijk. Bij een afsluiting tussen de rotonde Albrandswaardsedijk en de Linnaeusstraat (optie 1) zijn ontheffingen nodig voor een grote groep bewoners, en extra ontheffingen voor bezoekers en leveranciers of er is sprake van grote omrijafstanden. Dit geldt ook voor een afsluiting nabij de Albrandswaardsedijk (optie 2), tenzij de verkeerscirculatie van de woonwijk wordt gewijzigd en keermogelijkheden worden toegevoegd op de Schroeder van der Kolklaan. Een afsluiting op de Schroeder van der Kolklaan heeft bovendien geen effect op het doorgaand verkeer op de Albrandswaardsedijk. Verkeer van en naar Fivoor zal via de nieuwe ontsluitingsroute langs de sportvelden moeten rijden, maar zal daarna alsnog via de dijkopgang richting de Kijvelandsekade rijden. Bewoners hebben hierom het idee van de Achterom gepresenteerd als oplossing om deze verkeersstroom op de Albrandswaardsedijk te beperken. In

Hoofdstuk 3 is nader ingegaan op het idee van de Achterom vanuit verkeerskundig oogpunt.

### **Conclusie voorstel verkeersmaatregelen in de omgeving**

Tegelijkertijd met de aanleg van de 'sportveldweg' wordt de route via de Schroeder van der Kolklaan afgesloten via camera controle. Deze afsluiting vindt plaats op de Albrandswaardsedijk ter hoogte van Partou (nr. 131). Het is wenselijk de exacte vormgeving en locatie af te stemmen met betrokkenen.

# 3. Verkeerssituatie in beeld

## De huidige situatie in beeld

Het Antesterrein wordt nu ontsloten via de Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk in het verlengde van de sportvelden. De westelijke entree is sinds eind juli 2023 afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De huidige ontsluiting van de Anteslocatie is met een roze pijl weergegeven in Figuur 3.1.

In de vorige fase van de planontwikkeling zijn tellingen uitgevoerd op diverse wegen in de omgeving van het Antesterrein. Deze tellingen vonden plaats in 2021 tijdens de corona-periode, waarvoor destijds correcties zijn toegepast. In februari en juni 2023 zijn nieuwe tellingen uitgevoerd op enkele locaties om het verkeersbeeld te actualiseren. Figuur 3.1 toont de resultaten van de tellingen van 2021 en 2023. De nieuwe tellingen zijn zelfs iets lager dan de voor corona opgehoogde tellingen uit 2021.

Figuur 3.1: Resultaten verkeerstellingen 2021, 2023 en ontsluiting Antes



Aanvullend is voor de rotonde tussen de Schroeder van der Kolklaan en de Albrandwaardsedijk met een cameraonderzoek het verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) geteld tijdens de ochtend- en avondspits (van 7:00 tot 9:00 uur en van 16:00 tot 18:00 uur). De telling heeft plaatsgevonden op dinsdag 27 juni en donderdag 29 juni.<sup>2</sup> Bijlage 1 bevat de resultaten uit de cameratelling.

### **Analyse huidige verkeersdruk**

De verkeerstellingen langs de Albrandswaardsedijk tonen een vergelijkbaar beeld als de tellingen uit 2021, zonder de corona correctie. Met de corona correctie werd in 2021 vastgesteld dat in de huidige situatie alleen op de oprit van de Albrandswaardsedijk sprake was van een hoge verkeersdruk. De maximaal wenselijke verkeersintensiteit op deze locatie is 2.500 mvt/etmaal ( $\pm 10\%$ ). En uit de tellingen met corona correctie in 2021 bleek ook een verkeersintensiteit van 2.500 mvt/etmaal op deze locatie. De meest recente telling in juli 2023 geeft echter een verkeersintensiteit van 2.100 voertuigen per etmaal, waardoor er momenteel geen zorgpunten zijn met betrekking tot de verkeersdruk.

Bovendien is sinds eind juli 2023 de voormalige hoofdentree afgesloten voor verkeer. Verkeer van en naar Antes maakt nu gebruik van de nieuwe hoofdentree, wat zal resulteren in een afname van de verkeersdruk op de oprit van de Albrandswaardsedijk.

---

<sup>2</sup> Bij de provincie Zuid-Holland zijn tellingen opgevraagd voor het kruispunt Groene Kruisweg – Schroeder van de Kolklaan, maar deze zijn niet ontvangen.

*De resultaten uit de voorgaande verkeersonderzoeken zijn beschikbaar via de [website Hof van Poortugaal](#).*

Het noordelijke deel van de Schroeder van der Kolklaan tussen de Groene Kruisweg en de rotonde met de Albrandswaardsedijk was in de vorige fase niet in beeld gebracht en is voor deze studie met de Wegenscan geanalyseerd.

Dit deel van de Schroeder van der Kolklaan heeft een functie als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximale snelheid van 80 km/u. De rijbaan bestaat uit 1 rijstrook per rijrichting en is gescheiden van het fietsverkeer. De weg heeft een minimale wegbreedte van 6.00 meter. In de zuidelijke rijrichting van de Groene Kruisweg naar de Schroeder van der Kolklaan halteert de bus op de rijbaan vlak voor de rotonde. Er bevinden zich geen woningen langs dit gedeelte van de Schroeder van der Kolklaan. Uit onze Wegenscan volgt een advies van maximaal 10.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal ( $\pm 10\%$ ). Het halteren van de bus op de rijbaan vormt een beperking voor de maximaal wenselijke verkeersintensiteit. Indien geen bus halteert op deze weg verruimt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit tot 14.400 mvt/etmaal.

De huidige verkeersintensiteit van ca. 7.900 tot 8.100 mvt/etmaal (zie Figuur 3.1) op dit gedeelte van de Schroeder van der Kolklaan is lager dan de maximaal wenselijke verkeersintensiteit. Voor de huidige situatie is er geen sprake van een knelpunt.



## Ontwikkeling Hof van Poortugaal en zorgfunctie

### Uitgangspunten bij ontwikkeling Hof van Poortugaal

De ontwikkeling Hof van Poortugaal gaat uit van de bouw van maximaal 525 woningen op het Antesterrein aan de zijde van de Albrandswaardsedijk. Figuur 3.2 geeft het vlekkenplan weer met de plannen voor het terrein.



Figuur 3.2: Vlekkenplan Hof van Poortugaal (Wissing, 2023)

Uitgangspunt voor mobiliteit is dat de oude hoofdentree tussen de Kijvelandsekade en Schroeder van der Kolklaan is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en alleen te gebruiken is voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer naar de nieuwe woonwijk dient gebruik te maken van de nieuwe hoofdentree ten oosten van de Schroeder van der Kolklaan en van de nieuw te ontwikkelen 'sportveldweg'. Hiervoor zijn ook verkeersmaatregelen nodig in de omgeving, zie Hoofdstuk 2. Daarnaast is het uitgangspunt dat de huidige buslijn naar het Antesterrein behouden blijft.

### Route bij calamiteiten en voor nood- en hulpdiensten

Naast de hoofdentree die aansluit op de 'sportveldweg' is in het geval van calamiteiten en voor nood- en hulpdiensten het terrein ook te bereiken via de fietsaansluitingen op de Kijvelandsekade. Daarnaast kan de voorgestelde afsluiting op de Albrandswaardsedijk in geval van calamiteiten en voor nood- en hulpdiensten worden gepasseerd.

### Verandering zorgfunctie

Naast de woningbouw, zullen de komende jaren enkele wijzigingen plaatsvinden in de zorgfunctie van Antes en Fivoor. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de verwachte veranderingen in de zorgfunctie tussen 2023 en 2030.

Ontwikkeling 2023-2030	Patiënten	Medewerkers	Bezoekers
Antes	-10	+16	-3
Fivoor	+48	+48	+13
<b>Verandering zorgfunctie</b>	<b>+38</b>	<b>+64</b>	<b>+10</b>
<b>Totaal zorgfunctie</b>	<b>726</b>	<b>511</b>	<b>158</b>
<b>Groei</b>	<b>5,5%</b>	<b>14,3%</b>	<b>6,8%</b>

Tabel 3.1: Ontwikkeling zorgfuncties Antes en Fivoor tussen 2023 en 2030 (Staat.BV, 2023)

### Analyse toekomstige verkeersdruk

In de eerdere verkeersstudie overschreed de verkeersintensiteit op de Schroeder van der Kolklaan de maximaal wenselijke intensiteit bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Dit was aanleiding om op zoek te gaan naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Zie Hoofdstuk 2 voor een beschrijving van de ontsluiting van Hof van Poortugaal.

Ten behoeve van deze nader uitwerking en actualisatie is met het verkeersmodel MRDH (V-MRDH) versie 2.10 de verkeerssituatie voor 2030 gemodelleerd conform het vlekkenplan. Twee scenario's zijn gemodelleerd:

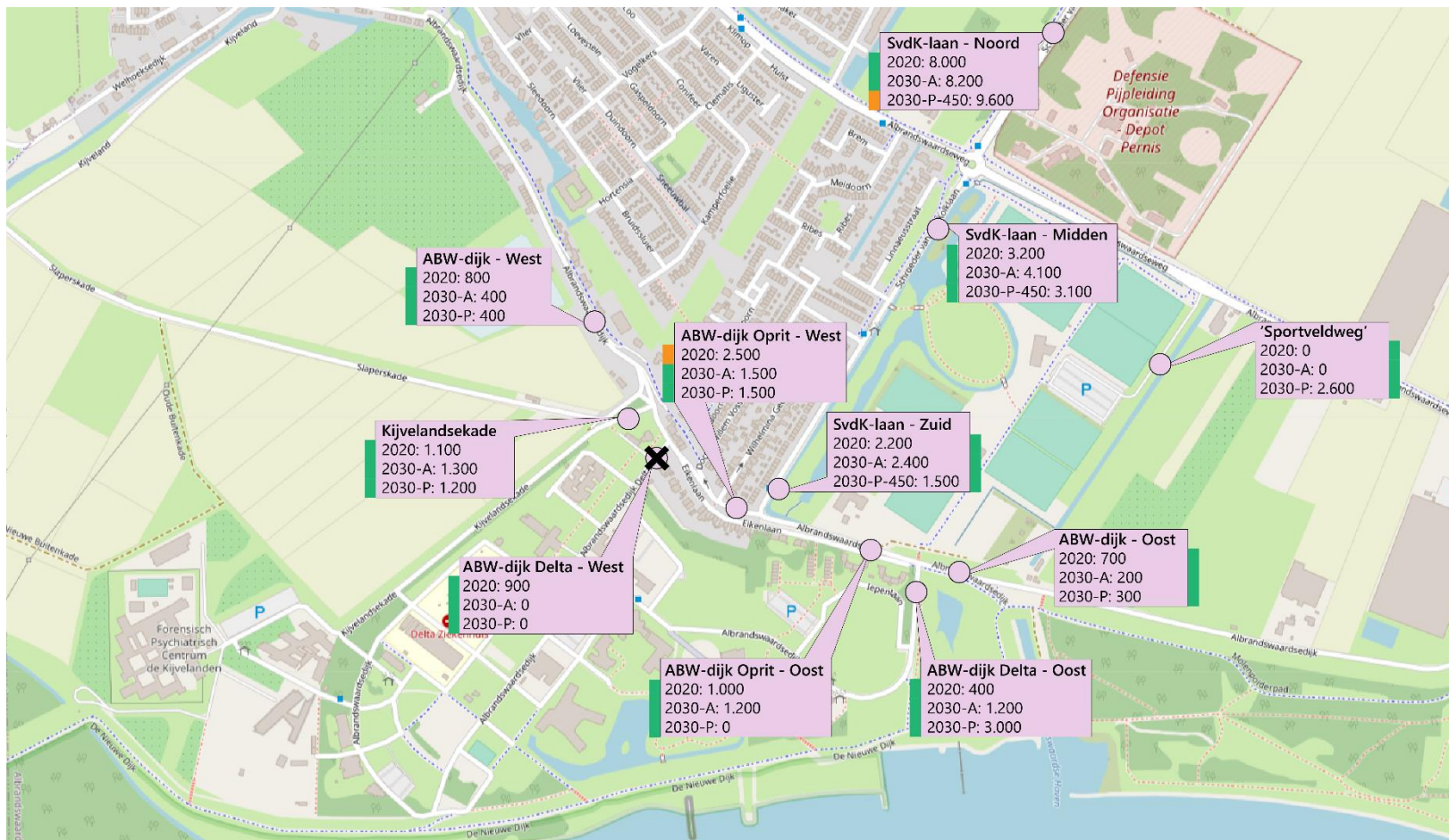
1. Met alleen de verandering van de zorgfunctie van Antes en Fivoor (de autonome situatie);
2. Ontwikkeling Hof van Poortugaal in combinatie met de nieuwe ontsluitingsroute en verkeersmaatregelen (de plansituatie).

Uitgangspunt bij beide scenario's is de afsluiting van de oude hoofdentree en de veranderingen van Antes en Fivoor conform tabel 3.1. Voor de plansituatie is ook de 'sportveldweg' toegevoegd met de afsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Albrandswardsedijk. Figuur 3.3 vat de resultaten samen van de verkeersanalyses. In dit figuur is ook het resultaat voor het basisjaar 2020 opgenomen vanuit de voorgaande studie. Verder is met kleuren aangegeven of de verkeersintensiteit past binnen de wenselijke grenswaarde zoals berekend met de Wegenscan.

#### *Verantwoording gebruik van het verkeersmodel*

Voor deze studie is gebruik gemaakt van een nieuwere versie van het V-MRDH (versie 2.10 in plaats van versie 2.8). Gebruik van een andere versie van het verkeersmodel kan kleine wijzigingen geven in de resultaten op wegvakken. Daarnaast zijn er netwerkwijzigingen doorgevoerd. De interne verkeersstructuur vanuit het vlekkenplan van Hof van Poortugaal is overgenomen en ook de afsluiting van de oude hoofdentree voor zowel de autonome als plansituatie (in de voorgaande studie gold de afsluiting alleen voor de plansituatie).

Om te komen tot een gesimuleerde situatie die de werkelijkheid goed benaderd zijn de verkeerscijfers gecorrigeerd voor de gehouden verkeersstellingen in de omgeving van Hof van Poortugaal (zie Figuur 3.1).



Figuur 3.3: Resultaten verkeersdruk per etmaal: aantallen voor 2020 uit voorgaande studie met V-MRDH 2.8, en aantallen voor 2030-A(autonoom) en 2030-P(plan) uit deze studie met V-MRDH 2.10. Kleuren geven aan of de verkeersdruk binnen de wenselijke grenswaarde valt o.b.v. Wegenscan (groen: voldoet, geel: binnen de 10% marge om de grenswaarde en rood als het de grenswaarde overschrijdt). Afkortingen straatnamen: ABW-dijk – Albrandswaardsedijk, ABW-weg – Albrandswaardseweg, SvdK – Schroeder van der Kolklaan. N.B. Op de Kijvelandsekade is het verschil tussen de plansituatie en autonome situatie 10 voertuigen per etmaal, maar door afronding lijkt dit meer.

### *Verkeersdruk dijkopgang Albrandswaardsedijk*

Uit de verkeersanalyses blijkt dat de verkeerssituatie in 2030 ruim onder de maximaal wenselijke verkeersintensiteit ligt door de genomen verkeersmaatregelen. In het scenario waarin alleen de zorgfunctie verandert, maken nog ca. 1.500 mvt/etmaal gebruik van de dijkopgang, ruim onder de maximaal wenselijke intensiteit van 2.500 mvt/etmaal ( $\pm 10\%$ ). De ontwikkeling van Hof van Poortugaal leidt niet tot meer verkeer op de dijkopgang door de gepaarde afsluiting van de Albrandswaardsedijk nabij kinderopvang Partou.

In de vorige fase was geconstateerd dat er ca. 2.900 mvt/etmaal op de dijkopgang zou rijden in 2030 met alleen de autonome ontwikkeling (uitbreiding zorgfunctie). Uitgangspunt bij de analyse destijds voor de autonome situatie is dat de oude hoofdentree nog open was voor verkeer. De afsluiting van deze entree zorgt voor een vermindering van de verkeersdruk. Deze resultaten tonen aan dat de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie ruim voldoet aan de wenselijke grenswaarde.

#### **De Achterom**

Door de afsluiting van de oude hoofdentree wordt de dijkopgang van de Albrandswaardsedijk ontlast. Van een prognose voor 2030 van ca. 2.900 mvt/etmaal op de dijk als de oude hoofdentree open is, tot ca. 1.500 mvt/etmaal in de nieuwe prognose waarbij de oude hoofdentree gesloten is en waarbij de zorgfunctie van Fivoor wel groeit met 24 plekken. Met ca. 1.500 mvt/etmaal op deze dijk is er in het kader van leefbaarheid en verkeersveiligheid **geen noodzaak** voor een alternatieve ontsluiting van Fivoor.

### *Verkeersdruk Schroeder van der Kolklaan tussen de Albrandswaardsedijk en de Van Leeuwenhoekstraat*

Het deel van de Schroeder van der Kolklaan met woningen direct aan de weg, tussen de Albrandswaardsedijk en de Van Leeuwenhoekstraat, kent in verband met de leefbaarheid en verkeersveiligheid een maximaal wenselijke verkeersintensiteit van 4.000 mvt/etmaal ( $\pm 10\%$ ). In de voorgaande studie bleek uit de analyse van de autonome situatie (met alleen groei van de zorgfunctie) dat er ca. 2.900 mvt/etmaal gaat rijden in 2030. Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zou deze grenswaarde worden overschreden en dat was de aanleiding om te zoeken naar alternatieve maatregelen. In de voorliggende studie blijkt er in de autonome situatie ca. 2.400 mvt/etmaal te rijden, wat in lijn is met de tellingen uit 2021 (opgehoogd voor corona).

In het scenario waarin Hof van Poortugaal wordt ontwikkeld met een nieuwe ontsluitingsroute via het sportpark en de afsluiting van de Albrandswaardseweg (de plansituatie) neemt het verkeer op de Schroeder van der Kolklaan af tot ca. 1.500 mvt/etmaal. De verkeersmodelresultaten tonen aan dat in beide scenario's de verkeersintensiteit in 2030 ruim voldoet aan de wenselijke grenswaarde.

### *Verkeersdruk Schroeder van der Kolklaan tussen de Van Leeuwenhoekstraat en Albrandswaardseweg*

Doordat woningen verder af liggen van dit deel van de Schroeder van der Kolklaan is de maximaal wenselijke verkeersintensiteit hier ca. 6.000 mvt/etmaal ( $\pm 10\%$ ). Bij ontwikkeling van de zorgfunctie is de prognose dat hier ca. 4.100 mvt/etmaal gaat rijden. Dit is hetzelfde resultaat als in de vorige studie.

Bij de ontwikkeling van Hof van Poortugaal neemt het verkeer op de Schroeder van der Kolklaan af tot ca. 3.100 mvt/etmaal als gevolg van de geplande verkeersmaatregelen. Ook hier geldt dat de verkeersintensiteit ruim voldoet aan de wenselijke grenswaarde.

#### *Verkeersdruk Schroeder van der Kolklaan tussen de rotonde*

##### *Albrandswaardseweg en Oranje Nassaulaan*

Dit gedeelte van de Schroeder van der Kolklaan kent een maximale verkeersintensiteit van ca. 10.000 mvt/etmaal ( $\pm 10\%$ ). In beide scenario's ligt de verkeersintensiteit onder de maximaal wenselijke intensiteit en zijn hierom geen maatregelen nodig.

#### *Effect ontwikkeling op Rijkswegen en provinciale wegen*

Door de ontwikkeling van Hof van Poortugaal neemt het verkeer op etmaalniveau op de Groene Kruisweg toe met ca. 2% tot 3%. Op de A15 neemt het verkeer toe met ca. 1% tot 2% in het etmaal.

#### **Analyse toekomstige kruispuntenafwikkeling**

Voor de afwikkeling van het verkeer zijn kruispunten in het stedelijk gebied maatgevend. Daarom is nagegaan of de kruispunten Schroeder van der Kolklaan – Groene Kruisweg en Schroeder van der Kolklaan – Oranje Nassaulaan en de rotonde Schroeder van der Kolklaan – Albrandswaardseweg voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeersaanbod te verwerken. Voor de analyses is gebruik gemaakt van de programma's COCON en VISSIM om te capaciteiten te toetsen. De verkeersintensiteiten zijn achterhaald door de cameratellingen (rotonde) en het verkeersmodel MRDH (autonome situatie en plansituatie).

Voor niet-geregelde kruispunten (zonder verkeerslichten) en rotondes hanteren we de uitgangspunten zoals opgenomen in Tabel 3.2. De uitgangspunten voor geregelde kruispunten zijn opgenomen in Tabel 3.3.

Verliestijden (s)	Hoofdrichting		Zijrichting	
	Motorvoertuigen	Actief verkeer	Motorvoertuigen	Actief verkeer
Goed	< 25	< 10	< 40	< 20
Redelijk/matig	25 – 45	10 – 20	40 – 60	20 – 40
Slecht	> 45	> 20	> 60	> 40

Tabel 3.2: Uitgangspunten verliestijden niet-geregelde kruispunten en rotondes

Cyclustijden (s)	4-taks kruispunt
Goed	< 75
Redelijk	75 – 90
Slecht	> 90

Tabel 3.3: Uitgangspunten cyclustijden geregelde kruispunten met 4-takken, zoals kruispunt Groene Kruisweg – Schroeder van der Kolklaan

### *Kruispunt Schroeder van der Kolklaan – Groene Kruisweg*

De huidige kruispuntvormgeving is geschikt om het verkeer in 2030 binnen maximaal 91 seconden af te wikkelen (zie Tabel 3.4). Incidenteel kan het voorkomen dat de linker opstelstrook vanuit de Schroeder van der Kolklaan naar de Groene Kruisweg (richting links en rechtdoor) onvoldoende ruimte biedt voor het verkeer. Hierdoor kan het voorkomen dat de wachtrij terugslaat tot bij het kruispunt met de Oranje Nassaulaan. Deze situatie doet zich in minder dan 5% van de gevallen voor, waardoor er geen noodzaak is om de opstelruimte aan te passen.

Cyclustijden (s)	Ochtendspits	Avondspits
2030 autonome situatie	91	87
2030 plansituatie	90	83

Tabel 3.4: Cyclustijden kruispunt Schroeder van der Kolklaan – Groene Kruisweg in de autonome situatie en plansituatie 2030

Voor het uitrukken van de brandweer vormt een dergelijke wachtrij geen belemmering, omdat zij zijn uitgerust met een Korte Afstand Radio (KAR). Hiermee krijgt de brandweer gegarandeerd groen licht en op deze wijze wordt het kruispunt 'leeg getrokken'. Uiteraard geeft dit wel openthoud voor de andere richtingen.

### *Kruispunt Schroeder van der Kolklaan – Oranje Nassaulaan*

Dit kruispunt functioneert zonder problemen, zie Tabel 3.5 en Tabel 3.6. De verwachte wachtrijlengte is max. 10 meter in de avondspits vanuit het noorden en vormt geen blokkade voor in- en uitritten. Gezien de geregelde fietsoversteek, zal voorkomen dat het autoverkeer groepeerd, en kan verkeer uit de zijtak makkelijker oprijden. Wel dient er rekening gehouden te worden met incidentele wachtrijen vanuit het kruispunt

met de Groene Kruisweg die tot aan het kruispunt met de Oranje Nassaulaan kan komen te staan. Een gecombineerde wachtrij van beide kruispunten zal echter geen blokkade vormen voor het in- en uitrijden van de brandweerkazerne gezien de uitrusting met een KAR.

Scenario 1: alleen ontwikkeling zorgfunctie 2030		SvdK Noord	Nassaulaan	SvdK Zuid
Gem. verliestijd (sec)	Ochtendspits	5	5	5
Max. wachtrij (meters)		5	5	5
Gem. verliestijd (sec)	Avondspits	5	5	5
Max. wachtrij (meters)		5	5	5

Tabel 3.5: Resultaten kruispuntanalyse Schroeder van der Kolklaan (SvdK) – Oranje Nassaulaan met alleen ontwikkeling zorgfunctie (2030).

Scenario 2: ontwikkeling zorgfunctie en Hof van Poortugaal 2030		SvdK Noord	Nassaulaan	SvdK Zuid
Gem. verliestijd (sec)	Ochtendspits	10	5	5
Max. wachtrij (meters)		10	10	5
Gem. verliestijd (sec)	Avondspits	10	5	5
Max. wachtrij (meters)		10	5	5

Tabel 3.6: Resultaten kruispuntanalyse Schroeder van der Kolklaan (SvdK) – Oranje Nassaulaan met ontwikkeling zorgfunctie en Hof van Poortugaal en de gepaarde verkeermaatregelen (2030).

### Rotonde Schroeder van der Kolklaan – Albrandswaardseweg

De rotonde functioneert zonder problemen, zie Tabel 3.7 en Tabel 3.8. De verwachte wachtrijlengte is maximaal 40 meter in de avondspits vanuit het noorden, maar dit blokkeert geen in- en uitritten. Door de nieuwe ontsluitingsroute via de sportvelden in de plansituatie neemt de wachtrij op de Schroeder van der Kolklaan zuid in de avondspits af en neemt deze toe op de Albrandswaardseweg West.

Scenario 1: alleen ontwikkeling zorgfunctie 2030		SvdK	A-weg	SvdK	A-weg
		Noord	Oost	Zuid	West
Gem. verliestijd (sec)	Ochtendspits	10	5	5	10
Max. wachtrij (meters)		15	10	15	25
Gem. verliestijd (sec)	Avondspits	10	10	10	10
Max. wachtrij (meters)		30	20	20	20

Tabel 3.7: Resultaten rotondeanalyse Schroeder van der Kolklaan (SvdK) – Albrandswaardseweg (A-weg) met alleen ontwikkeling zorgfunctie (2030).

Scenario 2: ontwikkeling zorgfunctie en Hof van Poortugaal 2030		SvdK	A-weg	SvdK	A-weg
		Noord	Oost	Zuid	West
Gem. verliestijd (sec)	Ochtendspits	10	10	10	10
Max. wachtrij (meters)		20	20	15	25
Gem. verliestijd (sec)	Avondspits	10	10	10	10
Max. wachtrij (meters)		40	30	15	25

Tabel 3.8: Resultaten rotondeanalyse Schroeder van der Kolklaan (SvdK) – Albrandswaardseweg (A-weg) met ontwikkeling zorgfunctie en Hof van Poortugaal en de gepaarde verkeermaatregelen (2030).

### Conclusie toekomstige verkeerssituatie

De analyses tonen aan dat de afwikkeling van beide kruispunten en de rotonde op de Schroeder van der Kolklaan goed verloopt en de hoeveelheid verkeer voldoet aan de wenselijke grenswaarde. Hierom zijn geen aanvullende maatregelen vereist, zoals het door bewoners geopperde idee van het achter defensie doortrekken van de 'sportveldweg'. Daarnaast laten de verkeersanalyses met V-MRDH zien dat verkeer van en naar Hof van Poortugaal en de Anteslocatie gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsroute 'sportveldweg' en de Schroeder van der Kolklaan. De verkeersafwikkeling van de kruispunten en rotonde is snel genoeg, waardoor een alternatieve route via Rhoon niet concurrerend genoeg is om maatregelen te vereisen om het verkeer via Rhoon te beperken.

# Bijlage 1 Resultaten cameratelling

Totale intensiteit Motorvoertuigen (MVT)	Ochtendspits (07:00 uur - 09:00 uur)		Avondspits (16:00 uur - 18:00 uur)	
	Dinsdag 27 juni	Donderdag 29 juni	Dinsdag 27 juni	Donderdag 29 juni
Van A	607	600	811	807
Naar A	749	758	643	654
Doorsnede A	1.356	1.358	1.454	1.461
Van B	120	96	239	241
Naar B	155	169	214	277
Doorsnede B	275	265	453	518
Van C	254	279	420	416
Naar C	471	458	257	298
Doorsnede C	725	737	677	714
Van D	593	614	307	396
Naar D	199	204	663	631
Doorsnede D	792	818	970	1.027
<b>Totale kruispunt int.</b>	<b>1.574</b>	<b>1.589</b>	<b>1.777</b>	<b>1.860</b>

Totale intensiteit Oversteken	Ochtendspits (07:00 uur - 09:00 uur)		Avondspits (16:00 uur - 18:00 uur)	
	Dinsdag 27 juni	Donderdag 29 juni	Dinsdag 27 juni	Donderdag 29 juni
Tak A: ri. Oost	68	55	40	45
Tak A: ri. West	24	14	55	39
Doorsnede A	92	69	95	84
Tak B: ri. Noord				
Tak B: ri. Zuid				
Doorsnede B				
Tak C: ri. Oost	16	22	18	9
Tak C: ri. West	8	11	33	37
Doorsnede C	24	33	51	46
Tak D: ri. Noord	47	41	91	57
Tak D: ri. Zuid	54	44	65	58
Doorsnede D	101	85	156	115



Figuur B2.1:  
Naamgeving takken  
rotonde Schroeder van  
der Kolklaan -  
Albrandswaardseweg





*Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland*

Snipperlingsdijk 4  
7417 BJ Deventer  
Nederland

Postbus 161  
7400 AD Deventer  
Nederland

+31(0) 570 666 222  
info@goudappel.nl  
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01  
KVK 3801 7479  
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32