



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. 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 verkeersdrukke, ook iets verderop.

Vaker genoemde zorgen betreffen de verkeersdrukke 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.

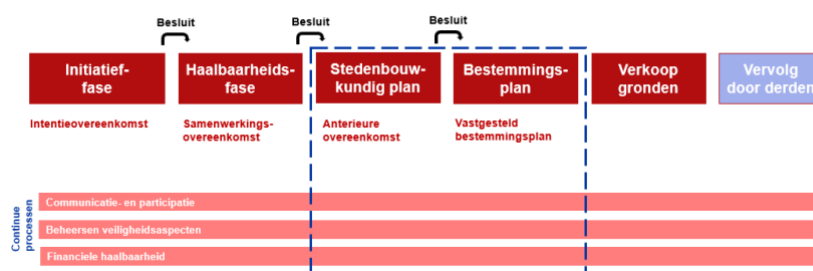
Verkoop door Parnassia Groep, uitwerking door ontwikkelaar

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, onder Downloads.