

DECISIO

DSP

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

A W A R E N E S S



Gemeente Albrandswaard

Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein

Eindrapportage, 6 november 2020

TITEL

Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein

DATUM

6 november 2020

STATUS RAPPORT

Definitief eindrapport

OPDRACHTGEVER

Gemeente Albrandswaard

PROJECTTEAM DECISIO

Daan van Gent (d.vangent@decisio)

Niels Hoefsloot

PROJECTTEAM AWARENESS

Eric Vink

Jim Pedd

PROJECTTEAM DSP-GROEP

Randy Bloeme

Arjun Swami-Persaud

PROJECTTEAM GOUDAPPEL COFFENG

Tjitte Prins

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 – 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

Bron foto voorpagina: Google Earth

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	I
S.1 Introductie	I
S.2 Uitgangspunten en aanpak vooronderzoek	II
S.3 Conclusies vooronderzoek	IV
S.4 Aanbevelingen voor vervolg	VIII
1. Inleiding	1
2. Proces en uitgangspunten vooronderzoek	4
2.1 Participatietraject vooronderzoek	4
2.1.1 Inrichting van het participatieproces	4
2.1.2 Verloop van de participatie	4
2.1.3 Gemeentebrede enquête	6
2.1.4 Onderzoeksopzet	8
2.2 Uitgangspunten vooronderzoek	9
3. Wonen	11
3.1 Onderzoeksvragen thema wonen	11
3.2 Effecten op de woningmarkt	12
3.2.1 Regionale woningbouwbehoefte	12
3.2.2 Lokale woningbouwbehoefte	14
3.2.3 Aansluiting woningplannen Antes op regionale woningbouwbehoefte	14
3.2.4 Inpassing woningbouwlocatie binnen (beleids)contouren	15
3.3 Conclusie effecten woningmarkt	16
4. Verkeer	18
4.1 Huidige intensiteiten	18
4.2 Verkeersgeneratie	19
4.3 Verdeling van het verkeer over het netwerk	20
4.4 Toelaatbare intensiteit van het netwerk	21
4.5 Verkeersintensiteit vs. toelaatbare intensiteit	22

4.6	Overzicht van gewenste maatregelen	26
4.7	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	27
5.	Veiligheid	28
5.1	Huidige situatie	29
5.1.1	Incidenten en overlast	29
5.1.2	Veiligheidsbeleving	32
5.1.3	Maatregelen en aanpak	34
5.1.4	Omwonendenenquête	35
5.2	Toekomstige situatie	36
5.2.1	Woningbouw	37
5.3	Conclusie en adviezen	39
5.3.1	Adviezen met betrekking tot het proces	40
5.3.2	Adviezen met betrekking tot veiligheid	41
6.	Leefbaarheid, voorzieningen en economie	44
6.1	Leefbaarheid	44
6.1.1	Huidige situatie	44
6.1.2	Toekomstige situatie	47
6.1.3	Conclusie effect woningbouw op leefbaarheid	49
6.2	Voorzieningen	50
6.2.1	Huidige situatie	50
6.2.2	Toekomstige situatie	51
6.2.3	Conclusies effect voorzieningen	53
6.3	Economie	53
6.3.1	Toekomstige situatie	54
6.3.2	Conclusies effect economie	56
7.	Conclusies en aanbevelingen	57
7.1	Conclusies vooronderzoek	57
7.2	Aanbevelingen voor vervolg	61
Bijlage 1.	Onderzoeksopzet	63
B1.1	Onderzoeksvragen vooronderzoek	63
B1.2	Vragen die geen plek hebben gekregen in het vooronderzoek	66

Proces en communicatie	66
Vervolgproces	66
Scope onderzoek	67
Bijlage 2. Gebruikte bronnen	70
Literatuurlijst	70
Gesprekspartners	70

Managementsamenvatting

S.1 Introductie

Aan de Albrandswaardsedijk in de gemeente Albrandswaard bevindt zich momenteel een ruim opgezet terrein met verschillende zorginstellingen en paviljoens van zorginstelling Parnassia Groep / Antes, het zogeheten 'Antes-terrein'. De Parnassia Groep en Stichting Antes hebben recent een deel van dit terrein verworven met als doel een ontwikkeling te (laten) realiseren. Het gaat hierbij in principe om het realiseren van reguliere woningbouw, met als doel het creëren van een levendig woon-zorgpark.

Op dit moment heeft het terrein de 'enkelbestemming' *maatschappelijk*¹. Het bestemmingsplan van het terrein staat op dit moment dus alleen maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg toe. Het idee van Antes om reguliere woningbouw op dit terrein te realiseren vraagt dus om een bestemmingsplanwijziging naar de bestemming *wonen*. Een dergelijke wijziging moet, onder andere, door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Het idee van Antes is begin dit jaar in de gemeenteraad besproken. Dat is mede ingegeven vanuit verschillende zorgen die door omwonenden zijn geuit ten aanzien van de huidige veiligheidssituatie, daarbij speelt de aanwezigheid van een TBS-kliniek in de nabijheid van de zorginstelling een rol. De gemeente Albrandswaard heeft geconstateerd dat de situatie de gemoederen in de omgeving én in de politiek bezighoudt en heeft de gemeenteraad toegezegd onderzoek te doen naar de effecten van woningbouw. Het gaat om een *vooronderzoek* met aandacht voor veiligheid, verkeer en sociaal-maatschappelijke effecten.

NB: het vooronderzoek focust op de effecten van het toevoegen van woningbouw op het Antes-terrein. Dit vraagt immers om een bestemmingsplanwijziging. Door Parnassia Groep / Antes is aangegeven dat als woningbouw niet mogelijk blijkt te zijn, zij de mogelijkheid tot uitbreiding van zorgfuncties (bijvoorbeeld door de verkoop van grond aan collega zorginstellingen) zal gaan onderzoeken. Een dergelijke uitbreiding past binnen het vigerende bestemmingsplan, om die reden is de invloed van de gemeente op dit type plannen minder groot. Omdat de gemeente wel invloed heeft op de bestemmingsplanwijziging naar wonen ligt de focus van het vooronderzoek op de effecten van extra woningen.

¹ Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl (bekeken op 22 oktober 2020).

Opzet onderzoek

Ingegeven vanuit de discussies over de woningbouwplannen is bij de opzet van het vooronderzoek gekozen voor een participatief traject. In de eerste fase van het traject is onder belanghebbenden informatie opgehaald over de scope van het vooronderzoek (**het participatietraject**): zorgen, wensen en behoeften met betrekking tot de te onderzoeken thema's en onderzoeksvragen zijn geïnventariseerd. Het resultaat van fase 1 is een onderzoeksopzet met daarin een beschrijving van de onderzoeksthema's, -vragen en -aanpak.

In de tweede fase is het eigenlijke vooronderzoek naar de effecten van woningbouw op het Antes-terrein uitgevoerd (**de effectonderzoeken**). Onderzoek is gedaan naar:

- De inhoud van de woningbouwplannen op het Antes-terrein.
- De effecten van woningbouw op het domein **wonen** in de gemeente Albrandswaard en de regio.
- **Verkeerskundige** effecten van woningbouw op het Antes-terrein voor de omgeving.
- Een schets van de huidige situatie en een analyse van de toekomstige situatie met betrekking tot **veiligheid** op en rondom het Antes-terrein.
- Het effect van extra woningen en inwoners op de **leefbaarheid, economie** en (maatschappelijke) **voorzieningen** in de gemeente Albrandswaard.

Resultaat vooronderzoek

Het vooronderzoek moet het college van B&W en de gemeenteraad van Albrandswaard handvatten bieden in een beslissing over het wel of niet toestaan van een nader te doorlopen proces om het bestemmingsplan op het Antes-terrein te wijzigen. Dat is ook de reden dat de term *vooronderzoek* wordt gehanteerd. Het is een onderzoek naar de effecten van woningbouw op hoofdlijnen: de ideeën voor woningbouw zijn immers nog niet concreet, zo is er nog geen stedenbouwkundig ontwerp, is nog geen exacte locatie bekend en is de financiële haalbaarheid (o.a. voor eventuele bovenplanse ingrepen in de wijziging van de ontsluiting van het terrein) nog niet inzichtelijk. Dergelijke onderzoeken kunnen worden opgestart na een eventuele instemming vanuit de gemeenteraad om een traject tot wijziging van het bestemmingsplan in te gaan.

S.2 Uitgangspunten en aanpak vooronderzoek

Het belangrijkste **uitgangspunt** om de effecten van woningbouw op de verschillende thema's te onderzoeken wordt gevormd door de inhoud van de plannen. Van belang is dat de plannen van Antes zich nog in een vroege fase bevinden: op het moment dat plannen wijzigen (meer of minder woningen) heeft dit ook invloed op de

effecten van het plan op de betreffende thema's. In het vooronderzoek is uitgegaan van de volgende elementen:

- 450 tot 500 woningen in een mix van diverse woontypes. Het programma wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt in de regio. Op voorhand wordt gedacht aan een mix van sociale huurappartementen, vrije sector huur of koopappartementen, rijwoningen, 3-onder-1 kapwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. Antes heeft aangegeven maximaal 4 bouwlagen te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een ruimtebeslag van 10-13 hectare (uit gesprekken met omwonenden blijkt dat Antes eerder een ruimtebeslag van 15 hectare heeft gepresenteerd).
- De woningen worden voor diverse doelgroepen ontwikkeld, variërend van sociale huur tot dure koop.
- Antes denkt daarbij aan het concept van 'omgekeerde integratie'. Dat houdt in dat reguliere woningbouw gecombineerd en gemengd wordt met de activiteiten op het gebied van zorg op het terrein. Dat hangt samen met het mogelijk realiseren van enkele aanpalende voorzieningen op het terrein, nabij het woningbouwproject. Het idee van Antes is dat een bepaalde mate van levendigheid in de wijk ontstaat door het toevoegen van voorzieningen die zowel van meerwaarde zijn voor de nieuwe bewoners als voor de patiënten op het terrein. Het kan bijvoorbeeld gaan om een leer/werkplaats waarin een fietsenmaker, tweedehandswinkel of kleine uitspanning voor koffie/thee is gevestigd.
- De planning van de woningbouw hangt samen met het lopende vooronderzoek. Als dit is afgerond en de gemeente uitspraken doet over de wenselijkheid van woningbouw dan zal Antes de gebiedsontwikkeling begin 2021 verder oppakken.

Onderzoeksaanpak

Om tot effectanalyses van woningbouw te komen is in dit vooronderzoek voornamelijk gebruik gemaakt van bestaande gegevens. Het gaat om beleidsdocumenten en -visies, eerder uitgevoerde onderzoeken op de betreffende thema's en data over verkeer, leefbaarheid en economie. Aanvullend op de bestaande informatie is gesproken met verschillende betrokken partijen (Antes, de gemeente Albrandswaard, provincie Zuid-Holland en diverse maatschappelijke partners). Daarbij is ook gebruik gemaakt van gesprekken die in het participatietraject zijn gevoerd met de gemeenteraad, omwonenden en bedrijven in de omgeving. Ook de enquête die in het kader van het participatietraject is uitgezet onder bewoners en mensen werkzaam in de gemeente Albrandswaard.

S.3 Conclusies vooronderzoek

Effecten voor de gemeente en nieuwe bewoners

Een woningbouwplan van 450 tot 500 woningen in een mix van woningtypologieën dat verschillende doelgroepen bedient past binnen de opgave van de gemeente Albrandswaard. Regionaal is sprake van een plantekort, met name binnen de sociale voorraad. De gemeente heeft ontwikkelingen als deze 'nodig' om tegemoet te komen aan de woningbouwopgave. Daarbij ligt het voorzieningenniveau in Poortugaal en Rhoon onder het landelijk gemiddelde. Een ontwikkeling als deze zorgt voor meer draagvlak voor bestaande voorzieningen en biedt mogelijkheden om voorzieningen uit te breiden of toe te voegen. Dat heeft een positief effect voor bestaande ondernemers en bewoners in de omgeving. Dat uit zich onder meer in economische baten voor de gemeente.

Voor het bereiken van deze positieve effecten is wel van belang dat een aantrekkelijke leefomgeving wordt gecreëerd en dat de kosten om de woningen op een leefbare manier in te passen binnen de perken passen. Investerings in publieke voorzieningen zijn immers nodig om de verkeerskundige ontsluiting van de woonwijk op een goede manier in de bestaande omgeving in te passen. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan dan is er ook voor de nieuwe bewoners een positief effect: zij komen op een aantrekkelijke en goed bereikbare locatie te wonen.

Effecten voor omwonenden

De locatie van woningbouw op het Antes terrein is op meerdere aspecten een aandachtspunt. Op het gebied van verkeer constateren we dat het op dit moment (telling uit 2017) al behoorlijk druk is op de ontsluitende wegen van het terrein, in relatie tot de vormgeving van deze wegen. Het toevoegen van dit aantal woningen zorgt voor een overschrijding van de aanbevolen maximale verkeersintensiteit. Ingrepen zijn nodig om een goede en veilige doorstroming van het verkeer te waarborgen en de leefbaarheid rond de wegen te garanderen. Voor de best mogelijke ingrepen in de ontsluiting van het terrein is nader onderzoek naar de haalbaarheid, kosten en financiering nodig. Daarnaast ligt de beoogde woningbouw locatie nabij een natuurgebied en is, gezien het benodigde ruimtebeslag van 10 tot 15 hectare en de benodigde gebiedsontsluiting, waarschijnlijk sprake van bebouwing van groengebieden op en in de omgeving van het Antes-terrein. Of en in welke mate dit consequenties heeft voor flora en fauna is niet bekend, meer onderzoek daarnaar is nodig.

Het extra verkeer is onder omwonenden ook de voornaamste zorg met betrekking tot het plan. Deze zorgen zijn dus gegrond, maar kunnen mogelijk opgelost worden

door ingrepen in de ontsluiting te treffen en daarbij rekening te houden met de zorgen van omwonenden op dit punt. Daarnaast speelt onder omwonenden de huidige situatie met betrekking tot veiligheid op en rondom het Antes terrein mee in zorgen van omwonenden aangaande het plan voor woningbouw. Onder de juiste condities van ontwikkeling en inpassing heeft reguliere woningbouw echter geen negatief effect op de veiligheid. De inwoners van deze woningen zullen in principe niet voor een vergelijkbare overlast zorgen, zoals die nu ervaren wordt door direct omwonenden van het Antes terrein. Aandachtspunt is om over en weer met (huidige én nieuwe) omwonenden goed te communiceren over de plannen die er zijn en over de inpassing van de woningen in de omgeving.

Proces met de omgeving

Tijdens het uitvoeren van dit vooronderzoek viel te constateren dat betrokken partijen al een lange voorgeschiedenis met elkaar hebben rond deze locatie. Een mix van gebrekkig feitelijk inzicht, percepties en gevoelens heeft in de loop der jaren een sfeer van wantrouwen gecreëerd. Dit belast de onderlinge communicatie en leidt tot een negatieve spiraal die onderbroken moet worden.

Effecten per thema

In navolging op onze conclusies en de uitwerking van de verschillende effecten in de hoofdstukken 3 tot en met 6 is in onderstaand schema een korte conclusie per thema weergegeven. Daarbij is ook een 'score' meegegeven voor wat betreft het effect van woningbouw. Deze scores zijn als volgt te interpreteren:

- '–' het toevoegen van woningbouw heeft een negatief effect op het betreffende onderwerp.
- '0' het toevoegen van woningbouw heeft geen of een neutraal effect op het betreffende onderwerp.
- '+' het toevoegen van woningbouw heeft een positief effect op het betreffende onderwerp.

In onderstaand schema zijn de scores per thema en sub thema opgenomen en kort toegelicht.

Thema	Effect	Toelichting effect	Aandachtspunten bij verdere uitwerking
Wonen	+	De gemeente Albrandswaard heeft tot op heden onvoldoende plancapaciteit om tegemoet te komen aan de regionale woningbouwopgave tot 2030 (met name op het gebied van sociale huur). De	Haalbaarheid, kosten en financiering van het inpassen van de woonwijk in de bestaande omgeving, met name als het gaat om de (infrastructurele) ontsluiting.

Thema	Effect	Toelichting effect	Aandachtspunten bij verdere uitwerking
		woningbouwplannen dragen daar voor een (wezenlijk) deel aan bij.	
Verkeer	-	Het is op dit moment al druk met verkeer. Extra woningen versterkt de druk op het omliggende wegennet. Dat maakt (aanzienlijke) ingrepen noodzakelijk om het extra verkeer op een goede manier te kunnen verwerken.	De huidige ontsluiting kan worden opgewaardeerd, ook kan gedacht worden aan een nieuwe ontsluitingsroute voor het woningbouwproject.
Veiligheid <i>Nieuwbouw</i>	0	Het toevoegen van nieuwbouw heeft geen direct effect op de huidige incidenten en overlast. Aandachtspunt is een goede inpassing van de woningen in de bestaande omgeving.	Toepassing van het concept Veilig Ontwerp en Beheer.
<i>Mixen van wonen en zorg</i>	0	Omgekeerde integratie is een vaker toegepaste methodiek. Er zijn een aantal randvoorwaarden gegeven op het gebied van samenwerking en communicatie om dit goed in te vullen.	Van belang zijn open en eerlijke communicatie tijdens het voortraject en ook daarna. Verbetering van de communicatie over registratie, monitoring en evaluatie van incidenten en de veiligheidsbeleving van omwonden draagt daaraan bij. Tot slot is het goed te leren van best practices van elders m.b.t. dit concept.
Leefbaarheid en voorzieningen	+	Extra woningen en inwoners zorgt voor een toenemende vraag naar en daarmee draagvlak voor bestaande of zelfs nieuwe voorzieningen in de omgeving van het terrein. Het behoud van of versterken van maatschappelijke en commerciële voorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van Poortugaal.	Uitzoekpunt is of de woningbouw in directe zin zorgt voor benodigde investeringen in maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijshuisvesting, uitbreiding sportfuncties, etc.)
Economie <i>Werk-gelegenheid</i>	+	Het toevoegen van 450-500 woningen zorgt op structurele basis voor 135 tot 200 extra banen in de gemeente.	Ruimte voor deze werkgelegenheid (in de vorm van commerciële en maatschappelijke voorzieningen) in de gemeente is van belang bij bereiken effect.
<i>Gemeentelijke financiën</i>	0	Extra woningen zorgen voor extra OZB-inkomsten voor de gemeente (+). Gezien de benodigde investeringen om de nieuwe woningen op een goede manier in de	Nader onderzoek naar de haalbaarheid, kosten en financiering van de bovenplanse kosten voor gebiedsontwikkeling is nodig.

Thema	Effect	Toelichting effect	Aandachtspunten bij verdere uitwerking
		bestaande omgeving in te passen (vooral ontsluiting) is echter sprake van een eenmalige investering waar de gemeente (in ieder geval voor een deel) voor aan de lat staat (-). Om die reden is tot een '0' als beoordeling op dit effect gekomen.	
Uitkomsten participatie	-	In het participatietraject zijn diverse zorgen van omwonenden opgehaald over de inpassing van de woningen in de omgeving. Deze zorgen hebben betrekking op verkeer, veiligheid en locatie van de woningbouw i.r.t. groengebieden en aanwezige flora en fauna.	Overleg en communicatie met omwonenden over de inpassing van de woningbouw (ook van infrastructuur in de omgeving) is van belang voor het vergroten van draagvlak voor de plannen.

Alternatieve bestemming aangekochte gronden op het Antes-terrein

Als woningbouw niet mogelijk / haalbaar blijkt, dan zal Antes naar een alternatieve bestemming kijken voor de percelen die zij heeft aangekocht. Het kan dan gaan om uitbreiding van de zorginstellingen op het terrein. Van deze ontwikkeling gaan mogelijk ook effecten uit, die neerslaan op min of meer dezelfde thema's (in ieder geval verkeer, veiligheid, leefbaarheid en economie). Binnen de scope van dit vooronderzoek is geen specifiek onderzoek gedaan naar deze effecten. Globaal kan gesteld worden dat de effecten van uitbreiding van de zorgvoorzieningen op het Antes-terrein:

- Op verkeerskundig vlak eveneens negatief zijn (de omvang van het effect is niet te duiden zonder te weten om hoeveel instellingen, cliënten en werknemers het gaat)
- Op veiligheid mogelijk negatiever zijn dan woningbouw (gezien een toenemend aantal cliënten op het Antes-terrein)
- Op leefbaarheid geringer zijn dan woningbouw (uitbreiding zorgvoorzieningen zorgt beperkter voor extra draagvlak voor voorzieningen)
- Op de (lokale) economie mogelijk groter zijn (uitbreiding van de zorginstellingen zorgt immers voor extra werkgelegenheid waar ook de lokale bewoners en economie in directe en indirecte zin (als gevolg van extra bestedingen) van kunnen profiteren).

Nader onderzoek naar de effecten van deze alternatieve ontwikkeling is nodig om op dit aspect een betere en bredere afweging te maken.

S.4 Aanbevelingen voor vervolg

Op de volgende onderwerpen / thema's hebben wij de volgende aanbevelingen voor het vervolg (onderzoek of proces).

- **Verkeer.** Om te komen tot een goede effectbeschrijving en onderzoek van de maatregelen bevelen wij de volgende acties aan:
 1. Het houden van verkeerstellingen in de omgeving.
 2. Het verbeteren van het verkeersmodel MRDH op basis van de tellingen.
 3. Inzicht in de samenstelling en de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
 4. Het onderzoeken van het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan als gebiedsontsluitingsweg.
 5. Het onderzoeken van alternatieve ontsluitingswegen voor het Antes-terrein.
 6. Het onderzoeken van eventueel aanvullende oplossingsmogelijkheden voor de ontsluiting van het Antes-terrein.
 7. Analyse van de verkeerseffecten op de afwikkeling op kruispunten.
- **Veiligheid.** Het toevoegen van nieuwbouw brengt geen directe risico's op meer incidenten en overlast met zich mee. Wel vraagt veiligheid om continue aandacht, omdat er in de huidige situatie al aandachtspunten zijn. We adviseren om - zodra er meer zicht is op de definitieve plannen - in een vroeg stadium de toekomstige aanpak van veiligheid en overlast verder vorm te geven. In samenwerking met alle betrokken partijen en te beginnen met het in kaart brengen van de kansen en risico's.
- **Voorzieningen.** Om meer grip te krijgen op het effect van extra woningen en extra inwoners op het draagvlak voor voorzieningen is het nodig om meer inzicht te krijgen in de huidige status van voorzieningen. Dat is vooral relevant op het moment dat de druk op de bestaande voorzieningen hoog is. Dan zou de toevoeging van extra inwoners er namelijk voor zorgen dat capaciteitsknelpunten ontstaan. Mogelijk dat dit extra investeringen van de gemeente in maatschappelijke voorzieningen vergt of dat hiermee rekening kan worden gehouden bij de planuitwerking van woningbouw op het Antes-terrein zelf.
- **Proces met de omgeving.** Het proces met de omgeving en in het bijzonder de direct omwonenden van het Antes-terrein is een belangrijk aandachtspunt bij het verder uitwerken van de plannen en bij het uiteindelijk goed laten inpassen van de woningbouw in de omgeving. Goed omgevingsmanagement, open en transparante communicatie tussen de betrokken partijen is hier randvoorwaardelijk aan. De vele reacties op dit vooronderzoek getuigen van de noodzaak op dit aspect. Wij adviseren hier externe mediatie over het te voeren proces, de onderlinge omgang en een open en transparante informatie-uitwisseling, voordat verdere stappen worden ondernomen.

Na een eventuele 'go' van de gemeenteraad volgt uiteraard een vervolgproces op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze heeft betrekking op het al dan niet wijzigen van de huidige bestemming van het terrein. Daarnaast zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken nodig om meer inzicht te krijgen in de randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling, de kosten en financiering hiervan.

Tot slot is een punt van aandacht dat het eventueel niet toestaan van woningbouw op het Antes-terrein mogelijk gaat zorgen voor andere ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein. De effecten daarvan zijn in voorliggend vooronderzoek niet onderzocht. Bij een eventuele andere ruimtelijke ontwikkeling is het goed om ook daarvan de effecten in beeld te hebben, deze grijpen waarschijnlijk ook in op de aspecten verkeer, veiligheid en leefbaarheid.

1. Inleiding

Aanleiding onderzoek

Aan de Albrandswaardsedijk in de gemeente Albrandswaard bevindt zich momenteel een ruim opgezet terrein met verschillende zorginstellingen en paviljoens van zorginstelling Parnassia Groep / Antes, het zogeheten 'Antes-terrein'. De Parnassia Groep en Stichting Antes hebben recent een deel van dit terrein verworven met als doel het terrein te (laten) ontwikkelen. Het gaat hierbij in principe om het realiseren van reguliere woningbouw, met als doel het creëren van een levendig woon-zorgpark.

Op dit moment heeft het terrein de 'enkelbestemming' *maatschappelijk*². Het bestemmingsplan van het terrein staat op dit moment dus alleen maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg toe. Het idee van Antes om reguliere woningbouw op dit terrein te realiseren vraagt dus om een bestemmingsplanwijziging naar de bestemming *wonen*. Een dergelijke wijziging moet, onder andere, door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Het idee van Antes is begin dit jaar in de gemeenteraad besproken. Dat is mede ingegeven vanuit verschillende zorgen die door omwonenden zijn geuit ten aanzien van de huidige veiligheidssituatie, daarbij speelt de aanwezigheid van een TBS-kliniek in de nabijheid van de zorginstelling een rol. De gemeente Albrandswaard heeft geconstateerd dat de situatie de gemoederen in de omgeving én in de politiek bezighoudt en heeft de gemeenteraad toegezegd onderzoek te doen naar de effecten van woningbouw. Het gaat om een *vooronderzoek* met aandacht voor veiligheid, verkeer en sociaal-maatschappelijke effecten.

NB: het vooronderzoek focust op de effecten van het toevoegen van woningbouw op het Antes-terrein. Dit vraagt immers om een bestemmingsplanwijziging. Door Parnassia Groep / Antes is aangegeven dat als woningbouw niet mogelijk blijkt te zijn, zij de mogelijkheid tot uitbreiding van zorgfuncties (bijvoorbeeld door de verkoop van grond aan collega zorginstellingen) zal gaan onderzoeken. Een dergelijke uitbreiding past binnen het vigerende bestemmingsplan, om die reden is de invloed van de gemeente op dit type plannen minder groot. Omdat de gemeente wel invloed heeft op de bestemmingsplanwijziging naar wonen ligt de focus van het vooronderzoek op de effecten van extra woningen.

² Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl (bekeken op 22 oktober 2020).

Opzet onderzoek

Ingegeven vanuit de discussies over de woningbouwplannen is bij de opzet van het onderzoek gekozen voor een participatief traject. In de eerste fase van het traject is onder belanghebbenden informatie opgehaald over de scope van het vooronderzoek (**het participatietraject**): zorgen, wensen en behoeften met betrekking tot de te onderzoeken thema's en onderzoeksvragen zijn geïnventariseerd. Het resultaat van fase 1 is een onderzoeksopzet met daarin een heldere beschrijving van de onderzoeksthema's, -vragen en -aanpak.

In de tweede fase is het eigenlijke vooronderzoek naar de mogelijke effecten van woningbouw op het Antes-terrein uitgevoerd (**de effectonderzoeken**). Mede vanuit het participatietraject zijn in dit onderzoek de volgende thema's onderzocht:

- Inhoud van de woningbouwplannen op het Antes-terrein.
- Effecten van woningbouw op het domein **wonen** in de gemeente Albrandswaard en de regio.
- **Verkeerskundige** effecten van woningbouw op het Antes-terrein voor de omgeving.
- Een schets van de huidige situatie en een analyse van de toekomstige situatie met betrekking tot **veiligheid** op en rondom het Antes-terrein.
- Het effect van extra woningen en inwoners op de **leefbaarheid, economie** en (maatschappelijke) **voorzieningen** in de gemeente Albrandswaard.

De verschillende activiteiten en deelonderzoeken zijn door gespecialiseerde onderzoeksbureaus uitgevoerd. Communicatie- en participatieadviesbureau Awareness heeft het participatietraject opgezet en begeleid. Het verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng heeft de effecten op het thema verkeer onderzocht. DSP-Groep heeft het onderzoek naar veiligheid op en rondom het Antes-terrein verricht, dit bureau is gespecialiseerd in onderzoek en advies binnen het sociale en veiligheidsdomein. Economisch onderzoeks- en adviesbureau Decisio heeft de effectonderzoeken op de thema's wonen, economie en voorzieningen verricht. Decisio was tevens penvoerder voor het project en heeft om die reden redactie op het rapport gehouden.

Resultaat vooronderzoek

Het vooronderzoek moet het college van B&W en de gemeenteraad van Albrandswaard handvatten bieden in een beslissing over het wel of niet toestaan van een nader te doorlopen proces om het bestemmingsplan op het Antes-terrein te wijzigen. Dat is ook de reden dat de term *vooronderzoek* wordt gehanteerd. Het is een onderzoek naar de effecten van woningbouw op hoofdlijnen en gebruik makend van bestaande gegevens (beleidsdocumenten, eerdere onderzoeken en data over verkeer, voorzieningen en economie): de ideeën voor woningbouw zijn immers nog

niet concreet, zo is er nog geen stedenbouwkundig ontwerp, is nog geen exacte locatie bekend en is de financiële haalbaarheid (o.a. voor eventuele bovenplanse ingrepen in de wijziging van de ontsluiting van het terrein) nog niet inzichtelijk. Dergelijke onderzoeken kunnen worden opgestart na een eventuele 'go' vanuit de gemeenteraad. Deze 'go' houdt in principe in dat de gemeente bereid is het bestemmingsplan te herzien en woningbouw mogelijk te maken. Onderzoeken naar haalbaarheid, voorwaarden en inpassing van het woningbouwplan zijn dan nog wel nodig om het bestemmingsplan daadwerkelijk te wijzigen en de plannen te realiseren.

Leeswijzer rapportage

Voorliggend rapport bevat de inhoudelijke uitwerking van het vooronderzoek. We gaan in dit rapport eerst wat uitgebreider in op het proces en de uitgangspunten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2). Vervolgens bespreken we in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de effecten van woningbouw op de thema's wonen, verkeer, veiligheid, leefbaarheid, voorzieningen en economie. In die hoofdstukken is ook aandacht voor de aanpak van het effectonderzoek per thema. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 enkele conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

In de bijlagen van het rapport is nader ingegaan op:

- De onderzoeksopzet van het vooronderzoek. We gaan kort in op de per thema aangedragen onderzoeksvragen vanuit het participatietraject, waarbij we een onderscheid maken naar de vragen die wel en niet een plek hebben gekregen in het vooronderzoek.
- De gebruikte bronnen voor het onderzoek (literatuurlijst en lijst met gesprekspartners).

2. Proces en uitgangspunten vooronderzoek

Het vooronderzoek naar de effecten van woningbouw op het Antes-terrein is in twee stappen tot stand gekomen. De onderzoeksopzet is op basis van een participatietraject met belanghebbenden en in afstemming met de gemeente Albrandswaard tot stand gekomen. Vervolgens is het onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk bespreken we eerst het participatietraject en gaan daarna in op de uitgangspunten (onderzoeksopzet) van het vooronderzoek zelf.

2.1 Participatietraject vooronderzoek

In het participatietraject zijn diverse belanghebbenden betrokken. Hierbij gaat het zowel om omwonenden als maatschappelijke partijen en ondernemers. Het doel van de participatie was tweeledig: meedenken over de relevante onderzoeksvragen en ophalen van zorgen en ideeën onder de deelnemers met betrekking tot woningbouw op het Antes-terrein.

In deze paragraaf lichten we de inrichting van het proces, het verloop van de participatie en de response van de gemeentebrede enquête toe (inhoudelijke uitwerking is per effecthoofdstuk opgenomen).

2.1.1 Inrichting van het participatieproces

Het participatieproces is opgebouwd uit twee onderdelen:

- Intensieve consultatie van belanghebbenden met een meer dan gemiddeld persoonlijk of zakelijk belang. Het gaat hierbij om omwonenden, ondernemers en maatschappelijke partijen. Met hen zijn gerichte gesprekken gevoerd. Zo zijn zij betrokken in een consultatiegroep en uitgenodigd voor verschillende (digitale) bijeenkomsten.
- Een gemeentebrede digitale enquête, bedoeld voor alle inwoners van de gemeente. De enquête is een laagdrempelig instrument voor degenen die minder intensief aan de participatie wilden deelnemen, maar toch graag wilden meedenken bij de opzet van het onderzoek.

2.1.2 Verloop van de participatie

Voor de participatie is in samenspraak met de gemeente Albrandswaard een overzicht opgesteld van stakeholders die in de participatie betrokken moeten worden. Het voorstel was om drie sporen te volgen voor de participatie:

- Een consultatiegroep met maximaal vijftien vertegenwoordigers vanuit verschillende belangen. Deze groep zou drie keer bij elkaar komen.
- Twee digitale bijeenkomsten waarin we gericht gesprekken zouden voeren met maatschappelijk partners en ondernemers.
- Een bijeenkomst voor de raadsfracties waarin we het proces nader zouden toelichten en eventuele vragen voor het vooronderzoek konden ophalen.

Naar elk van deze groepen is een afzonderlijke uitnodigingsbrief verzonden. Deze zijn in de derde en vierde week van augustus aan hen bezorgd. Voor de consultatiegroep en digitale bijeenkomsten hebben zich voornamelijk inwoners aangemeld. Maatschappelijk partners en ondernemers bleken relatief weinig interesse te hebben in deelname aan deze bijeenkomsten. Uit navraag bij een aantal ondernemers bleek dat een deel geen interesse of tijd had om in gesprek te gaan. Een ander deel dacht niet genoeg te weten van wat er speelde om goed mee te kunnen praten.

De consultatiegroep

Het oorspronkelijke plan was om de consultatiegroep te vormen uit vertegenwoordigers van verschillende belangen. De genodigden zouden niet alleen namens zichzelf, maar ook namens hun achterban spreken. Ook was het oorspronkelijke plan om de groep driemaal (fysiek) bij elkaar te laten komen. Uiteindelijk hebben zich vooral omwonenden voor deze groep aangemeld. De vertegenwoordiging van maatschappelijke middenveld en ondernemers is daarmee beperkt. Daarbij hebben zich ook voornamelijk direct omwonenden aangemeld, zij ervaren een groot belang bij eventuele woningbouw op het Antes-terrein. Het proces met de consultatiegroep is uiteindelijk als volgt verlopen:

- Op 10 september vond de eerste fysieke bijeenkomst plaats. Daar kwamen enkel bewoners op af. Hen is een procestoelichting gegeven en daarna konden zij vragen stellen aan de gemeente en de onderzoeksbureaus. Er werden 43 vragen opgehaald. Uit de vragen blijkt vooral een beeld van onduidelijkheid onder omwonenden. Veruit de meeste mensen vragen zich af wat de concrete plannen van Antes zijn; zo vragen mensen om hoeveel woningen het gaat, om wat voor type woningbouw het gaat (hoogbouw), wat de doelgroep van de woningen is en wat de gevolgen voor het verkeer gaan zijn.
- Vanwege het coronavirus en het verloop van de eerste fysieke bijeenkomst, is besloten om af te zien van een tussenbijeenkomst. Aan de deelnemers van de consultatiegroep is wel de onderzoeksopzet van het vooronderzoek toegestuurd.
- Ter afronding is op 3 november een slotbijeenkomst gehouden om de concept-resultaten van het vooronderzoek aan de consultatiegroep voor te leggen.

Vanwege de aangescherpte corona-maatregelen heeft deze consultatie in vorm van videoconferentie plaatsgevonden.

Daarmee hebben dus twee bijeenkomsten van de consultatiegroep plaatsgevonden en zijn zij één keer tussentijds per mail geïnformeerd over de voortgang.

Twee digitale bijeenkomsten

Vanwege het grote aantal omwonenden dat zich aangemeld had voor de bijeenkomsten, is besloten hen ook ruimte te geven om deel te nemen aan een digitale bijeenkomst. Voor de maatschappelijk partners en ondernemers is wegens het geringe aantal aanmeldingen gekozen om individueel met hen in gesprek te gaan.

- Tijdens de digitale bijeenkomst voor bewoners zijn in totaal 35 vragen gesteld.
- Er is met drie maatschappelijk partners³ gesproken over de ideeën van Antes.

Sessie met de gemeenteraad

Op woensdag 16 september vond een fysieke bijeenkomst plaats met een aantal raadsleden van de gemeente Albrandswaard. Ook zij kregen een toelichting op het proces en konden vragen stellen.

2.1.3 Gemeentebrede enquête

Het tweede gedeelte van de participatie richtte zich op inwoners van de gehele gemeente Albrandswaard. De werving voor deze enquête is verlopen via de huis-aan-huis-brief aan direct omwonenden en met een aankondiging in de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen (gemeentepagina, website, social media, etc.). Er zijn twee varianten van de enquête beschikbaar gemaakt: een korte en een lange versie. De lange versie bevatte dezelfde vragen als de korte, maar aangevuld met enkele verdiepende vragen. Zo konden respondenten in de langere versie concrete voorbeelden geven van overlast, incidenten, maatregelen en de aanpak die zij voor ogen hebben.

Beide enquêtes bestonden uit de volgende vier onderdelen:

- Woningbouw, economie en leefbaarheid: bij dit thema concentreerden de vragen zich op de wenselijkheid van woningbouw, en eventuele gevolgen die dat volgens respondenten zou kunnen hebben op de economie en leefbaarheid in Albrandswaard.
- Veiligheid: de vragen bij dit thema concentreerden zich op de veiligheid en overlast die respondenten eventueel ervaren.

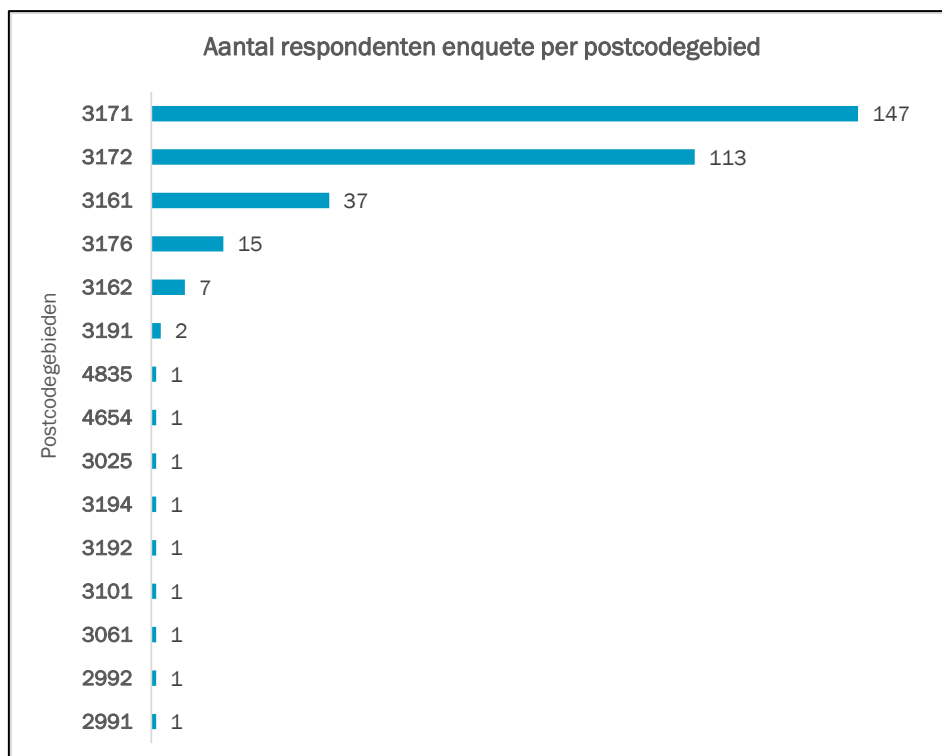
³ De bedrijfsnamen en namen van geïnterviewden zijn omwille van de privacy niet genoemd in het rapport.

- Verkeer: met deze vragen konden respondenten een beeld geven van eventueel verkeersoverlast die ze ervaren.
- Algemene vragen: hier konden respondenten tot slot aangeven of ze nog aanvullingen voor het onderzoek hadden.

Om de antwoorden te kunnen duiden werd respondenten ook gevraagd hun postcode achter te laten. Zo konden wij de response koppelen aan de ruwe woonlocatie van een respondent. Er hebben uiteindelijk 330 mensen gereageerd. Ruwweg driekwart (73 procent) koos voor de uitgebreide enquête, 27 procent voor de standaardversie.

De respondenten

Er hebben bijna alleen inwoners van gemeente Albrandswaard (95,8%) gereageerd. Een klein deel van de respondenten is werkzaam in de gemeente (5,5%) of werkzaam op het Antes-terrein (2,4%). Opvallend is dat de meeste respondenten woonachtig zijn in postcodes rond het Antes-terrein: 44,5% heeft postcode 3171, 34,2% is woonachtig in postcodegebied 3172. In absolute aantallen is de respons als volgt: (LET OP GRAFIEK IS GEWIJZIGD, WAS EEN KAART)



Daarmee hebben dus veel mensen gereageerd die direct om het Antes-terrein wonen. Er waren 18 mensen die niet op deze postcodes woonden; zij reageerden relatief snel nadat de enquête was opengesteld. Aangezien de aankondiging van de enquête een week na publicatie op de gemeentepagina kwam te staan, en dat niet voor een groot aantal nieuwe reacties buiten de directe omgeving heeft geleid, lijkt het erop dat deze mensen vooral gereageerd hebben op signalen in de pers of de aankondiging van het participatieproces. Mogelijk impliceert dit dat de mensen bij wie het leefde, direct hebben gereageerd en het bij de rest van de inwoners van Albrandswaard in mindere mate speelt.

De overige vragen zijn meer inhoudelijk van aard. De respons daarop is per effect in het desbetreffende hoofdstuk toegelicht.

2.1.4 Onderzoeksopzet

De uitkomsten uit het participatietraject zijn opgenomen en uitgewerkt in een definitieve inhoudelijke opzet voor het vooronderzoek. In deze opzet is aandacht voor de uitgangspunten op basis waarvan de effectonderzoeken uitgevoerd kunnen worden (zie paragraaf 2.2) en per thema voor de aangedragen onderzoeksvragen. Deze komen terug in de hoofdstukken 3 tot en met 6 bij de inhoudelijke uitwerking van de effecten. De onderzoeksopzet geeft bovendien inzicht in een aantal aangedragen onderzoeksthema's en -vragen die geen plek hebben gekregen in het vooronderzoek zelf. Dat heeft uiteenlopende redenen:

- Enkele vragen hadden betrekking op het lopende traject van het vooronderzoek en zijn direct gericht aan de gemeente Albrandswaard.
- Verschillende vragen gingen verder dan de scope van voorliggend vooronderzoek en zijn met name relevant in het vervolgetraject.
- Tot slot zijn er verschillende vragen gesteld die inhoudelijk niet direct tot de scope van het vooronderzoek behoren. Het ging om vragen die betrekking hadden op bijvoorbeeld alternatieve ontwikkelingen op het de locatie van Antes (meer zorg), financiële effecten van het project en vragen omtrent de ontwikkeling van zorg en het beleid van Antes hierin.

In bijlage 1 is inzicht gegeven in deze vragen en is toegelicht waarom deze vragen niet in voorliggend vooronderzoek mee zijn genomen.

De onderzoeksopzet is op 6 oktober 2020 door het college van de gemeente Albrandswaard vastgesteld.

2.2 Uitgangspunten vooronderzoek

Relevant uitgangspunt voor het vooronderzoek is het verkrijgen van inzicht in de woningbouwplannen op het Antes-terrein. In het participatietraject zijn daaruit ook enkele vragen naar voren gekomen. Deze vragen zijn verwerkt in de onderstaande inhoudelijke toelichting op het programma.

Eerste plannen woningbouwprogramma Antes-terrein

Op basis van een mailwisseling en enkele gesprekken met Antes is op dit moment het volgende te zeggen over de inhoud van de woningbouwplannen (deze bevinden zich nog in een vroege fase van verkenning en zijn om die reden nog niet 'hard'⁴):

- De inschatting is dat 450 tot 500 woningen op het terrein kunnen worden gerealiseerd.
- Daarbij wordt gedacht aan een mix van diverse woontypes, waarbij het programma wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt in de regio. Op voorhand wordt gedacht aan een mix van sociale huurappartementen, vrije sector huur of koopappartementen, rijwoningen, 3-onder-1 kapwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. Het gaat in ieder geval om maximaal 4 bouwlagen.
- De woningen worden voor diverse doelgroepen ontwikkeld, variërend van sociale huur tot dure koop.
- Antes denkt daarbij aan het concept van 'omgekeerde integratie'. Dat houdt in dat reguliere woningbouw gecombineerd en gemengd wordt met de activiteiten op het gebied van zorg op het terrein. Dat hangt samen met het mogelijk realiseren van enkele aanpalende voorzieningen op het terrein, nabij het woningbouwproject. Het idee van Antes is dat een bepaalde mate van levendigheid in de wijk ontstaat door het toevoegen van voorzieningen die zowel van meerwaarde zijn voor de nieuwe bewoners als voor de patiënten op het terrein. Het kan bijvoorbeeld gaan om een leer/werkplaats waarin een fietsenmaker, tweedehandswinkel of kleine uitspanning voor koffie/thee is gevestigd. Wanneer vanuit de omgeving een bredere behoefte is aan bepaalde voorzieningen, dan staat Antes er voor open dit in een haalbaarheidsonderzoek te onderzoeken.
- De planning van de woningbouw hangt samen met het lopende vooronderzoek. Als dit is afgerond en de gemeente uitspraken doet over de wenselijkheid van woningbouw dan zal Antes de gebiedsontwikkeling begin 2021 verder oppakken.

⁴ Eerst moet nog nader onderzoek gedaan worden naar onder andere de stedenbouwkundige inpassing en financiële haalbaarheid.

Bovenstaande gegevens zijn als uitgangspunten meegenomen bij het uitwerken van effecten op de thema's wonen, verkeer, voorzieningen en economie.

3. Wonen

3.1 Onderzoeksvragen thema wonen

Woningmarkt

Uit het participatietraject, op basis van gesprekken met de gemeente en eigen inzicht van de onderzoekers zijn de volgende relevante onderzoeksvragen op het thema wonen gedefinieerd:

- Wat is de woningbouwbehoefte in de gemeente / regio? Aan wat voor type woningen is behoefte? Voor welke doelgroepen zijn woningen nodig⁵?
- Passen de plannen van Antes binnen deze behoeften?
- Past woningbouw op deze locatie binnen de contouren (woningbouwbeleid, bestemmingsplannen, rode / groene contouren etc.) van de provincie?

Bovenstaande vragen zijn beantwoord door gebruik te maken van bestaande onderzoeken naar de woningmarkt in de gemeente / regio en op basis van gesprekken met betrokken beleidsmedewerkers vanuit de gemeente Albrandswaard en de provincie Zuid-Holland. In het vooronderzoek is geen specifiek woningmarktonderzoek gedaan of haalbaarheidsstudie opgesteld voor deze specifieke ontwikkeling waarin we vraag en aanbod op de woningmarkt toetsen.

Fysieke inpassing woningbouw in de omgeving

Uit het participatietraject zijn diverse vragen naar de effecten van woningbouw op bijvoorbeeld flora en fauna, de staat van de dijk en ecologische waarden naar voren gekomen. In dit stadium van planvorming en gezien de scope van het vooronderzoek is het niet mogelijk gebleken om deze vragen uit te werken. Het zijn vragen die in een regulier bestemmingsplanwijzigings- en RO-proces terugkomen. Wel is door de gemeente informatie verstrekt over een recente uitspraak van de Raad van State inzake Natura 2000 PAS-gebieden. Dit is opgenomen in onderstaand kader:

Toepassing uitspraak Raad van State over de stikstofproblematiek

De Raad van State heeft recent een uitspraak met betrekking tot de stikstofproblematiek in Nederland. Daardoor zijn diverse bouwplannen in Nederland stil komen te liggen. De gemeente Albrandswaard heeft onderzoek gedaan naar deze uitspraak en constateert dat deze uitspraak niet van toepassing is op plannen binnen de gemeente. Binnen de gemeentegrenzen van Albrandswaard zijn immers geen Natura 2000 PAS-gebieden. Het

⁵ Hierbinnen is door een van de participanten een vraag gesteld over begeleid wonen. Daar is een tekort aan, zo stelt de participant. De vraag van de participant was of we dat konden meenemen in het onderzoek.

Natura 2000 gebied "Oude Maas" ligt weliswaar binnen de gemeentegrenzen maar de uitspraak van de Raad van State is hierop niet van toepassing, omdat dit gebied niet gevoelig is voor de uitstoot van stikstof. De dichtstbijzijnde Natura 2000 PAS-gebieden liggen op ca. 20 km van de gemeente.

3.2 Effecten op de woningmarkt

In het vervolg van dit hoofdstuk focussen we op de vraag wat het effect van de woningbouwplannen is op de lokale en regionale woningmarkt en of de vraag of de plannen van Antes hierbinnen vallen.

3.2.1 Regionale woningbouwbehoefte

De gemeente Albrandswaard behoort tot de woonregio Rotterdam⁶. In deze regio is sprake van een groeiende vraag naar woningen. Dat komt doordat het aantal huishoudens naar verwachting toeneemt. Dit is het gevolg van demografische groei (door natuurlijke aanwas of door migratie), de hoge mate van aantrekkelijkheid om in deze regio te wonen (in de regio zijn immers ook veel banen te vinden) en vanwege een *verdunning* van de huishoudens (meer jongeren of ouderen die een eenpersoonshuishouden vormen).

Uit regionale woningmarktonderzoeken van ABF (2018) en RIGO (2018) komen concrete inzichten naar voren wat betreft de woningvoorraad: de woningvoorraad moet in de regio 'met 53.700 toenemen tot 2030 om de verwachte huishoudensgroei op te vangen en voldoende doorstroming te realiseren⁷'. Binnen die regionale opgave is sprake van een verschuiving van de balans:

- In totaal mag de sociale voorraad met 14.700 woningen afnemen.
- Daarmee moet de niet-sociale voorraad met 68.400 toenemen om op een totale groei van 53.700 woningen te komen.

Voor de gemeente Albrandswaard is daarbij van belang dat er ook een meer evenwichtige verspreiding van de sociale voorraad over de regio moet komen. De gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen mogen hun overschot aan sociale voorraad afbouwen. Daar staat tegenover dat een aantal andere gemeenten de afname moeten opvangen door extra sociale voorraad te realiseren. Dit wordt het zogeheten 'Meer Evenwicht scenario' genoemd. Voor de gemeente Albrandswaard is een opgave van 840 sociale huurwoningen tot 2030 geformuleerd. Voor het realiseren van deze woningen in een goed woonmilieu verwacht de gemeente

⁶ Tot deze regio behoren de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Nissewaard, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

⁷ Bron: *Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam* (januari 2019)

Albrandswaard uiteindelijk rond de 2.400 woningen te moeten bouwen in een mix van sociale huur, vrije sector en koop.

In de uitwerking van een regioakkoord over de woningmarkt tussen de gemeenten en woningbouwcorporaties in de regio Rotterdam hebben de gemeenten vervolgens een 'bod' moeten doen richting de provincie waarin zij aangeven in welke mate zij de komende jaren tegemoet kunnen komen aan deze opgave. Daarop heeft de gemeente Albrandswaard in juli 2018 laten weten maximaal 1.177 woningen te kunnen realiseren, waarvan 210 in de sociale voorraad. In eerste instantie is dit 'bod' van de gemeente in het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' (januari 2019) teruggekomen.

De provincie Zuid-Holland heeft het regionale woonakkoord beoordeeld en is niet akkoord gegaan met het bod van de gemeente Albrandswaard (april 2019). Dit heeft met name betrekking op het tekort aan planvoorraad in de sociale huursector te maken. Het verschil tussen de gewenste 840 woningen en de plancapaciteit van 210 in de gemeente Albrandswaard is in de ogen van de provincie te groot. Sindsdien wordt over dit aspect intensief overlegd tussen gemeente en provincie.

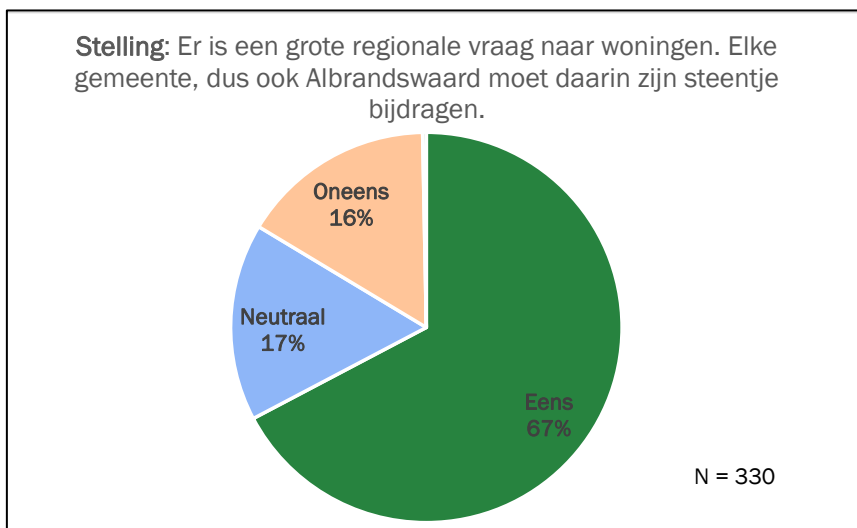
Dat overleg duurt nog voort, maar in september van dit jaar heeft de provincie een voornemen tot 'proactieve aanwijzing' aan de gemeenteraad van Albrandswaard medegedeeld. Doel van de proactieve aanwijzing is: 'de uitvoering van beleid te bespoedigen, voor de realisatie van sociale woningbouw'⁸. Deze aanwijzing geldt in principe specifiek voor het realiseren van sociale woningen op de locatie De Omloop in Rhoon, maar het tekent de wens en druk van de provincie om meer sociale huurwoningen in de gemeente Albrandswaard te realiseren.

Op basis van bovenstaande concluderen we dat in de gemeente Albrandswaard sprake is van een (aanzienlijk) tekort aan plancapaciteit om tegemoet te komen aan de regionale afspraken om het tekort aan woningen en specifiek het tekort aan sociale huurwoningen terug te dringen.

We hebben in de enquête onder inwoners en werknemers van de gemeente Albrandswaard de volgende stelling opgenomen: *'Er is een grote regionale vraag naar woningen. Elke gemeente, dus ook Albrandswaard moet daarin zijn steentje bijdragen'*. Het grootste deel (67 procent) van de respondenten is het eens met deze stelling. 17 procent van de respondenten staat neutraal tegenover deze

⁸ Bron: brief van de provincie Zuid-Holland aan de gemeenteraad van Albrandswaard 'Aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het realiseren van sociale woningen op locatie De Omloop in Rhoon' (september 2020).

stelling en slechts 16 procent is het met deze bewering oneens. De respons op deze stelling is in onderstaande grafiek samengevat weergegeven.



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020)

3.2.2 Lokale woningbouwbehoefte

In de 'Woonvisie 2016-2025' van de gemeente Albrandswaard staan de actuele ambities en doelstellingen op het gebied van wonen verwoord. In die visie uit 2016 wordt niet concreet geconstateerd dat sprake is van een behoefte aan extra woningen, wel wordt gesproken over het toevoegen van 562 woningen aan de voorraad vanuit bestaande plannen en dat er ontwikkelingen zijn die aanleiding geven voor het toevoegen van meer sociale huurwoningen. Het gaat hierbij met name om externe invloeden, zoals de toestroom van migranten en vluchtelingen en de onttrekking van sociale huurwoningen aan de voorraad in Rotterdam.

In de visie staat voorop dat 'de kwaliteit en het woonmilieu binnen Albrandswaard op minimaal hetzelfde niveau dient te blijven als het huidige niveau'. Daarbij geeft de visie aan dat bij nieuwe woningbouwplannen wordt ingezet op een goede balans in de ontwikkeling als het gaat om verschillende aspecten (zoals woningtypologieën en doelgroepen).

3.2.3 Aansluiting woningplannen Antes op regionale woningbouwbehoefte

In paragraaf 2.2 zijn de woningbouwplannen van Antes uitgewerkt. Het gaat om globale plannen waarop in het vervolg nog verder gestudeerd moet worden en die naar aanleiding daarvan ook nog concretere vorm en invulling krijgen. Het gaat om plannen voor 450 tot 500 woningen. Het realiseren van een dergelijk aantal draagt in dat geval voor ongeveer 20 procent bij aan de woningbouwopgave die door de

gemeente Albrandswaard is afgeleid uit de opgave vanuit het 'meer evenwichtsscenario' waar in regionaal verband een akkoord over is gesloten (het gaat om 2.400 extra woningen tot 2030).

Antes heeft aangegeven te denken aan een mix van diverse woontypes en daarbij te zorgen voor een goede afstemming op de vraag vanuit de regionale markt. Op voorhand wordt gedacht aan een mix van sociale huurappartementen, vrije sector huur of koopappartementen, rijwoningen, 3-onder-1 kapwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. De woningen worden vanuit die gedachte dus voor diverse doelgroepen ontwikkeld, variërend van sociale huur tot dure koop. Wanneer het plan wordt ingericht naar de verdeling van woontypologieën zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie⁹ dan gaat het om de volgende aantallen per typologie (uitgaande van 500 woningen):

- 30% sociaal = 150 woningen
- 20% middelduur goedkoop = 100 woningen
- 20% middelduur duur = 100 woningen
- 30% duur = 150 woningen.

Met een dergelijk aantal sociale huurwoningen wordt voor ongeveer 18 procent tegemoet gekomen aan de regionale woningbouwbehoefte binnen deze typologie (150 van de 840 sociale huurwoningen die als opgave voor de gemeente Albrandswaard naar voren komen vanuit het meer evenwichtsscenario waar in regionaal verband een akkoord over is gesloten).

We constateren op basis van de regionale woningbouwbehoefte en de wens vanuit de gemeente om in nieuwe woningbouwplannen een goede balans tussen verschillende doelgroepen en typologieën aan te houden, dat de plannen van Antes goed kunnen aansluiten op de regionale woningbouwbehoefte en passen binnen het beleid van de gemeente.

3.2.4 Inpassing woningbouwlocatie binnen (beleids)contouren

Wanneer we specifiek naar de beoogde locatie van woningbouw kijken¹⁰ dan past deze momenteel nog niet binnen het bestemmingsplan. Het Antes-terrein heeft nu de bestemming 'maatschappelijk'. Dat betekent dat eerst een traject tot wijziging van het bestemmingsplan moet worden ingezet om te beoordelen of de locatie ook daadwerkelijk past binnen het beleid en de beleidscontouren van de gemeente en provincie.

⁹ Zie pagina 5 van de Woonvisie 2016-2025, gemeente Albrandswaard.

¹⁰ De exacte locatie van woningbouw op het Antes-terrein zelf is nog niet bekend.

Het terrein ligt binnen de rode contour van verstedelijking¹¹ van de provincie Zuid-Holland. Daarmee past het in principe onder het beleid van de provincie om daar te ontwikkelen. Wel ligt de locatie dicht tegen een natuurgebied aan (het valt overigens niet onder stikstofgevoelige N2000-gebieden) en het is op een wat grotere afstand van openbaar vervoerknooppunt gelegen. Vanuit dat perspectief sluit de locatie in mindere mate aan op de doelstellingen van de provincie: zij zet in op zoveel mogelijk verdichting binnen bestaand bebouwd gebied en op betere benutting van de bestaande OV-voorzieningen. Om die reden zoekt de provincie vooral naar locaties rondom (H)OV-haltes. Het Antes-terrein is op dit moment per OV alleen met een bus ontsloten die 2 keer per uur langs komt. Aan de andere kant is het dichtstbijzijnde metrostation (Poortugaal) op 6 minuten fietsen van het Antes-terrein gelegen. Om die reden geeft de provincie aan dat zij deze locatie in principe wel geschikt acht.

In de enquête onder bewoners van en mensen werkzaam in de gemeente Albrandswaard is de volgende stelling opgenomen: *‘voor woningbouw is het Antesterrein de beste locatie binnen de gemeente’*. Het grootste deel van de respondenten is het oneens met deze stelling (74 procent). 14 procent staat neutraal tegenover deze stelling en slechts 7 procent is het eens met de stelling. In de enquête is niet specifiek doorgevraagd op de reden dat mensen het wel of geen goede locatie vinden. Wel is gevraagd naar zorgen die spelen rondom deze locatie met betrekking tot woningbouw. Daaruit komt naar voren dat die er zijn rondom de huidige en toekomstige (als er extra woningen komen) verkeerssituatie en dat er zorgen zijn over de huidige veiligheidssituatie (zie daarvoor hoofdstuk 5). Daarbij geldt dat een groot deel van de respondenten direct omwonende van het terrein is. Uit ervaring met grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen weten we dat het inpassen van een project vaak op weerstand stuit bij direct omwonenden. Aandachtspunt daarbij is goed omgevingsmanagement en goede communicatie over de inpassing van het project in de omgeving. Zorgen kunnen op die manier mogelijk gemitigeerd worden.

3.3 Conclusie effecten woningmarkt

We concluderen dat het plan voor woningbouw op het Antes-terrein een positief effect heeft op de regionale woningmarkt. De plannen voor een woonwijk met diverse woningbouwtypologieën en bedoeld voor verschillende doelgroepen passen bovendien binnen de woonvisie van de gemeente. Met het realiseren van 450 tot 500 woningen, waarvan een deel in de sociale huur, komt de gemeente

¹¹ Dit is een term uit de ruimtelijke ordening van Nederland. Binnen de rode contouren is het in principe toegestaan om te bouwen (woningen of bedrijfsgebouwen), daarbuiten is sprake van de groene contour en is ontwikkeling niet of onder strengere voorwaarden mogelijk.

Albrandswaard meer tegemoet aan de opgave die voor de gemeente in regionaal verband is afgesproken dan tot op heden binnen de mogelijkheden lag.

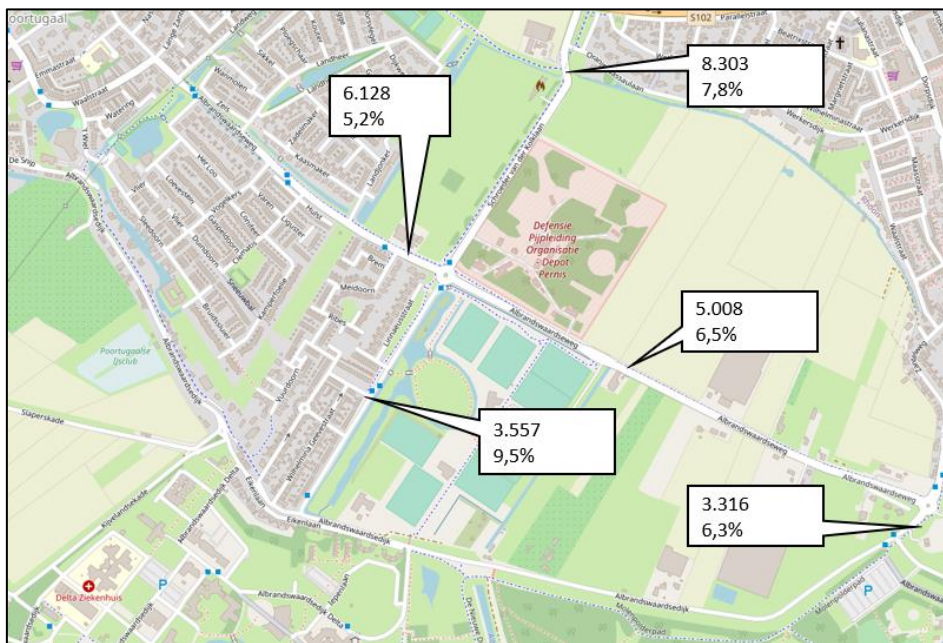
4. Verkeer

In dit hoofdstuk beschrijven we de effecten van het woningbouwprogramma op het thema verkeer (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, etc.).

4.1 Huidige intensiteiten

Momenteel is beperkt inzicht in de intensiteiten op de wegen rond de Antes-locatie. Er is een verkeersmodel van de MRDH, maar deze is niet adequaat in deze omgeving. Wel zijn er in juni 2017 verkeerstellingen gehouden op een aantal wegen in de omgeving. De resultaten zijn opgenomen in figuur 4.1.

Figuur 4.1: Gemeten verkeersintensiteiten (aantal voertuigen op een gemiddelde werkdag in 2017 en % vrachtverkeer)



Het meest relevant is het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan. Hier zijn in 2017 gemiddeld 3.557 motorvoertuigen per etmaal geteld. Het aandeel vrachtverkeer is hier hoog met 9,5%. De gemiddelde snelheid op dit punt is 49,8 km/u en de V85¹² = 56,5 km/u.

¹² V85 geeft aan dat 15% van de automobilisten harder rijdt dan de aangegeven 56,5 km/u. Idealiter moet deze snelheid rond 50 km/u liggen.

Van belang is dat de metingen uit 2017 dateren en dat sindsdien verschillende (bedrijfsmatige) activiteiten in de omgeving (in het bijzonder op het Antes-terrein zelf) zijn toegenomen. Uit gesprekken met betrokken organisaties komt naar voren dat de verwachting is dat deze bedrijfsmatige activiteiten (ook los van woningbouw) de komende jaren uitgebreid zullen worden. Dat betekent dat ook in een autonome situatie (zonder het woningbouwproject) de verkeersintensiteit zal toenemen. Ons is onbekend hoe die autonome groei zich gaat ontwikkelen, om die reden is daar in de analyses geen rekening mee gehouden.

4.2 Verkeersgeneratie

Nieuwe functies genereren extra verkeerbewegingen (verkeersgeneratie). Met behulp van CROW-verkeersgeneratiekencijfers¹³ is het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan bepaald. Hierbij is uitgegaan van een evenredige spreiding van de woningaantallen over de CROW-functietyperingen voor 'Wonen', een ligging in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. In tabel 4.1 is het gehanteerde functieprogramma opgenomen uitgaande van de volgende basisverdeling:

- Hoogbouw/laagbouw: 70% gestapeld en 30% grondgebonden
- Prijsklasse: 70% overig (niet sociale huur) en 30% sociale huur

Uit tabel 4.1 wordt zichtbaar dat duurdere koopwoningen meer verkeer genereren dan goedkope huurwoningen. De gemeente Albrandswaard houdt doorgaans het gemiddelde kencijfer binnen de bandbreedte aan. Met een andere verdeling van de woningen verandert ook de verkeersgeneratie. Hetzelfde is uiteraard het geval als het aantal woningen wijzigt.

Dit resulteert op een gemiddeld weekdagemaal in 2.200 – 2.600 motorvoertuigbewegingen (afgerond). Omgerekend naar een werkdag (factor 1,11) betekent dit 2.500 – 2.900 motorvoertuigbewegingen (afgerond). Zekerheidshalve wordt hier gewerkt met het maximale aantal van 2.900.

¹³ CROW-verkeersgeneratiekencijfers zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, december 2018)

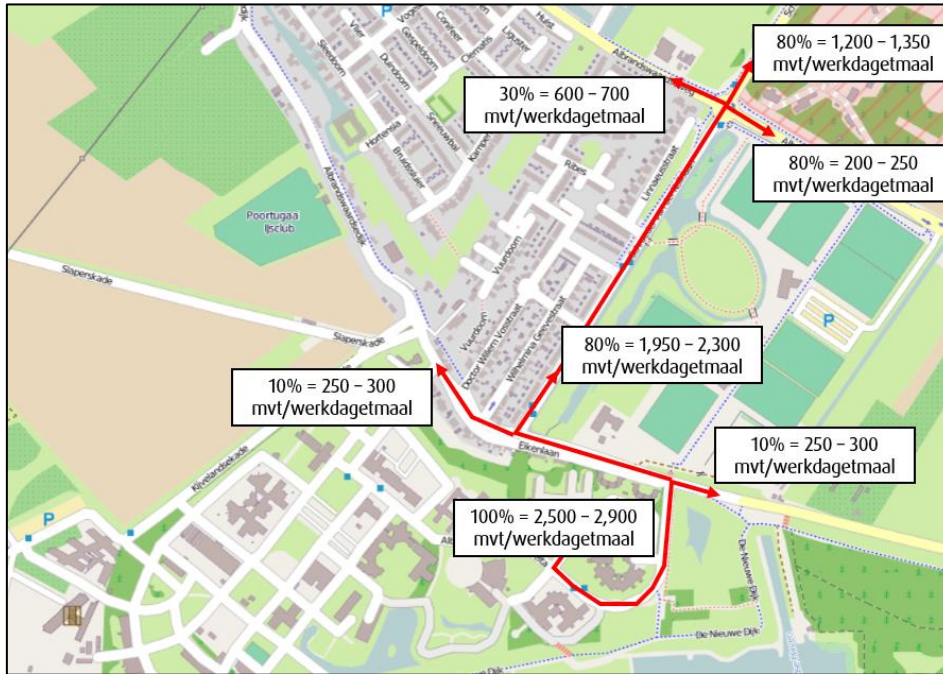
Tabel 4.1: Aangenomen functieprogramma en CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie

Aantal woningen	CROW-functietyping voor wonen	CROW-verkeersgeneratie- kencijfer/weekdagemaal	
		Min. kencijfer	Max. kencijfer
40	huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	3,2	4,0
95	huur, huis, sociale huur	4,5	5,3
19	koop-appartement goedkoop	4,5	5,3
19	koop appartement midden	5,2	6,0
19	koop appartement duur	6,7	7,5
19	huur appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2	4,0
18	huur appartement duur	5,2	6,0
36	koophuis vrijstaand	7,8	8,6
37	koophuis 2-onder 1 kap	7,4	8,2
37	koophuis tussen/hoek	6,7	7,5
37	huur huis, vrije sector	6,7	7,5
37	aanleunwoning, serviceflat	2,1	2,8
37	kleine eenpersoonswoning (bijvoorbeeld tiny house)	1,8	2,4

4.3 Verdeling van het verkeer over het netwerk

In figuur 4.2 is een schatting opgenomen hoe het extra verkeer van en naar de woningbouwlocatie zich over het netwerk (de omgeving) verdeelt vanaf de te ontwikkelen locatie. Hierbij is ervan uitgegaan dat de verkeersstromen zich via de oostelijke zijde (Albrandswaardsedijk) verdelen.

Figuur 4.2: Geschatte verdeling van het extra verkeer over het netwerk¹⁴



Uit figuur 4.2 wordt zichtbaar dat het meeste verkeer naar verwachting van en naar het noorden beweegt, via de Schroeder van der Kolklaan, richting Poortugaal en Rotterdam. In het noorden zijn de meeste verkeersaantrekkende functies gelegen. De verkeersintensiteit richting Rhoon (oostelijke richting) en Poortugaal dorp (westelijke richting) neemt naar verwachting slechts beperkt toe.

4.4 Toelaatbare intensiteit van het netwerk

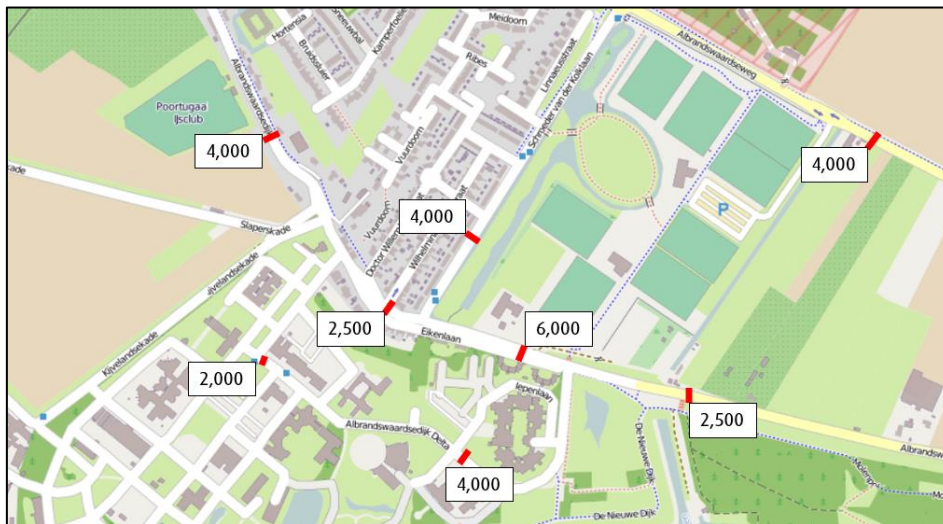
Met de Wegenscan is onderzocht of het netwerk (omliggende wegen) deze toename in verkeer kan verwerken. De Wegenscan is een tool ontwikkeld door Goudappel Coffeng waarmee op basis van wegkenmerken een indicatie kan worden verkregen over de maximaal wenselijke verkeersintensiteit conform Duurzaam Veilig, uitgaande van een onderlinge afstemming van vormgeving van de weg, de functie en het gebruik. Onder wegkenmerken wordt onder andere verstaan:

- Aan/afwezigheid fiets- en voetgangers voorzieningen,
- Breedte van de weg,
- Wel/niet parkeren langs of op de weg,
- Aanwezigheid van zijwegen et cetera.

¹⁴ Bij een meer westelijke aantakking van de woningbouw zal er ook meer verkeer via het westelijke wegennet gaan.

Op verschillende locaties op het onderliggende netwerk is deze Wegenscan toegepast, de resultaten hiervan zijn opgenomen in figuur 4.3. Daarbij is het belangrijk te realiseren dat deze toelaatbare intensiteit een indicatieve waarde hebben en geen juridische implicaties.

Figuur 4.3: Toelaatbare verkeersintensiteit per wegvak (Wegenscan - indicatief)

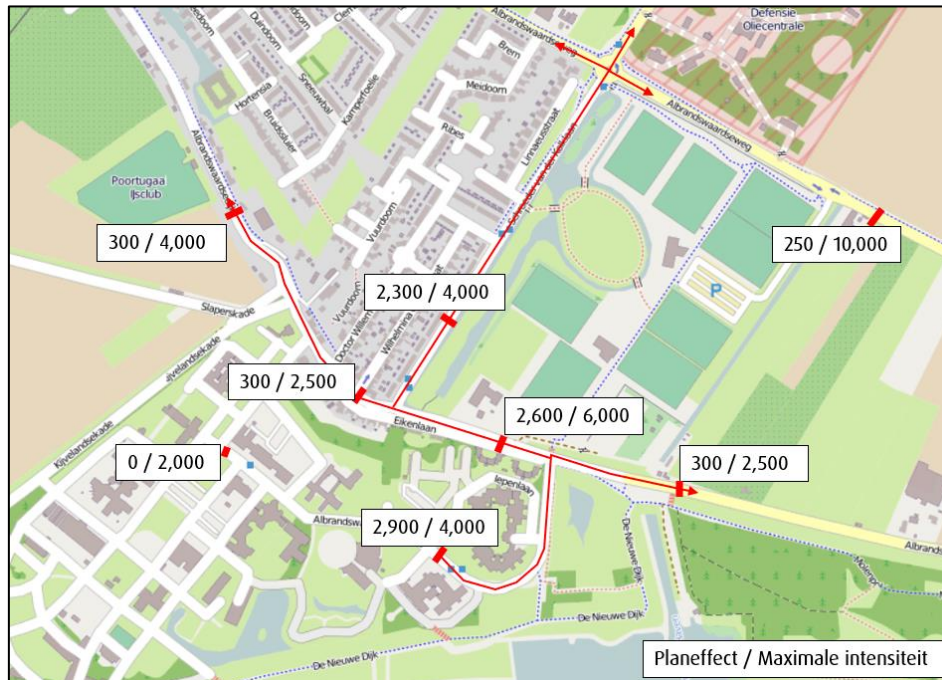


Uit figuur 4.3 wordt zichtbaar dat de toelaatbare verkeersintensiteit aan de oostzijde van de ontsluitingsweg op het Antesterrein hoger is dan aan de westzijde. Oorzaak hiervan is de sociale interactie op straat, die zich aan de westzijde wel voordoet (en gewenst is), maar aan de oostzijde minder een rol van betekenis speelt. Onder deze sociale interactie wordt verstaan de wenselijkheid voor aanwonenden om de weg gemakkelijk over te kunnen steken.

4.5 Verkeersintensiteit vs. toelaatbare intensiteit

Wanneer de verkeersgeneratie (verdeeld over het netwerk) wordt afgezet tegen de maximaal wenselijke verkeersintensiteit (resultaat Wegenscan) dan ontstaat inzicht in de geschiktheid van de wegen voor deze verkeersbewegingen, zie figuur 4.4.

Figuur 4.4: Planeffect vs. berekende toelaatbare intensiteit



In figuur 4.4 is het planeffect (aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan) afgezet tegen de maximaal wenselijke verkeersintensiteit op de wegvakken. Hierbij is nog **geen** rekening gehouden met de huidige en toekomstige verkeersintensiteit (los van het toevoegen van de 450 tot 500 woningen). Momenteel is er geen inzicht in de huidige verkeersintensiteit op deze wegen, met uitzondering van de Schreuder van der Kolklaan (zie verder) en dus is geen finale afweging mogelijk.

Gezien de geringe breedte van de Albrandswaardsedijk westzijde (dijkop- en afgang) is het onwenselijk dat het verkeer van en naar de Antes-locatie van deze route gebruik maakt. Bovendien zitten er aan de westzijde meerdere paviljoens en andere bebouwing bij de weg, die zorgen voor sociale interactie op dat deel van het wegennet.

Figuur 4.5: westelijke op- en afgang van de Albrandswaardsedijk



Ook over de oostelijke aansluiting zijn opmerkingen te plaatsen indien dit de hoofdaansluiting van de locatie wordt:

- Het uitzicht op het kruispunt is slecht en
- de weg is niet voorzien van voetgangers- en fietsvoorzieningen.

Figuur 4.6: oostelijke aansluiting Antes-terrein op Albrandswaardsedijk



In eerste instantie lijkt het erop dat de oostelijke aansluiting beter geschikt is te maken als hoofdaansluiting van de woningbouw. Echter hier zijn wel aanpassingen nodig.

Schroeder van de Kolklaan-zuid

Figuur 4.7: huidige vormgeving van de Schroeder van de Kolklaan-zuid



Het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan is een gebiedsontsluitingsweg, waar de verkeersfunctie centraal staat:

- Er zijn aparte fietsstroken,
- Het parkeren vindt plaats in aparte vakken naast de weg,
- De maximum snelheid is 50 km/u en
- De weg is een busroute.

Echter, met 5,8 m is de weg smal en er wordt direct aan de weg gewoond. Dit geeft overstekende fietsers en voetgangers op alle locaties. Hierdoor is de toelaatbare intensiteit op deze weg bepaald op 4.000 mvt/etmaal

Wanneer het planeffect (2.300 mvt/werkdagemaal) wordt toegevoegd aan de gemiddelde gemeten verkeersintensiteit op de Schroeder van de Kolklaan-zuid (3.557 mvt/werkdagemaal) is de toekomstige verkeersintensiteit ca. 5.850 mvt op een gemiddelde werkdag¹⁵. Dit overstijgt de toelaatbare verkeersintensiteit van

¹⁵ Houdt nog geen rekening met autonome groei sinds 2017 en mogelijke groei in de toekomst, los van de 450 tot 500 woningen.

4.000 mvt/werkdagemaal (uitkomst Wegenscan). Bij een dergelijke stijging van intensiteiten op een straat waar aan wordt gewoond is het ook nodig de geluidseffecten in beeld te brengen. Op basis van deze uitkomst is het wenselijk het ontwerp van de weg nader te bekijken en mogelijk ingrepen te onderzoeken. Twee denkrichtingen hierbij:

1. Schroeder van der Kolklaan opwaarderen tot een volwaardige gebiedsontsluitingsweg (GOW), met vrijliggende fietspaden en parkeren langs de weg. Vergelijkbaar met het noordelijk deel. Dit vergt echter een forse ingreep. Aandachtspunt daarbij is bovendien de aanwezigheid van een forse bomenrij.
2. Andere ontsluitingswegen ontwikkelen. De Albrandswaardsedijk is hiervoor niet geschikt. Wellicht is een nieuwe weg naar de Albrandswaardseweg een optie. Dit is een nog forsere ingreep. Bovendien is dit voor veel automobilisten een omweg en zal men niet voor deze weg kiezen als er niet ingrijpende maatregelen worden genomen, zoals een knip of instellen van eenrichtingsverkeer.

De verwachting is dat de diverse kruispunten het extra verkeersaanbod wel kunnen verwerken, maar het is wenselijk hier in een latere fase verder op in te zoomen. Dit betreft bijvoorbeeld de rotonde Schroeder van der Kolklaan – Albrandswaardseweg.

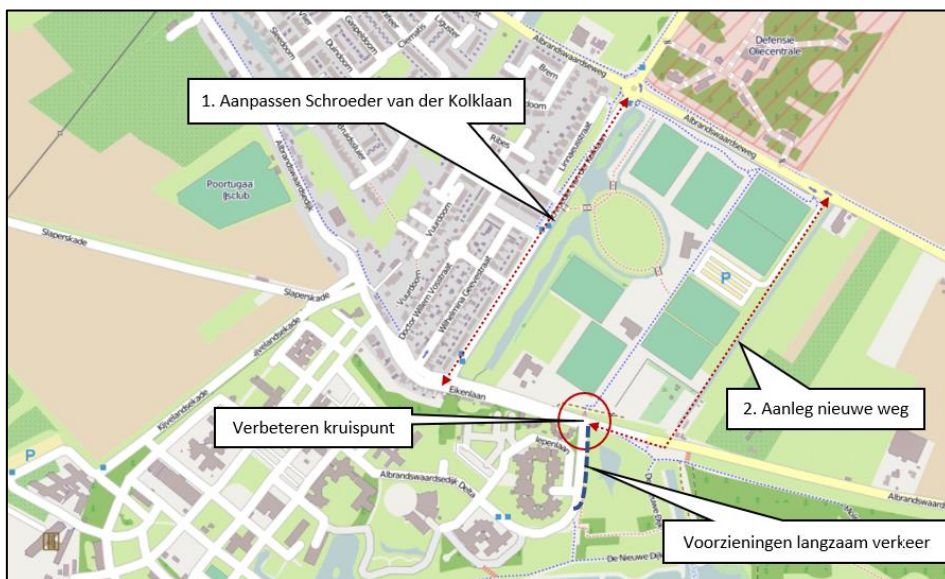
4.6 Overzicht van gewenste maatregelen

Op basis van het verkeerskundige onderzoek concluderen we dat het toevoegen van 450 – 500 woningen zorgt voor een dusdanige extra toevoer van verkeer dat ingrepen in de bestaande infrastructuur en openbare ruimte nodig zijn om de woningen en met name het extra verkeer van de woningen op een goede manier in de omgeving in te passen. Figuur 4.8 bevat een indicatief overzicht van gewenste maatregelen. Bij een westelijke ligging/aansluiting van de woningbouwlocatie is het aanvullend wenselijk maatregelen te nemen om te voorkomen dat het verkeer naar het westen gaat.

De aard en omvang van de benodigde ingrepen (haalbaarheid in fysiek ruimtelijke en financiële zin) zijn nog niet precies bekend. Daarvoor is meer onderzoek nodig (zie paragraaf 4.7). Hoewel dit niet tot de scope van het onderzoek behoort, is het wel goed te benoemen dat het alternatief voor woningbouw op deze locatie, namelijk het toevoegen van meer zorgvoorzieningen op het terrein, ook tot extra verkeer zal leiden. Hoeveel en waar precies, dat is niet bekend. De plannen voor uitbreiding van zorg zijn immers niet concreet (om hoeveel patiënten en

werknemers het zou gaan). Wel is te verwachten dat deze ontwikkeling ook zorgt voor extra druk op de ontsluiting van het terrein.

Figuur 4.8: denkbare verkeersmaatregelen bij realisatie van woningbouw op het Antes-terrein



4.7 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

In voorliggend onderzoek zijn de effecten op basis van beperkte en enigszins oude data onderzocht. Om de effecten van woningbouw nog preciezer in beeld te krijgen bevelen wij de volgende acties aan:

1. Het houden van verkeerstellingen in de omgeving.
2. Het verbeteren van het verkeersmodel MRDH op basis van de tellingen.
3. Inzicht in de samenstelling en de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
4. Het onderzoeken van het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan als gebiedsontsluitingsweg.
5. Het onderzoeken van alternatieve ontsluitingswegen voor het Antes-terrein.
6. Het onderzoeken van eventueel aanvullende oplossingsmogelijkheden voor de ontsluiting van het Antes-terrein.
7. Analyse van de verkeerseffecten op de afwikkeling op kruispunten.

Op basis van meer inzicht in het woningbouwplan zelf (locatie, hoeveelheid) en als gevolg daarvan inzicht in de benodigde en gewenste ontsluiting van het terrein kan gericht onderzoek worden wat de (financiële en stedenbouwkundige) effecten zijn van het woningbouwproject op het verkeer in de omgeving.

5. Veiligheid

In dit hoofdstuk bekijken we de veiligheidssituatie op en rondom het Antes-terrein. Dit vraagt als eerste om een definitie van het begrip veiligheid en de toepassing hiervan in dit onderzoek.

Definitie objectieve en subjectieve veiligheid

We maken een onderscheid tussen objectieve en subjectieve veiligheid. Onder **objectieve veiligheid** verstaan we 'meetbare' veiligheid. Dit is het aantal incidenten dat daadwerkelijk plaatsvindt in een bepaald gebied. **Subjectieve veiligheid** staat ook wel bekend als 'veiligheidsbeleving' of 'veiligheidsgevoel' en betreft de veiligheid zoals die wordt *ervaren*. Veiligheidsbeleving is afhankelijk van veel meer dan 'wat er objectief gebeurt'. Nieuwsberichten of verhalen van anderen kunnen de eigen veiligheidsbeleving beïnvloeden, maar ook de tevredenheid over de eigen leefomgeving, persoonlijke situatie en vertrouwen in de overheid hangen nauw samen met onze veiligheidsbeleving.

Hoe meten we veiligheid?

Objectieve veiligheid wordt in kaart gebracht aan de hand van registraties. Hier geldt direct een beperking. Niet alle incidenten die doorgaans plaatsvinden worden immers waargenomen en/of gemeld en daardoor geregistreerd. In dit onderzoek kent het meten van objectieve veiligheid een extra beperking. Het gaat namelijk specifiek om incidenten gerelateerd aan Antes en dan vooral incidenten waar cliënten bij betrokken/dader zijn. Deze informatie wordt niet specifiek geregistreerd:

- Politie en BOA's maken geen aparte aantekeningen bij registraties als er cliënten van Antes (of andere instellingen) betrokken zijn.
- Meldingen bij de gemeente zijn een goede aanvullende bron, maar geven op zichzelf een incompleet beeld van de omvang. Slechts een selecte groep omwonenden meldt overlast en niet alle incidenten worden gemeld. Om risico's op een vertekend beeld te voorkomen heeft de gemeente deze meldingen niet beschikbaar gesteld voor dit onderzoek.
- Betrokkenen geven aan dat er regelmatig incidenten met cliënten worden opgelost door de beveiliging van Antes in te schakelen. Deze incidenten worden meestal ter plekke afgedaan, zonder dat een registratie plaatsvindt.
- Interne incidenten ten slotte worden door Antes geregistreerd, maar zijn niet openbaar en daardoor niet te gebruiken in dit onderzoek.

Kortom, we kunnen in dit vooronderzoek geen gefundeerde, algemeen geldende uitspraken doen over de omvang van objectieve veiligheid. In het huidige onderzoek

beperken we ons daarom tot een algemene beschrijving van de type incidenten die plaatsvinden. Deze beschrijving vullen we aan met informatie over de wijze waarop deze incidenten worden ervaren door betrokkenen. Hiervoor zijn de volgende bronnen beschikbaar:

- Diverse raadsinformatiebrieven en verslagen over overlast en de integrale aanpak.
- De enquête onder omwonenden, met daarin specifiek vragen over incidenten en overlast.
- Gesprekken met betrokkenen (de gemeente Albrandswaard en Stichting Antes).

5.1 Huidige situatie

In deze paragraaf zetten we uiteen welke type incidenten voorkomen op en rond het Antes-terrein, hoe deze incidenten worden beleefd door betrokkenen en welke maatregelen betrokken partijen nemen.

5.1.1 Incidenten en overlast

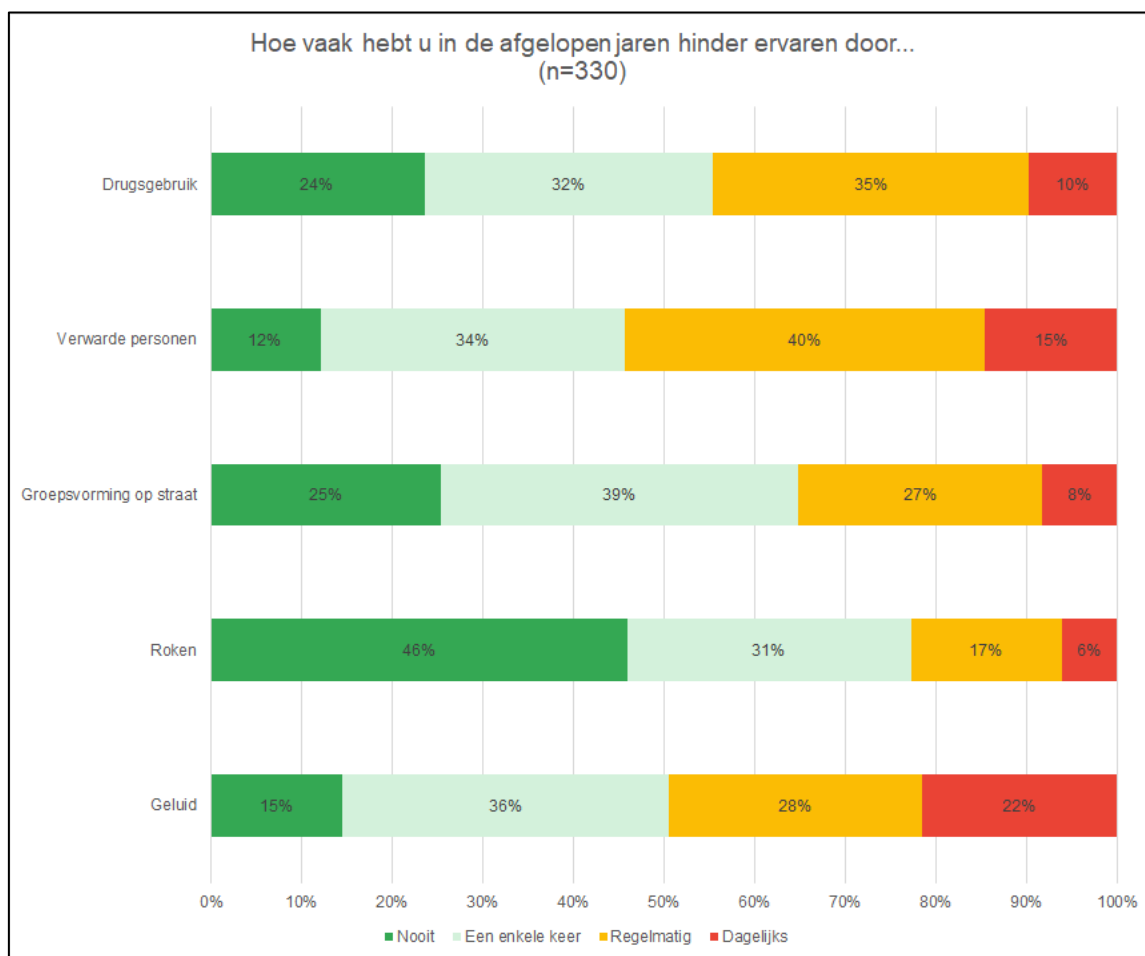
Antes heeft zich de afgelopen jaren/decennia ontwikkeld tot instelling voor verslavingszorg. In het verleden ging het slechts om kleine aantallen patiënten waarvan slechts enkelen zich in de openbare ruimte begaven. Omwonenden waren vaak gewend aan deze gezichten en wisten wat ze konden verwachten van cliënten. Tegenwoordig is het aantal cliënten toegenomen en is er meer verloop in cliënten, die – voor een groot deel – nog maximaal 6 maanden worden behandeld. Deze doorloop brengt een zekere onzekerheidsfactor met zich mee voor omwonenden.

Overlast en incidenten hebben volgens betrokkenen dus vooral te maken met cliënten die zich begeven in de openbare ruimte. In het verleden was vooral sprake van drugsproblematiek op het Antes-terrein en in de directe omgeving. Dealers wisten deze locatie te vinden om drugs te verkopen aan cliënten. Deze problematiek is volgens betrokkenen verholpen door gezamenlijke inzet van partijen. De huidige overlast ontstaat voornamelijk wanneer cliënten drank en sigaretten kopen in de supermarkt en deze vervolgens in de omgeving opdrinken of -roken. Alcoholgebruik is op het Antesterrein immers verboden. Cliënten spreken omwonenden en spelende kinderen aan, houden zich op voor woningen en vertonen ander ongewenst gedrag. Het gaat dan o.a. om wildplassen, zwerfafval achterlaten en ongepast en/of dreigend gedrag richting omwonenden.

Ervaringen omwonenden

In de omwonendenenquête is gevraagd aan omwonenden hoe vaak zij overlast ervaren van geluid, roken, groepsvorming op straat, verwarde personen en drugsgebruik. De respons is opgenomen in figuur 5.1.

Figuur 5.1: Ervaren hinder door omwonenden



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020)

De meerderheid van de respondenten heeft de afgelopen jaren regelmatig of dagelijks hinder ervaren door verwarde personen (55%). Dit is ook het vaakst geregistreerde incident door de politie in de periode januari – juni 2020¹⁶. De helft van de respondenten heeft (ook) regelmatig tot dagelijks hinder ervaren door geluid. De percentages van respondenten die regelmatig of dagelijks hinder ervaren door drugsgebruik (45%), groepsvorming op straat (35%) en/of roken (22%) liggen iets lager maar het betreft nog steeds een substantiële groep. Het is onbekend in

¹⁶ Zie Gezamenlijk Veiligheidsbeeld regio Rotterdam 1^e helft 2020 – paragraaf 2.2 gemeente Albrandswaard

hoeverre deze onderwerpen ook terugkomen in de politieregistraties¹⁷, aangezien deze niet – zoals eerder vermeld - apart worden geregistreerd voor cliënten van Antes.

Een nadere analyse van de resultaten laat zien dat er een zekere samenhang is tussen een aantal vormen van overlast:

- Van de respondenten die aangeven regelmatig of dagelijks hinder te ervaren door verwarde personen, ervaart 70% ook dagelijks of regelmatig overlast door drugsgebruik; en
- van de respondenten die regelmatig of dagelijks overlast ervaart door groepsvorming, ervaart 72% ook regelmatig of dagelijks overlast door geluid.

Tussen de andere categorieën zijn verbanden minder duidelijk zichtbaar.

Bovenstaande cijfers geven slechts aan *hoe vaak* respondenten deze overlast ervaren. In de volgende paragraaf *Veiligheidsbeleving* wordt weergegeven in welke mate deze overlast ook als storend wordt ervaren.

Om beter te duiden om welk soort overlast het gaat, is respondenten gevraagd om hun antwoorden toe te lichten. Hieruit blijkt onder meer dat deze vormen van overlast niet uitsluitend door cliënten van Antes worden veroorzaakt. Geluids-overlast lijkt een optelsom te zijn van de hierboven genoemde groepsvorming plus verkeer (waaronder hulpdiensten met sirenes), vrachtverkeer en toeterende medewerkers van de kliniek rondom dienstwissels.

Wat betreft *drugsgebruik en verwarde personen* geven respondenten aan dat er wordt gebruikt op de dijk, in parken, op straat of in de wijk en dat dit gevoelens van onveiligheid veroorzaakt. In enkele gevallen zeggen respondenten dat verwarde personen in de tuinen staan of bij de 'achterom' van huizen. Ook wordt in de enquête aangegeven dat personen met verward gedrag aanbellen of kloppen op de ramen van omwonenden en soms vragen om alcohol. Mede doordat deze personen (waarvan wordt verondersteld dat zij cliënten zijn van Antes) onder invloed zijn ervaren omwonenden hen als onvoorspelbaar of bedreigend. Ook wordt in de enquête regelmatig genoemd dat drugsdealers zich op parkeerplaatsen ophouden, met groepsvorming en overlast tot gevolg.

Wat betreft groepsvorming noemen respondenten verder vooral dat mensen rondhangen in het park en bij bankjes, winkels, in het centrum van Poortugaal en

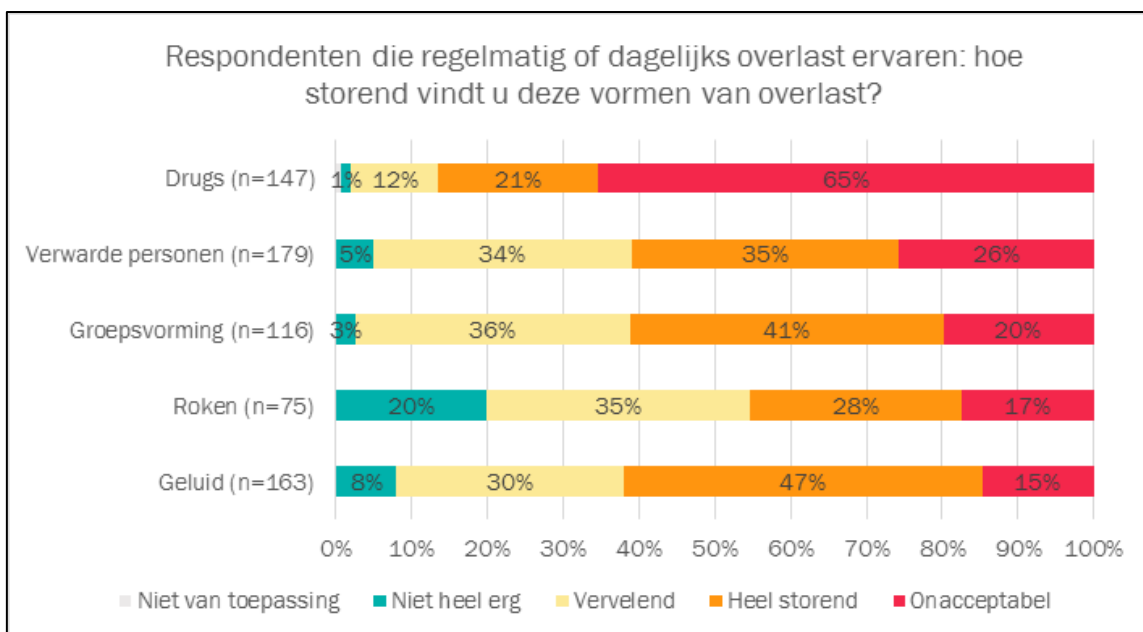
¹⁷ Zie voorgaande voetnoot

rondlopen op andere plekken. Dat gaat volgens de respondenten gepaard met ongewenst gedrag zoals lallen en zwalken, schreeuwen en wildplassen tegen huizen en schuttingen. Deze signalen komen overeen met wat er is genoemd in gesprekken met betrokkenen.

5.1.2 Veiligheidsbeleving

In de vorige paragraaf beschreven we hoe vaak respondenten bepaalde vormen van overlast ervaren. De genoemde incidenten hebben met name betrekking op de leefbaarheid. Er is weinig sprake van gevaarlijke of ernstige incidenten. Dit betekent echter niet dat leefbaarheidsgerelateerde incidenten geen grote impact kunnen hebben op omwonenden. Vooral wanneer omwonenden vaak worden geconfronteerd met deze incidenten kan dat veel impact hebben op het dagelijkse leven. Daarom is ook aan respondenten gevraagd in welke mate zij specifieke vormen van overlast als storend ervaren. Deze resultaten zijn weergegeven in figuur 5.2. We behandelen hier alleen de antwoorden van respondenten die aangeven regelmatig of dagelijks met die vorm van overlast te maken te hebben¹⁸.

Figuur 5.2: beleving van overlast door omwonenden



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020)

¹⁸ Respondenten konden kiezen uit vier keuze-opties: *dagelijks*; *regelmatig*; *een enkele keer* en *nooit*. De selectie in deze paragraaf is gemaakt omdat respondenten die zelden of nooit met een bepaalde overlastvorm te maken hebben, dit ook niet ervaren als storend.

Van alle vormen van overlast wordt roken als minst storend ervaren en drugsgebruik verreweg als het meest storend: de overgrote meerderheid geeft aan dit heel storend tot onacceptabel te vinden. Andere vormen van overlast – verwarde personen, groepsvorming en geluid – wordt door meer dan de helft ervaren als heel storend of onacceptabel. Respondenten noemen in de enquête meerdere voorbeelden van storend gedrag, bijvoorbeeld van drank- en drugsgebruik in de buurt van huizen. Eén respondent vat het als volgt samen:

“Stress, omgooien van privéplanning, angst dat een verward persoon je naaste iets aandoet.”

Sommige omwonenden geven aan dat ze niet altijd alleen naar buiten durven en daarom soms liever binnen blijven. Er wordt dan specifiek genoemd dat het voor kinderen en vrouwen onveilig voelt om (al dan niet op bepaalde tijdstippen) alleen de deur uit te gaan vanwege groepjes intimiderende mannen onder invloed.

Informatievoorziening

Uit de enquête blijkt dat omwonenden ook overlast ervaren van hulpdiensten die met sirenes naar (andere) instellingen op en rondom het Antes-terrein rijden. Ook zorgt dit voor gevoelens van onzekerheid (‘wat is er aan de hand?’). Uit open antwoorden in de enquête blijkt dat omwonenden het als beangstigend of onrustig ervaren wanneer hulpdiensten zichtbaar en hoorbaar uitrukken zonder dat de respondenten weten wat er gaande is. Een voorbeeld hiervan uit de enquête:

“Vaak politie/brandweer/ambulances met hoge snelheid en sirenes ook over dit drukke gevaarlijke punt (...) Dat zal vast ook toenemen omdat het aantal cliënten met daarbij zwaardere problematiek zal toenemen. Regelmatig helikopter circulerend boven het huis zonder te weten waarvoor; voelt niet prettig.”

Volgens betrokken partners is een aandachtspunt hierbij dat deze zorgen niet altijd een directe relatie hebben met Antes. Volgens de veiligheidsprotocollen van de instellingen wordt bij incidenten direct om grootschalige inzet van hulpdiensten gevraagd. Hulpdiensten komen niet altijd voor Antes, maar ook voor de overige instellingen in de buurt. Tevens kan het, ondanks het gebruik van zwaailichten en sirenes, gaan om relatief kleine incidenten.

Goede informatievoorziening aan en actieve betrokkenheid van omwonenden wordt door hen op prijs gesteld. De betrokken partijen erkennen dit. De maatregelen die zijn genomen om deze informatievoorziening en betrokkenheid te verbeteren worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

5.1.3 Maatregelen en aanpak

Er zijn diverse maatregelen genomen met betrekking tot de veiligheid op en rondom Antes. In deze paragraaf volgt een overzicht van de genomen maatregelen, hun respectievelijke doelen en (indien bekend) effecten¹⁹.

- **Pilot informatievoorziening omwonenden**

In juli 2020 is gestart met een pilot waarbij omwonenden een sms ontvangen bij situaties die relevant zijn voor hen, bijvoorbeeld bij incidenten of het komen aanrijden van hulpdiensten. Doel hiervan is te voldoen aan de wens van omwonenden om tijdig geïnformeerd te worden bij incidenten die zich afspelen in de klinieken of op het terrein, die mogelijk een impact hebben op de omgeving. Op het moment van schrijven zijn nog geen evaluatieresultaten beschikbaar.

- **Overleggen**

Er vinden verschillende overleggen plaats tussen gemeente, Antes, brandweer, politie en omwonenden. Omwonenden worden vertegenwoordigd door een klankbordgroep die bestaat uit (direct) omwonenden. In deze overleggen worden volgens betrokkenen algemene ontwikkelingen besproken, evenals informatie over meldingen en incidenten. Iedere partij kan toelichten wat er volgens hen speelt en specifieke besprekpunten aandragen.

- **Bestuurlijke afspraken**

Er is een calamiteitenprotocol opgesteld tussen gemeente, Antes, politie, OM en brandweer. De gemeente heeft het terugdringen van overlast door cliënten van Antes tot speerpunt gemaakt (evenals onrust na verloven van cliënten van Forensisch Psychiatrisch Centrum (FPC) de Kijvelanden). Dit is een doorlopend traject in samenspraak met omwonenden, politie en Antes.

- **Afspraken bij incidenten**

Er is direct contact met de directeur van Antes wanneer zich ernstige incidenten voordoen, of incidenten met maatschappelijke impact/onrust. Ook zijn er directe lijnen tussen de communicatieadviseur van Antes en de beleidsadviseur Openbare Orde en communicatieadviseur van de gemeente. Zij brengen ook de gemeentelijke crisisorganisatie op de hoogte wanneer dit nodig is.

- **Beveiliging Antes**

¹⁹ Dit overzicht van maatregelen is gebaseerd op openbare bronnen - waaronder diverse raadsinformatiebrieven - en aangevuld door gesprekken met betrokkenen.

Antes heeft geïnvesteerd in de capaciteit en intensiteit van de beveiliging en burgers kunnen ook bij hen zelf melding doen. De beveiligers werken ook – steeds meer – in de omgeving van de klinieken om een oogje in het zeil te houden. Antes werkt hierin samen met andere veiligheidspartners. Zo worden beveiligers regelmatig ingeschakeld als er in het dorp – bijvoorbeeld bij de supermarkt – problemen zijn met cliënten.

▪ **Veiligheidsbeleid 2021 – 2024**

De veiligheidsaspecten met betrekking tot cliënten van het Antesterrein zijn als speerpunten opgenomen in het Actieplan Veilig 2020 en het veiligheidsbeleid 2021 – 2024 van de gemeente.

De kliniek heeft – ondanks bovenstaande inzet – weinig handelingskader wanneer patiënten buiten, bijvoorbeeld op de dijk, rondhangen. Daarom kijken gemeente en Antes – samen met de politie - ook naar andere bestuurlijke maatregelen. Betrokkenen geven bijvoorbeeld aan dat in het verleden overlast door dealers op het Antes-terrein is verholpen door het instellen van gebiedsverboden. Daarnaast geldt er op de volgende locaties een alcoholverbod: Albrandswaardsedijk te Poortugaal, Winkelcentrum Poortugaal, Emmastraat te Poortugaal, Winkelcentrum Rhon, Park van Rhon, Winkelcentrum Hof van Portland en de omgeving van de Scholencampus te Portland²⁰. Er is geen informatie beschikbaar over het aantal overtredingen of de handhaving van dit verbod.

5.1.4 Omwonendenenquête

In de omwonendenenquête is gevraagd wat er goed gaat in de aanpak, wat er beter kan, en welke ideeën omwonenden hebben voor aanvullende maatregelen.

Wat er goed gaat volgens respondenten

Omwonenden geven aan dat ze in toenemende mate tevreden zijn over de communicatie en informatievoorziening. Ook waarderen omwonenden de aanwezigheid en ijver van de beveiliging en van de wijkagent. Tenslotte geven omwonenden aan dat ze waardering hebben voor de aandacht en betrokkenheid van Antes. Eén omwonende zegt:

Er rijdt regelmatig bewaking van Antes door het dorp. Je mag altijd bellen over verwarde personen in het dorp en daar reageren ze ondernemend op.

²⁰ Zie: [Aanwijzingsbesluit Verboden drankgebruik Albrandswaard 2016](#)

Verbeterpunten volgens respondenten

Kritische geluiden klinken er ook. Een aantal omwonenden geeft aan dat de informatievoorziening en communicatie niet snel, compleet of 'open' genoeg is, bijvoorbeeld bij of na incidenten. Een ander kritisch punt gaat over handhaving: omwonenden geven aan de (gemeentelijke) aanpak soms 'te soft' te vinden door weinig handhaving, of weinig (merkbare) gevolgen voor de overlastgever. Tenslotte geeft een aantal omwonenden aan dat zij vinden dat cliënten 'te vrij' worden gelaten waardoor zij overlast veroorzaken.

"Ik zie toch weleens mensen die in mijn optiek te verward zijn om veilig buiten te lopen. Zij gedragen zich agressief of zijn door hun gedrag heel kwetsbaar voor geweld of pestgedrag van burgers. Bijvoorbeeld een verwarde vrouw die maandenlang dagelijks midden op de weg liep."

Ideeën voor aanvullende maatregelen

Ideeën van omwonenden voor aanvullende maatregelen sluiten zich grotendeels aan bij bovengenoemde aandachtspunten: betere en/of snellere communicatie (tussen partners onderling en met omwonenden); meer zichtbare toezicht op straat en begeleiding van grote groepen. Opvallend is dat respondenten ook oproepen tot meer onderling begrip en aangeven zich te storen aan andere omwonenden 'die direct naar Antes wijzen':

"Investeren in maatjesprojecten, goede voorlichting. Ik heb veel buurtgenoten die zich snel een mening vormen over alles, vanuit angst mijns inziens. Bijvoorbeeld ook hun houding t.a.v. hangeugd: per definitie worden die met de nek aangekeken. Het streven is dat iedereen welkom is in de buurt."

Andere ideeën lijken meer gericht op het beperken van de zichtbaarheid van cliënten, bijvoorbeeld "beter en gratis openbaar vervoer tussen metro en het Antes-terrein" of winkelvoorzieningen op of vlakbij het Antes-terrein.

5.2 Toekomstige situatie

In deze paragraaf kijken we naar de veiligheidssituatie rond Antes met het oog op de toekomst. De beschikbare grond gaat mogelijk ontwikkeld worden met woningbouw, eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen of met extra zorgvoorzieningen. Dit laatste (uitbreiding zorgvoorzieningen) is geen direct

onderdeel van de scope van voorliggend onderzoek, we gaan hier daarom slechts kort op in, in onderstaand kader.

Uitbreiding zorgvoorziening

Over het scenario 'uitbreiden zorgvoorzieningen' is geen andere informatie beschikbaar dan het letterlijk uitbreiden van de huidige capaciteit. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk of er in dat geval ook iets verandert aan het type zorg dat wordt verleend. Vanuit het veiligheidsoogpunt focussen we ons daarom op de potentiële gevolgen van een uitbreiding van het aantal patiënten en daarmee ook personeel.

Een reële verwachting is dat het uitbreiden van de zorgvoorziening leidt tot een hogere druk op de omgeving. Als de aantallen patiënten stijgen is de kans groot dat er ook meer patiënten in de omgeving van Antes dezelfde vormen van overlast veroorzaken. Of andere vormen van overlast – zoals sirenes van hulpdiensten die naar het terrein komen – in dit scenario ook toenemen is minder goed in te schatten. Deze overlastvormen zijn namelijk ook vaak aan andere instellingen gelinkt. Het is hoe dan ook een belangrijk aandachtspunt voor Antes, gemeente en partners om in dit scenario afspraken te maken over extra inzet van alle partijen. Daarnaast is het zinvol om te kijken of een eventuele uitbreiding van de zorgvoorziening samen kan gaan met extra faciliteiten die mogelijk juist de druk op de omgeving kunnen verlichten. Bijvoorbeeld door patiënten op verlos meer voorzieningen en/of activiteiten op het terrein aan te bieden.

5.2.1 Woningbouw

Het tweede scenario is woningbouw op het terrein; een nieuwe wijk die naar schatting ruimte biedt voor 450 tot 500 woningen.

Omgekeerde integratie

Het idee dat ten grondslag ligt aan de woningbouw op het Antes-terrein is om mensen met en zonder beperkingen samen te brengen. Dit gebeurt aan de hand van "omgekeerde integratie": de maatschappij komt 'naar de cliënten toe' terwijl de cliënten nog wel de veiligheid van het instellingsterrein ervaren. Het concept wordt reeds op meerdere plekken in Nederland toegepast²¹. Niet alleen voor GGZ-patiënten, maar ook voor – of in combinatie met – bijvoorbeeld verstandelijk gehandicapten. In Zeist is bijvoorbeeld de locatie Sterrenberg voor het principe van omgekeerde integratie ontwikkeld²². In een uitgebreide studie van deze en drie

²¹ Zie bijvoorbeeld Abrona Sterrenburg in Zeist; Esdégé-Reigersdaal in Heerhugowaard en Severinus in Veldhoven.

²² Zie voor meer info: <https://www.mensmerkenruimte.nl/wp-content/uploads/2018/01/Zeist-Sterrenberg.pdf> en <https://www.zorgid.eu/best-practice-abrona-sterrenberg>

andere locaties²³ blijkt dat deze vorm mogelijk kan werken, maar tegelijkertijd ook veel van betrokken partijen vraagt. Van belang zijn bijvoorbeeld voorwaarden als onderling vertrouwen, een constructieve en reflectieve rol van de zorginstelling en zorgverleners die hun cliënten in de buurt ook echt 'vrij' laten. Daadwerkelijk contact en onderling begrip vereist meer inspanning van omwonenden, instelling en personeel, dan mensen alleen fysiek bij elkaar in de buurt te laten wonen.

Uit onderzoek van TNO in 2011²⁴ komen nog meer aandachtspunten naar voren. Vanuit het bedrijfsvoeringsperspectief van de instelling neemt de complexiteit toe, omdat er naast de exploitatie van zorg vaak ook andere functies (commercieel en/of maatschappelijk) moeten worden geëxploiteerd. Daarnaast wordt het concept van omgekeerde integratie nog breder getrokken door naast wonen en werken ook naar het toevoegen van ontspanning/recreatie te kijken. Tot slot kijkt TNO in haar onderzoek terug op de periode tussen 1990 en 2000 waarin diverse instellingen aan de slag gingen met omgekeerde integratie. Diverse van deze instellingen hebben aangegeven *'te kampen met tegenslagen in de afstemming met lokale en provinciale overheden of moeizame onderhandelingen met projectontwikkelaars en bouwondernemingen. Kenmerkend is dat de afstemming van belangen en – wat genoemd wordt – momentum regelmatig leidt tot het uit de pas lopen van de plannings en doorlooptijden van de verschillende stakeholders'*.

Procesevaluaties waarin geleerde lessen en best practices uiteen worden gezet zijn helaas niet bekend. Net als in het eerste scenario blijft het hier daarom bij een algemene vaststelling dat ook voor het scenario woningbouw geldt dat er veel inzet, betrokkenheid en samenwerking van betrokken partijen wordt gevraagd.

Nieuwe dynamiek

Voor huidige omwonenden van de kliniek betekent nieuwbouw dat er een nieuwe dynamiek ontstaat, zowel met de nieuwe omwonenden als met de cliënten in de kliniek. Omwonenden van de nieuwbouw wonen immers dichterbij de kliniek en zijn daarmee ook nieuwe "omwonenden". Dit kan positief zijn, bijvoorbeeld doordat er door de nieuwe omwonenden ook nieuwe 'sociale ogen' in de buurt komen wonen.

In de enquête laat een deel van de omwonenden weten positief te staan tegenover woningbouw en dat zij verwachten dat meer woningen een positief effect hebben op de buurt. Veel van hen geven wel aan dat de daadwerkelijke effecten sterk

²³ Bos, Gustaaf. 2016. *Antwoorden op andersheid. Over ontmoetingen tussen mensen met en zonder verstandelijke beperking in omgekeerde-integratiesettingen*. Hoewel de focus hier op patiënten met een verstandelijke beperking ligt, is er ook aandacht voor de combinatie met GGZ-instellingen en zijn lessen in het algemeen breder te trekken.

²⁴ Christmas, Kingma, Staats. 2011. *Cliëntgericht ondernemen in de geestelijke gezondheidszorg. Waarde creëren door herontwikkeling van de hoofdlocatie*.

afhangen van het soort woningbouw: welk prijssegment en of het koopwoningen worden of (sociale) huurwoningen. Er is geen consensus over welke vorm of combinatie de voorkeur heeft. Enkele voorbeelden uit de reacties:

“Het terrein leent zich prima voor sociale woningbouw voor psychiatrisch kwetsbare mensen. Begeleid wonen kan op een praktisch wijze vorm krijgen, kennis en kunde zijn om de hoek. (...) Mogelijk kunnen er startersappartementen komen voor jongeren en alleenwonenden met affiniteit met de medeomwonenden: een grote wens op sociaal woninggebied.”

Een andere respondent heeft een ander perspectief:

“Het moet geen woningbouw zijn om de problemen van Rotterdam op te lossen. Dus geen zorgbehoevende mensen. [Wel] woningbouw voor starters en gezinnen”

Er zijn echter ook omwonenden die meer problemen voorzien:

“Woningbouw hoort niet op het terrein van een psychiatrisch ziekenhuis. Vroeg of laat zullen de nieuwe omwonenden in verzet komen tegen de beperkingen die zo'n combinatie met zich meebrengt (...) zekere vormen van onaangepast gedrag van patiënten zullen niet in goede aarde vallen, net zoals diezelfde patiënten beperkt zullen worden in hun doen en laten.

Wanneer gevraagd naar ideeën voor (aanvullende) maatregelen geven omwonenden met name aan dat gezorgd moet worden dat toezicht en handhaving op orde is en dat er gelet moet worden op verkeersroutes en bereikbaarheid. Deze laatste twee punten zijn onderdeel van het deelonderzoek ‘Verkeer’ (zie hoofdstuk 4).

5.3 Conclusie en adviezen

In het eerste deel van dit hoofdstuk is inzicht gegeven in de huidige veiligheids-situatie rondom het Antesterrein door in beeld te brengen welke vormen van incidenten en overlast omwonenden ervaren, welke maatregelen er zijn getroffen

en wat er nog kan verbeteren. Uit de enquêteresultaten bleek dat een meerderheid van de respondenten regelmatig overlast ervaart van cliënten van Antes, waarbij drugsgebruik, groepsvorming, geluidsoverlast en verwarde personen als storend worden ervaren. Hoewel er nog verbeterpunten zijn, zijn omwonenden voorzichtig positief over (nieuwe) maatregelen die worden genomen, zoals geïntensiveerde beveiliging en verbeterde communicatie.

In het tweede deel van het hoofdstuk volgde een vooruitblik naar mogelijke toekomstscenario's. Op basis van de beschikbare informatie is het op dit moment niet mogelijk om een goed beeld te schetsen van de gevolgen van uitbreiding van de zorgvoorziening. De gevolgen van woningbouw, waarbij het uitgangspunt van omgekeerde integratie geldt, zijn beter te voorzien. Ten eerste kunnen we vaststellen dat de komst van woningbouw op zichzelf niet voor extra risico's zorgt. Wel kunnen nieuwe omwonenden ook overlast gaan ervaren. Succesvolle omgekeerde integratie is afhankelijk van een reeks randvoorwaarden en aandachtspunten, die voornamelijk zijn terug te voeren op goede samenwerking, communicatie en betrokkenheid van alle partijen (waaronder ook omwonenden en nieuwe bewoners). Ook hangt veel af van nog te maken keuzes, bijvoorbeeld wat betreft de doelgroep van de nieuwe woningbouw. Huidige omwonenden hebben verschillende ideeën aangedragen voor de invulling hiervan.

Los van de specifieke invulling van toekomstige ontwikkelingen kunnen we in ieder geval vaststellen dat de ontwikkelingen extra inzet vragen op het gebied van veiligheid en overlast. In de huidige situatie wordt namelijk al overlast ervaren door omwonenden. Op basis van dit vooronderzoek Veiligheid kunnen we alvast een aantal adviezen hiervoor meegeven. We delen deze adviezen op in twee delen: adviezen met betrekking tot het proces, en adviezen met betrekking tot veiligheid.

5.3.1 Adviezen met betrekking tot het proces

Open en eerlijke communicatie tijdens voortraject (en daarna)

Onderling vertrouwen – tussen omwonenden en Antes, gemeente en andere partners – bouwt zich langzaam op, maar kan snel verdwijnen. Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven heeft vertrouwen van omwonenden in Antes, gemeente en andere partners ook invloed op de veiligheidsbeleving. Het huidige onderzoek geeft inzicht in de knelpunten als het gaat om deze veiligheidsbeleving, maar laat ook zien dat bewoners een genuanceerd beeld hebben en zelf ook goede ideeën hebben voor de toekomstige situatie. Het is daarom belangrijk dat tijdens het voortraject open communicatie plaatsvindt tussen alle partijen, waarin veiligheid en overlast terugkerende thema's zijn. Omwonenden dienen hierbij deel te nemen als volwaardige gesprekspartner.

Openheid over registratie, monitoring en evaluatie

Op moment van schrijven zijn niet alle registratiebronnen beschikbaar en/of bruikbaar. Dat is, gezien de huidige wijze van registreren, te begrijpen. Desondanks adviseren we registratie, monitoring en evaluatie een prominenter plek te geven in de toekomstige situatie. Stel concrete en haalbare doelstellingen met elkaar op en leg vast met welke – objectieve – informatiebronnen de voortgang kan worden gemonitord. Dit stelt partijen in staat verantwoording aan elkaar af te leggen, resultaten te delen en knelpunten tijdig op te pakken met elkaar. Daarbij is het belangrijk om ook in een vroeg stadium al vast te leggen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is.

Leren van andere cases

Omwonenden, cliënten, de kliniek en andere partijen hebben allemaal unieke wensen en aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is een complex samenspel van belangen. Het is verstandig om het wiel niet zelf uit te vinden, maar te leren van de *best practices* van voorgangers in vergelijkbare situaties. Vanzelfsprekend geldt dan dat het proces en de resultaten uit andere cases niet altijd één-op-één kunnen worden overgenomen en dat maatwerk – het aansluiten bij lokale eisen, wensen en behoeften – noodzakelijk is.

5.3.2 Adviezen met betrekking tot veiligheid

Zoals gezegd zorgt de komst van woningbouw op zichzelf niet voor extra veiligheidsrisico's²⁵. Tegelijkertijd is het ook geen middel om de huidige overlast te verminderen. Daarom geldt dat in er in elk scenario (wel/geen woningbouw of een alternatief) verbeteringen mogelijk zijn. De volgende twee adviezen gaan in op de huidige situatie.

Bredere focus dan Antes

In de communicatie van de gemeente ligt de focus op Antes. De omwonenden van Poortugaal en Albrandswaard ervaren echter directe gevolgen van zowel Antes als de Kijvelanden. Het is voor omwonenden niet altijd duidelijk of een bepaalde vorm van overlast of hinder afkomstig van de ene instelling of de andere. Het verdient daarom aanbeveling om in de aanpak van en communicatie over (gevoelens van) onveiligheid ook beide instellingen te betrekken.

²⁵ Op 3 maart 2020 heeft in dit kader ook een bijeenkomst van de gemeenteraad met Antes op het Antes-terrein plaatsgevonden.

Actieplan Veilig 2020

De huidige overlast door cliënten van de instellingen op het Antes-terrein is ook een van de speerpunten in het Actieplan Veilig 2020 van de gemeente en politie²⁶. Met de huidige beperkte registratie van de overlast is het gemeentebrede veiligheidsbeleid echter beperkt te evalueren en te monitoren. Het is hierdoor onder andere lastig vast te stellen hoe de problematiek zich in omvang verhoudt tot andere problemen, zoals bijvoorbeeld jeugdoverlast. Het verdient aanbeveling om de wijze van registratie ook in relatie tot het Integraal Veiligheidsplan te herzien.

Het laatste advies heeft betrekking op het scenario woningbouw.

Veiligheid natuurlijk inbouwen

De aanpak van onveiligheid en overlast is gebaat bij omgevingen waar in het ontwerp bewust is nagedacht over mogelijke veiligheidsrisico's. Juist omdat het in de ontwerpfase mogelijk is om veiligheid op een natuurlijke manier te organiseren. In Nederland kennen we hiervoor het concept van Veilig Ontwerp en Beheer (VOB). VOB gaat ervan uit dat (sociale) veiligheid relatief eenvoudig kan worden beïnvloed door ontwerp, bouw, inrichting en beheer, mits deze in samenhang worden benaderd. Daarvoor zijn heel concrete richtlijnen beschikbaar, de zogenaamde ZETA-richtlijnen: Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid.

²⁶ Het college is voornemens de veiligheid en het veiligheidsgevoel van omwonenden van de GGZ-instellingen in Poortugaal als prioriteit voor te leggen aan de raad om op te nemen in het Integraal Veiligheidsbeleid 2021-2024. Bron: Raadsinformatiebrief Actieplan Veilig 2020, januari 2020

- **Zichtbaarheid** pleit voor het creëren van zichtlijnen, overzichtelijkheid, verlichting en een bepaalde kleinschaligheid. Dit geeft een gevoel van zien en gezien worden, horen en gehoord worden en kennen en gekend worden. Zichtbaarheid stelt ons in staat om te zien wat zich afspeelt in een omgeving en erop te vertrouwen dat anderen ons zien en in staat zijn te helpen indien nodig.
- **Eenduidigheid** maakt de status en functie van een gebied duidelijk en herkenbaar. Heldere grenzen en eenduidige routing creëren een gevoel van territorialiteit, controle en veiligheid, omdat het mensen in staat stelt zich te oriënteren en de omgeving te begrijpen.
- **Toegankelijkheid** kan ervoor zorgen dat ongewenste gebruikers met bouwkundige - en soms louter symbolische maatregelen zoals poorten of welkom borden - buiten de deur en de buurt worden gehouden. Daarnaast draait toegankelijkheid om het bereikbaar en toegankelijk maken van plekken voor gewenste gebruikers. Bijvoorbeeld spelende kinderen, ouderen, personen met een fysieke, mentale of visuele handicap en natuurlijk ook de hulpdiensten.
- **Aantrekkelijkheid** stelt de ontwerper en beheerder in staat bepaalde gedragsnormen uit te stralen. Sociale veiligheid is gebaat bij een schone en hele omgeving waar zichtbaar zorg en aandacht aan is besteed. Onder aantrekkelijkheid valt ook een aantrekkelijk functieaanbod voor diverse gebruikersgroepen.

Het waarborgen dat deze richtlijnen goed worden toegepast bij eventuele woningbouw kan door een Veiligheidseffectrapportage (VER) uit te voeren. Met behulp van een VER kunnen 1) de te verwachten overlast en veiligheidsrisico's voor (nieuwe) omwonenden in kaart worden gebracht en 2) gemeente en instelling(en) op tijd passende maatregelen en (communicatie)strategieën ontwikkelen.

6. Leefbaarheid, voorzieningen en economie

In dit hoofdstuk beschrijven we de effecten van het woningbouwprogramma op de thema's leefbaarheid, voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel) en economie. We hebben dat aangepakt door via deskresearch en data-analyse de huidige situatie op deze thema's in beeld te brengen. Vervolgens is op basis van data-analyse en informatie vanuit de enquête inzichtelijk gemaakt welke effecten van de woningbouw mogelijk zijn te verwachten op deze thema's. De effecten voor de directe omgeving van het Antes-terrein en voor wat betreft de lokale / gemeentelijke economie zijn inzichtelijk gemaakt.

6.1 Leefbaarheid

6.1.1 Huidige situatie

Objectieve leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed begrip en kan in een buurt of wijk gedefinieerd worden door verschillende onderdelen. De Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is de bekendste indicator die op basis van objectieve en breed gedragen data iets zegt over de leefbaarheid in een gemeente, wijk of buurt. De gemeente Albrandswaard 'scoort' in dit instrument 'goed', dit is weergegeven in figuur 6.1.

De score op het gebied van leefbaarheid is gebaseerd op vijf dimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Onder die dimensies vallen verschillende indicatoren²⁷ die uiteindelijk samen een score per gebied bepalen. De totaalscore wordt afgezet tegen het landelijk gemiddelde. We constateren op basis daarvan dat de gemeente Albrandswaard boven het landelijk gemiddeld scoort op de dimensies woningen (gaat onder meer over het type woningen en over het bouwjaar van woningen), bewoners (gaat over de bevolkingssamenstelling in een gebied) en veiligheid (gaat over verschillende aspecten zoals overlast, ordeverstoringen, vernielingen en geweldsmisdrijven). Maar op de dimensies voorzieningen (gaat met name over de afstand tot en de aanwezigheid van verschillende publieke en maatschappelijke voorzieningen) en fysieke omgeving (gaat over ligging ten opzichte van bijvoorbeeld groen, water en infrastructuur) wordt onder het landelijk gemiddelde gescoord.

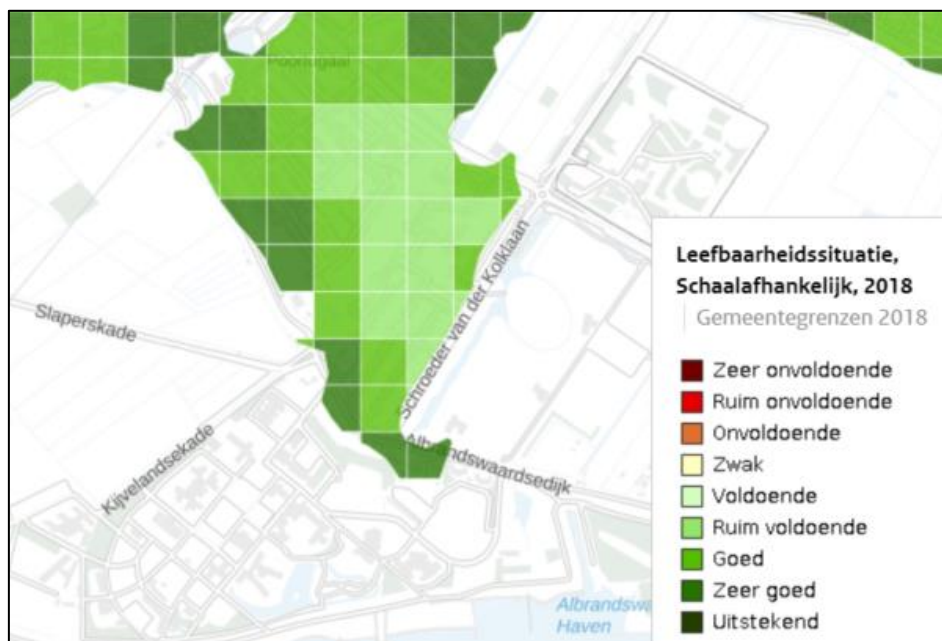
²⁷ Het overzicht van alle indicatoren is hier te vinden:
<https://www.leefbaarometer.nl/page.php?page=indicatoren>

Figuur 6.1: Score gemeente Albrandswaard op de Leefbaarometer



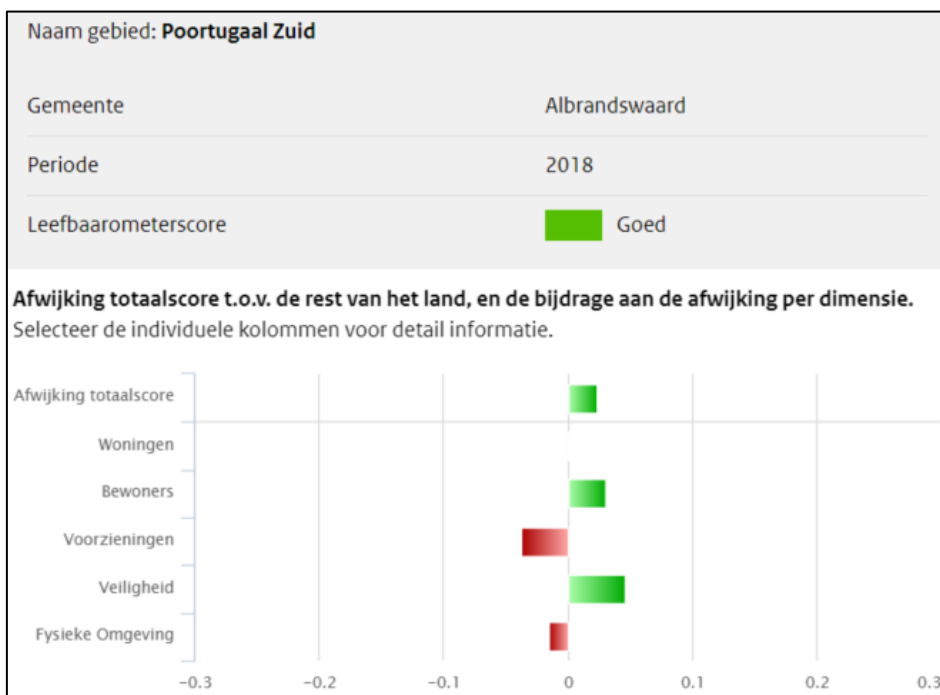
Bron: www.leefbaarometer.nl (geraadpleegd op 23 oktober 2020).

Wanneer we inzoomen op de omgeving van het Antes-terrein dan is op wijk en zelfs op straatniveau inzicht in de leefbaarheidssituatie. Deze is rondom het Antes-terrein over het algemeen goed of zelfs zeer goed. Zoals op onderstaande kaart is weergegeven.



De scores op het wijkniveau van Poortugaal Zuid geven een beeld dat overeenkomstig is met dat van de gemeente Albrandswaard. In onderstaande afbeelding is de score en opbouw van de score weergegeven. Hieruit komt naar voren dat Poortugaal Zuid op de dimensies bewoners en veiligheid boven het landelijk gemiddelde scoort, op de dimensie woningen gelijk aan het landelijk gemiddelde en op de dimensies voorzieningen en fysieke omgeving onder het landelijk gemiddelde.

Figuur 6.2: Score Poortugaal Zuid op de Leefbaarometer



Bron: www.leefbaarometer.nl (geraadpleegd op 23 oktober 2020).

Ervaren leefbaarheid

De in de Leefbaarometer objectief gemeten leefbaarheid is gebaseerd op statistieken over de fysieke leefomgeving (zoals voorzieningen), haar bewoners en over gemeten veiligheidsincidenten. Daarin is dus beperkt rekening gehouden met de mening van mensen over hun leefomgeving (wel is een samengestelde index van overlastmeldingen onderdeel van de Leefbaarometer). In de enquête onder bewoners en werknemers van de gemeente Albrandswaard is gevraagd naar de mate waarin zij het prettig vinden om in hun buurt te wonen. Het gemiddelde van 8,1 tekent de grote tevredenheid over de huidige leefomgeving. Slechts 5 procent van de respondenten heeft een onvoldoende (5 of lager) cijfer gegeven. Maar liefst 80 procent heeft een 8 of hoger gegeven.

6.1.2 Toekomstige situatie

Objectieve gegevens

Het toevoegen van 450 tot 500 nieuwe woningen zal er voor zorgen dat bepaalde scores in de Leefbaarometer in positieve zin veranderen. Het gaat in directe zin om de dimensie woningen. Het toevoegen van nieuwe woningen in een diverse mix van woningtypologieën (rijtjeshuizen, vrijstaand, appartementen) en voor verschillende doelgroepen (goedkope en dure koop, sociale huur en vrije sector huur) zorgt voor hogere scores op deze dimensie.

Ook op de dimensie voorzieningen zal de Leefbaarometer, naar verwachting, hoger gaan scoren. Het gaat hier om een 'tweede orde'-effect: als gevolg van nieuwe woningen neemt het aantal inwoners toe en daardoor het draagvlak voor en de vraag naar voorzieningen ook. In paragraaf 6.2 gaan we hier nader op in.

Over de verandering op de dimensie 'bewoners' is nog niet veel te zeggen. We weten immers niet wie er in de nieuwe huizen komen te wonen. Door de mix aan woontypologieën en beoogde doelgroepen verwachten we niet dat het type bewoners heel anders zal zijn dan die nu in de omgeving van het Antes-terrein wonen. Daarmee verwachten we geen negatief effect. Op het moment dat relatief veel zorgwoningen of relatief veel extra sociale huurwoningen worden toegevoegd kan dat wel betekenen dat de bevolkingssamenstelling anders is en op de dimensie bewoners de score minder positief beïnvloed wordt.

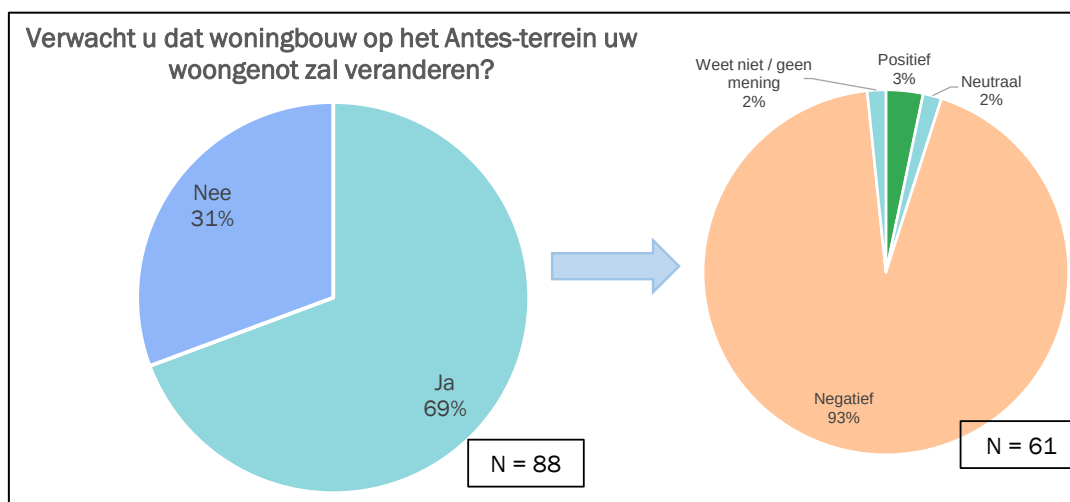
In principe veranderen de scores op de dimensies veiligheid (zie ook hoofdstuk 5) en fysieke omgeving niet. Als het gaat om de fysieke omgeving is wel relevant dat het plan voor 450-500 woningen een bepaald ruimtebeslag met zich mee brengt. Op basis van een aangenomen mix van woontypologieën en combinatie van laag- en hoogbouw, gaan wij uit van ongeveer 10 tot 13 hectare ruimtebeslag voor 450 tot 500 woningen (maar dat is dus sterk afhankelijk van het type bouw). In gesprek met omwonenden blijkt dat eerder door Stichting Antes is gesproken over een ruimtebeslag van 15 hectare (deze gegevens zijn ons onbekend). Voor deze ontwikkeling zal op het Antes-terrein ruimte moeten worden gezocht. Op het terrein zijn diverse braakliggende terrein gelegen waarvan gesteld kan worden dat deze de fysieke omgeving niet beïnvloeden. Maar er zijn ook groengebieden op het terrein aanwezig of terreinen die grenzen aan groengebieden / natuur. Bebouwing van deze terreinen kan zorgen voor een afname van de kwaliteit en waardering van de fysieke leefomgeving. Het kan immers impact hebben op de aanwezige flora en fauna in het gebied.

Ervaren effect op leefbaarheid

In de enquête is ook doorgevraagd of respondenten verwachten dat hun score op de vraag 'mate waarin u het prettig vindt om in uw buurt te wonen' verandert op het moment dat er woningbouw op het Antes-terrein wordt gerealiseerd. Het gaat om de vraag 'Verwacht u dat woningbouw op het Antesterrein invloed zal hebben op de aangegeven score?'. Drie kwart (73 procent) van alle (330) respondenten heeft aangegeven dat deze score verandert.

Vervolgens hebben 88 respondenten, die de standaardversie van de enquête hebben ingevuld, aangegeven in welke richting deze score verandert. In figuur 6.3 zijn de antwoorden op deze vragen weergegeven. Van de 88 respondenten geeft 69 procent aan dat zij verwacht dat hun woongenot zal veranderen. Van deze 61 respondenten geeft bijna iedereen aan dat dit op een negatieve manier zal gebeuren (93 procent).

Figuur 6.3: Verwachte verandering woongenot inwoners Albrandswaard



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020)

In de enquête is doorgevraagd naar een toelichting op het antwoord van de respondenten. De antwoorden op deze vraag hebben we geclusterd naar een drietal onderwerpen:

- **Verkeer** is het vaakst genoemd door de respondenten (bijna de helft). Veel mensen geven aan dat het nu al erg druk is op de Schroeder van der Kolklaan en dat de Albrandswaardsedijk smal is voor het vele verkeer dat daar nu al op rijdt. Het gaat enerzijds om personenvervoer, maar anderzijds ook om bevoorrading van het Antes-terrein en om het regelmatig heen en weer rijden van hulpdiensten. Het toevoegen van extra woningen zal voor nog meer

verkeersdrukke en negatieve gevolgen daarvan zorgen (lawaai, geur), zo is de mening van de respondenten.

- **Veiligheid** wordt ook vaak genoemd. Daarbij relateren veel respondenten hun negatieve beeld over de gevolgen van woningbouw aan de huidige situatie met betrekking tot de patiënten van Antes die door de wijk lopen. Zij geven aan te verwachten dat dit door de woningbouw nog verder zal toenemen. Echter, voor zover bekend zal hooguit een klein deel mogelijke bestemd zijn voor zorgwoningen. Grotendeels gaat het om woningen waar geen cliënten van Antes komen wonen. Het is een aandachtspunt om dit in het vervolg goed richting omwonenden te communiceren. Het kan namelijk mogelijk een deel van de zorgen over dit woningbouwproject wegnemen.
- **Locatie** is tot slot een verzameling van reacties. Zo zijn er verschillende respondenten die aangeven de locatie niet geschikt te achten voor woningbouw vanwege de ligging aan een recreatie/natuurgebied. Zij verwachten dat woningen de rust aldaar verstoren en impact hebben op aanwezige flora en fauna. Daarnaast zijn er respondenten die het terrein niet geschikt vinden of aangeven dat 'Albrandswaard vol is' en dat de voorzieningen extra woningen / inwoners niet aan kunnen.

6.1.3 Conclusie effect woningbouw op leefbaarheid

Op basis van objectieve gegevens (statistieken Leefbaarometer) verwachten we geen grote aantasting van de leefbaarheid in de omgeving van het Antes-terrein. Voor verschillende dimensies verwachten we een positief effect, zoals op de dimensies woningbouw en voorzieningen (zie ook volgende paragraaf). Over de dimensie 'bewoners' is nog niet veel te zeggen aangezien de precieze structuur van het project (typen woningen en doelgroepen woningen) nog niet bekend is. Voor andere dimensies is mogelijk sprake van een negatief effect, zoals het aspect 'leefomgeving': realisatie van woningbouw kan namelijk mogelijk ten kosten gaan van groengebieden en flora en fauna aantasten.

De subjectieve mening van respondenten op de verandering van hun woongenot (een voornaam onderdeel van de leefbaarheid) is eenduidig. Het grootste deel van de bewoners/werknemers die de enquête heeft ingevuld verwacht dat woningbouw hun woongenot negatief zal beïnvloeden. Deze mening hangt vooral samen met de verwachte extra verkeersdrukke (zie hierover ook hoofdstuk 4 verkeer) en zorgen over toenemende onveiligheid rondom het Antes-terrein (zie daarvoor hoofdstuk 5).

Op basis van de conclusies uit eerdere hoofdstukken en in combinatie met het onderzoek naar voorzieningen zijn er wel mogelijkheden om de negatieve connotatie van bewoners rondom het plan tegemoet te treden. We constateren

immers dat het op dit moment al behoorlijk druk is in de omgeving van het terrein (verkeerstechnisch gezien) en dat het niveau van voorzieningen onder het landelijk gemiddelde ligt. Woningbouw op deze locatie kan een aanjager zijn voor investeringen om de huidige situatie, ook voor bestaande bewoners, te verbeteren:

- Nieuwbouw maakt een nieuwe en wellicht betere verkeersontsluiting mogelijk.
- Nieuwbouw zorgt voor een impuls voor bestaande voorzieningen, geeft mogelijk ruimte voor extra voorzieningen en wellicht ook voor andersoortige, aanvullende voorzieningen. Dat geldt bijvoorbeeld voor winkels, medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, maar wellicht biedt het ook kansen voor een betere ontsluiting met het openbaar vervoer.

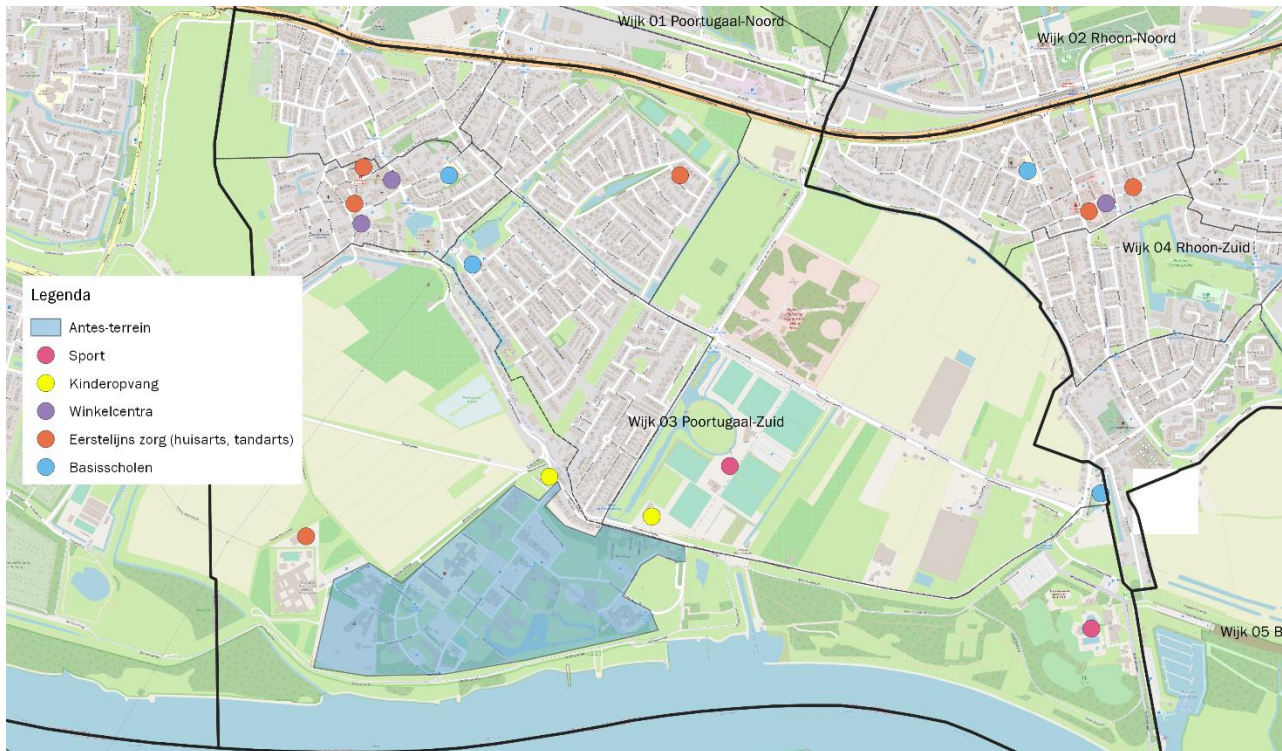
6.2 Voorzieningen

6.2.1 Huidige situatie

Uit de score op de dimensie 'voorzieningen' uit de Leefbaarometer komt naar voren dat de wijk Poortugaal-Zuid een voorzieningenniveau heeft dat onder het gemiddelde in Nederland ligt. Dat is op zich niet vreemd, gezien het dorpse karakter van de omgeving. Het betekent bovendien ook niet dat er in het geheel geen voorzieningen zijn, deze liggen alleen mogelijk wat verder weg in vergelijking met andere wijken of buurten.

In figuur 6.4 is zijn op de kaart verschillende maatschappelijke voorzieningen en de ligging van twee winkelcentra weergegeven in relatie tot het Antes-terrein. Daaruit is op te maken dat het Antes-terrein in ieder geval dicht tegen twee kinderopvanglocaties en een sportterrein is gelegen. In het dorp Poortugaal en in Rhoon zijn daarnaast basisscholen (4) winkelcentra (2), huisartsen, apotheken, tandartsen (6) en is een zwembad gelegen. Op basis van statistiek van het CBS is in de wijk Poortugaal-Zuid de gemiddelde afstand tot een huisartsenpraktijk 900 meter, tot een grote supermarkt 800 meter, tot een kinderdagverblijf 700 meter en tot een basisschool 700 meter.

Figuur 6.4: Overzicht aanwezige voorzieningen in omgeving Antes-terrein



Diverse voorzieningen zijn dus aanwezig. Het is voor de meeste voorzieningen onbekend of sprake is van een tekort aan voorzieningen, een enorme druk op de voorzieningen of dat de voorzieningen juist weinig levensvatbaar zijn op dit moment. We constateren op basis van de meest recente leerlingprognoses (Postmus Advies, 2018) dat het aantal kinderen in de gemeente Albrandswaard de komende jaren afneemt (tot in ieder geval 2037). Dat betekent ook minder volle klassen en scholen.

6.2.2 Toekomstige situatie

Het toevoegen van 450 tot 500 woningen zorgt voor een toename van het aantal inwoners in de omgeving. Uitgaande van het huidige gemiddeld aantal inwoners per woning in Albrandswaard en in de wijk Poortugaal-Zuid (dat zijn er 2,4) dan komen er ongeveer 1.100 tot 1.200 inwoners bij. Dat zorgt voor een extra vraag naar voorzieningen. Enerzijds voor maatschappelijke voorzieningen, zoals de zorginstellingen (huisarts, tandarts), scholen en sportverenigingen. Anderzijds voor de meer commerciële voorzieningen in de omgeving, zoals de winkelcentra en kinderopvang. Kijken we puur cijfermatig naar deze toevoeging dan constateren we

dat deze extra inwoners de volgende vraag aan voorzieningen met zich meebrengen²⁸ (het gaat om een selectie van verschillende voorzieningen):

- Ongeveer 0,5 fte huisarts.
- Ongeveer 1 fte fysiotherapeut.
- Ongeveer 0,6 fte tandarts.
- 0,15^e deel van een apotheek
- Ongeveer 50 plekken op kinderdagverblijven, 126 plekken op basisscholen en 92 plekken op middelbare scholen. Dit aantal is afgeleid op basis van de huidige samenstelling van de bevolking wat betreft leeftijden in de gemeente Albrandswaard. Er vanuit gaande dat dit aandeel representatief is voor de nieuwe wijk.

Naast bovenstaande maatschappelijke voorzieningen, waarvan er ook nog meer zijn te duiden, is er een vraag naar meer commerciële voorzieningen.

De toevoeging van de 1.100 tot 1.200 inwoners zorgt er niet per definitie voor dat bovenstaande voorzieningen nieuw toegevoegd moeten worden. Het kan er ook voor zorgen dat het draagvlak voor de bestaande voorzieningen toeneemt. Zo kan het zijn dat er nog ruimte is in klassen voor extra leerlingen, dat er wel voldoende huisartsen zijn en dat zij binnen hun huidige werkzaamheden nog ruimte hebben voor extra cliënten.

Invloed op vitaliteit, leefbaarheid en voorzieningen volgens bewoners

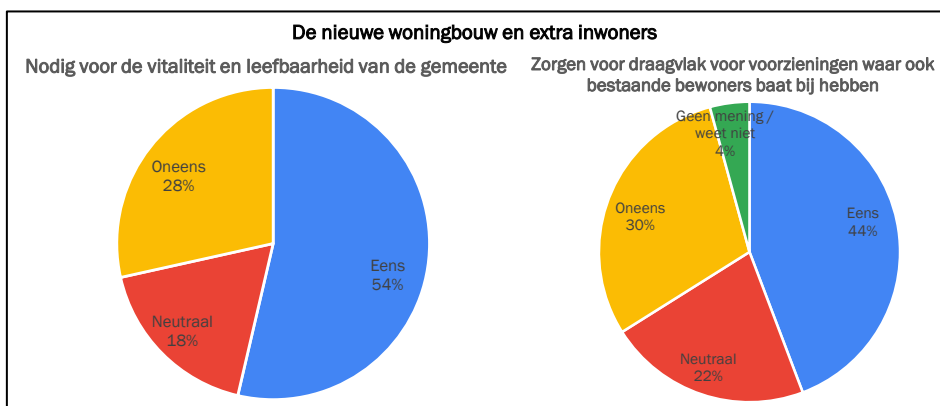
We hebben in de enquête onder bewoners en werknemers van de gemeente Albrandswaard ook gevraagd naar de bijdrage van woningbouw en extra inwoners in de staat van de voorzieningen, vitaliteit en leefbaarheid van de gemeente. Het grootste deel van de respondenten (54 procent) is het ermee eens dat nieuwe woningen en haar inwoners nodig zijn voor de vitaliteit en leefbaarheid van de gemeente. 28 procent is het oneens met deze stelling.

Een groot deel van de respondenten is het ook eens met de stelling dat de extra inwoners zorgen voor draagvlak voor de voorzieningen waar ook de huidige bewoners van profiteren. Het gaat om 44 procent van de respondenten. Aan de andere kant is 30 procent het oneens met deze stelling. 26 procent is neutraal of heeft geen mening in deze.

Het overzicht van de respons is opgenomen in figuur 6.5.

²⁸ De gegevens zijn afkomstig uit de studie 'Kenniskbank Voorzieningscan – van Mensen naar Meters', STIPO (2012).

Figuur 6.5: Betekenis extra woningen en inwoners voor de vitaliteit en voorzieningen in Albrandswaard



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020), response: 330.

Uit deze respons blijkt dat – in ieder geval een deel van de – bewoners van de gemeente Albrandswaard de kansen van dergelijk woningbouwproject ziet op het gebied van leefbaarheid en vitaliteit (met name draagvlak voor en mogelijk toevoegen van nieuwe voorzieningen). Deze kansen zijn in paragraaf 6.1.3 ook benoemd.

6.2.3 Conclusies effect voorzieningen

Woningbouw draagt bij aan het draagvlak voor voorzieningen. In principe is dat een positief effect: bestaande voorzieningen zullen hiervan profiteren (meer mensen in de winkel, vollere klassen, meer aanwezigheid van zorg) en het jaagt mogelijk investeringen in bestaande én nieuwe voorzieningen aan. Daar zit tegelijkertijd de kanttekening dat het realiseren van nieuwe voorzieningen of uitbreiding van bestaande (denk bijvoorbeeld aan OV-ontsluitingen, zorgcomplexen, huisvesting voor onderwijs) mogelijk ook een investering vergt waar de overheid voor een deel voor aan de lat kan staan (het gaat in ieder geval om onderwijshuisvesting). Het is niet bekend of dit soort investeringen aan de orde zijn op het moment dat op het Antes-terrein 450 tot 500 woningen gebouwd worden. Daar is meer informatie en specifiek onderzoek voor nodig. Een impuls aan de voorzieningen is naar verwachting ook voor de huidige omwonenden positief, zij profiteren van meer voorzieningen en een verbetering van de voorzieningen.

6.3 Economie

We gaan in deze rapportage niet in op de huidige stand van de economie. Het voert te ver om daar iets over te zeggen. Uit ervaring met diverse economische impactstudies weten we wel dat het toevoegen van een woonwijk en van inwoners

van betekenis is voor de lokale en regionale economie. We schetsen om die reden vooral dat effect.

6.3.1 Toekomstige situatie

Het toevoegen van 450 tot 500 woningen en daarmee 1.100 tot 1.200 extra inwoners aan een gemeente zorgt ervoor dat het draagvlak voor voorzieningen toeneemt of dat er zelfs sprake is van uitbreiding van voorzieningen, zie ook paragraaf 6.2. De nieuwe inwoners besteden namelijk geld in de directe omgeving van hun nieuwe woonomgeving. Dat geld besteden ze aan diverse zaken, zoals de dagelijkse boodschappen, kleding en horeca, maar ook de kinderopvang, basisschool en aanwezige zorginstellingen.

Uit het Decisio input/output-model (gebaseerd op kerncijfers van het CBS) volgt de volgende algemene economische impact van woningbouw: per 1.000 woningen worden 300 tot 400 banen gecreëerd als voorziening voor de inwoners van deze woningen. Vertaald naar de 450 tot 500 woningen op het Antes-terrein gaat het dus om 135 tot 200 banen. Deze banen worden dus extra lokaal gecreëerd door het toevoegen van woningbouw. De banen komen bijvoorbeeld terug in de horeca en detailhandel (voor ongeveer 30 procent), dienstverlening, sport en recreatie (23 procent) en bij de overheid, in het onderwijs en in de zorg (46 procent). Hoewel het hier vooral om marktwerking gaat, is wel van belang dat voor deze extra voorzieningen en daarmee banen wel ruimte beschikbaar moet zijn om deze te faciliteren.

In de enquête onder bewoners is ook gevraagd of nieuwe woningbouw goed is voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met die stelling zijn meer mensen het eens (42 procent) dan oneens (31 procent). Daarnaast is een deel van de respondenten neutraal of heeft geen mening (27 procent). Het overzicht van de respons is in figuur 6.6 opgenomen.

Figuur 6.6: Betekenis nieuwe woningen voor lokale economie en werkgelegenheid



Bron: enquête onder inwoners van de gemeente Albrandswaard (2020), response: 330.

Gemeentelijke financiën

Extra inwoners en extra woningen zorgen ook voor stijgende inkomsten bij de gemeente uit bijvoorbeeld de OZB-belastingen. Op basis van de huidige gemiddelde WOZ-waarde²⁹ en het OZB-tarief van de gemeente gaat het om een stijging van de inkomsten van de gemeente van maximaal 372.000 euro per jaar (gecorrigeerd voor het aantal sociale huurwoningen). Daarvan moet het een deel afdragen aan het gemeentefonds. We gaan er vanuit dat de helft van dit bedrag een stijging is van het besteedbare inkomen van de gemeente Albrandswaard. Het gaat om een bedrag van 186.000 euro per jaar.

Daar staat tegenover dat de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van de benodigde gebiedsontsluiting van de woonwijk. Door toevoeging van 450-500 woningen ontstaat grote druk verkeerskundige druk op de wegen in de omgeving. Ingrepen in de infrastructuur en mogelijk openbare ruimte moeten worden gedaan om de woonwijk op een goede, leefbare en veilige manier in de bestaande omgeving in te passen. Voor het realiseren van deze ingrepen kan door de gemeente wellicht wel financiële afspraken worden gemaakt met de projectontwikkelaar en met andere overheden (zoals de provincie), maar primair is het de taak van de gemeente dit te organiseren. Daarmee zal ook een deel van de kosten voor rekening van de gemeente komen. De kosten voor de mogelijke ingrepen zijn nog niet bekend, nader onderzoek naar haalbaarheid en kosten is nog nodig om dit effect beter in beeld te brengen.

²⁹ Dat is 287.000 euro, bron: CBS Statline 2019.

6.3.2 Conclusies effect economie

Het toevoegen van woningen heeft een positief effect op de lokale economie van de gemeente Albrandswaard. De nieuwe bewoners van deze woningen zorgen voor extra bestedingen en dat zorgt indirect voor extra banen in de gemeente. Naar schatting gaat het om 135 tot 200 banen. Daarnaast heeft de woningbouw op structurele basis een positief effect op de gemeentelijke financiën (meer OZB-inkomsten). Daarbij is nog niet bekend wat de benodigde eenmalige investeringen zijn die de gemeente moet doen om woningbouw mogelijk te maken. Het gaat daarbij om het realiseren van een goede verkeerskundige ontsluiting van het terrein.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de conclusies en aanbevelingen van het vooronderzoek naar de effecten van woningbouw op het Antes-terrein samengevat weergegeven. In paragraaf 7.1 is eerst een algemene conclusie getrokken en vervolgens per thema nader toegelicht. In paragraaf 7.2 zijn enkele aanbevelingen voor het vervolg opgenomen.

7.1 Conclusies vooronderzoek

Effecten voor de gemeente en nieuwe bewoners

Een woningbouwplan van 450 tot 500 woningen in een mix van woningtypologieën dat verschillende doelgroepen bedient past binnen de opgave van de gemeente Albrandswaard. Regionaal is sprake van een plantekort, met name binnen de sociale voorraad. De gemeente heeft ontwikkelingen als deze 'nodig' om tegemoet te komen aan de woningbouwopgave. Daarbij ligt het voorzieningenniveau in Poortugaal en Rhoon onder het landelijk gemiddelde. Een ontwikkeling als deze zorgt voor meer draagvlak voor bestaande voorzieningen en biedt mogelijkheden om voorzieningen uit te breiden of toe te voegen. Dat heeft een positief effect voor bestaande ondernemers en bewoners in de omgeving. Dat uit zich onder meer in economische baten voor de gemeente.

Voor het bereiken van deze positieve effecten is wel van belang dat een aantrekkelijke leefomgeving wordt gecreëerd en dat de kosten om de woningen op een leefbare manier in te passen binnen de perken passen. Investerings in publieke voorzieningen zijn immers nodig om de verkeerskundige ontsluiting van de woonwijk op een goede manier in de bestaande omgeving in te passen. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan dan is er ook voor de nieuwe bewoners een positief effect: zij komen op een aantrekkelijke en goed bereikbare locatie te wonen.

Effecten voor omwonenden

De locatie van woningbouw op het Antes terrein is op meerdere aspecten een aandachtspunt. Op het gebied van verkeer constateren we dat het op dit moment (telling uit 2017) al behoorlijk druk is op de ontsluitende wegen van het terrein, in relatie tot de vormgeving van deze wegen. Het toevoegen van dit aantal woningen zorgt voor een overschrijding van de aanbevolen maximale verkeersintensiteit. Ingrepen zijn nodig om een goede en veilige doorstroming van het verkeer te waarborgen en de leefbaarheid rond de wegen te garanderen. Voor de best mogelijke ingrepen in de ontsluiting van het terrein is nader onderzoek naar de

haalbaarheid, kosten en financiering nodig. Daarnaast ligt de beoogde woningbouw locatie nabij een natuurgebied en is, gezien het benodigde ruimtebeslag van 10 tot 15 hectare en de benodigde gebiedsontsluiting, waarschijnlijk sprake van bebouwing van groengebieden op en in de omgeving van het Antes-terrein. Of en in welke mate dit consequenties heeft voor flora en fauna is niet bekend, meer onderzoek daarnaar is nodig.

Het extra verkeer is onder omwonenden ook de voornaamste zorg met betrekking tot het plan. Deze zorgen zijn dus gegrond, maar kunnen mogelijk opgelost worden door ingrepen in de ontsluiting te treffen en daarbij rekening te houden met de zorgen van omwonenden op dit punt. Daarnaast speelt onder omwonenden de huidige situatie met betrekking tot veiligheid op en rondom het Antes terrein mee in zorgen van omwonenden aangaande het plan voor woningbouw. Onder de juiste condities van ontwikkeling en inpassing heeft reguliere woningbouw echter geen negatief effect op de veiligheid. De inwoners van deze woningen zullen in principe niet voor een vergelijkbare overlast zorgen, zoals die nu ervaren wordt door direct omwonenden van het Antes terrein. Aandachtspunt is om over en weer met (huidige én nieuwe) omwonenden goed te communiceren over de plannen die er zijn en over de inpassing van de woningen in de omgeving.

Proces met de omgeving

Communicatie en participatie maakte integraal onderdeel uit van de aanpak van het vooronderzoek. Het doel hiervan was enerzijds ruimte te bieden voor inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden, anderzijds het vertrouwen en open communicatie te bevorderen. Tijdens het verloop van de communicatie en participatie viel te constateren dat met name de omwonenden de meer open communicatie voorzichtig waarderen, maar dat wantrouwen nog diep zit. Belangrijke oorzaken hiervan zijn het gevoel dat er al meer (plannen/ keuzes) gemaakt zijn dan wat gecommuniceerd wordt, dat selectief met informatie wordt omgegaan en dat omwonenden niet serieus genomen worden. Feitelijk constateren we grote verschillen in kennis en inzicht bij verschillende partijen in ruimtelijke procedures, bestuurlijk proces, inhoudelijke aspecten van de beoogde ontwikkeling op het Antes-terrein en in de percepties die partijen over en weer van elkaar hebben. Dit in combinatie met het historisch gegroeide wantrouwen maakt de onderlinge communicatie en de participatie tot een moeizaam proces, waarin met regelmaat 'ongelukken' gebeuren. Wat het onderling wantrouwen dan weer voedt. Dit is een negatieve spiraal die onderbroken moet worden.

Effecten per thema

In navolging op onze conclusies en de uitwerking van de verschillende effecten in de hoofdstukken 3 tot en met 6 is in onderstaand schema een korte conclusie per

thema weergegeven. Daarbij is ook een 'score' meegeven voor wat betreft het effect van woningbouw. Deze scores zijn als volgt te interpreteren:

- '-' het toevoegen van woningbouw heeft een negatief effect op het betreffende onderwerp.
- '0' het toevoegen van woningbouw heeft geen of een neutraal effect op het betreffende onderwerp.
- '+' het toevoegen van woningbouw heeft een positief effect op het betreffende onderwerp.

In onderstaand schema zijn de scores per thema en sub thema opgenomen en kort toegelicht.

Thema	Effect	Toelichting effect	Aandachtspunten bij verdere uitwerking
Wonen	+	De gemeente Albrandswaard heeft tot op heden onvoldoende plancapaciteit om tegemoet te komen aan de regionale woningbouwopgave tot 2030 (met name op het gebied van sociale huur). De woningbouwplannen dragen daar voor een (wezenlijk) deel aan bij.	Haalbaarheid, kosten en financiering van het inpassen van de woonwijk in de bestaande omgeving, met name als het gaat om de (infrastructurele) ontsluiting.
Verkeer	-	Het is op dit moment al druk met verkeer. Extra woningen versterkt de druk op het omliggende wegennet. Dat maakt (aanzienlijke) ingrepen noodzakelijk om het extra verkeer op een goede manier te kunnen verwerken.	De huidige ontsluiting kan worden opgewaardeerd, ook kan gedacht worden aan een nieuwe ontsluitingsroute voor het woningbouwproject.
Veiligheid <i>Nieuwbouw</i>	0	Het toevoegen van nieuwbouw heeft geen direct effect op de huidige incidenten en overlast. Aandachtspunt is een goede inpassing van de woningen in de bestaande omgeving.	Toepassing van het concept Veilig Ontwerp en Beheer (zie paragraaf 5.3.2).
<i>Mixen van wonen en zorg</i>	0	Omgekeerde integratie is een vaker toegepaste methodiek. Er zijn een aantal randvoorwaarden gegeven op het gebied van samenwerking en communicatie om dit goed in te vullen.	Van belang zijn open en eerlijke communicatie tijdens het voortraject en ook daarna. Verbetering van de communicatie over registratie, monitoring en evaluatie van incidenten en de veiligheidsbeleving van omwonenden draagt daaraan bij. Tot slot is het goed te leren van best practices van elders m.b.t. dit concept.

Thema	Effect	Toelichting effect	Aandachtspunten bij verdere uitwerking
Leefbaarheid en voorzieningen	+	Extra woningen en inwoners zorgt voor een toenemende vraag naar en daarmee draagvlak voor bestaande of zelfs nieuwe voorzieningen in de omgeving van het terrein. Het behoud van of versterken van maatschappelijke en commerciële voorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van Poortugaal.	Uitzoekpunt is of de woningbouw in directe zin zorgt voor benodigde investeringen in maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijshuisvesting, uitbreiding sportfuncties, etc.)
Economie <i>Werk- gelegenheid</i>	+	Het toevoegen van 450-500 woningen zorgt op structurele basis voor 135 tot 200 extra banen in de gemeente.	Ruimte voor deze werkgelegenheid (in de vorm van commerciële en maatschappelijke voorzieningen) in de gemeente is van belang bij bereiken effect.
<i>Gemeentelijke financiën</i>	0	Extra woningen zorgen voor extra OZB-inkomsten voor de gemeente (+). Gezien de benodigde investeringen om de nieuwe woningen op een goede manier in de bestaande omgeving in te passen (vooral ontsluiting) is echter sprake van een eenmalige investering waar de gemeente (in ieder geval voor een deel) voor aan de lat staat (-). Om die reden is tot een '0' als beoordeling op dit effect gekomen.	Nader onderzoek naar de haalbaarheid, kosten en financiering van de bovenplanse kosten voor gebiedsontwikkeling is nodig.
Uitkomsten participatie	-	In het participatietraject zijn diverse zorgen van omwonenden opgehaald over de inpassing van de woningen in de omgeving. Deze zorgen hebben betrekking op verkeer, veiligheid en locatie van de woningbouw i.r.t. groengebieden en aanwezige flora en fauna.	Overleg en communicatie met omwonenden over de inpassing van de woningbouw (ook van infrastructuur in de omgeving) is van belang voor het vergroten van draagvlak voor de plannen.

Alternatieve bestemming aangekochte gronden op het Antes-terrein

Als woningbouw niet mogelijk / haalbaar blijkt, dan zal Antes naar een alternatieve bestemming kijken voor de percelen die zij heeft aangekocht. Het kan dan gaan om uitbreiding van de zorginstellingen op het terrein. Van deze ontwikkeling gaan mogelijk ook effecten uit, die neerslaan op min of meer dezelfde thema's (in ieder geval verkeer, veiligheid, leefbaarheid en economie). Binnen de scope van dit vooronderzoek is geen specifiek onderzoek gedaan naar deze effecten. Globaal kan

gesteld worden dat de effecten van uitbreiding van de zorgvoorzieningen op het Antes-terrein:

- Op verkeerskundig vlak eveneens negatief zijn (de omvang van het effect is niet te duiden zonder te weten om hoeveel instellingen, cliënten en werknemers het gaat)
- Op veiligheid mogelijk negatiever zijn dan woningbouw (gezien een toenemend aantal cliënten op het Antes-terrein)
- Op leefbaarheid geringer zijn dan woningbouw (uitbreiding zorgvoorzieningen zorgt beperkter voor extra draagvlak voor voorzieningen)
- Op de (lokale) economie mogelijk groter zijn (uitbreiding van de zorginstellingen zorgt immers voor extra werkgelegenheid waar ook de lokale bewoners en economie in directe en indirecte zin (als gevolg van extra bestedingen) van kunnen profiteren).

Nader onderzoek naar de effecten van deze alternatieve ontwikkeling is nodig om op dit aspect een betere en bredere afweging te maken.

7.2 Aanbevelingen voor vervolg

Op de volgende onderwerpen / thema's hebben wij de volgende aanbevelingen voor het vervolg (onderzoek of proces).

- **Verkeer.** Om te komen tot een goede effectbeschrijving en onderzoek van de maatregelen bevelen wij de volgende acties aan:
 1. Het houden van verkeerstellingen in de omgeving.
 2. Het verbeteren van het verkeersmodel MRDH op basis van de tellingen.
 3. Inzicht in de samenstelling en de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
 4. Het onderzoeken van het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan als gebiedsontsluitingsweg.
 5. Het onderzoeken van alternatieve ontsluitingswegen voor het Antes-terrein.
 6. Het onderzoeken van eventueel aanvullende oplossingsmogelijkheden voor de ontsluiting van het Antes-terrein.
 7. Analyse van de verkeerseffecten op de afwikkeling op kruispunten.
- **Veiligheid.** Het toevoegen van nieuwbouw brengt geen directe risico's op meer incidenten en overlast met zich mee. Wel vraagt veiligheid om continue aandacht, omdat er in de huidige situatie al aandachtspunten zijn. We adviseren om - zodra er meer zicht is op de definitieve plannen - in een vroeg stadium de toekomstige aanpak van veiligheid en overlast verder vorm te geven. In samenwerking met alle betrokken partijen en te beginnen met het in kaart brengen van de kansen en risico's.
- **Voorzieningen.** Om meer grip te krijgen op het effect van extra woningen en extra inwoners op het draagvlak voor voorzieningen is het nodig om meer

inzicht te krijgen in de huidige status van voorzieningen. Dat is vooral relevant op het moment dat de druk op de bestaande voorzieningen hoog is. Dan zou de toevoeging van extra inwoners er namelijk voor zorgen dat capaciteitsknelpunten ontstaan. Mogelijk dat dit extra investeringen van de gemeente in maatschappelijke voorzieningen vergt of dat hiermee rekening kan worden gehouden bij de planuitwerking van woningbouw op het Antes-terrein zelf.

- **Proces met de omgeving.** Op basis van de ervaringen met communicatie en participatie tijdens dit vooronderzoek bevelen wij aan serieus aandacht te besteden aan een 'reset' van de negatieve spiraal waarin partijen elkaar vasthouden. Gezien de voorgeschiedenis, de complexiteit van de opgave die hier speelt en het gegeven dat oude beelden vaak hardnekkig zijn adviseren we externe mediatie over het te voeren proces, de onderlinge omgang en een open en transparante informatie-uitwisseling, voordat verdere stappen worden ondernomen. Een werkgroep met gelijkwaardige vertegenwoordigers van alle partijen onder extern voorzitterschap is hiervoor een geëigende vorm. Dit vergt tijd, maar is in het belang van alle partijen, inclusief de inbrenger van het idee voor woningbouw.

Na een eventuele 'go' van de gemeenteraad volgt uiteraard een vervolgproces op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze heeft betrekking op het al dan niet wijzigen van de huidige bestemming van het terrein. Daarnaast zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken nodig om meer inzicht te krijgen in de randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling, de kosten en financiering hiervan.

Tot slot is een punt van aandacht dat het eventueel niet toestaan van woningbouw op het Antes-terrein mogelijk gaat zorgen voor andere ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein. De effecten daarvan zijn in voorliggend vooronderzoek niet onderzocht. Bij een eventuele andere ruimtelijke ontwikkeling is het goed om ook daarvan de effecten in beeld te hebben, deze grijpen waarschijnlijk ook in op de aspecten verkeer, veiligheid en leefbaarheid.

Bijlage 1. Onderzoeksopzet

In deze bijlage is een beknopte versie van de onderzoeksopzet opgenomen. Per thema zijn de onderzoeksvragen opgenomen die in het vooronderzoek een plek hebben gegeven én vragen die gedurende het participatietraject naar voren kwamen die geen plek hebben gekregen in het vooronderzoek. Reden is dat deze vragen niet direct tot de scope van het vooronderzoek behoorden. We hebben deze vragen ingedeeld in de volgende categorieën:

- Onderzoeksvragen per thema die in het vooronderzoek zijn behandeld.
- Vragen die geen plek hebben gekregen in het onderzoek, met onderscheid naar:
 - Vragen met betrekking tot het proces en communicatie over het nu lopende traject.
 - Vragen die meer betrekking hebben op het vervolgtraject, die dus beantwoord zullen moeten worden na het go/no-go besluit van de gemeente.
 - Een aantal vragen die niet tot de scope van dit vooronderzoek behoren. Het gaat om vragen met betrekking tot alternatieve ontwikkeling op de locatie, financiële effecten, vragen omtrent zorg en het beleid van Antes en enkele overige vragen.

B1.1 Onderzoeksvragen vooronderzoek

We hebben een overzicht met de onderzoeksvragen per thema opgenomen die in principe een plek hebben gekregen in het onderzoek. Daarbij zijn we afhankelijk gebleken van beschikbare informatie. Om die reden is het niet mogelijk gebleken om op alle vragen een goed (onderbouwd) antwoord te geven. Vandaar dat het kan zijn dat sommige vragen niet één-op-één herkenbaar terugkomen in het onderzoeksrapport.

Vragen met betrekking tot uitgangspunten onderzoek

- Wat zijn de plannen van Antes als het gaat om woningbouw? Het gaat om de volgende aspecten:
 - Om hoeveel woningen gaat het?
 - Wat voor type woningen worden gerealiseerd (hoogbouw, laagbouw)?
 - Wat voor type woningen worden gerealiseerd (koop, huur, sociale huur)?
 - Wat is de doelgroep van de woningen?
- Is Antes van plan alleen een woonwijk te bouwen of komen er ook voorzieningen als huisarts, school etc.?

- Wat wil je er realiseren? Combinatie ambulante zorg - normale woningen: is er dan voldoende ruimte voor sociale ontmoetingen.
- Wat is de planning van de woningbouwontwikkeling van Antes?

Vragen met betrekking tot woningmarkt en inpassing locatie

- Wat is de woningbouwbehoefte in de gemeente / regio? Aan wat voor type woningen is behoefte? Voor welke doelgroepen zijn woningen nodig³⁰?
- Passen de plannen van Antes binnen deze behoeften?
- Past woningbouw op deze locatie binnen de contouren (woningbouwbeleid, bestemmingsplannen, etc.) van de provincie?
- Wat betekenen deze toekomstige kwaliteiten voor de staat van de dijk?
- Kan de dijk extra woningbouw aan?
- Kunt u een apart hoofdstuk opnemen over de bedreiging die woningbouw vormt voor flora en fauna?
- Kunt u indicatief iets zeggen over belangrijke ecologische waarden
- Gaat u ook in op ecologie en omgeving?
- Kunt u de gevolgen voor de ecologische waarde meenemen in uw onderzoek?
- Kan in het onderzoek ook aandacht zijn voor de ondergrondse infra en niet alleen voor de bovengrondse infra?

Vragen met betrekking tot verkeer

- Kan een nulmeting met betrekking tot verkeer worden opgenomen in het onderzoek?
- Wat betekenen deze toekomstige kwaliteiten voor het verkeer (fiets, auto, paard) op de dijk?
- Wat kan zo'n locatie hebben t.a.v. verkeersbewegingen?
- Hoe gaat de verkeersontsluiting? Huidige ontsluiting via de dijk is minder geschikt.
- Kijkt u ook naar fietsveiligheid voor omwonenden?
- Merken nu vaak dat er auto's met loeiende sirenes en in grote vaart voorbijkomen. Kunt u dat mee nemen met betrekking tot verkeersveiligheid?
- Kunt u aangeven hoeveel woningen er maximaal gebouwd kunnen worden wanneer we kijken naar de verkeersveiligheid?
- Kunt u, wanneer het gaat om verkeer, niet alleen kijken naar gemiddelden maar ook naar piekbelasting?
- Nu is er vermoedelijk minder verkeer als gevolg van de coronamaatregelen. Kunt u ook kijken naar de verkeerssituatie buiten de huidige coronatijd?

³⁰ Hierbinnen kijken we ook naar de vraag van een van de participanten over begeleid wonen. Daar is een tekort aan, zo stelt de participant. De vraag van de participant is of we dat meenemen in het onderzoek. Dit zullen we doen.

- Kunt u aangeven hoeveel woningen er maximaal gebouwd kunnen worden wanneer we kijken naar wat de dijk aan kan?

Vragen met betrekking tot veiligheid

Huidige situatie

- Kan een nulmeting met betrekking tot veiligheid worden opgenomen in het onderzoek?
- Kunt u bij het kijken naar de incidenten niet alleen de statistische gegevens meenemen maar ook hoe we het ervaren? Er gebeurt meer dan er gemeld wordt.
- Kan in kaart worden gebracht wat het verschil is tussen statistieken en veiligheidsbeleving?
- Worden de ingevulde enquêtes ook getoetst met de daadwerkelijk gedane meldingen?
- Kan er gekeken worden naar protocollen (en het naleven daarvan) bij incidenten?
- Nemen jullie ook de incidenten mee die buiten het terrein plaatsvinden?

Toekomstige situatie

- Ik hoor veel over het veiligheidsgevoel. Maar er wordt automatisch van uit gegaan dat het allemaal negatief is. Woningbouw kan ook positief zijn, door bijvoorbeeld extra sociale controle. Kan dat ook meegenomen worden in het onderzoek?
- Bij de bijeenkomst van Antes werden presentaties gegeven van andere locaties waar wonen en zorg op hetzelfde terrein gecombineerd werden. Antes is daar erg blij mee. Kijken jullie ook naar de ervaringen in andere gebieden?
- Wat betekenen extra woningen voor het veiligheidsgevoel?
- Wat zijn de effecten voor/van toekomstige bewoners? Wat betekent het om naast Antes te wonen?
- Er wordt nu heel specifiek gevraagd naar zorgen. Zou er ook gevraagd kunnen worden welke kansen mensen e/o maatschappelijke organisaties zien? Nu is het wel erg negatief

De beschrijving van de **huidige situatie** bestaat uit een schets van de algemene problematiek, samenwerking en inzet van betrokken partijen en de inventarisatie van het veiligheidsgevoel van bewoners van de gemeente Albrandswaard op basis van de enquête.

De analyse van de **toekomstige situatie** baseren we basis van inventarisaties van soortgelijke initiatieven / locaties waar reguliere woningbouw gepaard gaat met

zorg. We geven in het vooronderzoek ervaringen mee en doen suggesties voor het goed samen laten gaan van deze componenten.

Vragen met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen

- Wat doet woningbouw voor de maatschappelijke voorzieningen (scholen, kinderopvang, etc.). Wat zijn de effecten voor de gemeente? Financiering daarvan?
- Welke voorzieningen moet je er naast woningen nog meer aan toevoegen om het een vitale wijk te maken?

B1.2 Vragen die geen plek hebben gekregen in het vooronderzoek

Proces en communicatie

Een aantal vragen is gericht op het traject van het vooronderzoek. Deze vragen zijn gericht aan de gemeente Albrandswaard en zullen door hen separaat van het vooronderzoek beantwoord moeten worden:

- Wat is de opdracht die de gemeente aan de bureaus heeft gegeven?
- Oud-wethouder heeft aangegeven dat 400 woningen mee zijn genomen in bod aan de provincie. Kun je dan wel terugkrabbelen?
- Vandaag vonden er metingen plaats bij het nieuwe terrein van Jip en Janneke, op het Antes terrein. Wordt in het onderzoek het extra verkeer dat dat oplevert ook meegenomen?
- Kunt u zeggen wie in de consultatiegroep zitten? Het was ons niet duidelijk dat die mogelijkheid er ook was. Hoe heeft u besloten wie daar in zitten?
- Het uitgangspunt van het onderzoek lijkt nu de woningbouw te zijn. Dat was nooit ons uitgangspunt. Startpunt was destijds veiligheidsgevoel; met betrekking tot incident. Lijkt ondergeschikt te zijn in onderzoek. Hoe doen we dat?
- Omdat het een werkende dijk is krijg ik voor werkzaamheden aan mijn huis tussen oktober en mei geen vergunning. Geldt dat straks ook voor Antes?
- Aandachtspunt: goede communicatie en samenwerking om kansen waar te kunnen maken.

Vervolgproces

Een aantal vragen behoren nog niet tot de huidige scope van het vooronderzoek, maar zullen in het vervolgtraject wel meegenomen (moeten) worden:

- U heeft het steeds alleen over Antes, maar er staan meer instellingen op het terrein. Het is en-en. Kan dit meegenomen worden in het onderzoek?
- Kan Fivoor ook worden betrokken in het onderzoek?
- Vaak wordt voorafgaand aan de bouw al vroeg gesloopt en bijv. bomen weggehaald. Dan verstoor je soms onnodig vroeg de ecologische waarde. Kan daar rekening mee worden gehouden in werkzaamheden en planning?
- Een paar jaar geleden vertelde een bioloog/ecoloog iets over de waarde van dit gebied. Dit was op een avond georganiseerd door Antes. Kan hij weer betrokken worden?
- Wordt de bouw van de twee klinieken en de mogelijke gevolgen daarvan meegenomen?
- Er is behoefte aan sociale woningbouw; gaat de gemeente dat als woningcorporatie ontwikkelen of doet Antes dat (commercieel), of anderen?

Scope onderzoek

Tot slot zijn er meer inhoudelijke vragen gesteld die niet direct tot de scope van dit vooronderzoek behoren. Deze inhoudelijke vragen zijn ingedeeld naar de volgende onderwerpen:

- Alternatieve ontwikkeling (meer zorg) op de locatie van Antes
- Financiële effecten van het project
- Vragen omtrent de ontwikkeling van zorg en het beleid van Antes hierin
- Overig

Het alternatief van meer zorg op de locatie van Antes

Diverse malen is aangegeven dat het alternatief van woningbouwontwikkeling is dat Antes meer zorglocaties op haar terrein zal ontwikkelen. Deze alternatieve ontwikkeling behoort niet tot de scope van het vooronderzoek, dat richt zich op de effecten van woningbouw. Hierover is in de inleiding van voorliggend rapport meer toelichting gegeven. Het gaat om de volgende vragen (dubbelingen zijn weggelaten):

- In de brief wordt aangegeven dat er verkocht wordt aan een andere zorginstelling als woningbouw niet wordt goedgekeurd. Waarom wordt deze vraag niet meegenomen?
- In de brief wordt aangegeven dat er verkocht wordt aan een andere zorginstelling als woningbouw niet wordt goedgekeurd. Waarom wordt deze vraag niet bij omwonenden getoetst?
- Ook wanneer het geen woonbestemming krijgt maar er verkocht wordt aan zorginstelling komen er meer verkeersbewegingen. Kan dit meegenomen worden?
- Wat als woningbouw niet doorgaat en het blijft een zorg instelling de komende 40 a 50 jaar. Wat zijn dan de gevolgen?

- In hoeverre is dit zinvol? In de krant stond dat ze hoe dan ook gaan bouwen: woningen of zorginstelling
- Welk effect heeft meer patiënten (i.p.v. woningbouw) op het veiligheidsgevoel?

Financieel

Verschillende vragen zijn gesteld over de financiële grondslag voor de plannen en de bijdrage die de gemeente hierin eventueel moet doen. Gezien de huidige status van de plannen is hierover nog niet veel te zeggen. Het zijn zaken die in vervolgonderzoek en -afspraken tussen Antes en de gemeente (anterieure overeenkomsten) opgepakt moeten worden en hangen ook samen met eventuele ingrepen in de openbare ruimte die nodig zijn om woningbouw te ontwikkelen (dat is nu nog niet bekend). Het gaat om de volgende vragen:

- Wat is de financiële grondslag voor de plannen?
- Is het reël daar 20 miljoen te willen verdienen aan woningen?
- In de eerste aankondiging zei toenmalige wethouder dat het de gemeente geen geld zou kosten. In welke mate was dat een juiste bewering?
- In de eerste aankondiging zei toenmalige wethouder dat het de gemeente geen geld zou kosten. In welke mate moet gemeente bijdragen (aan bijv. bereikbaar maken van de wijk).
- Wat betekenen de nieuwe extra woningen voor de druk op de WMO?
- Als er ex-patiënten in de woningen gezet worden doen zij een beroep op de sociale dienst van de gemeente. Kunt u in het onderzoek meenemen wat dit betekent voor de financiën van de gemeente?
- Bij veel schade aan woningen (planschade) kost het de gemeente geld. Kan dat meegenomen worden?

Vragen omtrent de ontwikkeling van zorg en in relatie tot beleid Antes

Deelnemers hebben vragen gesteld over de ontwikkeling van zorg in het algemeen en in het bijzonder op het terrein van Antes. Daarnaast is gevraagd naar het beleid van Antes met betrekking tot zorg en de afhandeling van incidenten. In het algemeen geldt dat deze vragen niet direct tot de scope van het vooronderzoek behoren (wat is het effect van woningbouw). Daarnaast geldt dat om bepaalde vragen te beantwoorden diepgaand onderzoek nodig is, onder meer in de interne systemen van Antes, ook daarvoor geldt dat dit niet tot de scope van voorliggend vooronderzoek behoort. Het gaat om de volgende vragen:

- Kunt u meenemen dat het type patiënten verschuift en wat dat betekent?
- Nemen jullie ook interne incidenten binnen Antes mee? En op het terrein?
- Op het terrein van Antes wordt geen alcohol geschonken. Buiten het terrein nuttigen ze het wel wat zorgt voor overlast. Antes geeft aan daar niet over te gaan maar hoe kunnen we Antes vertrouwen dat dat in de toekomst goed gaat?

- Hoeveel verantwoordelijkheid neemt Antes voor de overlast die wordt ervaren door de nuttigheid van alcohol?
- Antes geeft aan dat het goed is dat patiënten zich begeven in prikkelvrije omgeving. Dat is een woonwijk met voorzieningen, waar bijv. ook alcohol verkocht wordt, niet. Hoe zien ze dat voor zich?
- Hoe kan worden voorkomen dat zorginstellingen en bewoners hun blik beperken tot de eigen cocon?
- Wij wilden aangifte doen, maar politie raadde ons dat af i.v.m. hoeveelheid papierwerk etc. In hoeverre neemt u mee of het politie apparaat er tegen bestand is?

Overig

Tot slot zijn enkele vragen gesteld die niet direct zijn te vatten in één van de voorgaande inhoudelijke categorieën. Ook voor deze vragen geldt dat ze niet direct tot de scope van het project behoren. Het kunnen wel vragen zijn die in een vervolgtraject verder onderzocht en behandeld kunnen worden. het gaat om de volgende vragen:

- Hoe gaat de wijk zich de komende 40/ 50 jr. ontwikkelen tot vitale woonwijk?
- Wat kan zo'n locatie hebben t.a.v. landschappelijke inpassing?
- Is elektriciteit-netwerk wel toereikend? Hoe zit het met plannen voor verduurzaming?
- De verwachting leeft dat er straks op meerdere plekken drugs gedeald gaat worden dan de vier plekken die nu bij ons bekend zijn. Kunt u dat meenemen in het onderzoek?
- Verkeerskundig: zijn er moderne oplossingen als ondergronds parkeren mogelijk?

Bijlage 2. Gebruikte bronnen

Literatuurlijst

- Bos en Gustaaf (2016): *Antwoorden op andersheid. Over ontmoetingen tussen mensen met en zonder verstandelijke beperking in omgekeerde-integratiesettingen.*
- Christmas, Kingma, Staats (2011): *Cliëntgericht ondernemen in de geestelijke gezondheidszorg. Waarde creëren door herontwikkeling van de hoofdlocatie.*
- Gemeente Albrandswaard (2012): *Toekomstvisie Albrandswaard 2025.*
- Gemeente Albrandswaard (2016): *Woonvisie 2016-2025.*
- I&O Research (september 2020): *Gezamenlijk Veiligheidsbeeld regio Rotterdam 1e helft 2020 – paragraaf 2.2 gemeente Albrandswaard*
- Postmus Advies (oktober 2018): *Rapport prognoses basisscholen gemeente Albrandswaard.*
- Regio Rotterdam (januari 2019): *Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam*
- STIPO (2012): *Kennisbank Voorzieningscan – van Mensen naar Meters.*

Aanvullend hierop is gebruik gemaakt van correspondentie tussen de gemeente Albrandswaard en provincie Zuid-Holland (2018-2020) in het kader van afstemming over de mogelijkheden op het gebied van woningbouw binnen de gemeente, ook in regionaal perspectief.

Daarnaast is gebruik gemaakt van verschillende bronnen die via het internet zijn geraadpleegd. Deze staan in de lopende teksten van het rapport vermeld.

Gesprekspartners

Met de volgende organisaties en groepen mensen is gesproken (omwille van de privacy zijn namen weggelaten):

- Bestuur Stichting Antes
- Provincie Zuid-Holland
- Diverse medewerkers van de gemeente Albrandswaard
- Medewerkers van verschillende maatschappelijke organisaties uit de omgeving van het Antes-terrein, zoals een kinderopvangorganisatie.
- Een grote groep betrokken inwoners van de gemeente Albrandswaard.