

Project Hof van Poortugaal | woningbouw Antes-locatie

Verslag inloopbijeenkomst Ontwerpbestemmingsplan

Hof van Poortugaal

18 januari 2024

Aanwezige adviseurs en deskundigen:

John van Leeuwen (projectleider), Corry de Klerk (gemeente, advies ruimte), Hein Schouwenaars (Staat BV, projectleiding Parnassia, vervanger Esther Ewalt), Laurens Torbijn (gemeente, verkeer), Themis Marfaglia (Goudappel, verkeer), Daan de Wit (Bureau Wissing, stedenbouwkundige), Armand van Geijlswijk (gemeente, planeconoom), Serge Mulders (Parnassia groep, vastgoedmanager), Rene Nijdam en Vera Mientjes (IDDS, ontwerpbestemmingsplan)

Inleiding

De gemeente Albrandswaard en grondeigenaar Antes (onderdeel van de Parnassia Groep, initiatiefnemer) werken samen aan een plan voor woningbouw (Hof van Poortugaal) op een deel van de huidige Antes-locatie in Poortugaal.

Het ontwerpbestemmingsplan

Om op een deel van de locatie woningbouw te kunnen ontwikkelen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het ontwerpbestemmingsplan staat hoe het college het bestemmingsplan voor de Antes-locatie ter vaststelling wil gaan bieden aan de raad. Hiervoor zijn de uitgangspunten gebruikt uit de Ontwikkelstrategie die de gemeenteraad op 2 oktober 2023 heeft vastgesteld voor de woningbouw op de Antes-locatie.

Ter inzagelegging en inloopavond

Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal lag vanaf 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 voor 8 weken ter inzage. Op donderdag 18 januari organiseerde de gemeente tussen 17.00 en 20.00 uur een informatiebijeenkomst in het Huis van Albrandswaard over het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een inloopavond. Belangstellenden konden binnenlopen op een tijd die hen schikte, informatie bekijken en vragen stellen over verschillende aspecten van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel vanuit de gemeente Albrandswaard als de Parnassia Groep waren inhoudelijk betrokken mensen aanwezig om informatie te geven en vragen te beantwoorden.

Om de inloopavond aan te kondigen heeft de gemeente in een brede straal rond de Antes-locatie uitnodigingsbrieven verspreid (zie kaartje), tweemaal een aankondiging op de gemeentepagina gepubliceerd, meerdere aankondigingen op de social media gepubliceerd, een nieuwsbericht op de website gezet. Er is verder een nieuwsbericht aan De Schakel gezonden en de aankondiging is gepubliceerd op de projectsite Hofvanpoortugaal.nl en in de nieuwsbrief van het project. De officiële aankondiging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente: www.albrandswaard.nl/actueel/ontwerpbestemmingsplan-hof-van-poortugaal.

Thema's en materiaal

De inloopbijeenkomst vond plaats in de raadszaal. Er waren 4 thematafels klaargezet en er was een doorlopende presentatie. De thema's waren:

- Het ontwerpbestemmingsplan, proces en procedure zienswijze
- Het stedenbouwkundig schetsontwerp
- Verkeer en parkeren

- Antes en Fivoor: bouwen, zorg en wonen

Een aantal documenten lag uitgeprint op tafels om in te zien:

- Ontwerpbestemmingplan
- Stedenbouwkundig schetsontwerp
- Beeldkwaliteitsplan
- Boekje over de verkeerssituatie en het advies van Goudappel
- Participatieverslagen van de afgelopen jaren

Bezoekers konden een uitleg meenemen over het indienen van hun zienswijze (wat, hoe, waar).

Verloop van de bijeenkomst

Zo'n 60 mensen hebben de bijeenkomst bezocht, waaronder ouderen, gezinnen, omwonenden, belangstellenden, ontwikkelaars en ondernemers. De bijeenkomst verliep in een vriendelijke sfeer. Er waren gedurende de gehele tijd bezoekers in de zaal en er werden goede en soms lange gesprekken gevoerd bij elk van de thema's. Een deel van de ouderen en gezinnen gaf aan de bijeenkomst te bezoeken omdat zij belangstelling hadden voor het huren of kopen van een woning in het nieuwe plan. Andere onderwerpen die ter sprake kwamen waren de route van de nieuwe ontsluitingsweg en maatregelen om de snelheid en drukte op Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk tegen te gaan, de bouwhoogtes, de Schapenwei en de planning. De bezoekers waren overwegend tevreden over de informatie en uitleg over de motivatie voor keuzes in het ontwerpbestemmingsplan. Kritische geluiden waren er ook, maar deze hadden niet de overhand. Bezoekers die kritisch waren hadden vooral zorgen over verkeersdrukke, de route van het bouwverkeer en de aansluiting van de Schroeder van der Kolklaan op de Albrandswaardsedijk.

Wat gebeurt er met de opbrengst van de inloopbijeenkomst?

Het doel van de bijeenkomst was om belangstellenden in de gelegenheid te stellen zich te informeren en vragen over het ontwerpbestemmingsplan te stellen. Er is geen inbreng opgehaald, omdat mensen hun inbreng in de vorm van een zienswijze op de formele wijze moeten indienen vanwege de zorgvuldigheid binnen de procedure.

De zienswijzen worden centraal verzameld om geen zienswijze te missen en om iedere indiener te kunnen informeren over het verloop en de uitkomsten van de procedure.

Zie hieronder voor het verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de inloopavond en foto's van de informatiepanelen:



HOF van POORTUGAAL



HOF van POORTUGAAL



Stedenbouwkundig schetsontwerp

HOF van POORTUGAAL



Hoofdvorm grondgebonden woningen

- Huidbare, eenvoudige hoofdvorm van 1-3 bouwlagen met aanblijfs.
- Het dak is met grote overstekten.
- Aanbrengen en toevoegingen zodanig gericht aan de hoofdmassa.



Hoofdvorm appartementen

- Stedenbouwkundig een meerwaarde, op bijzondere punten.
- Zonder kap.
- Gevoel van hoogte met verschil in hoogte.
- Verschillende materialen.
- Balkons als onderdeel van het ontwerp.

Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

