

Aan de bewoner(s) van dit adres

**Onderwerp**      Onderzoek ruimtelijke ontwikkelingsplannen Antes-locatie Poortugaal

Poortugaal, 12 april 2021

Geachte omwonende(n) van de Antes-locatie Poortugaal,

Met deze brief informeren we u over het onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsplannen voor de Antes-locatie Poortugaal. Deze brief is verspreid in het gebied begrensd door (en inclusief de overzijde van) de straten Albrandswaardsedijk, Schroeder van der Kolklaan, Albrandswaardseweg en Waalstraat.

### **Aanleiding**

In de afgelopen jaren heeft zorgbedrijf Antes de eerste stappen gezet in de vernieuwing van haar zorglocatie aan de Albrandswaardsedijk in Poortugaal. Er is een nieuwe kliniek opgeleverd (kliniek ART) en voor nieuwbouw van een tweede kliniek loopt het vergunningstraject. Daarmee investeert Parnassia Groep, waar Antes onderdeel van uit maakt, in toekomstbestendige zorg en goede, comfortabele huisvesting voor haar cliënten. Doordat een flink aantal gebouwen gesloopt wordt en de nieuwe zorgklinieken op één deel van het terrein ontwikkeld worden, komt er aan de zijde van het dorp op termijn 15 hectare grond vrij. Dit biedt een kans om reguliere woningbouw voor particulieren, los van de zorg, te realiseren.

Parnassia Groep zal deze woningen niet zelf ontwikkelen en bouwen. De inkomsten uit de verkoop van de grond worden gebruikt voor goede, moderne zorgvoorzieningen voor de cliënten en voor een algehele upgrade van de locatie. Denk hierbij aan ontmoetingsplekken, fiets- en wandelpaden, etc. Daarnaast is de vraag naar woningen in Poortugaal en de rest van Albrandswaard zeer groot. Met de realisatie van woningbouw kan aan deze vraag voor jong en oud worden voldaan.

### **Eerste stappen**

Om deze ontwikkelingsplannen ook daadwerkelijk te realiseren, is eerst een intentieovereenkomst nodig tussen de gemeente Albrandswaard en Parnassia Groep. In de intentieovereenkomst maken de gemeente en Parnassia Groep afspraken over de taak- en rolverdeling en welke onderzoeken uitgevoerd dienen te worden. De komende tijd worden de mogelijke gevolgen voor onder andere de verkeersontsluiting en natuurwaarden al nader onderzocht. Eerdere uitkomsten wijzen op de noodzaak van een extra verkeersontsluiting, om de Albrandswaardsedijk en de Schroeder van der Kolklaan te ontlasten.

### **Intentieovereenkomst legt basis voor ontwikkeling**

Over de woningbouwplannen is Parnassia Groep in goed overleg met de gemeente Albrandswaard. De eerstvolgende stap in het proces wordt een gezamenlijke intentieovereenkomst. Waar gaat deze over?

Naar aanleiding van het Vooronderzoek Woningbouw Antesterrein stemde de gemeenteraad op 15 december jl. in met het starten van een onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw op deze plek. De afspraken over dit haalbaarheidsonderzoek worden nader uitgewerkt in de gezamenlijke intentieovereenkomst tussen de gemeente en Parnassia Groep. De aanbevelingen uit het Vooronderzoek over bijvoorbeeld Verkeer, Veiligheid en Leefbaarheid worden meegenomen. Ook wordt opgenomen hoe de communicatie en het participatietraject vanaf de haalbaarheidsfase vorm krijgen. De intentieovereenkomst wordt naar verwachting komende zomer gesloten. Dit is afhankelijk van de uitkomsten van de eerste haalbaarheidsonderzoeken.

### **Planvorming niet vóór intentieovereenkomst**

Nadat de intentieovereenkomst is ondertekend, start de planvorming. Tot die tijd worden er nog geen plannen uitgewerkt en is er nog geen concrete informatie over de woningbouwplannen te delen. Wanneer er een intentieovereenkomst ligt, worden omwonenden en andere belanghebbenden uitgenodigd om te adviseren over een goede inpassing van woningbouw in de omgeving.

### **Participatie**

Afgelopen jaar konden omwonenden en andere belanghebbenden hun inbreng leveren voor het vooronderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren. Wanneer de intentieovereenkomst is getekend, breekt de volgende fase aan, ook voor de participatie.

Vanaf dat moment zal Parnassia Groep, in goede afstemming met de gemeente, de omwonenden informeren en belanghebbenden om advies vragen in een adviesgroep. Op dat moment zullen ook de uitkomsten van de eerste onderzoeken worden gedeeld. De participatie zal pas opstarten nadat de intentieovereenkomst getekend is en er daadwerkelijk begonnen wordt met het ontwerp van de plannen.

### **Verkeersonderzoek**

Eén van de belangrijkste uitkomsten vanuit het Vooronderzoek is dat de wegen die naar de zorglocatie leiden nu al druk zijn en geen toename van verkeer aankunnen. Daarom wordt er nu een verdiepend verkeersonderzoek uitgevoerd. Hiermee wordt niet alleen onderzoek gedaan naar de huidige verkeerssituatie en de toekomstige prognose, maar ook naar innovatieve en duurzame mobiliteit.

Het onderzoek wordt door de gemeente en Parnassia Groep gezamenlijk uitgevoerd. Allereerst wordt de huidige situatie nog beter in beeld gebracht, met actuele verkeersstellingen. Direct omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd door de gemeente.

Vervolgens zal verkeerskundig adviesbureau Goudappel met de actuele gegevens uitrekenen wat woningbouw betekent voor de totale hoeveelheid verkeer op de wegen. Tot slot brengt het bureau mogelijke oplossingen en bijbehorende kosten in beeld. Gezien het belang van de verkeersontsluiting is besloten dit onderzoek als eerste uit te voeren, nog voordat er aan de woningbouwplannen getekend wordt.

### **Ecologische Quickscan**

Een ander onderzoek dat op korte termijn uitgevoerd wordt, is een eerste toets op de Wet Natuurbescherming. Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt getoetst of ruimtelijke ingrepen geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten, hun leefgebieden en Natura 2000-gebieden.

In de eerste globale toets (ofwel Quickscan) wordt onderzocht of er beschermde plant- en/of diersoorten op de zorglocatie leven. Dit wordt komende tijd uitgevoerd door bureau Ecoresult. Het onderzoeksgebied wordt hierbij iets ruimer genomen dan alleen de zorglocatie: ook een gedeelte van de woonwijk die grenst aan de Albrandwaardsedijk wordt bezocht. Dit omdat bekend is dat vlermuizen vanuit deze wijk over de zorglocatie naar een foerageergebied vliegen. Op basis van de uitkomsten van deze globale toets wordt bepaald op welke plekken nader onderzoek noodzakelijk is naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantsoorten en hoe deze bij een mogelijke woningbouwontwikkeling beschermd of verplaatst kunnen worden (mitigerende maatregelen).

### **Vervolg**

Wij houden u graag op de hoogte van de ontwikkelingen. U hoeft hiervoor niets te doen. De volgende nieuwsbrief zal verschijnen na het tekenen van de intentieovereenkomst. Hierin zal worden toegelicht hoe het participatietraject vorm krijgt, hoe u betrokken blijft en hoe u zich kunt aanmelden voor de adviesgroep.

### **Contact**

Bij vragen over deze brief kunt u mailen met Esther Ewalt: [e.ewalt@parnassiagroep.nl](mailto:e.ewalt@parnassiagroep.nl).

Met vriendelijke groet,



Frits Verschoor  
Bestuurder Vastgoed Parnassia Groep