Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Schutskooiwijk Poortugaal

1 Inleiding

1.1 Toelichting

Het ontwerp van het “TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Schutskooiwijk Poortugaal“ heeft van vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 29 januari 2026 voor 8 weken ter inzage gelegen voor eenieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Deze omgevingsplanwijziging maakt de bouw van (sociale huur) woningen, verkeersontsluiting, parkeren en groen in het plangebied Schutskooiwijk te Poortugaal mogelijk.

1.2 Wettelijk kader

Het “TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Schutskooiwijk Poortugaal" maakt op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet.

1.3 Zienswijze

Het ontwerp van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een zienswijze over het ontwerpplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 4 reacties van bewoners binnengekomen, deze zijn alle binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

1.4 Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit ambtelijke wijzigingen.

2 Beantwoording zienswijzen

Indiener 1.	
Ontvangstdatum: 16-12-2025	*Ontvankelijk*
Inhoud zienswijze	*Reactie gemeente*
1. worden de mooie gevelstenen met beroepen wel bewaard?	Dit is geen onderwerp dat wordt geregeld in een Omgevingsplan. In de verdere planuitwerking wordt gekeken om zoveel als mogelijk bijzondere gevelstenen te bewaren, **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
2. Er zijn erg weinig parkeerplekken ingetekend, de parkeerdruk gaat bij de omliggende wijken neergelegd, heeft u een uitwijkplan (reserveplaatsen) in gedachten voor dit komende probleem?	Het Omgevingsplan regelt niet waar en hoeveel pareerplaatsen worden aangelegd. Wel is in het plan de vereiste opgenomen dat wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Albrandswaard (3 februari 2025) of diens rechtsopvolger. Daarmee wordt geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen in het plan. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

Indiener 2.	
Ontvangstdatum: 06-01 - 2025	*Ontvankelijk*
Inhoud zienswijze	*Reactie gemeente*
1. Ik wil de gemeente meegeven dat het toestaan/doorzetten van het ontwerp waarbij 5 woonlagen gepland staan, totaal voorbijgaat aan het dorpse karakter van Poortugaal. De ontwerper van dit plan spreekt van ontsluiting van de polder maar mijns inziens staat het appartementencomplex midden in de polder en is dit dus geen polder meer maar bouwgrond.	De positie van het appartementengebouw staat niet op zichzelf, maar moet worden gezien in de context van de totale ontwikkeling. De visie voor de totale ontwikkeling en de uitwerking daarvan is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde het VO Stedenbouwkundig Plan "De vernieuwde Schutskooiwijk" en (ook) in paragraaf 3.2.1 van de Motivering bij het TAM-Omgevingsplan is uiteengezet waarom gekozen wordt voor de bebouwingsstructuur met een bebouwing aan de westzijde van de wijk, deels in het huidige polderlandschap en hoe het polderlandschap de wijk in gebracht wordt. De kern daarvan is dat de nieuwe Schutskooiwijk aansluit op de bestaande ruimtelijke structuren, maar de verbinding met het aangrenzende polderlandschap verbetert. Momenteel belemmeren de volkstuinen het zicht en de toegang naar de polder, waardoor de polder nauwelijks te ervaren is. Door het toevoegen van een nieuw park; Ouwelandsepark, ontstaat er een weids zicht op de polder (vizier) vanuit de wijk richting de polder. Hierdoor wordt de polder veel beter voelbaar en zichtbaar en wordt de polder met het nieuwe openbaar groen in de wijk verbonden. Aan de westzijde van het plangebied komen woonblokken. Deze zijn nodig om bij te dragen aan het oplossen van de grote woning nood in de

	gemeente en de regio. Er is voor de westzijde gekozen, om een stevig contrast aan de rand met de polder te maken. De openbare ruimte langs de blokken zorgt voor een zachte overgang naar de polder en vanuit de woonblokken is er volop uitzicht op de polder. Een deel van de bestaande polder wordt omgevormd tot de 'voortuin' van de wijk in de vorm van de polderrand en in de nieuwe opzet loopt de polder letterlijk door tot in de wijk door aanleg van het nieuwe Ouwelandsepark. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
2. Wij, de bewoners van de laatste oneven rij huizen in de Ouwelandsestraat hebben bij de aankoop van onze woning betaald voor het vrije uitzicht. Dit vrije uitzicht wordt bij dit ontwerp van ons gestolen zodat de appartementen die voor onze neus verrijzen voor meer geld verkocht kunnen worden aangezien zij ons uitzicht overnemen. Als er dan persé extra woningen/appartementen in het ontwerp opgenomen moeten worden, beter is het dan om deze te plannen op of voor de nieuw te bouwen wijk, waar nieuwe bewoners komen die geen oude woonsituatie inleveren. Wanneer dit appartementencomplex aan de kant van de Groene Kruisweg gebouwd wordt, blijft de ruimte richting de Welhoeksedijk vrij, is het uitzicht vanuit dit appartementencomplex op de polder en houden de bewoners van de Ouwelandsestraat hun geliefde vrije uitzicht zoals het nu is. Dan kan nog steeds het zo genoemde Ouwelandsepark gerealiseerd worden.	Vaste jurisprudentie is dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Het zicht vanuit de laatste oneven rij huizen in de Ouwelandsestraat is momenteel op gronden die zijn ingericht als stedelijk groen en speelvoorzieningen zoals een basketbal- en voetbalveld, schommels en een glijbaan. Het terrein is omzoomd door bomen van naar schatting 15 meter hoogte. Direct achter de woningen, langs de rand van het speelterrein staat begroeiing van naar schatting 6 meter hoogte. Langs de achterste perceelgrens van de woningen staan eenlaagse bergingen van circa 3 meter hoog. Van een vrij uitzicht over de polder is dan ook al geen sprake. Bebouwing staat daar nog niet, dus van een wezenlijke verandering van het uitzicht kan wel degelijk sprake zijn. De dichtstbijzijnde nieuwe bebouwing is geprojecteerd op 37 meter vanaf de perceelgrenzen van de woningen in de Ouwelandsestraat. Dat betreft de nieuwbouw van maximaal 10 meter hoogte. De beoogde nieuwbouw van 15 meter hoogte komt op ten minste 70 meter afstand van de perceelgrenzen van de woningen in de Ouwelandsestraat. Deze afstand is zodanig, dat de nieuwbouw vanuit de begane grond en de tuin niet zichtbaar zal zijn omdat de bergingen in de tuinen van de woningen in de Ouwelandsestraat daar al voor staan. Vanuit de slaapkamers op de eerste verdieping zal de nieuwbouw zichtbaar zijn, ook vanuit de (relatief kleine) dakramen in de kap en vanuit de dakkapellen in de kap (alleen op de huisnummers 45 en 55). Het huidige zicht op bomen wordt daar ten dele vervangen door zicht op bebouwing. Ten dele, omdat in de tussenliggende ruimte bomen zullen blijven behouden of nieuw geplant zullen worden. De suggestie is gedaan om de appartementen aan de noordzijde van het plangebied te projecteren, maar ook daar voorziet het plan in bebouwing van 13 meter hoogte. Als wordt bedoeld om de appartementen direct aan de Groene Kruisweg te plaatsen, dan geldt dat de woningen met het adres Van Duyvelandlaan 8 daar al staat.

	De verandering van het uitzicht is al met al geen onevenredige verslechtering, terwijl daar tegenover staat dat het Polderpark in de wijk wordt gerealiseerd en ene belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het woningtekort. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

Indiener 3.	
Ontvangstdatum: 30 - 12 - 2025	*Ontvankelijk*
Inhoud zienswijze	*Reactie gemeente*
1. Mijn zienswijze is dat de hoogbouw achter ons huis aan de [adres] het bestemmingsplan verandert en het groene uitzicht dus veranderd is. Daarom maak ik bezwaar tegen de plannen die er liggen.	Zie de beantwoording van de zienswijze van indiener 2. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
2. Als er dan toch gebouwd moet worden waarom zo hoog dit is Poortugaal en niet Hoogvliet of Rotterdam.	De huidige bouwhoogte van de bestaande woningen in Poortugaal is 11 meter, met een goothoogte van 7 meter. De beoogde nieuwbouw achter de laatste oneven rij huizen in de Ouwelandsestraat is 10 tot 15 meter hoog. Anders dan in de bestaande buurt gaat het om appartementen, in plaats van grondgebonden woningen. Dit woningtype en deze bouwhoogte komt nog niet voor in de Schutskooiwijk, maar de nieuwbouw is wel passend aan de dorpsrand. Er is voor de westzijde gekozen, om een stevig contrast aan de rand met de polder te maken. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
3. Wanneer er toch besloten wordt om het plan zoals boven vernoemd is uit te voeren eis ik schade vergoeding waar ik dan recht op heb.	De Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht bieden de mogelijkheid om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dat kan nadat de omgevingsvergunning voor de appartementen is verleend. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

Indiener 4a en 4b. Mede namens 34 bewoners (zie bijlage)	
Ontvangstdatum: 29 – 01 – 2026	*Ontvankelijk*
Inhoud zienswijze	*Reactie gemeente*
1. Onjuiste en onduidelijke informatievoorziening Wij hebben per e-mail bericht ontvangen dat de nieuwe plannen ter inzage zouden liggen. De online beschikbare documenten bleken echter niet overeen te komen met de gepresenteerde plannen tijdens de informatieavond. Zo bevatten deze documenten verouderde en onjuiste informatie, waaronder afbeeldingen van parkeerplaatsen die volgens de nieuwe plannen niet meer worden gerealiseerd.	Tijdens informatieavonden zijn plannen gepresenteerd met uitwerkingen die een indruk geven van hoe de openbare ruimte eruit zou kunnen komen te zien. Ook heeft de gemeenteraad het VO Stedenbouwkundig Plan "De vernieuwde Schutskooiwijk" vastgesteld, waarin dergelijke uitwerkingen zijn getoond. Het plan dat nu voorligt en waarop gereageerd kan worden is het TAM-Omgevingsplan. Dit is een juridische vertaling van het Stedenbouwkundig Plan.

Hierdoor is voor bewoners onduidelijk welk plan juridisch ter beoordeling voorligt.	Een TAM-Omgevingsplan geeft aan voor welke gebruiksdoeleinden gronden mogen worden aangewend, maar het legt niet de inrichting van de openbare ruimte of de architectuur van de bebouwing vast. Het is een wat abstracter plandocument. De definitieve inrichting van het openbaar gebied wordt in de vervolgfasen en in samenwerking met de projectontwikkelaar en woningbouwvereniging Poortugaal verder uitgewerkt. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
2. Verplaatsing garageboxen naar Repelstraat De huidige garageboxen aan de Oedenvliet zijn eigendom van drie particuliere eigenaren, die deze boxen willen behouden voor eigen gebruik of verhuur. In het plan is opgenomen deze garageboxen te verplaatsen naar het groene veldje aan de Repelstraat, het laatste resterende groen in dit deel van de wijk. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: a. De nieuwe opstelling creëert een beschutte plek waar hangjeugd en mogelijk drugsdealen kan plaatsvinden.	De nieuwe boxen komen ter vervanging van de oude. Daarmee komen geen mogelijkheden voor eigen gebruik of verhuur te vervallen, ze worden alleen verplaatst. De verplaatsing van de garageboxen is slechts enkele tientallen meters. De verplaatsing van de boxen maakt mogelijk dat de Vlasstraat wordt doorgetrokken naar de polderrand, binnen een logische stedenbouwkundige structuur. De huidige boxen staan daarvoor in de weg. Daarom is verplaatsing nodig. Van een wezenlijk andere opzet, die hangjeugd of drugsdealen zou bevorderen is geen sprake. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
3. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: b. Huidige bewoners krijgen betonnen garageboxen in het zicht, terwijl nieuwe woningen worden voorzien van groen.	Het uitzicht vanuit met name de woningen Repelstraat 37 en 39 en in wat minder mate vanuit Groene Kruisstraat 17 zal veranderen. Op een afstand van circa 20 meter zullen nieuwe garageboxen worden gebouwd, waar nu zicht bestaat op een groen veldje. Het gaat om maximaal 7 garageboxen, net als nu, met een oppervlak van maximaal 140 m^2 in totaal. De lengte van het bouwvolume zal 20 tot 25 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter. Om de verandering van het uitzicht te verzachten, zijn in het plan enkele landschappelijke maatregelen opgenomen. Langs de Repelstraat, die fungeert als toegang tot de gehele wijk, wordt een bomenrij aangeplant. Deze bomenrij zorgt voor een groene begeleiding van de straat en verzacht het zicht op de achterliggende functies. Daarnaast wordt rondom het parkeerterrein – waar ook de garageboxen in het plan zijn gesitueerd – een haag aangelegd. Deze groene omranding schermt het parkeerterrein en de garageboxen deels af en draagt bij aan een vriendelijker en groener straatbeeld. Door het toepassen van deze groene elementen, in de vorm van een bomenrij langs de Repelstraat en een haag rondom het parkeerterrein, wordt het aanzicht van het parkeerterrein en de garageboxen verzacht en beter ingepast in de omgeving. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

4. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: c. Het veldje wordt nu intensief gebruikt door kinderen en hondenbezitters. In de nieuwe situatie verdwijnt deze functie zonder passende vervangende locatie.	In de nieuwe polderrand wordt ruimte gecreëerd om te wandelen (bijvoorbeeld een rondje met de hond), te spelen (slootjes springen, dammetjes bouwen, enzovoort). Ook wordt het nieuwe Ouwelandsepark aangelegd. De polderrand is gemakkelijk bereikbaar via verschillende voetpaden vanuit de wijk en het Ouwelandsepark. Op de kruising tussen het Ouwelandsepark en de polderrand is een recreatieve invulling voorzien. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
5. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: d. De nieuwe groenstrook ligt verder weg, waardoor sociale controle door bestaande bewoners wegvalt.	Langs de nieuwe groenvoorzieningen worden nieuwe woningen gebouwd, waardoor sociale controle door (nieuwe) bewoners ontstaat. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
6. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: e. De garageboxen komen direct in het zicht van bestaande woningen te staan en tasten het straat- en wijkbeeld aan.	Zie beantwoording onder punt 3b. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
7. Tegen deze verplaatsing maken wij bezwaar vanwege de volgende reden: f. Er zijn alternatieven mogelijk, waaronder herplaatsing nabij de huidige locatie of volledige verwijdering van de garageboxen.	De nieuwe boxen komen ter vervanging van de oude. Daarmee komen geen mogelijkheden voor eigen gebruik of verhuur te vervallen, ze worden alleen verplaatst. De verplaatsing van de garageboxen is slechts enkele tientallen meters. De boxen kunnen niet vervallen omdat de huidige eigenaren een nieuwe locatie als voorwaarde stellen voor medewerking. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
8. Het plan voorziet het instellen van eenrichtingsverkeer in de Vlasstraat. Hiertegen hebben wij meerdere bezwaren: a. Met de huidige aanvoer van fietsers en brommers is de straat nu al druk. Dit zal bij een drukkere straat resulteren in meer onveilige situaties.	Het instellen van eenrichtingsverkeer is geen onderwerp dat wordt geregeld in een Omgevingsplan. Als er eenrichtingsverkeer wordt ingesteld wordt daar te zijner tijd een verkeersbesluit genomen. Dat besluit staat open voor bezwaar en beroep. De bespreking van dit onderwerp valt daarom buiten de procedure van de omgevingsplanwijziging. Met het instellen van eenrichtingsverkeer beoogt de gemeente juist de verkeerssituatie overzichtelijker en veiliger te maken. Doordat autoverkeer nog maar vanuit één richting de straat kan inrijden, neemt het aantal conflicterende verkeersbewegingen af. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
9. Het plan voorziet het instellen van eenrichtingsverkeer in de Vlasstraat. Hiertegen hebben wij meerdere bezwaren: b. De Vlasstraat is nu al smal; met de geplande versmalling wordt het voor bewoners (met name met grotere voertuigen zoals campers of	Bij het ontwerp van de nieuwe inrichting is rekening gehouden met de geldende richtlijnen voor wegprofielen. Voor een rijbaan met eenrichtingsverkeer wordt een breedte van circa 3,5 meter algemeen als gebruikelijk en passend beschouwd. Deze maat wordt in veel woonstraten toegepast en biedt voldoende ruimte voor normaal verkeer. Daarnaast wordt in het ontwerp specifiek

caravans) vrijwel onmogelijk om hun oprit veilig te bereiken.	aandacht besteed aan de bereikbaarheid van de woningen. Ter hoogte van de inritten worden bredere afritten toegepast, zodat bewoners voldoende manoeuvreerruimte hebben om hun oprit op en af te rijden. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
10. Het plan voorziet het instellen van eenrichtingsverkeer in de Vlasstraat. Hiertegen hebben wij meerdere bezwaren: c. Eenrichtingsverkeer zal leiden tot extra verkeersdruk via de Rootstraat, Repelstraat en Groene Kruisstraat, die hiervoor ongeschikt zijn. Zie foto 1 van bijlage foto's.	Door de aanpassing worden verkeersstromen beter gestuurd en gespreid, waardoor piekbelasting op individuele straten wordt beperkt. De verwachting is dat het instellen van eenrichtingsverkeer niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeersdruk op de genoemde straten, maar juist zorgt voor een betere spreiding van het verkeer binnen de wijk. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
11. Het plan voorziet het instellen van eenrichtingsverkeer in de Vlasstraat. Hiertegen hebben wij meerdere bezwaren: d. Ook zal het leiden tot meer verkeer op de Kerkachterweg en de Kerkweg. Deze straten zijn niet of worden niet geschikt voor de aantallen voertuigen die per dag de wijk gaan verlaten.	In het kader van de voorbereiding is een verkeerskundige analyse uitgevoerd, waarbij zowel de huidige verkeersintensiteiten als de verwachte verkeersgeneratie en de mogelijke toename van verkeer op omliggende wegen zijn onderzocht. Uit deze analyse blijkt dat de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Kerkachterweg en de Kerkweg beperkt blijft en ruim binnen de gangbare richtlijnen en capaciteitsnormen voor dit type wegen valt. De wegen zijn daarmee in staat de verwachte verkeersstromen op een veilige en verantwoorde manier te verwerken. Op basis van deze uitkomsten is er geen aanleiding om te concluderen dat de voorgenomen inrichting zal leiden tot een onaanvaardbare verkeersbelasting op de Kerkachterweg en de Kerkweg. De bestaande weginrichting en capaciteit zijn voldoende om de verwachte toename van verkeer op te vangen. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
12. Het plan voorziet het instellen van eenrichtingsverkeer in de Vlasstraat. Hiertegen hebben wij meerdere bezwaren: e. Onzekerheid bestaat over het verlengde deel richting de Oedenvliet: wordt dit ook eenrichtingsverkeer of niet? Indien niet, ontstaat extra verkeersdruk via de Repelstraat.	De eenrichtingsregeling zal gelden over de gehele Vlasstraat, tot aan de Oedenvliet. Daarnaast wordt de huidige aansluiting via de Repelstraat in de toekomst vervangen door een nieuwe wegenstructuur. Hierdoor zal de verkeersafwikkeling anders worden ingericht dan in de huidige situatie.
13. In de huidige situatie is er al sprake van parkeerdruk. Auto's staan deels op de stoep bij gebrek aan voldoende parkeerplaatsen. Zie foto 1 van bijlage foto's. De Brandweer heeft al meerdere keren op moeten treden tegen mensen die auto's parkeren binnen 5 meter van een kruising omdat er onvoldoende plek is. Dit lijdt wederom tot onveilige situaties waarbij hulpdiensten gehinderd gaan worden. Zie foto 3 van bijlage foto's. In het nieuwe plan: □ stijgt het aantal woningen aan de zuidzijde van de Vlasstraat van 13 naar 18.	Het Omgevingsplan regelt niet waar en hoeveel pareerplaatsen worden aangelegd. Wel is in het plan de vereiste opgenomen dat wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Albrandswaard (3 februari 2025) of diens rechtsopvolger. Daarmee wordt geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen in het plan. Bij de uitwerking van het nieuwe plan is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen. Daarbij wordt gekeken naar het aantal woningen en het type woningen dat wordt gerealiseerd. Op basis

□ worden slechts 17 parkeerplaatsen gerealiseerd, 2 minder dat er nu beschikbaar zijn. □ vervalt de mogelijkheid om deels op de stoep te parkeren. Zie foto 2 van bijlage foto's. Dit leidt tot een structureel parkeerprobleem. Extra parkeerplaatsen achter woningen lossen dit niet op, omdat bewoners dicht bij hun woning willen parkeren. Wij verzoeken om het heroverwegen van het aantal parkeerplaatsen en locatie.	van deze normen wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plan vastgesteld. De parkeerplaatsen die in het nieuwe plan worden aangelegd zijn bedoeld om in de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie te voorzien. In de nieuwe inrichting wordt daarnaast bewust gekozen om parkeren op de stoep niet meer mogelijk te maken. Dit draagt bij aan een betere toegankelijkheid van het trottoir voor voetgangers, waaronder mensen met kinderwagens, rollators of rolstoelen, en verbetert de verkeersveiligheid. Wij begrijpen dat bewoners bij voorkeur zo dicht mogelijk bij hun woning parkeren. Tegelijkertijd is het in een woonstraat gebruikelijk dat niet altijd direct voor de eigen woning kan worden geparkeerd. Parkeerplaatsen in de directe omgeving, zoals achter de woningen, maken daarom onderdeel uit van de totale parkeeroplossing. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
14. Veel woningen in de wijk dateren uit circa 1930 en zijn kwetsbaar voor bouwschade. Hoewel is aangegeven dat een nulmeting wordt uitgevoerd, is medegedeeld dat deze niet verplicht gedeeld hoeft te worden met bewoners. Wij verzoeken: □ duidelijkheid over de verplichting en inzage van de nulmeting; □ bevestiging dat er uitsluitend geboorde palen worden gebruikt (zoals toegezegd op 15 december 2025); □ tijdige informatie over aanrijroutes voor bouwverkeer en opslaglocaties van bouwmaterialen.	Het aspect bouwschade is geen onderwerp dat wordt geregeld in een Omgevingsplan. Het betreft uitvoeringsaspecten die nader uitgewerkt worden maar niet een planologische relevantie hebben. De bespreking van dit onderwerp valt daarom buiten de procedure van de omgevingsplanwijziging. In de verdere uitwerking van de plannen wordt samengewerkt met een projectontwikkelaar/bouwende partij. Een voorwaarde voor deze partijen is een bouwmethodiek te hanteren die past in deze gebouwde omgeving. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
15. Door het behoud van een bredere Vlasstraat zal herpositionering van de nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Daarnaast worden de nieuwe woningen dichter op bestaande woningen geplaatst, wat leidt tot: □ aantasting van privacy. □ waardevermindering van bestaande woningen. De huidige bewoners voelen zich door deze plannen benadeeld en willen graag duidelijkheid hebben en weten waarom deze keuzes zijn gemaakt. Aan de andere zijde van de wijk wordt juist ruime afstand en groen gerealiseerd. Wij verzoeken om een evenwichtige afweging en om nieuwe woningen op vergelijkbare afstand te plaatsen als de bestaande bebouwing tegenover Vlasstraat 10 t/m 14.	Het uitzicht vanuit de achterzijde van de particuliere woningen Vlasstraat 10-14 zal wijzigen doordat nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd op kortere afstand dan in de huidige situatie. De afstand in de nieuwe situatie is 17,7m. Van een vrij uitzicht is echter al geen sprake en de vermindering van de afstand is maar gering. Het uitzicht vanuit de achterzijde van de particuliere woningen Vlasstraat 16-20 en vanuit de zijgevel en tuin van Repelstraat 37 zal wijzigen doordat nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd op kortere afstand dan in de huidige situatie. De afstand in de nieuwe situatie is 25 tot 27m. Voor de woningen Vlasstraat 2-8, Kerkachterweg 35 t/m 39 en Lijnstraat 2 t/m 6 is er geen noemenswaardig verschil. Van een vrij uitzicht is echter al geen sprake en de vermindering van de afstand is maar gering. De afstanden in de nieuwe situatie zijn normaal in stedelijk gebied en vergelijkbaar met de afstanden in de overige delen van de buurt. De nieuwe stedelijke opzet met deze onderlinge afstanden is daarom alleszins aanvaardbaar. De belangen van de huidige

	bewoners worden daardoor niet onevenredig geschaad. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
16. De huidige verkeerssituatie vanaf de Kerkachterweg richting de Beatrixstraat is onoverzichtelijk en onveilig. Regelmatig doen zich gevaarlijke situaties en bijnaongevallen voor door de scherpe bocht en beperkte voorsorteerruimte richting de Groene Kruisweg. Door de geplande woningtoename zal de verkeersdruk hier verder toenemen. Daarnaast kent de wijk slechts één alternatieve ontsluitingsroute via de Ouwelandsestraat en Kerkstraat, die volledig vastloopt bij een incident op de Kerkachterweg. Dit zal ook nadelen hebben voor het aanrijden van ambulances, brandweer en politie. Wij verzoeken de gemeente deze verkeerssituatie eerst structureel te verbeteren of alternatieve oplossingen uit te voeren voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd.	Uit de rapportage van Verkeerskundig adviesbureau Goudappel (zie Bijlage 2 bij de Motivering van het TAM-Omgevingsplan) is gebleken dat de ontwikkeling met 256 woningen circa 1.201 motorvoertuigen per etmaal genereert. Omdat de 108 te vervangen woningen al verkeer veroorzaken, is in de kruispuntberekeningen uitgegaan van de toevoeging van 148 nieuwe woningen in de Schutskooiwijk. De cyclustijd neemt hierdoor toe tot 95 seconden in de ochtendspits en 108 seconden in de avondspits, respectievelijk 2 en 9 seconden langer dan de huidige waarden (VRI-telling 2025). Zowel in de huidige als toekomstige situatie blijft de verkeersafwikkeling volgens het beoordelingsschema voor 4-takskruispunten met VRI redelijk tot matig. In de toekomstige situatie zal de toename van verkeer door (onder andere) de planontwikkeling niet tot problemen leiden in de verkeersafwikkeling van het kruispunt Groene Kruisweg (N492). Een eventueel woningaantal van 260 i.p.v. 256 woningen leidt niet tot andere conclusies, aangezien het verschil in aantal marginaal is. Tijdens de eerste bewonersavond bleek echter dat er toch zorgen zijn over de toename van het verkeer en de verkeerscirculatie. Op basis van die zorgen zijn er meerdere scenario's onderzocht om de verkeersbelasting en -circulatie te verbeteren, waaronder: Eenrichtingsverkeer noordelijke entree: Alleen inrijden via de noordelijke entree mogelijk, uitrijden via de zuidelijke Kerkstraat. Dit leidt tot een betere verkeersveiligheid bij de noordelijke ingang, maar verplaatst het uitgaande verkeer naar de smalle Kerkstraat. Eenrichtingsverkeer noordelijke entree + Kerkstraat: De Kerkstraat wordt eenrichtingsverkeer om de smalle straat beter te benutten. Dit zorgt voor een logische verkeerscirculatie, maar leidt tot omrijden voor bewoners en een lichte toename van verkeer in de Kerkachterweg. Deze varianten zijn besproken en beoordeeld met een bewonersvertegenwoordiging en hieruit bleek dat er geen eenduidige voorkeur is voor één van de varianten. De voorgestelde maatregelen leiden tot nieuwe knelpunten of omrijdroutes voor bewoners. Daarom is er voor gekozen om de huidige situatie zoveel mogelijk te handhaven en geen ingrijpende wijzigingen door te voeren. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
17. Wij stellen voor een extra ontsluitingsroute te realiseren aan de westzijde van de wijk, in het verlengde van de Vlasstraat richting de Duifhuisweg en Groene Kruisweg. Dit: verhoogt verkeersveiligheid en het natuurlijker verloop van het verkeer.	Zie beantwoording onder 16. Het verkeeronderzoek geeft geen aanleiding tot een extra ontsluitingsroute. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

□ Betere aanrij routes voor hulpdiensten. □ vermindert verkeersdruk op de Vlasstraat. □ biedt flexibiliteit voor inrichting van de Vlasstraat.	
18. De hierboven genoemde punten – verlies van groen, toegenomen verkeersdruk, bouwrisico's en gewijzigde situering van woningen – leiden tot een reële kans op waardedaling van bestaande woningen. Wij verzoeken de gemeente om: □ inzicht te geven in de verwachte waardevermindering; □ een voorstel te doen voor compensatie of andere passende maatregelen.	De Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht bieden de mogelijkheid om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dat kan nadat de omgevingsvergunning voor de appartementen is verleend. Zoals in paragraaf 6.3 van de Motivering van het TAM-Omgevingsplan is uiteengezet is niet te verwachten dat per saldo een planologische verslechtering zou ontstaan die leidt tot een waardedaling van de woningen van meer dan 4%. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**
19. Wij zouden graag willen dat er met een nieuwe brief de bereidheid wordt gecontroleerd om een adviesgroep samen te stellen. Om met buurtbewoners de huidige stand te bespreken en tot betere oplossingen te komen. Tijdens de laatste informatie avond hebben meerdere personen aangegeven hieraan deel te willen nemen.	Het instellen van een adviesgroep is geen onderwerp dat wordt geregeld in een Omgevingsplan. De bespreking van dit onderwerp valt daarom buiten de procedure van de omgevingsplanwijziging. Het instellen van een adviesgroep heeft in eerder stadium al plaatsgevonden. In de verdere uitwerking wordt de omgeving op gezette tijden geïnformeerd over de voortgang. **Conclusie: de zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot gewijzigde vaststelling.**

Aanpassingen Ontwerp bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

De zienswijzen geven geen reden tot gewijzigde vaststelling.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wijzigingen aangebracht die niet gerelateerd zijn aan een van de zienswijzen. Dit heeft te maken met de financiële afspraken met de woningbouwvereniging met betrekking tot het kostenverhaal. Deze wijzigingen worden gezien als ambtshalve wijzigingen.

2.1.1 Regels

De volgende wijzigingen zijn aangebracht in de regels.

A

Bij nader inzien is het stedenbouwkundig mogelijk om binnen de gestelde kaders het woningaantal te verhogen. Naar aanleiding van een marktverkenning (i.c. projectontwikkelaars) ligt er een behoefte naar meer flexibiliteit in woningaantallen. In artikel 12.3.2 ‘Beoordelingsregels gebouwen’ onder c is daarom het maximum aantal te bouwen woningen gewijzigd van 256 naar 260.

De vastgestelde parkeernormen gelden ook voor het nieuwe maximum aantal woningen. Voor het nieuwe maximum geldt eveneens dat de vastgestelde programmaverhouding (30% sociaal etc) van toepassing is en de minimale grootte van wooneenheden vanuit de woonvisie toegepast worden.

Artikel 12.3.2 ‘Beoordelingsregels gebouwen’ onder c wordt daarom gewijzigd en komt te luiden als volgt:

c. het totale aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 260;

B

De Omgevingswet verplicht op basis van artikel 13.11 van Afdeling 13.6 overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.
De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt. In dit geval is er een overeenkomst met Woningbouwvereniging Poortugaal, maar moet een resterend deel van het kostenverhaal nog worden verzekerd door regeling in dit omgevingsplan. Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan voorzag daarin nog niet, omdat het opstellen van deze regels meer tijd vergde. De belangen van de huidige bewoners of van omwonenden zijn daardoor echter niet geraakt, want de kostenverhaalsregeling heeft voor hen geen gevolgen.

In Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen worden de volgende extra begrippen opgenomen:

4.24 discontovoet: het percentage rente of inflatie waarmee een bedrag in tijd contant wordt gemaakt naar een eerder moment in de tijd;
4.25 eindafrekening: afrekening van betaalde kostenverhaalsbijdragen als bedoeld in artikel 13.20 Omgevingswet;
4.32 inbrengwaarde van de gronden: inbrengwaarde van de gronden, zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a van de Omgevingswet;
4.33 kostenverhaalsbeschikking: beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet;

4.34 kostenverhaalsbijdrage: op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet verschuldigde geldsom;
4.35 kostenverhaalsgebied: een gebied zoals bedoeld in artikel 13.14 en artikel 13.15 van de Omgevingswet;
4.38 NCW: netto contante waarde: de huidige waarde van toekomstige bedragen, waarbij rekening gehouden wordt met indexering, rente en de tijdsperiode;
4.41 opbrengsten: gemiddelde NCW van de grondopbrengst van één type activiteit binnen een kostenverhaalsgebied conform artikel 8.16 Omgevingsbesluit en overige bijdragen;
4.48 te verhalen kosten: plankosten als bedoeld in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling;
4.49 verschuldigde geldsom: verschuldigde geldsom, zoals bedoeld in artikel 13.16 van de Omgevingswet;
4.50 waardevermeerdering: de waardevermeerdering, zoals bedoeld in artikel 13.15, tweede lid van de Omgevingswet;

De overige begrippen in artikel 4 zijn naar aanleiding hiervan vernummerd.

In artikel 22 wordt een nieuw lid 22.1 wetgevingzone – kostenverhaalsgebied ingevoegd. Dit lid komt te luiden als volgt.

22.1 wetgevingzone - kostenverhaalsgebied
Op de gronden binnen de aanduiding 'wetgevingzone - kostenverhaalsgebied' gelden de volgende regels.

22.1.1 Wijze van kostenverhaal en aanvraagvereiste
a. Als er geen overeenkomst over kostenverhaal is aangegaan, wordt de verschuldigde geldsom door het college van burgemeesters en wethouders bij kostenverhaalsbeschikking vastgesteld volgens hetgeen daarover is bepaald in of op grond van de Omgevingswet en in dit omgevingsplan.
b. Degene die een bouw- of gebruiksactiviteit verricht, zijnde het bouwen van een woning of het in gebruik nemen daarvan, mag deze activiteit slechts verrichten indien een kostenverhaalsbijdrage is voldaan;
c. De aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking bevat:
   1. naam aanvrager, huidig woonadres, e-mailadres en telefoonnummer;
   2. (optioneel) gegevens tweede aanvrager;
   3. datum start activiteit;
   4. locatie van de activiteit - met zo nodig een verkavelingskaart - met aanduiding van de te realiseren bouwactiviteiten per subcategorie en de bijbehorende aantallen;
   5. overzicht van door de aanvrager gemaakte kosten, zoals bedoeld in 22.1.3 en 22.1.4.

22.1.2 Tijdvak
Voor het kostenverhaalsgebied is geen tijdvak vastgesteld.

22.1.3 Kostensoorten
De kostensoorten die aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend zijn:
a. Kosten openbaar gebied: NCW van de kosten zoals benoemd in artikel 8.15 sub a van het Omgevingsbesluit.
b. Kosten uitgeefbaar gebied: NCW van de gronden, conform artikel 8.17 Omgevingsbesluit van het kostenverhaalsgebied waarop de activiteiten plaatsvinden.

22.1.4 Raming van de kosten
a. Het maximum van de globaal te verhalen kosten als geheel, zoals bedoeld in artikel 13.15, eerste lid onder a van de Omgevingswet, bedragen €5.688.049 NCW.
b. Bij de raming van de te verhalen kosten van het kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de te verhalen kosten uitgegaan van het bedrag dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling en zijn op NCW als volgt:
   1. onderzoekskosten: €11.387

2. bouwrijp maken: €1.779.160
3. woonrijp maken: €3.040.691
4. plankosten: €634.605
5. sloopkosten €222.206
6. bijkomende kosten: €0

22.1.5 Raming van de opbrengsten

c. De opbrengst van de grond per kostenverhaalsplichtige activiteit en de totale opbrengsten van de gronden in het kostenverhaalsgebied worden berekend door het aantal te realiseren standaardeenheden te vermenigvuldigen met de berekende opbrengst per standaardeenheid voor de subcategorie waarin de bouwactiviteiten vallen.
d. De grondopbrengsten voor de verschillende bouwactiviteiten in het kostenverhaalsgebied zijn op NCW als volgt:
   1. sociale woningbouw: €21.250 per stuk (€21.041 NCW)
   2. appartementen vrije sector middelgroot: €39.699 per stuk (€39.309 NCW)
   3. appartementen vrije sector groot: €75.216 per stuk (€74.475 NCW)
   4. rijwoningen vrije sector: €97.041 per stuk (€96.085 NCW)

22.1.6 Verdeling van de kosten over de activiteiten

a. Voor de verdeling van de kosten over de activiteiten geldt:
   1. De kosten van het openbaar gebied worden over de bouwactiviteiten verdeeld door de opbrengsten van de grond per activiteit te delen door de totale opbrengsten van de gronden in het kostenverhaalsgebied en te vermenigvuldigen met het totaal van de te verhalen kosten.
   2. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend tot een maximum van de waardevermeerderingstoets die optreedt of op zal treden als gevolg van de bouwactiviteit.
b. Het maximum van de te verhalen kosten bedraagt de NCW op prijspeil 1-1-2025 per activiteit:
   1. sociale woningbouw: €11.343 per stuk
   2. appartementen vrije sector middelgroot: €21.192 per stuk
   3. appartementen vrije sector groot: €40.151 per stuk
   4. rijwoningen vrije sector: €51.801 per stuk
c. De kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit
d. Burgemeester en wethouders brengen op de verschuldigde geldsom de kosten zoals bedoeld in 22.1.3 en 22.1.4 die de aanvrager heeft voldaan in mindering.

22.1.7 Waardevermeerdering en inbrengwaarde van de gronden

a. De waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de grondenworden geraamd met overeenkomstige toepassing van artikel 8.17 lid 1 onder a Omgevingsbesluit.
b. De inbrengwaarde als bedoeld onder a wordt verhoogd met sloopkosten, saneringskosten en grondwerk als daar sprake van is.
c. De inbrengwaarde als bedoeld onder b en overige kosten zijn gebaseerd op marktconforme uitgangspunten.
d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c zijn van de inbrengwaarde van de openbare ruimte alleen sloopkosten opgenomen groot €222.206 NCW.

22.1.8 Indexering

Bij het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking en de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening wordt het maximum van de te verhalen kosten en de opbrengst per activiteit geïndexeerd conform Bijlage 5 GREX zonder tijdvak dan wel een door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie daarvan.

22.1.9 Discontering

Bij het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking en de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening wordt de nieuw berekende bijdrage verdisconteerd met de

gemiddelde discontovoet tussen de vaststelling van de beschikking en de datum van de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening.

22.1.10 Rente

Als bij een eindafrekening of een tussentijdse eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag zoals bepaald bij de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening verhoogd met een samengestelde gemiddelde rente tussen de vaststelling van de beschikking en de datum van de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening.

22.1.11 Zekerstelling

Burgemeester en wethouders bepalen of en welke zekerheden worden gesteld voor de start van de activiteit als er niet is betaald op dat moment.

22.1.12 Eindafrekening van de kosten

a. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene activiteiten, werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
b. Bij de eindafrekening wordt de bij de kostenverhaalsbeschikking vastgestelde kostenverhaalsbijdrage opnieuw berekend op basis van de daadwerkelijke kosten van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen en de daadwerkelijke verdeling van de opbrengsten over de activiteiten conform 22.1.6 en 22.1.7.
c. De nieuw berekende kostenverhaalsbijdrage in lid b wordt contant gemaakt naar het tijdstip van het vaststellen van de beschikking.
d. Als uit de nieuw berekende kostenverhaalsbijdrage volgt dat de gemeente een gedeelte van de eerder betaalde kostenverhaalsbijdrage moet terugbetalen, wordt die geldsom vermeerderd met de rente tot het moment waarop de eindafrekening plaats vindt.
e. De gemeente kan de in lid d berekende geldsom betalen aan een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald, als het volgende wordt overgelegd aan de gemeente:
    1. een bewijs dat diegene recht heeft op de terugbetaling;
    2. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van de andere belanghebbende.

22.1.13 Tussentijdse eindafrekening

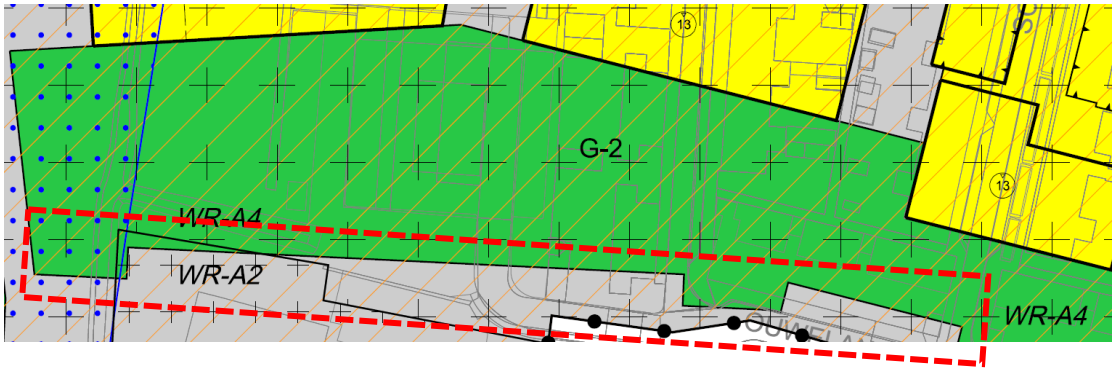
a. Degene die ten tijde van betaling van de kostenverhaalsbijdrage als bedoeld in artikel 22.1.5 houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger kan burgemeester en wethouders als ten minste vijf jaar verstreken zijn na betaling van de kostenverhaalsbijdrage verzoeken om een eindafrekening als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid van de Omgevingswet.
b. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in het eerste lid wordt jaarlijks in mei door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste 8 weken voor die datum schriftelijk zijn ontvangen.
c. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    1. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
    2. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling;
    3. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
d. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 22.1.12 en op basis van de op het moment van de aanvraag om de eindafrekening:
    1. gemaakte kosten; en
    2. geraamde nog niet-gemaakte kosten.
e. Na een tussentijdse eindafrekening kan geen aanspraak meer gemaakt worden op een nieuwe eindafrekening.

2.1.2 Verbeelding

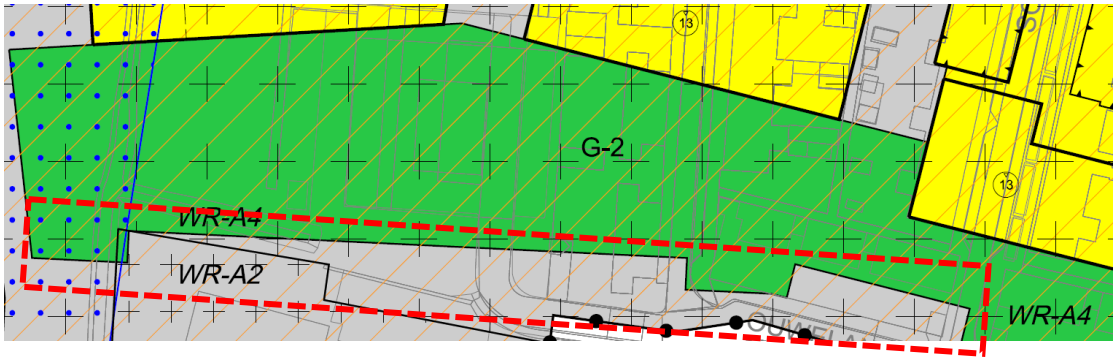
In verband met artikel 22.1 is het gehele plangebied voorzien van de nieuwe aanduiding ‘wetgevingzone – kostenverhaalsgebied’.

Naar aanleiding van verdere uitwerking van de inrichtingsvoorstellen voor de openbare ruimte is geconstateerd dat de bomen bij parkeervakken meer (groei)ruimte nodig hebben waardoor de gronden voor de parkeerstroken vergroot moeten worden. De begrenzing van de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Groen bij het Ouwelandsepark is daarom aangepast door deze 2,5 tot 3 meter in noordelijke richting te schuiven.

Ontwerp omgevingsplan:



Gewijzigd omgevingsplan voor vaststelling:



2.1.3 Motivering en bijlagen bij de toelichting

Aanpassingen in de Motivering (wordt niet gezien als een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan, maar voor de volledigheid hier benoemd).

- In verband met het aangepaste maximum woningaantal van 256 naar 260 is in diverse paragrafen de tekst van de Motivering aangepast
- In verband met het invoegen van de kostenverhaalsregeling zijn de paragrafen 6.1 en 6.2 van de Motivering aangepast / aangevuld.
- Door onderzoeksbureau IDDS is de rapportage ‘Nader bodemonderzoek Schutskooiwijk, Poortugaal’ opgeleverd op 24 maart 2026. Dit rapport is toegevoegd als bijlage aan de Motivering en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.3 van de Motivering.