


Aan: De raad van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Ridderkerk, 14 februari 2024

Betref: 2023-030651 - zienswijze ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-ONT1

Geachte raad,

Op 22 december ging het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-ONT1, m.b.t. het Hof van Poortugaal, te Albrandswaard, ter inzage.


ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Wij zijn positief over het initiatief van Parnassia om op deze locatie de gebiedsontwikkeling Hof van Poortugaal te starten. Voor de regio biedt deze ontwikkeling kansen m.b.t. de volkshuisvesting, waar wij als woningcorporaties ons voor inzetten.

Wij zouden graag betrokken zijn bij de realisatie van het woonprogramma m.b.t. sociale en lage middenhuur. Wij zien kansen om een groot deel van de vigerende prestatieafspraken na te kunnen komen, waarbij we veel van de doelstellingen van de corporaties en de gemeente kunnen bereiken, waarbij volkshuisvestelijke kwaliteit voorop staat.

Wij zien echter een verschil tussen het ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan en de algemene doelstellingen t.a.v. de volkshuisvesting zoals o.m. vastgelegd in de Woonvisie 2016-2025, op basis waarvan wij gezamenlijk onze Prestatieafspraken in 2022 hebben vormgegeven.

Woonprogramma o.b.v. Ontwerpbestemmingsplan

Wij zien in het ontwerpbestemmingsplan dat in 2.2 *Planvoornemen* wordt aangegeven dat voor het programma wordt ingezet op gelijkmatige verdeling van woningen voor starters, gezinnen en senioren, zonder daarbij specifieke programma onderdelen te definiëren. Tegelijk zijn bij de verschillende onderzoeken wel concrete aantallen benoemd.

Zo wordt in 2.7 *verkeer en parkeren* een rekenvoorbeeld gegeven met de volgende aantallen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Sociaal | 170 |
| - Vrije sector huur klein | 15 |
| - Vrijesector huur midden | 15 |
| - Vrije sector koop, groot | 65 |
| - Rijwoning 5,1/ 5,4 / 5,7 | 40 / 35 / 65 |
| - 3-onder-1-kap | 10 |
| - 2-onder-1-kap | 85 |
| - Vrijstaande woning | 25 |

Daarnaast staat in zowel 4.5 *Stikstofdepositie* als 4.8 *Luchtkwaliteit* aangegeven dat het programma nog niet vast staat, maar dat wordt uitgegaan van de volgende categorieën:

- 170 sociale huurwoningen (55m2 GO);
- 30 midden/goedkoop huurappartementen (75m2 GO);
- 65 dure huurappartementen (120 m2 GO);
- 150 tussen/hoek koopwoningen (125 m2 GO);
- 85 twee-onder-een-kap koopwoningen (180 m2 GO); en
- 25 vrijstaande koopwoningen (210 m2 GO)

Woonprogramma o.b.v. Prestatieafspraken

De gemeente (in haar Woonvisie) en de corporaties (in de Prestatieafspraken) hebben aangegeven in nieuwbouwplannen binnen de gemeente Albrandswaard in te zetten op grofweg 1/3 sociaal, 1/3 middelduur goedkoop en middelduur duur en 1/3 duur voor het huisvesten van 1/3 starters, 1/3 gezinnen en 1/3 ouderen. De gemeente heeft in de Prestatieafspraken haar voornemen uitgesproken om sociaal en middelduur goedkoop door de corporaties op te laten pakken. Deze afspraken, waar de corporaties zich graag aan wensen te houden, zouden voor Hof van Poortugaal, t.b.v. het huisvesten van jongeren, senioren en kleine gezinnen, leiden tot een ander programma. Als wij ons, zoals in het ontwerpbestemmingsplan, tot appartementen zouden beperken (o.b.v. de benoemde doelgroepen zouden ook sociale eengezinswoningen gewenst zijn) komen wij op hoofdlijnen tot het volgende programma:

- 175 sociale huurwoningen:
 - o 70% onder aftoppingsgrens:
 - 50 2-kamerwoningen - 50-55m²
 - 72 3-kamerwoningen - 65m²
 - o 30% boven aftoppingsgrens:
 - 35 3-kamerwoningen - 65-70m²
 - 18 3-kamerwoningen - 75m²
- 175 middelduur:
 - o 50% middenhuur laag
 - 77 3-kamerwoningen - 75-80 m²
 - o 50% middelduur hoog
 - 78 woningen middelduur hoog
- 175 woningen duur

Zienswijze

Wij zien dat de volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie en de afspraken uit de Prestatieafspraken onvoldoende worden geborgd in dit ontwerpbestemmingsplan. Wij vragen de raad dan ook niet in te stemmen met het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan, maar het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de afspraken die in de prestatieafspraken zijn vastgelegd voor de corporaties t.a.v. het sociale en middenhuur woonprogramma, zodat deze volkshuisvestelijke kaders zijn geborgd.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de behandeling van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

