

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS 2023-0007509
PZH 2024-849950736

Uw kenmerk
2023-030651

Bijlagen
-

Aan de gemeenteraad van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Hof van Poortugaal

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 20 december 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan. Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40), digitale vindplaats: www.zuidholland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid. In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Zienswijze

Op 14 februari 2024 is aan de gemeenteraad van Albrandswaard een pro forma zienswijze gestuurd. In deze brief wordt de zienswijze aangevuld. Er is door de gemeente geen voorontwerpbestemmingsplan Hof van Poortugaal in procedure gebracht. Vanwege strijdigheid met provinciaal beleid dienen wij tegen het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente een zienswijze in. Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen: woningbouwprogramma, ruimtelijke kwaliteit en recreatie, biodiversiteit en mobiliteit en parkeren.

Woningbouwprogramma

Het programma voldoet aan het vastgestelde woningbouwprogramma. Het huidige aantal woningen in het plan is iets meer dan in het programma (525). Het aantal sociale huurwoningen (170) is vrijwel in dezelfde verhouding. Goed dat in de woonvisie van Albrandswaard op doorstroming uit sociale huurwoningen wordt ingezet. Echter, het aantal middeldure woningen (dat hiervoor is geschikt) is met 30 in één van de grootste projecten van Albrandswaard dan vrij beperkt. Dit stond niet in het vastgestelde programma. Maar wij willen opmerken dat het

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



aandeel middeldure woningen in het gemeentebrede programma van Albrandswaard met 2% zeer beperkt is. De gemeente Albrandswaard heeft in maart 2023 de Regiodeal (ook Realisatieagenda genoemd) getekend met daarin onder andere opgenomen toe te werken naar een woningbouwprogramma vanaf 2025 met 2/3 betaalbaar (sociaal en middelduur) en 1/3 door corporaties (sociaal en middelduur). Gemeenten vragen we daarom hierop aan te sturen.

Ruimtelijke kwaliteit en recreatie

Het plangebied ligt grotendeels binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De ontwikkeling van dit deel van het plangebied is niet in strijd met ons beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt echter wel voor deelgebied 5, dat buiten BSD ligt en de bescherming Groene buffer en Recreatiegebied (beiden beschermingscategorie 2) heeft. De locatie fungeert nu feitelijk als dorpsrand, met een wandelroute, fietsroute en bankjes met zicht op het water en groen. Het gebied heeft in de huidige situatie dus recreatieve waarde.

De bouw van woningen past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit en moet daarom worden gezien als transformeren (art. 6.9 lid 5 onder c). Transformeren binnen gebieden met beschermingscategorie 2 is in strijd met de Omgevingsverordening (art. 6.9 lid 9). Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening omdat er niet voldaan wordt aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk moet blijven. De beoogde ontwikkeling in de groene buffer betekent een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit op deze plek. Deze locatie bebouwen zou afbreuk doen aan deze functie en sluit niet aan bij het doel van de groene buffer als contrastkwaliteit voor het stedelijke gebied (art. 6.9d). Tevens is het bestemmingsplan in strijd met artikel 6.9b, beschermingscategorie 2 recreatiegebied. Het bouwen in het recreatiegebied draagt niet bij aan het vergroten van de kwaliteit van het recreatiegebied en past niet binnen het recreatieve gebruik. Het feit dat het gebied nu niet openbaar toegankelijk is en straks wel wordt, maakt niet dat de recreatieve waarde verbetert. Door bouwen in het recreatiegebied neemt de groene beleving en recreatieve waarden van het gebied af.

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet duidelijk gemaakt dat het verlies aan ruimtelijke kwaliteit en recreatieve waarden elders in het plangebied gecompenseerd wordt door daar de (groene) kwaliteit te verbeteren. Tevens heeft het college onvoldoende rekening gehouden met de van toepassing zijnde richtpunten zoals bedoeld in artikel 6.9 lid 2 jo. 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening. Dit is in strijd met ons beleid voor groene buffer en voor het bouwen buiten BSD.

Wij zien echter ook dat er elders in het plangebied, binnen de huidige (indicatieve) grenzen van bestaand stads- en dorpsgebied, groene kwaliteiten worden toegevoegd. In aanvullende stukken (die niet ter inzage zijn gelegd) van de gemeente is daar nader op ingegaan. In deze stukken wordt voorgesteld om het Antes-terrein grotendeels openbaar toegankelijk te maken en onderdeel te laten worden van het netwerk van groene ruimten en groene routes in aansluiting op de groene bufferzone. Daarmee zou de functie van de groene buffer versterkt worden. Wij zien daarom mogelijkheden om onder voorwaarde wel in te stemmen met de ontwikkeling in deelgebied 5. De voorwaarde is dat er geen oppervlakte aan groene bufferfunctie en recreatiefunctie

verdwijnt. Dit betekent het aanpassen van de grens van beide gebieden. In deelgebied 5 wordt een stuk uit beide gebieden gehaald, dat elders (binnen de contouren van bestaand stads- en dorpsgebied) wordt gecompenseerd. Wij gaan graag met de gemeente in gesprek over deze nieuwe contouren en de uitwerking van het gebied dat toegevoegd kan worden als groene buffer/ recreatiegebied.

Balansregeling

Een oplossing voor dit plan kan zijn om gebruik te maken van de balansregeling in artikel 7.86 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (eerder maatwerkregeling genoemd) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland artikel 6.34 . De gemeente kan gebruik maken van de balansregeling in situaties waar enige nadere afwegingsruimte nodig is om ontwikkelmogelijkheden niet geheel op slot te zetten, als dit onwenselijk zou zijn vanwege andere aspecten die de provinciale belangen ondersteunen. De achterliggende gedachte is dat ondanks een concrete afwijking, de belangen van de provincie gediend worden, zodanig dat een en ander in balans is. Dit vergt een evenredigheidstoets in de motivering van ieder besluit waarbij de balansregeling wordt ingezet, gekoppeld aan de eis dat de afwijking relatief beperkt is.

Bij deze casus geldt dat de afwijking niet ingaat tegen de doelstelling artikel 6.9 lid 1 omdat over het gehele plangebied de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De balansregeling is een gemeentelijke bevoegdheid om in relatief beperkte mate van een regel uit de Omgevingsverordening af te wijken wanneer dit geen onevenredig afbreuk doet aan de doelstellingen van de regel. De afspraak is dat gemeenten in overleg treden met de provincie wanneer zij gebruik willen maken van deze regeling. Gedeputeerde Staten houdt op deze manier grip en kan haar (reactief) instrumentarium (zienswijze en vervolg) inzetten als haar belangen onevenredig worden geschaad.

Op basis van de huidige onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan Hof van Poortugaal wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden van de balansregeling. Het is daarom van belang dat wordt onderbouwd waarom bouwen in cat. 2 beschermd gebied mogelijk zou zijn. Er liggen mogelijkheden om elders in het plangebied te compenseren of mitigeren. Dat kan in combinatie met overige opmerkingen en uit te werken suggesties op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, een van de argumenten zijn om te concluderen dat er geen onevenredige schending is van provinciale belangen. Als het gemeentebestuur er voor kiest om de balansregeling in te zetten moet dit goed en navolgbaar gemotiveerd worden, om te voorkomen dat daartegen rechtsmiddelen worden ingezet door het provinciebestuur.

Biodiversiteit

Een reactie op basis van het ontwerpbestemmingsplan en een advies voor de verdere uitwerking van het plan op basis van het artikel in de Zuid Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) 7.45ca (kansen voor biodiversiteit):

“Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit”.

Aan het bovenstaande wordt in ieder geval voldaan, wanneer in het plan wordt omschreven hoe men vormt geeft aan de volgende punten (terug te vinden in de [Handreiking Versterken van Biodiversiteit bij Stedelijke Ontwikkelingen](#)) :

1. Behoud en bescherm bestaande natuur

Het behouden van bestaande bomenstructuur en andere goed functionerende groenstructuren is van groot belang, omdat de ecologische waarde van o.a. bomen en struiken over tijd steeds meer wordt, in vergelijking met nieuwe aanplant. In het deelgebied gaan ook bestaande structuren verloren.

2. Ontwikkel een habitat voor (icoon)soorten en zorg voor basis kwaliteit natuur

Het aanwijzen van icoonsoorten bij het opstellen van ecologische plannen, kan helpen in het gericht leefgebied creëren voor soorten. Dit zien wij graag terug in de verdere uitwerking van de plannen. Voor inspiratie, zie de icoonsoorten pagina van pzh:

<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/natuurrijk-zuid/icoonsoorten/>

3. Realiseer voldoende ruimte voor natuur

Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is voor natuur. In het plan dient dit nog gespecificeerd te worden.

Graag aangeven welke natuurtypen gerealiseerd worden en hoeveel m²/% van het plangebied hiervoor wordt ingezet.

4. Versterk en behoud groenblauwe structuren

In het plan verwerken hoe de groenblauwe structuren van de omgeving, in het plangebied verwerkt kunnen worden als fijnmazig groen-blauw netwerk dat dient als ecologische verbindingzones voor relevante soorten. Denk aan bomenrij, waterlichamen, kruiden- en bloemrijke verbindingstrook, faunapassage, etc.

Mobiliteit

De processtappen waaruit de verkeersonderzoeken bestaan zijn nauwkeurig en uitgebreid. Inzicht in de beperkende factor van de onsluitingscapaciteit en het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden vallen positief op. Wel zijn er ook nog gebreken binnen het verkeersonderzoek en de planuitwerking;

- Graag het prognosejaar van tenminste 2035 dan wel 2040 te gebruiken om de effecten op het bovenliggend wegennet inzichtelijk te maken.
- Graag hierbij ook de effecten op de N492 (traject tussen Duifhuisweg – aansluiting A15) onderzoeken. Van grof naar gedetailleerd (I/C verhouding spits en etmaal, kruispuntcapaciteit-wachtrijlengte, cyclustijd). Dit is gedeeltelijk al gedaan, maar voor het prognosejaar 2030.
- Graag ook de fietsontsluiting duidelijk opnemen binnen en buiten het plangebied. Vanuit het gedachtegoed van STOMP zou de fietsontsluiting zou wel direct over de Schroeder van der Kolklaan kunnen lopen.
- Graag aantonen of er voldoende fietsvoorzieningen naar en op Station Rhoon en Station Poortugaal zijn voor de verwachte OV-reizigers, hiermee komt er een aansluiting op het hoofdnet fiets langs de N492.

Parkeren

De aanpak in het parkeeronderzoek om de parkeerbehoefte voor sociale woningbouw te baseren op passendeparkeernormen.nl is goed, echter worden er verkeerde aannames gedaan, waardoor de uitkomst niet correct is. Door het toevoegen van 525 woningen is geen sprake van rest bebouwde kom als waar in het parkeeronderzoek van uit wordt gegaan, maar is de ontwikkeling volgens ons beter te vergelijken met een wijk als Poortugaal Zuid.

In artikel 6.10 b van de provinciale verordening is over Parkeernorm sociale huur opgenomen:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

De in dit plan gehanteerde parkeernorm voor sociale huurwoningen is hoger dan 0,7. Dit voldoet niet aan artikel 6.10 b. Een apart onderzoek naar de parkeerbehoefte en parkeerplaatsen ontbreekt. De afwijking van de parkeernorm uit artikel 6.10 b lijkt daarom niet te onderbouwen met data over de lokale situatie. Het is niet duidelijk hoe de parkeernormen data gedreven zijn. Ten overvloede merken we op dat Landelijke gemiddelden niet onder de noemer data over de lokale situatie is te scharen. Graag verzoeken wij de gemeente het parkeernorm voor sociale woningen bij te stellen naar 0,7.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen. Wij blijven graag met u hierover in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.