

griffie



provincie **ZUID HOLLAND**

Gedeputeerde Staten

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-774124071
DOS-2021-0002268
Uw kenmerk
N.v.t.
Bijlagen
N.v.t.

Aan de gemeenteraad van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake
ontwerpbestemmingsplan Oost-Kinderdijk 187

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 24 maart 2021 bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid en regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Op 7 april 2021 hebben wij reeds een pro forma zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Oost-Kinderdijk 187 ingediend. Deze brief vormt daar een inhoudelijke aanvulling op.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Ruimtelijke kwaliteit

De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in artikel 6.9. Uitgangspunt van dit beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan wanneer de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. In het voorliggende plan wordt hieraan niet voldaan.



In artikel 6.9 wordt onderscheid gemaakt tussen inpassen, aanpassen en transformeren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt: 'De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die qua aard en schaal aansluiting zoekt bij de kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing'. Wij delen deze conclusie niet.

De gebiedsidentiteit wordt gekenmerkt door een groen gebied met volkstuinen, park, beplantingen en enkele verspreid liggende woningen. Een woongebied van 18 woningen wijkt daarmee af van de gebiedsidentiteit. Het stedenbouwkundig plan speelt onvoldoende in op de groene omgeving. Ook qua aard en schaal wijkt de beoogde bebouwing af van de huidige situatie. De woningen zijn aanzienlijk hoger dan de bestaande kas en het nieuwe woongebied beslaat ook een groter gebied dan alleen de huidige kasbebouwing. Indien de gebiedsidentiteit verandert is er sprake van transformeren. Bij deze ontwikkeling is daarom geen sprake van inpassen, maar van transformeren.

Ook is het plan in strijd met verschillende richtpunten:

- Stedelijke groen- en waterstructuur: Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.
- Linten: Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Rivierdijk: Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

In de huidige situatie bevindt zich een kas op de ontwikkellocatie. Het bestemmingsplan beslaat echter een groter terrein waardoor ook niet-bebouwde percelen worden meegenomen in de ontwikkeling. Dit betreft het perceel ten westen van de kas en het perceel ten noorden van de kas met een recreatieve bestemming. Door het perceel met de bestemming recreatie om te zetten in een nieuw woongebied, wordt geen recht gedaan aan het richtpunt 'stedelijke groen- en waterstructuur'. Dit zorgt juist voor dat de stedelijke groen en waterstructuur wordt verzwakt in plaats van versterkt.

Het gebied kenmerkt zich door een dijklint met daarachter een gebied met een kleinschalige historische structuur waarbinnen het parklandschap wordt afgewisseld door kleine volkstuinen en kleinschalige woonbebouwing. De beoogde woningen hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dit is aanzienlijk hoger dan de lage kassen die nu op het perceel aanwezig zijn. Dergelijke grote bouwvolumes op deze plek zijn niet passend. Dit sluit ook niet aan bij de richtpunten die gelden voor linten, waaronder het behoud van de huidige korrel (maat en schaal van de bebouwing), de transparantie vanaf het lint en de historische gaafheid van het lint.

Alhoewel er reeds enkele grotere ontwikkelingen aan het lint zijn gerealiseerd en worden voorzien, wordt het lint nog grotendeels bepaald door relatief kleinschalige bebouwing die vaak bestaat uit één laag met kap aan de zijde van de dijk. De bebouwing daarachter dient ondergeschikt te zijn aan de dijkbebouwing, mede om de doorzichten en de beleving vanaf de Oost-Kinderdijk richting het landgoed Huis te Kinderdijk in stand te houden. In de huidige situatie zijn de bomen van het landgoed boven de kassen goed waar te nemen.

Bij het transformeren van het perceel naar woningbouw dient daarom rekening te worden gehouden met deze doorzichten en een beperkte maat van de bebouwing. De bebouwing dient

aan te sluiten bij de karakteristieken van de parkachtige omgeving. In de huidige plannen is dit onvoldoende het geval en wordt niet voldaan aan de richtpunten voor 'linten' en 'rivierdijken'.

Uit het voorgaande blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit door het voorgenomen plan verslechtert en dat er daarmee strijd is met artikel 6.9.

Stedelijke ontwikkelingen buiten BSD

In artikel 6.10 van de verordening zijn de regels omtrent stedelijke ontwikkelingen opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijgevoegde laddertoets ('Toets ladder voor duurzame verstedelijking Alblasterdam, Oost Kinderdijk') wordt gesteld dat de locatie onderdeel is van BSD. Wij delen deze conclusie niet.

De ontwikkellocatie heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch – 1' met een aanduiding 'glastuinbouw' en ter plaatse van de bestaande kas de aanduiding 'kas' en gedeeltelijk de bestemming 'Recreatie – 1'. Het terrein ligt achter het dijklint van de Oost-Kinderdijk in een gebied met recreatie- en natuurbestemmingen en daarnaast enkele losse woningen. Vanwege het samenstel van bebouwing ten behoeve van de agrarische gronden dat door het vigerende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt concluderen wij dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van art 1.1.1 onder h van de Bro. Ook in de toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt opgemerkt dat glastuinbouwgebieden en verspreid liggende kassen niet als BSD worden beschouwd. Het bestemmingsplan voorziet daarom ten onrechte niet in een onderbouwing waarom de beoogde woningen niet op een locatie binnen BSD gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan dient op dit punt te worden aangevuld met een goede onderbouwing.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. Graag gaan wij nader met u in gesprek over dit bestemmingsplan.

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.