



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
C.B.W. Hagen
T 070 - 441 65 13
cbw.hagen@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2018-668009260
DOS-2018-000719
Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders gemeente Molenwaard
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
uitwerkingsplan Woonvelden A-B-C1 Langerak-Zuid

Geacht college,

Inleiding

Op 17 september 2018 hebt u ons het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is op één of meerdere punten niet conform dit beoordelingskader.

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.

Opmerkingen

Zoals hierboven aangegeven geeft het plan aanleiding tot het indienen van een vooroverlegreactie. Het betreft de aspecten laddertoets, ruimtelijke kwaliteit en PAS. Hieronder zullen wij hier nader op ingaan.

Laddertoets

Op grond van artikel 2.1.1. van de verordening Ruimte wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd om te onderbouwen dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Uitgangspunt daarbij is dat deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

In uw onderbouwing wordt de behoefte gemotiveerd op basis van een onderzoek dat ongeveer 9 jaar oud is. Daarmee zijn deze gegevens niet meer actueel. Ons verzoek is daarom om de behoefte op basis van actuele cijfers te onderbouwen en zorg te dragen voor regionale



afstemming. Wij verwachten daarbij dat het onderzoek refereert aan de actuele lokale en regionale vraag en gerealiseerd lokaal en regionaal aanbod in de afgelopen periode.

Voorts wordt door u aangegeven dat de woningen worden gebouwd om de overdruk van buiten de regio op te vangen. De afspraak tussen provincie en de regio's is dat regio's voorzien in de eigen woningbouwbehoefte. Wij verzoeken u daarom dit onderdeel van de ladderonderbouwing te schrappen.

Verder is de ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Wij verzoeken u in de toelichting onderbouwd te motiveren dat de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied, eventueel elders binnen de regio, kan worden opgevangen.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie hecht veel waarde aan ruimtelijke kwaliteit. Om die reden zijn in de verordening Ruimte in artikel 2.2.1 regels gesteld voor ruimtelijke kwaliteit.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen wordt een onderscheid gemaakt in inpassen, aanpassen of transformeren. Voorliggend plan wordt door ons beoordeeld als transformeren.

Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling wordt gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin ondermeer rekening wordt gehouden met de relevante richtpunten – eventueel aangevuld met aanvullende ruimtelijke maatregelen ten behoeve van borging van de ruimtelijke kwaliteit. Een integraal ontwerp maakt geen onderdeel uit van het plan, is althans nu niet bijgevoegd. Verzoek is om hier alsnog in te voorzien.

In de toelichting is wel een stedenbouwkundige schets toegevoegd. Op basis van deze schets, die overigens blijkt een redactionele opmerking in de tekst nog wordt aangepast, is op basis van de richtpunten een voorlopige beoordeling opgesteld. Naar aanleiding daarvan hebben wij de volgende suggesties.

- De contactkwaliteit van de westelijke verkaveling is niet optimaal. Deze voldoet niet aan de richtpunten die zijn gesteld aan 'contactkwaliteit in de stads- en dorpsranden'. Niet duidelijk is welke vorm van overgang is gehanteerd; contrast, contact of 'front'.
- De overgang van het veenweidelandschap en nieuwbouw dient beter te worden uitgewerkt, zowel aan de zuid- als oostzijde van het plangebied (nu achterkanten naar het landschap).
- Behoud van het nog gave landschappelijke element Tiendweg (ambitie in het gebiedsprofiel). Een front naar dit element is gewenst.
- De breedte van de bebouwingsvelden komen over het algemeen overeen met een dubbele breedte van de slagen. Door deze schaa sprong verdwijnt de connectie met de aard en schaal van het veenweidelandschap.

Wij stellen voor nader overleg te voeren over dit onderdeel.

PAS

Het plangebied is gelegen nabij Natura-2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Wij verzoeken u om in uw plan te onderbouwen, bijvoorbeeld door het uitvoeren van een AERIUS-berekening, dat de toename van stikstofdepositie in nabijgelegen Natura-2000 gebieden beneden hiervoor geldende waarden blijft.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

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

Hoogachtend,

ir. P.J.C.M. Murk
Hoofd Beoordeling

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