

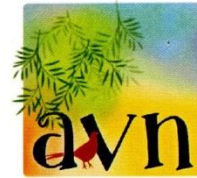
# Algemene Vereniging voor Natuurbescherming

voor 's-Gravenhage en omstreken

Badhuisstraat 175 - 2584 HH 's-Gravenhage

[www.AVN.nl](http://www.AVN.nl) [info@AVN.nl](mailto:info@AVN.nl) 070 33 88 100

Contactpersoon Dick Ooms <voorzitter@avn.nl>



aan de GEMEENTERAAD,

Postbus 19157, 2500 CD Den Haag.

per e-mail: [griffie@denhaag.nl](mailto:griffie@denhaag.nl)

cc. [bestemmingsplannen@denhaag.nl](mailto:bestemmingsplannen@denhaag.nl)

Een getekend exemplaar is afgeleverd op het Stadhuis.

Den Haag, 1 februari 2024

Onderwerp: Zienswijze AVN op Ontwerp-bestemmingsplan Nieuw Vredenoord

Geachte Raadsleden,

Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuw Vredenoord is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegd. Bij deze de zienswijze van de AVN.

De AVN is van mening dat met de voorgestelde inrichting van het gebied, dit de facto verandert van een NNN gebied in een villapark. Hierdoor ontstaat onacceptabele versnippering en verstoring van de natuur. Bij het ontwerp lijkt te zijn uitgegaan van het gewenste aantal woningen, in plaats van natuurwaarden. Er is geen rekening gehouden met het provinciale compensatiebeleid bij grote ingrepen in een NNN gebied. Daarom zullen er na de geplande massale kap veel te weinig bomen worden herplant binnen het gebied. Ook is er bij het ontwerp geen rekening gehouden met door de provincie vastgestelde natuurdoeltypen voor dit NNN gebied.

1. Landgoed of villapark? In haar reactie op de zienswijze van de AVN op het voorontwerp bestemmingsplan geeft de gemeente zich veel moeite om te weerspreken dat het landgoed dat de initiatiefnemer wil ontwikkelen de kenmerken heeft van een villapark. Ze realiseert zich kennelijk terdege dat de transformatie van een Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied naar een villapark volkomen onacceptabel zou zijn. Maar dat gaat de facto gebeuren als de plannen ongewijzigd zouden worden uitgevoerd. En daarmee wordt een onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland vernietigd. Wij gaan geen semantische discussie aan met de gemeente over het begrip 'landgoed'. We hanteren in deze zienswijze de benaming 'landgoed/villapark': 'landgoed' zoals de gemeente het noemt, 'villapark' wat het daadwerkelijk is.

2. Verstoring en versnippering. Door de omvang en de gespreide locatie van de voorgestelde bebouwing, in combinatie met de daarvoor benodigde oprijlanen, domineren deze het beeld in het grootste deel van het gebied. Pas in het achterste gedeelte krijgt de natuur, letterlijk en figuurlijk, in de volle breedte de kans zich te ontwikkelen zoals dat in een NNN gebied moet kunnen. In het bebouwde deel is geen sprake van een samenhangend natuurgebied maar eerder van flankerend snippergroen. Er ontstaat wel een aantrekkelijke groene woonomgeving, maar dat is iets anders dan een NNN gebied, wat het zou moeten zijn. Daar komt bij dat er door de bewoning – mensen, licht, geluid - en het daarmee samenhangende verkeer in het geplande ‘landgoed/villapark’ vrijwel voortdurend sprake zal zijn van verstoring. In een NNN gebied is dit onacceptabel.

3. Gevolgen in cijfers. Cijfers zeggen meer dan woorden. De provincie Zuid-Holland, verantwoordelijk voor de instandhouding van het NNN, heeft in haar reactie op het Voorlopig Ontwerp in 2020 gesteld dat de beoogde woningbouw te ingrijpend is voor een NNN gebied en dat de bebouwing aan de Vlietzijde geconcentreerd moet worden. Het plangebied is 250 meter diep. De afstand van de achterste villa tot de achterrand van het gebied bedraagt 90 meter. Dat is een wel heel ruime interpretatie van ‘de Vlietzijde’. Anders gezegd: de gemeente lapt de aanwijzing van de provincie aan haar laars. Het deel van het plangebied waarin de natuur voorrang krijgt bedraagt daarmee slechts 36%.

Een tweede maatstaf: de gevolgen van de voorgestelde inrichting voor de ruimte voor herplant van de gekapte bomen binnen het NNN gebied. Volgens de provinciale ‘Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland 2013’ moet deze herplant zo veel mogelijk binnen het NNN gebied plaatsvinden. Deze beleidsregel is van toepassing bij nieuwe plannen die de wezenlijke kenmerken en waarden van (ondermeer) NNN gebieden significant aantasten. Bij de massale kap (354 bomen) ten gevolge van de aanleg tweede watertoevoer is dit het geval. Omdat het gebied opnieuw wordt ingericht is er in principe alle ruimte voor herplant binnen het gebied. Uitgangspunt bij het ontwerp zou dus 100% herplant moeten zijn. Echter, niets is minder waar. Volgens het rapport ‘Herplant tweede watertoevoer’ wordt slechts 60% van het gekapte kroonoppervlak binnen het NNN gebied teruggeplant. De in het bestemmingsplan genoemde aantallen te kappen en aan te planten bomen, resp. 463 en 160, wijzen zelfs op slechts 35% herplant. Het bestemmingsplan vermeldt niet waarom hiervoor is gekozen. Kennelijk is dit het gevolg van de gekozen inrichting, waardoor te weinig ruimte ontstaat voor herplant, en waarbij dus onvoldoende met deze eis uit het provinciaal compensatiebeleid is rekening gehouden.

4. Natuurwaarden geen uitgangspunt. Bij het opnieuw inrichten van een NNN gebied behoren de aanwezige of gewenste natuurwaarden conform het vastgestelde natuurdoeltype uiteraard uitgangspunt te zijn. Bij het voorliggende ontwerp van het landgoed/villapark lijkt echter de gewenste hoeveelheid bebouwing het uitgangspunt te zijn. Zoals door de gemeente gesteld in de aangevraagde kapvergunning is er, na de massale kap en de toename van de oppervlakte aan water in het gebied, aanleiding voor de provincie om het natuurdoeltype opnieuw te bepalen. De vigerende natuurdoeltypen zijn immers afgeleid van de bestaande situatie, die door de massale kap en de aanleg van de tweede watertoevoer ophoudt te bestaan. Vooruitlopend op de beslissing van de provincie hierover is er echter al een gedetailleerde uitwerking gemaakt van de te ontwikkelen natuur. Daarnaast zou 100% herplant van de gekapte bomen binnen het plangebied uitgangspunt moeten zijn, wat kennelijk niet het geval is, zoals hiervoor betoogd.

5. Breng bebouwing in balans met natuur. De in het plan voorziene bebouwing betekent een onevenredige en significante aantasting van het NNN gebied. Dit is in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Nu er is gekozen voor de bestemming 'landgoed/natuur' van dit NNN gebied moet het aantal, de omvang, en de locatie van de gebouwen in balans worden gebracht met de waardevolle omringende natuur. De voorziene bebouwing is teveel verspreid en te massaal, en daardoor dominerend. Een appartementencomplex van deze omvang hoort niet thuis in een NNN gebied.

Voor een inrichting in balans met de natuur behoeft het wiel niet opnieuw te worden uitgevonden. Onze voorouders hebben deze ruimtelijke puzzel al op een aantrekkelijke wijze opgelost bij de ontwikkeling van landgoederen langs de Vliet. Het belendende landgoed Vredenoord, dat op voorbeeldige wijze is gerestaureerd, kan als voorbeeld dienen. Daarbij kan voor een eigentijdse, stijlvolle bebouwing worden gekozen, aan de voorzijde van het landgoed gesitueerd, en qua omvang vergelijkbaar met die van Vredenoord. Daarmee krijgt de natuur de ruimte die haar toekomt in een NNN gebied, en wordt voldaan aan de aanwijzing van de provincie om de bebouwing aan de voorzijde te concentreren.

6. De olifant in de kamer. De gemeente verzuimt in het bestemmingsplan aan te geven wat de dwingende noodzaak is om zoveel woningen te realiseren in het plangebied. Voor een zo significante aantasting van een NNN gebied moet immers sprake zijn van een groot openbaar belang, zonder reëel alternatief. Een voor de hand liggende conclusie is dat het financiële belang van de grondeigenaar hierbij een grote rol heeft gespeeld. De aanschaf van dit gebied vergt een forse investering, en de eigenaar beoogt 'return on investment'. Dat is begrijpelijk, maar als dat ten koste gaat van natuurwaarden wordt privaat belang boven collectief belang gesteld. Als de gemeente dat laat gebeuren verzaakt zij haar publieke taak. Om vast te kunnen stellen of hiervan sprake is, vragen wij de gemeente om volledige openheid van zaken te geven, waaronder het vrijgeven van alle correspondentie tussen gemeente en grondeigenaar. Daaruit moet ook blijken of er bij de aanschaf van de grond al sprake was van verplichtingen van de nieuwe eigenaar jegens de verkopende partij over villabouw in het plangebied, iets waarvoor wij aanwijzingen hebben. Wij hopen dat de gemeente aan dit verzoek gehoor geeft.

Samenvattend is de AVN van mening dat de inrichting van landgoed/NNN gebied Nieuw Vredenoord opnieuw moet worden ontworpen, waarbij de natuurwaarden, en niet het aantal te bouwen woningen, leidend moet zijn. Daarbij moet rekening worden gehouden met het provinciale compensatiebeleid, dus 100% herplant van gekapte bomen binnen het gebied, en met de door de provincie vastgestelde natuurdoeltypen in de nieuwe situatie van dit NNN gebied, dus na de massale kap en aanleg van de tweede watertoevoer.

Wij vragen u gevolg te geven aan deze zienswijze in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten,

Dick Ooms  
Voorzitter AVN

Caroline de Jong  
Secretaris AVN