

toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

woningbouwlocatie Mollenburg Gorinchem

gemeente Gorinchem

12 januari 2016

projectnummer 60916

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	INLEIDING	1
1.2	BELEID LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	1
1.3	WONINGBOUWLOCATIE MOLLENBURG	3
2	UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING, TREDE 1	5
2.1	KWANTITATIEVE BEHOEFTE	5
2.2	KWALITATIEVE BEHOEFTE	7
3	UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING, TREDE 2	10
4	CONCLUSIE	12

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor woningbouwlocatie Mollenburg in Gorinchem wordt momenteel een bestemmingsplan opgesteld. Conform het Besluit ruimtelijke ordening zal in het bestemmingsplan een toets moeten plaatsvinden aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hierna). Deze toets vindt in deze memo plaats. Deze memo is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 BELEID LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Besluit ruimtelijke ordening

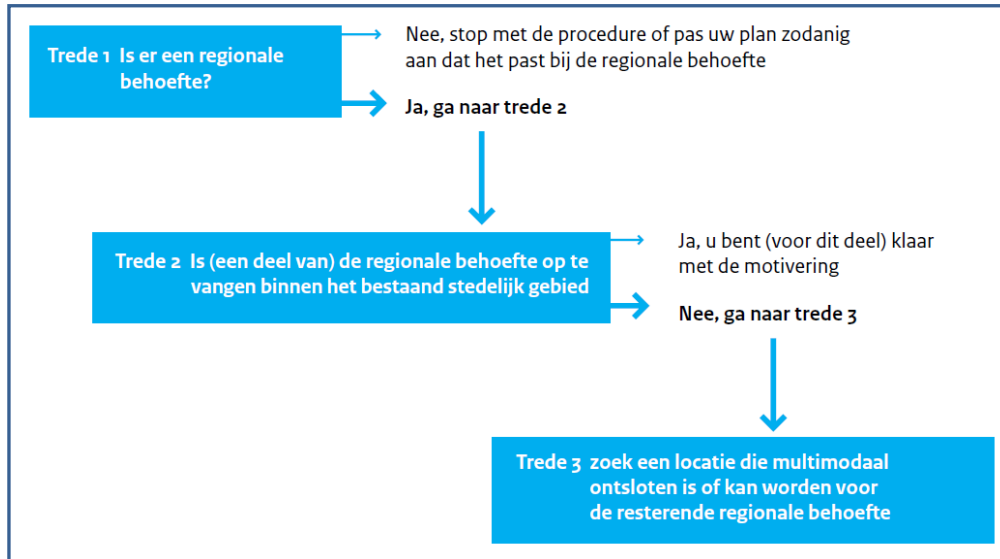
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;*

- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Overigens is de term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen tot 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is groter van schaal (155 woningen) en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, op basis waarvan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

¹ Uitspraak Raad van State nummer 201401119/1R1.

Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft in haar verordening Ruimte de Ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt. Hierover is het volgende bepaald:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a *de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b *in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - 1 *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - 2 *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en*
 - 3 *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld onder b, wordt verstaan:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Omdat voor Mollenburg een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen hebben we ervoor gekozen de toets aan de Ladder volgens de stappen uit de provinciale verordening te doorlopen, zodat aan de voorzijde van het planproces al inzichtelijk wordt of voldaan wordt aan de eisen uit de verordening.

1.3 WONINGBOUWLOCATIE MOLLENBURG

In 1999 heeft de gemeenteraad van Gorinchem besloten om de sportvelden in Gorinchem (locatie Mollenburg) opnieuw in te richten. De gebruikers van de sportvelden op locatie Mollenburg zijn inmiddels verplaatst naar een locatie aan de Molenvliet. Het gaat om de sportverenigingen SVW, GKV en GSV. Tennisvereniging GTC Overwaard, scoutingclub APV Gorinchem een voetbalcourt en een moskee, gelegen aan de Sportlaan op locatie Mollenburg, blijven aldaar gehandhaafd. Het vrijkomende sportterrein zal worden herontwikkeld en ingericht als woningbouwlocatie. Hiertoe is enkele jaren geleden een stedenbouwkundig plan en vervolgens een bestemmingsplan opgesteld dat voorzag in

117 woningen. Vervolgen is de formele procedure van het bestemmingsplan Mollenburg gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege markttechnische / economische redenen is dat bestemmingsplan nooit vastgesteld en ligt thans echter een ander stedenbouwkundig ontwerp voor. Gezien het feit dat de gronden nog geen geldende woonbestemming hebben, is opnieuw een bestemmingsplanprocedure opgestart waarbij het eerder opgestelde bestemmingsplan de basis vormt.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 123 rijwoningen, 14 twee-onder-een-kap woningen en 18 vrijstaande woningen /vrije kavels.² Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van minimaal 140 en maximaal 175 woningen.

Begrenzing plangebied

De locatie Mollenburg (dus de voormalige sportvelden) ligt aan de noordzijde van Gorinchem tegen de rijksweg A15 aan en is circa 8,8 ha groot. Het terrein is rondom omgeven met vrij brede waterlopen en een hoog opgaande boombeplanting. Aan de zijde van de Mollenburgseweg grenst de locatie direct aan woonbebouwing. De zuidzijde van het gebied wordt gevormd door een waterpartij met daarachter woningen.

² Het stedenbouwkundig plan betreft een indicatieve verkaveling. In het bestemmingsplan is een verdeling met een bandbreedte per woningtype opgenomen.

2 UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ- KING, TREDE 1

In deze paragraaf volgt de toetsing van het plan Mollenburg aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 (Is er een regionale behoefte?)

De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

algemeen

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening Ruimte. De Ladder vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefte-ramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen GS de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefte-raming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. GS kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt als uiterste termijn 1 juli 2015.

In het Programma Ruimte is aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven. Ook kunnen op regionaal niveau gemeenten afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefte-ramingstotalen per gebied die worden beschreven in paragraaf 2.2.3 van het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte, zoals in het geval van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De behoefte-ramingen geven een bandbreedte aan. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. De Woningbehoefte-raming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) cijfers worden driejaarlijks geactualiseerd.

regionale woonvisie en regionale behoefte

Volgens de verordening Ruimte dienen gemeenten in regionaal verband woonvisies vast te stellen, waarin gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten bepalen.

De gemeente Gorinchem behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Voor deze regio geldt de in april 2015 geactualiseerde Regionale Woonvisie. GS heeft in november 2015 ingestemd met de actualisatie.

In de geactualiseerde Regionale Woonvisie (2015) wordt voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden uitgegaan van een groei van 4.233 tot 4.785 woningen in de periode 2010-2019, uitgaande van herstel op de woningmarkt in dit decennium. Het is echter denkbaar dat de markt trager of sneller herstelt. De ambitie is om 4.785 woningen te realiseren, waarbij er geen netto uitstroom meer is in de regio. Bij een aantrekkende woningmarkt wordt verwacht dat de trek naar voorzieningendorpen en stedelijk gebied groter is, omdat er in een goed functionerende markt meer mogelijkheden zijn om door te stromen, en omdat regionaal de trek naar deze gebieden een woonwens is.

De huidige woningmarkt vereist vraaggericht bouwen en een flexibel programma. Dat betekent: procedures, bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen zo inrichten dat ze tussentijds veranderd, vertraagd of versneld kunnen worden. Maar er zijn ook structurele ontwikkelingen in de vraag, waarop gemeenten bij planvorming nu al kunnen participeren. Denk daarbij aan ontgroening, vergrijzing, maar ook maatschappelijke en economische ontwikkelingen, zoals toenemend belang van voorzieningen, bereikbaarheid en werk en als gevolg daarvan de trek naar de stad.

Afgesproken is dat de regiogemeenten nieuwbouwplannen op elkaar af stemmen. Er is geen getalsmatige verdeling vooraf per gemeente afgesproken, maar gemeenten onderbouwen waarom een plan meerwaarde heeft. Wanneer een plan een bovenlokale functie heeft en mogelijk concurrentie met andere plannen aangaat, wordt regionaal afstemming in uitwerking of fasering gezocht. Plannen van meer dan 50 woningen in het stedelijk gebied worden regionaal geagendeerd. Datzelfde geldt voor kernen waarbij de totale planruimte groter is dan 0,7% groei per jaar en voor projecten waarvan (delen van) de programmering nog beïnvloedbaar is, nog niet in aanbouw. Een regionale werkgroep toetst het project, na agendering, aan de regionale woonvisie, lokale marktanalyse, concurrentieanalyse en eventuele bijzonderheden. De gemeente bepaalt zelf op welke wijze zij de plannen toelicht aan de werkgroep.

De planvorming voor Mollenburg heeft een grotere omvang dan 50 woningen en is door de gemeente om die reden ingebracht in de regionale werkgroep. Het plan Mollenburg is door de werkgroep als 'kwalitatief passend, geen concurrentie' beoordeeld.

Conclusie

De plantwikkeling voor Mollenburg past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning. Hiermee heeft er voor dit plan regionale afstemming plaatsgevonden. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte en voor dit aspect Trede 1 van de Ladder positief kan worden beantwoord.

2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Voor het toetsen en aantonen van de kwalitatieve behoefte maakt de gemeente gebruik van de volgende documenten:

- regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2014) en update (2015)
- Woonagenda 2.0 (2013)

Deze nota's zijn met de regio en de provincie besproken en door de regio en provincie goedgekeurd. Dit betekent dat zij akkoord zijn met het feit dat de gemeente deze nota's hanteert bij het aantonen van de kwalitatieve behoefte. Onderstaand wordt nader op deze nota's ingegaan.

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie hebben gemeenten in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de periode 2010-2019 en voor de periode na 2019. In de periode 2020-2029 is de bandbreedte voorlopig vastgesteld op 2.567 - 2.752 woningen. Na vaststelling van de nieuwe provinciale prognose zal de regio nieuwe afspraken maken voor de periode 2020-2029. De gemeenten willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in de regio in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd.

De gemeenten zien Gorinchem, volgens het wensbeeld 2020, als het dynamisch centrum van de regio. Gorinchem groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobiele en de gemaksgespecialiseerden blijven de regio trouw en kiezen voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Hoog Dalem en Lingewijk trekken vooral opwaarts mobiele. Zij maken in deze wijken een stap in hun wooncarrière, naar onderscheidende woningen op beperkte afstand van het centrum, een goede uitvalsbasis voor het dagelijks leven.

Gemaksgespecialiseerden zijn nog sterker gericht op voorzieningen en de nabijheid van het centrum, trekt hen naar de bestaande wijken in Gorinchem. Dat zorgt voor investeringsruimte in de naoorlogse wijken die een flinke verbetering moeten gaan krijgen. Naarmate de woningmarkt herstelt, komt er meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in vooroorlogse wijken voor groepen die dichtbij het centrum willen wonen.

Investeren zal overal gebeuren, maar niet overal hetzelfde. De focus verschuift van nieuwbouw naar de kwaliteit van de bestaande woningen en woonmilieus. Dit vanuit het inzicht dat de bestaande woonvoorraad en omgeving grotendeels de woonkwaliteit bepalen. Nieuwbouw is alleen kansrijk als het vraaggericht is. Bereikbaarheid, werk en voorzieningen zijn daarbij leidend. De vraag naar nieuwbouw is in verhouding het grootst in het stedelijk gebied, waartoe Gorinchem behoort, en voorzieningendorpen. Iedereen die een binding met de regio heeft kan zo een woning vinden op een plek die hem of haar het beste woonmilieu biedt. Het stedelijk gebied bedient een lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, en biedt ook ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter.

Gorinchem wijkt in Mentaliteits-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten

in de regio zelf, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep, en is het voorts wenselijk doorgroeiers te binden.

Locatie Mollenburg (onderdeel van wijk Stalkaarsen en Haarwijk, zie tabel hieronder) maakt volgens de woonvisie onderdeel uit van een vooroorlogse woonwijk en wordt gezien als een omgeving waar vooral de traditionele burgerij oververtegenwoordigd is. Kansrijke doelgroepen zijn de kosmopolieten, opwaarts mobilen en gemaksgelieerden, waarbij een type woonmilieu 'woonwijk naorlogs tot Vinex' kansrijk is. In onderstaand tekstvak zijn de kenmerken van deze verschillende doelgroepen voor Mollenburg aangegeven (vet gedrukt).

Postcodegebied	Naam plaats	Type woonmilieu	Doelgroep 1	Doelgroep 2	Doelgroep 3
4201	Centrum	Centrummilieu	PM	KP	OM
4204	Gildewijk	Woonwijk naorlogs tot Vinex	MB	GG	
4205	Stalkaarsen/Haarwijk	Woonwijk naorlogs tot Vinex	KP	OM	GG
4206	Lingewijk	Woonwijk vooroorlogs	PH	KP	OM
4207	Laag-Dalem	Woonwijk vooroorlogs tot Vinex	GG	MB	
4208	Hoog-Dalem	Vinex en verder	OM	NC	MB
4213	Dalem	Landelijk wonen PLUS	MB	NC	

Bron: WDM, bewerking Motivation

Koppeling Mentality-milieus en woonmilieus

Per Mentality-milieu verschillen die wensen en het verhuisgedrag. Het zijn de moderne groepen met een binding aan de regio die autonoom groeien en verhuizen richting voorzieningen:

- Traditionele burgerij is zeer honkvast. Deze groep krimpt. Zij voelen zich het meest thuis in woondorpen, maar zijn ook in de andere bestaande woonmilieus te vinden, zij het dat zij veel minder in woonmilieu Vinex en verder zijn te vinden. Hun sociale netwerk is meer bepalend voor waar zij wonen dan hun woonvoorkeuren. Door hun honkvastheid wonen zij soms ook in woonmilieus waar zij als zij nu opnieuw zouden verhuizen minder snel voor zouden kiezen, zoals de centrummilieus.
- Moderne burgerij krimpt op de lange termijn, op de kortere termijn vergrijsst deze groep met name. Ook, maar minder, hecht zij veel waarde aan het sociale netwerk en verhuist liefst over korte afstand (zoals van woondorpen naar voorzieningendorpen).
- **Gemaksgeoriënteerden** (veel starters) en **opwaarts mobilen** (vooral starters en doorgroeiers) kiezen vaker voor stedelijk gebied.
- Postmaterialisten en nieuwe Conservatieven (vooral nieuwkomers) zijn een interessante nichegroep om aan te trekken bij een aantrekkelijke woningmarkt. Getalsmatig heeft dit geen wezenlijk effect op de verdeling;
- Postmoderne hedonisten en kosmopolieten vragen een fundamenteel ander woonmilieu dan de regio biedt, en zijn nauwelijks beïnvloedbaar door een bouwprogramma.

In Mollenburg zijn de volgende woningen gepland:

- 123 rijwoningen, waarvan:
 - 45 woningen in een prijsklasse tussen 270.000 en € 300.000,--, 58 woningen in de prijsklasse tussen 310.000 en 350.000,-- en 20 woningen in de prijsklasse 365.000 en 405.000,--
- 6 dubbele woningen in de prijsklasse rond 450.000;
- 8 dubbele woningen en 18 vrijstaande woningen: dure koop (vrije kavels).

Met dit woningtype wordt op een inbreidingslocatie in Gorinchem tegemoet gekomen aan de wens om doorstroming op de woningmarkt tot stand te brengen, waarbij woningen gerealiseerd worden die aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. Het gaat dan om rijwoningen voor starters en doorgroeiers (gemaksgeoriënteerden en opwaarts mobilen) en twee-onder-een-kap woningen en vrije kavels voor Kosmopolieten, die aldaar een woning naar hun eigen wensen kunnen realiseren.

Daarnaast staat Gorinchem voor een grootschalige herstructureringsopgave van bestaande wijken. Het is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad aldaar aan te passen aan de huidige vraag, wat tot gevolg heeft dat in deze wijken verdunning zal plaatsvinden. Nu als gevolg van de noodzakelijk verdunning het niet meer mogelijk is om alle huidige bewoners in de bestaande wijken te huisvesten, is compensatie op andere plekken in de stad nodig. Dit betekent dat op andere locaties in de stad, waaronder locatie Mollenburg, woningen gerealiseerd moeten worden, die aansluiten bij de woonwensen (vraag) van bewoners die deze herstructureringslocaties gaan verlaten. Het betreft vooral rijwoningen in de goedkope en middeldure sector. Met het woningbouwprogramma voor Mollenburg is hierop ingespeeld.

In lijn met de Regionale woonvisie is in het bestemmingsplan ruimte gelaten voor marktontwikkelingen. Wel is een bandbreedte voorgeschreven wat¹ betreft de ruimtelijke woningcategorieën, om hiermee voorliggende toets aan de ladder juridisch te borgen.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat het kwalitatieve woningbouwprogramma voor Mollenburg goed aansluit/kan aansluiten bij de kwalitatieve regionale behoefte. Ook voor dit onderdeel kan Trede 1 van de Ladder positief worden beantwoord.

3 UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ- KING, TREDE 2

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de tweede trede van de ladder.

Trede 2 (Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?)

in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins,

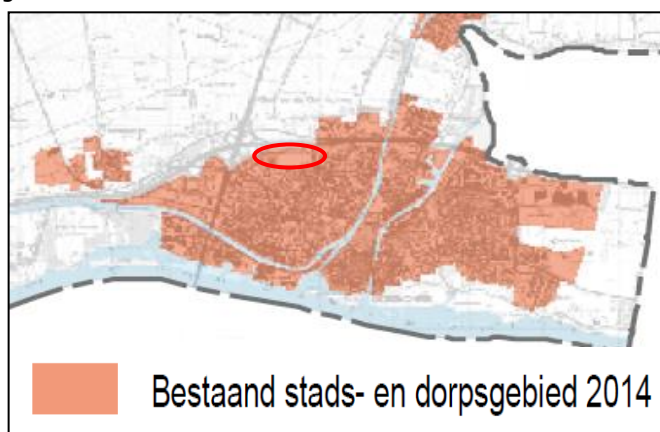
Algemeen

Volgens de Verordening ruimte 2014 past een gemeente bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de Ladder toe. Daarbij moet ze motiveren of de ontwikkeling al dan niet kan plaatsvinden in het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). In de Verordening is een definitie opgenomen. In de verordening is aangegeven dat GS periodiek een kaart van het BSD vaststellen. De kaart dient als illustratie, de definitie is maatgevend.

De provincie heeft anno 2014 een kaart gemaakt van het BSD (illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied 2014). Gemeenten zijn daarbij geconsulteerd. Bij deze kaart heeft GS een toelichting geschreven. In de Verordening staat de volgende definitie van het BSD: *Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Volgens de toelichting³ bij de kaart BSD vallen onder stedelijk groen *stadsparken, begraafplaatsen en sportvelden*. Als ze in of direct aan stad of dorp liggen dan horen ze tot het samenstel van bebouwing. Sportvelden die los liggen buiten stad of dorp horen er niet toe.

Volgens de illustratieve kaart 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (zie uitsnede kaart hieronder) behoort het plangebied van Mollenburg tot het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gehele behoefte kan worden opgevangen door het benutten van beschikbare gronden, in dit geval de voormalige sportvelden, in het bestaand stedelijk gebied.



Ligging locatie Mollenburg binnen bestaand bebouwd gebied volgens verordening.

³ Toelichting op illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 2014 Zuid-Holland.

De provincie stelt in haar Verordening dat als de gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de Ladder doorlopen. In onderhavige situatie is dit het geval. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder. Nadere toetsing aan trede 3 van de Ladder is, volgens het provinciaal beleid, dan ook niet meer aan de orde.

Ondanks dat volgens de Verordening geen nadere toetsing meer nodig is, zijn er recente ontwikkelingen in de jurisprudentie, die toch vragen om een nadere onderbouwing. Uit een uitspraak van de Raad van State van 29 april jongstleden blijkt dat de bestaande bestemming betrokken moet worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ging hier om een locatie in Zuid-Holland, die weliswaar de bestemming Agrarisch had, maar in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied en als inbreidingslocatie was aangewezen. Het feit dat deze locatie genoemde aanduidingen in de verordening had, deed volgens de Raad van State niets af aan het feit dat het nu om agrarische gronden gaat en dus geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming "Sportterreinen". Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Gorinchem en de huidige situatie en bestemming die het plangebied nu heeft, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Ook op basis hiervan komen we tot de conclusie dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en aldus geen toets noodzakelijk aan trede 3 van de Ladder hoeft plaats te vinden.

4 CONCLUSIE

De planontwikkeling Mollenburg voldoet aan de treden de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.