

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Kop Oostdijk Hellevoetsluis

projectnummer:

053000.20151464

Projectleider/auteur:

Ingrid de Feijter / Joost Jansen / Wouter Groenen

datum:

01-03-2017

Inhoudsopgave

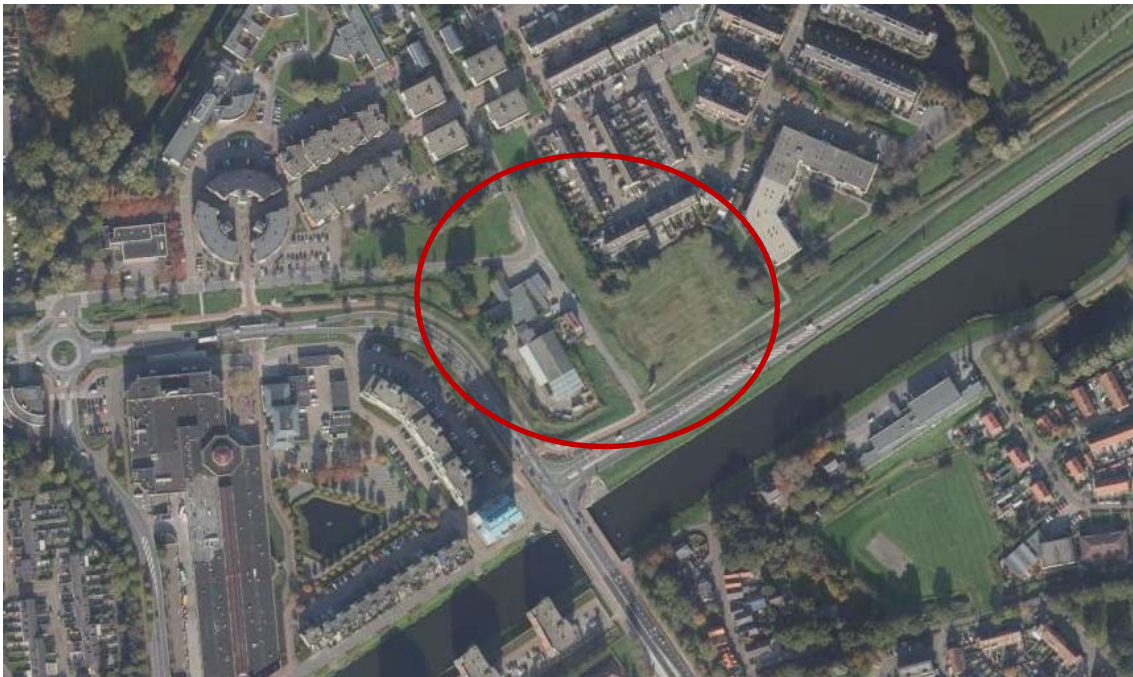
Hoofdstuk 1	Inleiding en conclusie	3
Hoofdstuk 2	Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking	7

Hoofdstuk 1 Inleiding en conclusie

1.1. Initiatief

Aan de kop van de Oostdijk bestaat al enige jaren het voornemen voor herontwikkeling. Op een deel van het terrein is nu nog de doe-het-zelf zaak van Moree gevestigd. In de gemeentelijke Woonvisie is de locatie aangewezen voor woningbouw. Een marktpartij heeft plannen gemaakt voor een nieuwe invulling van de gronden, hoofdzakelijk bestaande uit woningen.

Het plan gaat uit van de bouw van maximaal 81 woningen in de middeldure huur sector. Het bouwplan bestaat uit drie woontorens in een groene en waterrijk omgeving aan de kop van de Oostdijk en met uitzicht over het Voorns Kanaal.



Figuur 1.1. Huidige situatie projectgebied





Figuur 1.2. Nieuwe situatie/impressie

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het geldende bestemmingsplan 'Tolhoek' maakt geen woningbouw mogelijk. Daarom wordt de ontwikkeling meegenomen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de woonwijk Den Bonselhoek.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied met meer dan 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom worden ruimtelijke plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Als basis voor de toetsing is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende provinciale en regionale beleid en onderzoek.

1.3. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) 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, en;
- c) 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.

Uitgaande van de relevante regio Voorne-Putten worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken.

Trede 1

Wonen

De bouw van 81 woningen voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is in dit geval de regio Voorne Putten. Er is binnen de planperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2. De woningbouwplannen zijn afgestemd op de regionale behoefte. Het bouwplan past binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie.

Voor wat betreft het kwalitatieve aspect, wordt in de regionale woonvisie gesteld, dat bij nieuwbouw 'de focus moet liggen op aanbod aan woningen dat ontbreekt en waarmee de voorraad aansluit op bevolkingsopbouw en samenstelling'. Ook in de lokale woonvisie wordt er voor gepleit om de woningvoorraad van Hellevoetsluis meer senior-proof te maken.

Gelet op de vergrijzing, die ook voor Voorne-Putten en Hellevoetsluis mag worden verwacht, is daarom als actiepoint geformuleerd het 'bouwen van voldoende woningen, die voor senioren geschikt zijn'. Dit betekent woningen, die traploos toe – en doorgankelijk zijn én die gunstig gelegen t.o.v. de voorzieningen. Het bouwplan Kop Oostdijk voldoet aan deze voorwaarden en wordt daarom in de lokale woonvisie ook aangemerkt als uitstekende locatie voor het bouwen van woningen, die 'senior-proof' zijn. Het project geeft invulling aan de vraag naar middeldure appartementen, die geschikt zijn voor senioren (nultreden).

Uit het regionale onderzoek naar woonwensen "De Grote Woon Test" blijkt in Hellevoetsluis een tekort te bestaan aan appartementen met lift (-22%), huurwoningen (-8%) en qua woonmilieu het wonen nabij winkelcentra (-5%).

Uit het onderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van de lokale woonvisie, is gebleken, dat Hellevoetsluis 313 middeldure huurwoningen kent, waarvan slechts 99 middeldure huurappartementen. In de visie wordt dan ook aangedrongen op het realiseren van middeldure huurappartementen, die bovendien zo veel mogelijk senior-proof zijn.

Trede 1: Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van trede 1 van de Rijksladder. Er is behoefte aan de bouw van 3 blokken middeldure huurwoningen, die bovendien 'senior-proof' zijn.

Trede 2

In dit geval is sprake van transformatie en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Een voormalige bedrijfslocatie in een woonwijk en restgronden worden ingevuld met een stedelijke functie. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.

Trede 2 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan trede 2.

Trede 3

Omdat de ontwikkeling voldoet aan stap 2 is toetsing aan de derde stap niet noodzakelijk.

Trede 3 Conclusie

Toetsing aan trede 3 is niet noodzakelijk.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 2 Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.1 is de ontwikkeling getoetst aan de rijksladder (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro). In paragraaf 2.2 is de ontwikkeling getoetst aan de provinciale ladder (Artikel 2.1.1 Verordening ruimte).

2.1. Toetsing aan Rijksladder

2.1.1. Trede 1: behoefte

De relevante woonregio is Voorne-Putten.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Hellevoetsluis blijkt uit diverse rapporten en onderzoeken.

A. Woningbehoefteraming Provincie Zuid-Holland

De kwantitatieve woningbehoefte blijkt uit de Woningbehoefteraming Provincie Zuid-Holland (WBR 2016), die in juni 2016 is uitgebracht. In Hellevoetsluis is in de periode tot 2030 een behoefte berekend van 941 woningen.

	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2015-2029
Hellevoetsluis	511	385	45	941

WBR 2016, bron Provincie Zuid-Holland

De WBR (woningbehoefteraming) en de BP (bevolkingsprognose) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De WBR en BP zijn de boven- en ondergrens van de bandbreedte waarbinnen de bouwproductie moet plaatsvinden. De provincie wil de weg vrij maken om minder vanuit de getallen, maar meer vanuit de kwaliteiten van woningbouwplannen het gesprek voeren. Met de meer kwalitatieve benadering die daarin wordt beoogd, krijgen de WBR en BP beleidsmatig een andere status. De WBR en BP kunnen wel inzicht geven, vooral vanuit de demografische trends die ten grondslag liggen aan de getallen.

De ontwerp-actualisering 2016 van de verordening, visie en het programma ruimte treden naar verwachting eind 2016 in werking. In het onderstaande is specifiek aangegeven dat de provincie meer ruimte wil bieden voor bijvoorbeeld middeldure huur. De provincie constateert dat hier te weinig aanbod in is.

Programma ruimte Ontwerp 2016

Actualisering regionale woonvisies per 1 juli 2017

Om beleidsmatig de basis te bieden voor de volgende ronde van actualisering van de regionale woonvisies, is het nodig de teksten hierover in het Programma ruimte aan te passen. GS hebben de regionale woonvisies aanvaard tot 1 juli 2017. Vóór die tijd is aan de regio's gevraagd de visies te actualiseren. Bij deze actualisering zet de provincie in op een doorontwikkeling van de regionale woonvisies, samen met de gemeenten en regio's, om ze kwalitatiever en integraler te maken.

Een belangrijk onderdeel van de doorontwikkeling van de regionale woonvisies is dat kwaliteit meer voorop komt te staan in het gesprek over woningbouwplannen. Door een te kwantitatieve benadering blijven soms plannen liggen die van veel toegevoegde waarde zouden kunnen zijn, zoals transformatie van leegstaande kantoren. Met een kwalitatieve, bredere benadering wordt het beleid voor wonen integraler en wordt voorgesorteerd op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij wil de provincie aan gemeenten een uitgestoken hand bieden door kennisdeling of proefprojecten. Dit wordt al ingezet via onder meer het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik.

De aanpassingen in het Programma ruimte hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

Van bandbreedte WBR/BP naar Woningmarktverkenning als basis voor gesprek

Door een cijfermatige, kwantitatieve benadering blijven soms goede initiatieven op de plank liggen. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen voor herbestemming of binnenstedelijke kwaliteitsverbetering, of plannen waarbij een segment wordt toegevoegd waar nog te weinig aanbod in is zoals woningen onder de liberalisatiegrens of middeldure huur. De reden hiervoor is vaak dat andere plannen, waar (voorlopig) weinig zicht is op realisatie, in de weg zitten bij de onderbouwing van de behoefte. Het gesprek over aanpassen, uitfasen of herbestemmen van deze plannen is niet van de ene op de andere dag gevoerd, vanwege politieke en/of

financiële overwegingen. Ondertussen kan er wel behoefte zijn aan andersoortige ontwikkelingen, zoals hiervoor beschreven. Door kwaliteit centraler te stellen in het gesprek over woningbouwplannen, kan een betere afweging worden gemaakt over welke plannen gewenst zijn. Het kan ook zijn dat er aan een bepaald woonmilieu of prijssegment al teveel geprogrammeerd is. Er is dan aanleiding om dat aan te passen.

Om dit kwalitatieve gesprek te voeren, is kwalitatief behoefteonderzoek nodig. De Woningmarktverkenning, die de provincie iedere drie jaar laat uitvoeren op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON), kan hiervoor de basis bieden. De Woningmarktverkenning geeft een inschatting van de woningvraag per prijsklassen, woonmilieu en woningtype. Dit is geen 'blauwdruk' – zeker niet tot op de woning nauwkeurig – maar geeft wel richting. De Woningmarktverkenning hoeft niet de enige bron van informatie te zijn. Veel gemeenten en regio's hebben zelf ook onderzoeken die op lokaal of regionaal niveau inzicht in geven. Deze onderzoeken kunnen ook worden gebruikt.

B. Woningmarktverkenning 2013

Voor het bepalen van de *kwalitatieve* behoefte is op dit moment de provinciale woningmarktverkenning 2013 beschikbaar. De resultaten hieruit zijn gebruikt in de Woonvisie Voorne Putten (zie hierna).

In het ontwerp programma ruimte is aangegeven dat er dit jaar een nieuwe woningmarktverkenning komt.

C. Dat spreken we af, Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

De gemeenten binnen de voormalige stadsregio Rotterdam hebben op 29 januari 2014 samen met de woningcorporaties en ontwikkelende partijen woningmarktafspraken vastgelegd tot 2020. Op basis hiervan is door de stadsregio de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020 ("Dat spreken we af!") opgesteld. De stadsregio is daarbij opgedeeld in 6 sub-regio's, waarvan de regio Voorne – Putten er één is. De afspraken richtten zich daarbij vooral op:

1. verbeteren van de woonmilieubalans;
2. afname van het aantal sub-urbaan grondgebonden woningen;
3. aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de behoefte;
4. vertaling van deze behoefte naar kwalitatieve bouw – programma's;
5. onderzoek naar maatregelen voor het aanpassen van woningen aan de zorgbehoefte.
6. Voor doelgroepen, waarvoor schaarste wordt geconstateerd, mogen de beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden of directe bemiddeling worden aangeboden.

Dit project kan woningen toevoegen in een segment waar in de regio nu nog te weinig aanbod in is, namelijk voor senioren geschikte middeldure huurwoningen nabij centrumvoorzieningen.

D. Woonvisie Voorne – Putten 2016 - 2020

In aanvulling op de woningmarktafspraken, die nog in hoofdzaak kwantitatief van aard zijn, wordt in de woonvisie Voorne – Putten ingespeeld op de bestaande en gewenste kwaliteiten van het woningaanbod, als ook de te verwachten bevolkingstransitie, zodat het toekomstig aanbod aan woningen zo veel mogelijk aansluit bij de huidige en toekomstige vraag van de inwoners.

Als gevolg van de in het voorgaande onder 2.1 in het kort geschetste bevolkingsontwikkeling, wordt in de "Woonvisie Voorne-Putten 2016 – 2020" verwacht dat er een 'mismatch' zal ontstaan tussen de woonwensen en –behoeften enerzijds en de woningvoorraad anderzijds. Herstructurering van de woningvoorraad wordt dan ook gezien als instrument, waarmee woningen en woonmilieu ingrijpend gewijzigd en verbeterd kunnen worden, wat juist in de voormalige groeikernen Nissewaard en Hellevoetsluis, gekenmerkt door grotere wijken met veel eengezinswoningen, die bovendien in een korte periode zijn gebouwd een zware wissel zal trekken.

Als belangrijkste actiepunten in de Woonvisie Voorne-Putten kunnen daarmee worden genoemd:

1. De omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad, (herstructurering) zal hier zeer nadrukkelijk gemaakt moeten worden, waarbij het de ambitie moet zijn om de nieuwbouw nog enkel in te zetten om specifieke tekorten in de voorraad aan te vullen.

2. Naast herstructurering wordt het van belang geacht om de bestaande voorraad geschikter te maken onder de noemer levensloopgeschiktheid. En er zullen middelen gezocht moeten worden om de bestaande voorraad ook duurzamer te maken, hetgeen overigens goed gecombineerd kan worden met het levensloop bestendiger maken van de voorraad.
3. Particuliere woningeigenaren dienen gefaciliteerd te worden voor het duurzamer en levensloopgeschikter maken van hun woningen (stimulerings- en blijvers leningen).
4. De doelgroep middeninkomens en de mogelijkheden voor huisvesting van deze groep dienen te worden onderzocht.
5. Maatregelen en acties om doorstroming te bevorderen dienen te worden geïnventariseerd.
6. Ten slotte dient door city – marketing het eiland Voorne-Putten meer bekendheid gegeven te worden.

Op het vlak van wonen is er een tekort aan appartementen (met lift) en patiowoningen en een overschot aan eengezins-rijenwoningen.

In de bijlage bij de woonvisie zijn de regionale woningbouwafspraken van dat moment opgenomen. Deze lijst is niet meer actueel.

E. Nadere rapportage woningbouwprogramma 2020 – 2024, november 2015

Uit deze nadere rapportage blijkt dat het momenteel actuele regionale woningbouwprogramma 2020 – 2024 voldoet aan de regionale maximale bandbreedtes. Kop Oostdijk is in de regionale planning opgenomen met 75 woningen tot 2020 (categorie 2, zachte locatie).

2. Hellevoetsluis

Project	woonmilieu	BSD	Cat.1		Cat. 2		Cat. 3	
			15-19	20-24	15-19	20-24	15-19	20-24
Den Bosen Hoek - Kop Oostdijk	Sub. Comp.	bi			75			

Dit project wordt in de nieuwe regionale afstemming als categorie 1 opgevoerd.

Het ligt gelet op de provinciale constatering in het ontwerp programma ruimte in de rede om dit project vooruit te trekken, omdat invulling wordt gegeven aan een segment waar nog te weinig aanbod in is.

F. Woonvisie Hellevoetsluis 2016 – 2020

De ambitie voor het lokale woonbeleid is: “Voor alle inwoners van de gemeente kunnen voorzien in een geschikte woning – passend bij de levensfase en de wensen met betrekking tot woning en woonmilieu – en een betaalbare woning –passend bij de financiële mogelijkheden en wensen”. Middelen hiervoor zijn de aanwezige woningvoorraad en de nieuwbouwproductie als aanvulling van de tekorten in de voorraad.

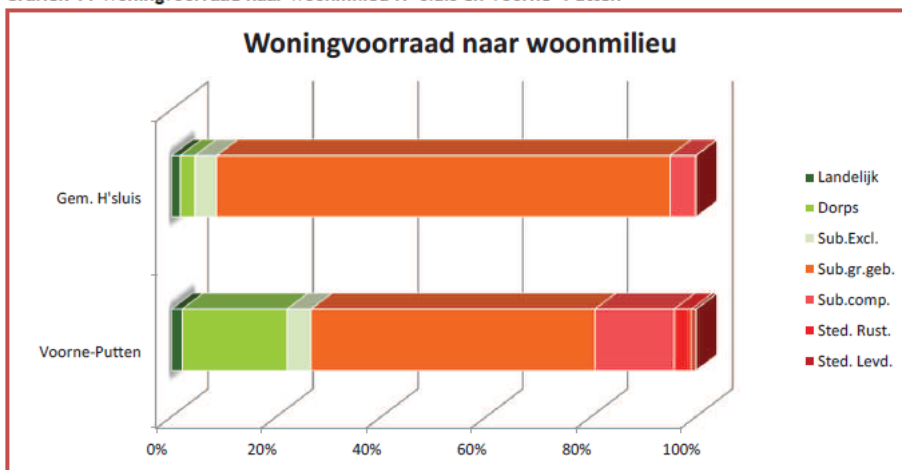
Hellevoetsluis, overeenkomstig de Rosetta-methode ingedeeld naar woonmilieus, levert het volgende beeld op.

Tabel 7 Woningvoorraad naar woonmilieu

Buurt	Won. type	Landelijk	Dorps	Suburbaan			Stedelijk		Totaal
				Sub.Excl.	Sub.gr.geb.	Sub.comp.	Sted. Rust.	Sted. Levd.	Totaal
Buitengebied	Meergezins								
	Eengez. rij								
	Halfvrijstaand	2							2
	Vrijstaand	227							227
t Lange Land	Meergezins								
	Eengez. rij								
	Halfvrijstaand								
	Vrijstaand	62							62
N'hoorn	Meergezins		35						35
	Eengez. rij		248						248
	Halfvrijstaand		70						70
	Vrijstaand		124						124
Vesting + Weer Gors	Meergezins			346					346
	Eengez. rij			198					198
Ov. H'sluis	Meergezins								
	Eengez. rij					3287			3287
	Halfvrijstaand					9149			9149
	Vrijstaand					1500			1500
Centrum + Tolhoek	Meergezins								
	Eengez. rij					715			715
	Halfvrijstaand					111			111
	Vrijstaand					12			12
Totaal	Meergezins	0	35	346	3287	715			4383
	Eengez. rij	0	248	198	9149	111			9706
	Halfvrijstaand	2	70	12	1500	12			1596
	Vrijstaand	289	124	155	856	0			1424
Tot. H'sluis	Totaal	291	477	711	14792	838	0	0	17109
	in %	2	3	4	86	5	0	0	100

Bron: Gemeente Hellevoetsluis, afd. ROB

Grafiek 11 Woningvoorraad naar woonmilieu H' sluis en Voorne- Putten



Hellevoetsluis heeft een enorm aandeel sub-urbaan – grondgebonden woningen met 86% van de totale voorraad, zeker daar waar dit voor ruim 60% ook nog eens bestaat uit rijen eengezinswoningen.

De locatie Kop Oostdijk is in de gemeentelijke planning opgenomen vanaf 2018.

Tabel 13 Geplande woningbouwproductie 2016 - 2020

Planning woningproductie gemeente Hellevoetsluis 2016 - 2020

5-jaars totalen		5-jaars totalen		2015 tot en met 2019					
Voorraad 01-01				17109					
Behoeftte vlgns WBR 2013						535			
Netto productie periode						534			
Netto productie per jaar gemiddeld						107			
Voorraad 31-12 periode									17643

Naam wijk / buurt		Naam project		2015	2016	2017	2018	2019
Vesting		Groote Dok Oost, Fase 2*				20		
Vesting		Hoofdwacht					15	
Nieuwenhoorn		Dorpsweg				10		
De Struyten		Hart van Hellevoet				45		
Boomgaard		Boomgaard					20	30
Kanaalzicht		Kanaalzone - Molshoek		34	20	36	35	10
Kanaalzicht		Kanaalzone - Veerhaven					28	30
Centrumgebied - Oost		Kanaalzone - Centrumgebied					30	30
Tolhoek		Kop Oostdijk					31	45
Schrijversbuurt		Genestetlaan (Jan Greshoffstraat)				9		
Schrijversbuurt		Jacq Perkstraat					8	
Nieuw-Helvoet		Helvoet/Lekkerkerk					22	23
Wijken		Overige Locatieverbeteringen					2	20
Hellevoetsluis		Totale woningbouwproductie		34	20	120	191	188
		Toevoegingen		2				
		Onttrekkingen + sloop		-1	-5	-5	-5	-5
Hellevoetsluis		Netto woningbouwproductie		35	15	115	186	183
		Woningvoorraad per 31-12		17144	17159	17274	17460	17643

Bron: Gemeente Hellevoetsluis, afd. ROB 2016

Uit het overzicht van voorgenomen woningbouw valt af te lezen, dat in elk geval een aantal locaties de mogelijkheid biedt voor het realiseren van middeldure huur of koopwoningen, die bovendien 'senior-proof' kunnen zijn: waaronder Kop Oostdijk.

In de gemeentelijke meerjarenplanning zijn 76 woningen in de periode 2015-2019 opgenomen.

De actuele gemeentelijke planning gaat uit van 81 woningen.

Conclusie

Er is behoefte aan 941 woningen in de periode tot 2030.

Het woningbouwprogramma van de Kop Oostdijk is met in totaal 81 woningen opgenomen in de actuele gemeentelijke planning (tot 2020). Deze locatie is een nieuwe suburbaan compacte locatie die invulling kan geven aan de behoefte aan senior-proof middeldure huurwoningen.

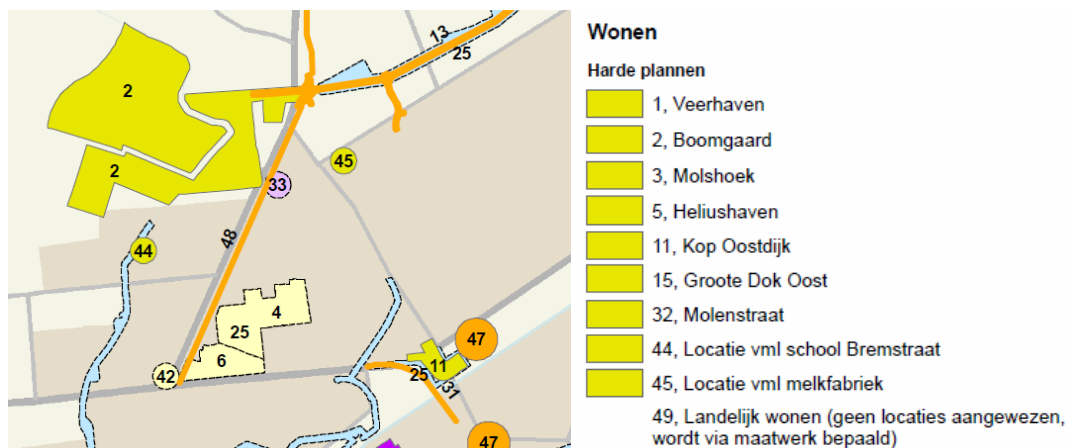
De gemeentelijke planning is afgestemd op de actuele WBR.

2.1.2. Trede 2: locatiekeuze

Het provinciaal beleid is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Het project geeft hier invulling aan, door transformatie van een bedrijfslocatie en het beter benutten van restgronden grenzend aan het centrum van Hellevoetsluis. De locatie(keuze) is specifiek benoemd in de gemeentelijke structuurvisie.

Structuurvisie Hellevoetsluis

De locatie is in de Structuurvisie Hellevoetsluis (2011) opgenomen. De gemeente zet in op de realisatie van deze locatie: de locatie tegenover winkelcentrum Struytse Hoek zal worden herontwikkeld voor de realisatie van appartementen, parkeervoorzieningen en overige aan woningbouw gerelateerde doeleinden.



Figuur 2.2. Uitsnede structuurvisiekaart (locatie 11)

Conclusie

Het benutten van deze gronden die grenzen aan het centrum van Hellevoetsluis is een logische keuze, die is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

2.2. Toetsing aan provinciale ladder

Uitgangspunt van de provinciale strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Naast de ladder is de ontwikkeling getoetst aan de overige relevante artikelen van de provinciale verordening.

In samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 4 februari 2016) opgesteld. (De actualisering 2016 treedt naar verwachting eind 2016 in werking). De regels in de verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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,
 - I. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - III. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, 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. (In de ontwerp actualisering is lid 2 vervallen.)

Lid 3 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.

Toetsing

De realisatie van woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 1.1.1 Bro).

In de ontwerpverordening Ruimte is aangegeven dat de aanvaarding van de regionale woonvisies tot 1 juli 2017 geldt.

Lid 1

- a. de actuele regionale woningbehoefte is nader onderbouwd in paragraaf 2.1.
- b. In dit geval wordt gebruik gemaakt van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Lid c is daarom niet van toepassing

Lid 2

De locatie ligt in bestaand stads- en dorpsgebied¹.



Figuur 2.4. Uitsnede visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte'

¹ In de Ontwerp-Verordening Actualisering 2016 is specifiek aangegeven dat ook nog onbebouwd gebied wordt beschouwd als BSD als het een terrein betreft dat grotendeels is omringd door wel bebouwd gebied. In samenhang met het omringende gebied maakt het nog onbebouwde gebied dan uit van het "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing".

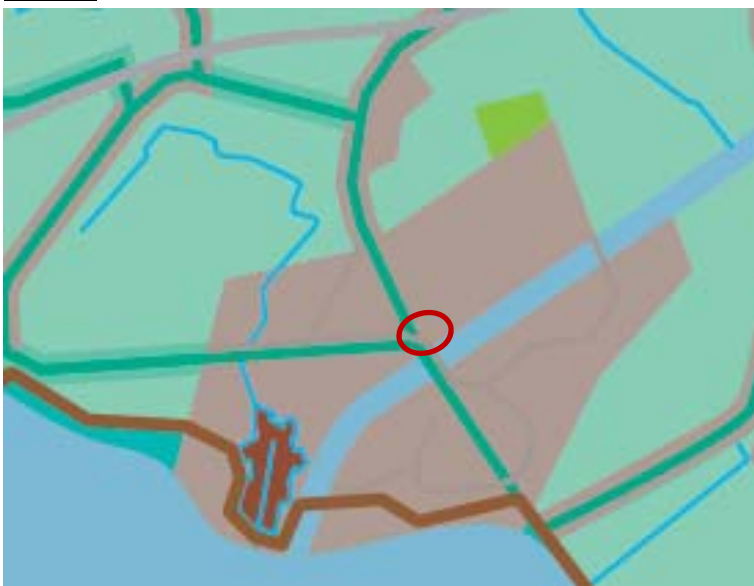
Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing



Figuur 2.3. Uitsnede kwaliteitskaart (locatie in rood aangegeven)

De voor dit plan mogelijk relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Toetsing

Gebiedsidentiteit: De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit en heeft tevens tot doel deze te versterken, door integrale aanpak van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en de functionele structuur.

Structuur: Het plan gaat uit van het versterken van de gebiedsidentiteit door versterken van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren en omzetten van de functionele str. van bedrijvigheid naar wonen.

Kavel: Door het versterken van de structuur ontstaat er de mogelijkheid om woningbouw goed in te passen.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat het om aanpassen gaat, aangezien sprake is van wijziging van de functionele structuur (wonen in plaats van bedrijven). De Oostdijk wordt gehandhaafd en qua beeld versterkt. Ook de groen- en waterstructuur langs de Kanaalweg wordt doorgezet en versterkt en tot slot verbeterd ook de functionele structuur door woningen toe te voegen i.p.v. bedrijvigheid. Conclusie is dat de bestaande gebiedsidentiteit wordt versterkt. Met het plan worden zowel de identiteit van de stad als de groen- en waterstructuur versterkt. Aanvullende maatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht.

Lid 1 sub b en c, lid 3 *Aanvullende ruimtelijke maatregelen* en 4 *Beeldkwaliteitsparagraaf* en Lid 5 *Afstemming op specifieke regels* zijn daarom niet van toepassing.

Toetsing visie en verordening

Het provinciaal beleid is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Het project geeft hier invulling aan.

Conclusie locatiekeuze

De gekozen locatie is een optimale locatie vanuit het perspectief van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het in dit geval gaat om een binnenstedelijke locatie, waarbij de bestaande gebiedsidentiteit wordt versterkt.