

Rijksstraatweg 3b
3286 LS Klaaswaal

Postbus 7059
3286 ZH Klaaswaal

E info@sohw.org
I www.sohw.org
T (0186) 57 72 30
F (0186) 57 72 80

GEMEENTE KORENDIJK
INGEKOMEN

11 OKT 2012

Nummer: 2012/3260
Class. Nr.: 1.751.222
Medewerker: Groeneveld
Kopie naar:



Hoeksche Waard



KNDK/2012/3260

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Korendijk
Postbus 3708
3265 ZG PIERSHIL

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
	SOHW/2012/0383	10 oktober 2012
Onderwerp	Bijlagen	Behandeld door
Voorontwerpbestemmingsplannen, Korendijk		R.C. Ottervanger

Geacht College,

U hebt het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte van 4 oktober 2012 verzocht om een reactie ten aanzien van de regionale aspecten van de woningbouw zoals die voorzien zijn in het voorontwerp bestemmingsplannen uitbreiding kernen:

- Piershil, zuidoost (60 woningen)
- Goudswaard, oost (46 woningen)
- Zuid-Beijerland, oost (74 woningen)
- Nieuw-Beijerland, zuidzijde (124 woningen)

Dit naar aanleiding van de reactie van de provincie Zuid Holland bij brief d.d. 20 juli 2012, in het kader van artikel 3.1.1. Bro, vooroverleg. Wij hebben kennis genomen van de voorontwerp bestemmingsplannen en de brief en gaan gaarne in op uw verzoek om een reactie.

In onze reactie hebben wij ons beperkt tot de twee regionale aspecten die door de provincie als reden worden genoemd om de vaststelling van de ontwerpbestemmingsplannen aan te houden. Beide hebben betrekking op de actualisering van de regionale woonvisie zoals voorzien einde van dit jaar. Het betreft ten eerste het aspect van de woningbouwprogrammering en ten andere de regionale toepassing van de SER ladder. Op beide aspecten zullen wij in het onderstaande nader in gaan. Daarnaast vragen wij u aandacht voor het opnemen van een tekst met betrekking tot het regiofonds in de bestemmingsplannen.

Woningbouwprogrammering in de regio

Het regionale toetsingskader is de actuele regionale woonvisie zoals vastgesteld in 2010 door alle gemeenten in de Hoeksche Waard. De onderhavige bestemmingsplannen voldoen hieraan. Het



advies van de provincie tot aanhouding is naar onze mening ongegrond, gezien de regionale woonvisie ook volgens het provinciaal beleid actueel is (vastgesteld na 1-1-2010).

In het kader van een herijking van het regionaal woningbouwprogramma, de actualisering van de regionale woonvisie en goed risicomanagement hebben wij alle plannen in de regio die in uitvoering of voorbereiding zijn beoordeeld op risico's (Quickscan woningbouwprojecten in de Hoeksche Waard, mei 2012). Uw bovengenoemde vier plannen zijn beoordeeld als kansrijke plannen die goed aansluiten bij de actuele markt. Belangrijke overweging daarbij is de opname van een evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur in de verschillende plannen. De woonkwaliteiten in de plannen sluiten ook goed aan bij de conclusies van de door ons vastgestelde Woonmonitor Hoeksche Waard 2011, die de basis vormt voor de geplande actualisering van de regionale Woonvisie. Wij begrepen van u dat uit de binnengekomen inschrijvingen in het kader van de gehouden ontwerpcompetitie eveneens de kansrijkheid van de plannen is bevestigd. Wij verwachten dat de plannen dan ook goed passen binnen de kaders van de geactualiseerde woonvisie en het regionale woningbouwprogramma (vaststelling gepland eind 2012, begin 2013).

In de genoemde risico-inventarisatie hebben wij wel geconstateerd dat gezien de hoeveelheid plannen in de Hoeksche Waard, in relatie tot de vraag, een goede fasering en voldoende flexibiliteit noodzakelijk is. Dat is ook van belang voor het slagen van het individuele plan zelf. Wij constateren dat de in de bestemmingsplannen opgenomen fasering van het programma weinig flexibiliteit biedt en adviseren u hier de totale realisatieperiode van de bestemmingsplannen (2014-2023) op te nemen. In deze periode verwachten wij dat u de woningbouw kunt realiseren en dat u daarbij tegemoet komt aan de vraag van de eigen inwoners. Daarbij vragen wij u te streven naar een zo gelijkmatige mogelijke productie van woningen over de jaren omdat de ervaring leert dat hierdoor het beste invulling wordt gegeven aan deze eigen behoefte. In de (geactualiseerde) regionale woningbouwprogrammering (c.q. werklijst woningbouwplannen) zullen wij opnemen dat de woningen gerealiseerd worden in de periode tot 2023.

In de voorontwerpbestemmingsplannen is in de plantoelichting nog geen verwijzing opgenomen naar het proces van actualisering van de regionale Woonvisie. Wij willen u adviseren in de definitieve bestemmingsplannen hier aandacht aan te besteden. De bovengenoemde documenten zoals de Quickscan en de Woningbouwmonitor Hoeksche Waard 2011, zijn door ons en u vastgesteld en inmiddels openbaar beschikbaar.

Toepassing SER ladder

De toepassing van de SER ladder betreft de vertaling van het woningbouwprogramma in ruimtelijke opgaven. Op regionale schaal is hiervoor de Structuurvisie Hoeksche Waard ons toetsingskader. Hierin is op basis van de SER ladder een keuze gemaakt voor zowel de in- als uitbreidingslocaties en zijn bebouwingscontouren bepaald. De onderhavige voorontwerpbestemmingsplannen voldoen hieraan.



In de Structuurvisie Hoeksche Waard is vastgelegd dat 50% van de plannen op regionale schaal binnen bestaand stedelijk gebied zullen worden gerealiseerd. Uw plannen betreffen alle uitbreidingslocaties. Met de bovengenoemde fasering houdt u naar onze mening voldoende rekening met de vertraging die momenteel optreedt bij de realisering van binnenstedelijke plannen in de regio. Op regionale schaal blijft er zo voldoende evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding.

Dit neemt niet weg dat het van belang is om voldoende rekening te houden met het bestaande vastgoed in de diverse dorpen. Door de uitbreidingsplannen ontstaan er vanwege de verhuisbewegingen binnen het dorp mogelijkheden om ook de bestaande voorraad een kwaliteitsimpuls te geven. Wij willen u vragen binnen de gemeente, mogelijk in samenwerking met de woningbouwcorporatie, hier nader onderzoek naar te doen. Wat ons betreft heeft dit echter geen consequenties voor de nu voorliggende ontwerp bestemmingsplannen.

Regiofondsen

Wij hebben geconstateerd dat in de voorontwerpbestemmingsplannen geen tekst is opgenomen met betrekking tot de bijdrage aan het regiofonds. Wij verzoeken u een dergelijke tekst wel op te nemen. Van belang is dat in de plandoelstelling in ieder geval wordt aangegeven dat er een samenhang bestaat tussen de in het bestemmingsplan toegelaten ontwikkeling en enige buiten het plangebied gelegen ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de Structuurvisie Hoeksche Waard en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma.

Met de tekst is beoogd om enerzijds duidelijk te maken dat aan het wettelijk basisvereiste voor het vragen van een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.24 Wro respectievelijk een fondsbijdrage als bedoeld in artikel 6.13 lid 7 Wro, is voldaan.

Conclusie


Samenvattend concluderen wij dat er regionale instemming is met het (door) ontwikkelen van de plannen. Wij gaan er daarbij vanuit dat u de woningen zo gelijkmatig mogelijk over de jaren verdeelt en afgestemd op de aanwezige marktvrage gaat realiseren en dat u deze (faserings)afspraken in de definitieve bestemmingsplannen opneemt. Daarnaast verzoeken wij de bovengenoemde aanvullingen op te nemen in de plandoelstelling van de bestemmingsplannen.

Wij hopen u met deze reactie van dienst te zijn geweest en zijn gaarne bereid een en ander nader toe te lichten.

Hoogachtend,
Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard
namens deze,



G. J. Metselaar
regiosecretaris



mr. drs. A.J. Borgdorff
voorzitter