

Nota zienswijzen ‘Vlielandersstraat e.o.’

Gemeente Cromstrijen

Het bestemmingsplan “Vlielandersstraat e.o” beoogt de ontwikkeling van woningen op de locatie de gemeentewerf en de Groeneweg mogelijk te maken. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan ‘Vlielandersstraat e.o.’ vanaf dinsdag 18 april 2017 tot en met maandag 29 mei 2017 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Buttervliet 1 in Numansdorp, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het was binnen voornoemde periode mogelijk om zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Gedurende de termijn is door 1 persoon een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan “Vlielandersstraat e.o.” heeft ook het ontwerpbesluit Hogere waarden Geluid ter inzage gelegen. Dit besluit heeft betrekking op het voornemen van burgemeester en wethouders om voor diverse twee-onder-een-kapwoningen een hogere geluidsbelasting toe te staan op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder. De procedure van de hogere waarden loopt gelijk op met de bestemmingsplanprocedure. Gedurende de termijn zijn op het Besluit Hogere grenswaarde geluid geen zienswijze ingediend.

Nota Zienswijzen

In deze Nota Zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cromstrijen formeel antwoord op de ontvangen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Vlielandersstraat e.o.. De zienswijze is puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarbij zijn de teksten van de reclamant schuingedrukt en is de reactie dikgedrukt. Bij de beantwoording is de Stec Groep ingeschakeld. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (ontvangen d.d. 18 april 2017)

Reclamant: *“In het vigerende beleids- en toetsingskader is geen sprake van een marktregio ‘gemeente Cromstrijen’. Voorts is de Regionale Woonvisie 2015 op 3 november 2015 door Gedeputeerde Staten aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave van bestemmingsplannen in de marktregio Hoeksche Waard.”*

De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (in dit geval: Hoeksche Waard). Wel is regionale afstemming binnen de regio Hoeksche Waard vereist voor provinciale aanvaarding. Daaraan wordt voldaan via de regionale Woonvisie met een regionaal afgestemd Woningbouwprogramma.

De marktregio bestaat in onze ogen uit de gemeente Cromstrijen. De reikwijdte van een plan wordt namelijk allereerst bepaald door de aard en omvang van het plan zelf. Een plan met een relatief standaard bouwprogramma en relatief kleine aantallen, zoals plan Vlielandersstraat, heeft een kleinere reikwijdte dan bijvoorbeeld een omvangrijk plan met watergebonden villa's, bijvoorbeeld de Torensteepolder.

Daarnaast is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente bepalend voor de omvang van de marktregio. In veel gevallen komt het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de gemeente waarin het is gelegen. CBS migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011-2014 tonen dat circa 48% - bijna de helft dus - van alle gevestigde personen in de gemeente Cromstrijen uit de gemeente zelf komt. Verder is de nieuwbouwkopenmarkt in Cromstrijen nog lokaler georiënteerd. Van de kopers van nieuwbouwwoningen in Cromstrijen komt in periode 2005 t/m 2014 circa 70% uit de gemeente Cromstrijen zelf, blijkt uit de Monitor Nieuwe Woningen.

Voor de volledigheid heeft Stec Groep in de Laddertoets Vlielandersstraat Numansdorp naast de actuele regionale behoefte in de marktregio (Cromstrijen) ook gekeken of sprake is van een actuele regionale behoefte in de bestuurlijke regio Hoeksche Waard.

Reclamant: *“De wijzigingen in de categorisering van plannen ten opzichte van het woningbouwprogramma 2015 worden door Stec Groep niet correct gepresenteerd. In de oude situatie bestond categorie 1 uit plannen voor de periode 2015-2019, categorie 2 uit plannen voor de periode 2020-2024 en categorie 3 voor plannen na 2024. Op 30 juni 2016 heeft het Pfo SOHW besloten om categorie 3 als categorie 2 te benoemen voor de periode 2024. Categorie 3 is daarmee komen te vervallen. Projecten uit categorie 2 zijn doorgeschoven naar categorie 1 voor de periode 2015-2024. In het regionaal woningbouwprogramma zijn nu 2 categorieën opgenomen. Die categorieën betreffen de periode 2015-2024 en de periode na 2024, de reservelijst.*

Omdat categorie 1 nu betrekking heeft op de periode 2015-2024 past het aantal plannen in deze categorie niet meer binnen de bandbreedte. Dit geldt voor zowel het regionale woning- bouwprogramma van 27 oktober 2015 als voor het regionale woningbouwprogramma van 30 juni 2016.”

De reclamant stelt terecht dat Stec Groep in de Laddertoets Vlielandersstraat Numansdorp ten onrechte heeft opgenomen dat categorie 2 en 3 zijn samengevoegd. Er is namelijk sprake van samenvoeging van categorieën 1 en 2. Dit heeft inderdaad ook gevolgen voor de hoeveelheid categorie-1 plannen en de vraag in hoeverre die nog binnen de bandbreedte WBR en BP passen.

Daardoor zijn er meer categorie-1 plannen dan passend binnen de bandbreedte van WBR en BP. Ook in die zin heeft reclamant een punt.

Zonder nu verder te onderzoeken of de categorie-1 plannen nu niet meer binnen de betreffende bandbreedte passen, zoals reclamant beweert, merken wij op dat toetsing aan deze bandbreedte met de actualisering van d van de Visie Ruime en Mobiliteit (VRM) vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2016 is komen te vervallen, zoals reclamant zelf ook onderstreept in zijn zienswijze. Op 12 januari 2017 is de VRM in werking getreden. Met de geactualiseerde VRM wordt de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 leidraad voor aanvaarding van een regionale woonvisie, in

plaats van de bandbreedte tussen WBR en BP. De Provinciale Bevolkingsprognose is input voor de Woningmarkt- verkenning 2016.

In Laddertoets Vlielandersstraat wordt voor bepaling of sprake is van een actuele regionale behoefte uitgegaan van huishoudensontwikkeling volgens BP2016, in lijn dus met de VRM. Kortom, Stec Groep heeft abusievelijk de nieuwe categorisering foutief beschreven, maar dit is niet van invloed op het feit dat het voorliggende plan in lijn is met het relevante beleid.

Reclamant: *“In de toetsing van Stec Groep wordt ten onrechte de vergelijking gemaakt tussen enerzijds het regionale woningbouwprogramma van 30 juni 2016 en anderzijds de bevolkingsprognose 2016 (BP2016). Deze creatieve variant past simpelweg niet in het vigerende beleidskader inzake toetsing aan de Ladder.”*

Zoals hiervoor vermeld past het voorliggende plan binnen de aanvaarde regionale woonvisie en het daaraan gekoppelde regionale woningbouwprogramma. Additioneel heeft Stec Groep op het niveau van de gemeente Cromstrijen de huishoudensontwikkeling (volgens BP2016 voor de periode 2016-2026) geconfronteerd met de harde plancapaciteit (volgens het regionale woningbouwprogramma). Uit deze confrontatie, in lijn met de systematiek van de Rijks-Ladder, blijkt eveneens dat sprake is van een actuele regionale behoefte in de marktregio.

Reclamant: *“Voorts is ten opzichte van het woningbouwprogramma 2015 een totaaloverzicht voor de Hoeksche Waard toegevoegd inzake niet-ladderplichtige woningbouw projecten (kleine plannen van minder dan 10 woningen). Het betreffende overzicht met 162 woningen wordt door Stec Groep niet benoemd.”*

Stec Groep heeft in Laddertoets Vlielandersstraat Numansdorp abusievelijk geen rekening gehouden met niet-ladderplichtige woningbouwprojecten (kleine plannen van minder dan 10 woningen).

Uit het totaaloverzicht van niet-ladderplichtige woningbouwprojecten blijkt dat er in de gemeente Cromstrijen in totaal 10 ‘kleine plannen’ zijn waarvan in totaal 20 woningen zijn vastgelegd in juridisch harde plannen¹. Na confrontatie van de additionele woningvraag met de harde plancapaciteit volgens het Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 resteert een additionele behoefte van 235 woningen. Minus de 20 woningen in juridisch harde kleine plannen resteert alsnog een additionele behoefte aan 215 woningen in de marktregio. Ook na aftrek van harde –niet-ladderplichtige plannen is dus sprake van een actuele regionale behoefte in de marktregio.

Hierna maakt reclamant bezwaar tegen aanvaarding van woonvisie en de berekeningsmethodiek die ten grondslag ligt aan het woningbouwprogramma en de actualisatie daarvan.

Reclamant: *“Los van voornoemde planspecifieke gronden maak ik voorts in het bredere beleidskader bezwaar tegen de aanvaarding van de regionale woonvisie en in het bijzonder de berekeningsmethodiek die ten grondslag ligt aan het woningbouwprogramma 2015-2024 voor de regio Hoeksche Waard vastgesteld op 27 oktober 2015 en de betekenis van plannen voor minder dan 10 woningen voor de actuele regionale behoefte. Gedeputeerde Staten kunnen een regionale woonvisie aanvaarden als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. Deze onderbouwing is onderdeel (trede 1) van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die verplicht is gesteld voor alle stedelijke ontwikkelingen in Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk en in de provinciale Verordening ruimte 2014 (..).*

Bij brief van 28 oktober 2015 heeft GS nadrukkelijk gesteld dat een besluit van GS om een regionale woonvisie te aanvaarden niet vatbaar is voor bezwaar en beroep. Derhalve heeft reclamant pas in de beroepsprocedure inzake de Torensteepolder de aanvaarde regionale woonvisie van 3 november 2015 kunnen betwisten voor wat betreft het kwantitatieve en kwalitatieve toetsingskader en vraagtekens gezet bij de juistheid van de berekenings- methodiek. Gebleken is dat geen sprake is van een reële afspiegeling van het planaanbod aan woningen in de regio Hoeksche Waard omdat ten onrechte geen rekening is gehouden met niet-ladderplichtige plannen. Naar het oordeel van de reclamant is het oorspronkelijk vastgestelde regionale

¹ Bestemmingplan onherroepelijk of (voor)ontwerp bestemmingsplan volgens Woningbouwprogramma Hoeksche Waard.

woningbouwprogramma van 2 oktober 2015 en de aanvaarding door GS gebaseerd op een zodanig beperkte cijfermatige onderbouwing dat hiermee niet voldoende inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de behoefte is afgewogen tegen het beperkte bestaande aanbod. Hierdoor is de actuele regionale behoefte onvoldoende inzichtelijk gemaakt en zijn concrete aanknopingspunten naar voren gebracht voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat besluit inzake aanvaarding door GS."

Reclamant: "Vast is komen te staan dat het regionale woningbouwprogramma op 30 juni 2016 opnieuw is vastgesteld. Daarbij zijn nieuwe feiten en omstandigheden aan het licht gekomen inzake berekeningsmethodiek, woningbouwprogramma en kleine plannen ten opzichte van het oorspronkelijke regionale woningbouwprogramma vastgesteld op 27 oktober 2015. Deze nieuwe feiten en omstandigheden werpen een ander licht op de aanvaarding door Gedeputeerde Staten en tonen onomstotelijk aan dat de betreffende plannen niet voorzien in een actuele regionale behoefte. Het regionale woningbouwprogramma van 30 juni 2016 biedt, mede gelet op de in deze actualisering vervatte nieuwe feiten en omstandigheden, voldoende grondslag om te twijfelen aan de juistheid of volledigheid van de besluiten inzake de plannen "Torensteepolder" en "Vlielandersstraat" en voldoende grond voor het oordeel dat de voorziene ontwikkelingen in strijd zijn met artikel tweede lid, aanhef en onder van het Bro en dat geen actuele regionale behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkelingen. De raad onderscheidenlijk het college heeft de feiten en omstandigheden inzake de actuele regionale behoefte niet correct gepresenteerd met betrekking tot de berekeningsmethodiek, het woningbouwprogramma en kleine plannen van minder dan 10 woningen (niet-ladderplichtige plannen). Vast staat dat geen sprake is van een reële afspiegeling van het planaanbod aan woningen in de regio Hoeksche Waard omdat ten onrechte geen rekening is gehouden met niet-ladderplichtige plannen. Desalniettemin hebben Gedeputeerde Staten de regionale woningvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma op ondeugdelijke grondslag aanvaard met betrekking tot de vaststelling van de actuele regionale behoefte. Daarbij zijn concrete aanknopingspunten aan het licht gekomen die aanleiding zijn voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de feiten en omstandigheden inzake de actuele regionale behoefte en de aanvaarding hiervan door Gedeputeerde Staten."

Er zijn twee sporen waaraan de Laddermotivering moet voldoen. Ten eerste moet worden voldaan aan regionale beleidskaders zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de regionale woonvisie Hoeksche waard en het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast moet ook worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform de Bro-systematiek.

Dat de reclamant het oneens is met aanvaarding van het regionale woningbouw- programma door GS laat onverlet dat daar wel aan moet worden voldaan. In de Ladderonderbouwing heeft Stec Groep opgenomen dat wanneer een plan in regionaal verband is onderbouwd en afgestemd, door opname in het Regionale Woningbouw- programma, het daarmee voor de provincie voldoet aan trede 1 van de Ladder. Daarbij merkt Stec Groep tevens op dat dit niet wil zeggen dat het plan ook direct in lijn is met de Bro-Ladder. Ook conform de Bro-Ladder voorziet het plan in een actuele regionale behoefte. Daarvoor heeft Stec Groep BP2016 (de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland en bovendien het meest in lijn met de veelgebruikte Primos2016-prognose van ABF Research) geconfronteerd met de harde plancapaciteit in de marktregio.