

Gemeente Cromstrijen
Mevrouw Y. Lanooij
Postbus 7400
3280 AE Numansdorp

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 8 juni 2015
Onze referentie : 15.044/PGJM
Onderwerp : Ladder-beoordeling woningbouw Torensteepolder

Geachte mevrouw Lanooij, beste Yvonne,

Bij besluit van 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Cromstrijen het bestemmingsplan 'Torensteepolder' (hierna: 'het bestemmingsplan') vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied in de Torensteepolder. Tegen het besluit is door diverse partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'). Op 2 juli 2014 heeft de Afdeling het besluit van de raad vernietigd. Onder meer omdat de gemeente onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de ontwikkeling van het binnen bestaand stedelijk gebied gelegen voormalige houthandelterrein in de Molenpolder niet haalbaar is. Er is met andere woorden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in strijd was met trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Inmiddels heeft u daarom een nieuw (ontwerp) " Toelichting Bestemmingsplan Torensteepolder 2015" (hierna: 'plantoelichting') opgesteld.

Uw vraag en onze aanpak

Vanwege de eerdere tegenstand tegen de ontwikkeling van de Torensteepolder, vindt u het belangrijk dat de besluitvorming zorgvuldig plaatsvindt. U heeft ons daarom gevraagd de plantoelichting en achterliggende bijlagen kritisch te analyseren. U vraagt ons te beoordelen of het bestemmingsplan nu conform de Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale toetsing voldoende is onderbouwd, zodat tot ontwikkeling van dit voor u belangrijke plan kan worden overgegaan.

Geraadpleegde stukken

Hieronder een overzicht van de stukken die wij hebben geraadpleegd voor ons advies:

- Toelichting Bestemmingsplan Torensteepolder 2015. Ontwerp (juni 2015).
- Onderzoek Woningbouwplannen Hoeksche Waard (juni 2015).
- Memo 'Werkwijze provincie in de periode tussen 1 juli en aanvaarding van de actualisering van de regionale woonvisies'.
- Instemmingsbrief Hoeksche Waard 'Woningbouwproject Torensteepolder'.
- Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2014-2019.
- Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024.

Onze conclusie

We concluderen dat u met de plantoelichting bij uw bestemmingsplan 'Torensteepolder' en achterliggende bijlagen over een gedegen Ladder-onderbouwning lijkt te beschikken voor dit voor u belangrijke project. Uit de plantoelichting en het achterliggende woningmarktonderzoek lijkt voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling van 179 woningen. Bovendien heeft passende regionale afstemming plaatsgevonden voor dit plan. Daarnaast heeft u aangetoond dat er in de marktregio Hoeksche Waard geen andere binnenstedelijke locaties voorhanden zijn om het beoogde programma van 179 woningen met bijbehorende ruimtelijke kwaliteit op te vangen. U heeft daarvoor een woningbouwonderzoek laten uitvoeren, met daarin een uitvoerige onderbouwning en herleidbare data.

Uit het voorgaande valt af te leiden dat u deze nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied kunt realiseren. Een passende ontsluiting is hierbij noodzakelijk, vanuit trede 3. Ook daarin voorziet u.

Kortom, op grond van de stukken die wij hebben beoordeeld, lijkt u over een plantoelichting te beschikken die 'Ladder-proof' is.

Tot slot

Wij hopen dat ons advies u van pas komt en wensen u veel succes met het verdere traject rondom de Torensteepolder. Hebt u naar aanleiding van deze beoordelingsbrief toch nog vragen of opmerkingen, belt u ons dan gerust: 026-751 41 00.

Hartelijke groeten,

Peter van Geffen en Jorn Matthijsse