

KuiperCompagnons
De heer D. van de Rijdt
Per e-mail: DvandeRijdt@kuiper.nl

Datum : 11 juli 2017
Ons kenmerk : 17.196
Onderwerp : Pré-Laddercheck Torensteepolder fase 1b en 1c

Geacht heer van der Rijdt, beste Dirk,

Onlangs spraken wij elkaar over de Torensteepolder. Zo'n twee jaar terug werkten we al samen aan fase 1 van dit woningbouwplan, gelegen in de gemeente Cromstrijen. Wij hielpen jullie destijds bij het onderbouwen van het plan op de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Mede door het wegnemen van Ladder-bezwaren kreeg het plan in augustus vorig jaar groen licht.

Bijna een jaar later lijkt er veel animo voor de woningen in fase 1. Daarom wil ontwikkelaar Midstate nu de voorbereidingen voor Torensteepolder fase 1b en 1c in gang zetten.

De insteek is om in fase 1b en 1c, gelegen ten oosten van fase 1, ongeveer 240 woningen te ontwikkelen. Het precieze programma is nog niet in ingevuld en wordt mede bepaald door de behoefte. Een plan van dergelijke omvang moet als Ladder-plichtig worden gezien. Bovendien ligt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied.

U bent zich bewust van de noodzaak om dit plan te checken en indien nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en de doorvertaling daarvan in regionaal beleid. U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een eerste check op de behoefte en de kansrijkheid voor de ontwikkeling van deze locatie, in het licht van de Ladder. Hiermee krijgt u een eerste inzicht in de Ladderkansen en risico's van de beoogde ontwikkeling. Hierna leest u ons advies.

LADDERCHECK: EEN EERSTE VERKENNING OP BASIS VAN BESTAANDE INFORMATIE

Dit advies betreft een 'check'. Dat betekent dat we een eerste verkenning uitvoerden voor de Ladder in relatie tot het project 'Torensteepolder fase 1b en 1c'. We baseren ons primair op bestaande onderzoeken en beleidsstukken zoals aangevraagd en beschikbaar. Daarnaast putten we uit onze ervaringen met tientallen Ladderadviezen en de belangrijkste jurisprudentie over de Ladder. Jurisprudentie biedt daarbij geen 100% garantie voor nieuwe gevallen. Wel geeft het een goede indicatie. Deze pré-check gaat primair over de behoefte volgens de Bro-Ladder en geeft dan ook geen allesomvattend inzicht. Het is vooral een eerste inschatting van de Ladderkansen- en risico's voor het plan in de gemeente Cromstrijen.

1 Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Hierna checken we uw plan volgens de nieuwe Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Plan: ‘Torensteepolder fase 1b en 1c’ is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Wij taxeren dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens de jurisprudentie ligt de grens voor wonen op maximaal 11 woningen¹. Het plan ‘Torensteepolder fase 1b en 1c’ zal naar verwachting planologisch maximaal 240 woningen mogelijk maken. Mogelijk valt het uiteindelijke aantal woningen lager uit, maar ligt in ieder geval ruimschoots boven deze grens. Uw plan kwalificeert zich daarmee als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of sprake is van een NSO is verder relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. De locatie heeft op dit moment de bestemming ‘agrarisch’ in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2013’. Het huidige bestemmingsplan maakt daarmee geen stedelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk. Met het plan ‘Torensteepolder’ fase 1b en 1c’ is bovendien sprake van substantieel nieuw ruimtebeslag en functieverandering van zodanige aard en omvang dat er in onze visie sprake is van een NSO.

Figuur: Plankaart plangebied Torensteepolder fase 1b en 1c



Bron: 2017, ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep, 2017

¹ Zie bijvoorbeeld de nieuwe Ladderhandreiking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.infomil.nl), uitspraak: ABRvS, 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921 en uitspraak: ABRvS, 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953

Ruimtelijk verzorgingsgebied: vermoedelijk Hoeksche Waard

Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. Bij de bepaling van de marktvaag voor plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c', en daarvan afgeleid de behoefte, is het dus noodzakelijk om nader in te zoomen op het ruimtelijke verzorgingsgebied. In de nieuwe Ladder, die sinds 1 juli 2017 van kracht is, zijn de woorden 'actuele' en 'regionale' geschrapt, en wordt aan het bevoegd gezag overgelaten om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied te bepalen wat de marktregio is. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (Hoeksche Waard). Hierna lichten we dat toe.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011-2015 tonen dat circa 47% van alle gevestigde personen in de gemeente Cromstrijen uit de gemeente zelf komt. Meer dan de helft van alle verhuisbewegingen komt dus van buiten Cromstrijen. 25% van de verhuisbewegingen komt vanuit andere gemeenten in de Hoeksche Waard, waarvan de sterkste verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Oud-Beijerland (8%) en Binnenmaas (8%). Ook met de gemeente Rotterdam is een sterke relatie (circa 8% inkomend en 9% uitgaand). Circa 23% komt vanuit andere gemeenten. Circa 53% van de verhuisbewegingen vanuit Cromstrijen gaat naar andere gemeenten.

Tabel 1: verhuisbewegingen 2011-2015 omgeving Cromstrijen

	Naar							
Van	Cromstrijen	Oud-Beijerland	Binnenmaas	Korendijk	Strijen	Totaal Hoeksche Waard	Rotterdam	Elders
Cromstrijen	1.795 (47%)	324 (8%)	241 (6%)	169 (4%)	108 (3%)	2.637 (67%)	344 (9%)	915 (24%)
Oud-Beijerland	313 (4%)	4.255 (52%)	534 (7%)	381 (5%)	114 (2%)	5.597 (69%)	826 (10%)	1.545 (19%)
Binnenmaas	318 (3%)	596 (6%)	4.497 (46%)	170 (2%)	472 (5%)	6.053 (62%)	845 (9%)	2.816 (29%)
Korendijk	192 (6%)	494 (15%)	181 (6%)	1.356 (41%)	51 (2%)	2.274 (69%)	240 (7%)	755 (23%)
Strijen	114 (4%)	132 (4%)	471 (16%)	56 (2%)	1.395 (46%)	2.168 (72%)	208 (7%)	637 (21%)
Totaal Hoeksche Waard	2.732 (10%)	5.801 (21%)	5.924 (21%)	2.132 (8%)	2.140 (8%)	18.729 (68%)	3.407 (12%)	5.818 (20%)
Rotterdam	309 -	758 -	924 -	253 -	206 -	2.450 (1%)	236.886 (67%)	116.290 (33%)
Elders	722 -	1.671 -	2.359 -	756 -	654 -	6.212 -	112.101 -	- -

Bron: 2015, CBS; bewerking Stec Groep, 2017

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling verwachten we dat de marktregio voor dit plan het niveau van de gemeente Cromstrijen overstijgt en eerder overeenkomt met de regio Hoeksche Waard. Let wel, het programma is nog niet ingevuld. Het uiteindelijke woningaantal en de samenstelling daarvan zijn van invloed op de uiteinde reikwijdte van een plan. Daarom kan de uiteindelijke reikwijdte afwijken, en is het nu niet goed in te schatten in hoeverre u op bijvangst vanuit Rotterdam kunt rekenen. Ervan uitgaande dat het plan qua woonmilieutypering, aandeel vrijstaande woningen en prijsklassen overeenkomt met fase I, vinden we dit wel realistisch.

2 Regionale doorwerking Ladder

Hierna zetten we beknopt de belangrijkste vigerende beleidskaders uiteen, voor zover relevant voor toetsing van plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' aan de Ladder.

Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en Verordening Ruimte: provinciale aanvaarding van regionale woonvisies als kader voor onderbouwing woningbehoefte

De basis voor provinciale aanvaarding van een regionale woonvisie is, dat gemeenten in regionaal verband een onderbouwing geven van de woningbehoefte en woningbouwplannen daarop afstemmen. Daarmee beoordeelt de provincie dit aspect niet per plan, maar voor het regionale woningbouwprogramma als geheel. Een regionale woonvisie wordt door de provincie als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen aanvaard wanneer deze voldoet aan:

1. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma;
2. Verbetering van de woonmilieubalans;
3. Aanbod voldoende sociale woningbouw en passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid
4. Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. Weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen

Voor uw plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' betekent dit concreet dat uw plan moet passen binnen de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard en het Regionale Woningbouwprogramma, om zo te voldoen aan de Ladder.

Uw plan moet passen binnen de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard

Op 3 november 2015 aanvaardde de provincie de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard en het bijbehorende woningbouwprogramma. Inmiddels ligt er een Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030, inclusief een Regionaal Woningbouwprogramma. Bedoeling is dat deze na de zomer van 2017 worden vastgesteld door de raden van alle gemeenten in de Hoeksche Waard. Het Regionale Woningbouwprogramma heeft een looptijd van tien jaar, maar wordt iedere drie jaar bijgesteld o.b.v. raming en prognose, en jaarlijks volgens actuele ontwikkelingen in de Hoeksche Waard.

In het nog vast te stellen Regionale Woonprogramma (2017) zijn de plannen 'Torensteepolder fase 1B' en 'Torensteepolder fase 1C' (samen goed voor 210 woningen) opgenomen en daarmee zijn de plannen ook regionaal afgestemd. In het vorige Regionale Woonprogramma (2016) was het plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' opgenomen (met circa 40 woningen). Het Regionaal Woningbouwprogramma (2016) geeft de woningbouwplannen in de regio Hoeksche Waard weer, onderverdeeld in twee categorieën²:

- Categorie 1 – plannen of fases daarvan die binnen vijf jaar worden uitgevoerd. Voor de meeste geldt dat het bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is en dat er een overeenkomst is gesloten met een ontwikkelaar. Deze categorie past binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader van de WBR en BP.
- Categorie 2 – plannen die over vijf tot tien jaar moeten zijn uitgevoerd, tenzij er eerder marktruimte beschikbaar komt. Verder bevat deze categorie planfasen die door aantal of uitvoeringstermijn niet binnen categorie 1 passen. En (oude categorie 3) plannen die nog geen concrete status hebben en waarvoor nog geen planning bestaat. Ook deze categorie past binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader van de WBR en BP.

In het Regionale Woonprogramma (2016) vallen de plannen 'Torensteepolder fase 1B en fase 1C' onder categorie 1, ofwel plannen die binnen vijf jaar uitgevoerd moeten worden. Voor uw plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' schatten we in dat de risico's binnen het regionale beleidskader beperkt zijn, omdat het plan binnen categorie 1 valt. De categorie 1-plannen passen zowel in Cromstrijen als in de regio Hoeksche Waard binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader. Kortom, met de opname van 210 woningen in het geactualiseerde Woningbouwprogramma en aanvaarde regionale woonvisie voldoet uw plan voor de provincie aan de Ladder.

² Volgens de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard.

TOETSING AAN BANDBREEDTE WBR-BP LIJKT VAN DE BAAN

Toetsing aan de bandbreedte WBR-BP lijkt met de actualisering van de Visie Ruime en Mobiliteit (VRM) van de baan. De VRM is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2016 en op 12 januari 2017 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 Woningmarktverkenning 2016.

In deze pre check wordt voor bepaling of sprake is van een actuele regionale behoefte uitgegaan van huishoudensontwikkeling volgens BP2016, in lijn dus met de VRM.

3 Kansen en risico's plan 'torensteepolder fase 1b en 1c' op behoefte

Nu uw plan aan de provinciale doorwerking op de Ladder lijkt te voldoen – en dus regionaal is afgestemd – schetsen we hierna kansen en risico's van het plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' ten aanzien van de Ladder, ofwel de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Dat doen we voor zowel voor de gemeente Cromstrijen als de regio Hoeksche Waard. Volgens de Ladder (Bro artikel 3.1.6. lid 2) moet u aan kunnen tonen dat de door u beoogde ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Hierna lichten we beide toe.

De maximale omvang van het plan 'torensteepolder fase 1b en 1c' overstijgt de kwantitatieve additionele behoefte licht in Cromstrijen, op regioniveau Hoeksche Waard voorziet het in kwalitatieve behoefte.

Elke drie jaar maakt de provincie Zuid-Holland een nieuwe Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP). Deze wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld als cijfermatige grondslag voor woningbouwprogramma's. Ook wordt elke drie jaar de Bevolkingsprognose (BP) geactualiseerd. Hierin is de bevolkingsontwikkeling volgens woningbouwvooruitzichten in beeld gebracht. De meest actuele huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland is WBR2016/BP2016. Om een vergelijking tussen deze verschillende situaties te kunnen maken geeft onderstaande tabel de kwantitatieve additionele woningvraag weer, zowel voor de WBR en de BP, in Cromstrijen en in de regio Hoeksche Waard. Dat doen we voor de periodes 2016 t/m 2025 en 2017 t/m 2026.

Tabel 2: ontwikkeling woningvraag in gemeente Cromstrijen en regio Hoeksche Waard

Periode	Hoeksche Waard		Cromstrijen	
	WBR2016	BP2016	WBR2016	BP2016
Aantal huishoudens 2017	36.581	36.634	5.578	5.588
Aantal huishoudens 2027	38.678	38.539	5.730	6.075
Woningvraag 2017-2027	2.097	1.905	152	487

Bron: WBR2016, BP2016, bewerking Stec Groep, 2017

Uit de tabel blijkt dat er in de gemeente Cromstrijen tot en met 2026 een woningvraag is van circa 490 woningen (BP2016). Voorheen diende voor de periode 2016 tot en met 2025 rekening te worden gehouden met een bandbreedte van 230 (WBR2016) tot 490 woningen (BP2016). In de grotere regio, Hoeksche Waard, ligt de woningvraag op circa 1.905 woningen (BP2016).

Of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte volgt uit een confrontatie van bovenstaande kwantitatieve woningvraag met het planaanbod. Voor toetsing aan de Bro Ladder is een confrontatie met het harde planaanbod van belang.

In het meest recente Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024³ (2017) blijkt dat er in de gemeente Cromstrijen circa 275 woningen zijn vastgelegd in juridisch harde plannen. Afgezet tegen de woningvraag van circa 490 woningen volgens de BP2016, resteert er additionele behoefte van 215 woningen. Het plan

³ Het Regionaal Woningbouwprogramma komt tot stand o.b.v de gemeentelijke woningbouwplannen die meer dan tien woningen omvatten en houdt rekening met die behoefte, zo wordt een overvloed aan woningbouwplannen voorkomen en blijft er ruimte voor nieuwe initiatieven.

'Torensteepolder fase 1b en 1c' kan voorzien in een kwantitatieve behoefte, maar wanneer het plan daadwerkelijk voorziet in 240 woningen, wordt de maximale additionele behoefte gemeente Cromstrijen overschreden. U zult dan de behoefte van omliggende gemeenten moeten 'aanboren'. Wanneer het programma volgens de maximale additionele behoefte wordt uitgevoerd, zal er geen Ladderruimte overblijven binnen gemeente Cromstrijen. Ook in de regio Hoeksche Waard is sprake van een additionele behoefte van circa 795 woningen.

Tabel 3: additionele behoefte in gemeente Cromstrijen en regio Hoeksche Waard

Gemeente/regio	Vraag volgens BP2016	Totaal planaanbod	Waarvan harde plannen ⁴	Additionele behoefte
Cromstrijen	490	1.115	Cat 1: 580 Cat 2: 480 Klein (<10): 55	215
Hoeksche Waard	1.905	4.785	Cat 1: 3.680 Cat 2: 920 Klein (<10): 185	795

Bron: WBR2016, BP2016, Woningbouwprogramma HW 2017 (incl. kleine plannen), bewerking Stec Groep, 2017. Afgerond op vijftallen.

Kwalitatief lijkt beoogd programma te voorzien in behoefte aan woningen in dorps woonmilieu.

In het Woningbouwprogramma Hoeksche Waard zijn in totaal circa 985 woningen in harde plannen gecodeerd als dorps. In de Hoeksche Waard zijn er circa 1.200 woningen in zachte plannen binnen categorie 1 gecodeerd als dorps. Binnen categorie 2 zijn er plannen voor 400 woningen gecodeerd als dorps, maar deze plannen komen volgens het programma pas na 2024 pas tot ontwikkeling.

Uit de WBR2013⁵ uitgesplitst naar woonmilieus blijkt dat er in de periode 2017 t/m 2026 vraag is naar circa 170 woningen in dorpse woonmilieus binnen gemeente Cromstrijen en circa 1.300 in de Hoeksche Waard.

Binnen categorie 1 zijn er in de regio Hoeksche Waard, exclusief de plannen 'Torensteepolder fase 1B en 1C', circa 2.150 woningen gecodeerd als dorps, waarvan circa 980 woningen in harde plannen. Binnen categorie 1 lijkt er daarom op het eerste oog in de regio Hoeksche Waard sprake van een additionele behoefte aan dorpse woonmilieus. Het plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' kan dus op het eerste oog voorzien in een kwalitatieve behoefte⁶.

De nu geldende Regionale Woonvisie Hoeksche Waard is gebaseerd op het rapport Woonkwaliteit Hoeksche Waard (2014). In dit rapport is de kwaliteit van de woningvoorraad van de gemeenten in de Hoeksche Waard geanalyseerd, en is geïnventariseerd hoe de huidige voorraad 'matcht' met de verwachte, toekomstige woningvraag. Hieruit zijn beleidsdoelen voor de komende jaren geformuleerd, waaronder:

- Zorgen voor voldoende woningen voor zorgontvangers, door nieuwbouw en aanpassing bestaande woningen. Er is toenemende behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen voor senioren.
- Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen.
- Bieden van aantrekkelijke mogelijkheden voor starters. Dit kan binnen de bestaande voorraad, vanuit grondgebonden woningen die vrijkomen doordat ouderen kleiner willen gaan wonen, als door nieuwbouw.
- Zorgen dat er voldoende betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.
- Het op peil houden van voorzieningen.

In het plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' wilt u ongeveer/maximaal 240 woningen bouwen. U kunt voorzien in een kwalitatieve behoefte, door het plan laten aansluiten op de genoemde beleidsdoelen, en te voorzien in (nultreden) woonconcepten met (of nabij) zorg, starterswoningen en een mix van betaalbare huur- en koopwoningen. Op het eerste oog kunt u, vooral met de bouw woningen in een dorps woonmilieu, in een kwalitatieve behoefte voorzien. Let wel: dit is een eerste indicatie, en gebaseerd op gegevens uit 2014. Voor een volledige onderbouwing van de kwalitatieve behoefte is aanvullend onderzoek, volgens actuele cijfers, gewenst. Verder merken wij op dat we de locatie minder geschikt vinden voor bijvoorbeeld zorgontvangers en senioren.

⁴ Plannen met een onherroepelijk bestemmingsplan of met een ontwerpbestemmingsplan.

⁵ Deze uitsplitsing is voor WBR2016 nog niet beschikbaar. Daarom baseren we ons in deze pre-check op de uitsplitsing volgens WBR2013.

⁶ Let wel: Indien de andere zachte plannen die voorzien in dorpse woonmilieus eerder hard worden dan het plan Torensteepolder fase 2, gebruikt dit kwalitatieve Ladderruimte op.

Tot slot

Het plan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' lijkt te voorzien in een kwantitatieve behoefte, zowel volgens de Bro Ladder als regionale doorwerking daarvan. Er is wel een potentieel risico: de maximale omvang van het plan omvat circa 240 woningen. Op gemeenteniveau overstijgt dit de maximale ruimte die er nog is voor nieuwe plannen (circa 215) woningen. Bijstellen naar 215 woningen betekent dat er geen andere zachte (of nog niet bekende) plannen binnen Cromstrijen meer ontwikkeld kunnen worden. Op regionaal niveau past het plan met 240 woningen wel binnen de nog beschikbare Ladderruimte, maar ook in dat geval zou het plan een relatief groot deel van de nog beschikbare regionale ruimte opsouperen. U moet dus een beroep doen op uw buurgemeenten om dit plan 'gegund' te krijgen. De omvang van maximaal 240 vinden wij daarom fors. Met een kleiner programma vergroot u de ontwikkelkansen en kunt u de kwaliteit en onderscheidend vermogen verbeteren.

Kwalitatief lijkt de beoogde ontwikkeling op regionaal niveau te kunnen voorzien in een kwalitatieve behoefte, voor zover dat nu inzichtelijk te maken is. Er lijkt in de gemeente Cromstrijen en in de regio Hoeksche Waard behoefte aan woningen in dorpse woonmilieus. Uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland blijkt verder dat er in de regio Hoeksche Waard binnen het dorpse woonmilieu met name ruime vraag is naar koopwoningen. In het koopsegment betreft het zowel een- als meergezinswoningen. Of er sprake is van een additionele behoefte naar bepaalde woningtypen is op basis van de huidige informatie niet met zekerheid te zeggen, maar we schatten in dat u daar met voldoende differentiatie in kunt voorzien.

Verder is het aan te bevelen om het beoogde plan in lijn te brengen met enkele beleidsdoelen uit de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard, namelijk het zorgen voor geschikte woningen voor senioren en het bieden van mogelijkheden voor starters.

Tot slot: uw plan ligt buiten BSG. Daarom moet u kunnen motiveren waarom er geen geschikte alternatieven binnen BSG voorhanden zijn. Voor fase 1 konden we motiveren dat er geen geschikte alternatieven voorhanden waren. Gezien de aarde en omvang kan die argumentatie vermoedelijk ook voor fase 1b en 1c opgaan. Belangrijk is dan wel om vast te stellen dat er geen nieuwe locaties binnen BSG zijn vrijgekomen, dan wel te motiveren waarom die niet geschikt (te maken) zijn. Uiteraard verdient ook de locatie Molenpolder de nodige aandacht, gezien de eerdere verwikkelingen.

Graag spreken we u binnenkort aan de hand van dit eerste advies over de aandachtspunten die wij signaleren, en of een eventuele vervolgaanpak gewenst is. Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Belt u ons dan gerust: 026-751 41 00.

Hartelijke groeten,

Jorn Matthijse & Martijn van den Bosch