

Motivering van het woonprogramma /onderbouwing voor de Ladder duurzame verstedelijking

Amstelveen

Ministeriele Ladder voor duurzame verstedelijking m.b.t. wonen

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In Amstelveen gaat het om de ontwikkeling van ongeveer 800 woningen, wat betekent dat de ontwikkeling ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De locatie Amstelveen heeft momenteel diverse functies zoals groen, sport en zorg. De woningbouwontwikkeling is nieuw.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Gezien de grote behoefte aan woningen in Dordrecht (zie volgende alinea) is de uitbreiding van woningbouwlocaties naar Amstelveen noodzakelijk.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De Drechtsteden gaan voor een extra groeiopgave op het gebied van wonen, bereikbaarheid en werken. Het woningaanbod is nu te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. Om daadwerkelijk te groeien is een schaal- en kwaliteitssprong vereist. Wonen wordt daarbij gezien als hefboom. Kijkend naar het wonen wordt ingezet op de groei van het aantal woningen:

- van 10.000 woningen om in onze eigen woningbehoefte te voorzien
- en van 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

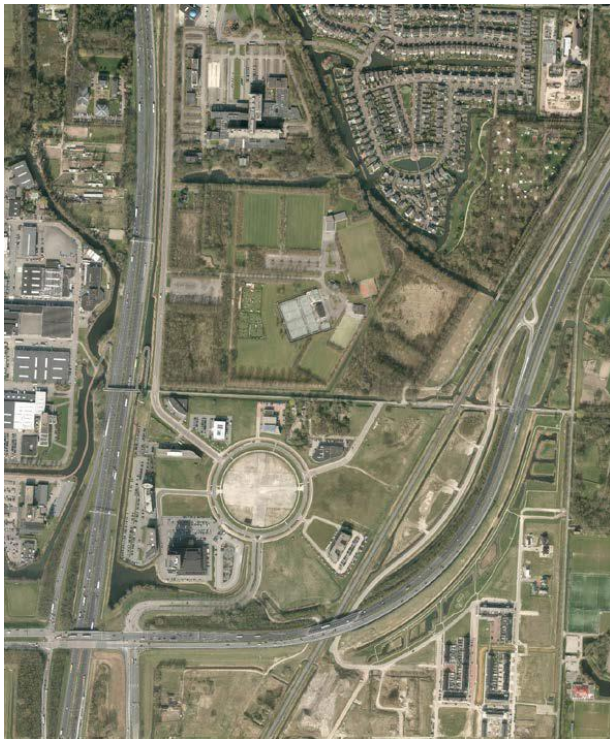
In het coalitieakkoord 2018 – 2020 heeft de gemeente Dordrecht haar groeiambitie uitgesproken en ingezet op een snelle en gefocuste groei met 4000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen, te beginnen op onder andere Amstelveen. Het accent bij de nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten. Met het oog op de grote behoefte aan nieuwe woningen realiseren is daarnaast in het coalitieakkoord vastgelegd dat er een harde planvoorraad van nog eens 6000 woningen op nieuwe locaties opgesteld wordt, die na 2022 gebouwd kunnen worden.

Met de realisatie van zo'n 700 / 900 woningen in Amstelveen wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment door hier de vraag naar duurdere woningen, vrije huur en voor eenpersoonshuishoudens te realiseren. Daarnaast is dit één van de laatste plekken (binnen bestaand stedelijk gebied) in Dordrecht waar op een dergelijke grote schaal woningen toegevoegd kunnen worden.

De 700 / 900 woningen is een groot onderdeel van de (netto) geprogrammeerde plancapaciteit van grofweg 7400 woningen wat laat zien dat het voorziet in de ambities en behoeften.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Hieraan wordt voldaan bij het ontwikkelgebied Amstelwijk.



De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, dus wordt voldaan aan de Ladder.

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Niet van toepassing.

Rol van de provincie

Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Dit is het geval in de Provincie Zuid Holland, waar Amstelwijk zich in bevindt. Daarom volgt een onderbouwing van de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking m.b.t. wonen

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (2014) zijn 5 hoofddoelen benoemd:

- Beter benutten van de schaarse ruimte.
- Bundeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Versterken agglomeratiekracht.
- Behoud kwaliteit landelijk gebied.
- Behouden en verbeteren ruimtelijke kwaliteit

De Ladder draagt bij aan het behalen van deze 5 hoofddoelen.

Trede 1:

De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd

Zowel in de Drechtstedelijke groeiagenda als het gemeentelijke coalitieakkoord, is de kwalitatieve als kwantitatieve opgave voor de Drechtsteden en Dordrecht vastgesteld. De regionale woningbehoefte, het eenzijdige woningaanbod en de groeiambities liggen hieraan ten grondslag. Het woonbeleid is gericht op het toevoegen van de ontbrekende woonmilieus en woningtypen. Zowel in de actualisatie regionale Woonvisie Drechtsteden 2015, als in de ontwerp 3e herziening van de structuurvisie Dordrecht 2040 wordt geconstateerd dat er behoefte is aan het toevoegen van woningen in het suburbane leefmilieu. De ambitie om duurdere woningen toe te voegen is gebaseerd op het RIGO woningmarktonderzoek, waaruit bleek dat rond dit programma de meeste woningen toegevoegd dienen te worden. Dit leefmilieu laat ruimte aan grotere, grondgebonden koopwoningen.

Met de realisatie van zo'n 700 / 900 woningen in Amstelwijck wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment door hier de vraag naar duurdere woningen, vrije huur en voor eenpersoonshuishoudens te realiseren. Daarnaast is dit één van de laatste plekken (binnen bestaand stedelijk gebied) in Dordrecht waar op een dergelijke grote schaal woningen toegevoegd kunnen worden.

De 700 / 900 woningen is een groot onderdeel van de (netto) geprogrammeerde plancapaciteit van grofweg 7400 woningen wat laat zien dat het voorziet in de ambities en behoeften. Dit woningbouwprogramma, als onderdeel van de jaarlijkse rapportage *Wonen in de Drechtsteden* ter goedkeuring voorgelegd aan de Provincie.

Trede 2:

In die behoefte wordt binnen het BSD voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins of;

De te ontwikkelen locatie Amstelwijck bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. In de ontwerp 3^e herziening structuurvisie Dordrecht wordt het leefmilieu aangepast van *Groen en recreatie* naar *Suburbaan* om woningbouw mogelijk te maken.

Trede 3:

Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen BSD van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

a. gebruik maken van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 2.2.1. is van toepassing);

c. zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Aangezien de locatie zich binnen het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht bevindt, is deze trede niet van toepassing.