

Motivering van het woonprogramma /onderbouwning voor de Ladder duurzame verstedelijking

Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen geldt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor de locatie Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk gaat het om de ontwikkeling van maximaal 70 woningen. Dit betekent dat de behoefte hieraan volgens de Ladder gemotiveerd moet worden.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De locatie kent momenteel een aantal maatschappelijke functies namelijk scholen, een kerk en een waterscouting. De woningbouwontwikkeling is nieuw.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe woningen 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 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 Amstelwijck. 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. Deze woningen worden na 2022 gebouwd.

Met de realisatie van maximaal 70 woningen op Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment. Deze woningen voorzien in een behoefte.

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.

De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied.

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. 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:

1. Beter benutten van de schaarse ruimte.
2. Bundeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
3. Versterken agglomeratiekracht.
4. Behoud kwaliteit landelijk gebied.
5. Behouden en verbeteren ruimtelijke kwaliteit

De Ladder draagt bij aan het behalen van deze 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 en 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. 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. Met de realisatie van maximaal 70 woningen op Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk zal worden bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor woningen in het hogere segment. Het is een unieke locatie, nabij de Vlij. Hier zal een bijzonder woonmilieu worden gerealiseerd.

De provincie heeft in de verordening Ruimte bepaald dat de regio een woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten van Zuid-Holland moet worden goedgekeurd. Woningbouwplannen die binnen dit regionale woningbouwprogramma passen, voldoen aan het provinciaal woonbeleid. Het woningbouwprogramma is als onderdeel van de jaarlijkse rapportage Wonen in de Drechtsteden ter goedkeuring voorgelegd aan de Provincie. Op 17 maart 2020 verleenden gedeputeerde staten hieraan goedkeuring.

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 bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. In de 3e herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 wijzigde de gemeenteraad het leefmilieu van Stedelijk Wonen naar Rustig Groen.

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 bestaand stedelijk gebied bevindt, is deze trede niet van toepassing.