

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Floreskwartier Vlaardingen

datum
24 juli 2020

opdrachtgever
ABB Ontwikkeling B.V.

projectnummer
P02662

opgesteld door
GW, DB

i.a.a.
WdR

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Floreslaan 3 in Vlaardingen bestaat het initiatief om 36 grondgebonden woningen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Indische Buurt' is de beoogde ontwikkeling 'Floreskwartier' niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (perceelnummer 2184 sectie D en perceelnummer 2108 sectie D, gemeente Vlaardingen). In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'bijzondere agrarische doeleinden' en 'bijzondere doeleinden' gewijzigd naar 'wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 36 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het Floreskwartier ligt ten westen van het centrum van Vlaardingen in de Indische Buurt (figuur 1 en 2). Het beoogde programma voor het Floreskwartier in Vlaardingen bestaat uit 36 grondgebonden eengezinswoningen: 8-10 vrije sector huurwoningen en de rest koopwoningen. De koopwoningen hebben een prijs van circa € 300.000 - € 350.000. De primaire doelgroep zijn jonge gezinnen met kinderen: starters die doorstromen vanuit een eerste woning en op zoek zijn naar meer ruimte.

Het woningbouwplan bestaat uit twee volumes (figuur 3). Het ene volume staat parallel aan de Marathonweg en het kortere volume staat in het verlengde van de Surinamesingel. Er worden 32 rijwoningen gerealiseerd en 4 hoekwoningen. In de woningen zijn verschillende plattegronden mogelijk. De verschijningsvorm van de architectuur kenmerkt zich door een tuindorp-achtige baksteenarchitectuur.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 36 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 3: Impressie Floreskwartier (ontwerp februari 2020)



Figuur 1: Locatie Floreskwartier in Vlaardingen



Figuur 2: Planlocatie Floreskwartier (links), uitgangssituatie beoogde locatie (rechts)

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Primos 2019
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)
- Woningbehoefteraming en Trendraming 2019 (WBR2019 en TR2019)
- Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Waterweg 2014-2020
- MVS in cijfers
- Actieplan Wonen Vlaardingen: Woonvisie tot 2030 (actualisatie 2017)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling 'Floreskwartier' betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Indische buurt (onherroepelijk 27 mei 1981)' de volgende bestemmingen: 'bijzondere doeleinden en 'bijzondere agrarische doeleinden'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 36 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 36 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Vlaardingen het primaire verzorgingsgebied en de omliggende gemeenten Rotterdam, Schiedam en Maasvluis het secundaire verzorgingsgebied. De gemeenten vormen samen deels de subregio Waterweg. Daarnaast wordt ook breder gekeken naar de totale regio Rotterdam, omdat op dit niveau afspraken gemaakt worden over de woningbouwprogrammering. De subregio Waterweg maakt onderdeel uit van de regio Rotterdam.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Floreskwartier voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Vlaardingen en de omliggende gemeenten de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de behoefte aan woningen tot 2030 zal toenemen: +1.770 woningen in de gemeente Vlaardingen en

+34.270 woningen in de omliggende gemeenten, waarvan het overgrote deel in de gemeente Rotterdam.

- Op het niveau van de regio Rotterdam worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Tot 2030 neemt de woningbehoefte in de gehele regio Rotterdam toe tot +51.310 woningen. In de regio Rotterdam is er in algemene zin een groot tekort aan woningen.
- Om tot een gezonde regionale woningmarkt te komen is een forse toename van het woningaanbod nodig. De gemeenten in de regio Rotterdam hebben de afspraak gemaakt om het aantal woningen uit te breiden met 54.000. Voor de gemeente Vlaardingen betekent dit dat er tot 2030 in totaliteit 5.200 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd (3.200 reguliere plancapaciteit en 2.000 woningen extra).
- Op dit moment is in de gemeente Vlaardingen onvoldoende harde plancapaciteit om in deze ambitie te voorzien. De harde plancapaciteit is overigens ook niet voldoende om in de eigen behoefte te voorzien (zonder rekening te houden met de 'extra' regionale opgave). Ook op regionaal niveau zijn er onvoldoende harde plannen om in de behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Floreskwartier, waarbinnen eengezinskooptoningen in de prijsklasse € 300.000 - € 350.000 (duur) en vrije sector huurwoningen beoogd zijn, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied omdat:

- Op provinciaal niveau bestaat behoefte aan eengezinswoningen, primair in de koopsector. Uit de analyse blijkt dat op regionaal niveau de woningbehoefte vooral toeneemt voor koopwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. De woningbehoefte is het grootst in de koopsectoren tussen € 280.000 – 390.000. Ook in de vrije huursector blijft de behoefte groeien.

- De behoefte aan eengezinskoopwoningen en eengezinshuurwoningen neemt het sterkst toe in buiten-centrummilieus (waartoe ook het Floreskwartier gerekend kan worden). Vanwege een mismatch tussen vraag en aanbod beschikt Vlaardingen over een overschot aan koopappartementen. Voor starters zijn er weinig mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere koopwoning.
- Op lokaal niveau ziet de gemeente Vlaardingen dan ook een behoefte aan eengezinskoopwoningen in het duurdere segment, vergelijkbaar met de behoefte op regionaal niveau. Ook het toevoegen van vrije sector huurwoningen staat op het gemeentelijk programma om een goede mix aan woningen te realiseren.
- Het initiatief Floreskwartier realiseert duurdere eengezinskoopwoningen en vrije sector huurwoningen met als primaire doelgroep doorstromende starters en jonge gezinnen. De behoefte aan dit type woningen is groot en deze doelgroep blijkt in de huidige markt te weinig mogelijkheden te kennen om door te stromen naar een duurdere woning. Het initiatief wordt gerealiseerd in een buiten-centrummilieu en kenmerkt zich door een suburbane, rustig stedelijke setting. Ook hier blijkt op regionaal én lokaal niveau behoefte aan te zijn.

Gevolgen corona nog niet te overzien

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar het CPB gaat uit van een mogelijke krimp in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit.

Specifiek geldt voor de woningmarkt dat de komende jaren in veel regio's en gemeenten een huishoudensgroei verwacht. Tegelijkertijd kennen we een fors woningtekort in Nederland, vooral

in en rond de steden. De verwachting is dat een deel van de huishoudens, vanwege alle onzekerheden over werkgelegenheid en inkomen, voorlopig niet gaat verhuizen. Als het coronavirus voor langere tijd aanhoudt, dan is de verwachting dat de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren afzwakt en de hypotheekrente zal stijgen. Dit kan enige vraaguitval in de woningmarkt betekenen. Vooral in de (grotere) stadsregio's, met een sterke huishoudensgroei, zal de vraag naar woningen naar verwachting blijven bestaan. Daarbuiten zal de impact van de coronacrisis naar verwachting groter zijn.

Geen onaanvaardbare effecten

- De gemeente Vlaardingen heeft de ambitie gesteld om 5.200 nieuwe woningen te realiseren tot 2030, maar heeft onvoldoende plancapaciteit (hard én zacht) om in deze ambitie te voorzien. Dit maakt dat het niet de verwachting is dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na realisatie van het initiatief Floreskwartier behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.
- Met de realisatie van het initiatief wordt een braakliggend terrein en volkstuinencomplex ontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Dit draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat en sluit goed aan bij de omliggende wijk.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied kan worden geconcludeerd dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt:

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan ('Indische buurt', onherroepelijk 27 mei 1981) de volgende bestemmingen: 'bijzondere doeleinden' en 'bijzondere agrarische doeleinden'.
 - Bijzondere doeleinden: Deze gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen die zijn bestemd voor

gebruik door instellingen ter zake van openbaar bestuur, dienstverlening, verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid.

- Bijzondere agrarische doeleinden: Deze gronden zijn bestemd voor bloem-, groen-, fruit- en boomkwekerijen en volkstuintjes met bijbehorende gebouwen.
- In de uitgangssituatie betreft de locatie een braakliggend terrein, een kweekbedrijf en een volkstuinencomplex. Het plangebied wordt omringd door woonbebouwing. Aan de westkant van het plangebied ligt een doorgaande weg (Marathonweg).

Gezien de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is een nadere motivatie op dit onderdeel niet noodzakelijk.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Het verzorgingsgebied voor Vlaardingen wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisgegevens (tabel 1).

Uit deze tabel blijkt dat 61% van de verhuisbewegingen in de gemeente Vlaardingen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het verzorgingsgebied van Vlaardingen voor wat betreft verhuisbewegingen voornamelijk uit de omliggende gemeenten (80%): Rotterdam (9%), Schiedam (8%) en Maassluis (3%). Ook Midden-Delfland is een buurgemeente van Vlaardingen, maar de verhuisrelatie met deze gemeente is zeer beperkt (0,4%). Deze gemeente wordt daarom niet opgenomen in het verzorgingsgebied.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Vlaardingen (CBS, 2017)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Vlaardingen	Vlaardingen	61%
Vanuit omliggende gemeenten (incl. Vlaardingen)	Vlaardingen, Maassluis, Rotterdam, Schiedam	80%
Vanuit regio Rotterdam (incl. Vlaardingen en omliggende gemeenten)	Vlaardingen, Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Westvoorne	85%

Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Vlaardingen en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten Rotterdam, Schiedam en Maassluis. De gemeenten in het secundaire verzorgingsgebied vormen samen deels de subregio Waterweg. Daarnaast wordt ook breder gekeken naar de totale regio Rotterdam, omdat op dit niveau afspraken gemaakt worden over de woningbouwprogrammering en de subregio Waterweg onderdeel uitmaakt van de regio Rotterdam.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Zuid-Holland

- **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019):** Op het gebied van wonen benoemt de provincie Zuid-Holland de opgave om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.
- Voor wonen zijn voor de provincie de meest actuele **Woningbehoefteraming (WBR2019)/Trendraming (TR2019)** en **Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)** referentiekader voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Regio Rotterdam

- **Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030.** In het Regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om de ongedeelde regio Rotterdam te behouden en verder te ontwikkelen. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.
- De regionale doelstellingen betreffen:
 - De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad én in de sociale voorraad.
 - De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
 - De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden.
 - De regio wil voldoende betaalbare woningen met huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

Subregio Waterweg

- **Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Waterweg 2014-2020:** De subregio Waterweg is één van de zes subregio's binnen de regio Rotterdam. Het gezamenlijke doel is om de kwaliteit van het wonen in de subregio Waterweg (gemeenten Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en het gebied dat samenvalt met de voormalige Rotterdamse deelgemeenten Hoek van Holland en Delfshaven) te verbeteren door middel van het ontwikkelen van een betere woonmilieubalans. Dit betekent het toevoegen van woonmilieus waar een tekort aan is en het onttrekken van woonmilieus waar een overschot aan is. Dat betekent vooral transformatie en verdunning van

compact-suburbane en levendig-stedelijke woonmilieus naar grondgebonden suburbane en rustig-stedelijk-woonmilieus.

Gemeente Vlaardingen

- Het **Actieplan Wonen 2008-2030** (APW) is in 2008 vastgesteld. Kort samengevat luidde de ambitie: Vlaardingen moet een aantrekkelijke woonstad worden met een positief vestigings- en investeringsklimaat. Mensen moeten kunnen kiezen uit een gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod in de gewenste woonmilieus. Het is belangrijk dat Vlaardingen mogelijkheden biedt voor een wooncarrière in een goed woon- en leefklimaat.
- De gemeentelijke doelstellingen betreffen:
 - Maken van een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad (d.m.v. renovatie)
 - Zorgen voor een betere afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt
 - Bevorderen van de doorstroming
 - Vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen)
 - Verbeteren positie huidige bewoners (sociale 'lift-functie')
 - Realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw
- In 2017 is de APW geactualiseerd. De gemeente handelt als richtinggevend kader bij nieuwbouw om invulling te geven aan de grote vraag naar eengezinswoningen (zowel huur als koop). Voor nieuwoop in de koopsector gelden de volgende kaders:
 - Invulling geven aan de vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen tot €180.000, om in de behoefte van starters en doorstromers uit de huur te voorzien.
 - Daarnaast is ook uitbreiding van duurdere eengezinskoopwoningen wenselijk om meer differentiatie

in het koopwoningaanbod te creëren. Zo ontstaat een breed pallet aan woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen.

- Voor nieuwbouw in de huursector gelden de kaders:
 - Verhoudingsgewijs meer sociale huur eengezinswoningen realiseren.
 - Het aandeel comfortabele, gelijkvloerse appartementen via nieuwbouw vergroten.
 - Mogelijkheden verkennen voor het vergroten van het aantal vrije sectorhuurwoningen voor midden en hogere inkomens.
- **Coalitieakkoord 2019-2022:** De gemeente kiest voor een goede mix van sociaal bereikbare koopwoningen, sociale huur en duurdere koop en huur. De gemeente wil 50% van de woningen in het duurdere koopsegment realiseren. De gemeente wil zorgen voor een breed palet aan woningen in Vlaardingen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen: voor starters, voor doorstromers, voor ouderen en studenten. Realisatie van extra woningen in het centrum en rond knooppunten van openbaar vervoer heeft de voorkeur.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Primos (2019), MVS in cijfers, en de provinciale gegevens WBR2019 en TR2019. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit tabel 2 en 3 blijkt dat er sprake is van een sterk groeiend aantal inwoners en huishoudens in zowel de gemeente Vlaardingen als in de omliggende gemeenten (secundaire

verzorgingsgebied). De groei in het secundaire verzorgingsgebied is sterker dan voor de gemeente Vlaardingen, met name door de relatief sterkere groei van het aantal inwoners én huishoudens in de gemeenten Maassluis en Rotterdam.

Woningbehoefte

Een toename van de bevolking en het aantal huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen (tabel 4). Voor zowel de gemeente Vlaardingen als de secundaire regio is er sprake van een aanzienlijke woningbouwbehoefte tot 2030: +1.770 woningen in de gemeente Vlaardingen en +34.270 woningen in de omliggende gemeenten (waarvan het overgrote deel in de gemeente Rotterdam).

De woningbehoefte in tabel 4 is gebaseerd op de **Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019)**. Opvallend is dat de prognose van de gewenste woningvoorraadtoename in 2019 beduidend lager ligt dan de prognose van 2016 (WBR16 en BP16). In de prognose van 2016 werd voor de periode 2017-2029 een behoefte van 2.885 -4.340 woningen voorzien in de gemeente Vlaardingen. Destijds werkte de woningbehoefteraming nog met een bandbreedte, dit was in 2019 niet langer het geval. Nu wordt in regio's waar de Trendraming (TR2019) lager uitvalt dan de WBR, de WBR als uitgangspunt voor de behoefte gehanteerd.

Tabel 2 Bevolkingsprognose gemeente en regio¹

	2020	2025	2030	Vershil
Vlaardingen	73.445	73.980	75.420	+2,7%
Secundaire verzorgingsgebied ²	763.331	787.710	811.500	+6,3%
Regio Rotterdam ³	1.271.670	1.306.120	1.338.040	+5,2%

Tabel 3 Huishoudensprognose gemeente en regio⁴

	2020	2025	2030	Vershil
Vlaardingen	34.189	35.470	36.160	+5,8%
Secundaire verzorgingsgebied	376.321	394.870	405.870	+7,9%
Regio Rotterdam	605.560	625.250	641.880	+6,0%

Tabel 4 Woningbehoefte gemeente en regio⁵

	2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Vlaardingen	190	830	750	+1.770
Maassluis	110	250	230	+590
Schiedam	380	1.460	990	+2.830
Rotterdam	4.050	14.610	11.920	+30.850
Secundaire verzorgingsgebied	4.540	16.320	13.140	+34.270
Regio Rotterdam	6.680	24.890	19.740	+51.310

Aanbod

De gemeente Vlaardingen telt op dit moment circa 35.100 woningen. In 2019 groeide de woningvoorraad door nieuwbouwwoningen met 1,1%. In totaal werden 399 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit is meer dan in 2018, toen werden er 219 woningen opgeleverd.⁶

De regio Rotterdam benoemt dat er in algemene zin een groot tekort is aan woningen (**Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030**). De economische recessie heeft ertoe geleid dat de bouwambitie van het Verstedelijkingscenario (2010) niet gehaald werd. Voor een herstel van de regionale woningmarkt is een forse toename van het woningaanbod nodig. Hierover zijn afspraken gemaakt voor de regio Rotterdam, waarbinnen de subregio Waterweg valt. De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 woningen uit te breiden. Dit aantal komt op hoofdlijnen overeen met de geconstateerde woningbehoefte tot 2030 (tabel 4).

Voor Vlaardingen betekent dit dat er, bovenop de ingerekende plancapaciteit van 3.200 woningen uit het bestaande woningbouwprogramma, circa 2.000 woningen tot 2030 extra aan de totale woningvoorraad toegevoegd moeten worden. In haar **Programmabegroting 2020** benoemt de gemeente de ambitie om tot 2030 in totaliteit 5.200 nieuwe woningen te bouwen (3.200 reguliere plancapaciteit en

2.000 woningen extra).⁸ Hiermee is de beoogde plancapaciteit hoger dan de geconstateerde behoefte aangezien Vlaardingen meer woningen voor haar rekening neemt zodat op regionaal niveau voldoende woningen worden gerealiseerd. Aangezien de gemeente Vlaardingen hier op regionaal niveau afspraken over heeft gemaakt, hoeft een overschrijding van de eigen woningbehoefte geen probleem te zijn.⁹

Uit een analyse van de plancapaciteit¹⁰ in de gemeente Vlaardingen blijkt dat er op dit moment 67 woningbouwplannen bekend zijn in de gemeente, in totaal goed voor circa 4.200 woningen. In de **'Planmonitor Wonen Zuid-Holland'** is voor slechts 269 woningen (zes woningbouwplannen) in Vlaardingen een harde status bekend.¹¹ Voor de overige plannen is de planologische status onbekend. Dit betekent dat er onvoldoende harde plancapaciteit bekend is om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Bovendien is de totale plancapaciteit minder omvangrijk dan de gestelde ambitie van +5.200 woningen.

Tabel 5 Plancapaciteit regio Rotterdam t/m 2030⁷

	Totaal	Hard	Zacht	Aandeel hard in totaal aantal plannen
Regio Rotterdam	61.800	17.800	44.000	29%

¹ CBS Statline (2020), Primos 2019.

² Gemeenten Maassluis, Rotterdam en Schiedam.

³ Gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

⁴ CBS Statline (2020), Primos 2019.

⁵ WBR2019 en TR2019. De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. In dit geval wordt de TR2019 gehanteerd.

⁶ CBS (2020). Bijna 71 duizend nieuwbouwwoningen in 2019.

⁷ ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit, oktober 2019.

⁸ Programmabegroting gemeente Vlaardingen 2020.

⁹ Uit het provinciaal beleid blijkt dat een individuele gemeente meer of minder mag programmeren dan de gemeentelijke cijfers, maar alleen als de regionaal samenwerkende gemeenten dit met elkaar hebben afgesproken en dit past binnen de regionale behoefte en het geldende provinciale omgevingsbeleid.

¹⁰ Planmonitor Wonen Zuid-Holland, geraadpleegd 31 maart 2020.

¹¹ Inventarisatie BRO (31 maart 2020).

Ook op regionaal niveau is de plancapaciteit bekend. Uit tabel 5 blijkt dat er in de regio Rotterdam een totale plancapaciteit is van 61.800 woningen, waarvan 17.800 hard. Deze harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte van de regio tot 2030 te voorzien (tabel 4). De behoefte ligt immers hoger dan de harde plancapaciteit.

Conclusie

Het initiatief Floreskwartier om 36 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Vlaardingen en de omliggende gemeenten de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de behoefte aan woningen tot 2030 zal toenemen: +1.770 woningen in de gemeente Vlaardingen en +34.270 woningen in de omliggende gemeenten (waarvan het overgrote deel in de gemeente Rotterdam).
- Op het niveau van de regio Rotterdam worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Tot 2030 neemt de woningbehoefte in de gehele regio Rotterdam toe tot +51.310 woningen. In de regio Rotterdam is er in algemene zin een groot tekort aan woningen.
- Om tot een gezonde regionale woningmarkt te komen is een forse toename van het woningaanbod nodig. De gemeenten in de regio Rotterdam hebben de afspraak gemaakt om het aantal woningen uit te breiden met 54.000. Voor de gemeente Vlaardingen betekent dit dat er tot 2030 in totaliteit 5.200 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd (3.200 reguliere plancapaciteit en 2.000 woningen extra).
- Op dit moment is in Vlaardingen onvoldoende harde plancapaciteit om in deze ambitie te voorzien. De harde plancapaciteit is overigens ook niet voldoende om in de eigen behoefte te voorzien (zonder rekening te houden

met de 'extra' regionale opgave). Ook op regionaal niveau zijn er onvoldoende harde plannen om in de behoefte te voorzien.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Op provinciaal niveau blijkt een forse behoefte aan eengezinswoningen, vaak in de koopsector (**Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019**). De behoefte aan deze woningen komt voort uit de tendens dat ouderen steeds vaker lang in hun eigen woning blijven wonen. Om aan de directe vraag van woningzoekenden te voldoen is het nodig woningen toe te voegen die er in feite al zijn.

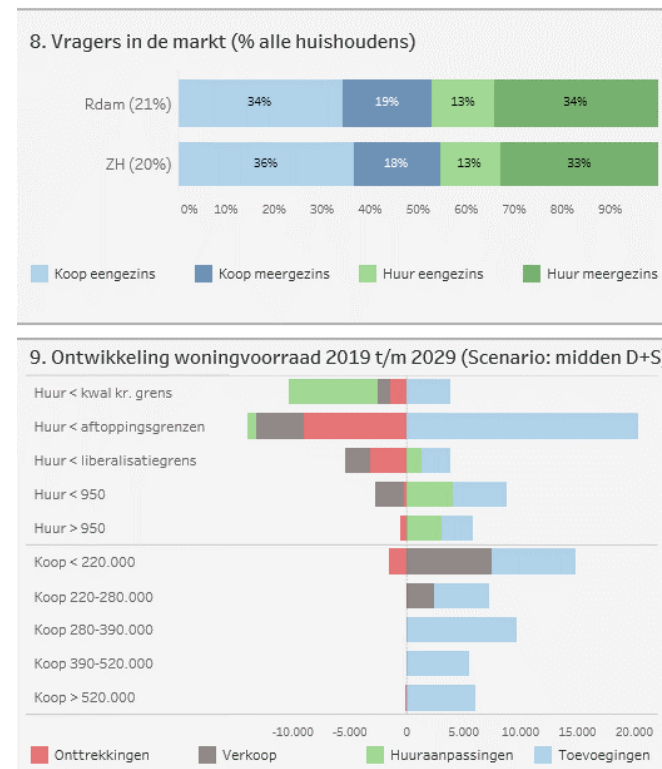
Specifiek voor de regio Rotterdam wordt benoemd dat het aandeel vragers in de markt (actieve zoekers) met voorkeur voor een eengezinskoopwoning lager is dan voor geheel Zuid-Holland. Hoewel de vraag lager is dan op provinciaal niveau, is de vraag alsnog aanzienlijk. Het aandeel vragers met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning is juist hoger dan op provinciaal niveau. Ook het aandeel vragers naar meergezinshuurwoningen is hoger (figuur 4).

De komende tien jaar neemt de behoefte aan koopwoningen in de regio Rotterdam verder toe in alle prijsklassen. De woningbehoefte is in absolute zin het grootst in de sector tussen € 280.000 – 390.000. Ook in de huursector blijft de behoefte groeien: in de sector onder de aftoppingsgrenzen, maar ook in de vrije huursector (figuur 4).

De behoefte aan eengezinskoopwoningen en eengezins-huurwoningen in de regio neemt het sterkst toe in buiten-centrummilieus. Vlaardingen beschikt over verschillende woonmilieus: centrum stedelijk, buiten centrum, groen stedelijk en

landelijk wonen (bijlage 2). De planlocatie Floreskwartier behoort tot het woonmilieu buiten centrum.

De subregio Waterweg heeft afgesproken tot een betere woonmilieubalans te willen komen (**Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Waterweg 2014-2020**). Dit betekent het toevoegen van woonmilieus waar een tekort aan is en het onttrekken van woonmilieus waar een overschot aan is. Om een goede kwaliteit in de subregio te waarborgen gaat het om transformatie en verdunning van compact-suburbane en levendig-stedelijke woonmilieus naar grondgebonden sub-urbane en rustig-stedelijk-woonmilieus. Dit type woonmilieus



Figuur 4: Vragers in de markt en ontwikkeling woningvoorraad regio Rotterdam

bevindt zich buiten het centrum. Het initiatief Floreskwartier wordt gerealiseerd in een buiten-centrummilieu en kenmerkt zich door een suburbane, rustig stedelijke setting.

In het **Actieplan Wonen** (2017) benoemt de gemeente Vlaardingen dat er in de gemeente een grote vraag is naar eengezinswoningen, zowel huur als koop. Specifiek is in de koopsector behoefte aan eengezinswoningen tot €180.000, maar ook aan uitbreiding van duurdere eengezinskoopwoningen. In de huursector staat het toevoegen van vrije sector huurwoningen op het programma. In het **Coalitieakkoord 2019-2022** kiest de gemeente voor een goede mix van sociaal bereikbare koopwoningen, sociale huur en duurdere koop en huur. 50% van de woningen wil de gemeente in het duurdere koopsegment realiseren. Zo ontstaat een breed pallet aan woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Vlaardingen telt circa 35.100 woningen, waarvan 46% koopwoningen. Dit aandeel is relatief stabiel over de afgelopen 5 jaar. Het aandeel meergezinswoningen is relatief hoog met 62%.¹²

- De sociale huurvoorraad bestaat voor een groot deel uit goedkope meergezinswoningen. Binnen de sociale huur is er een tekort aan eengezinswoningen en een overschot aan appartementen.
- In de koopsector is er een overschot aan veelal goedkope, naoorlogse appartementen. Deze koopappartementen staan vooral in het Centrum, Vettenoordse Polder (VOP) en de Westwijk. Bovendien zijn er voor starters weinig mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere woning door een tekort aan (middel)dure eengezinswoningen in de huur- en koopsector.

Kwalitatieve plancapaciteit

Voor de harde plancapaciteit in de gemeente Vlaardingen (269 woningen) is bekeken in welk segment, prijsklasse en woonmilieu de woningen vallen. Hieruit blijkt dat er kwalitatieve plancapaciteit op stapel staat voor:

- Duurdere eengezinskoopwoningen (> €350.000) in een centrum stedelijk (53 woningen) en groen stedelijk milieu (25 woningen).
- Duurdere eengezinskoopwoningen (> €350.000) in een groen stedelijk milieu (20 woningen).
- Betaalbare eengezinskoopwoningen (tot €250.000) in een centrum stedelijk (141 woningen) en groen stedelijk milieu (19 woningen).
- Meergezinshuurwoningen onder de huurliberalisatiegrens in een centrum stedelijk milieu (11 woningen).

Conclusie

Het initiatief Floreskwartier, waarbinnen eengezinskoopwoningen in de prijsklasse € 300.000 - € 350.000 (duur) en vrije sector huurwoningen beoogd zijn, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied omdat:

- Op provinciaal niveau bestaat behoefte aan eengezinswoningen, primair in de koopsector. Uit de analyse blijkt dat op regionaal niveau de woningbehoefte vooral toeneemt voor koopwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. De woningbehoefte is het grootst in de koopsectoren tussen € 280.000 – 390.000. Ook in de vrije huursector blijft de behoefte groeien.
- De behoefte aan eengezinskoopwoningen en eengezinshuurwoningen neemt het sterkst toe in buiten-centrummilieus (waartoe ook het Floreskwartier gerekend kan worden). Vanwege een mismatch tussen vraag en aanbod beschikt Vlaardingen over een overschot aan

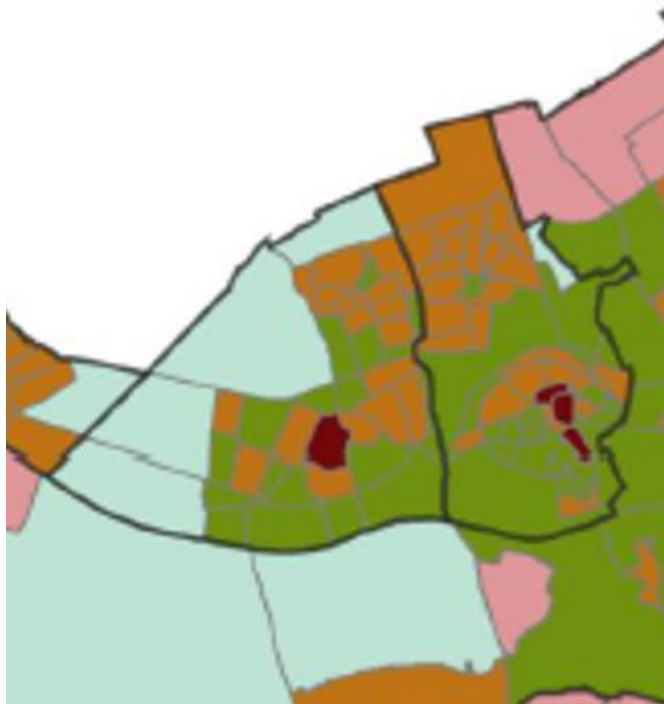
koopappartementen. Voor starters zijn er weinig mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere koopwoning.

- Op lokaal niveau ziet de gemeente Vlaardingen dan ook een behoefte aan eengezinskoopwoningen in het duurdere segment, vergelijkbaar met de behoefte op regionaal niveau. Ook het toevoegen van vrije sector huurwoningen staat op het gemeentelijk programma om een goede mix aan woningen te realiseren.
- Het initiatief Floreskwartier realiseert duurdere eengezinskoopwoningen en vrije sector huurwoningen met als primaire doelgroep doorstromende starters en jonge gezinnen. De behoefte aan dit type woningen is groot en deze doelgroep blijkt in de huidige markt te weinig mogelijkheden te kennen om door te stromen naar een duurdere woning. Het initiatief wordt gerealiseerd in een buiten-centrummilieu en kenmerkt zich door een suburbane, rustig stedelijke setting. Ook hier blijkt op regionaal én lokaal niveau behoefte aan te zijn.

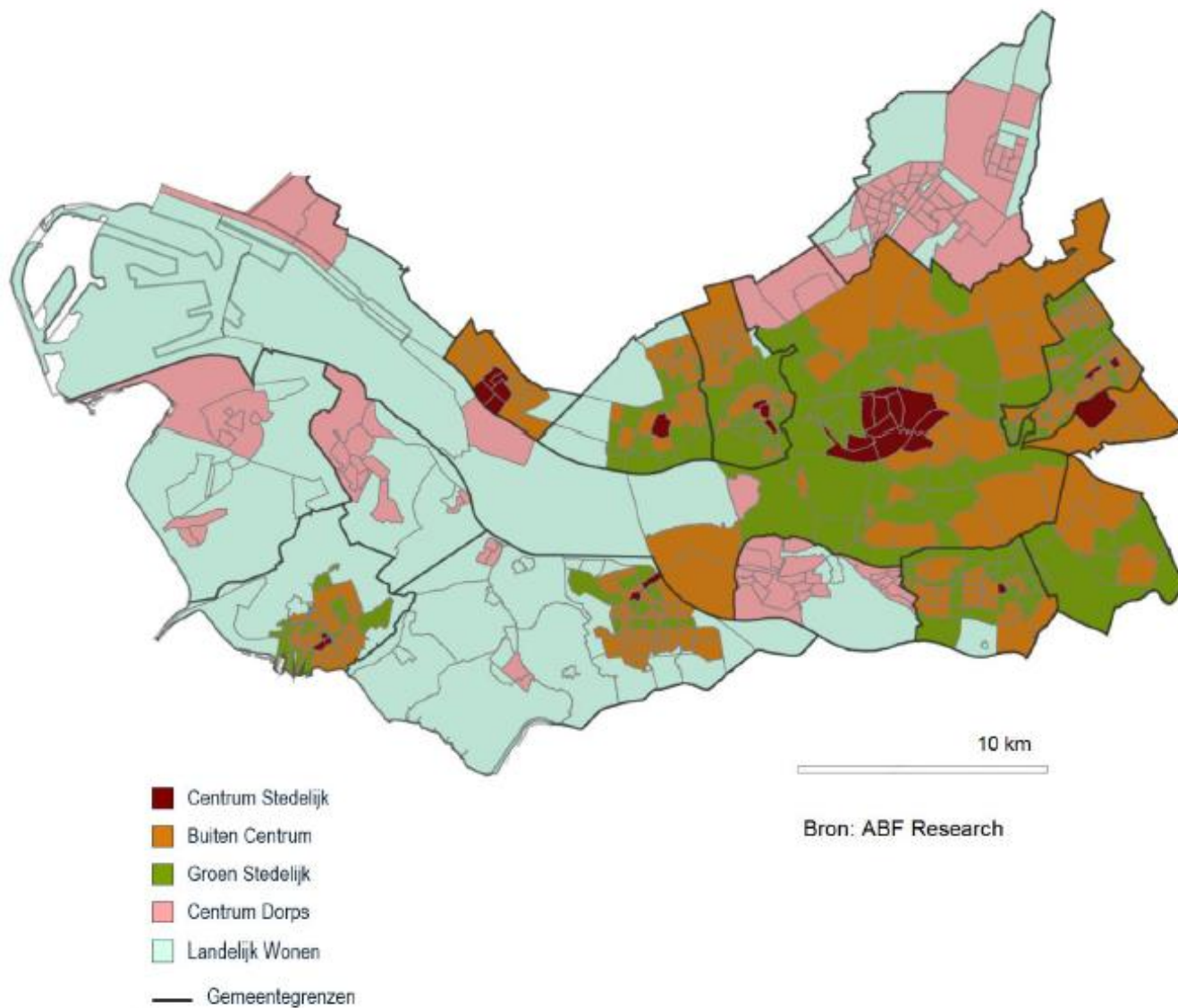
¹² MVS in cijfers, geraadpleegd april 2020.

Bijlage 2: Woonmilieus regio Rotterdam

De regio Rotterdam beschikt over verschillende woonmilieus. In de gemeente Vlaardingen gaat het om de woonmilieus centrum stedelijk, buiten centrum, groen stedelijk en landelijk wonen. De planlocatie Floreskwartier behoort tot het woonmilieu buiten centrum.



Figuur 6: Ingezoomd: woonmilieus gemeente Vlaardingen



Figuur 7: Woonmilieus in de gemeenten van de Stadsregio Rotterdam (ABF Research, 2016)