

projectnaam  
**Ladder voor duurzame  
verstedelijking stationstuinen  
Barendrecht**

datum  
**8 december 2023**

projectnummer  
**P06343**

opdrachtgever  
**Fruitpacking District  
Ontwikkeling BV**

BRO  
projectleider  
**FSi**

projectteam  
**IBo, LvdH**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl  
www.bro.nl



## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de gemeente Barendrecht zijn plannen om een nieuw gebied te realiseren, met een mix van wonen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs en detailhandel. Het plan is om het huidige Fruitpacking District (gelegen in Barendrecht) deels te transformeren naar woningen voor de toekomstige wijk 'De Stationstuinen'. Daarbij zijn 1.200 woningen beoogd in diverse segmenten (sociale huur, midden huur, midden koop en het hoge koopsegment). Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

### 1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het woningbouwplan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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."

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.

### 1.3 Planinitiatief

#### Stationstuinen

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied waarbij wonen, maatschappelijke voorzieningen en onderwijs een sterk cluster vormen. Fruitpacking District wordt een groene, duurzame innovatieve wijk waar de voetganger centraal staat. De straten, tuinen en het landschap vormen een grote collectieve lokale tuin. Ontspanning en recreatie staan centraal. De Stationstuinen versterkt het dorp Barendrecht, de relatie met de omgeving en de stad. De ontwikkeling draagt bovendien bij aan het vitaal en krachtig houden van het bedrijvencluster op de grens van Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam. Dit cluster van agrofood gerelateerde bedrijven heeft zich verenigd tot Dutch Fresh Port, onderdeel van de Greenport West-Holland. De Dutch Fresh Port is een koploper op de wereldmarkt en is constant bezig met verbetering en vernieuwing van producten en diensten. De karakteristieken van het gebied zorgen ook voor de behoefte aan woonruimte voor werknemers, ruimte voor onderwijs, research- en development, voor ontmoeting en kennisuitwisseling.

#### Ligging plangebied

Fruitpacking District ligt tegen Station Barendrecht aan (zie figuur 1). Het centrum van Barendrecht ligt op een kwartier loopafstand. Aan de andere kant van de planlocatie ligt Dutch Freshport. Het gebied ligt vlak bij de Oude Maas en is omringd door verschillende natuurgebieden, zoals de Zuidpolder, het Waalbos en de Bongerd.

#### Programma wonen

Het initiatief Stationstuinen voorziet in de bouw van 1.200 woningen. Het totale woningprogramma is onderverdeeld in drie segmenten (tabel 1).

- Minimaal 60% van het totale woonaanbod bestaat uit betaalbare woningen waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen. In totaal worden er dus minimaal 720 betaalbare woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 360 sociale huurwoningen.

- Maximaal 40% van het totale woonaanbod bestaat uit woningen in het hogere segment. Dit betreffen dus maximaal 480 woningen, beneden-boven woningen of grondgebonden woningen. In ieder geval zal minimaal 25% van het initiatief (300 woningen) tot het hogere segment behoren.

1.4Opzet onderzoek

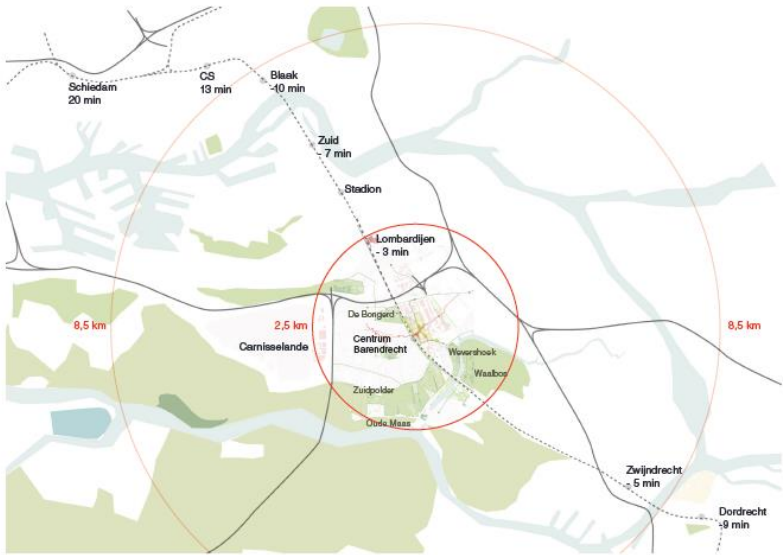
Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 1.200 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging ten opzichte van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de verwachte effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is gebruik gemaakt van diverse bronnen:

- Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland
- Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Bouwmanifest Regio Rotterdam (2020)
- Realisatieagenda regio Rotterdam
- Structuurvisie Barendrecht (2012)
- Woonvisie Barendrecht 2023-2027 (2023)
- Strategische visie, Samen bouwen aan Barendrecht (2018)
- Woonvisie Rotterdam en Addendum woonvisie Rotterdam 2030
- Voortgangsrapportage woonvisie gemeente Rotterdam (2022)
- Rekenkamer Rotterdam, thuis in cijfers (2022)
- Rekenkamer Barendrecht, Bouwen in balans (2022)



Figuur 1: Ligging planlocatie

Tabel 1: Woningprogramma

| Segment         | Aandeel van totaal               | Verdeling binnen segment | Gebruiksoppervlakte   | Aantal woningen                                   |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Sociale huur    | Minimaal 30%                     | 20%                      | 55-65 m <sup>2</sup>  | 240 appartementen                                 |
|                 |                                  | 10%                      | 65-75 m <sup>2</sup>  | 120 appartementen                                 |
| Middeldure huur | 60% (minus aandeel sociale huur) | Minimaal 10%             | 55-85 m <sup>2</sup>  | 120 appartementen                                 |
|                 |                                  | Restant                  | 45-70 m <sup>2</sup>  | 360 appartementen                                 |
| Hoger segment   | Minimaal 25%, maximaal 40%       | 25%                      | 70-95 m <sup>2</sup>  | 300 appartementen                                 |
|                 |                                  | 10%                      | 95-135 m <sup>2</sup> | 120 appartementen, BEBO of grondgebonden woningen |
|                 |                                  | 5%                       | > 135 m <sup>2</sup>  | 60 appartementen, BEBO of grondgebonden woningen  |

# 2 Conclusies

## 2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Er is een fors woningtekort en daarom zet het rijk, de provincie en de regio in op versnelde woningbouw. Dit initiatief is één van de sleutelprojecten, genoemd in de Realisatieagenda regio Rotterdam.
- De provincie, regio en gemeente streven naar een gevarieerd woningaanbod met een geschikte woning voor iedereen. Het initiatief betreft huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Hierdoor is het programma geschikt voor diverse doelgroepen. Daarnaast worden er vooral levensloopbestendige appartementen gerealiseerd (gelijkvloers, lift aanwezig).
- De gemeente Barendrecht heeft voorkeur voor woningtoevoegingen door verdichting en gestapelde woningbouw. Ook de provincie en regio streven naar verdichting. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied ligt en betreft verdichting. Daarnaast worden er vooral appartementen gerealiseerd. Hierdoor is er ook sprake van de gewenste gestapelde bouw.
- Het beleid legt nadruk op voldoende woningen in het sociale segment en voldoende betaalbare woningen. Het initiatief sluit aan bij de doelstelling van 60% betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Hierdoor sluit dit initiatief ook op dit punt aan op het beleid.

## 2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

### Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Bedrijventerrein’ en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

### Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

**Conclusie:** Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde functie is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er is een functiewijziging nodig is. Daarnaast worden er meer dan 12 woningen toegevoegd.

### *Binnen bestaand stedelijk gebied:*

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan (Bedrijventerrein Barendrecht Noord-Oost) de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Bedrijventerrein’. Het plangebied heeft daarmee een stedelijke functie. In de directe omgeving liggen tevens stedelijke functies (o.a. ‘bedrijventerrein’ en ‘Wonen’). Gelet daarop is sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

### Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

**Conclusie:** Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de relevante regio. Deze is gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. Gemeente Barendrecht is het primair verzorgingsgebied en gemeente Rotterdam is het secundair verzorgingsgebied. Uit deze twee gemeenten komt in totaal 73% van de verhuisbewegingen naar gemeente Barendrecht.

### Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om benodigde woningaantallen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

**Conclusie:** De beoogde ontwikkeling van maximaal 1.200 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In zowel gemeente Barendrecht als het secundair verzorgingsgebied gemeente Rotterdam is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In gemeente Barendrecht zijn 1.650 extra woningen nodig tot 2032 en voor de gemeente Rotterdam 19.640 woningen nodig.

- Daartegenover staat een totale plancapaciteit van 4.057 woningen in gemeente Barendrecht en 50.279 woningen in de gemeente Rotterdam. De harde plancapaciteit in Rotterdam bedraagt 15.780 woningen. Dit betekent dat de harde plancapaciteit in gemeente Rotterdam niet voorziet in de benodigde woningbehoefte. In Barendrecht is eveneens ruimte om woningen toe te voegen. De meest recente harde plancapaciteit is uit 2021 en bedraagt 105 woningen (actuele cijfers zijn niet bekend). Dit betekent dat het initiatief Stationstuinen om maximaal 1.200 woningen te realiseren redelijkerwijs voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Uit de strategische visie van Barendrecht blijkt ook een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen (vergrijzing bevolking). Het initiatief realiseert voornamelijk appartementen, inclusief lift. Dit is een levensloopbestendige woonvorm en sluit aan bij de behoefte van ouderen.
- In Rotterdam ervaren huishoudens met een middeninkomen grote concurrentie op de woningmarkt, waardoor zij moeilijk een woning vinden. Dit initiatief realiseert tevens middeldure woningen en geeft invulling aan de vraag door middeninkomens.

#### Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, prijssegmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

**Conclusie:** Het initiatief om 1.200 woningen te realiseren in zowel het koop- als (sociale)huur segment voor diverse doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Uit het Woonbeleid van gemeente Barendrecht blijkt dat er in de gemeente vooral een tekort is aan woningen in het goedkope(re) segment. Ook in Rotterdam is vraag en het aanbod van goedkope(re) woningen sterk uit balans, en is er een groot tekort. Het initiatief voorziet in minimaal 60% (circa 720 woningen) betaalbare woningen. Het initiatief sluit daarmee aan op de behoefte aan goedkope(re) woningen.

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

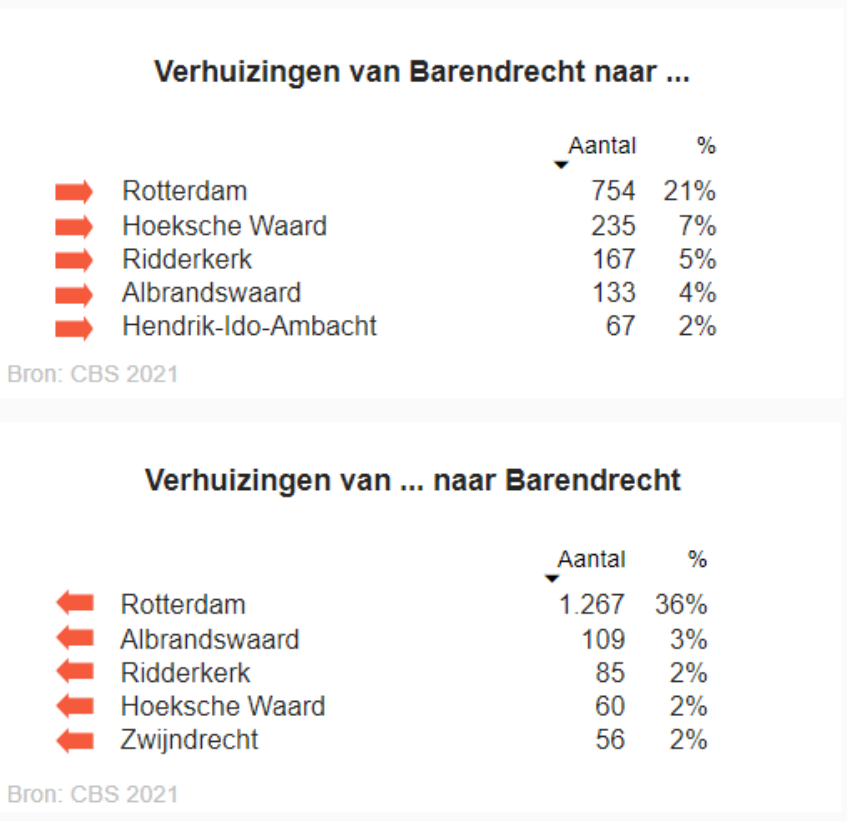
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag naar en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 37% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Barendrecht. Dit betekent dat de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden binnen de eigen gemeente en daarmee is de eigen gemeente in dit onderzoek het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt primair gekeken naar de gemeente Barendrecht

Tegelijkertijd is ook sprake van een stevige verhuisstroom vanuit de gemeente Rotterdam. Circa 36% van de verhuisbewegingen naar Barendrecht is afkomstig uit gemeente Rotterdam. De totale verhuisbewegingen van zowel binnen de gemeente Barendrecht als verhuisbewegingen vanuit het secundaire verzorgingsgebied is 73%. Zie tabel en figuur 2 hiernaast voor het overzicht.

Rotterdam wordt gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Verder worden er met de regiogemeenten op regionaal niveau afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's. De volgende gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

| Verhuisbewegingen           | Relatief |
|-----------------------------|----------|
| Binnen gemeente Barendrecht | 37%      |
| Rotterdam                   | 36%      |
| Totaal                      | 73%      |



Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

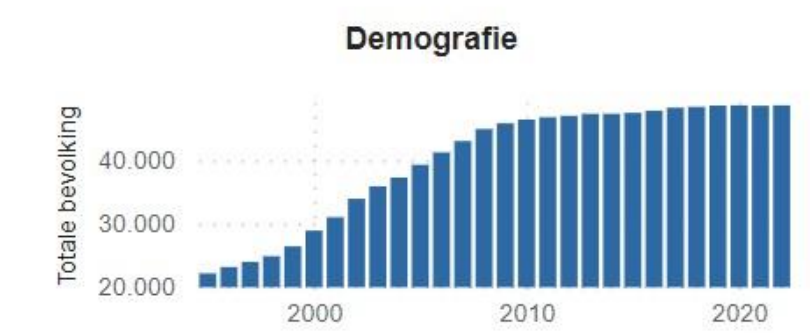


B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. De afgelopen jaren is de bevolking in de gemeente Barendrecht gestaag gegroeid. Tot 2032 wordt (op basis van cijfers van CBS 2022) een groei verwacht naar 49.700.

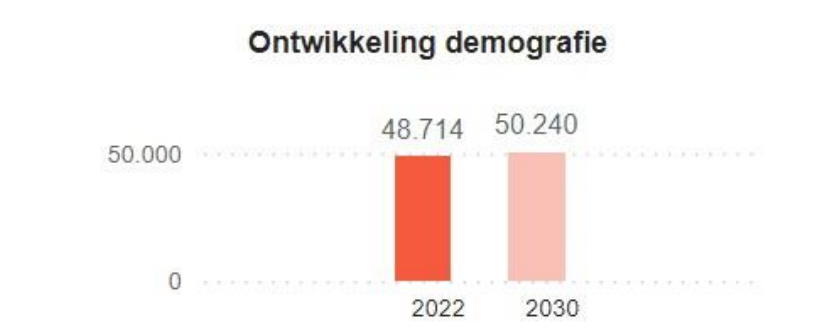
In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners**<sup>1</sup> als het aantal **huishoudens**<sup>2</sup> neemt toe in zowel de gemeente Barendrecht als de gemeente Rotterdam. Het aantal huishoudens groeit iets sneller in de gemeente Barendrecht, door de alsmaar kleinere huishoudens. Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**<sup>2</sup> (zie rij C). In zowel gemeente Barendrecht als gemeente Rotterdam is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In gemeente Barendrecht zijn 1.650 woningen extra woningen nodig en voor de gemeente Rotterdam 19.640 extra woningen.
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase.



Bron: CBS 2022

Figuur 1: Demografie Barendrecht



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Figuur 2: Ontwikkeling demografie Barendrecht

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

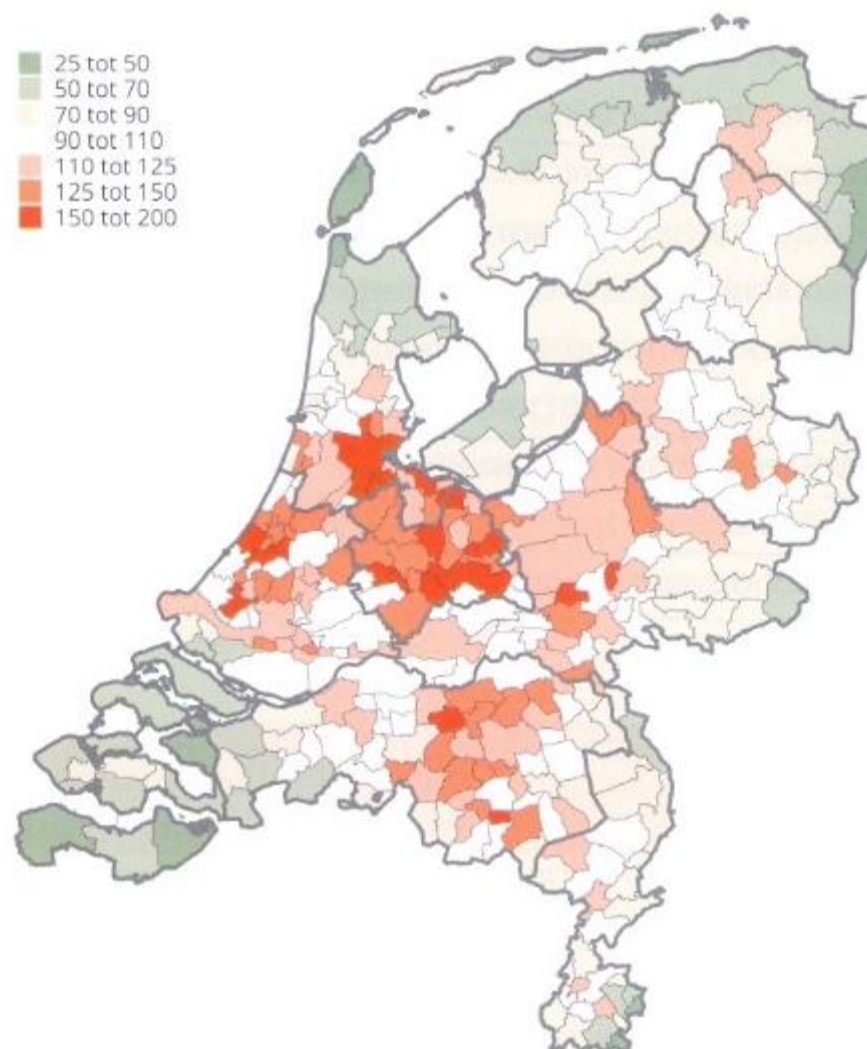
|                                          | Gemeente 's Barendrecht |        |              | Gemeente Rotterdam |         |              |
|------------------------------------------|-------------------------|--------|--------------|--------------------|---------|--------------|
|                                          | 2022                    | 2032   | Ontwikkeling | 2022               | 2032    | Ontwikkeling |
| A. Inwonertal                            | 48.400                  | 49.700 | +3%          | 655.468            | 729.800 | +11%         |
| B. Huishoudens                           | 19.327                  | 20.977 | +11%         | 319.210            | 338.850 | +6%          |
| C. Benodigde woningvoorraad              | 19.327                  | 20.977 | +1.650       | 319.210            | 338.850 | +19.640      |
| D. Harde plancapaciteit tot 2030         |                         |        | 105          |                    |         | 15.780       |
| E. Zachte plancapaciteit tot 2030        |                         |        | 3.952        |                    |         | 36.820       |
| F. Totale plancapaciteit tot 2030 bekend |                         |        | 4.057        |                    |         | 50.279       |
| G. Aanvullende woningbehoefte = C-D      |                         |        | 1.545        |                    |         | +3.860       |

<sup>1</sup> CBS Bevolkingsprognose (2022)  
<sup>2</sup> CBS Regionale prognose 2022 kerncijfers (2022)

- De totale plancapaciteit in gemeente Barendrecht is 4.057 woningen tussen 2021 en 2030. De harde plancapaciteit was in 2021 105 woningen. Recentere cijfers zijn niet bekend. Ervaring leert het overgrote deel van de plannen zachte plancapaciteit betreft en dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. De verwachting is daarom dat er voor de gemeente Barendrecht een aanvullende woningbehoefte zal zijn.
- De totale plancapaciteit in gemeente Rotterdam is 50.279 woningen, waarvan 15.780 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 3.860 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

#### Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering voor het bepalen van de vraag of er een tekort is aan woningen in een gebied<sup>3</sup>. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. De gemeente Barendrecht kent een woondruk van 119 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 4). De gemeente Rotterdam heeft een woondruk van 111 potentiële huishoudens per 100 woningen. Dit wordt gezien als een relatief hoge woondruk. Er is dus momenteel een tekort aan woningen in de gemeenten Barendrecht en Rotterdam.



Figuur 4: Woondruk Nederland

<sup>3</sup> Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)



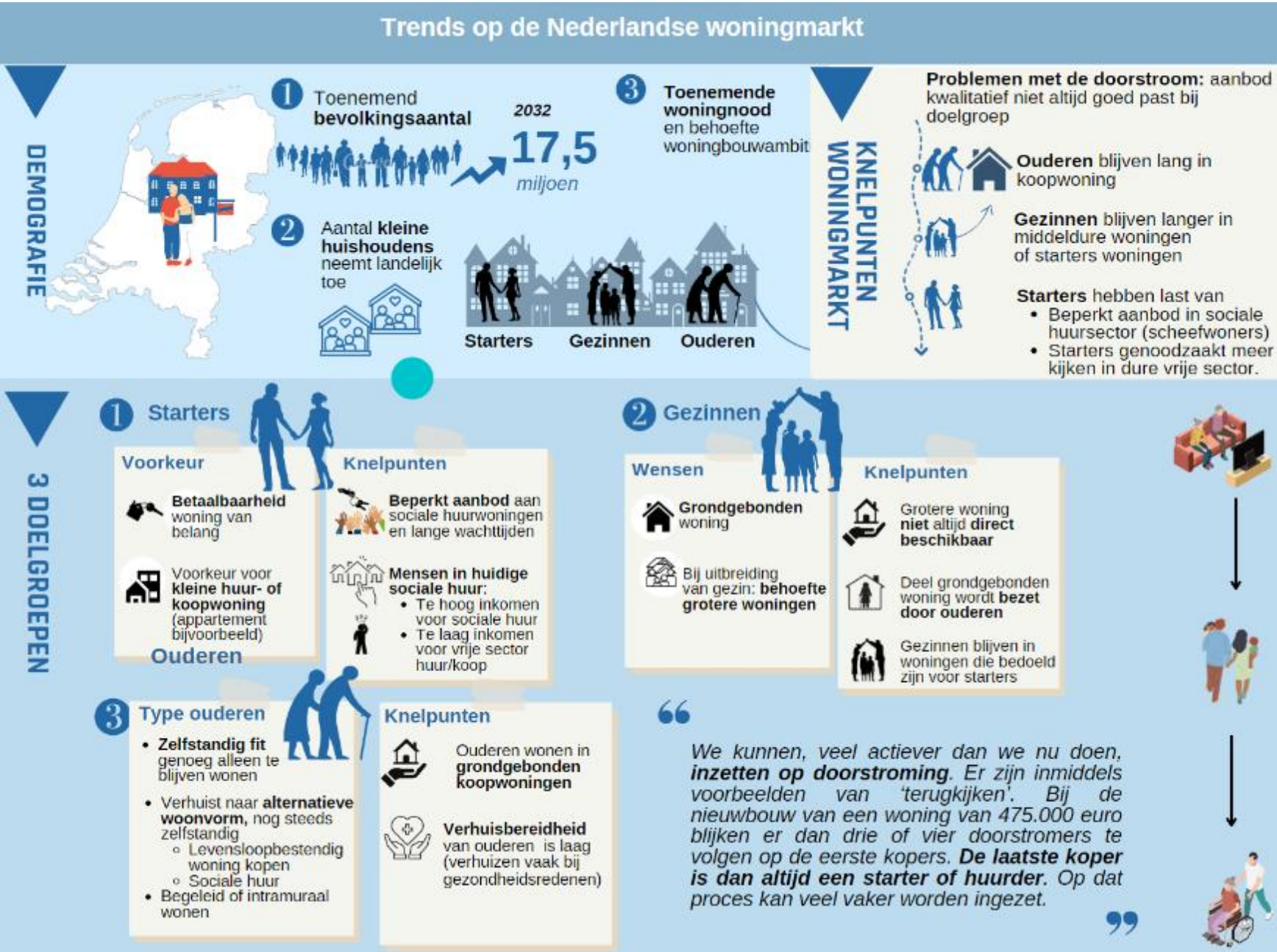
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Daarmee is ook het kwalitatieve aanbod en de vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 5 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

- Het initiatief voorziet voornamelijk in appartementen, maar ook enkele grondgebonden woningen en beneden-boven woningen. Door de diverse prijsklasse is het initiatief geschikt voor meerdere doelgroepen.
- Jongeren en starters worden aangesproken door de relatief kleinere appartementen in het betaalbare prijssegment vallen.
  - Gezinnen worden aangesproken door de ruimere appartementen, beneden-boven woningen en grondgebonden woningen in het hogere segment vallen.
  - Senioren zullen, afhankelijk van hun financiële positie, aangetrokken worden tot diverse type woningen. Belangrijk voor hen is dat veel woningen binnen het initiatief evensloopbestendig zijn.



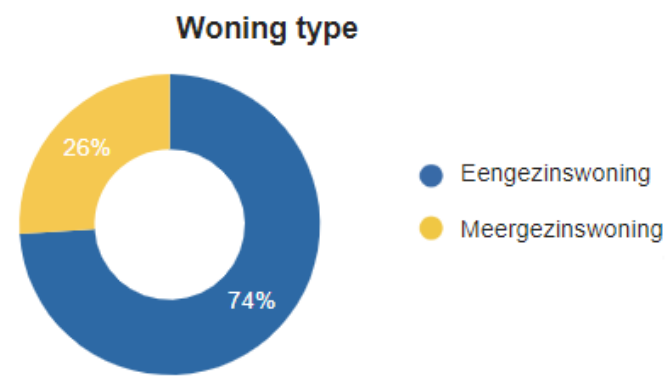
Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt



Kwalitatief aanbod

De gemeente Barendrecht telt circa 19.594 woningen<sup>4</sup>. Deze woningen zijn als volgt te verdelen:

- 74% van de woningvoorraad betreft eengezinswoningen. Dit betekent dat 26% een meergezinswoning is.
- 70% van de woningvoorraad is een koopwoning. 22% van de woningen is een huurwoning in corporatiebezit. De overige 8% betreft huurwoningen in het bezit van een particulier.
- Het meest voorkomende woningtype in Barendrecht is een rijtjeswoning (44%), gevolgd door een appartement (26%). Vrijstaande woningen komen relatief weinig voor, slechts 6%<sup>5</sup>.
- Ondanks dat er relatief veel appartementen zijn, hebben woningen in Barendrecht een relatief groot oppervlak<sup>6</sup>. Van alle woningen in Barendrecht is 71% groter dan 100 m<sup>2</sup>. Landelijk is slechts 41% van de woningen groter dan 100 m<sup>2</sup>.



Bron: CBS 2021

Figuur 6: woningtype Barendrecht

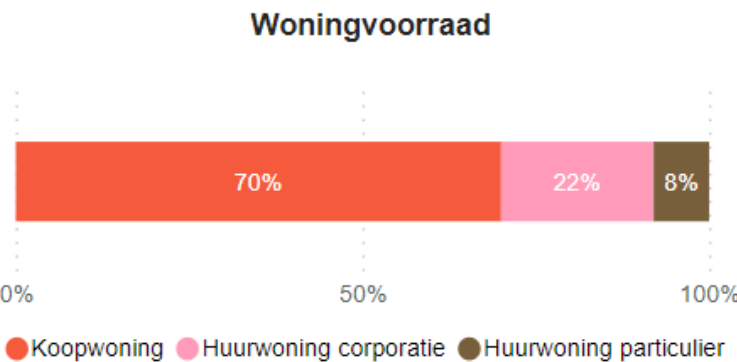
<sup>4</sup> CBS  
<sup>5</sup> Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor  
<sup>6</sup> Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor

Kwalitatieve behoefte

In 2020 heeft Rekenkamer Barendrecht een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid van gemeente Barendrecht. Een vergelijkbaar onderzoek is 2022 ook voor de gemeente Rotterdam uitgevoerd. Hierin staat beschreven dat gemeente Barendrecht er vanuit gaat dat er vanuit de eigen gemeente behoefte is aan woningen in het middeldure segment en dat er vanuit de regio behoefte is aan woningen in het goedkopere segment. Het beleid van gemeente Barendrecht heeft echter tussen 2015 en 2020 niet bijgedragen aan een verbeterde balans op de woningmarkt. Er zijn in deze periode te veel woningen in het dure segment gerealiseerd, en te weinig woningen in het goedkope segment. Hierdoor is het realiseren van meer sociale woningvoorraad belangrijk.

In de strategische visie, samen bouwen aan Barendrecht wordt vermeldt dat er behoefte is aan goedkopere en levensloopbestendige woningen:

- Betaalbare huisvesting voor starters en jongeren. Jongeren geven zelf aan dat zij in Barendrecht willen blijven wonen.



Bron: CBS 2021

Figuur 7: woningvoorraad Barendrecht

- Betaalbare huisvesting voor ouderen en kwetsbare mensen. Er moet een goede mix komen van woningen in Barendrecht, zodat iedereen zijn plek kan krijgen en voor elkaar kan zorgen.
- Meer levensloopbestendige woningen, zoals appartementen, in het centrum. Met deze levensloopbestendige woningen kunnen ouderen vanuit hun eengezinswoning doorstromen naar een nieuwbouwapartement. Zo komen er woningen vrij voor jongeren en gezinnen.

Voor Rotterdam kan op basis van het onderzoek naar het woonbeleid het volgende over de woningbehoefte geconcludeerd:

- Tussen 2015 en 2020 is de krapte van goedkope woningen toegenomen, doordat het percentage huishoudens met een laag inkomen gelijk is gebleven, maar het percentage goedkope woningen afnam. Er is daardoor behoefte aan woningen in het goedkopere segment.
- Huishoudens in het middensegment ervaren grote concurrentie op de woningmarkt. Een beperkt deel (40%) van de woningen in het middensegment, zijn aan mensen met een middeninkomen verkocht. Hierdoor is er behoefte aan middeldure woningen.

## Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis daarvan is het initiatief afgewogen.

### Provincie Zuid-Holland

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

Zuid-Holland staat voor de opgave om het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. De uitdaging is om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. Om die vitale samenleving te realiseren is meer nodig dan woningbouw alleen. Het leef- en vestigingsklimaat kan worden versterkt door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

In Zuid-Holland moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met aandacht voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw is energieneutraal, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert. Verder wil de provincie dat het bebouwd gebied klimaat adaptief wordt ingericht. Daarbij wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en

ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

### Regio Rotterdam

*De regionale woonvisie “Fijn wonen in een veelkleurige regio” (2021)* vormt samen met het *Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken (2019)* en het *Bouwmanifest (2020)* een drieluik. De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities, het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling.

#### Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040

De regionale woonvisie heeft niet dezelfde status als de lokale woonvisie of prestatieafspraken. Het is een inspiratiedocument dat gebruikt wordt bij het opstellen of aanpassen van de lokale woonvisie.

De regio Rotterdam ziet acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan, waaronder:

1. Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. De juiste woningen worden daarom op de juiste plek gebouwd (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw wordt versneld en er wordt gebouwd op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In de regio werken ze aan betere spreiding van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De betaalbaarheid van wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt actie in de bestaande voorraad en de nieuwbouw.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoekt de regio met elkaar hoe ze de toegankelijkheid en beschikbaarheid kunnen verbeteren.
5. Naast de woningschaarste vraagt de aanpak van de kwetsbare gebieden in de regio nadrukkelijke aandacht. Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.
6. Oplossingen vragen om een goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

#### Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken

In het regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam zich samen sterk om de 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 zijn:

- Voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen in de periode 2018 tot 2030 te bewerkstelligen. Deze afspraak vormt de basis voor de woningbouwprogrammering tot 2030 van de gehele regio.
  - Barendrecht: benodigde groei van 1.090 woningen in de periode 2017-2030.
  - Rotterdam: benodigde groei van 30.000 woningen in de periode 2017-2030.
- Voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030. De regio realiseert bovendien een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- Voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Concreet: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- Voldoende betaalbare woningen met huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Concreet: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

#### Bouwmanifest Regio Rotterdam

De ondertekenaars van het Bouwmanifest verbinden maximaal aan acties om de woningbouwproductie de komende jaren kwantitatief en kwalitatief ten minste op peil te houden. Plannen die later in de tijd zijn geïmplementeerd zullen zo veel mogelijk naar voren worden gehaald. Alle partijen streven ernaar om in 2025 voor minimaal 50% van de gehele productie tot en met 2030 daadwerkelijk gestart te zijn met de bouw.

#### Realisatieagenda regio Rotterdam

De woningbouwopgave in Nederland is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Het aantal huishoudens groeit sterk en de prijzen zijn flink gestegen. De woningmarkt is uit balans. Daarom moeten er in Nederland tot 2030 circa 900.000 extra woningen worden gerealiseerd. De provincie Zuid-Holland spant zich in om tot 2030 ruim 235.000 woningen te realiseren, waarvan bijna 100.000 in regio Rotterdam. Om dit te realiseren heeft de regio sleutelprojecten aangewezen. De stationstuinen in Barendrecht is daar een van.

Betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is een belangrijk onderwerp. Daarom wordt er gestreefd dat 66% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn (sociale huur, middenhuur tot maximaal €1.075 en betaalbare koop tot €355.000). Het streven is dat de woningvoorraad van iedere gemeente uiteindelijk minimaal 30% sociale huur bevat.

#### Gemeente Barendrecht

##### Structuurvisie Barendrecht

- De ambitie is om het hoge kwaliteitsniveau van wonen, werken, voorzieningen, groen en alles wat verder bijdraagt aan de kwaliteit van samenleven in Barendrecht, vast te houden en waar mogelijk te versterken. Bijzonder daarbij zijn enerzijds de kansen die vooral in de randen van Barendrecht liggen. Anderzijds zal door herstructurering van oudere woongebieden, het centrum en diverse voorzieningengebieden, juist ook in de kern Barendrecht een kwaliteitssprong gemaakt kunnen worden.
- Barendrecht zet in op woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied om in te spelen op de lokale behoefte. Uitgangspunt is dat passend bij het suburbane, landelijke karakter van Barendrecht wordt gebouwd, ook op herstructureringslocaties.
- Barendrecht zet daarbij ook in op verdichting en gestapelde woningbouw om zodoende ontwikkelingen mogelijk te blijven maken in een

stedelijk gebied waar ruimte schaars is. Daarnaast zal juist ook door deze keuze sprake moeten zijn van intensivering van stedelijk gebied nabij het centrum en het station. Dit is niet alleen goed vanuit mobiliteitsbeperking, maar biedt ook de mogelijkheid om wonen en voorzieningen te integreren en zo een gebied te realiseren met optimale condities voor levensloopbestendig wonen. Daarbij zal meer dan in het verleden ook in dit deel van Barendrecht gekozen moeten worden voor gestapelde bebouwing.

- Uitgangspunt is een optimale afstemming van het kwalitatieve aanbod op de marktvraag. Dit houdt in dat de focus op middellange termijn vooral ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen en starterswoningen.

#### Woonvisie Barendrecht 2023-2027

Barendrecht is een woongemeente, waar veel mensen wonen die elders leren of werken. Barendrecht groeit snel, maar wil tegelijkertijd een fijne woon- en leefomgeving behouden. In de woonvisie Barendrecht geeft de gemeente het woonbeleid weer op basis van vier thema's, namelijk:

- **Juiste toevoegingen (beschikbaarheid en betaalbaarheid):** Gemeente Barendrecht zet in op het realiseren van betaalbare woningen. Kwaliteit van woningen is belangrijk, maar er zijn ook kwantitatieve doelstellingen. Zo wil de gemeente tussen 2021 en 2031 3.600 woningen realiseren, waarvan 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur.
- **Toekomstbestendig wonen (duurzaamheid):** Nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk geschikt voor diverse huishoudens in verschillende levensfasen. Daarnaast zijn woningen zoveel mogelijk CO<sub>2</sub> neutraal en we gaan uit van het principe 'nul op de meter'. De gemeente daagt partijen uit een extra stap te zetten in het thema van circulair en natuurinclusief bouwen. Ook maakt de gemeente samen met haar partners wijkplannen, waarin aandacht is voor een multidisciplinaire en integrale aanpak waarin fysieke en sociale maatregelen elkaar versterken.

- **Wonen en zorg, iedereen doet mee (bijzondere doelgroepen):**  
Nieuwbouwwoningen zijn in principe geschikt voor huishoudens in verschillende levensfasen, maar ook voor mensen met een lichte beperking. Bovendien inventariseert de gemeente of het bestaande aanbod van geclusterde woonvormen kwalitatief voldoende is en hoe nieuwe geclusterde woonconcepten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast werkt de gemeente samen met partners van welzijn en zorg om wonen zo prettig mogelijk te maken.
- **Regie in de samenwerking:** Voor het behalen van de gestelde doelen is de gemeente afhankelijk van de stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én de inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Dit doet de gemeente aan de hand van een afwegingskader voor woningbouwplannen, dat in samenspraak met de stakeholders tot stand komt.