

project
Ladder Duurzame Verstedelijking Waterside-oost IJsselmonde, Rotterdam

datum
1 juli 2020

opdrachtgever
LKG properties

projectnummer
P01024

opgesteld door
RV, MOt

i.a.a.
PZ

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Initiatiefnemer LKG properties wil in samenwerking met 01-10 Architecten en Van de Wetering Bouwmanagement een ontwikkeling realiseren van 124 appartementen aan de oever van de Nieuwe Maas, langs de Oostdijk en de Flying Dutchmanstraat in Rotterdam.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan “Oud-IJsselmonde (onherroepelijk 1 juni 2017)” de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De voorgenomen ontwikkeling past derhalve niet binnen de kaders van het bestemmingsplan “Oud-IJsselmonde”. Er is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om de gronden te wijzigen naar een woonbestemming, maar deze voorziet in een ontwikkeling van maximaal 50 woningen. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is daarom een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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 wordt de vigerende bestemming gewijzigd naar ‘wonen’. Door de omvang van de uitbreiding en de 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 124 woningen mogelijk gemaakt 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

De planlocatie is gelegen aan de oever van de Nieuwe Maas in stadsdeel IJsselmonde, ten zuidoosten van het centrum van Rotterdam. Het beoogde programma bestaat uit 124 huurappartementen welke zich bevinden in het midden- en hogere huursegment.

Het bouwplan betreft een wigvormige ontwikkeling van drie bouwlagen aan de Flying Dutchmanstraat, tot circa tien bouwlagen aan de noordwestzijde. Er zijn verschillende type appartementen aanwezig, variërend tussen circa 70 en 160 m² gebruiksoppervlakte (gbo). In totaal bestaat het woongedeelte uit circa 11.848 m² gbo. Daarnaast wordt onder het woongedeelte een parkeergarage beoogd met in totaal 149 parkeerplaatsen. Aanvullend worden er 36 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (maaiveldniveau).

Ten oosten van de planlocatie is in een eerder stadium woningbouw gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan Oud-IJsselmonde staat is aangegeven dat met de

bebouwing van de planlocatie, de woningbouw aan de rivieroever wordt afgerond.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 124 appartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in 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.

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

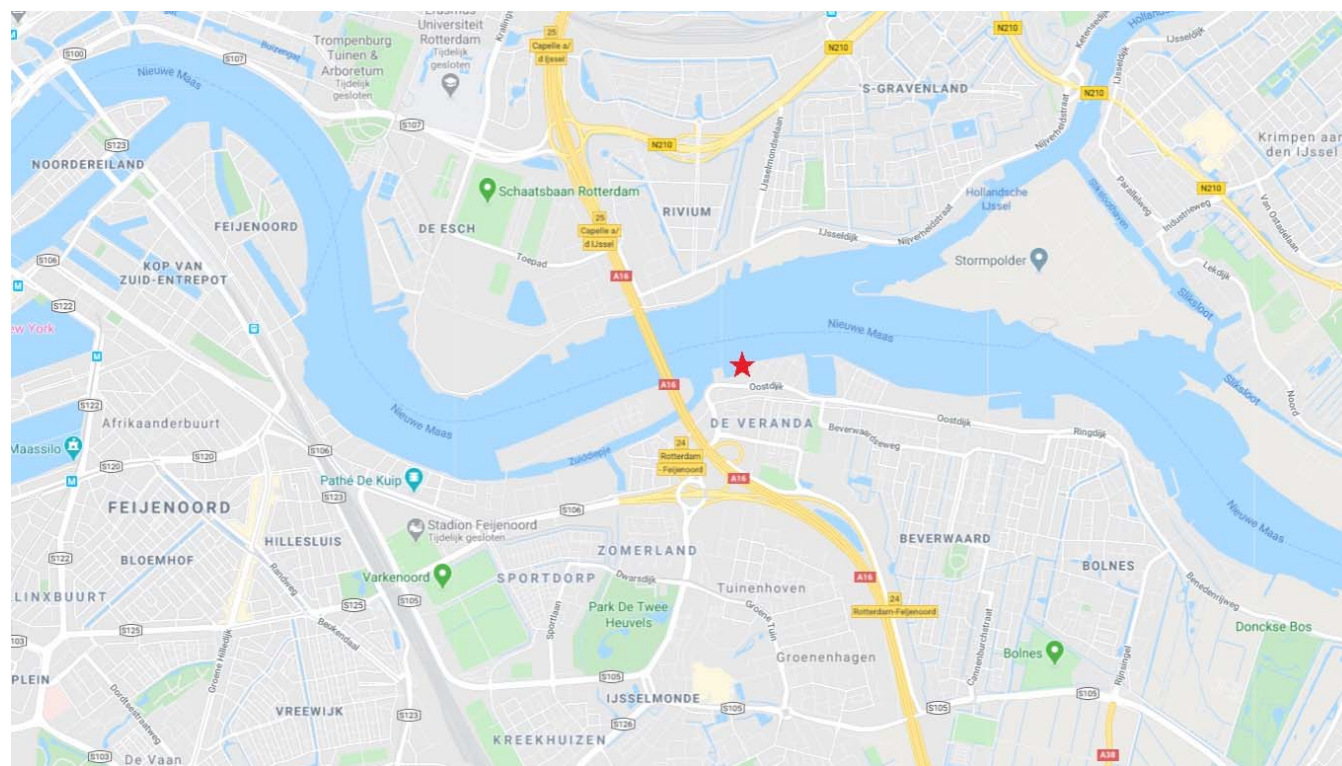
- Primos 2019;
- CBS Statline 2019;
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019);
- Woningbehoefteraming en Trendraming 2019 (WBR 2019 en TR2019);
- Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016;
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030;
- Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020;



Figuur 1: Impressie Waterside-oost IJsselmonde, Rotterdam



Figuur 2: Planlocatie Waterside-Oost IJsselmonde, Rotterdam



Figuur 3: Locatie Waterside-oost IJsselmonde, Rotterdam

- Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie (2019);
- Actieplan Middenhuur (2019);
- Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

1. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Oud-IJsselmonde (onherroepelijk 1 juni 2017)' de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In het bestemmingsplan is ten aanzien van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied - 1'. Het wijzigingsgebied voorziet echter in een maximum van 50 woningen. Op basis van het beoogde programma is de voorgenomen ontwikkeling 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 124 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 realisatie van maximaal 124 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Aansluitend bij beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, (sub)regio en de gemeente:

- In de **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)** geeft de provincie aan dat de voorkeur uitgaat naar het realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
- De regio Rotterdam maakt zich in het **Regioakkoord 2018-2030** sterk voor de doorontwikkeling van de regio middels het realiseren van voldoende woningen.
- In de **Woonvisie 2030** geeft de gemeente Rotterdam aan dat de focus stadsbreed specifiek op het midden en hogere segment ligt.
- Daarnaast wordt er in de woonvisie aangegeven dat de gewenste ontwikkelrichting ten aanzien van het woonmilieu 'Wonen aan de rivier', waartoe het planinitiatief behoort, uitbreiding betreft in de gewenste segmenten in de vorm van verdichting.
- Ook kiest de gemeente in de **Stadsvisie 2030 (2007)** voor bouwen van woningen en woonmilieus binnen de bestaande stad. Specifiek wordt er aangegeven dat wanneer een locatie geschikt is voor een groenstedelijk woonmilieu, waartoe het planinitiatief tevens toe behoort, die bestemming voorrang krijgt met betrekking tot herstructurering.
- Aandachtspunt is de gemeentelijke eis ten aanzien van middenhuur. Op basis van het groenstedelijke woonmilieu mag de gemiddelde aanvangshuur van woningen in dit segment maximaal € 900,- (prijsspeel 1-1-19) bedragen.

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 be-

hoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Rotterdam het primaire verzorgingsgebied en de regio Rotterdam het secundaire verzorgingsgebied. De regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte.

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

Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief Waterside-oost voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en regio Rotterdam tot 2030. Daarmee neemt de woningbehoefte tevens toe met +30.580 in de gemeente Rotterdam en met +51.310 in de regio Rotterdam.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Rotterdam bedraagt 10.300 woningen, in de regio Rotterdam bestaat een harde planvoorraad van 17.800.
- Geconfronteerd met de planvoorraad is er in de gemeente Rotterdam sprake van een resterende opgave van 20.280 woningen, regionaal bedraagt de resterende opgave 33.510 woningen. Hierdoor kan de ontwikkeling nog ruimschoots binnen deze restopgave worden ingepast.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Waterside-oost, waarin 124 appartementen in het midden- en hoge segment beoogd worden, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod van vrije sector huurwoningen in de gemeente Rotterdam blijkt dat er in de periode 2014-2024 jaarlijks marktruimte is voor tussen de +375 en +1.475 additionele huurwoningen in de vrije sector. De totale marktruimte voor additionele huurwoningen in de vrije sector tot 2024 bedraagt tussen de +3.750 en +14.750 in de gemeente Rotterdam¹.
- In het Actieplan Middenhuur (2019) wordt daarnaast aangegeven dat de vraag naar huurwoningen in het midden- en hoge huursegment 'onverminderd groot' is gebleven in de gemeente Rotterdam.
- Het planinitiatief maakt onderdeel uit van het woonmilieu "Wonen aan de rivier". De gewenste ontwikkelrichting, zoals opgenomen in de Woonvisie 2030, betreft onder andere uitbreiding van de woningbouw middels verdichting. De planlocatie betreft een braakliggend terrein, gelegen in bestaand stedelijk gebied. Door het terrein te bebouwen is er sprake van verdichting, waardoor de ontwikkeling in lijn is met het beleid.
- "Wonen aan de rivier" is daarnaast een bijzonder Rotterdams woonmilieu met een unieke kwaliteit. Het is aantrekkelijk voor een diverse groep bewoners en wint aan aantrekkingskracht door verdere invulling op en direct rondom de rivier. Het kent een variërend woonprogramma, welke buiten het centrum bestaat uit een mix van gestapeld en grondgebonden, goedkoper maar ook exclusief wonen². Kortom: een aantrekkelijk woonmilieu voor een diverse doelgroep.
- De gemeente stelt in de Woonvisie 2030 specifiek dat er op de middellange termijn, op verschillende locaties langs de rivier, marktkansen zijn en nodigt partijen uit om deze op te pakken en de kansen langs het water te benutten.

- Naast "Wonen aan de rivier" kan het plangebied tevens gerekend worden tot het gestapeld groenstedelijk woonmilieu. In de Woonvisie 2030 wordt aangegeven dat er in algemene zin een overschot bestaat aan een dergelijk type woonmilieu. Gezien de voorgenoemde specifieke kwaliteiten van "Wonen aan de rivier", de bestaande marktruimte en de aanhoudende vraag in het midden- en hoge huursegment, mag echter naar redelijkheid verwacht worden dat de beoogde ontwikkeling voldoende aansluit op de marktbehoefte om duurzaam in gebruik te zijn, op zowel de korte als de lange termijn.

Gevolgen uitbraak COVID-19

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 er zijn inmiddels meerdere ramingen bekend. Meerdere scenario's gaan uit van een krimp van de Nederlandse economie van rond de 7 a 8% (CPB, ING en IMF). In lichtere scenario's herstelt de economie in 2021 weer, in de zwaardere scenario's blijft groei ook in 2021 nog uit. Specifiek voor de woningmarkt geldt dat we in veel regio's en gemeenten nog een (forse) huishoudensgroei verwachten. Tegelijkertijd kennen we een fors woningtekort in Nederland, vooral in en rond de steden. Zo ook in Rotterdam. 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.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving kan geconcludeerd worden dat de planlocatie gesitueerd is binnen bestaand stedelijk gebied:

- De gronden hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied met een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid worden maximaal 50 woningen toegestaan.
- In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening staat dat als bestaand stedelijk gebied aangemerkt wordt: "het 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". Het plangebied is midden in Rotterdam gelegen, als onderdeel van een bestaande (woon)wijk. Daarmee valt dit aan te merken als infrastructuur, behorende bij het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.
- Bovendien is ter plaatse reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee (verdere) verstedelijking plaats kan vinden. In de toelichting van het bestemmingsplan Oud-IJsselmonde wordt hiervan ook expliciet benoemd dat met het bebouwen van deze locatie de naastgelegen eerder gerealiseerde woningbouw aan de rivieroever afgerond wordt.

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

¹ Verkenning vrije sector huurwoningenmarkt Rotterdam (2015)

² Woonvisie 2030 (2016)

Geen onaanvaardbare effecten

- De gemeente Rotterdam werkt aan het in balans brengen van de woningvoorraad. Er is echter te weinig planvoorraad aanwezig om in de behoefte van het midden- en hoge huursegment te voorzien. Om deze reden is de verwachting dat het initiatief niet zal leiden tot onaanvaardbare effecten. De marktruimte is immers dusdanig dat er ook na ontwikkeling van Waterside-oost behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.
- Met de realisatie van het initiatief wordt een braakliggend terrein ontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Dit draagt bij aan het realiseren van een prettiger woon- en leefklimaat.
- Bovendien wordt een locatie binnen bestaand stedelijk gebied herontwikkeld.

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 Rotterdam wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisgegevens (zie tabel 1).

In Rotterdam betreft 64% van de verhuissstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. De overige gemeenten van de regio Rotterdam hebben gezamenlijk een aandeel van 11%, waarmee de regio in totaal verantwoordelijk is voor 75% van het aantal verhuisbewegingen.

Gezien het substantiële aandeel in de verhuisbewegingen wordt de gemeente Rotterdam afgebakend als primaire verzorgingsgebied en de regio Rotterdam als secundair verzorgingsgebied. De regio is tevens het niveau waarop afspraken

worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte. In dit geval valt de ontwikkeling binnen de subregio Zuidrand, één van de zes subregio's 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 is voor de provincie de meest actuele **Woningmarktverkenning Zuid-Holland** referentiekader voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit woningbehoefteonderzoek wordt actueel gehouden.

Regio Rotterdam

- In het **Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030** 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 Zuidrand

De subregio Zuidrand is één van de zes subregio's binnen de regio Rotterdam. De subregio bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en de Rotterdamse (voormalig) deelgemeenten Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde. Het plangebied is gelegen in stadsdeel IJsselmonde en maakt derhalve deel uit van de stad Rotterdam.

Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020

Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijke doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het verstedelijkingsce-

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Rotterdam (CBS, 2018)

Verhuissstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Rotterdam	Rotterdam	64%
Vanuit regio Rotterdam (excl. Rotterdam)	Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Cappel aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne	11%

nario 2020 regio Rotterdam. Demografische trends en ontwikkelingen dienen hierbij nadrukkelijk meegenomen te worden.

Gemeente Rotterdam

- De Rotterdamse **Woonvisie 2030** is in 2016 opgesteld en in 2019 geactualiseerd met **Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie**. De gemeente spreekt hierin de ambitie uit om een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en uitgebalanceerd woningbestand te hebben. Het woningbestand dient te bestaan uit kwalitatieve woningen met toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Daarnaast dient 'de basis op orde' te zijn. Dat betekent dat de kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Op basis van de voorgenoemde ambities zijn doelen en prioriteiten opgesteld. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande doelen en prioriteiten relevant:
 - Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.
 - Stadsbreed ligt de focus op het midden en hogere segment.
 - De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Wonen aan de rivier' is uitbreiding van de woningvoorraad, in de gewenste segmenten, in de vorm van functieverandering en verdichting.
- Om het middenhuursegment te behouden en uit te breiden zijn in het **Actieplan Middenhuur (2019)** de volgende concrete acties geformuleerd met betrekking tot nieuwbouw:
 - Middenhuur uitvragen in projecten;
 - Contractueel waarborgen middenhuur;
 - Verordening opstellen voor koppeling met bestemmingsplan: de gemeente gaat preventief een verordening middenhuur opstellen. Inhoudelijk bepaalt de verordening de bandbreedte van het middensegment en de (privaatrechtelijke) voorwaarden.
 - Woninggrootte en variatie in prijsniveau middenhuur: bij nieuwbouwplannen in middenhuur wordt er een koppeling gemaakt tussen gbo en aanvangshuur. De gemiddelde oppervlakte van alle huurwoningen in een project moet minimaal een bepaalde oppervlakte zijn. Tegelijkertijd mag de gemiddelde aanvangshuur van alle middenhuurwoningen in een project niet hoger zijn dan een bepaald bedrag (zie tabel 2);
 - Innovatieve woonconcepten;
 - Inzet op meer ruimte voor corporaties bij nieuwbouw vrije sector;
 - Afspraken met corporaties over sociale huurwoningen.
- In de **Stadsvisie 2030 (2007)** kiest de gemeente Rotterdam voor het bouwen in de bestaande stad en voor het ontwikkelen van attractieve woonmilieus om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er worden geen woningen en woonmilieus buiten de stad gebouwd, welke ook in de stad zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast wil de gemeente selectieve migratie tegen gaan door groenstedelijke en rustig-stedelijke woonmilieus te realiseren. Wanneer een locatie geschikt is als een dergelijk woonmilieu, dan krijgt die bestemming voorrang op andere bestemmingen m.b.t. herstructurering.
- Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022** richt zich op de verbetering van Rotterdam-Zuid op het gebied van wonen. Op het gebied van wonen richt het NPRZ zich de

komende jaren op de zogeheten 'focuswijken'. De planlocatie maakt geen deel uit van deze focuswijken.

De gemeente Rotterdam werkt momenteel aan een omgevingsvisie. Er is nog geen concept beschikbaar, maar wel de Verkenning Omgevingsvisie (2018). Het betreft echter een document zonder bestuurlijke of juridische status, waardoor het niet is meegenomen in het kaderstellend beleid.

Tabel 2 Overzicht van maximale gemiddelde aanvangshuur en minimale gemiddelde gbo per gebied³

Woonmilieu	Max. gemiddelde aanvangshuur ⁴	Min. Gemiddelde oppervlakte	Max. huur & min. Oppervlakte €/m ²
Centrum	950	50	19
Stadswijken	950	60	16
Groenstedelijk	900	70	13

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, (sub)regio en de gemeente:

- In de **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)** geeft de provincie aan dat de voorkeur uitgaat naar het realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
- De regio Rotterdam maakt zich in het **Regioakkoord 2018-2030** sterk voor de doorontwikkeling van de regio middels het realiseren van voldoende woningen.

³ Actieplan middenhuur (2019)

⁴ Maximale gemiddelde aanvangshuur in prijspeil 1-1-2019.

- In de **Woonvisie 2030** geeft de gemeente Rotterdam aan dat de focus stadsbreed specifiek op het midden en hogere segment ligt.
- Daarnaast wordt er in de woonvisie aangegeven dat de gewenste ontwikkelrichting ten aanzien van het woonmilieu 'Wonen aan de rivier', waartoe het planinitiatief behoort, uitbreiding betreft in de gewenste segmenten in de vorm van verdichting.
- Ook kiest de gemeente in de **Stadsvisie 2030 (2007)** voor bouwen van woningen en woonmilieus binnen de bestaande stad. Specifiek wordt er aangegeven dat wanneer een locatie geschikt is voor een groenstedelijk woonmilieu, waartoe het planinitiatief tevens toe behoort, die bestemming voorrang krijgt met betrekking tot herstructurering.
- Aandachtspunt is de gemeentelijke eis ten aanzien van middenhuur. Op basis van het groenstedelijke woonmilieu mag de gemiddelde aanvangshuur van woningen in dit segment maximaal € 900,- (prijsspeil 1-1-19) bedragen.

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), Plancapaciteitsinventarisatie (ABF research, 2019) en de provinciale gegevens WBR2019 en TR2019. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, 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

Zoals terug te zien in tabel 3 en 4 wordt er een substantiële groei verwacht van het aantal inwoners en huishoudens voor zowel de gemeente- als de regio Rotterdam. Naar verwachting zet deze trend zich ook op de langere termijn voort.

Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de kwantitatieve behoefte aan woningen (zie tabel 5). Op basis van de **Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019)** bestaat er een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030:

- +30.580 in de gemeente Rotterdam;
- en +51.310 in de regio Rotterdam.

Plancapaciteit

Op regionaal niveau bestaat de totale plancapaciteit uit 61.800 woningen, waarvan 17.800 hard. De planvoorraad in de gemeente Rotterdam bedraagt in totaal 49.711 woningen, waarvan 10.300 hard (zie tabel 6). Op basis van de geraamde woningbehoefte in tabel 5 is er onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig, zowel regionaal als gemeentelijk, om te voorzien in de woningbehoefte tot 2030.

Tabel 3: Bevolkingsprognose gemeente en regio⁵

	2019	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Gemeente Rotterdam	325.420	349.620	+7,4%	362.180
Regio Rotterdam	599.900	641.880	+7,0%	664.320

Tabel 4: Huishoudensprognose gemeente en regio⁶

	2019	2030	Verschil	Doorkijk 2040
Gemeente Rotterdam	644.620	693.820	+7,6%	722.890
Regio Rotterdam	1.262.750	1.332.880	+5,1%	1.381.200

Tabel 5: Woningbehoefte gemeente en regio⁷

	2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Gemeente Rotterdam	4.050	14.610	11.920	+30.580
Regio Rotterdam	6.680	24.890	19.740	+51.310

Tabel 6: Tabel 6 Plancapaciteit verzorgingsgebieden tot en met 2029⁸

	Totaal	Hard	Zacht	Aandeel hard in totaal aantal plannen
Gemeente Rotterdam	49.711	10.300	39.411	21%
Regio Rotterdam	61.800	17.800	44.000	29%

⁵ Primos 2019
⁶ Primos 2019

⁷ 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.

⁸ Regionale plancapaciteit: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit, oktober 2019.
 Gemeentelijke plancapaciteit: Gemeente Rotterdam, 20 mei 2020

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief Waterside-oost voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting groeit het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en regio Rotterdam tot 2030. Daarmee neemt de woningbehoefte tevens toe met +30.580 in de gemeente Rotterdam en met +51.310 in de regio Rotterdam.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Rotterdam bedraagt 10.300, in de regio Rotterdam bestaat een harde planvoorraad van 17.800.
- Geconfronteerd met de planvoorraad is er in de gemeente Rotterdam sprake van een resterende opgave van 20.280 woningen, regionaal bedraagt de resterende opgave 33.510 woningen.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Regionaal

De woningbehoefte in de regio Rotterdam neemt tot 2030 het meest toe in de koopsector, met name in het eengezinsegment. In de huursector neemt ook de behoefte aan eengezinswoningen toe en de behoefte aan meergezinswoningen juist af.⁹

Volgens de **Woningmarktverkenning Zuid-Holland** geldt voor de koopsector in elke prijsklasse een aanzienlijke toename van de woningbehoefte tot 2030. Voor de huursector geldt dat de behoefte aan goedkopere huurwoningen afneemt en dat de behoefte aan woningen in het gereguleerde segment en de vrije sector toeneemt in de regio Rotterdam (zie figuur 4).

De mutaties ten aanzien van de woningbehoefte in de huursector spelen zich in absolute zin met name af in het buiten-centrummilieu en in mindere mate in het groen-stedelijk, centrum-stedelijk en dorpsmilieu (zie figuur 5). Het planinitiatief behoort tot het groen-stedelijk woonmilieu.

Subregio

In de **Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020** is het gezamenlijke doel opgesteld om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Specifiek voor Rotterdam betekent dit een afname in levendig-stedelijke en compact-suburbane woonmilieus en een toename in de grootstedelijke, rustig-stedelijke en grondgebonden suburbane woonmilieus.

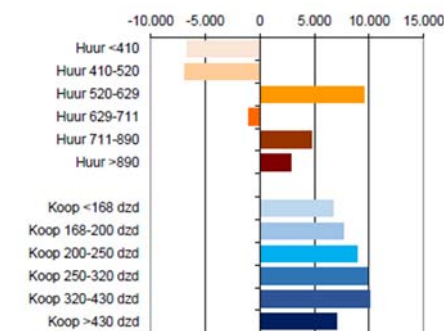
Gemeente

In 2015 is in de **Verkenning Vrije Sector Huurwoningmarkt Rotterdam** berekend dat er tot 2024 een jaarlijkse vraag naar vrije sector huurwoningen (woningen met een maandhuur boven € 711,-) bestaat van tussen de +2.900 en +4.000 woningen. In 2019 stelde het **Actieplan Middenhuur** daarnaast dat door toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens, een groeiende behoefte aan wonen in grote steden en de behoefte aan flexibiliteit, de vraag naar huurwoningen in het midden- en hoge huursegment onverminderd groot blijft in de gemeente Rotterdam.

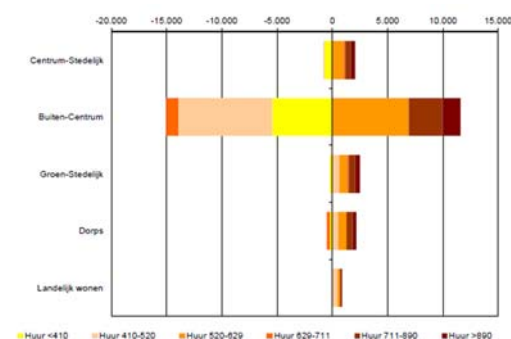
In de kwalitatieve vraag naar woonmilieus is een verschuiving merkbaar. Volgens de **Woonvisie 2030** blijft het centrum in trek, maar willen steeds meer mensen wonen in de wijken rondom het centrum, in de luwte van voorzieningen. Het rustig-stedelijk en het groenstedelijk woonmilieu zijn derhalve populair.

Kwalitatief aanbod

De totale woningvoorraad in de gemeente Rotterdam bestond op 1 januari 2019 uit circa 311.600 woningen, waarvan circa 35% koop- en 64% huurwoningen (overige woningen eigendom onbekend). Deze verhouding is sinds 2012 stabiel gebleven. Het aandeel huurwoningen ligt in de regio Rotterdam (exclusief de gemeente Rotterdam) met 42% beduidend lager.¹⁰



Figuur 4: Mutaties woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen



Figuur 5: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu

⁹ ABF (2016). Woningmarktverkenning regio's Zuid-Holland 2016

¹⁰ CBS Statline (2019)

In 2014 bedroeg de voorraad aan vrije sector huurwoningen in de gemeente Rotterdam 21.400. Voor de periode 2014-2024 worden het totaal aantal toevoegingen in de vrije huursector door nieuwbouw op 3.000 woningen geraamd, zo'n 300 woningen per jaar. Inclusief de mutatiegraad (10 of 12%) is er jaarlijks gemiddeld een aanbod beschikbaar in de vrije huursector van 2.500 tot 3.000 woningen¹¹.

Woonmilieus

De gemeente Rotterdam kent een divers palet aan woonmilieus. In en rondom het stedelijk gebied zijn vooral centrum-stedelijk, buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieus terug te vinden. Rondom het havengebied is sprake van landelijk wonen (zie bijlage 2). In de Woonvisie 2030 is daarnaast onderscheid gemaakt in een aantal specifieke (te ontwikkelen) woonmilieus, waaronder "Wonen aan de rivier", "Luxe groenstedelijk wonen" en "Creatief gemengde Stads wijken" (zie bijlage 3). Door de directe ligging van het plangebied aan rivier de Nieuwe Maas, behoort het tot "Wonen aan de rivier". In algemene zin heeft de gemeente Rotterdam een tekort aan rustig stedelijk wonen en een overschot aan gestapeld groenstedelijk milieus¹².

Conclusie

Het initiatief Waterside-oost, waarin 124 appartementen in het midden- en hoge segment beoogd worden, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod van vrije sector huurwoningen in de gemeente Rotterdam blijkt dat er in de periode 2014-2024 jaarlijks marktruimte is voor tussen de +375 en +1.475 additionele huurwoningen in de vrije sector. De totale marktruimte voor additionele huurwoningen in de vrije sector tot 2024 bedraagt

tussen de +3.750 en +14.750 in de gemeente Rotterdam¹³.

- In het Actieplan Middenhuur (2019) wordt daarnaast aangegeven dat de vraag naar huurwoningen in het midden- en hoge huursegment 'onverminderd groot' is gebleven in de gemeente Rotterdam.
- Het planinitiatief maakt onderdeel uit van het woonmilieu "Wonen aan de rivier". De gewenste ontwikkelrichting, zoals opgenomen in de Woonvisie 2030, betreft onder andere uitbreiding van de woningbouw middels verdichting. De planlocatie betreft een braakliggend terrein, gelegen in bestaand stedelijk gebied. Door het terrein te bebouwen is er sprake van verdichting, waardoor de ontwikkeling in lijn is met het beleid.
- "Wonen aan de rivier" is daarnaast een bijzonder Rotterdams woonmilieu met een unieke kwaliteit. Het is aantrekkelijk voor een diverse groep bewoners en wint aan aantrekkingskracht door verdere invulling op en direct rondom de rivier. Het kent een variërend woonprogramma, welke buiten het centrum bestaat uit een mix van gestapeld en grondgebonden, goedkoper maar ook exclusief wonen¹⁴. Kortom: een aantrekkelijk woonmilieu voor een diverse doelgroep.
- De gemeente stelt in de Woonvisie 2030 specifiek dat er op de middellange termijn, op verschillende locaties langs de rivier, marktkansen zijn en nodigt partijen uit om deze op te pakken en de kansen langs het water te benutten.
- Naast "Wonen aan de rivier" kan het plangebied tevens gerekend worden tot het gestapeld groenstedelijk woonmilieu. In de Woonvisie 2030 wordt aangegeven dat er in algemene zin een overschot bestaat aan een dergelijk type woonmilieu. Gezien de voorgenoemde specifieke kwaliteiten van "Wonen aan de rivier", de bestaande

marktruimte en de aanhoudende vraag in het midden- en hoge huursegment, mag echter naar redelijkheid verwacht worden dat de beoogde ontwikkeling voldoende aansluit op de marktbehoefte om duurzaam in gebruik te zijn, op zowel de korte als de lange termijn.

¹¹ Verkenning vrije sector huurwoningenmarkt Rotterdam (2015)

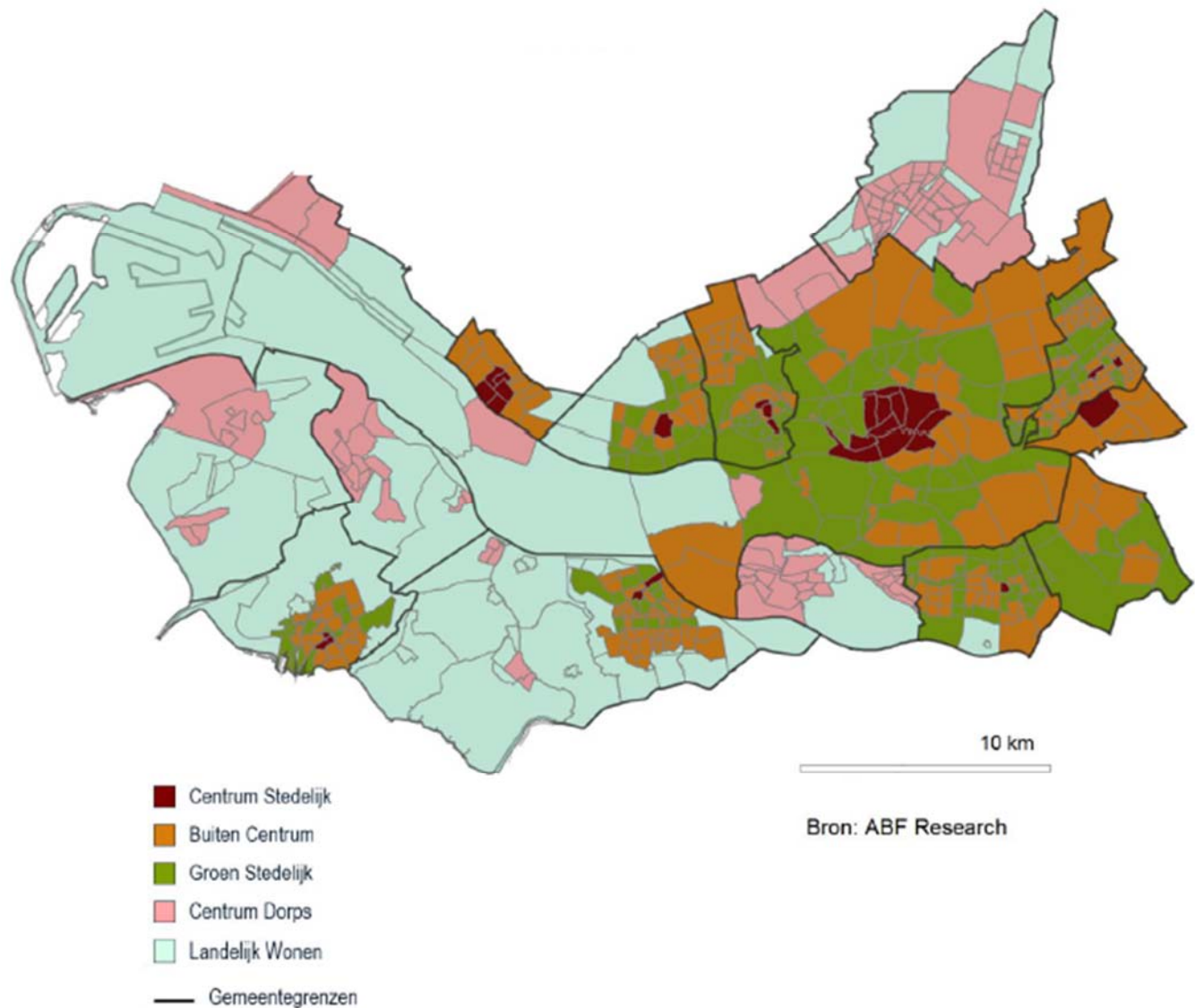
¹² Woonvisie 2030 (2016)

¹³ Verkenning vrije sector huurwoningenmarkt Rotterdam (2015)

¹⁴ Woonvisie 2030 (2016)

Bijlage 2: Woonmilieus regio Rotterdam

Voor de regio Rotterdam geldt dat er verschillende woonmilieus aanwezig zijn. In de gemeente Rotterdam zijn met name het centrum stedelijk, het buiten centrum en het groen stedelijk goed vertegenwoordigd. Rondom het havengebied is landelijk wonen aanwezig en daarnaast is er, in beperkte mate, een centrum dorps woonmilieu aanwezig.



Figuur 6: Woonmilieus in de gemeenten van de Stadsregio Rotterdam (ABF Research, 2016)

Bijlage 3: Ontwikkelrichting Rotterdamse Woonmilieus

Voor de in Rotterdam aanwezige woonmilieus is de gewenste ontwikkelrichting geformuleerd in de Woonvisie 2030. Daarin maakt de gemeente onderscheid in de woonmilieus: "Compact centrum op 2 oevers", "Wonen aan de rivier", "Creatief gemengde stadswijken", "Vitale stadswijken", "Luxe groenstedelijk wonen", "Groenstedelijk wonen" en "Dorps wonen". De planlocatie (aangeduid met de ster in figuur 7), is direct gelegen aan de Nieuwe Maas en behoort derhalve tot het woonmilieu "Wonen aan de rivier".



Figuur 7: Ontwikkelrichting Rotterdamse Woonmilieus (bron: Woonvisie 2030)