

Memo

memonummer	1	
datum	30 april 2021	
aan	Pricilla Ostendorf	Antea Group
van	Jordi Grolleman	Antea Group
kopie	Guido van der Molen	Antea Group
	Wim Koers	Antea Group
project	Ontw. Museumkwartier Vlaardingen	
projectnr.	0415387.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Museumkwartier, Vlaardingen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkellocatie is gesitueerd tussen de Westhavenkade, de Vetteoordsekaide, de Stationsstraat en de Parellelweg te Vlaardingen. Het terrein is conform het vigerende bestemmingsplan 'Vettenoordesepolder Oost' (vastgesteld 27 juni 2013) bestemd als 'Gemengd-2', bedoeld voor ambachtelijke bedrijven, groothandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De opdrachtgever is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen: nieuwbouw van woningen op het binnenterrein welke in het huidige gebruik voornamelijk verhard en onbebouwd is (figuur 1) en de herontwikkeling (transformatie) van enkele monumentale panden aan de Westhavenkade en één pand aan de Vetteoordsekaide (figuur 2).



Figuur 1: Beoogde ontwikkeling deel nieuwbouw (bron: Blauw) Figuur 2: Beoogde ontwikkeling herontwikkeling (bron: Blauw)

1.2 Bouwprogramma van 131 woningen

Het beoogde bouwprogramma betreft een divers woningbouwprogramma bestaande uit in totaal maximaal 131 woningen. Het beoogde programma bestaat uit 86 nieuwbouwwoningen in het deelproject nieuwbouw en 45 woningen in het deelproject herontwikkeling. Het programma, dat is onderverdeeld per deelproject en per type, is weergegeven in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Bouwprogramma (ROOSROS Architecten, bewerking Antea Group)

Type	Deelproject nieuwbouw	Deelproject herontwikkeling	Totaal
Appartementen (< € 250.000 v.o.n.)	30		30
Eéengezinswoningen (€ 250.000 tot € 375.000 v.o.n.)	28		28
Eéengezinswoningen (€ 375.000 tot € 450.000 v.o.n.)	28		28
Appartementen Sprijpanden (€ 150.000 tot € 250.000 k.k.)		10	10
Appartementen jagerij (€ 200.000 tot € 300.000 k.k.)		11	11
Woningen WHK 70 tot en met 62 (€ 200.000 tot € 300.000 k.k.)		8	8
Woningen Warmelo-locatie (> € 450.000 k.k.)		4 - 10	10
Appartementen WHK 72 (€ 350.000 tot € 450.000 k.k.)		5	5
Woning VOK (€ 250.000 tot € 350.000 k.k.)		1	1
Totaal	86	45	131

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van grootschalige verdichting van een bestaand gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 131 woningen mogelijk. Vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee ‘ladderplichtig’.

1.4 Onderzoeksgebied woningmarktregio Rotterdam – West en Rotterdam

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Vlaardingen. Circa 42% van het aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Vlaardingen. Dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen (30%) is nagenoeg gelijk aan het aantal vertrokken personen (28%). Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar de gemeente Vlaardingen is het relevant om naast de lokale markt ook de bovenlokale (of sub regionale) woningmarkt te beschouwen.

Tabel 2: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddeld 2015-2019 (bron: CBS, 2021)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Vlaardingen	4.153	42%
Gevestigde personen	2.955	30%
Vertrokken personen	2.779	28%
Totaal	9.887	100%

In tabel 3 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit Rotterdam, Schiedam en Maassluis. Verder concluderen wij dat naast Rotterdam, ook de andere twee gemeenten (Schiedam en Maassluis) uit de woningmarktregio Rotterdam – West in de top 3 staan. Dit wijst erop dat de woningmarkt van de gemeente Vlaardingen ook een bovenlokale/ sub regionale woningmarkt is.

Tabel 3: Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Vlaardingen gemiddelde 2015-2019 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Vlaardingen; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Vlaardingen) (bron: CBS, 2020)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Rotterdam	796	27%	1	Rotterdam	666	24%
2	Schiedam	761	26%	2	Schiedam	545	20%
3	Maassluis	166	6%	3	Maassluis	207	7%
4	's-Gravenhage	126	4%	4	's-Gravenhage	103	4%
5	Westland	92	3%	5	Nissewaard	95	3%
6	Nissewaard	77	3%	6	Westland	62	2%
7	Capelle aan den IJssel	46	2%	7	Capelle aan den IJssel	50	2%
8	Delft	39	1%	8	Hoeksche Waard	40	1%
9	Hellevoetsluis	31	1%	9	Hellevoetsluis	39	1%
10	Lansingerland	26	1%	10	Dordrecht	37	1%
Totaal		2.159	73%	Totaal		1.844	66%

Het onderzoeksgebied wordt gedefinieerd als de woningmarkt regio Rotterdam-West inclusief de gemeente Rotterdam. Dit onderzoeksgebied vertegenwoordigt circa 73% van de verhuizingen naar de gemeente Vlaardingen en circa 66% van de verhuisbewegingen vanuit de gemeente Vlaardingen.

2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod) voor de periode 2021-2030.

2.1 Kwantitatieve behoefte

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in het onderzoeksgebied groeit met circa 41.760 in de komende tien jaar

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied en de gemeente Vlaardingen weergegeven. In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners sterker met tot 2030 met 9,8%. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe, hetzij dit verschil klein is. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden tot 2030 met 41.760 (10,9%). Deze voorspelde groei van 10,9% is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Het inwonertal van de gemeente Vlaardingen zal naar verwachting tot 2030 licht toenemen tot 76.770 (4,5%). In de gemeente Vlaardingen neemt het aantal huishoudens toe met 1.630 tot 2030 (4,7%).

Tabel 4: Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Vlaardingen en onderzoeksgebied (bron: Primos, 2020)

	Gemeente Vlaardingen		Onderzoeksgebied	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2020	73.470	34.870	763.550	382.050
2030	76.770	36.500	838.170	423.810
Saldo	3.300	1.630	74.620	41.760

Kwantitatieve vraag: 35.770 woningen nodig in het onderzoeksgebied in de komende tien jaar

Het aantal huishoudens neemt in het onderzoeksgebied tot 2030 toe met 41.760. Op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' van de provincie Zuid-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2020-2030 35.770 woningen.

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 23.661 woningen

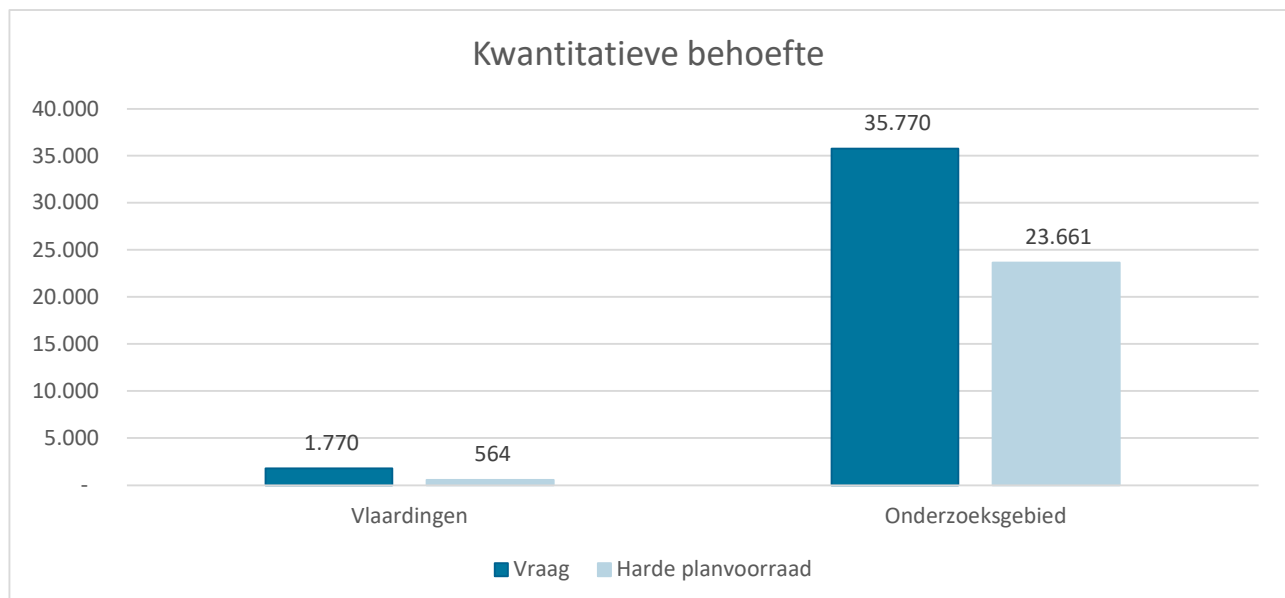
De actuele planvoorraad is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Zuid-Holland (openbare versie) en de bouwkaart woningbouwprojecten van de gemeente Rotterdam. Voor de Ladder is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. Uit de bouwkaart woningbouwprojecten van de gemeente Rotterdam zijn de woningen in aanbouw en de woningen in studie aangemerkt als harde planvoorraad. Woningen in voorbereiding zijn gedefinieerd als zachte planvoorraad. De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in de planmonitor. Binnen het onderzoeksgebied bedraagt de totale planvoorraad 64.640 woningen, waarvan 23.661 woningen in harde plannen (vigerend bestemmingsplan) en 40.979 in zachte plannen. In Vlaardingen bedraagt de totale planvoorraad 4.243 woningen, daarvan zijn 564 woningen al planologisch vastgesteld en 3.679 nog zacht (tabel 5).

Tabel 5: planvoorraad naar type in de gemeente Vlaardingen en het onderzoeksgebied (bron: Planmonitor, peildatum 14-04-2021)

Type	Vlaardingen	Onderzoeksgebied
Harde planvoorraad	564	23.661
Zachte planvoorraad	3.679	40.979
Totale planvoorraad	4.243	64.640

Confrontatie: behoefte aan circa 12.109 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad in het onderzoeksgebied, dan volgt hieruit een behoefte aan 12.109 woningen (figuur 3). Ook in de gemeente Vlaardingen is er onvoldoende harde planvoorraad om in de woningvraag te voldoen. De behoefte binnen de gemeente Vlaardingen bedraagt 1.206 woningen.



Figuur 3: Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave gemeente Vlaardingen en onderzoeksgebied 2020-2030

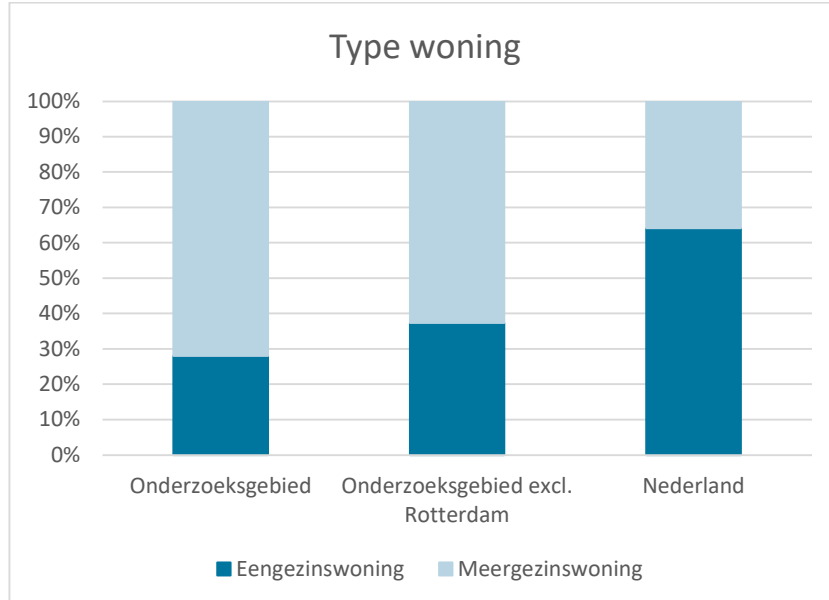
2.2 Kwalitatieve behoefte

Woningvoorraad: oververtegenwoordiging sociale huur

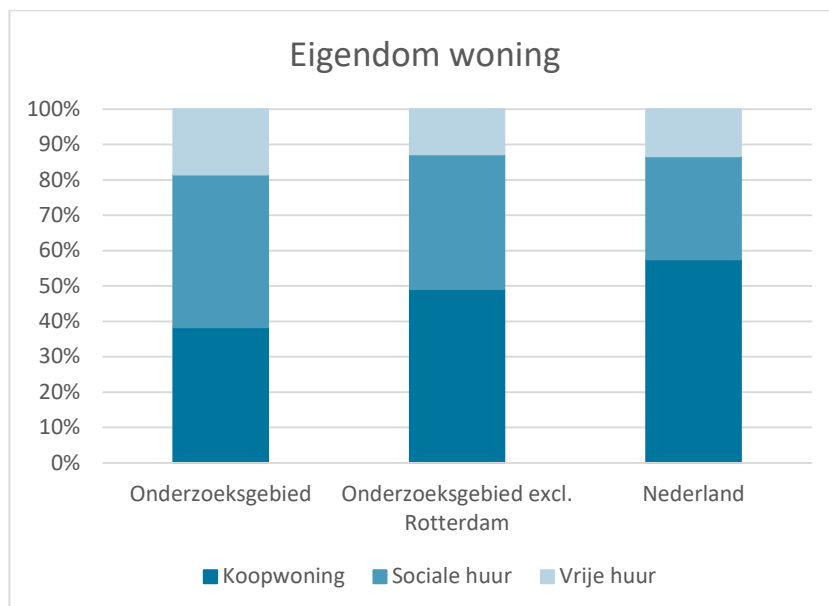
De woningvoorraad in het onderzoeksgebied bestaat uit circa 403.509 woningen en wordt gekenmerkt door een groot aandeel meergezinswoningen (72%) ten opzichte van het aandeel eengezinswoningen (28%). Dit wijkt af van het Nederlands gemiddelde, dat bestaat uit 36% meergezinswoningen en 64% eengezinswoningen. Ook de

eigendomssituatie van de woningvoorraad wijkt af van het landelijk gemiddelde. Het eigendom van de woningvoorraad in het onderzoeksgebied wordt getypeerd door een hoog aandeel sociale huur (43%), gevolgd door 38% koopwoningen en 18% vrije huurwoningen. Het landelijk gemiddelde bestaat uit 29% sociale huur, 57% koopwoningen en 13% vrije huur. Met name de sociale huur, en deels de vrije huur, is in het onderzoeksgebied oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Deze oververtegenwoordiging wordt met name veroorzaakt door de gemeente Rotterdam. Echter, wanneer we het onderzoeksgebied exclusief de gemeente Rotterdam afzetten tegen het landelijk gemiddelde dan is nog steeds de sociale huursector oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde, respectievelijk 38% in het onderzoeksgebied exclusief de gemeente Rotterdam ten opzichte van 29% als het landelijk gemiddelde.



Figuur 4: Woningvoorraad naar type onderzoeksgebied en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)



Figuur 5: Woningvoorraad naar eigendom onderzoeksgebied en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In het onderzoeksgebied is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (46% van het aantal huishoudens), gevolgd door paren (43%) en éénoudergezinnen (10%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal, omdat deze groep een groot deel van de groei van het aantal huishoudens betreft. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied stijgt tot 2030 met circa 8%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt harder dan het aandeel paren en het aandeel éénoudergezinnen (beide respectievelijk 5%). Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Kwalitatieve vraag: middeldure en dure koop en huur

De Woonvisie Rotterdam en Contourennota Wonen gemeente Vlaardingen concluderen dat er vraag is naar woningen in alle prijsklassen. Op basis van de Woonvisie Rotterdam is er vraag naar betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Ook geeft het beleid er prioriteit aan om tegemoet te komen aan de vraag van modale en hogere inkomens, “sociale stijgers” en “young potentials”. Binnen de gemeente Vlaardingen is er op basis van de Contourennota Wonen en het Actieplan Wonen met name vraag naar koopwoningen voor gezinnen. Hiervoor is de behoefte dan minimaal 50% van de nieuwe woningen in het duurdere koopsegment wordt gebouwd. Binnen de gemeente Vlaardingen is behoefte aan een afname van het aantal sociale huurwoningen. Tevens tracht de gemeente om koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 200.000,- in het koopsegment te plaatsen en niet in het huursegment, zodat ook starters een kans krijgen.

Confrontatie: De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen

Binnen het onderzoeksgebied is vraag naar woningen in alle prijsklassen. Betaalbare woningen voor starters en senioren, maar ook woningen voor modale en hoge inkomens zijn gewenst. In het onderzoeksgebied is behoefte aan een afname van het aantal sociale huurwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 131 woningen voldoet (ook) aan de kwalitatieve behoefte. Het beoogde programma bestaat uitsluitend uit koopwoningen in alle prijsklassen. Zo bestaat de beoogde ontwikkeling uit circa 40 woningen in het betaalbare segment (tot € 250.000,-) en circa 19 woningen tussen de € 200.000,- en € 300.000,-. Tevens bestaat het beoogde programma uit circa 28 woningen in het middensegment (€ 250.000,- tot € 375.000,-) en 44 woningen in het dure segment (€ 375.000,- of hoger). Zo voorziet de beoogde ontwikkeling in koopwoningen voor starters en senioren met een laag inkomen en voor “sociale stijgers” en “young potentials” met een modaal en hoog inkomen.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling gesitueerd tussen de Westhavenkade, de Vetteoordsekade, de Stationsstraat en de Parellelweg te Vlaardingen mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In de gemeente Vlaardingen zijn er relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de woningmarktregio Rotterdam-West inclusief de gemeente Rotterdam.
- Tussen 2020-2030 is er vraag naar 35.770 woningen in het onderzoeksgebied.
- In het onderzoeksgebied zijn er voor 23.661 woningen aan toekomstige harde bouwplannen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 12.109 woningen tot 2030. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in het onderzoeksgebied.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen in alle prijsklassen. Het beoogde programma voorziet niet in de ontwikkeling van sociale huur. Hier is in het onderzoeksgebied ook geen vraag naar.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.