

project
**Ladder voor Duurzame
Verstedelijking Beth San,
Moerkapelle**

datum
3 juni 2021

opdrachtgever
Prosor B.V.

projectnummer
P03043

opgesteld door
GW, BZe

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Beth San Moerkapelle

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle, gemeente Zuidplas, bestaat het voornemen 70 appartementen te realiseren. Het programma bestaat uit 34 koop- en 36 huurappartementen. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in een tweetal te bouwen appartementengebouwen van ieder vijf bouwlagen met parkeerkelder.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan herzien worden. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

Het vigerende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' (vastgesteld 03-11-2011) staat de ontwikkeling niet rechtstreeks toe. De beoogde appartementencomplexen worden deels buiten de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd en de toegestane bouwhoogtes worden waarschijnlijk overschreden. De bestemming wonen is vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' al deels toegestaan (maximaal 54 woningen binnen enkelbestemming Wonen-2). Door het toevoegen van 16 appartementen (70 minus 54 die planologisch reeds zijn toegestaan), de wijziging van het bouwvlak en de mogelijke overschrijding van de toegestane bouwhoogtes, moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties

vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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.

Planinitiatief

Het beoogde initiatief bestaat uit 70 appartementen (zie figuur 1), waarvan 34 koop- en 36 huurappartementen. De oppervlaktes van de koopappartementen variëren tussen de 80 en 115 m². De prijzen van de koopappartementen variëren tussen de € 3.800 en € 4.000 per m². De totale verkoopprijzen liggen tussen de € 304.000,- en € 460.000,-. De huurprijzen komen in het middensegment (€ 800,- tot € 1.000,- per maand).

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 16 appartementen (70 minus 54 die planologisch reeds zijn toegestaan) aan de Hollevoeterlaan te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

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

- Woningbehoefteraming en Trendraming 2019 (WBR2019 en TR2019);
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019);
- Inventarisatie Plan capaciteit, abf research (april 2020);
- Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, abf research (2020);
- Marktonderzoek Regio Midden-Holland, Doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen, Fakton (2018);
- Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019;
- Woonvisie 2025 Gemeente Zuidplas (2019);
- Structuurvisie Zuidplas 2030.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Plattegrond woningbouw Hollevoeterlaan/Kerkplein (kokon, 31-07--2020)

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' (vastgesteld 03-11-2011) de bestemming: Wonen-2. Op basis van dit bestemmingsplan is het initiatief op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan staat maximaal 54 woningen toe.
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 (planologisch) maximaal 16 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om een woningbouwontwikkeling die omvangrijker is dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van (planologisch) 16 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Daaruit blijkt dat de primaire regio de gemeente Zuidplas betreft (41% van de verhuisbewegingen). Als secundair gebied wordt gekeken naar de regio Midden-

Holland (9% van de verhuisbewegingen) en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (39% van de verhuisbewegingen).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 70 woningen (planologische toename van 16 woningen) voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) redelijkerwijs worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Zuidplas.

- De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zuidplas en de omliggende gemeenten de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de kwantitatieve behoefte aan woningen tot 2030 zal toenemen: +2.035 woningen in de gemeente Zuidplas, +13.613 woningen in de regio Midden-Holland en +109.546 woningen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.
- Om tot een gezonde regionale woningmarkt te komen is een forse toename van het woningaanbod nodig. In de regio Rotterdam is er een behoefte aan ca. 91.600 woningen t/m 2030. De totale plancapaciteit bestaat uit ca. 68.000 woningen, waarvan 22.900 harde plannen. Deze (harde) plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien.
- Op dit moment is er in de gemeente Zuidplas ook onvoldoende plancapaciteit om in de kwantitatieve behoefte te voorzien. De totale zachte plancapaciteit in de gemeente is met 85 woningen zeer laag.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle, waarbinnen appartementen in de prijsklasse € 300.000 - € 460.000 (koop) en vrije sector huurwoningen (€ 800 - € 1.000 per maand) zijn beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- In de regio Midden-Holland neemt de woningbehoefte vooral toe voor koopwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. De woningbehoefte is het grootst in de koopsectoren tussen € 280.000 – € 390.000.
- Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle realiseert duurdere koopappartementen en appartementen in de vrije huursector. Het initiatief wordt gerealiseerd in een dorps woonmilieu. Hoewel de vraag in de regio Midden-Holland in dorps woonmilieus het grootst is naar eengezinswoningen (koop), is er ook een aanzienlijke behoefte aan meergezinswoningen (koop en huur). De behoefte aan appartementen in dorps woonmilieus in de regio Midden-Holland t/m 2029 bedraagt ca. 1.600, waarvan ca. 800 huur- en ca. 800 koopappartementen.
- In de regio Midden-Holland is er een effectieve vraag van 585 - 755 nieuwbouwwoningen op jaarbasis. Hiervan is de effectieve vraag 41 tot 53 nieuwbouwwoningen in dorps woonmilieus.
- In de gemeente Zuidplas bedraagt de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen 100 - 130 op jaarbasis. Ca. 12% van deze vraag betreft huurappartementen in het prijssegment (€ 710 - € 950 per maand). Op jaarbasis betreft de effectieve vraag hiervoor 12 - 16. Ca. 4% van deze vraag betreft koopappartementen met een koopprijs van € 300.000 of hoger. Dit is een effectieve jaarlijkse vraag van 4 tot 5 koopappartementen.
- In de Woonvisie 2025 wordt t/m 2030 voorzien in een behoefte van 3.250 extra woningen. De toename betreft

hoofdzakelijk koopwoningen (behoefte is ca. 2.350 woningen). Ook in de vrije huursector wordt t/m 2030 een groei verwacht van ca. 180 woningen.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 70 woningen (planologische toevoeging van 16 woningen) aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De ontwikkeling van 70 woningen (waarvan 54 reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan) en gericht op de prijssegmenten middenhuur en duurdere koop voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast draagt het realiseren van de woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Moerkapelle.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *‘een 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’*. Op het plangebied rusten de bestemmingen ‘Wonen-2’ en ‘Groen’. Deze bestemmingen vormen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.
- Het plangebied vormt onderdeel van bestaand stads- en dorpsgebied (Provincie Zuid-Holland, 2018).
- Bovendien bestaat ook het aansluitende omliggende gebied uit woonbebouwing, waardoor er sprake is van een

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van stedelijke functies.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

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.

Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Zuidplas en het secundaire verzorgingsgebied als de regio Midden-Holland en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Dit om de volgende redenen:

- Uit tabel 1 blijkt dat 41% van de verhuisbewegingen in de gemeente Zuidplas voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente.
- Daarnaast ligt de gemeente Zuidplas geografisch tegen de stedelijke gemeenten Capelle aan den IJssel, Rotterdam en Zoetermeer aan, waardoor er met deze plaatsen een sterke verhuisrelatie bestaat: met de gemeente Rotterdam (17%), gevolgd door Capelle aan den IJssel (7%)

en Zoetermeer (6%). Deze gemeenten zijn onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Deze regio heeft een aandeel van 39% in de totale verhuisbewegingen in de gemeente Zuidplas.

- Ook is er een verhuisrelatie met de regio Midden-Holland (9%), waarbinnen de gemeente Zuidplas gelegen is.

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 Midden-Holland

In de regio Midden-Holland is in 2019 de **Regionale Agenda Wonen** vastgesteld. De regionale agenda gaat in op het behoud en de versterking van de diversiteit aan woonmilieus in de regio Midden-Holland. In de Agenda zijn de volgende woonambities genoemd:

- **Kracht van de regio:** diversiteit in kwaliteiten; binnen de regio behoud van aanvullende kwaliteiten en eigen identiteiten. De regio blijft inzetten op een gevarieerd woon- en leefklimaat op basis van de woonmilieu-indeling. **Moerkapelle wordt gekenmerkt als 'Dorps'**. Woningbouwontwikkelingen moeten deze verschillen in woonmilieus erkennen.
- De **duurzame ontwikkeling** heeft betrekking op het energievraagstuk i.r.t. de woningen in de regio.;
- **Wonen met zorg / langer thuis wonen / wonen voor kwetsbare groepen.** Dit heeft betrekking op de toenemende vergrijzing in de regio en passende huisvesting voor kwetsbare personen.
- De regio gaat **inzetten op de betaalbaarheid / toegankelijkheid van woningen.** Voornamelijk middeninkomens zitten in de knel. Dit is de groep woningzoekers die te veel verdient voor de sociale huur en te weinig voor een koopwoning. De vraag concentreert zich hoofdzakelijk in de middenhuur (€ 710 - € 900). Het huuraanbod in de vrije sector betreft voornamelijk dure huur (> € 900). Het aantal huishoudens dat is aangewezen op goedkope koop of middeldure huur neemt toe.
- De regio gaat **inzetten op een grotere beschikbaarheid van woningen.** Het aantal huishoudens stijgt en er is een behoefte aan woningen in verschillende prijssegmenten, waaronder woningen in de middenhuur. Voor dit prijssegment is de ambitie om 10% van alle woningbouwontwikkelingen in de regio in dit segment te ontwikkelen.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Zuidplas (CBS 2018)

	Gemeenten	Aandeel (%)
Binnen gemeente Zuidplas	Zuidplas	41%
Vanuit regio Midden-Holland	Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenaard, Gouda en Waddinxveen	9%
Vanuit Metropoolregio Rotterdam Den Haag	Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle a/d IJssel, Delft, Den Haag, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rijswijk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Wassenaar, Westland, Westvoorne en Zoetermeer	39%

Gemeente Zuidplas

In de **Structuurvisie Zuidplas 2030** is opgenomen dat nieuwe woningen hoofdzakelijk binnen en aan de vier dorpen worden gerealiseerd, om te voldoen aan de woonvraag van zijn eigen inwoners. Het woningaanbod moet aansluiten op de behoeften van de woonconsumenten. Binnen de dorpen veroudert de bevolking geleidelijk. Dit vraagt om passende woonvormen als nultredenwoningen. Mede als gevolg van de verouderde bevolking neemt het aantal kleine huishoudens toe. Ook dit vraagt om aanpassingen in de woningbouw. Er wordt bij de bouw van nieuwe woningen voor een belangrijk deel gericht op de jongere en oudere gezinnen die in dit deel van de Randstad werkzaam zijn.

Daarnaast wordt er door inwoners veel waarde gehecht aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Het is daarom belangrijk om rekening te houden met de dorpsidentiteit. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Hiertoe behoren stationslocaties of dorpslocaties waarin hogere bouwvormen al voorkomen. Het planinitiatief bevat twee appartementencomplexen met ieder vijf bouwlagen. In de nabije omgeving zijn reeds meerdere appartementencomplexen gelegen.

Voor Moerkapelle geldt (net zoals voor Moordrecht en Zevenhuizen) geldt dat meer inwoners noodzakelijk zijn om het niveau aan basisvoorzieningen in stand te houden.

Met de **Woonvisie 2025** maakt de gemeente Zuidplas een doorkijk naar wonen in de gemeente in 2025. De gemeente kiest in de woonvisie voor de volgende strategie:

- Sociale huursector op peil;
- Vasthouden van de identiteit;
- Langer thuis wonen;
- Duurzaam wonen en leven;
- Innovatieve woonvormen.

Om de woonvisie te realiseren heeft de gemeente **drie speerpunten** verwoord:

- Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen;
- Duurzaam wonen;
- Experimenten in wonen en ontmoeten.

Met het eerste speerpunt wordt ingezet op het **voorzien in woningen die horen bij een evenwichtige bevolkingsopbouw**. Het tweede en derde speerpunt gaan over het **realiseren van een divers en betaalbaar woningaanbod**. Bij de speerpunten heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden beschreven:

- Het kenmerkende van het dorpse woonmilieu in Zuidplas is dat de vier dorpen en de twee buurtschappen van elkaar gescheiden zijn door ruime groene corridors. Deze blijven bestaan, ook al wordt er aan de randen van de dorpen bijgebouwd, waardoor ze niet aan elkaar vastgroeien. Ook een eventueel vijfde dorp zal omgeven zijn door groen.
- De identiteit per dorp en buurtschap blijft behouden. Bij de doorontwikkeling van de dorpen worden de specifieke kenmerken vastgehouden.
- De thema's hebben betrekking op de totale bestaande voorraad en nieuwbouw. Het ontwikkelen van nieuwe woningen of het (her)inrichten van de buitenruimte worden ingezet om hiaten in de bestaande situatie op te lossen.

In Moerkapelle ligt er specifiek een opgave om te komen tot het toevoegen van geschikte woningen voor grote gezinnen of meergeneratiewoningen. In het kader van de sterke sociale samenhang in de kern is dit wenselijk.

Er is in de visie geen woningverdeling per dorp gemaakt. Daarom moeten de randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject op maat zijn. In elk dorp van de gemeente Zuidplas wordt nu en in de nabije toekomst nieuwbouw gerealiseerd. Om de dorpen te versterken én om de visie te verwezenlijken dient bij elke nieuwe ontwikkeling van woningen vooraf goed nagedacht te worden wat het best past op de betreffende ontwikkellocatie. Er wordt gekeken naar het karakter van het dorp, naar de bevolkingssamenstelling en naar de aanwezige voorzieningen in de direct omgeving. Op basis daarvan stelt de gemeente per project/locatie randvoorwaarden op met de gewenste differentiatie.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de Trendraming (TR) van de provincie Zuid-Holland (2019). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen de gemeente, 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.

Tabel 2: Bevolkingsprognose tot 2030¹

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Zuidplas	43.885	44.685	46.334	+5,6%
Regio Midden-Holland	237.794	247.691	258.755	+8,8%
MRDH	2.336.316	2.490.849	2.578.964	+10,4%

Tabel 3: Huishoudensprognose tot 2030²

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Zuidplas	17.847	18.935	19.743	+10,6%
Regio Midden-Holland	101.593	109.468	115.110	+13,3%
MRDH	1.112.325	1.199.690	1.243.909	+11,8%

Tabel 4: Woningbehoefte tot 2030³

	2020	2021-2025	2025-2030	Vershil (afgerond)
Gemeente Zuidplas	315	938	782	+2.040
Regio Midden-Holland	1.580	6.509	5.524	+13.610
MRDH	13.292	52.505	43.749	+109.550

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland (2019) blijkt dat de bevolking in de gemeente Zuidplas groeit, met 5,6% tot ca. 46.330 inwoners in 2030. Ca. 32% van deze bevolkingsgroei komt door binnenlandse migratie. Ook in de regio Midden-Holland groeit het aantal inwoners tot ca. 258.760 in 2030, oftewel een groei van 8,8% in de periode 2020-2030. In de Metropoolregio Rotterdam Den Haag wordt een nog grotere groei verwacht van ca. 10,4%. Gelijktijdig groeit het aantal huishoudens in de gemeente, de regio Midden-Holland én de Metropoolregio Rotterdam Den Haag tot respectievelijk 1.896 (+10,6%) en 13.517 (13,3%) en 131.584 (+11,8%) huishoudens in 2030.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

Woningbehoefte

Een toenemend aantal inwoners en huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen (zie tabel

4). Voor zowel de gemeente Zuidplas, de regio Midden-Holland als de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: +2.035 woningen in de gemeente Zuidplas, +13.613 woningen in de regio Midden-Holland en +109.546 woningen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Aanbod

De gemeente Zuidplas telt ruim 18.000 woningen, waarvan circa 3.160 woningen in de kern Moerkapelle⁴. In 2018 en 2019 is de woningvoorraad in de gemeente Zuidplas in totaal gegroeid met ca. 795 woningen, waarvan ca. 470 woningen zijn gerealiseerd in 2019.

Kwantitatieve plancapaciteit

Uit een analyse van de plancapaciteit⁵ in de Zuidplas blijkt dat er op dit moment 5 woningbouwplannen bekend zijn in de gemeente Zuidplas. In totaal zijn deze plannen goed voor ca. 85 woningen. In de 'Planmonitor Wonen Zuid-Holland' is voor geen enkel woningbouwplan een harde status bekend. Voor de overige plannen geldt dat ze momenteel in voorbereiding zijn. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte tot 2030 te voorzien. Bovendien is de totale plancapaciteit minder omvangrijk dan de gestelde woningbehoefte van +2.035 woningen.

Op basis van een **inventarisatie bij de gemeente Zuidplas** (november 2020) kan worden gesteld dat het aantal plannen

¹ CBS Statline (2020), Trendraming 2019 (TR2019).

² CBS Statline (2020), Trendraming 2019 (TR2019).

³ 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.

⁴ CBS Statline (2019), Kerncijfers wijken en buurten.

⁵ Planmonitor Wonen Zuid-Holland, geraadpleegd 23 oktober 2020.

in de gemeente hoger ligt. Er zijn in totaal 53 plannen met 10 woningen of meer bekend. Tot 2030 heeft de gemeente Zuidplas een bouwopgave van 5.000 woningen in en aan de dorpen en vult deze aan met een dorpse invulling van het middegebied van de Zuidplaspolder. Dit 'vijfde dorp' telt een startomvang van maximaal 4.000 woningen. Deze opgave ligt fors hoger dan de woningbehoefte volgens de Trendraming. Dit heeft te maken met het feit dat de bovenregionale vraag niet is meegenomen in de prognose. De verhuisbewegingen naar Zuidplas laten zien dat er een relatief groot deel van de verhuizers afkomstig is uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Ook op regionaal niveau is de plancapaciteit bekend⁶. In de regio Rotterdam is er een totale plancapaciteit van 68.000 woningen, waarvan 22.900 hard. Deze harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte van de regio tot 2030 te voorzien. De woningbehoefte in de regio Rotterdam is in 2020 ca. 29.100 woningen en gaat naar verwachting met 62.500 woningen toenemen tot 91.600 tot 2030. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de totale woningbehoefte groter is dan de plancapaciteit. Voor de periode 2020-2024 geldt dat de toename in woningbehoefte ca. 34.200 woningen betreft. De totale plancapaciteit is ca. 47.800 woningen, waarvan 20.000 een harde planstatus hebben. Dit betekent dat ook op de korte termijn de (harde) plancapaciteit niet voldoende om te voorzien in de regionale woningvraag.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van (planologisch) maximaal 16 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zuidplas en de omliggende gemeenten de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de behoefte aan woningen tot 2030 zal toenemen: +2.035 woningen in de gemeente Zuidplas, +13.613 woningen in de regio Midden-Holland en +109.546 woningen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.
- Om tot een gezonde regionale woningmarkt te komen is een forse toename van het woningaanbod nodig. In de regio Rotterdam is er een behoefte aan ca. 91.600 woningen t/m 2030. De totale plancapaciteit bestaat ca. 68.000 woningen, waarvan 22.900 uit harde plannen bestaat. Deze (harde) plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien.
- Op dit moment is in de gemeente Zuidplas onvoldoende plancapaciteit om in de kwantitatieve behoefte te voorzien. De totale (zachte) plancapaciteit in de gemeente is met 85 woningen zeer laag.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Op provinciaal niveau is er sprake van een forse behoefte aan woningen, voornamelijk in de koopsector (**Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019**). Hoewel de grootste woningvraag eengezinswoningen (koop) betreft, is er ook een aanzienlijke vraag naar appartementen (koop en huur).

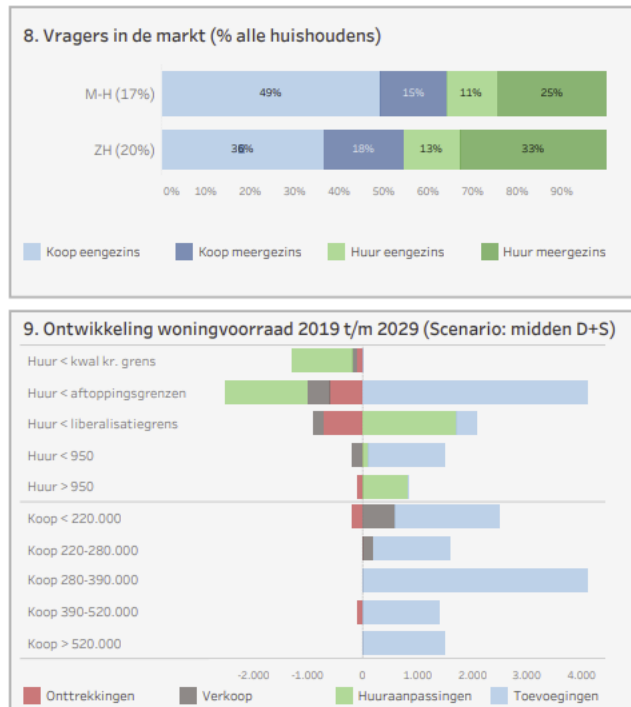
Specifiek voor de regio Midden-Holland wordt benoemd dat het aandeel vragers in de markt (actieve zoekers) met voorkeur voor een meergezinswoning (huur en koop) lager is dan voor geheel Zuid-Holland. Hoewel de vraag lager is dan op provinciaal niveau, is de vraag alsnog aanzienlijk (zie figuur 3). Ca. 15% van de woningvraag in de regio Midden-Holland bestaat uit koopappartementen en ca. 25% bestaat uit huurappartementen. Scenario D+S staat voor scenario Midden. Het scenario Midden (Doorstromers+Starters) is het standaardscenario dat in de woningbehoefteverkenning is gehanteerd. In dit scenario wordt van een langjarig gemiddelde inkomensontwikkeling uitgegaan en worden de woonvoorkeuren van zowel starters als doorstromers meegenomen.

De komende tien jaar neemt de behoefte aan koopwoningen in de regio Midden-Holland verder toe in alle prijsklassen. De woningbehoefte is in absolute zin het grootst in de (koop)sector tussen € 280.000 – 390.000. Ook in de huursector blijft de behoefte groeien in verschillende segmenten, waaronder de middenhuur (huur < 950) (zie figuur 3).

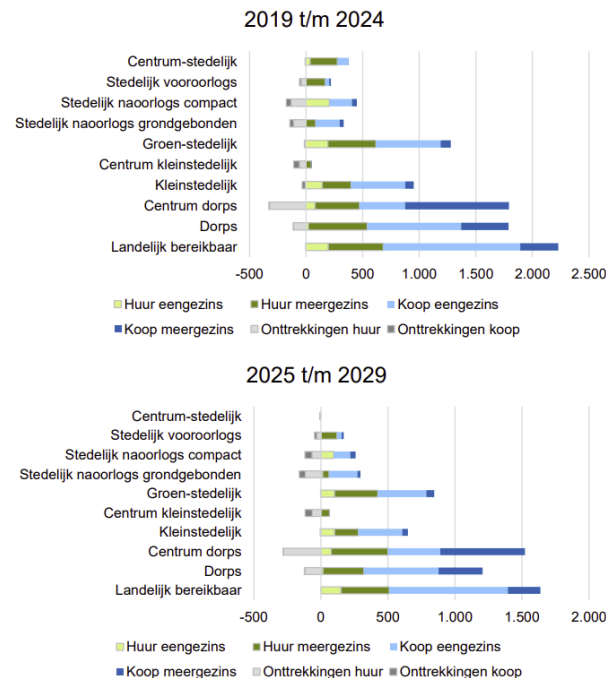
In de regio Midden-Holland zijn toevoegingen in de periode 2019 - 2029 voor het grootste deel gewenst in de centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. Hoewel

⁶ ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit, april 2020.

de grootste nadruk in het dorpse woonmilieu (waartoe Moerkapelle behoort) op eengezinskoopwoningen ligt, is er ook een behoefte aan huurappartementen (ca. 800 t/m 2029) en koopappartementen (ca. 800 t/m 2029) (zie figuur 4).



Figuur 3 Vragers in de markt en ontwikkeling woningvoorraad regio Midden-Holland



Figuur 4 Ontwikkeling woningvoorraad in Midden-Holland naar eigendom en prijsklasse, 2019 t/m 2024 en 2025 t/m 2029⁷

Het Marktonderzoek Regio Midden-Holland (2018) geeft inzicht in de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen op basis van verhuiskans en verhuisrichting van de huidige inwoners en de toekomstwaarde van de bestaande voorraad op basis van bevolkingsprognoses. Het geeft inzicht in de woonconsument in de regio Midden-Holland. De ontwikkeling van het aantal en type huishoudens veroorzaakt een positieve toekomstwaarde van de bestaande voorraad, waarbij met name meergezinswoningen een strategische toevoeging zijn;

- De effectieve regionale vraag in de regio Midden-Holland bedraagt 585 – 755 nieuwbouwwoningen op jaarbasis, met name in de ontspannen woonmilieus laagbouw, gemengd laag en hoogbouw, dorps en landelijk. De nadruk op ontspannen woonmilieus is verklaarbaar vanuit de huidige voorraad, hoewel wordt verwacht dat de bovenregionale vraagdruk ook stedelijkere woonmilieus mogelijk maakt.
- Het woonmilieu laagbouw is op termijn kwetsbaar vanwege het grote aanbod en de veroudering van woningen, buitenruimte en inwoners.
- De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in een dorps woonmilieu is 7%. Dit komt neer op 41 tot 53 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2030.
- Het groene karakter van delen van de gemeente Zuidplas is een onderscheidende kwaliteit ten opzichte van het stedelijk gebied in de Metropoolregio. Deze kwaliteit moet worden gekoesterd om te voorkomen dat het eigen karakter ondersneeuwt.

In het marktonderzoek zijn ook analyses op gemeenteniveau uitgevoerd. De belangrijkste conclusies voor de gemeente Zuidplas zijn:

- De lokale vraag naar nieuwbouwwoningen is beperkt van omvang. Er is echter wel een relatief grote bovenregionale vraag uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.
- In de gemeente Zuidplas is een effectieve vraag in alle productsegmenten (zie figuur 5). De effectieve vraag bestaat uit de actuele lokale vraag, gebaseerd op de bevolking in de gemeente en de gemeten migratiepatronen.
- Er is een relatief grote vraag naar appartementen met een huurprijs tussen € 710,- en € 950,- per maand (12% van de totale vraag). Dit betekent een effectieve jaarlijkse vraag van 12 tot 16 appartementen.

⁷ Abf (2020). Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019.

- In het koopsegment bedraagt de relatieve vraag naar appartementen ca. 4% in het prijssegment € 300.000,- en hoger. Dit betekent een effectieve jaarlijkse vraag van 4 tot 5 appartementen.
- De gemeente Zuidplas kan vrijwel alle woonmilieus versterken (zie figuur 6). Dit geldt ook voor het dorps woonmilieu (waartoe de kern Moerkapelle behoort).
- De bestaande woningvoorraad is overwegend toekomstvast, waarbij voor kern Moerkapelle moet worden ingezet op het behoud van de dorps kenmerken.

Tabel 5 Woningaanbod gemeente Zuidplas en kern Moerkapelle⁸

	Gemeente Zuid-plas	Kern Moer-kapelle
Eengezinswoningen	78%	87%
Meergezinswoningen	22%	13%
Koopwoningen	70%	74%
Huurwoningen corporatie	28%	23%
Huurwoningen particulier	2%	3%

Effectieve vraag	Zuidplas
nieuwbouwwoningen	
LAAG	100
HOOG	130
Binnenstad	3%
Levendige stadswijk	5%
Rustige stadswijk	6%
Luxe stadswijk	0%
Woonwijk laag- en hoogbouw	29%
Woonwijk laagbouw	31%
Luxe woonwijk	7%
Centrum dorps	7%
Dorps	7%
Landelijk	4%

Figuur 5 Effectieve vraag nieuwbouwwoningen

Effectieve vraag	Zuidplas
nieuwbouwwoningen	
LAAG	100
HOOG	130
Huur - EGW - < €414	1%
Huur - EGW - €414 - €635	2%
Huur - EGW - €635 - €710	1%
Huur - EGW - €710 - €950	6%
Huur - EGW - €950 +	5%
Huur - MGW - < €414	1%
Huur - MGW - €414 - €635	4%
Huur - MGW - €635 - €710	6%
Huur - MGW - €710 - €950	12%
Huur - MGW - €950 +	5%
Koop - EGW - <150.000	2%
Koop - EGW - 150.000-175.000	1%
Koop - EGW - 175.000-225.000	7%
Koop - EGW - 225.000-300.000	15%
Koop - EGW - 300.000-400.000	5%
Koop - EGW - 400.000+	8%
Koop - MGW - <150.000	2%
Koop - MGW - 150.000-175.000	1%
Koop - MGW - 175.000-225.000	6%
Koop - MGW - 225.000-300.000	5%
Koop - MGW - 300.000-400.000	2%
Koop - MGW - 400.000+	2%

Figuur 6 Effectieve vraag nieuwbouwwoningen woonmilieus

In de **Regionale Agenda Wonen** is specifiek voor de gemeente Zuidplas beschreven dat de vraag naar nultredenwoningen in de huursector in alle huurklassen in 2030 25% van de totale behoefte zal zijn. In 2040 is dit ruim 50%. Deze behoefte hangt samen met de toename van het aantal oudere huishoudens.

In de **Woonvisie 2025** wordt, gelet op de huidige dynamiek op de woningmarkt in Zuidplas en omliggende gemeenten, voorzien in een netto toevoeging van gemiddeld 250 woningen per jaar t/m 2030. De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen is bepaald op basis van verhuiskans en verhuisrichting van de huidige inwoners en de toekomstwaarde van de bestaande voorraad op basis van bevolkingsprognoses. De totale woningvraag in de gemeente Zuidplas komt neer op ca. 3.250 woningen. De vraag bestaat uit zowel koop-, sociale huur- als middenhuurwoningen (zie figuur 7).

Woningvoorraad (aantallen afgerond in tientallen)							
		koop		sociale huur		middenhuur	
jaar	totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal
aanwezig 2018	16.800	11.710	70%	4.710	28%	380	2%
behoefte 2030	20.050	14.060	70%	5.430	27%	560	3%
toename	3.250	2.350		720		180	

Figuur 7 Prognose ontwikkeling woningvoorraad⁹

Kwalitatief aanbod

De gemeente Zuidplas telt ca. 17.600 woningen, waarvan 67% bestaat uit koopwoningen. Dit aandeel is relatief stabiel over de afgelopen 5 jaar. Het aandeel eengezinswoningen is relatief hoog met 78%.¹⁰

⁸ CBS. Kerncijfers wijken en buurten (2019) en

⁹ Gemeente Zuidplas. Woonvisie 2025.

¹⁰ CBS. Kerncijfers wijken en buurten (2019).

- De woningvoorraad bestaat voor 57% uit eengezins-, hoek- of geschakelde woningen, 15% uit appartementen met lift en 28% bestaat uit vrijstaande woningen, appartementen zonder lift en bedrijfswoningen. Het grootste deel van de appartementen (met en zonder lift) staat in de kern Nieuwekerk aan den IJssel.
- Van het totaal aantal woningen in de gemeente Zuidplas is 28% in bezit van woningcorporaties, 70% betreft koopwoningen en 2% is particuliere huur.
- In de kern Moerkapelle is het aandeel koopwoningen (74%) en particuliere huur (3%) hoger dan het gemiddelde in de gemeente. Het aandeel sociale huur (23%) is lager.
- In de gemeente Zuidplas behoren de meeste koopwoningen tot het prijssegment € 185.000 - € 275.00 (49%), gevolgd door € 275.000 - € 400.000 (24%), > € 400.000 (14%) en < € 185.000 (13%). In de kern Moerkapelle zijn relatief meer woningen in het prijssegment > € 400.000 (17%) en minder in het prijssegment tot € 185.000 (11%) (zie figuur 8).

	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwekerk aan den IJssel	Totaal	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwekerk aan den IJssel	Totaal
tot € 185.000	129	123	522	749	1.523	11%	6%	24%	12%	13%
€ 185.000 - € 275.000	583	982	1.053	3.077	5.695	49%	48%	48%	49%	49%
€ 275.000 - € 400.000	277	570	378	1.589	2.814	23%	28%	17%	25%	24%
meer dan € 400.000	208	369	260	845	1.682	17%	18%	12%	13%	14%
Totaal	1.197	2.044	2.213	6.260	11.714	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 8 Koopprijssegmenten per dorp¹¹

Conclusie

Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle, waarbinnen appartementen in de prijsklasse € 300.000 - € 460.000 (koop) en vrije sector huurwoningen (€ 800 - € 1.000 per maand) zijn beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- In de regio Midden-Holland neemt de woningbehoefte vooral toe voor koopwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. De woningbehoefte is het grootst in de koopsectoren tussen € 280.000 – € 390.000.
- Het initiatief aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein in Moerkapelle realiseert duurdere koopappartementen en appartementen in de vrije huursector. Het initiatief wordt gerealiseerd in een dorps woonmilieu. Hoewel de vraag in de regio Midden-Holland in dorps woonmilieus het grootst is naar eengezinswoningen (koop), is er ook een aanzienlijke behoefte aan meergezinswoningen (koop en huur). De behoefte aan appartementen in dorps

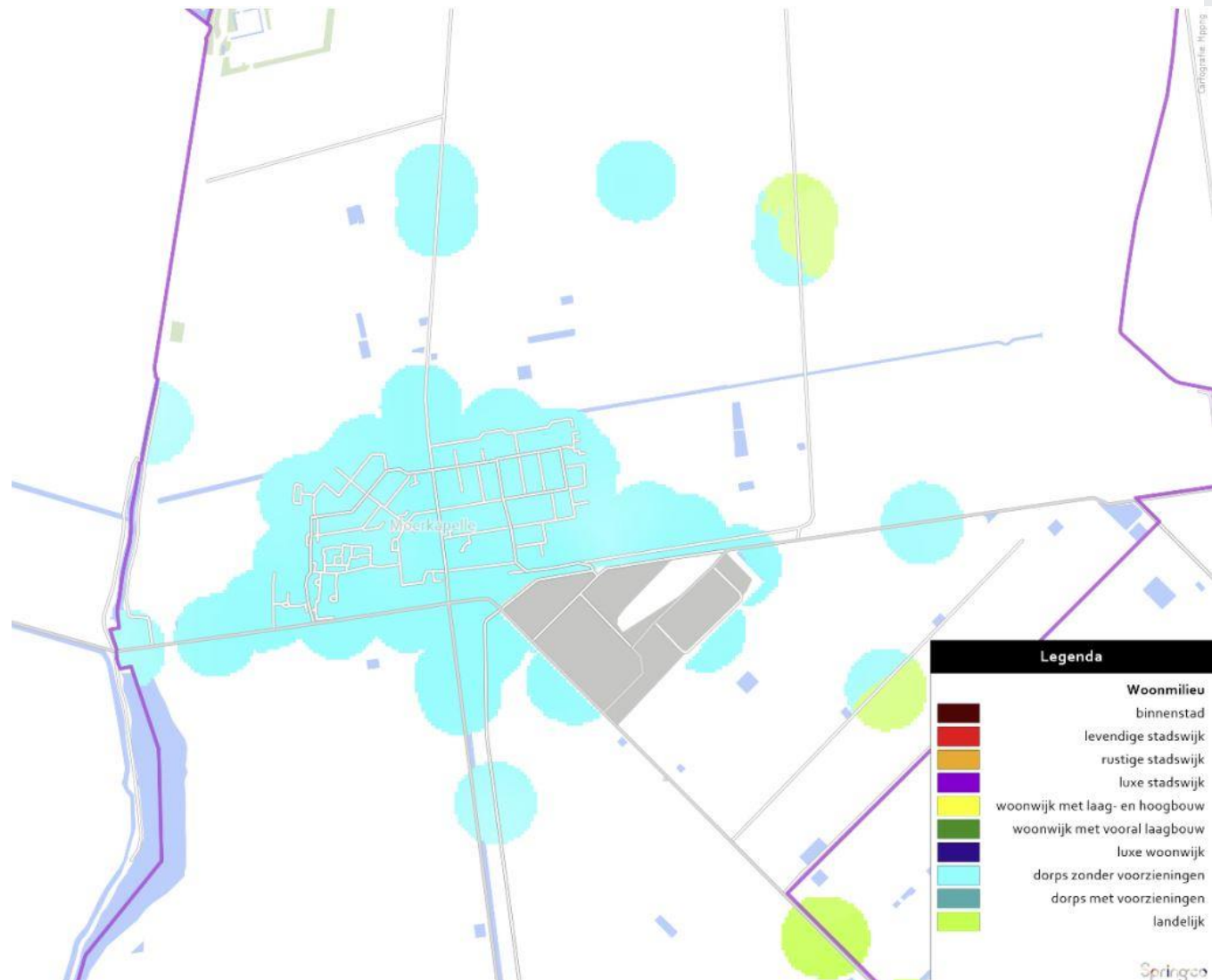
woonmilieus in de regio Midden-Holland t/m 2029 bedraagt ca. 1.600, waarvan ca. 800 huur- en ca. 800 koopappartementen.

- In de regio Midden-Holland is er een effectieve vraag van 585 - 755 nieuwbouwwoningen op jaarbasis. Hier van is de effectieve vraag 41 tot 53 nieuwbouwwoningen in dorps woonmilieus.
- In de gemeente Zuidplas bedraagt de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen 100 - 130 op jaarbasis. Ca. 12% van deze vraag betreft huurappartementen in het prijssegment (€ 710 - € 950 per maand). Op jaarbasis betreft de effectieve vraag hiervoor 12 - 16. Ca. 4% van deze vraag betreft koopappartementen met een koopprijs van € 300.000 of hoger. Dit is een effectieve jaarlijkse vraag van 4 tot 5 koopappartementen.
- In de Woonvisie 2025 wordt t/m 2030 voorzien in een behoefte van 3.250 extra woningen. De toename betreft hoofdzakelijk koopwoningen (behoefte is ca. 2.350 woningen). Ook in de vrije huursector wordt t/m 2030 een groei verwacht van ca. 180 woningen.

¹¹ Gemeente Zuidplas. Woonvisie 2025.

Bijlage 2: Woonmilieus Moerkapelle

De kern Moerkapelle beschikt hoofdzakelijk over een dorps woonmilieu (conform Regionale Agenda Wonen). In de regionale agenda is het Marktonderzoek van Fakton (2018) als bron gehanteerd. In dit onderzoek zijn per kern de woonmilieus gevisualiseerd (zie figuur 9). De planlocatie aan de Hollevoeterlaan/Kerkplein behoort tot het woonmilieu dorps zonder voorzieningen.



Figuur 9 Woonmilieus in de kern Moerkapelle (Fakton, 2018)