

Ladderonderbouwing



Ladderonderbouwing Wonen Middengebied Zuidplaspolder

7 augustus 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing Wonen Middengebied Zuidplaspolder
51016983
Gemeente Zuidplas
7 augustus 2023
Defintief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
<i>Opbouw van dit rapport.....</i>	<i>4</i>
1 Locatie- en projectbeschrijving	5
1.1 <i>Locatiebeschrijving.....</i>	<i>5</i>
1.2 <i>Projectbeschrijving</i>	<i>5</i>
2 Onderzoeksgebied en -periode.....	6
2.1 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>6</i>
2.2 <i>Onderzoeksperiode</i>	<i>7</i>
3 Beleidskader	8
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	<i>8</i>
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	<i>8</i>
3.3 <i>Regionaal beleid.....</i>	<i>9</i>
3.4 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	<i>9</i>
4 Vraag.....	10
4.1 <i>Kwantitatieve vraag naar woningen</i>	<i>10</i>
4.2 <i>Kwalitatieve vraag naar woningen</i>	<i>11</i>
5 Aanbod	12
5.1 <i>Huidig aanbod</i>	<i>12</i>
5.2 <i>Gepland aanbod.....</i>	<i>12</i>
6 Behoefte	14
6.1 <i>Kwantitatieve woningbehoefte</i>	<i>14</i>
6.2 <i>Kwalitatieve woningbehoefte.....</i>	<i>14</i>
7 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.....	16
7.1 <i>Locatiekwaliteiten</i>	<i>16</i>
7.2 <i>Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.....</i>	<i>16</i>
7.3 <i>Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied</i>	<i>16</i>

Inleiding

De gemeente Zuidplas is voornemens om in het Middengebied van de Zuidplaspolder in Zuid-Holland het 'Vijfde dorp' te realiseren. Het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarin ruimte wordt geboden aan woningen, bedrijvigheid, (maatschappelijke) voorzieningen, infrastructuur en natuur. De kern van de ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van een nieuw dorp van 8.000 woningen.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een onderbouwing van de 8.000 woningen in het Middengebied aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk. Sweco is door de gemeente Zuidplas gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied bevat deze Ladderonderbouwing een onderbouwing van de behoefte en een afweging van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Dat laatste is wettelijk verplicht wanneer het een project buiten bestaand stedelijk gebied betreft.

Deze Ladderonderbouwing is enkel gericht op de realisatie van 8.000 woningen. De Ladderonderbouwing van de overige stedelijke functies zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Opbouw van dit rapport

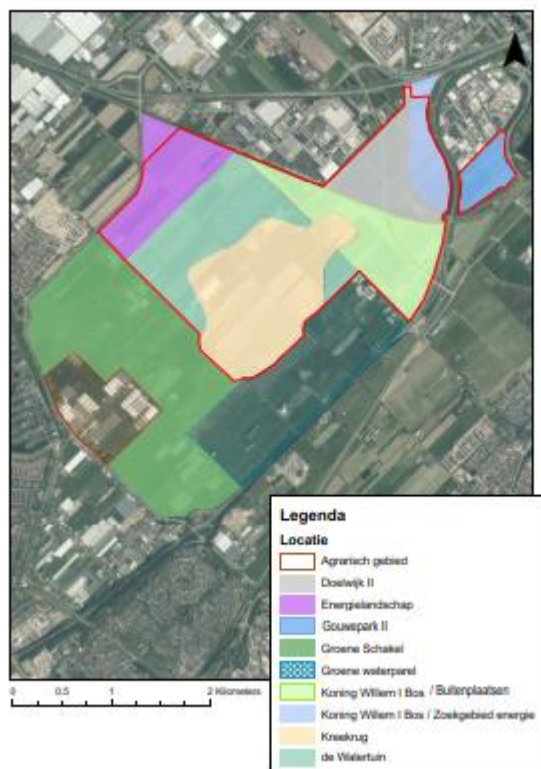
Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Wat is het onderzoeksgebied en -periode?
3. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
4. Hoe ontwikkelt de vraag zich?
5. Hoe ontwikkelt het aanbod zich?
6. Wat is de behoefte aan de geplande woningen in Zuidplas?
7. Zijn alternatieve locaties voorhanden binnen bestaand stedelijk gebied waar de geplande woningen zouden kunnen worden gerealiseerd?

1 Locatie- en projectbeschrijving

1.1 Locatiebeschrijving

Het Middengebied van de Zuidplaspolder ligt tussen de kernen Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen. Het plangebied bestaat uit verschillende soorten bebouwing. Langs de linten ligt een mix van kleinschalige woon- en werkbebouwing op erven en grotere bedrijven/kassen daarachter. Bij de Gouweknoop bevinden zich meer grootschalige bedrijventerreinen en richting Moerkapelle zijn veel kassen te vinden. Daarnaast wordt het plangebied omgeven door enkele woongebieden. Aan de noordkant van het plangebied liggen op circa 700 meter – gescheiden door de A12 en de N451 – enkele wijken van Waddinxveen. Ten zuiden van het Middengebied ligt op korte afstand Nieuwerkerk aan den IJssel. De bebouwing wordt van het plangebied gescheiden door de A20 en N219. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op korte afstand van de plangrens de wijk Nesseland, onderdeel van de gemeente Rotterdam. De wijk wordt van het plangebied gescheiden door de N219. Ten slotte liggen op korte afstand ten westen van het Middengebied Zevenhuizen. Aangrenzend aan het plangebied ligt aan de andere kant van de N219 de nieuwbouwwijk Koningskwartier.



Figuur 1 Luchtfoto met de huidige situatie van het plangebied, inclusief alle deelgebieden in de toekomstige situatie (deelgebieden bestemmingsplan rood omlijnd).

1.2 Projectbeschrijving

In het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' zijn 8.000 woningen voorzien. De woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd in een dorps woonmilieu. Het programma bestaat uit 30% sociale woningbouw en van het totaal woningprogramma is ten minste 50% betaalbaar. Het Middengebied bestaat uit gemengde wijken en buurten. Bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen in verschillende betaalbaarheidscategorieën.

Het woningbouwprogramma ligt nog niet definitief vast. Het programma zal op hoofdlijnen grotendeels bestaan uit woningen voor gezinnen, levensloopbestendige woningen voor senioren, woningen voor één- en twee persoonshuishoudens en woningen voor jongeren en starters.

2 Onderzoeksgebied en -periode

In dit hoofdstuk komen het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode aan bod voor deze Ladderonderbouwing van de woningen.

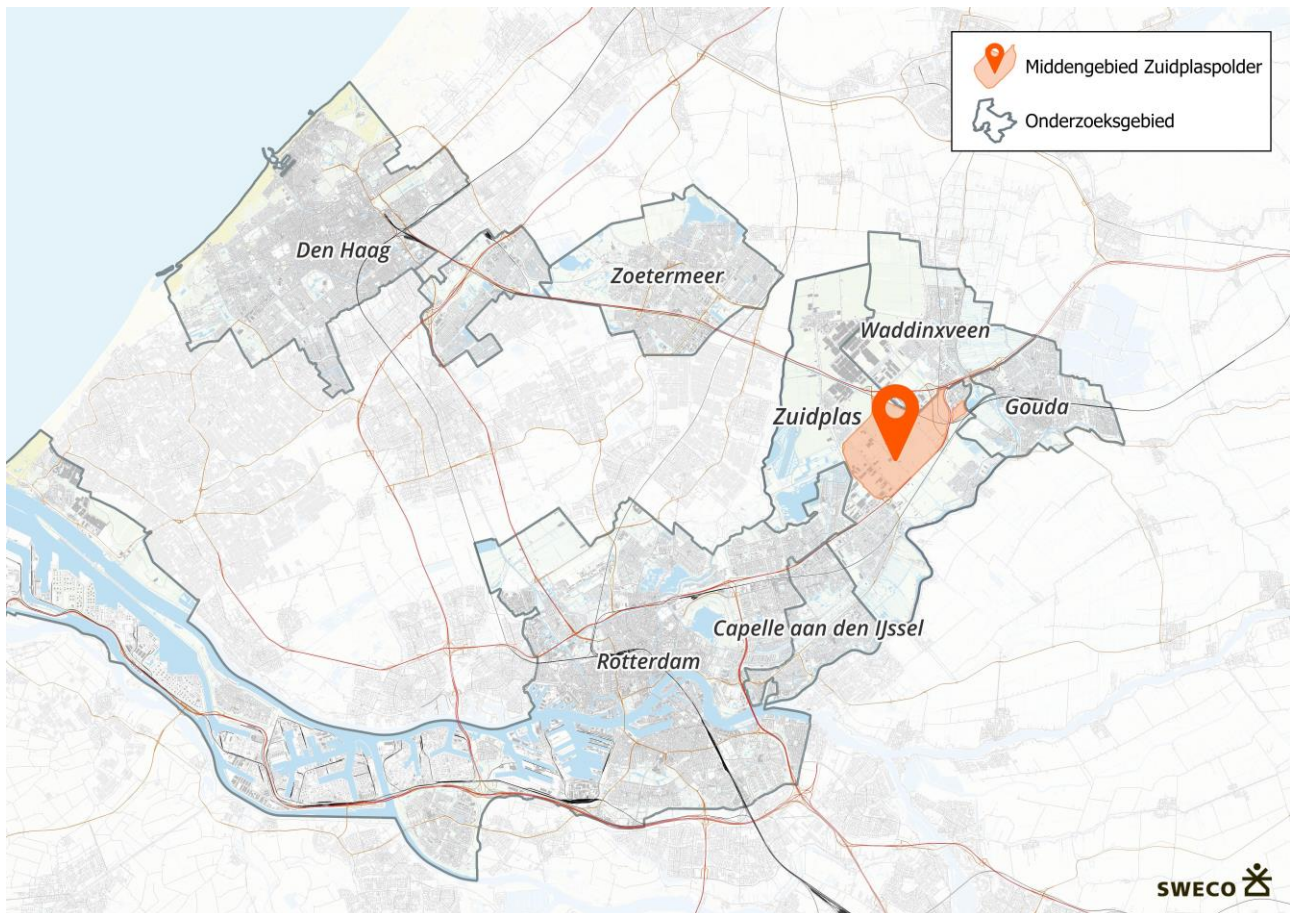
2.1 Onderzoeksgebied

De aard en de omvang van de gebiedsontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totale aantal verhuizingen (binnen en naar de gemeente Zuidplas) vond tussen 2017-2021 39% binnen de gemeente Zuidplas zelf plaats. 61% komt uit een andere gemeente in Nederland. De woningmarkt van Zuidplas heeft daarmee duidelijk een regionaal karakter. De gemeente Zuidplas heeft de sterkste verhuisrelatie met Rotterdam en Capelle aan den IJssel. Daarnaast heeft Zuidplas een sterke verhuisrelatie met Gouda, Zoetermeer, 's-Gravenhage- en Waddinxveen.

De gemeente Zuidplas is in deze Ladder het primaire onderzoeksgebied. De overige gemeenten waar Zuidplas een sterke verhuisrelatie mee heeft vormen het secundaire onderzoeksgebied om de behoefte te kunnen bepalen (Figuur 2).

Herkomst verhuizingen 2017-2021	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Zuidplas	7.786	39%
Gemeenten Nederland	12.213	61%
Rotterdam	4.034	20%
Capelle aan den IJssel	1.451	7%
Gouda	1.039	5%
Zoetermeer	796	4%
's-Gravenhage	489	2%
Waddinxveen	396	2%
Uit overige gemeenten	4.008	20%
Totaal	19.999	100%

Tabel 1: Verhuisde personen binnen en naar gemeente Zuidplas (2017-2021)
Bron: CBS 2023



Figuur 2 Primair en secundair onderzoeksgebied
Bron: Sweco

2.2 Onderzoekperiode

Het project 'Middengebied-Zuidplaspolder' valt onder de Crisis- en herstelwet. Bestemmingsplannen met een verruimde reikwijdte mogen een planperiode hanteren van twintig jaar. Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2023-2043.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Woon- en bouwagenda (2022)

De Nationale Woon- en Bouwagenda legt accenten op:

- Beschikbaarheid: tot 2030 moeten 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Die mogen ook buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Betaalbaarheid: een betere aansluiting van woonlasten bij inkomen. Dat leidt tot twee relevante eisen:
 - Het streven is dat 2/3^e van de nieuwbouw behoort tot de categorie betaalbaar: onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.023 per maand (prijsspeil 2023) en betaalbare koopwoningen tot €355.000,-.
- Gemeenten moeten zorgen voor tenminste 30% sociale huurwoningen in de voorraad.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Daarnaast zijn er zes aanvullende programma's (Betaalbaar wonen, Een thuis voor iedereen, Verduurzaming gebouwde omgeving, Wonen en zorg voor ouderen, Woningbouw en Leefbaarheid en veiligheid). Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen. Op basis hiervan zijn 35 regionale woondeals gesloten, waaronder ook de regionale realisatieagenda Midden-Holland.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland (2023)

- De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen.
- Er moet worden voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland. Het aanbod van woningen sluit onvoldoende aan op de vraag. De ontwikkelingen van de woningmarkt laten zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen. Een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal is noodzakelijk. Woonopgaven hebben een nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.
- Er moet primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied gebouwd worden. Kwalitatieve verdichting van het stedelijk gebied versterkt de agglomeratiekracht en de diversiteit van de gevraagde vestigingsmilieus. De ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder is onderdeel van de opgenomen grote buitenstedelijke bouwlocaties in Zuid-Holland boven de 3 hectare om in de totale vraag te kunnen voorzien.

Omgevingsprogramma provincie Zuid-Holland (2023) vastgesteld op 8 maart 2023

- Het 'Vijfde dorp' is opgenomen in het Omgevingsprogramma van de provincie Zuid-Holland. In het Middengebied van de Zuidplaspolder vindt een grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling plaats. Op de locatie 'Vijfde Dorp' komen 8.000 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus, zo schets de verordening.
- Op de locatie 'Vijfde Dorp' zijn 8.000 woningen beoogd in dorpse en landelijke woonmilieus waarvan minimaal de helft in het betaalbare segment en 30% van de woningen worden sociale huurwoningen. Er zijn 4.200 woningen voor het Middengebied opgenomen in het in 2021 door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma tot 2031 van de regio Midden-Holland. Onderdeel van deze aanvaarding is dat tot 2031 2.000 woningen voor deze locatie zijn toegekend uit de 'provinciale woningbehoeftepot'. De 3.800 woningen die na 2030 gerealiseerd worden in het Middengebied, worden voor zo ver mogelijk binnen de toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040 gerealiseerd. Indien dit aantal niet (in zijn geheel) past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, omdat er voldoende geschikte woningbouwlocaties elders in de regio Midden-Holland beschikbaar zijn, dan zal dat deel van de 3.800 woningen dat niet past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, ten laste worden gebracht van de dan geldende toegestane provinciale woningvoorraadtoename voor de periode 2031-

2040. Onder geschikte woningbouwlocaties worden daarbij woningbouwlocaties verstaan die passen binnen het dan geldende provinciale omgevingsbeleid en waarvan aangetoond is dat die uiterlijk in 2040 volledig gerealiseerd kunnen zijn.

3.3 Regionaal beleid

Regionale realisatieagenda Wonen (2023) vastgesteld op 7 maart 2023

Woondeal gesloten tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten

- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn.
- Er wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn.
- Het 'Vijfde dorp' is een ontwikkellocatie ten behoeve van de verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel van de Randstad en is opgenomen in de lijst met locaties in de Woondeal.
- De regio Midden-Holland ligt voor het grootste deel onder NAP en kent grote opgaven ten aanzien van bodemdaling en klimaatadaptatie. De regio zet daarom in op toekomstbestendige en klimaat adaptieve bouw.
- De provincie Zuid-Holland, de gemeente Zuidplas en Grondbank RZG Zuidplas zijn in de Bestuurlijke Overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' overeengekomen dat minimaal 50% van het totale woningbouwprogramma van 8.000 woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment.
- Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2025 gemeente Zuidplas (2019)

- Versterken van het karakter door in te spelen op de kwaliteiten waarmee zij zich nu al onderscheidt van omliggende gemeenten: veel laagbouw in een groene omgeving. De sterke kanten van de dorpen worden benut en versterkt door bij alle mogelijke ontwikkelingen nadrukkelijk te overwegen waar die in relatie tot de identiteit en het karakter van de dorpen het beste kunnen landen. Het 'Vijfde dorp' onderscheidt zich met een eigen identiteit, aanvullend op die basis van de bestaande dorpen en buurtschappen.
- De gemeente Zuidplas vertaalt de visie naar drie speerpunten.
 - 1) Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen
 - 2) Duurzaam wonen
 - 3) Experimenten in wonen en ontmoeten

Belangrijkste conclusies t.a.v. het beleid

- De 8.000 woningen in de Zuidplaspolder dragen bij aan de regionale woonbehoefte in de regio.
- Het programma dat beoogd wordt in de Zuidplaspolder zet (mede) in op het realiseren van het betaalbare segment. Dit sluit aan bij het nationaal en regionaal beleid.
- Het voorliggende plan Middengebied Zuidplaspolder sluit aan bij het streven naar een duurzame woningvoorraad op provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid
- De gebiedsontwikkeling is opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid en de woondeal (Realisatieagenda) met Rijk, provincie en regio.

Het Middengebied Zuidplaspolder sluit aan bij het Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Middengebied voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

4 Vraag

In dit hoofdstuk brengen we de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld.

4.1 Kwantitatieve vraag naar woningen

Groei huishoudens

In de periode 2023-2033 wordt in de gemeente Zuidplas een groei van ca. 7.200 huishoudens verwacht. In de periode daarop tussen 2033 en 2043 wordt een groei van circa 5.300 huishoudens verwacht. Dit betekent dat er in de komende twintig jaar op basis van de Primos-prognose een minimale vraag bestaat van netto ca. 12.600 nieuwe woningen in de gemeente Zuidplas. In het secundair onderzoeksgebied wordt een huishoudensgroei van 100.500 huishoudens verwacht, waarvan de grootste groei plaatsvindt in de periode tot 2033.

Onderzoeksgebied	2023-2033	2033-2043	2023-2043
Primair onderzoeksgebied ¹	+ 7.245	+ 5.338	+ 12.583
Secundair onderzoeksgebied ²	+ 63.361	+37.170	+100.531
Totaal	+ 70.606	+ 42.508	+ 113.114

Tabel 2 Huishoudensgroei primair en secundair onderzoeksgebied

Bron: Sweco, met data van Primos 2022

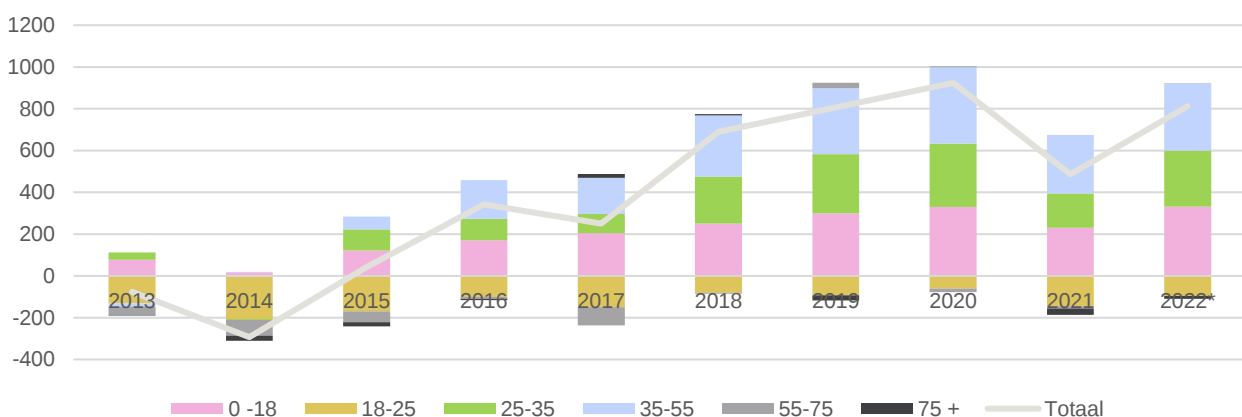
Groeiend woningtekort

Achterstanden in de woningbouwproductie en verhuisbewegingen kunnen meewegen in het bepalen van de vraag. Voor de provincie Zuid-Holland is in 2022 het woningtekort geschat op 79.030 woningen (4,6%). Dit tekort loopt de komende jaren nog op naar 84.760 woningen in 2025 (4,8%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om boven op de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren, mede omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

Binnenlands migratiesaldo

Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Zuidplas is in de afgelopen tien jaar sterk gestegen (Figuur 3). In 2013 en 2014 was het binnenlands migratiesaldo negatief. In de jaren daaropvolgend steeg het binnenlands migratiesaldo. Er vestigen zich meer personen in Zuidplas dan er vertrekken.

Het migratiesaldo van de leeftijdsgroep 0 tot 18 jaar en 25 tot 55 jaar is zeer hoog. Dit kan duiden op de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en, -productie van Zuidplas voor gezinnen met (jonge) kinderen.



Figuur 3 Binnenlands migratiesaldo naar leeftijden

bron: Sweco met data van CBS 2023

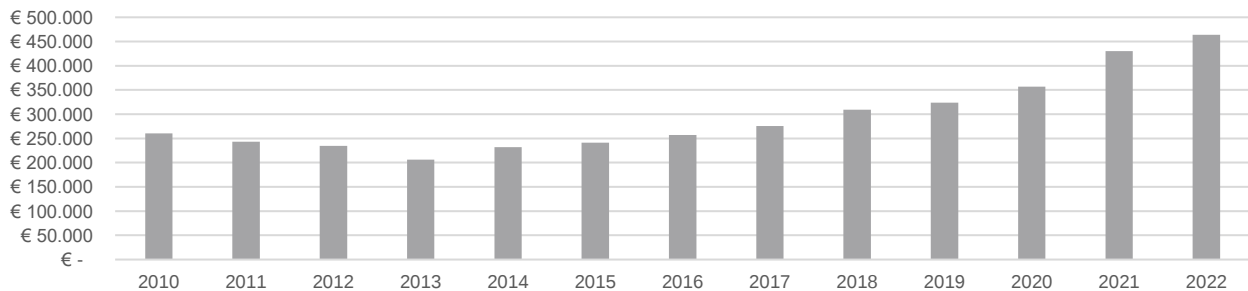
* voorlopige cijfers

¹ Zuidplas

² Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Gouda, Zoetermeer, 's Gravenhage en Waddinxveen

Woningwaardeontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs in Zuidplas stijgt sinds 2013 en lag in 2022 op €463.891 (Figuur 4). Dat is een toename van 125% sinds 2013. Het grote en toenemende tekort aan woningen dat zich in heel Nederland voordoet, zorgt ook in Zuidplas voor een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen. Deze ontwikkeling ligt in lijn met het Nederlands gemiddelde. Op basis van de huidige marktonwikkelingen (rente, bouwkosten, geopolitieke situatie) zijn de woningprijzen licht aan het dalen. De woningprijzen liggen in relatie tot de historische ontwikkeling nog steeds op hoog niveau.



Figuur 4 Gemiddelde verkoopprijzen Zuidplas
Bron: Sweco met data van CBS 2023

4.2 Kwalitatieve vraag naar woningen

Voor het primaire en secundaire onderzoeksgebied zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in kaart gebracht aan de hand van de meest recente landelijke woonwensen (WoON2021).

Het voorgenomen plan wordt ontwikkeld in een (centrum)dorps woonmilieu. In het primair onderzoeksgebied heeft 65% van de respondenten een voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu. In het secundair onderzoeksgebied ligt deze voorkeur rond de 8% (en ligt het accent op een vraag naar woningen in een centrum-stedelijk en vooral buiten-centrum woonmilieu). Rekening houdend met een groei van ca. 12.600 huishoudens in het primair onderzoeksgebied bedraagt dit een vraag van 8.200 woningen naar een (centrum)dorps woonmilieu. In het secundair onderzoeksgebied bedraagt dit een vraag van 8.300 woningen. Totaal bedraagt de voorkeur voor een (centrum) dorps woonmilieu 16.500 woningen.

Woonmilieu	Primair onderzoeksgebied		Secundair onderzoeksgebied		Totale vraag
	Voorkeur	Vraag	Voorkeur	Vraag	
Centrum-stedelijk	7,0%	876	19,6%	19.664	20.540
Buiten-centrum	7,4%	930	57,7%	57.996	58.926
Groen-stedelijk	2,6%	327	9,6%	9.661	9.988
Centrum-dorps	65,2%	8.207	8,2%	8.264	16.470
Landelijk	17,8%	2.244	4,9%	4.946	7.190
Totaal	100,0%	12.583	100,0%	100.531	113.114

Tabel 3 Woonvoorkeuren naar woonmilieu binnen het onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van Primos 2022 en Ministerie van BZK en CBS (2021)

5 Aanbod

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit). Het aanbod wordt voor zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht.

5.1 Huidig aanbod

Bestaande woningvoorraad

De gemeente Zuidplas telt op 1 januari 2023 een woningvoorraad van 19.033 woningen³. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 79% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64%. Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de woningvoorraad van Zuidplas (67%).

Te koop staand aanbod

In juni 2023 stonden er 274 woningen te koop⁴. Dit betekent dat 1,8% van het koopaanbod beschikbaar is waarvan al ruim driekwart van het aanbod al in onderhandeling is. Huizenzoekers hebben daardoor zeer beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente bij veranderende woonwensen. Een gezonde woningmarkt heeft circa 3% frictieleege stand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt (ondanks de huidige marktsituatie) bijzonder krap is.

5.2 Gepland aanbod

Kwantitatief aanbod

In het primair onderzoeksgebied zijn plannen voor ca. 10.860 woningen tot 2040. De geplande 8.000 woningen in het Middengebied van de Zuidplaspolder zijn hier al onderdeel van. In het secundair onderzoeksgebied zijn plannen voor 128.900 woningen.

- Van het totale planaanbod in het primaire onderzoeksgebied zijn ca. 1.500 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het secundaire onderzoeksgebied zijn ca. 47.300 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Deze woningen vormen het harde planaanbod.
- Daarnaast zijn woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is nog niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in de behoefteeraming.

	Harde plannen tot 2040	Zachte plannen tot 2040	Totale plannen tot 2040
Primair onderzoeksgebied	1.485	9.377 (1.377 excl project)	10.862
Secundair onderzoeksgebied	47.322	81.572	128.894

Tabel 4 Woningen in hard en zacht planaanbod in het onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van de gemeente Zuidplas en Provincie Zuid-Holland

Kwalitatief aanbod

Woonmilieus vormen voor de consument een belangrijk criterium bij de zoektocht naar een woning. Daarom is de analyse van het planaanbod specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

Het primaire onderzoeksgebied bestaat uit een combinatie van een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu. Het secundaire onderzoeksgebied bestaat uit een combinatie van centrum-stedelijk, buitencentrum, groen-stedelijk en (centrum) dorps woonmilieu. De gemeente Rotterdam (waarbinnen Hoogvliet, Rozenburg, Hoek van Holland en Pernis) heeft harde planlocaties met een overwegend (centrum)dorps woonmilieu.

Het harde planaanbod in een (centrum)dorps woonmilieu binnen het primaire onderzoeksgebied voorziet in ca. 1.500 woningen. Het secundaire onderzoeksgebied telt eveneens ca 1.500 woningen in het planaanbod

³ CBS 2023

⁴ Funda, peildatum 28 juni 2023

met een (centrum) dorps woonmilieu. Het overgrote deel van het planaanbod binnen het secundair onderzoeksgebied wordt in meer stedelijke woonmilieus ontwikkeld.

Harde plannen binnen woonmilieu	Primair onderzoeksgebied	Secundair onderzoeksgebied
Centrum-stedelijk	0	45.794
Buiten-centrum		
Groen-stedelijk		
Centrum dorps	1.467	1.528
Landelijk	18	0

Tabel 5 Hard planaanbod naar woonmilieu

Bron: Sweco, met data van de gemeente Zuidplas en Provincie Zuid-Holland

6 Behoefte

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder in de gemeente Zuidplas.

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2043 berekend.

- Op basis van de huishoudensgroei blijkt er zowel in primair onderzoeksgebied als in het secundair onderzoeksgebied voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 8.000 woningen in het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' in de gemeente Zuidplas.
- In het primair onderzoeksgebied is behoefte aan ca. 11.100 woningen. In het secundaire onderzoeksgebied is behoefte aan ca. 53.200 woningen. De 8.000 woningen in het voorgenomen plan voorzien hier deels in.
- Met de ontwikkeling van het voorgenomen project kan een bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van het huidige woningtekort en worden voorkomen dat het tekort verder oploopt. Er is momenteel behoefte aan overprogrammering (vanwege de krapte op de woningmarkt en planuitval).

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Primair onderzoeksgebied	12.583	1.485	+ 11.098
Secundair onderzoeksgebied	100.531	47.322	+ 53.209

Tabel 6 Kwantitatieve woningbehoefte in het onderzoeksgebied 2023-2043

Bron: Sweco, met data van Primos 2022

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

- In het primair onderzoeksgebied is er behoefte aan ca. 6.700 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De geplande woningen in het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' zijn geschikt in het voorzien van de regionale woningbehoefte. In het secundair onderzoeksgebied is er behoefte naar ca. 8.300 woningen in een (centrum) dorps woonmilieu.
- In het totale onderzoeksgebied is er behoefte naar ca. 13.500 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De 8.000 geplande woningen in het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' passen hiermee binnen de kwalitatieve Ladderruimte voor (centrum) dorps woonmilieus en leveren hieraan een substantiële bijdrage.

(centrum) dorps woonmilieu	Vraag	Aanbod	Totale behoefte
Primair onderzoeksgebied	8.207	1.467	+ 6.740
Secundair onderzoeksgebied	8.264	1.528	+ 6.736
Totaal	16.471	2.995	+13.476

Tabel 7 Kwalitatieve woningbehoefte in het onderzoeksgebied 2023-2043

Bron: Sweco, met data van Primos 2022, Gemeente Zuidplas en Provincie Zuid-Holland

6.3 Conclusie Ladderruimte Middengebied Zuidplaspolder

De 8.000 geplande woningen in het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' in de gemeente Zuidplas passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van ca. 11.100 woningen in de periode 2023-2043 binnen het primair onderzoeksgebied. In het secundair onderzoeksgebied is er een geconstateerde woningbehoefte van ca. 53.200 woningen in de periode 2023-2043.

Kwalitatief is er in het gehele onderzoeksgebied Ladderruimte voor ca. 13.500 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Het woningtekort kan deels worden teruggedrongen en de ontwikkeling speelt in op de verkrapte woningmarkt in zowel de gemeente Zuidplas als de provincie Zuid-Holland. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 8.000 woningen op locatie Middengebied Zuidplaspolder. Tot slot sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het landelijke, provinciale, regionale en lokale beleid.

7 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

7.1 Locatiekwaliteiten

Het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' heeft de volgende onderscheidende locatiekenmerken:

- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 8.000 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu met een gemiddelde woningdichtheid van 30 woningen per hectare. Bovendien biedt de locatie ruimte voor de ontwikkeling van een passend voorzieningenniveau, bedrijventerreinen, infrastructuur, natuur en recreatie.
- De ligging nabij de A12 en A20 zorgt voor een snelle ontsluiting per auto naar Gouda, Woerden en Utrecht in het oosten, Zoetermeer en Den Haag in het westen Capelle aan den IJssel en Rotterdam in het zuiden. Fietspaden verbinden het gebied met omliggende gemeenten als Gouda, Waddinxveen, Zoetermeer, Capelle aan den IJssel en Rotterdam.
- Door middel van (hoogwaardig) openbaar vervoer kan het gebied verbonden worden met omliggende gemeenten/ stations. Langs het plangebied loopt een spoorlijn waardoor de opening van een station binnen het gebied mogelijk is.
- De locatie is gelegen in de directe nabijheid van het Groene Hart met open landschappen en diverse natuur- en recreatiegebieden. De groene omgeving en recreatieve verbindingen bieden toekomstige inwoners een aantrekkelijke woonomgeving en uitvalsbasis.

7.2 Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Binnen het onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnterpreteerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn locaties die in principe in aanmerking komen voor woningbouw.

Binnen de zachte plancapaciteit in het onderzoeksgebied is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan een (centrum)dorps woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd in het 'Middengebied van de Zuidplaspolder'. Locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen het onderzoeksgebied te vinden in de gemeenten Zuidplas, Waddinxveen en in de kleinere kernen binnen de gemeente Rotterdam (Hoogvliet, Rozenburg, Hoek van Holland, Pernis). De andere gemeenten/kernen binnen het onderzoeksgebied bestaan uit stedelijke woonmilieus waarin de ontwikkeling van een dorps woonmilieu van deze schaal niet is in te passen.

Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid. Uit analyse van mogelijke alternatieve locaties, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor de ontwikkeling in de Zuidplaspolder, omdat:

- de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma (8.000 woningen) in een dorps woonmilieu te realiseren;
- de locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als de Zuidplaspolder;
- de locaties voorzien in woningen die gesloopt of te slopen aanbod vervangen.

7.3 Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 8.000 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving maakt deze locatie uniek. Elders in het onderzoeksgebied zijn de mogelijkheden voor een de ontwikkeling van 8.000 woningen op de schaal van het 'Middengebied van de Zuidplaspolder' (vrijwel) nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen in het Middengebied Zuidplaspolder voldoen aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.