

Honselersdijk levendig en vitaal!

Toekomstige nieuwbouw Honselersdijk



Namens BIZ Honselersdijk nemen wij hierbij het initiatief om u deze visie op de woningmarkt in Honselersdijk te overhandigen.

De aanleiding voor het tot stand komen van deze visie is het feit wij constateren dat er een krapte en mismatch is op de woningmarkt in Honselersdijk. Er is grote behoefte aan koopwoningen voor starters en ouderen. Op dit moment blijkt de huidige woningmarkt op slot te zitten, waardoor doorstromen niet mogelijk is en er geen kansen liggen voor woningzoekenden. Hierdoor zien wij starters vertrekken naar woningen buiten Honselersdijk en buiten Westland en kunnen ook ouderen geen passende woning vinden. Wij maken ons dan ook grote zorgen over de vitaliteit van Honselersdijk. Om een dynamische kern te behouden is het van belang ook de starters op de woningmarkt weer kansen te geven in Honselersdijk. Uitbreiding van het woningaanbod is nodig om beweging te creëren in de huizenmarkt. Zo kunnen starters hun eerste woning in het dorp aankopen en ouderen kunnen verhuizen naar woningen die passen bij hun behoeftes. Op die manier ontstaat er weer een gezonde doorstroom in de woningmarkt.

Mocht de situatie blijven zoals deze op dit moment is, zien wij grote risico's voor onder andere het behoud van het winkelgebied, sportverenigingen, scholen, openbare instanties en maatschappelijke voorzieningen. Wat uiteindelijk ten gevolge zal hebben dat de vitaliteit en leefbaarheid van Honselersdijk met rasse schrede achteruit zal gaan. Indien er geen verandering zal plaatsvinden in het huidige woningaanbod verwachten wij een toename van de leegstand in het kernwinkelgebied en zullen de achterblijvende winkeliers het steeds lastiger krijgen om hun hoofd boven water te houden, waardoor Honselersdijk uiteindelijk in een vicieuze cirkel terecht komt. Om dit te voorkomen gaan wij dan ook graag met u in gesprek over deze visie en de kansen die wij zien binnen de dorpskern.



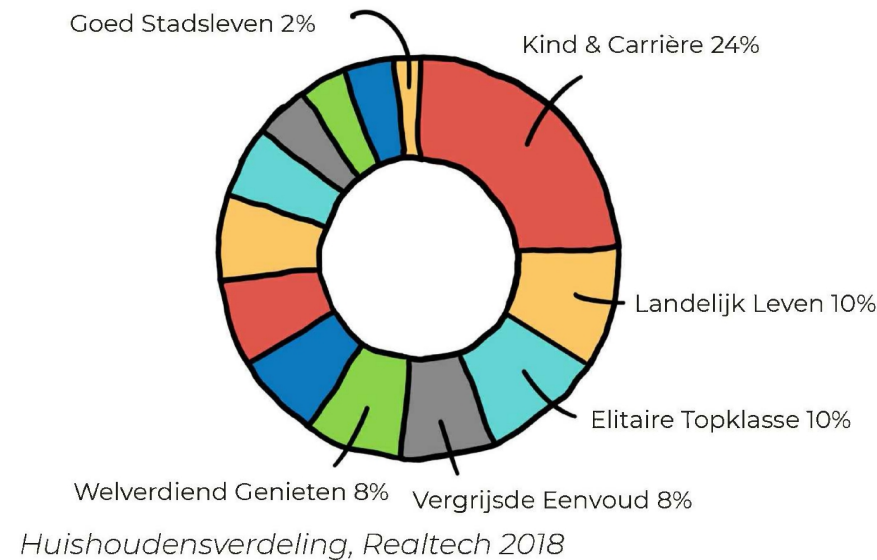
AD, 12 februari 2019

Deze visie wordt u aangeboden door:

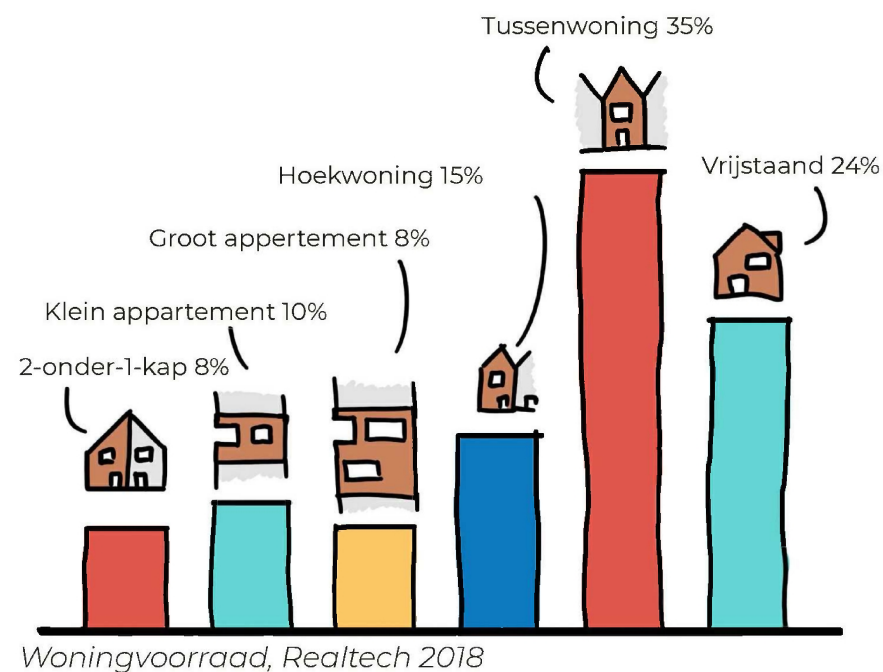


Woningvraag Honselerdijk

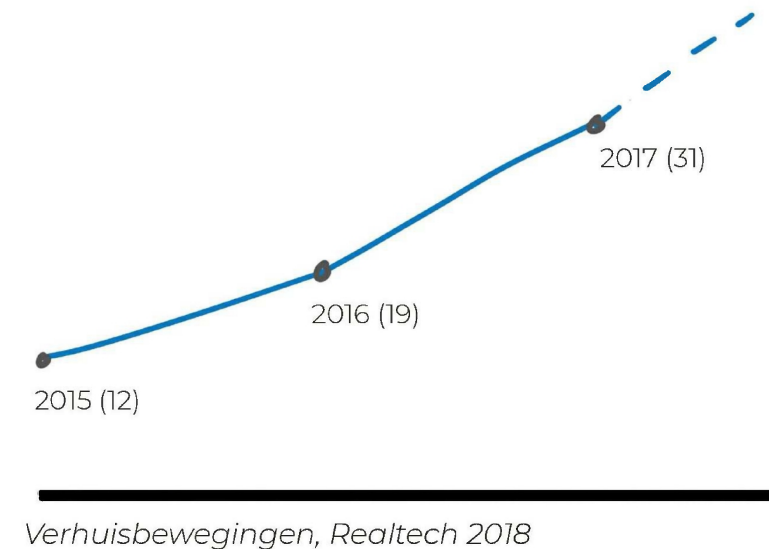
Volgens Primos telt het Westland in 2035 124.646 inwoners. Dit is een absolute **groei van 19.014** ten opzichte van 2015. Tot 2050 verwacht men zelfs een groei van 31%. Dit geeft aan dat er een behoefte is aan nieuwbouw binnen het Westland.



Honselerdijk telt **7605 inwoners** onderverdeeld in 2989 huishoudens. De totale woningvoorraad is 2.989. 68% is een koopwoning. Wat opvalt in Honselerdijk ten opzichte van de woonkernen er omheen is het aantal vrijstaande woningen. Maar liefst **24% is vrijstaand**.



De afgelopen 3,5 jaar hebben er binnen en naar Honselerdijk 203 verhuizingen plaatsgevonden. De meeste verhuizingen gingen naar **eengezinswoningen en appartementen**.



Verhuizingen naar Honselerdijk

De grootste groep verhuist binnen Honselerdijk, gevolgd door Den Haag, Poeldijk, Naaldwijk en Wateringen. Slechts enkelen komen van buiten het Westland.

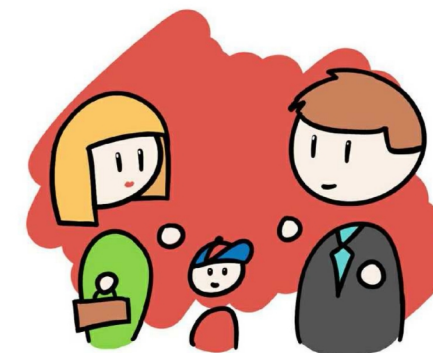
Verhuizingen vanuit Honselerdijk

Wanneer we kijken naar de verhuizingen vanuit Honselerdijk valt op dat meer dan **90% binnen een straal van 5km** verhuist. 30% van deze verhuizingen worden gedaan door de grootste huishoudensgroep in Honselerdijk: Kind en Carrière. Je zou kunnen concluderen dat de inwoners van Honselerdijk de woonkern niet verlaten voor redenen als werk, omdat de reistijd van kern naar kern te overzien is en de reistijd naar steden als Den Haag, Delft en Rotterdam niet is veranderd na de verhuizing.

Als we inzoomen op de verhuizingen, zien we dat de huishoudensgroep **Kind & Carrière** en **Goed Stadsleven** de grootste groepen zijn die zich in Honselerdijk



Goed stadsleven

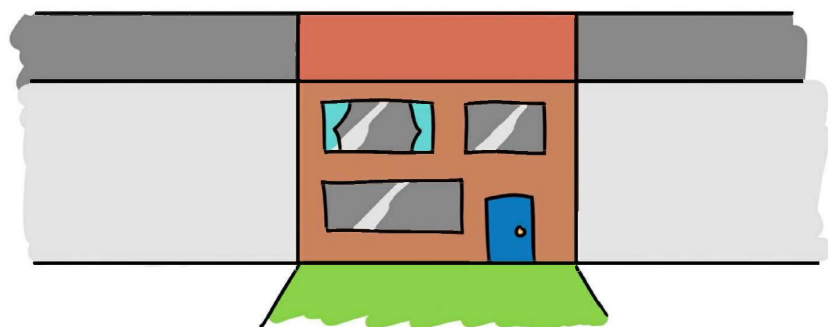


Kind & Carrière

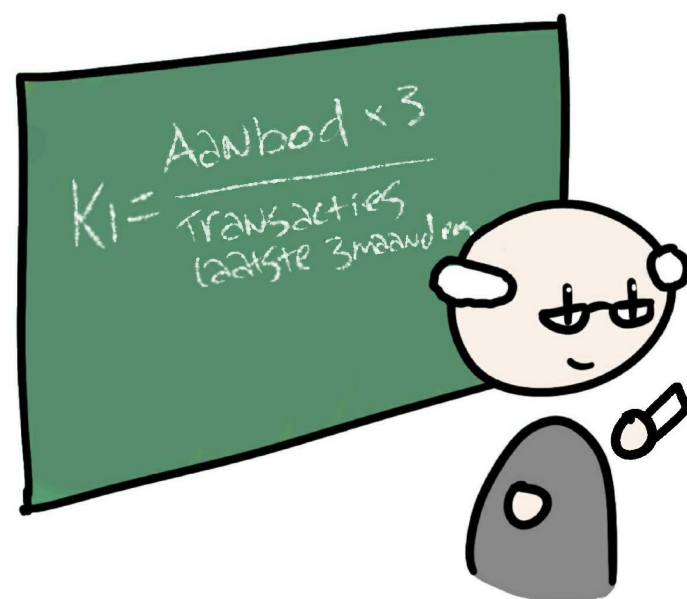
vestigen. Dit zijn relatief jonge huishoudens. We zien ook dat het aantal verhuizingen de laatste 3,5 jaar elk jaar toenam ten opzichte van het jaar ervoor.

realtech
BIG DATA IN REAL ESTATE

Woningvraag Honselerdijk



De verhuizingen vinden ook in dit geval voornamelijk plaats naar **eengezinswoningen en appartementen**. Het is aannemelijk dat, wanneer deze woningen beschikbaar zouden zijn in Honselersdijk, de verhuizingen naar woonkernen in de nabije omgeving afnemen.

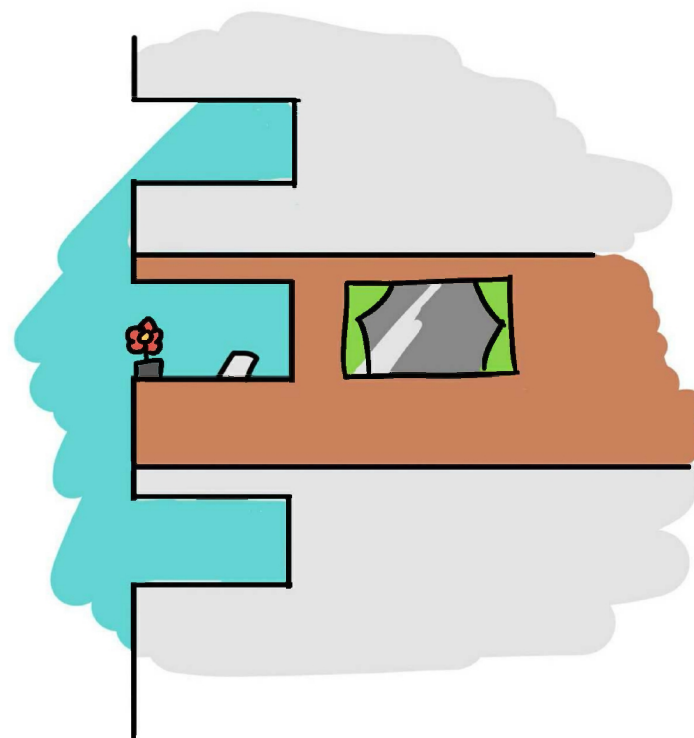


De krapte op de woningmarkt wordt aangegeven met een getal. Dit noemen we de krapte-indicator (KI). Een indicatie tussen de 0 en de 5 geeft aan dat er een krappe markt is (veel vraag en weinig aanbod). Een indicatie tussen de 5 en de 10 staat voor een evenwichtige markt en tussen de 10 en 15 staat voor een ruime markt (weinig vraag en veel aanbod).

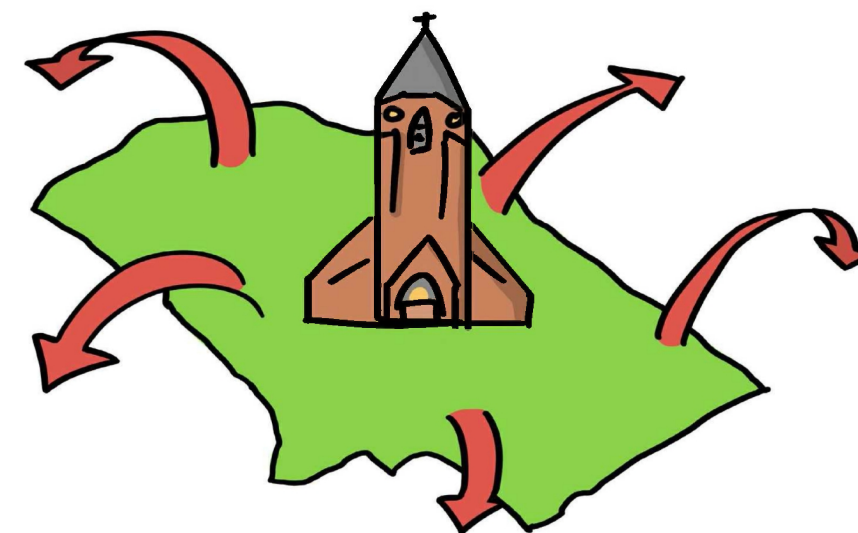
De krapte van betreffende woningen in Honselersdijk is op dit moment:

Eengezinswoningen	0,9
Appartementen	0

Er is dus een krapte, dus grote vraag naar woningen.



71% van de eengezinswoningen werd de afgelopen 3 maanden boven de vraagprijs verkocht. Dit gebeurt volgens diverse makelaars in Westland voornamelijk doordat er meerdere personen in de race zijn voor de desbetreffende woning.

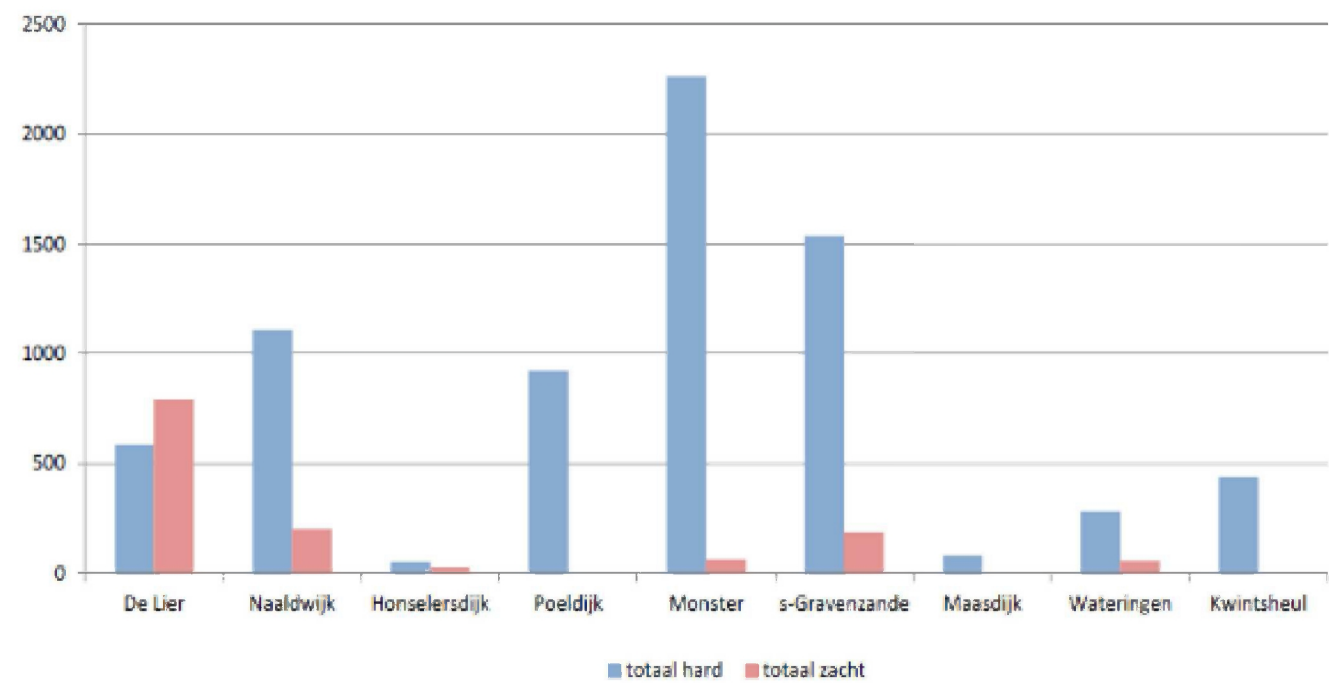


Er is te concluderen dat er een groeiende behoefte aan woningen in Honselersdijk is. In Honselersdijk werd de laatste jaren niet aan die behoefte toegegeven, waardoor er steeds meer huishoudens vertrekken uit Honselersdijk. Dat is zonde. Deze huishoudens verhuizen naar de naastgelegen woonkernen, waardoor het erop lijkt dat deze verhuizingen tot stand komen door een gebrek aan aanbod. De krapte-indicatoren en het percentage woningen die boven de vraagprijs verkocht worden bevestigen dit. Voor de komende jaren staan er ook geen substantiële nieuwbouwprojecten op de planning. Maar gezien de situatie op de woningmarkt in Honselersdijk is er wel degelijk een grote behoefte aan uitbreiding van de woningmarkt, dus aan nieuwbouwwoningen.

realtech
BIG DATA IN REAL ESTATE

Als we de constatering van de lokale ondernemers, maar ook de feitelijke data bekijken dan staat onomstotelijk vast dat er iets moet gebeuren in Honselersdijk. Daarbij is het van groot belang dat nu het proces in gang wordt gezet om te gaan werken aan substantiële nieuwe woningbouw. Echter als we het gemeentelijk beleid bekijken moeten we helaas constateren dat de gemeente Westland hier andere gedachtes over heeft. In het beleidsdocument Woonstrategie gemeente Westland 2015 – 2030 staat aangegeven dat er in Honselersdijk totaal 50 nieuwbouw woningen zullen worden gebouwd. Als we dan inzoomen op deze 50 woningen blijkt dat deze reeds gerealiseerd zijn. Daarnaast zijn nog 24 woningen als 'zachte' plannen genoemd, welke mogelijk in het centrumplan gerealiseerd moeten worden. Maar helaas is het nieuwe centrumplan onlangs vastgesteld en hierin is geen woningbouw voorzien.

Harde en zachte plannen per kern



Programma 2015-2030			
Kern	Hard	Zacht	Overige locaties
De Lier	584	788	school
Naaldwijk	1169	202	Rozenhof
Honselersdijk	50	24	
Poeldijk	922	0	Wittebrug
Monster	2254	70	
's-Gravenzande	1513	165	Sonnevanck, PWA
Maasdijk	80	0	
Wateringen	282	6	Trafo-gebied
Kwintsheul	428	0	Wittebrug, Verkade
	7282	1255	

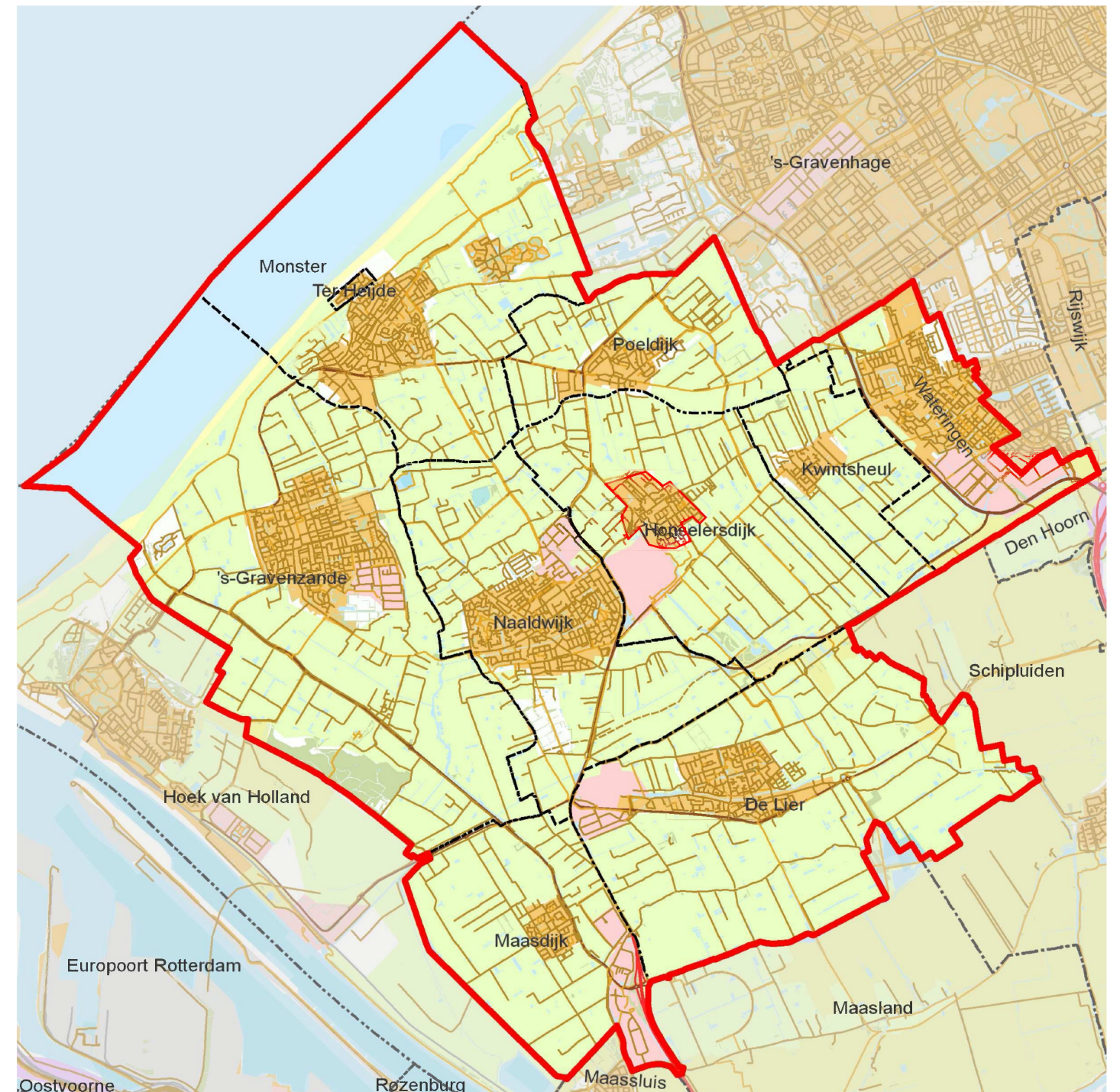
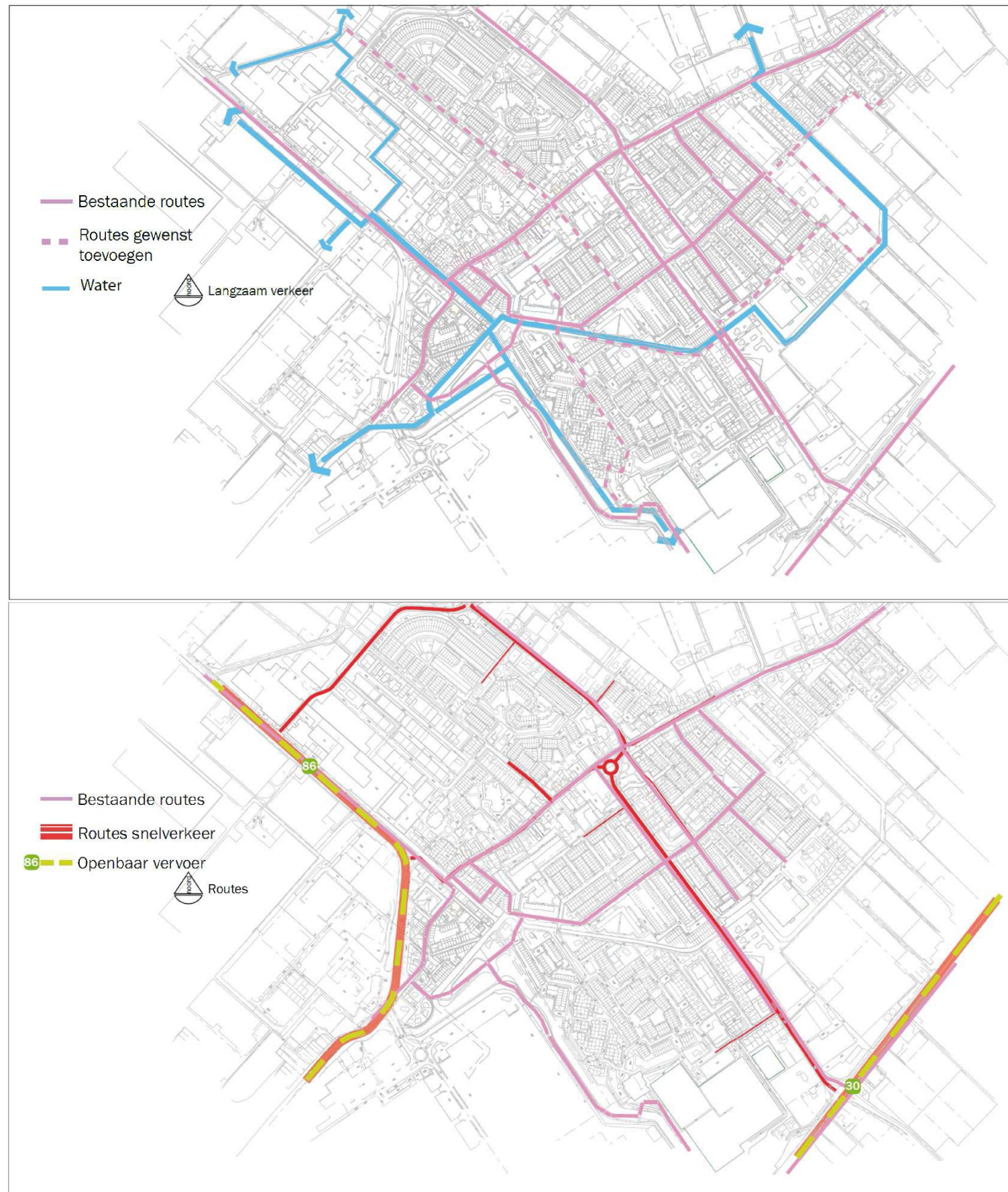
Figuur: Programma per kern naar type (Hard=projectfase, Zacht=initiatief en Overige locaties=nog niet gedefinieerd)

Endeldijk	16	0
Parckzicht	8	0
Poeldijksepad	14	0
Uilehorst 44 / Molenlaan	12	0
Centrumplan	0	24
Honselersdijk	50	24

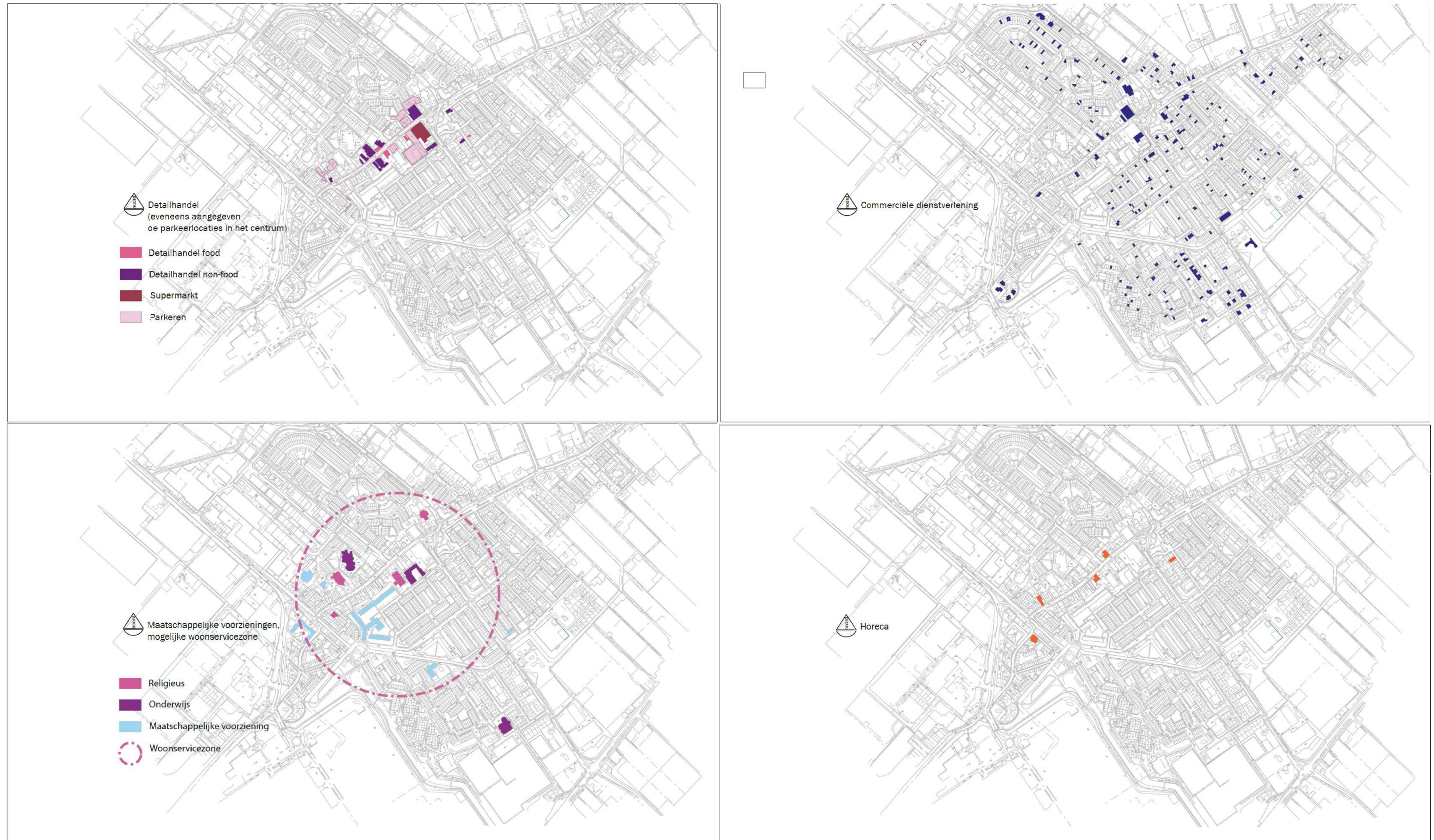
bron:
https://www.gemeentewestland.nl/fileadmin/documenten/wonen_bouwen_en_verhuizen/Woonstrategie_2030.pdf

Gezien het gemeentelijk beleid moet geconstateerd worden dat Honselersdijk tot 2030 geen substantiële nieuwe woningen meer zal krijgen. Dit kan niet de bedoeling zijn! Om Honselersdijk Vitaal te houden moet er de komende jaren ruimte gecreëerd worden om nieuwbouw van woningen mogelijk te maken. Daarom heeft Bizz Honselersdijk het initiatief genomen om visie op te stellen met als doel een geschikt gebied te vinden waar deze nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden, waarbij het gemeentelijk beleid omtrent duurzaam glas ook in ogenschouw is genomen en gekeken is welk glas wel echt duurzaam is en welke feitelijk geen duurzaam karakter heeft richting de toekomst.

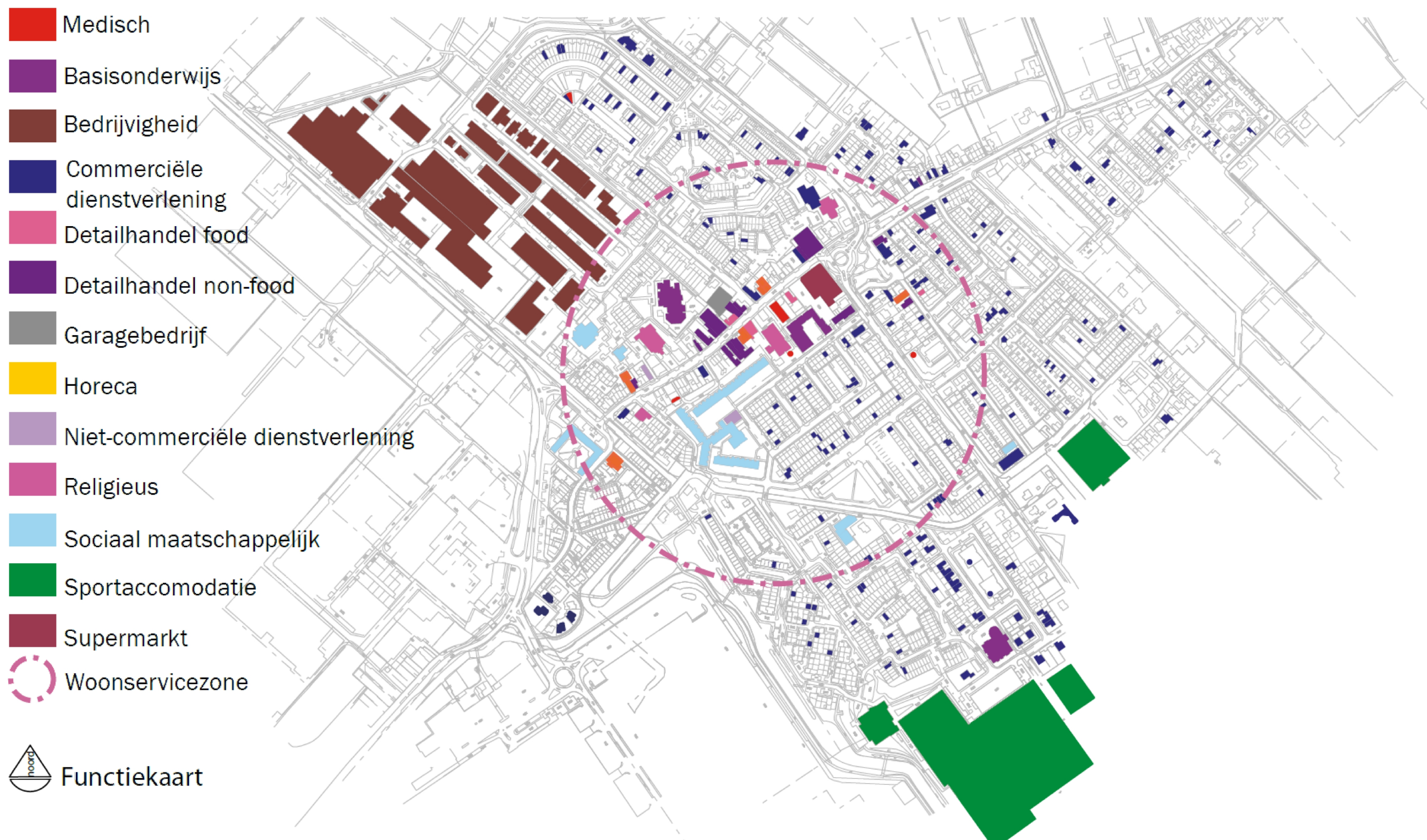
Locatie / infrastructuur



Voorzieningen



Functiekaart



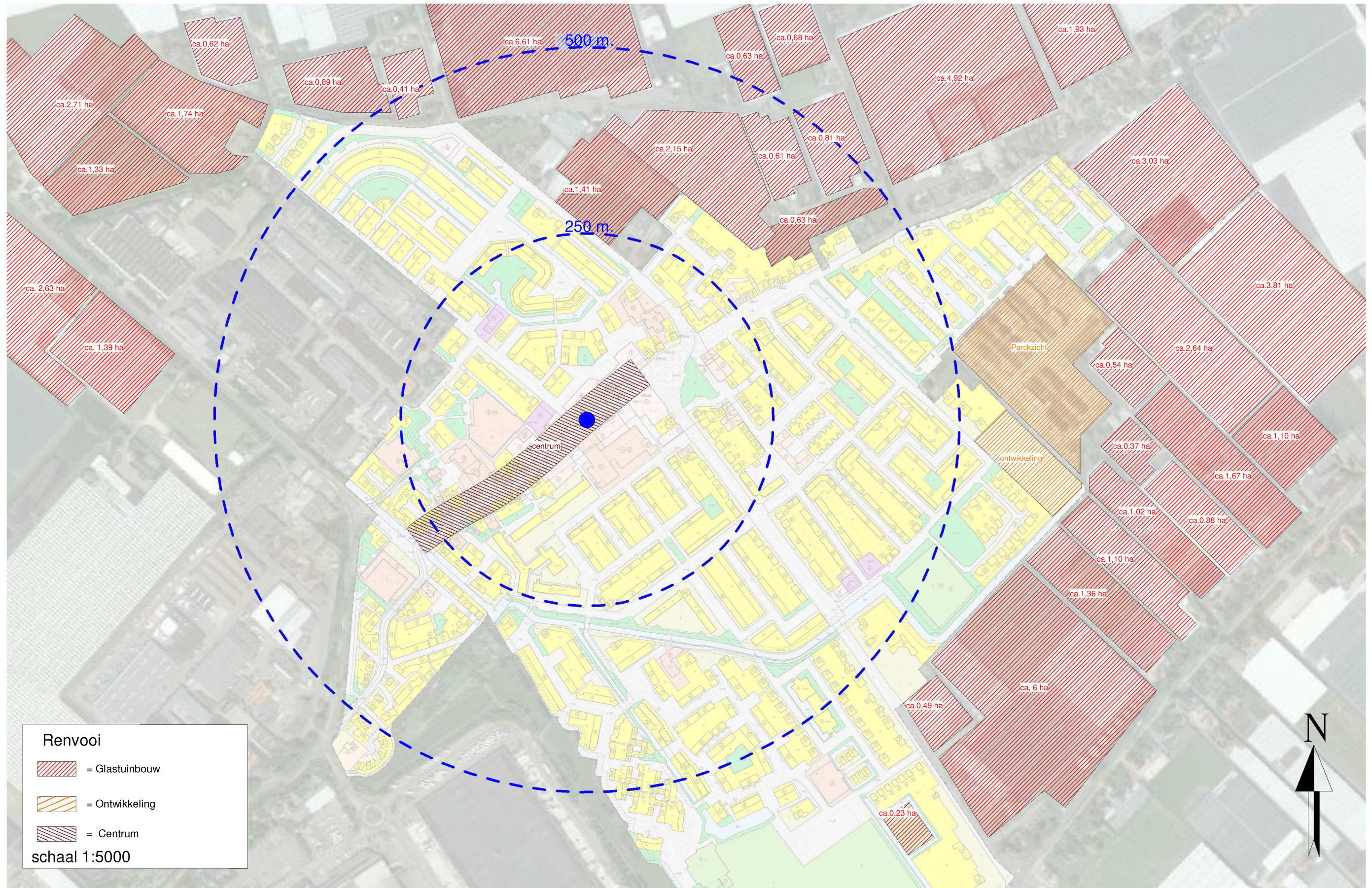
Zoeklocaties woningbouw, conform ruimtelijk ontwikkelingskader Honselersdijk



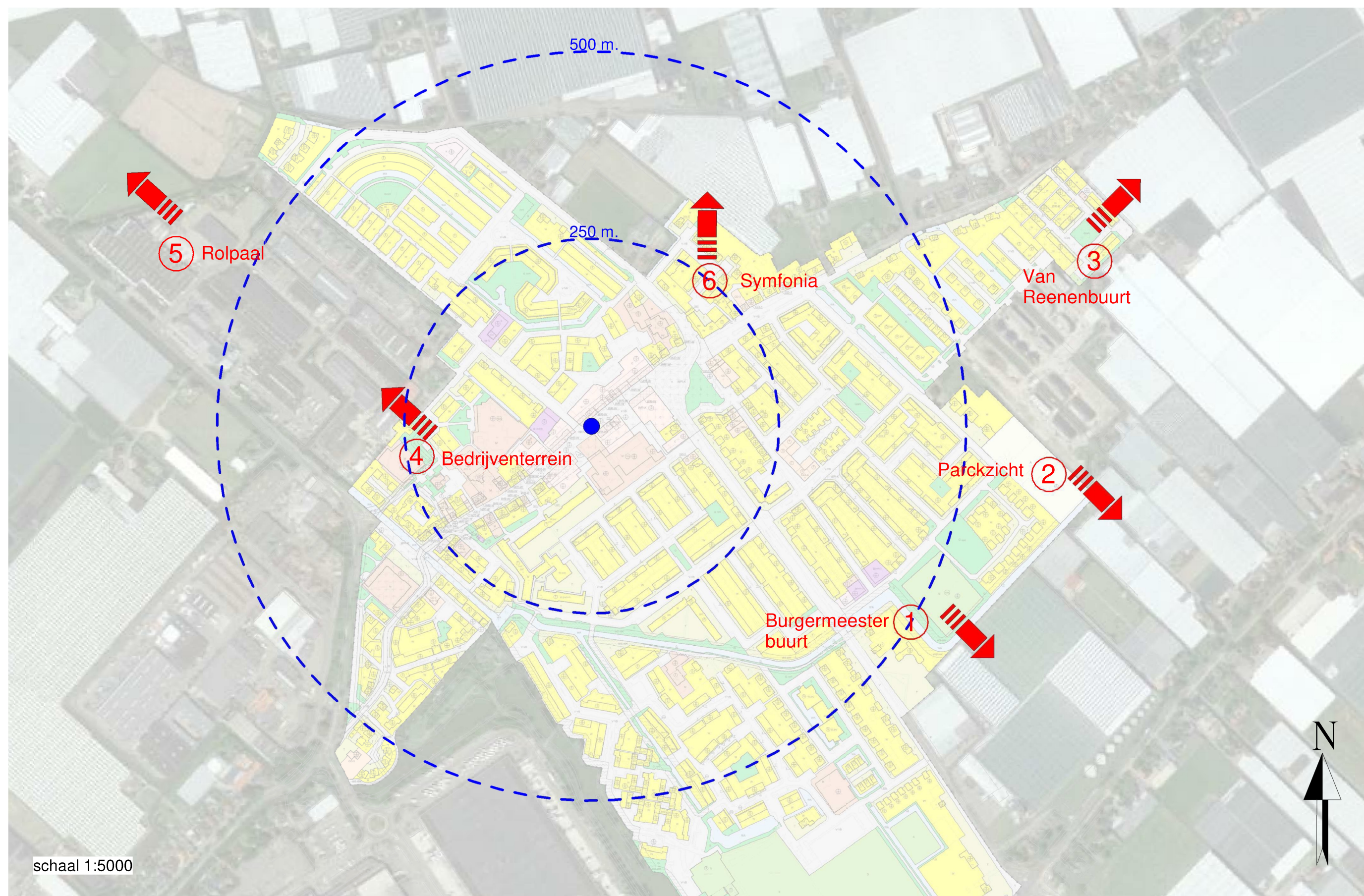
Zoeklocaties huidige situatie



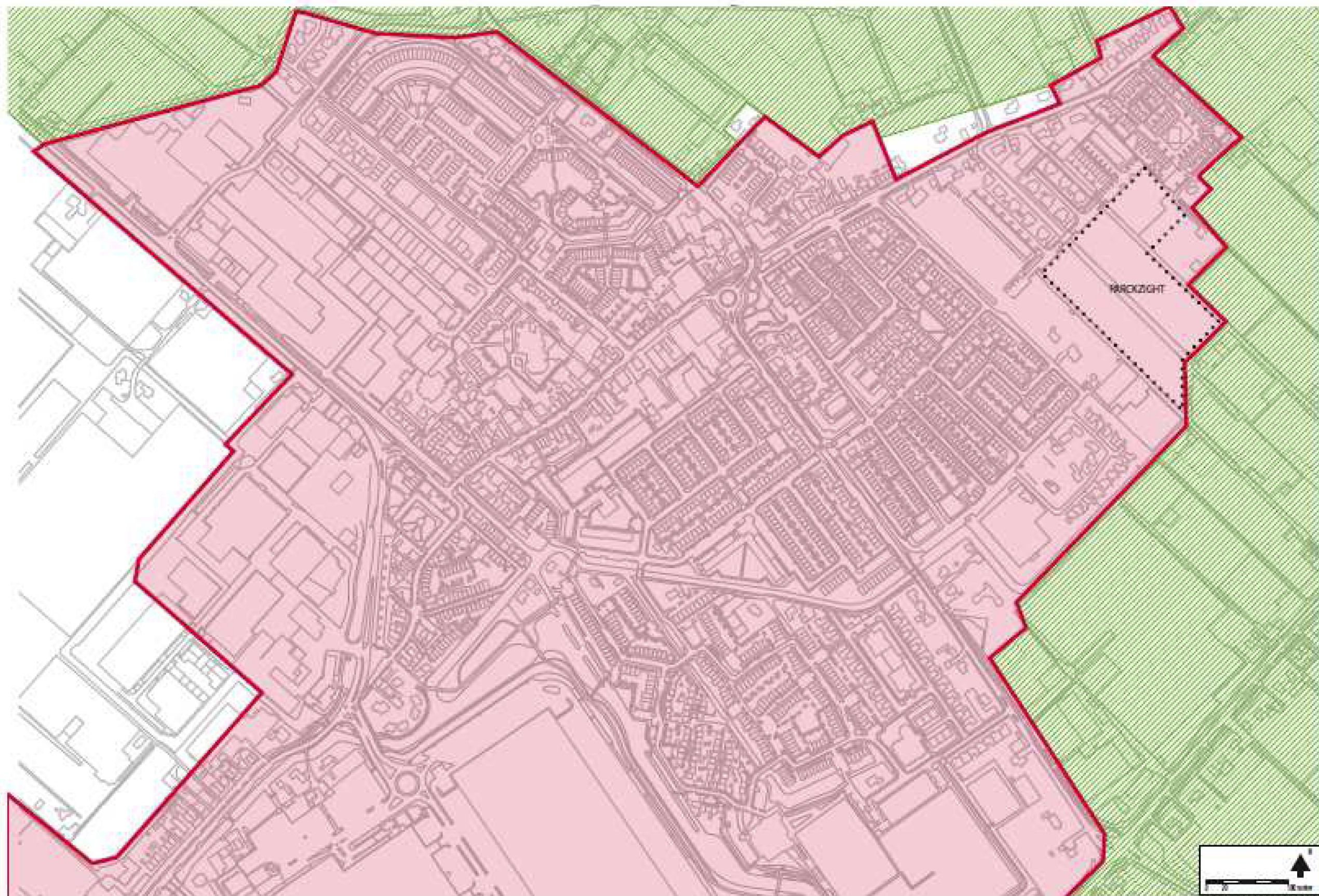
Invetarisatie uitbreidingsrichting woonkern Honselersdijk



Uitbreidingsrichtingen

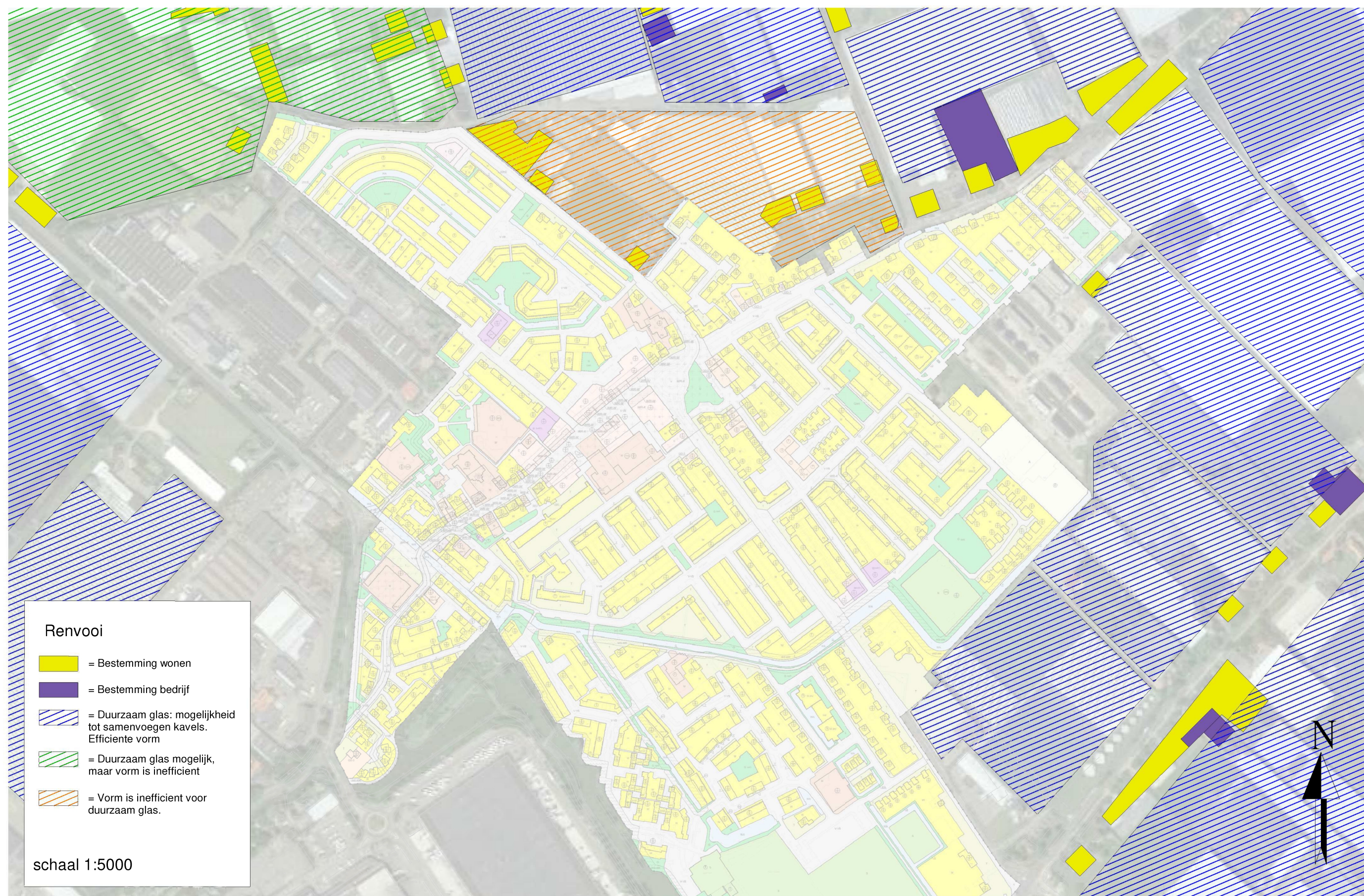


Honselersdijk duurzaam glas

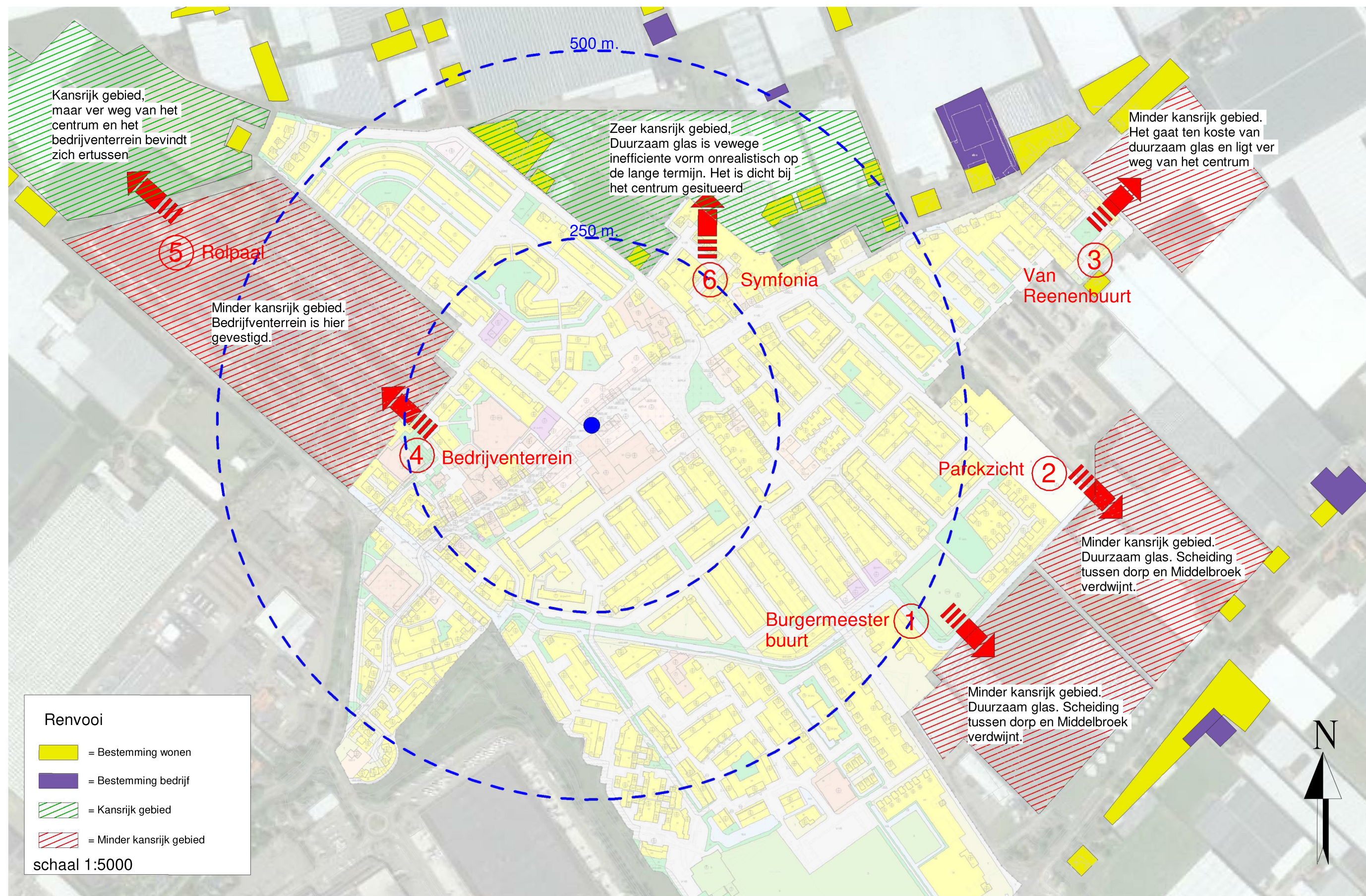


Rode contour en duurzaam glas

Duurzaam glas toekomstbestendigheid

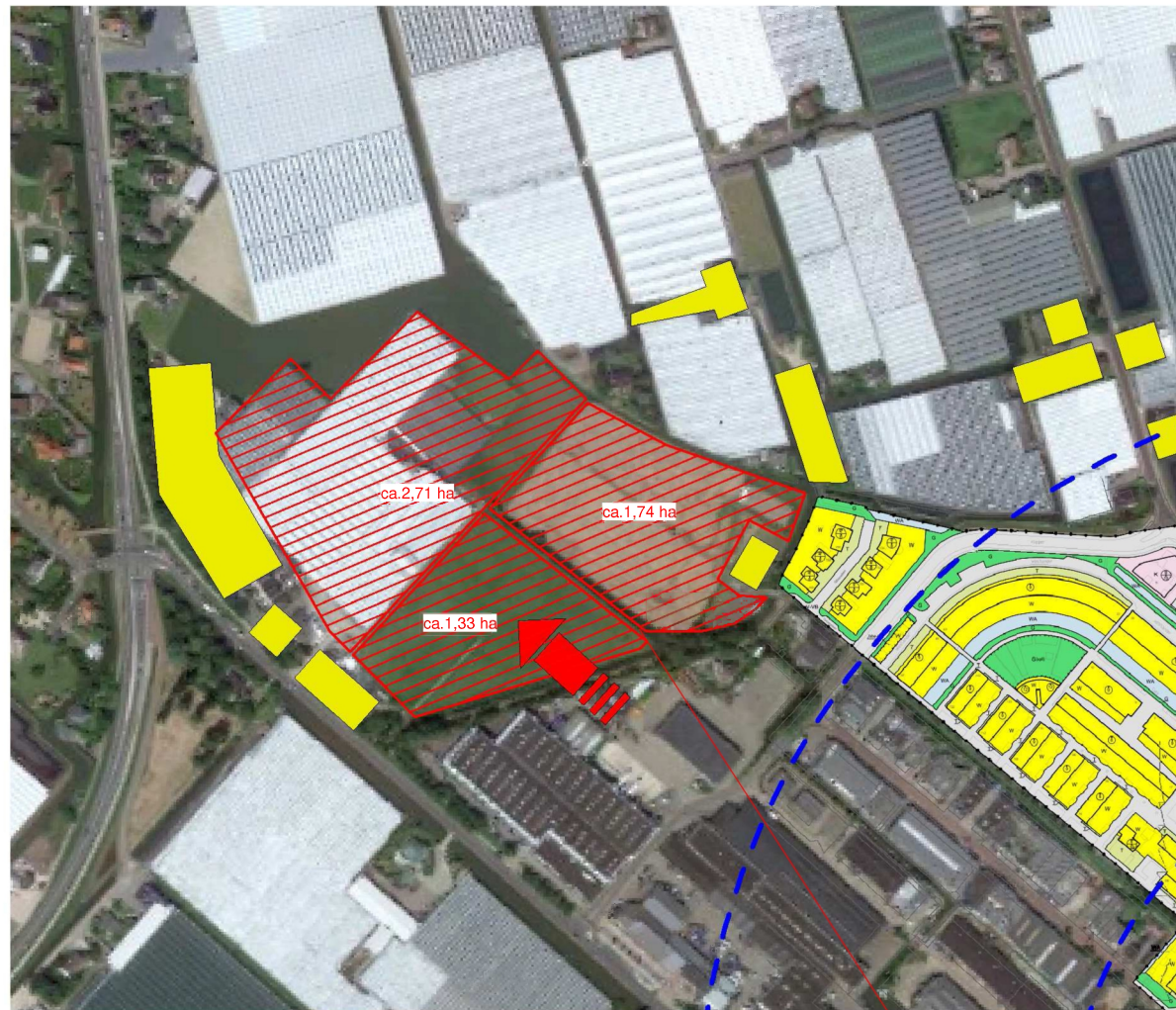


Kansrijke gebieden voor woningbouw

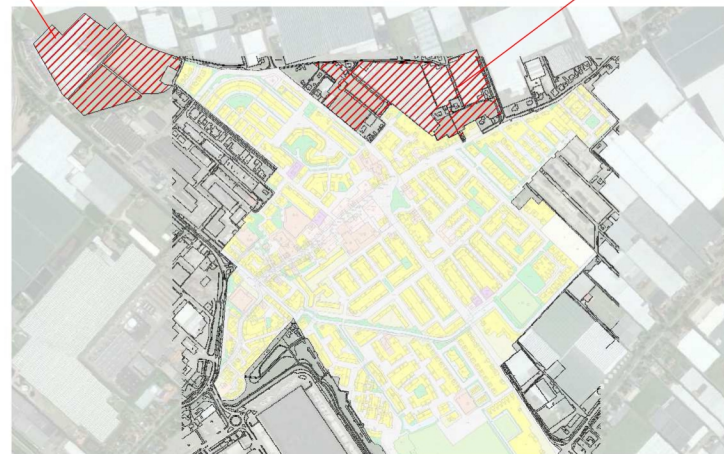
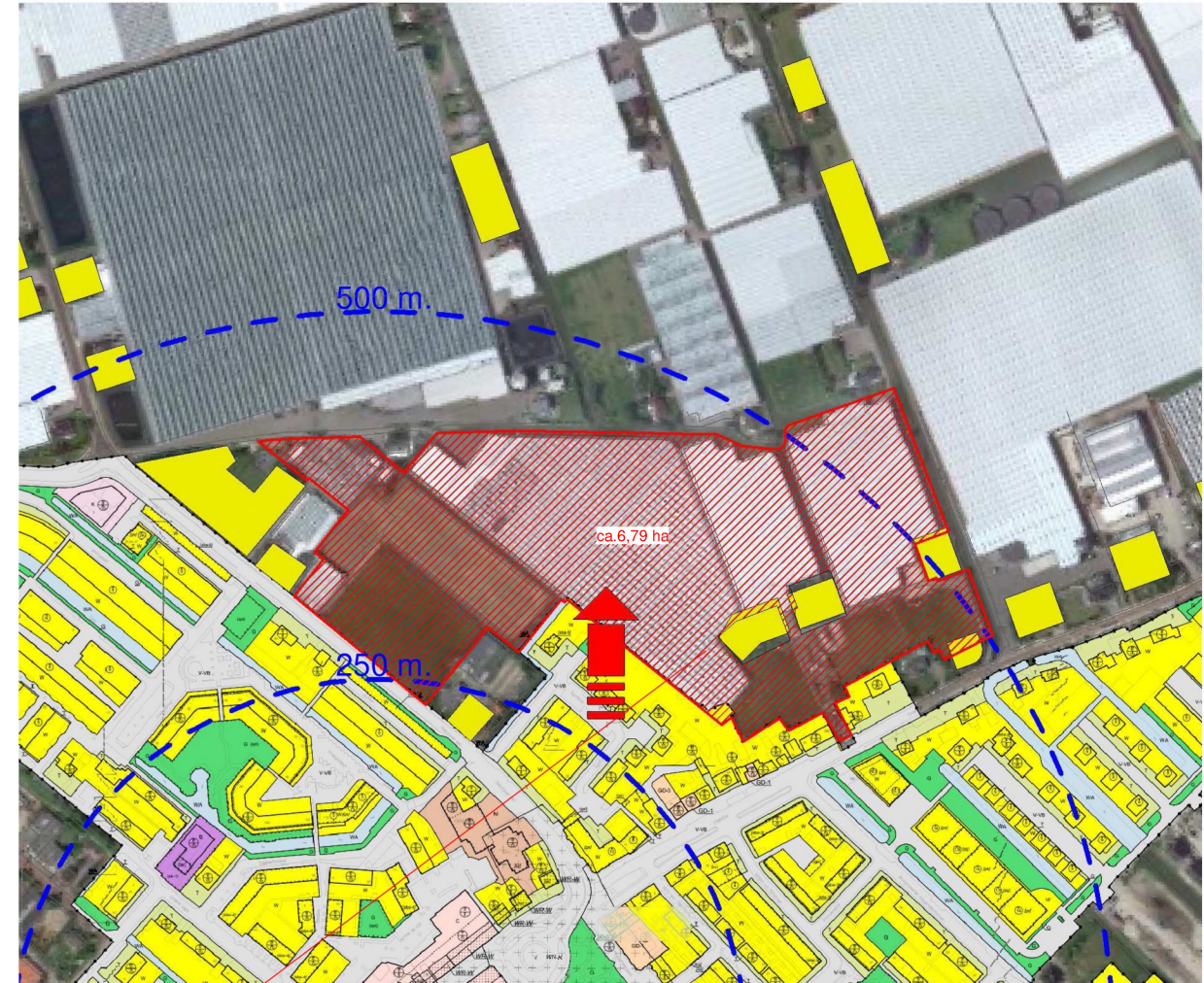


Uitbreidingsmogelijkheden Rolpaal en Symfonia

Uitbreiding Rolpaal buurt



Uitbreiding Symfonia buurt



schaal 1:5000

Uitbreiding Symfonia buurt is meest geschikte optie voor uitbreiding woonkern Honselersdijk

schaal 1:2000



Onderlegger stedenbouwkundige uitwerking Symfonie buurt

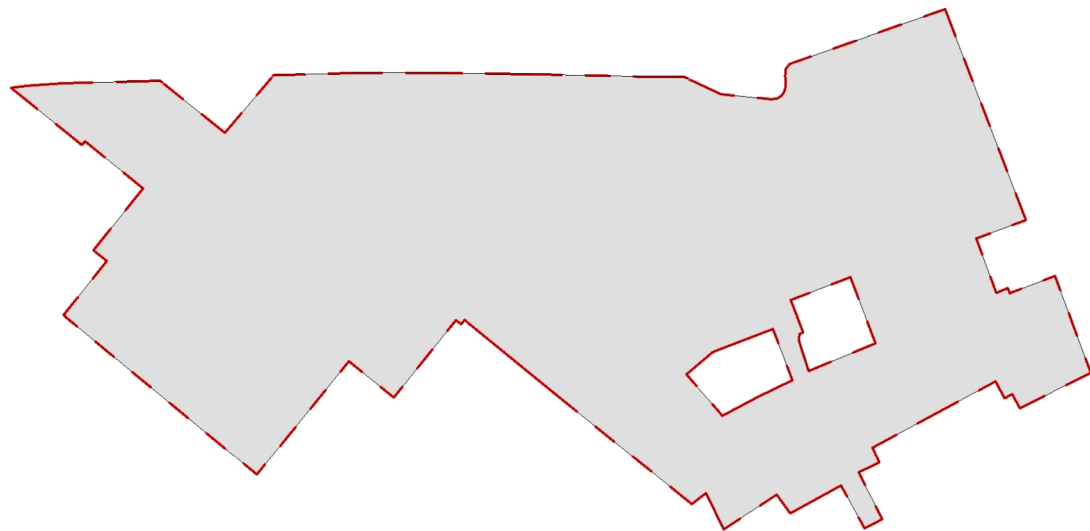


Oppervlakte Symfonia in relatie tot referentieprojecten

Symfonia Honselersdijk

6,79 ha

Aantal woningen mogelijk te realiseren: 164 - 200



Westmade Monster

5,41 ha

Vrijstaande woningen: 11
2-onder-1-kap woningen: 32
rijwoningen: 72
appartementen: 16

totaal: 131
woningen per hectare: 24,2



Waelpark 's Gravenzande

7,45 ha

Vrijstaande woningen: 0
2-onder-1-kap woningen: 21
rijwoningen: 143
appartementen: 56

totaal: 220
woningen per hectare 29,5

