

A map of Rotterdam, Netherlands, showing various parks and green spaces. A red dashed circle highlights a specific area in the center of the city, labeled 'Wilderszijde'. The map includes labels for several parks: Bergboezem, Annie M.G. Schmidtpark, Park de Polder, Triangelpark, Hoekse park, Hoge Bergse Bos, Park Rottemeren, and Natuurpark Schieveen. It also shows the Schiebroek and Hillgersberg areas. The text 'WILDERLAND' is visible in the background.

Wilderszijde

een Masterplan in progress

Beeldvormende avond

16 oktober 2019

Agenda

1. Inleiding
2. Het karakter van Wilderszijde
3. Uitgangspunten met ruimtelijke impact
 - Duurzaamheid
 - Parkeren & Mobiliteit
 - Voorzieningen
4. Stedenbouw: Structurerende lijnen & ruimtelijke invulling
5. Wonen
6. Toetsing uitgangspunten
7. Vervolgtraject

Inleiding - *Traject met de gemeenteraad*

Uitgangspunten t.b.v. Masterplan/bestemmingsplan Wilderszijde

10 juli 2019; Beeldvormende avond over stand van zaken Wilderszijde

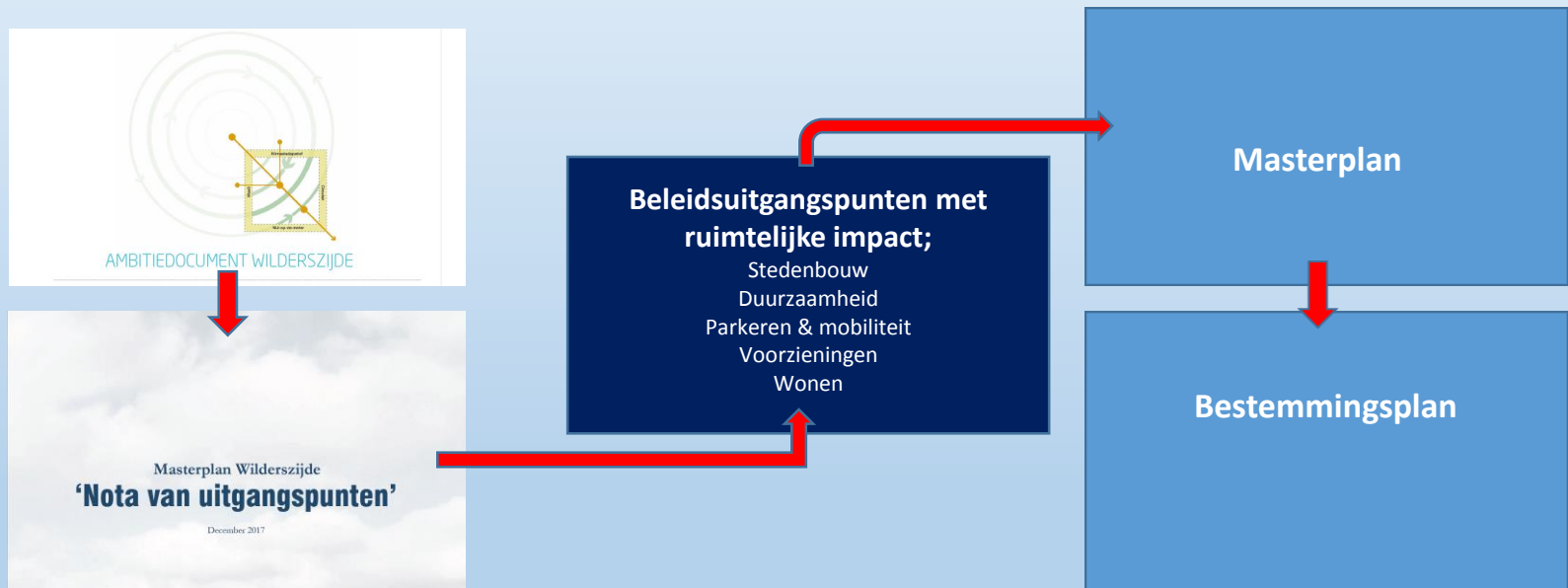
16 oktober 2019; Beeldvormende/verdiepende sessie

12 november 2019; Cie-vergadering

28 november 2019; Gemeenteraad

Inleiding - *Huidige fase*

Van Ambitiedocument naar Masterplan & Bestemmingsplan



Inleiding - *Huidige fase*

Wat niet?

- Geen vaststelling Masterplan/bestemmingsplan
- Geen vaststelling GREX
- Geen investeringsbeslissingen t.b.v. realisatie voorzieningen

Wat wel?

- Vaststelling beleidsuitgangspunten met ruimtelijke impact t.b.v. opstellen Masterplan en planologische vastlegging functies in het op te stellen bestemmingsplan

Het karakter van Wilderszijde

Nota van Uitgangspunten:

1. Is gericht op ontmoeting en verbinding
2. Heeft een dorpse verschijningsvorm
3. Is een groene klimaat-adaptieve wijk
4. Heeft duurzame openbare gebouwen en woningen
5. Heeft veel aandacht voor circulariteit
6. Aanvullend op andere wijken in de gemeente Lansingerland
7. Verbonden met het bestaande (landschappelijk, structuur, cultuur)
8. Integrale samenhang tussen wonen, voorzieningen, mobiliteit en financiële haalbaarheid bij realisatie

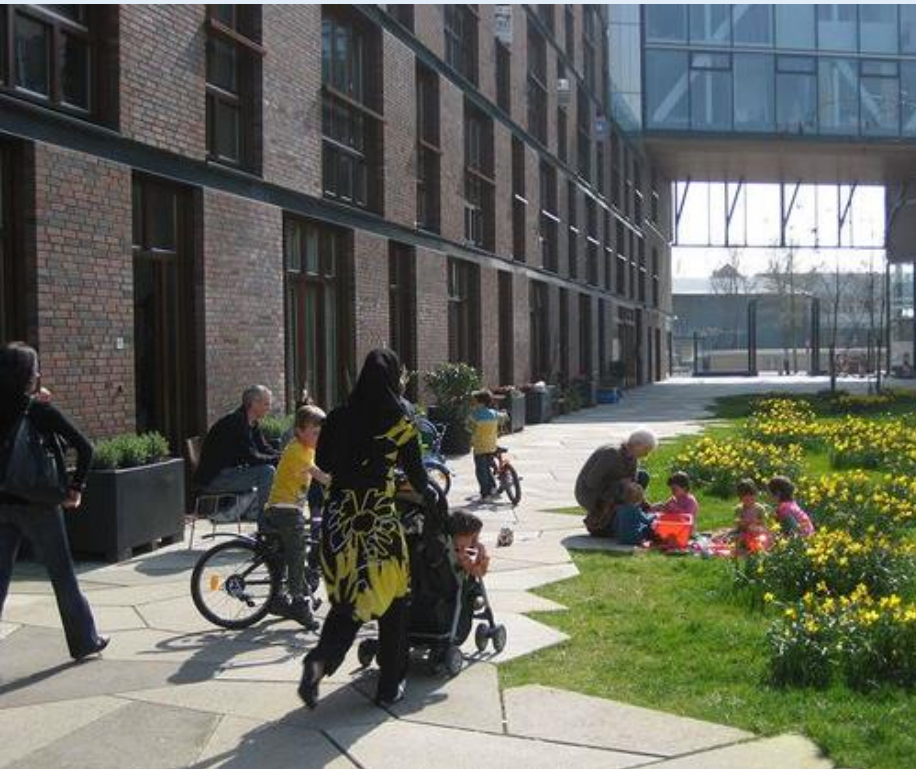
Het karakter van Wilderszijde

Landschap van Ontmoetingen - *gericht op de toekomst*



Het karakter van Wilderszijde

Landschap van Ontmoetingen - *contrastrijk in beleving*



Het karakter van Wilderszijde

Landschap van Ontmoetingen – *toegankelijk voor iedereen*



Het karakter van Wilderszijde

Landschap van Ontmoetingen – *groen ...*



... structureert



... om te doen

Het karakter van Wilderszijde

Landschap van Ontmoetingen – *groen ...*



... om te doen



... om te beleven

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

- *Duurzaamheid*

Duurzaamheid: energie, klimaatadaptatie en circulariteit

Doelstellingen

- Toekomstbestendige wijk met woonkwaliteit.
- Energie neutrale en duurzame woningen.
- Passend binnen gemeentelijke en nationale doestellingen
- Vrijheid voor de markt om met creatieve en innovatieve oplossingen te komen

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid: energie

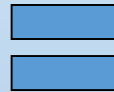
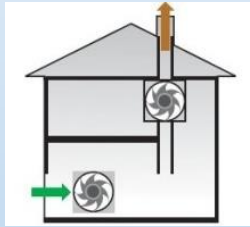
**“Wij gingen toch
voor een energie
neutrale wijk?”**



Een energie neutrale wijk is een wijk die net zoveel energie gebruikt als opwekt...

Energie neutrale wijk

Energiegebruik op gebouwniveau



Jaarlijkse duurzame opbrengst

wijkniveau



... een wijk die net zoveel energie gebruikt als opwekt heeft
ruimtelijke consequenties

Ruimtelijke consequenties energie neutrale wijk (Witteveen+Bos)

2450 woningen

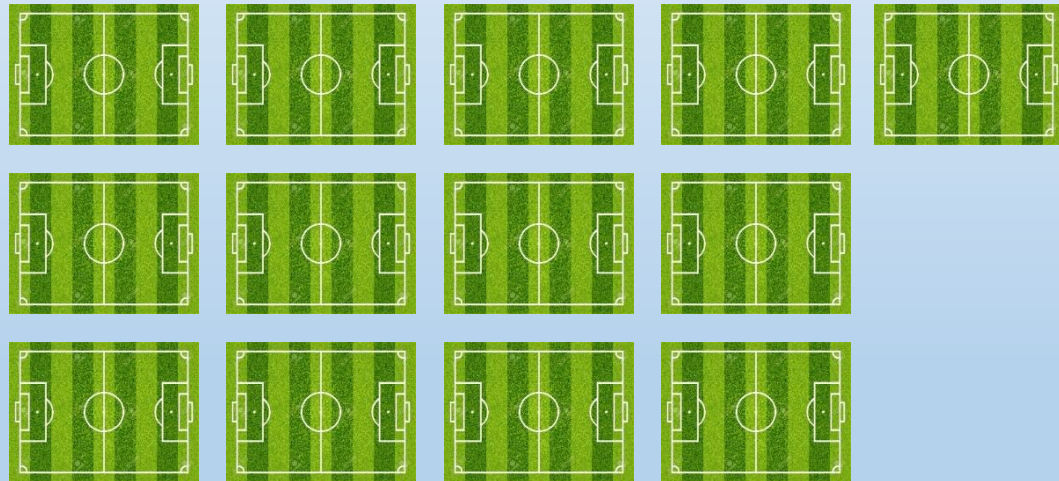
5 panelen per woning

1175 laadpalen



2,3 windmolen

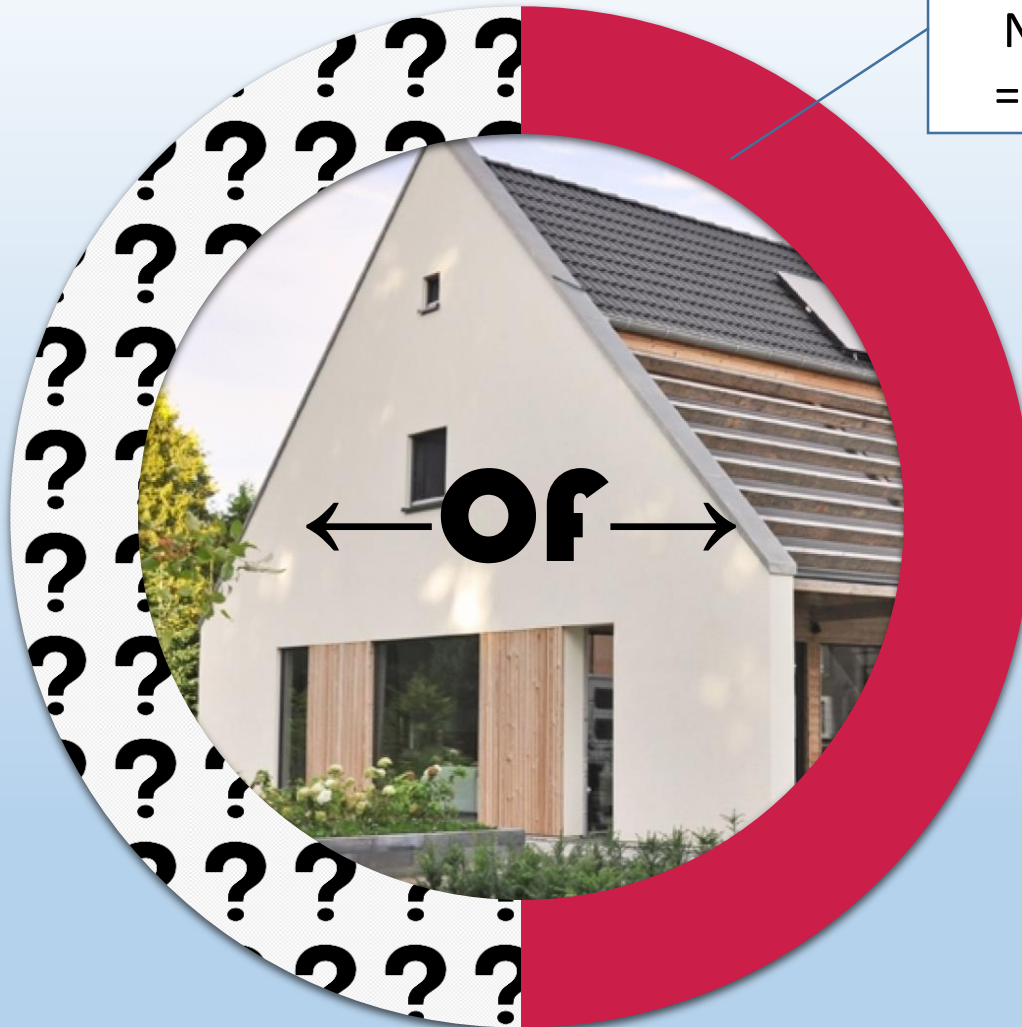
OF



9,2 hectare zonnepanelen

Energie neutra(l)e gebouw/woning ...

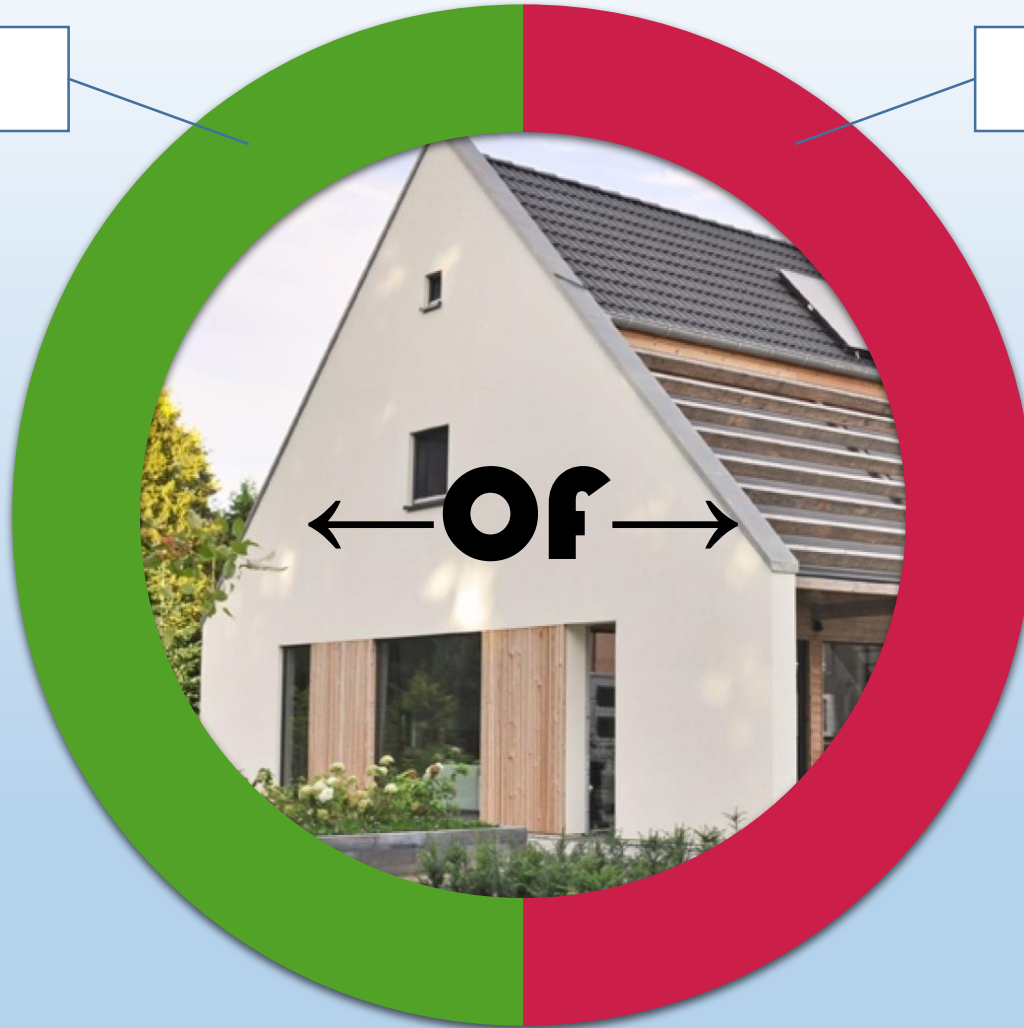
Gebouw/Woning;
Nul-op-de-meter
= energieneutraal



Duurzaam alternatief: GPR-gebouw/woning ...

GPR 8,0 – 8,5

Nul-op-de-meter



GPR gebouw is een instrument om de **duurzaamheid** van een woning breder te bepalen.

Duurzaamheid in **bredere** zin: energie, circulariteit, gezondheid en gebruikskwaliteit en toekomstvastheid.

Met **flexibiliteit** en **ontwerpvrijheid** dankzij keuzevrijheid.

Duurzaamheid in 5 thema's





voor
Zuiderhoeven - Kopwoning te Hoofddorp
van
AM b.v.
door
Cauberg-Huygen

Gebruiksfunctie
Wonen

Akkoord door GPR Gebouw Expert
A. Demoet

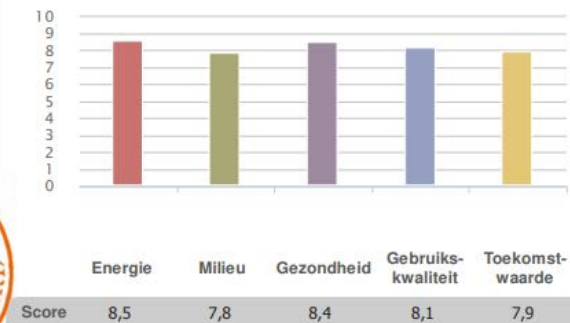
Registratienummer
GPR70105

Certificaatnummer
GPRGC-2018-G-0686

GPR Gebouw versie
4.3



Gemiddelde score



Datum

27-12-2018

ir. John Mak, directie W/E adviseurs



Dit certificaat is door W/E adviseurs verstrekt aan bovenstaande GPR Gebouw Assessor of Expert, gebaseerd op diens validatie.
Voor het verifiëren van de authenticiteit van dit certificaat kunt u contact opnemen met W/E adviseurs, www.w-e.nl.
GPR en GPR Gebouw zijn geregistreerde merknamen.



Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid; Energie, voorgesteld besluit:

- In Wilderszijde energieneutraliteit vast te stellen op gebouw/woningniveau.
- Bij gebouwen/woningen de keuze te geven voor realisatie van:

Een energie-neutra(a)l(e) gebouw/woning (=nul-op-de-meter)

óf

Een gebouw/woning met een GPR-score van gemiddeld 8 – 8,5

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid: klimaatadaptatie

Wilderszijde is **klimaat adaptief**: de wijk kan **extreme buien** verwerken, biedt verkoeling tijdens **hitte golven** en weerstaat periodes van **droogte**.

Klimaat adaptatie is onderdeel van een groter geheel: **kwaliteit van wonen en leven**



Doel is een **leefbare** woonwijk die
toekomstbestendig is en **woonkwaliteit** heeft

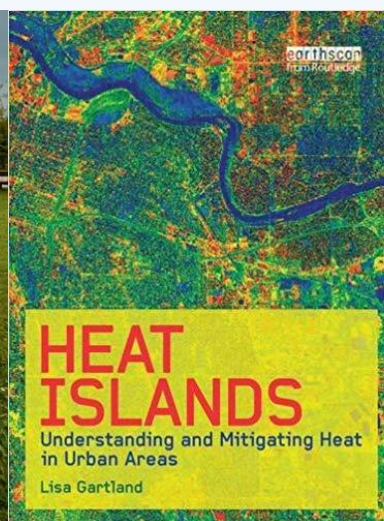


**“Waarom klimaat
adaptatie?”**



Het weerbeeld verandert ...





Groenblauw netwerk

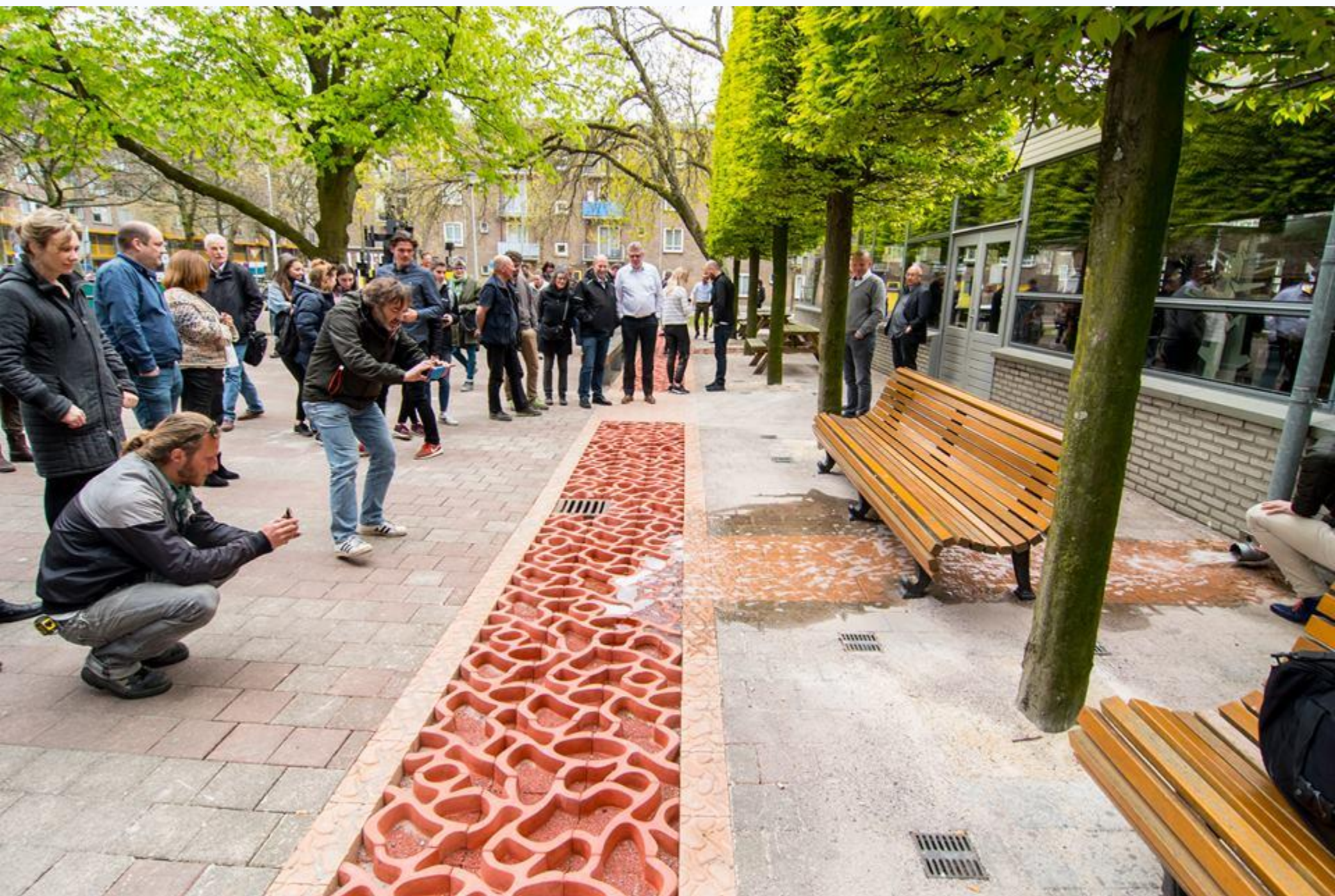






Water	
Heat	
Biodiversity	
Air quality	
Energy	
Social and economic importance	
Multifunctional space usage	
Costs	
Construction costs	
Maintenance/management	



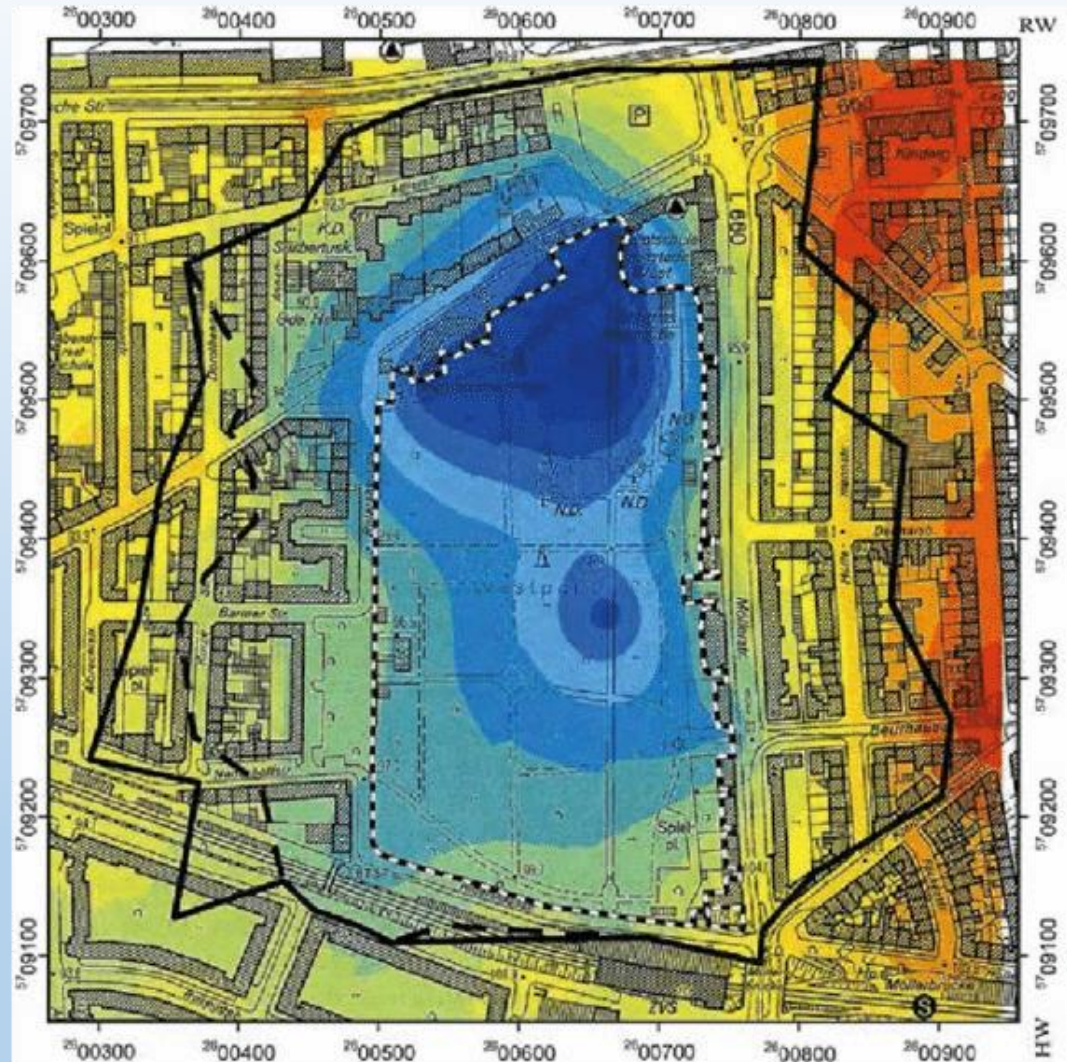
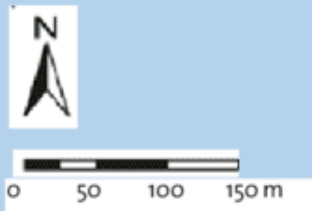
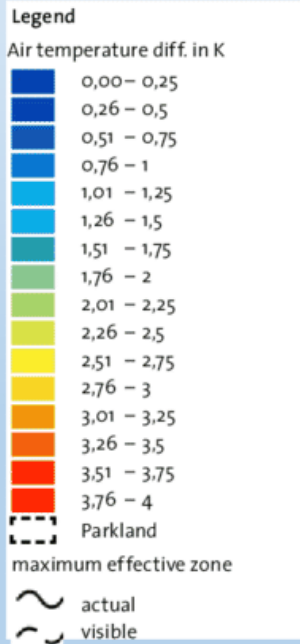




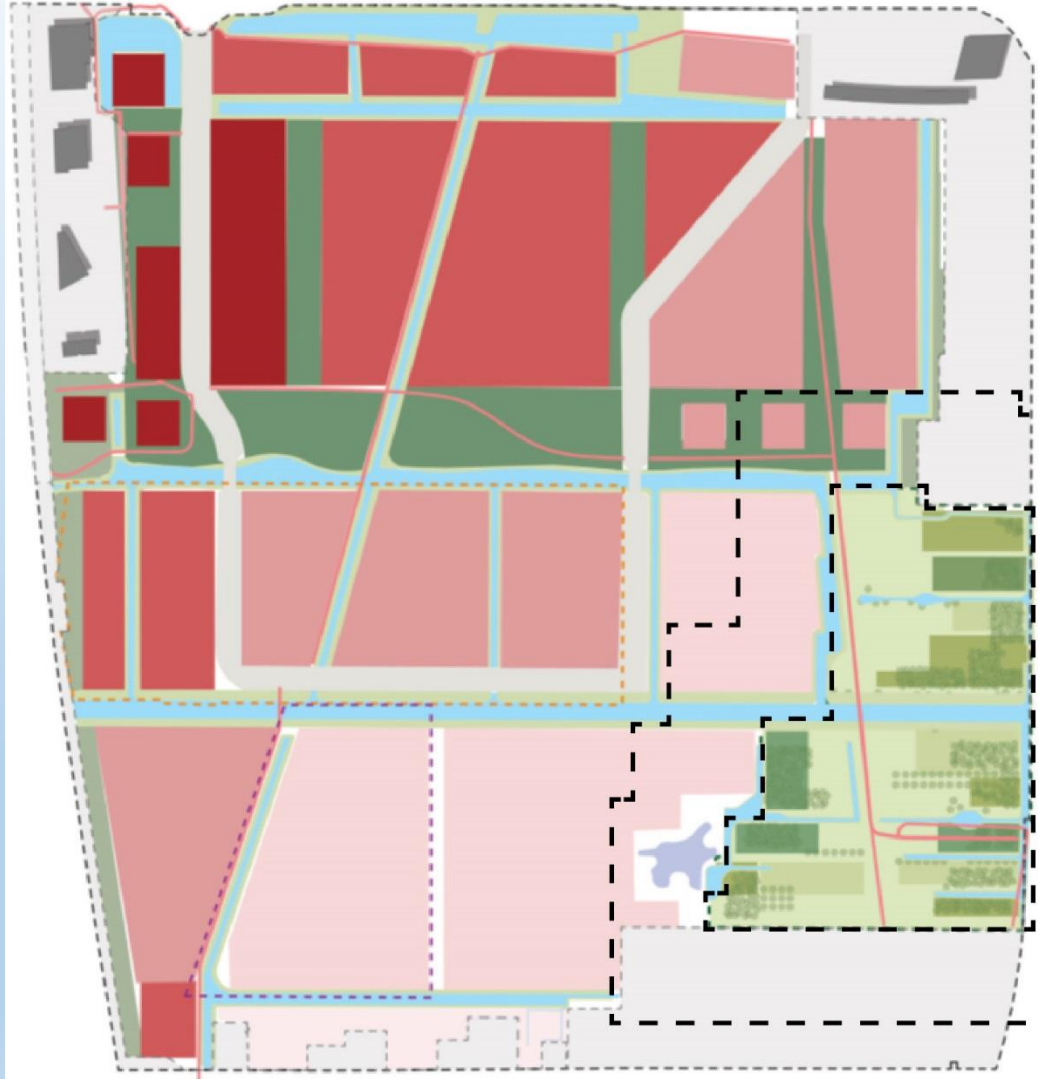
**Een groenblauw netwerk; door schaalniveaus heen...
'van dakgoot tot sloot', van 'park tot voordeur' en fijnmazig van
structuur.**



Verkoeling door Park; Ruimtelijk effect?



Verkoeling Park de Polder; Ruimtelijk effect?



**“Maar wat is
voldoende groen
en blauw?”**



Schaalniveaus Klimaatadaptatie

Hoofdstructuur

15-20% groen

Bouwwelden

11% groen per **groot** bouwveld

Gebouw



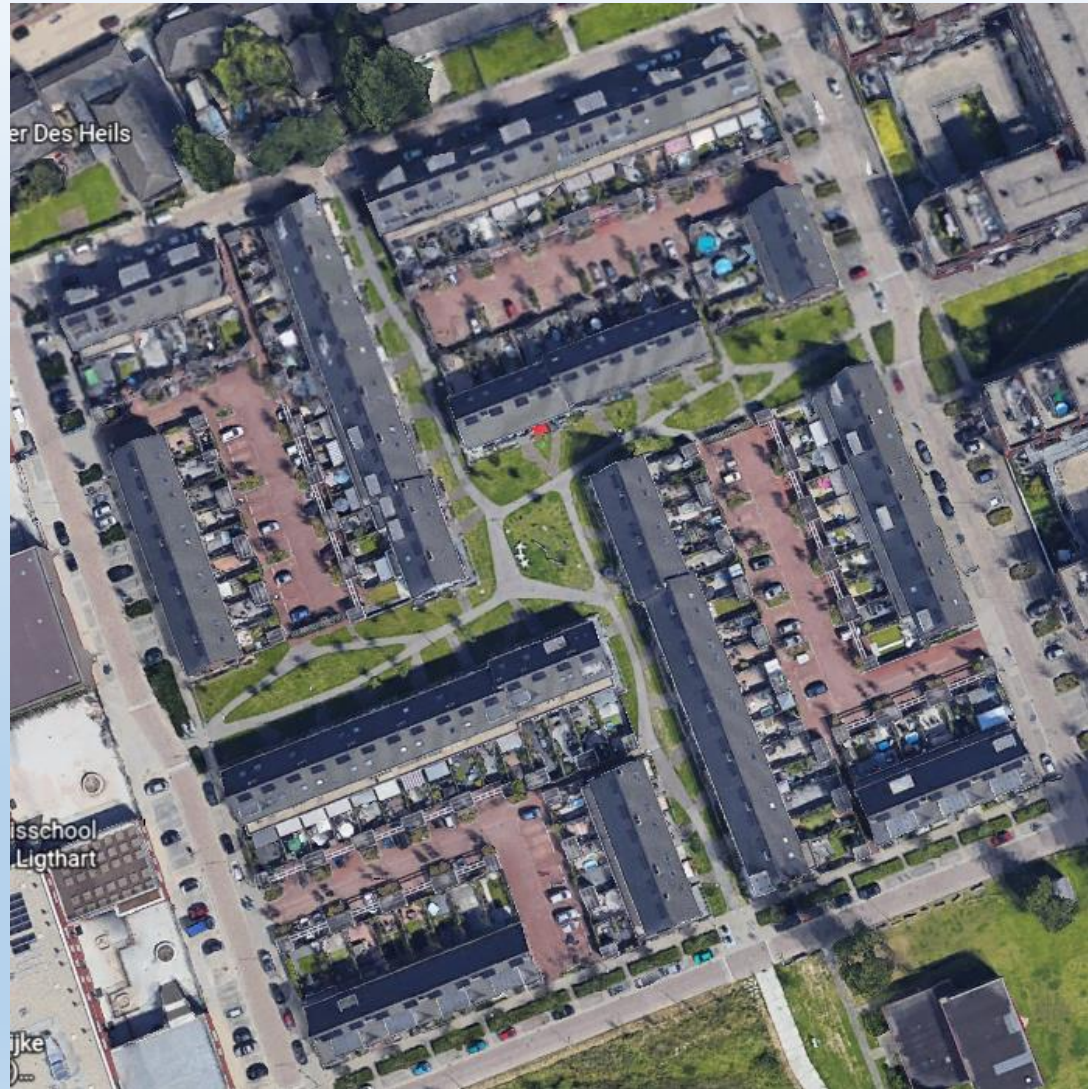


**“>11% groen in
buurt? Past dat
wel?”**

Referentie Vlaardingen

11% groen

45 wo / ha.





Referentie Rijswijk

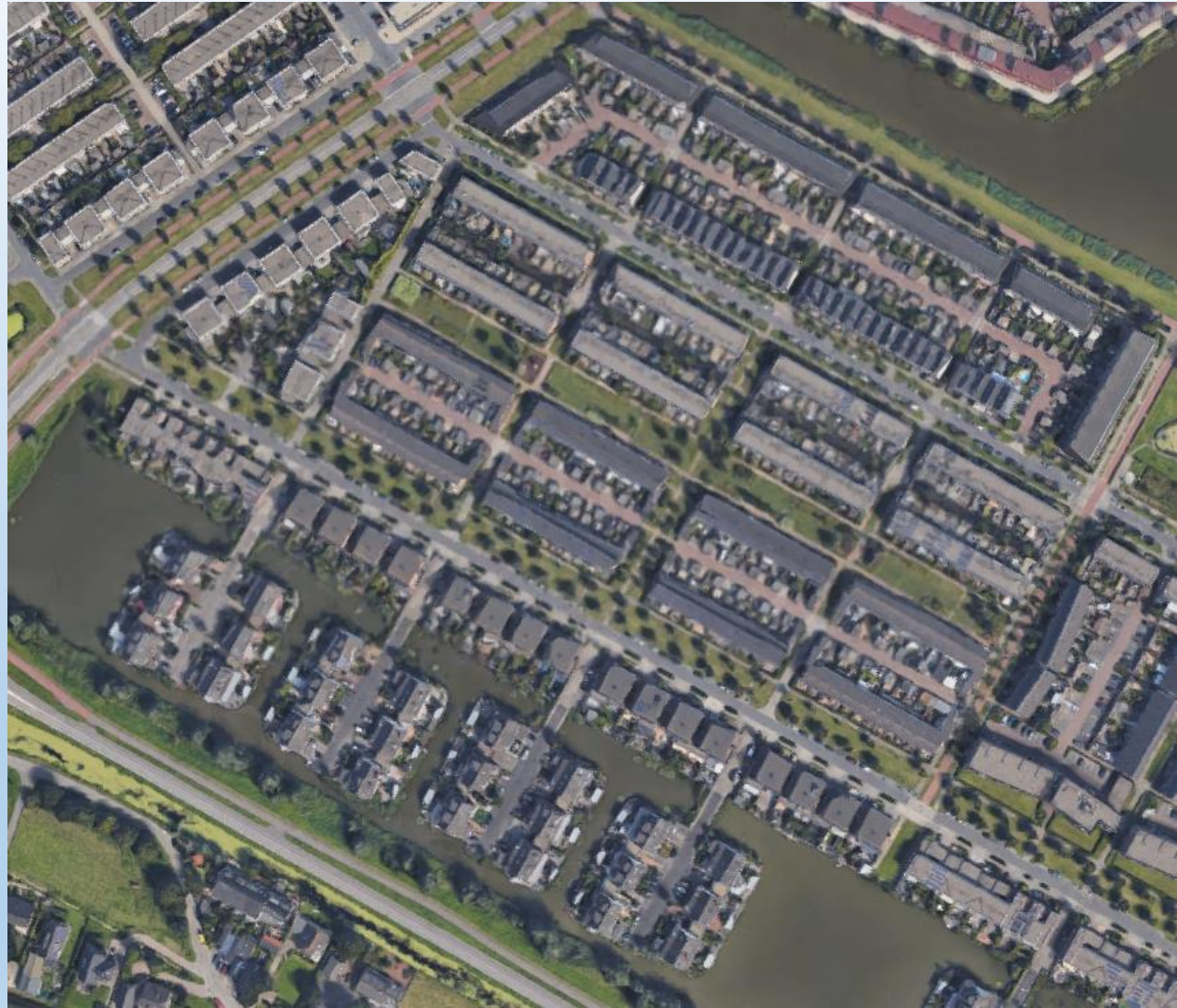
10% groen
34 wo/ha.





Referentie Havenbuurt Lansingerland

13% groen
39 wo/ha.





Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid; klimaatadaptatie, voorgesteld besluit:

Wilderszijde wordt een klimaatadaptieve wijk, door bij de uitwerking en in het ontwerp rekening te houden met klimaatadaptieve uitgangspunten voor water en groen:

Groen-blauw netwerk

- 20 – 25 % groen (hoofdstructuur)
- ≥ 11 % groen bouwvelden ≥ 1 ha
- 10 % water

Te hanteren als ontwerpprincipes

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid: circulariteit

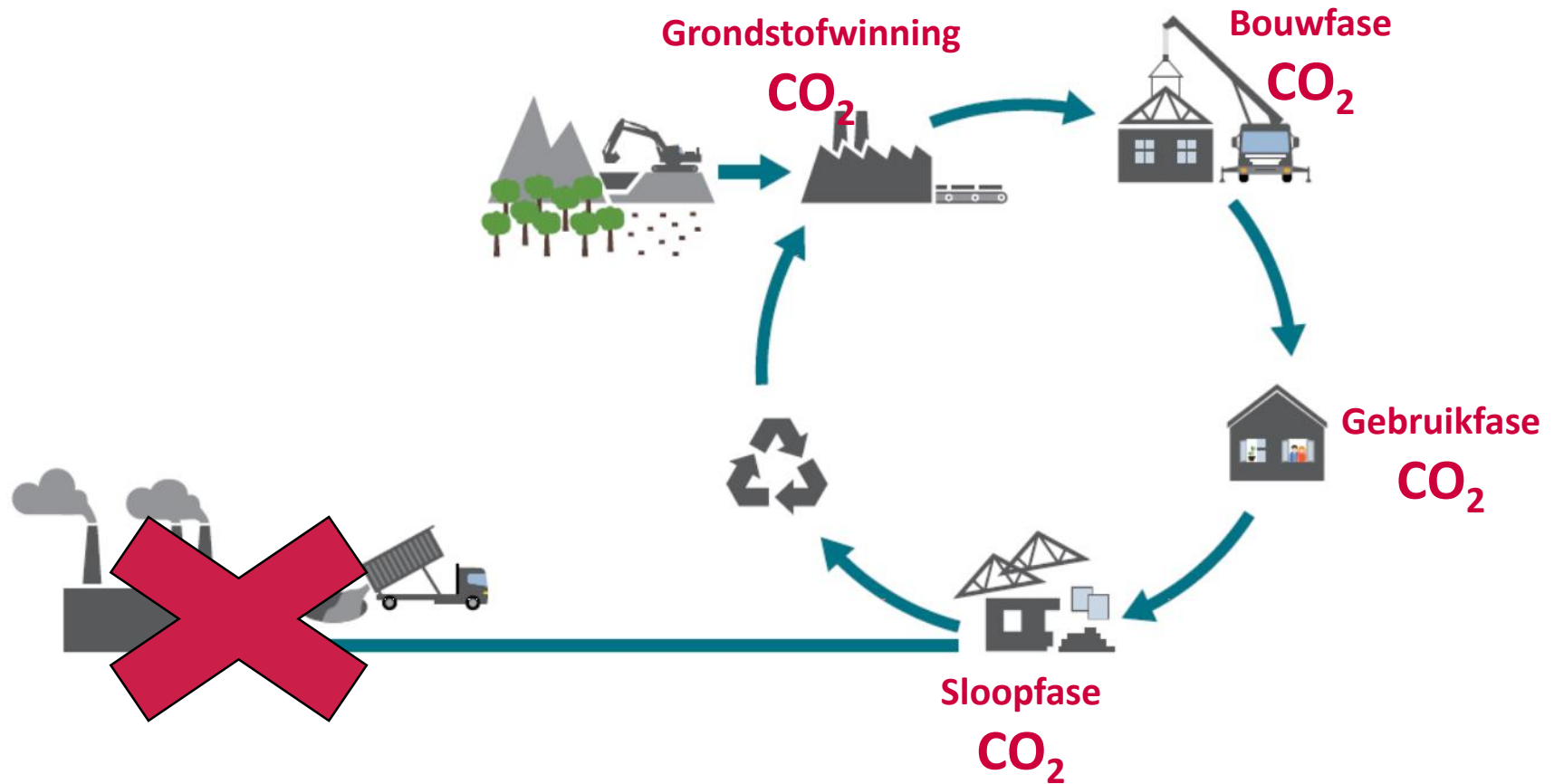
Waarom **circulair**?

How many Earths do we need ?



Grondstoffen zijn eindig

Grondstoffen zijn eindig, dus zoveel als mogelijk hergebruik ...



Levensduur > 120 jaar



Functionele levensduur 30 – 50 jaar



Technische levensduur 30 – 50 jaar



	Levensduur	Duurzame materialen	Eenvoudige transformatie	Demontabel
Woning	> 120 jaar	✓	☐	☐
Sociale huur School Winkel	30-50 jaar	✓	✓	☐
Weg of brug	30-50 jaar	✓	☐	✓

#



2

Milieu

6,4

max.

1000

▶ 2.1 Milieuprestatie gebouw (MPG)

5,7

500

▼ 2.2 Circulair materiaalgebruik

6,6

300

2.2.1 Startwaarde nieuwbouw 2006 = 6,0

180

2.2.2 Hergebruik producten

- | | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------------|----|--|--|
| ☐ | bij meerdere gebouwelementen; $\geq 50\%$ (gemiddeld) | ☐ | 16 | | |
| ☐ | bij één gebouwelement; $\geq 50\%$ | ☐ | 8 | | |
| ☐ | bij meerdere gebouwelementen; $< 50\%$ (gemiddeld) | ☐ | 8 | | |
| ☐ | bij één gebouwelement; $< 50\%$ | ☐ | 4 | | |
| ☐ | geen hergebruik | ☒ | 0 | | |

2.2.3 Circulaire materialen (biobased of secundair)

- | | | | | | |
|--------------------------|--|----------------------------------|----|--|--|
| ☐ | bij meerdere gebouwelementen; hoog aandeel | ☐ | 21 | | |
| ☐ | bij één gebouwelement; hoog aandeel | ☐ | 10 | | |
| ☐ | bij meerdere gebouwelementen; relevant aandeel | ☒ | 7 | | |
| ☐ | bij één gebouwelement; relevant aandeel | ☐ | 3 | | |
| ☐ | geen circulaire materialen | ☐ | 0 | | |

2.2.4 Hout uit duurzaam beheerde bossen

- | | | | | | |
|--------------------------|----------|----------------------------------|-----|--|--|
| ☐ | > 95% | ☒ | 10 | | |
| ☐ | 70 - 95% | ☐ | 5 | | |
| ☐ | 50 - 70% | ☐ | 0 | | |
| ☐ | 30 - 50% | ☐ | -26 | | |
| ☐ | < 30% | ☐ | -52 | | |

2.2.5 Bouwmethode, gericht op efficiënt materiaalgebruik

- | | | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|---|--|--|
| ☐ | ontwerpoplossingen, gericht op slanke constructies | ☐ | 7 | | |
| ☐ | robuuste uitvoering of detaillering bij gevoelige gebouwelementen | ☐ | 7 | | |
| ☐ | eenvoudig aanpasbare bouwcomponenten | ☐ | 7 | | |

2.2.6 Bouwmethode, afgestemd op meerdere cycli

- | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|----|--|--|
| ☒ | industrieel bouwsysteem | ☐ | 24 | | |
| ☒ | scheiding constructie en afbouw/inrichting | ☐ | 16 | | |

▶ 2.3 Water

7,3

200

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Duurzaamheid; circulariteit, voorgesteld besluit:

In Wilderszijde worden de volgende principes van een circulaire economie gehanteerd:

- Alle gebouwen hebben een lage CO2-footprint en worden dusdanig ingericht dat ze gemakkelijk kunnen worden getransformeerd
- Infrastructuur wordt aangelegd met duurzame materialen. Bruggen zijn circulair ontworpen en demontabel
- Van elke ontwikkelaar wordt per woning een materialenpaspoort gevraagd

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Parkeren & mobiliteit

Ambitiedocument Wilderszijde: een duurzaam mobiliteitsconcept;

- Autoluwe en fietsvriendelijke wijk, gericht op OV
- Deelmobiliteit (MaaS)

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Parkeren; voorgesteld besluit:

- Parkeren bij vrijstaande & 2¹ kap-woningen; op eigen terrein
- Parkeren bij rijwoningen & appartementen; in koffers of in gebouwde voorziening
- Bezoekers-parkeren geclusterd in koffers nabij wijkontsluitingsweg
- Onderzoek naar een verlaagde parkeernorm voor appartementen:

Type woning:	Huidige Lansingerland parkeernorm:	Te onderzoeken		
		aandeel bewoners		aandeel bezoekers
		POET		geclusterd op loop- afstand tot 250 meter:
		Individueel:	Collectief:	
Koop, etage duur	2,0	1,0	0,3	0,3
Koop, etage midden	1,8	-	1,1	0,3
Koop, etage goedkoop	1,6	-	1,0	0,3
Huur, etage duur	1,8	1,0	0,3	0,3
Huur, etage midden/goedkoop	1,4	-	0,5 - 0,8	0,3
De aangegeven huidige parkeernorm Lansingerland is inclusief 0,3 p.p. t.b.v. bezoekers woningen				
Parkeervoorzieningen op eigen terrein (POET), individueel via garagebox of vaste eigen parkeervak en collectief (zwerfplek) via centraal gelegen (ingesloten) gebouwde- of maaiveldoplossing dat eigendom wordt van VVE.				
In Wilderszijde parkeervoorzieningen voor bezoekers (0,3 per appartement) niet accommoderen via langsparkeren of gestoken parkeren in de woonstraten, maar geclusterd via parkeerkoffers bij entrees van woonbuurten of woonstraten en uitgaan van grote(re) loopafstanden voor bezoekers.				

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Mobiliteit; voorgesteld besluit:

- Inzet op fiets en OV, auto 'te gast'
- Hoofdfietsroutes zijn 4,5 m breed (geschikt voor fiets-snelverkeer)
 - zijn onderdeel van doorgaande regionale routes
 - zijn geënt op OV-haltes
- Opwaarderen van bestaande OV-haltes
 - inzet met provincie en Rijk op hoogfrequent openbaar vervoer en tot laat in de avond
 - op termijn vertramming ZoRo
- Wijkontsluitingsweg voor auto's via 2 rotondes Boterdorpseweg
- Wijkontsluitingsweg; geschikt voor de bus (50km/u), en met een wisselende, groene profilering
- Woonstraten; autoluw (30km/u)
- Faciliteren van deelmobiliteit op daarvoor geschikte plaatsen

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Maatschappelijke voorzieningen; voorgesteld besluit:

Planologisch wordt mogelijk gemaakt:

- 2 basisscholen, met evt. ruimte voor een derde
- 1 sporthal, te verdelen in 3 zaaldelen t.b.v. het basisonderwijs
- 4 kinderdagverblijven
- 1 eerstelijns-gezondheidscentrum
- 1 sociaal-cultureel ontmoetingscentrum

NB. pas op basis van behoefte en investeringsbeslissing te realiseren

Daarnaast wordt voorzien in:

- Sport-, speel- en chill-plekken in de wijk
- Speelplekken op max. 100 m van elke woning
- Functionele kunst in de openbare ruimte
- Woningen die voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Commerciële voorzieningen

Uitgangspunten met ruimtelijke impact

Commerciële voorzieningen; voorgesteld besluit:

- Commerciële voorzieningen in Wilderszijde zijn uitsluitend op de wijk zelf gericht en hebben geen aantrekkende werking uit andere wijken
- In Wilderszijde worden commerciële voorzieningen geclusterd in een kleinschalig centrum
- Planologisch wordt mogelijk gemaakt max. 5000 m², bestaande uit:
 - Kleinschalige detailhandel
 - Kleinschalige horeca
 - Kleinschalige diensten

Een Masterplan in progress - *Stedenbouw*



Structurerende lijnen
&
Ruimtelijke invulling

Een Masterplan in progress

Stedenbouwkundige principes:

(ontwerpopgaven die gaan over ordening)

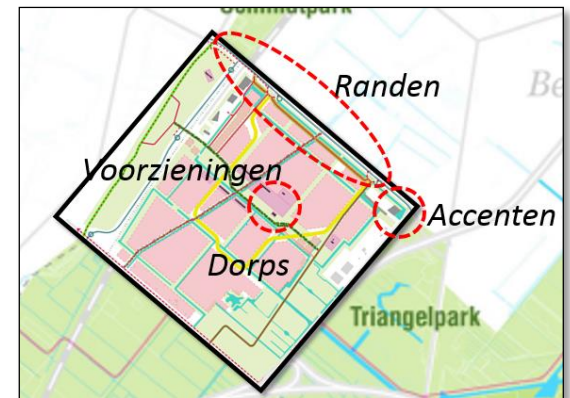
1. Structurerende lijnen

- Ruimtelijk herkenbare clusters
- Mobiliteit
- Groen raamwerk als sfeermaker



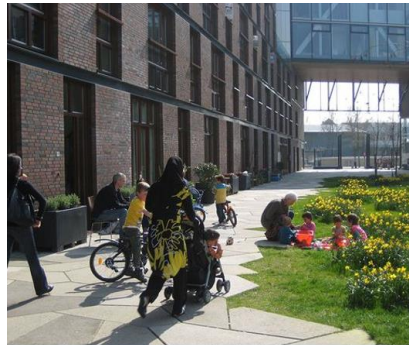
2. Ruimtelijke invulling

- Randen van de wijk
- Centrale groenzone, ruimte voor voorzieningen
- Stedenbouwkundige accenten
- Dorps karakter



resumé:

Het karakter van Wilderszijde - *Landschap van Ontmoetingen*

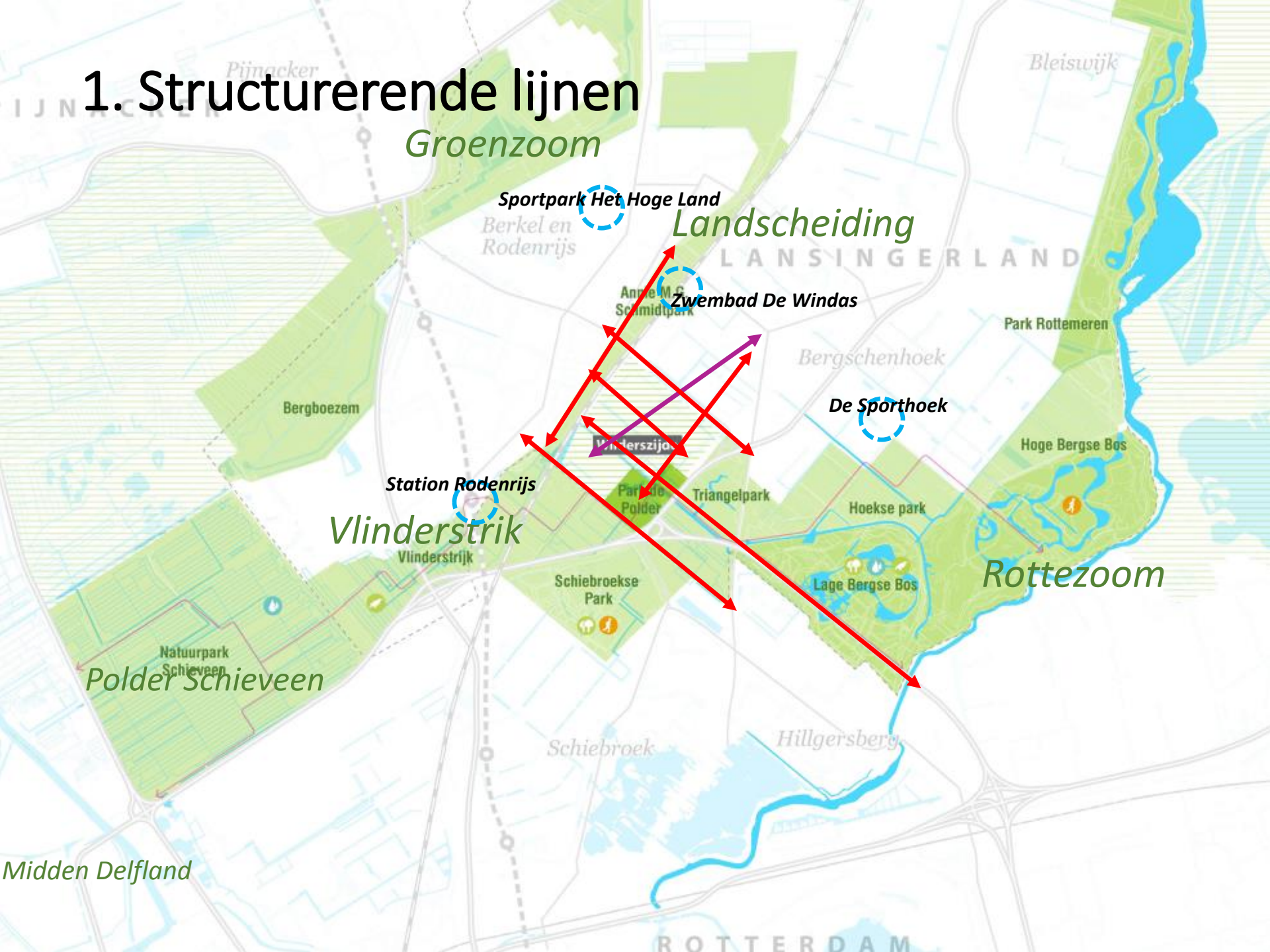


- Gericht op de toekomst
- Contrastrijk in beleving
- Toegankelijk voor iedereen
- Groen structureert
- Groen om te doen
- Groen om te beleven

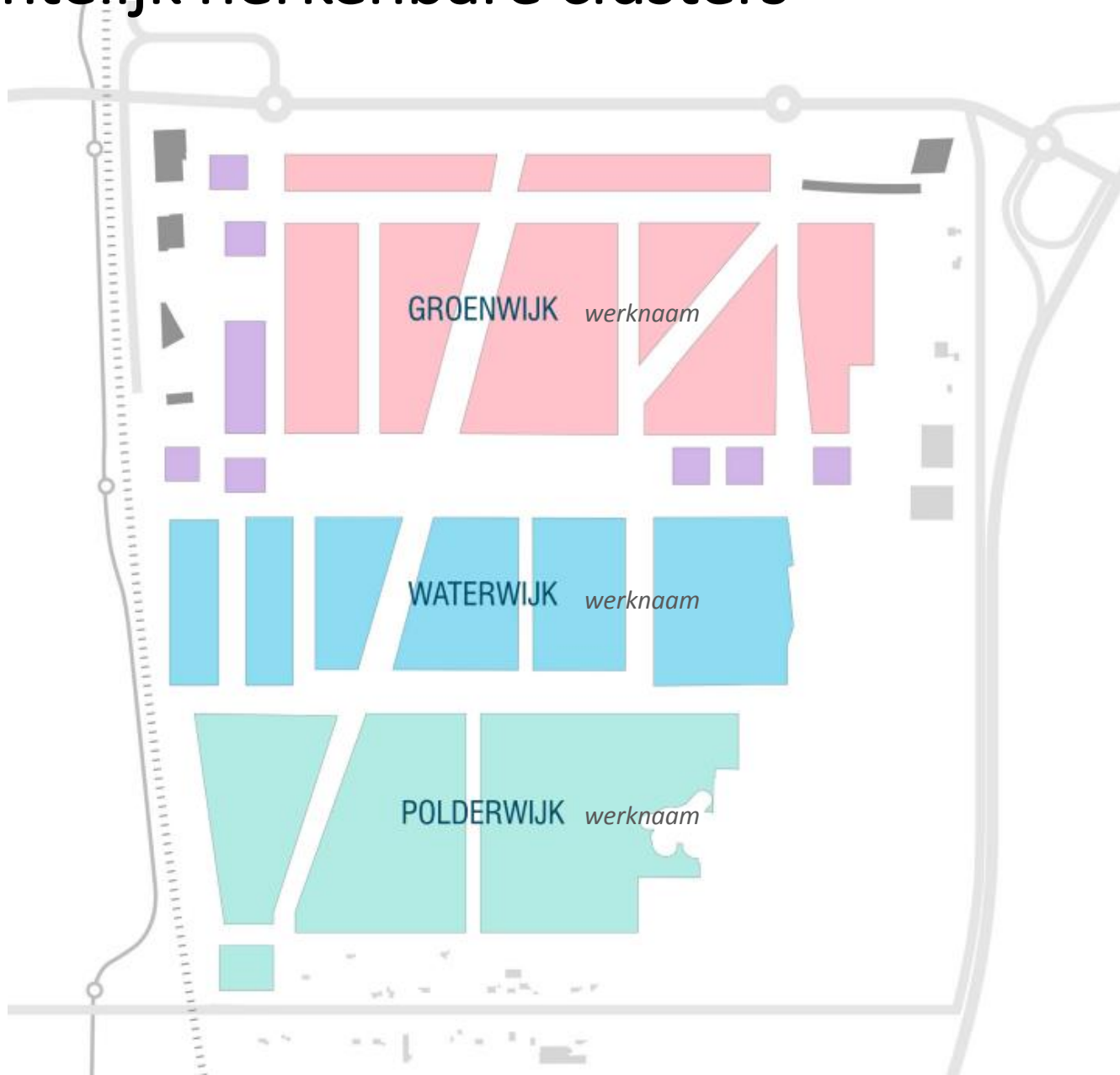


1. Structurerende lijnen

Groenzoom



Ruimtelijk herkenbare clusters



Ruimtelijk herkenbare clusters - *groenwijk*



Ruimtelijk herkenbare clusters - *waterwijk*



Ruimtelijk herkenbare clusters - *polderwijk*



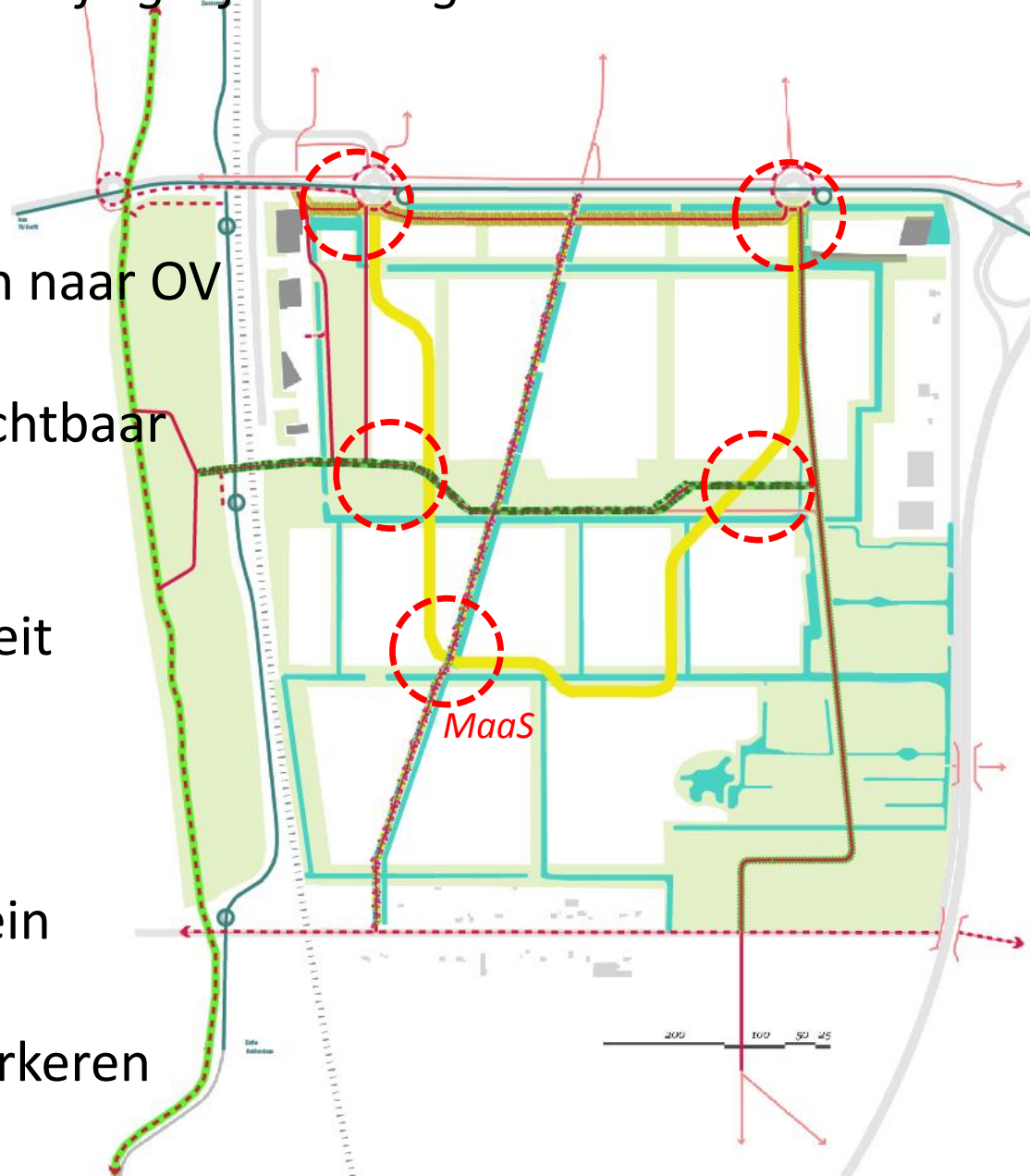
Mobiliteit - *een innovatief mobiliteitsconcept*

- Auto is te gast
- Faciliteren en stimuleren gebruik van fiets en OV
- Veilige en herkenbare fietsroutes in de wijk en naar OV

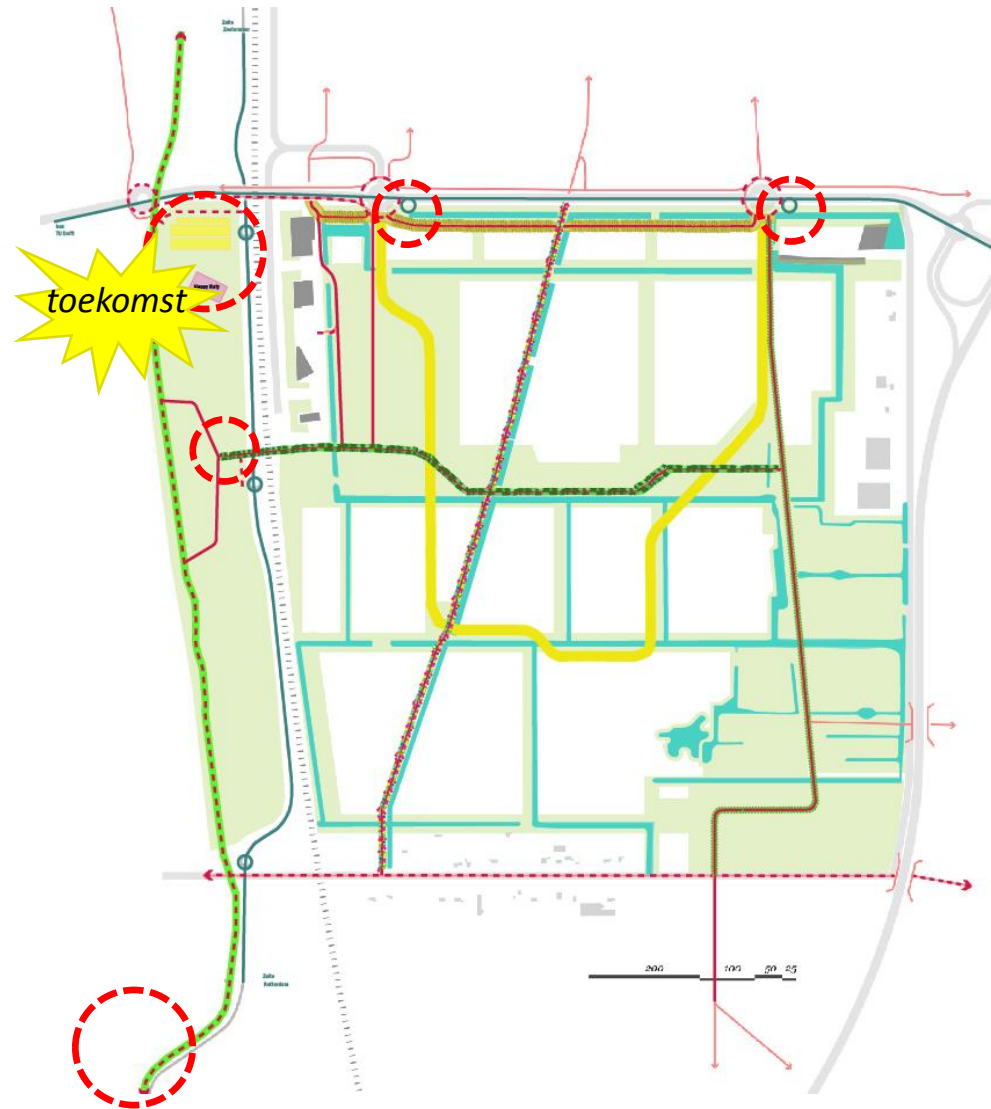
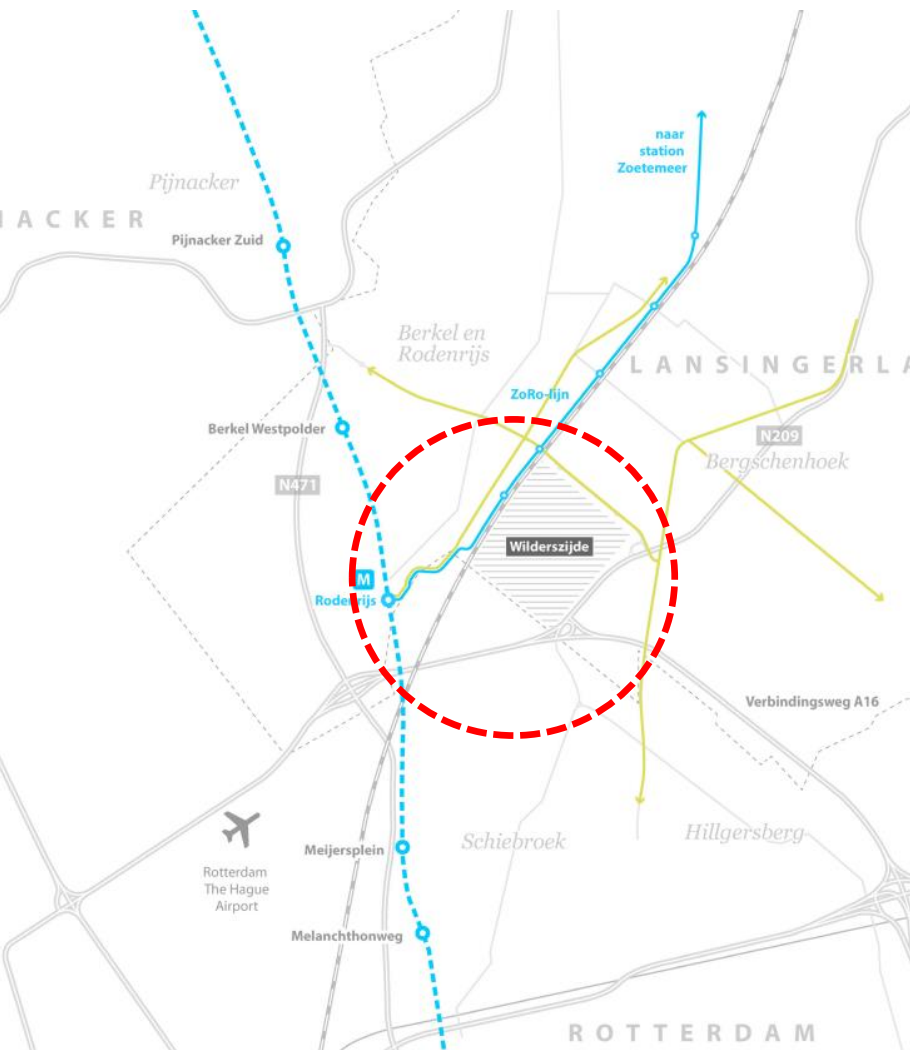


Mobiliteit – *fiets en OV zijn gelijkwaardig aan auto*

- Veilige en herkenbare fietsroutes in de wijk en naar OV
- Openbaar Vervoer is zichtbaar en bereikbaar
- Stimuleren deelmobiliteit
- Lagere parkeernorm
- Parkeren op eigen terrein
- Clusteren bezoekers parkeren



Mobiliteit - OV zichtbaar en goed bereikbaar



Mobiliteit – *onderzoek lagere P-norm*

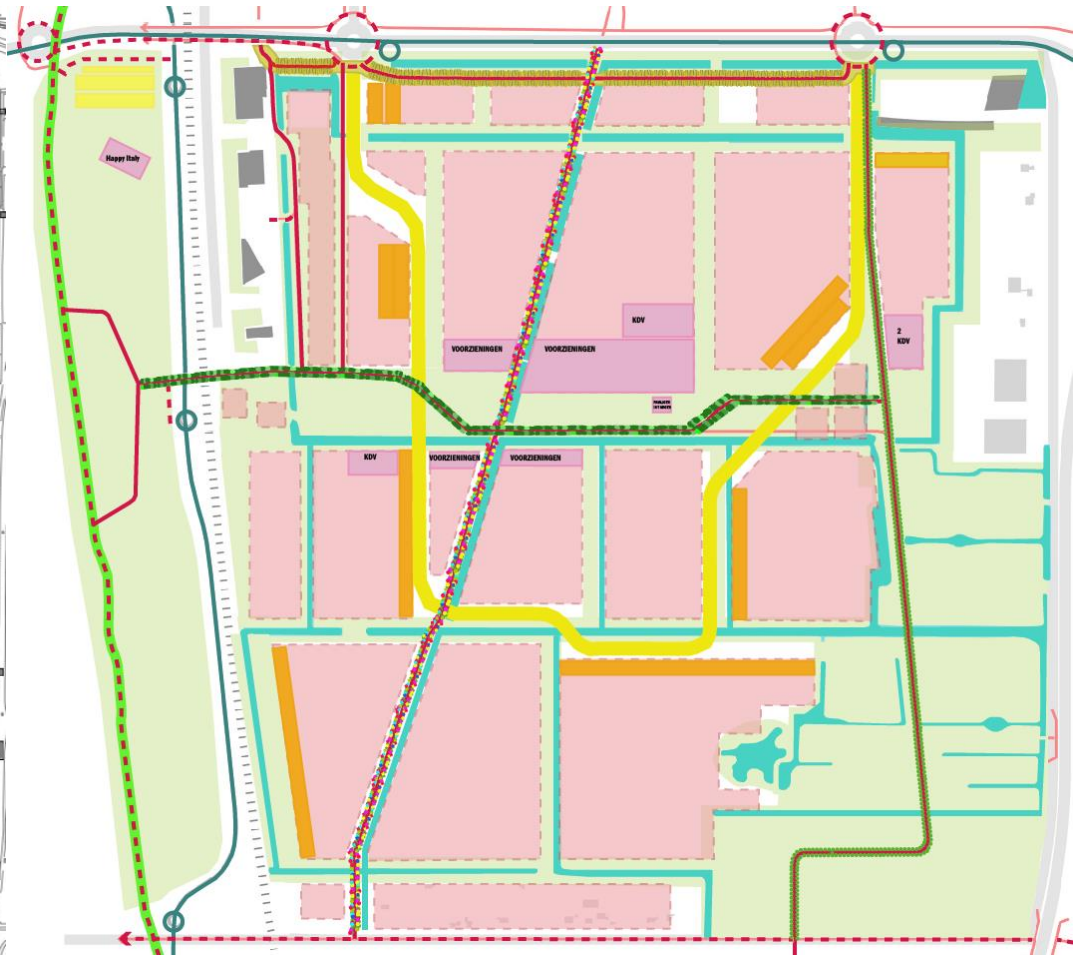
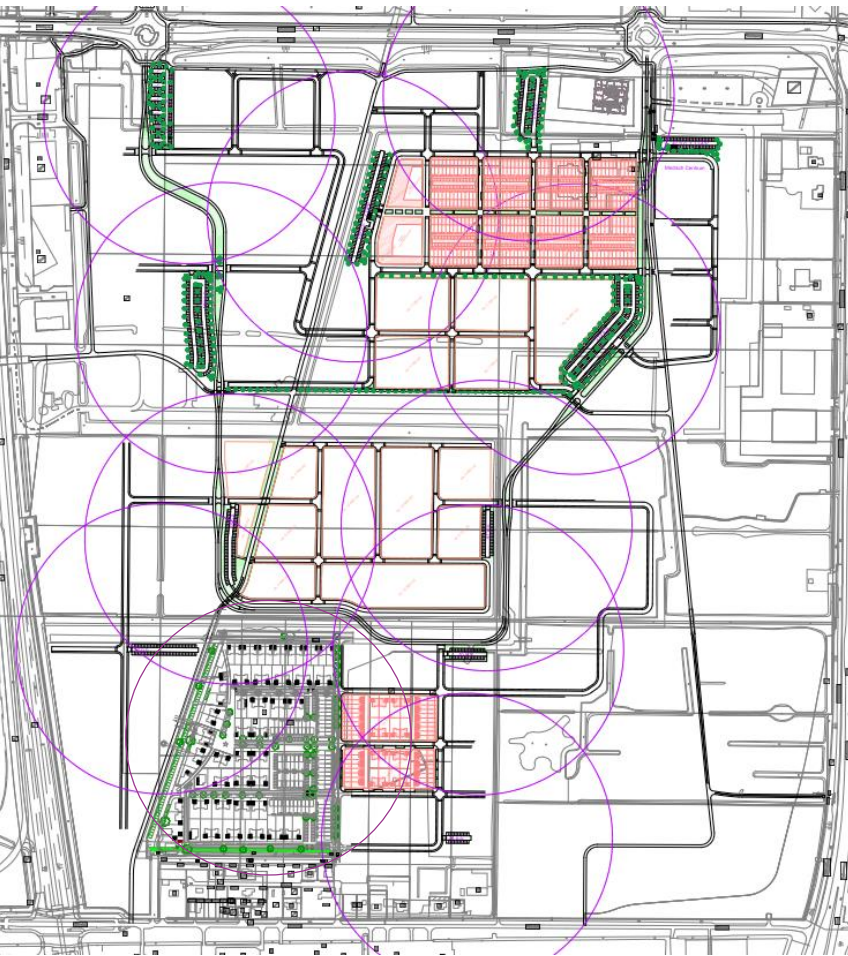
Nota parkeernormen
Gemeente Lansingerland



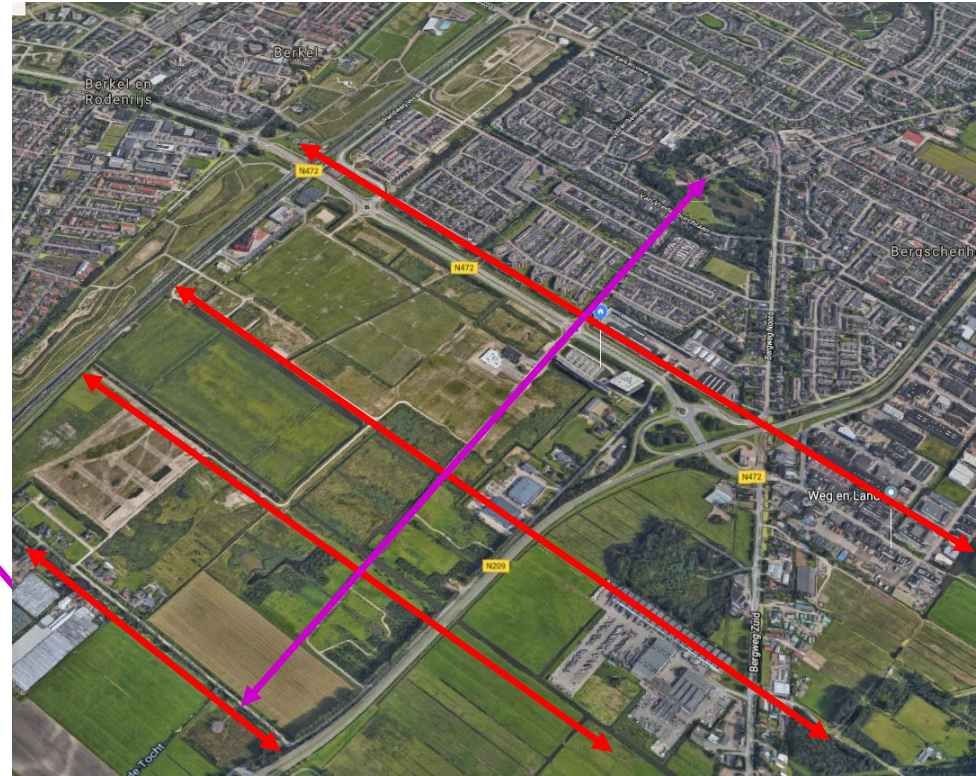
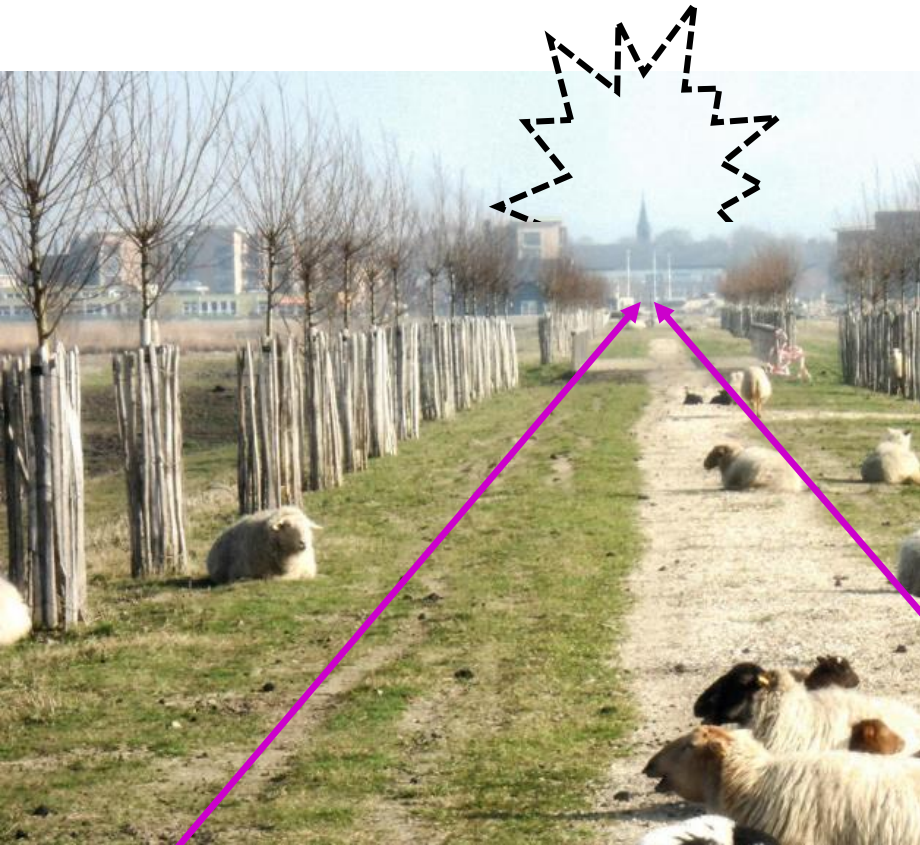
Mobiliteit – *parkeren op eigen terrein*



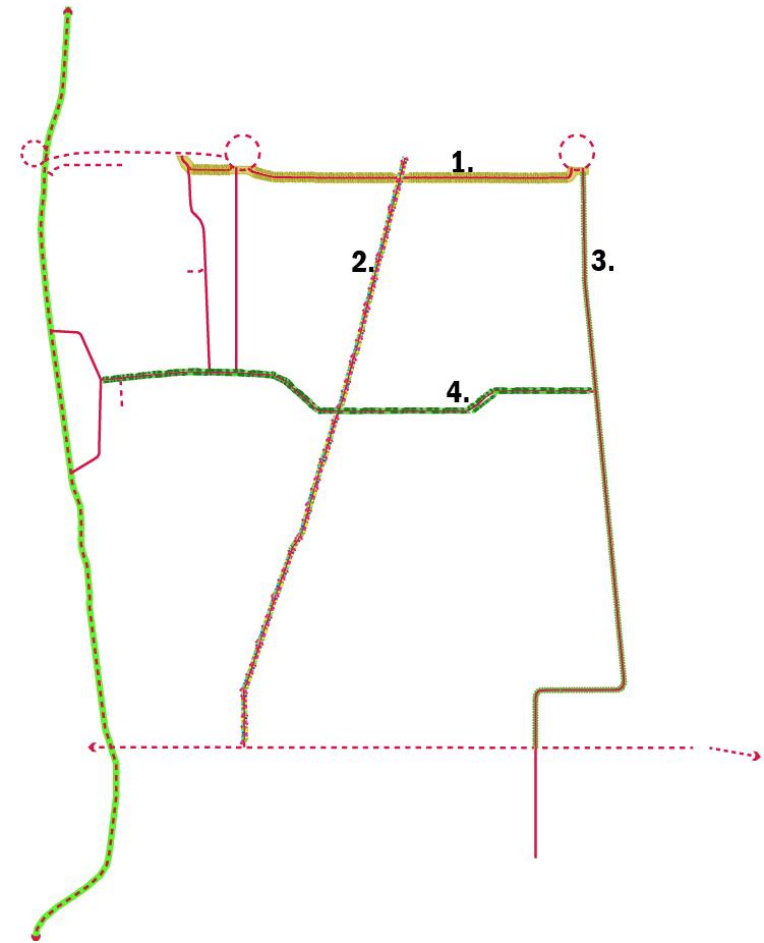
Mobiliteit – clusteren bezoekers parkeren



Raamwerk als sfeermaker – *polderstructuur*



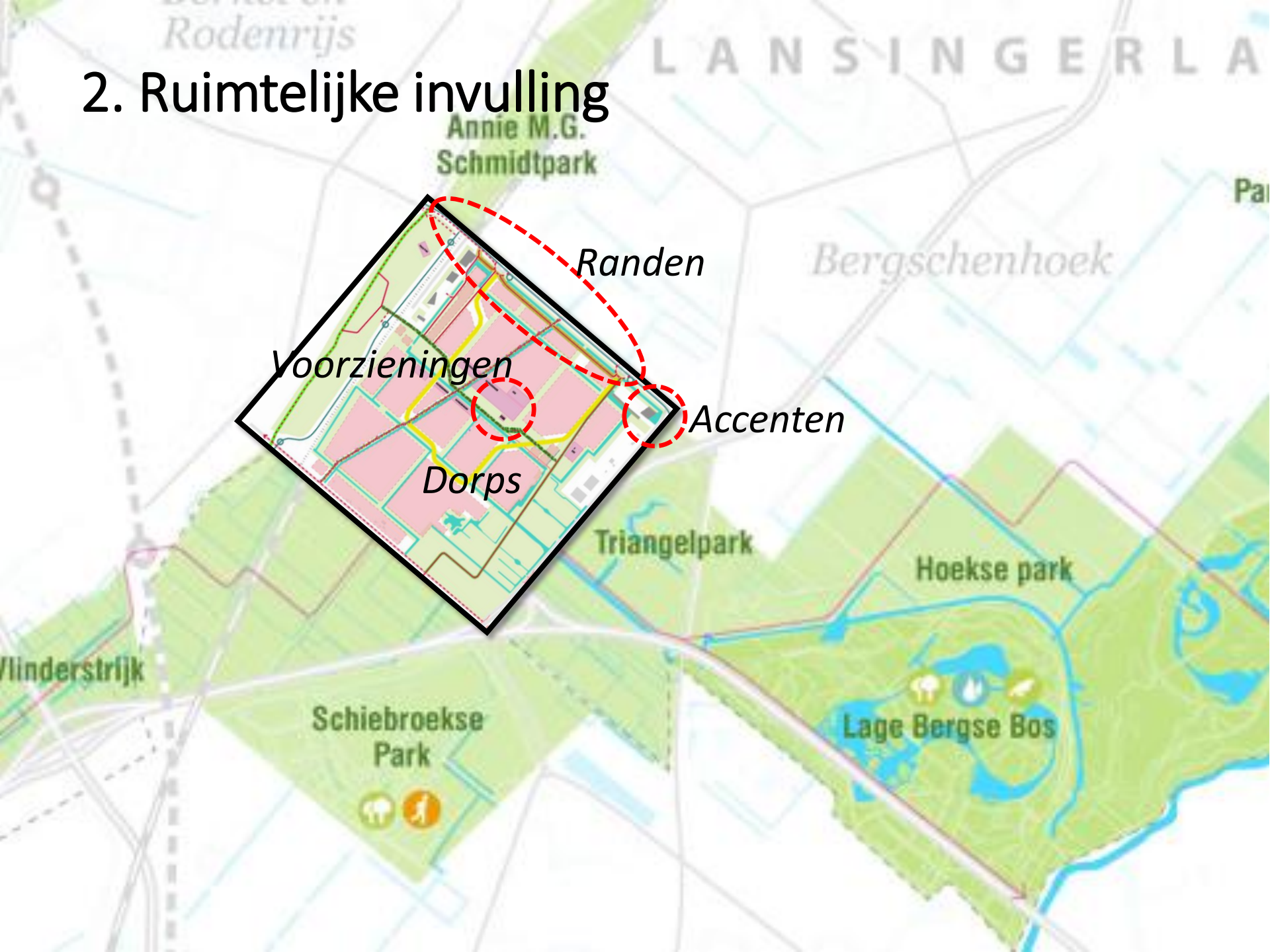
Raamwerk als sfeermaker – *LV routes*



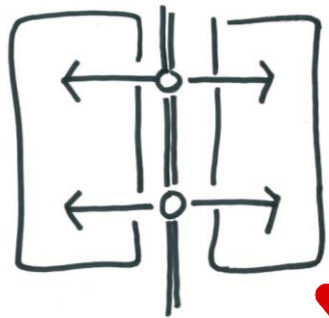
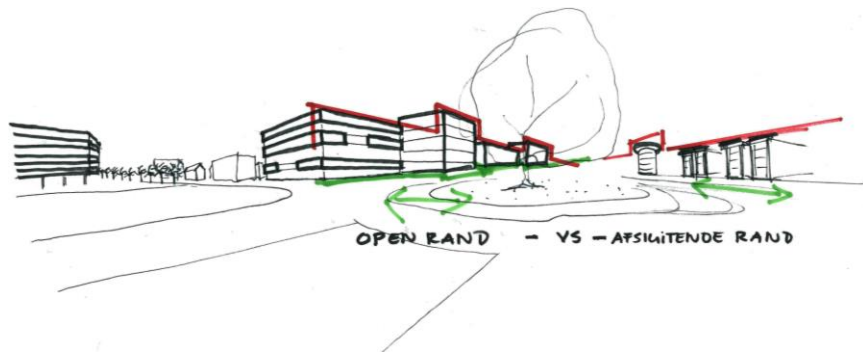
Raamwerk als sfeermaker – *haarvaten*



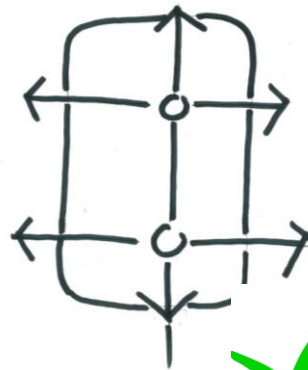
2. Ruimtelijke invulling



Randen van de wijk - *open en verbindend*



gesloten rand



open rand

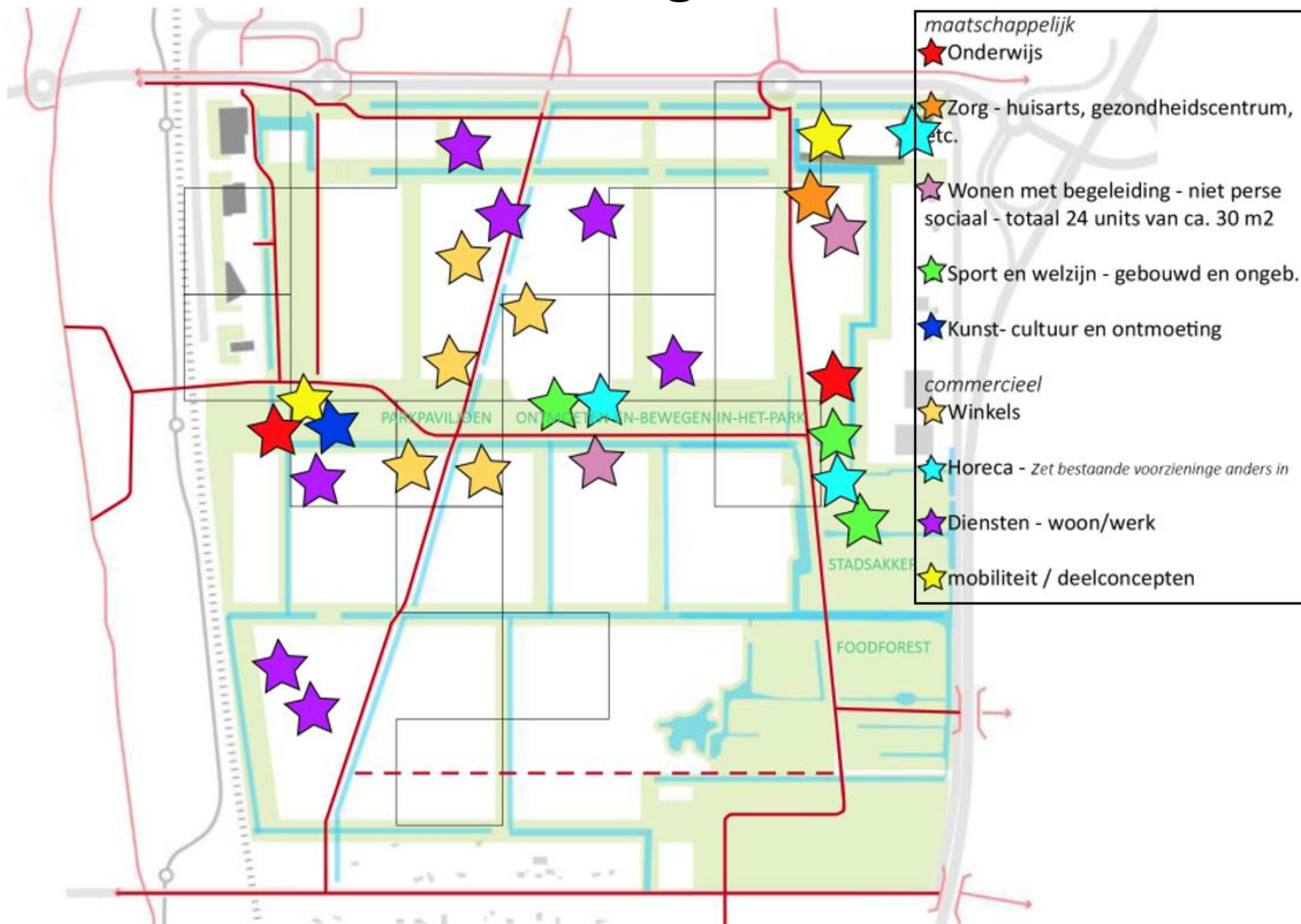


Randen van de wijk

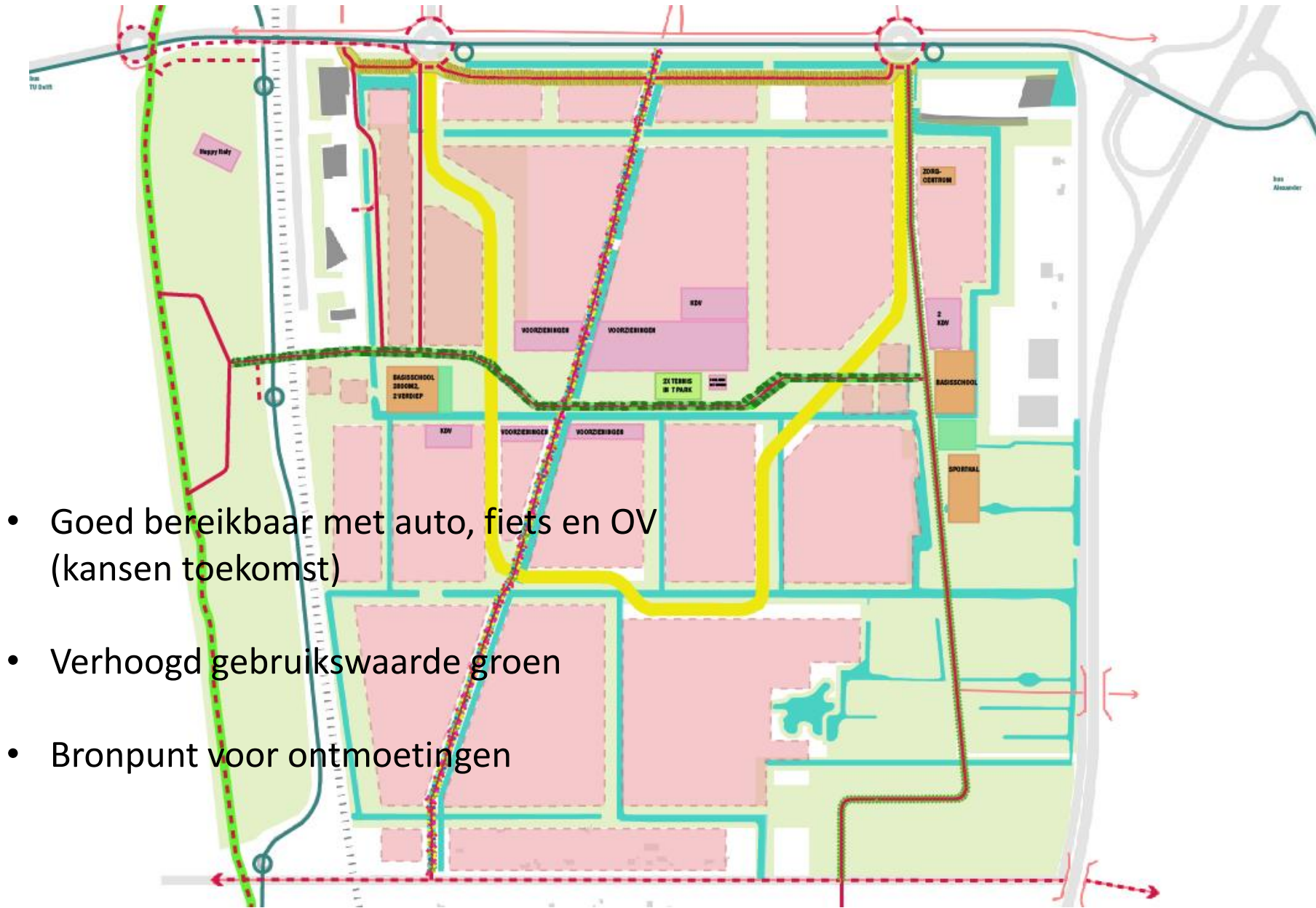


zicht naar buiten, kijkje naar binnen, verbonden met de omgeving

Ruimte voor voorzieningen



Ruimte voor voorzieningen



- Goed bereikbaar met auto, fiets en OV (kansen toekomst)
- Verhoogd gebruikswaarde groen
- Bronpunt voor ontmoetingen

Ruimte voor voorzieningen



Stedenbouwkundige accenten



hoog, architectuur, kleur, materiaal, groots en meeslepend - ingetogen

Stedenbouwkundige accenten



Dorps karakter - *gedifferentieerde opbouw*

- Lagere en hogere woningdichtheden
- Variatie in bebouwingshoogte



Dorps karakter - *korrel & architectuur*



differentiatie, seriematig, kavelgewijs, hoog, laag, architectuur, ...

Stedenbouwkundige principes > voorgesteld besluit:

1. Ruimtelijk herkenbare clusters

Plangebied uitwerken in 3 herkenbare landschappelijke clusters;

2. Groen raamwerk als sfeermaker

Groenstructuur uitwerken als herkenbare verbindende structuur in de wijk en met de omgeving;

3. Autoluwe wijk

Bereikbaarheid en ontsluiting zijn gebaseerd op een innovatief en duurzaam mobiliteitsconcept waarin fiets en OV gelijkwaardig zijn aan de auto en deelconcepten een plek hebben;

4. Gedifferentieerde opbouw

Er is een variatie in woningdichtheid en bouwhoogten; wat bijdraagt aan de ruimtelijke en woonkwaliteit;

5. Voorzieningen

- Zijn goed bereikbaar met fiets, OV en auto;
- Verhogen de gebruikswaarde van groen;
- Zijn een bronpunt voor ontmoetingen.

Wonen

- Onderzoek naar de vraag in de markt (STEC)
- Voor wie gaan we in Wilderszijde bouwen?

Markttechnisch advies woonprogramma Wilderszijde



Stec Groep

Esther Geuting
16 oktober 2019



Context

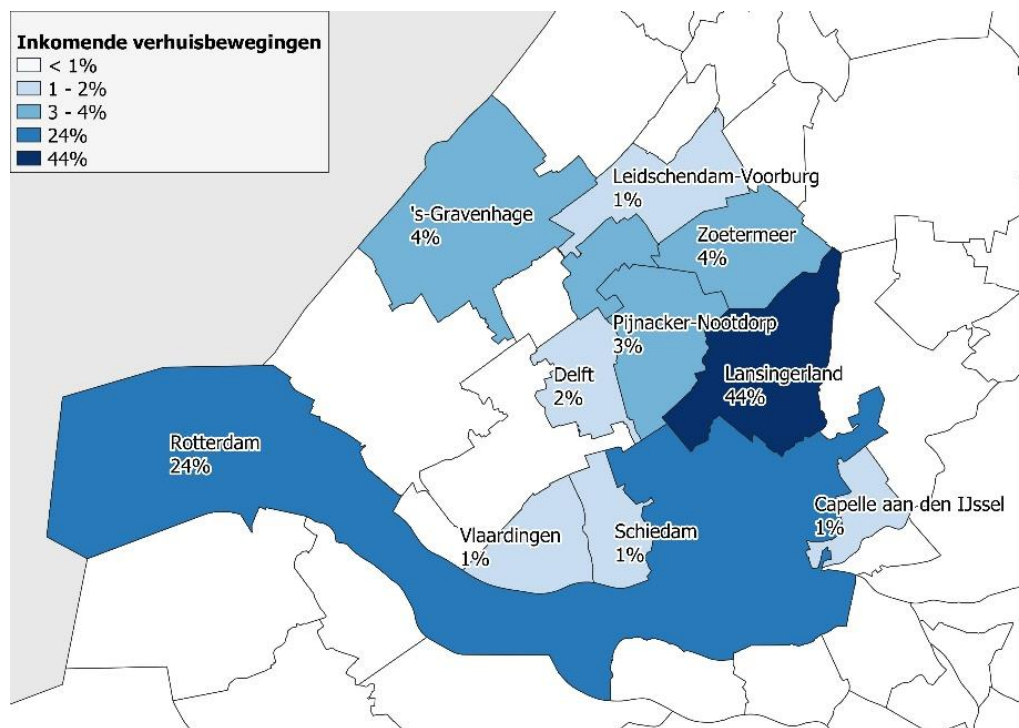
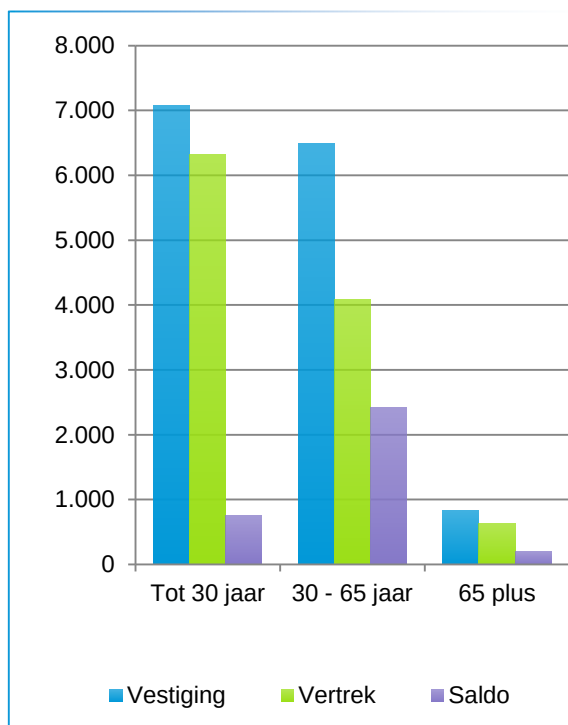
- Onafhankelijk advies in opdracht van gemeente Lansingerland, provincie Zuid-Holland en Rijk
- Wilderszijde is versnellingslocatie vanuit de Woondeal
- Markttechnische analyse



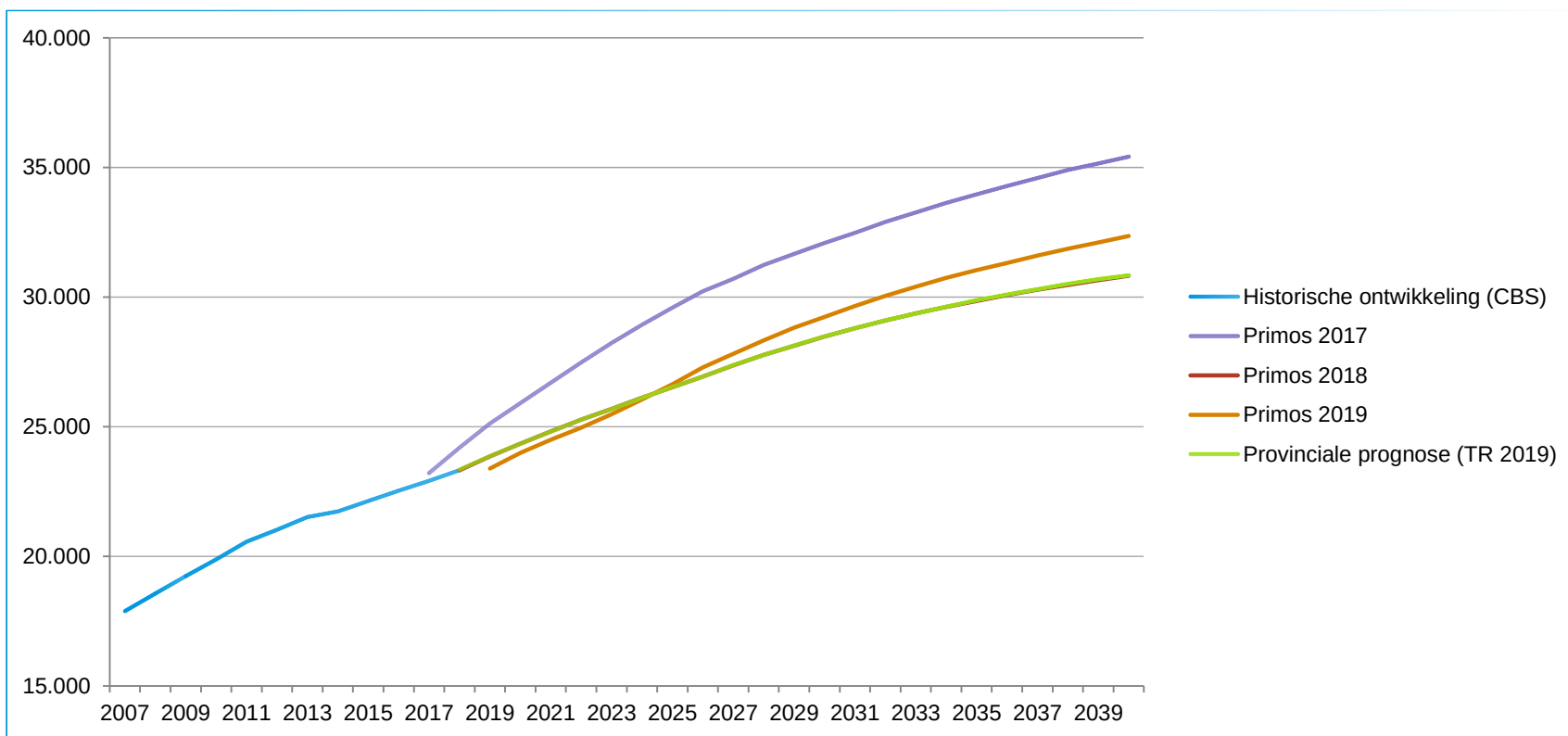
Advies 1

Primaire marktregio Lansingerland en Rotterdam

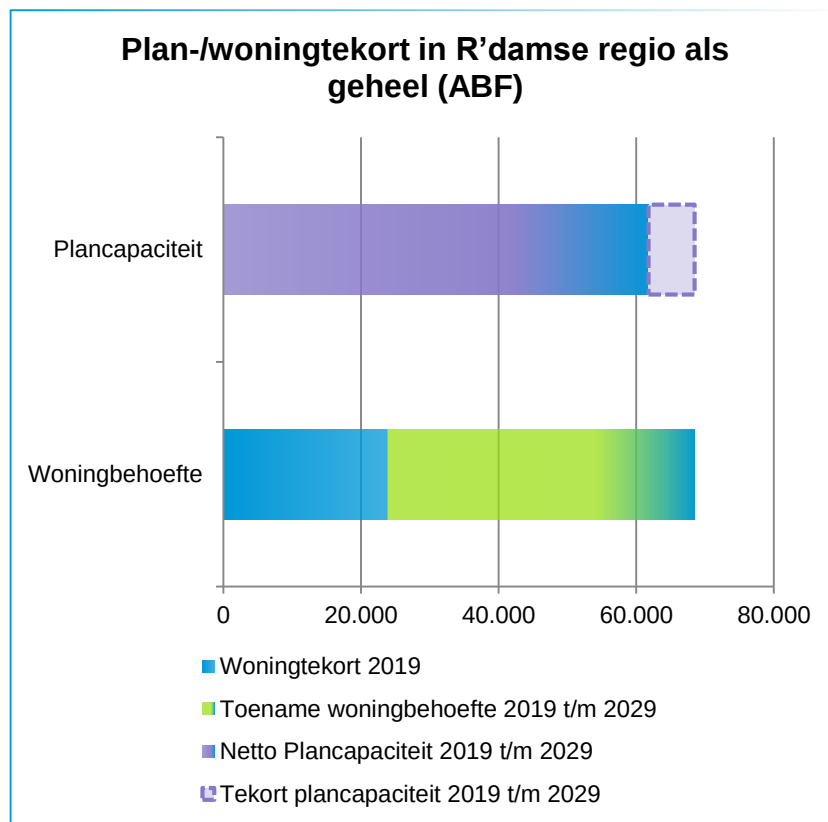
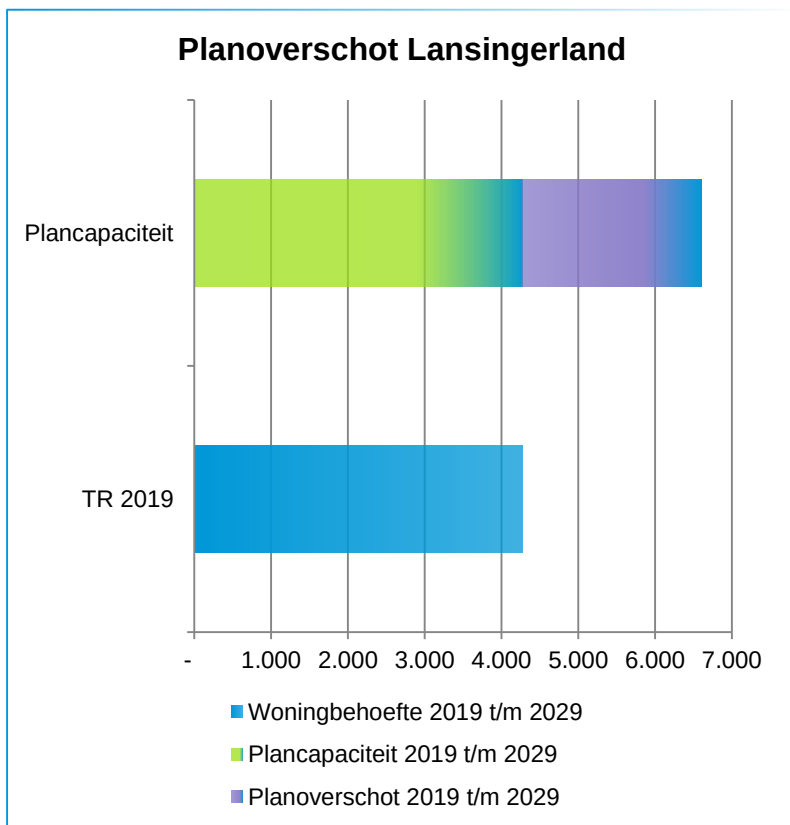
Kwart verhuisdynamiek Lansingerland komt uit Rotterdam(!)



Groei Lansingerland zet door de komende jaren



Wilderszijde verlicht in potentie druk op de regio



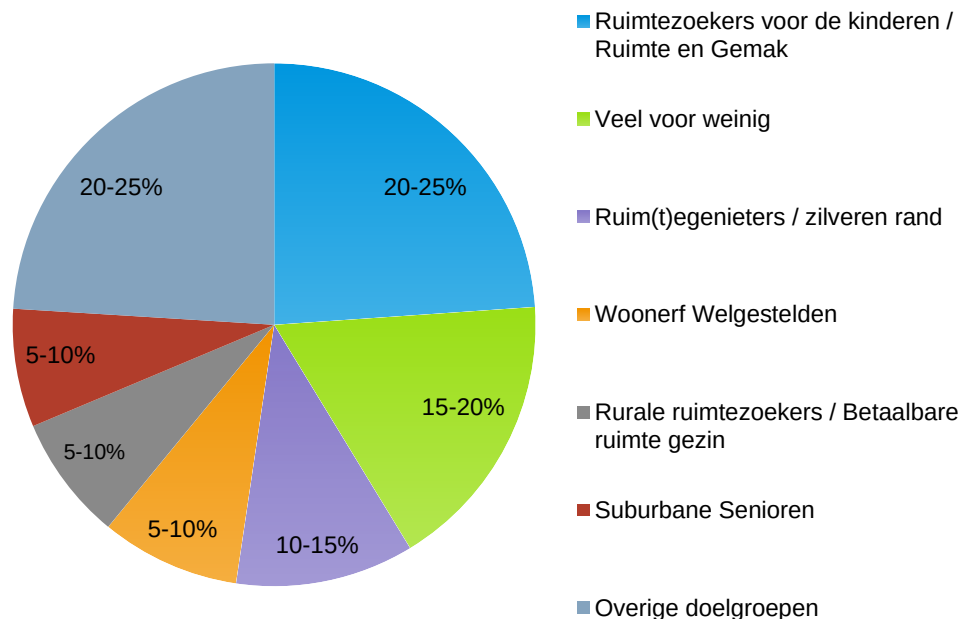
Advies 2

Doelgroepen Lansingerland hebben behoefte aan gemixt, harmonieus en autonoom woonmilieu

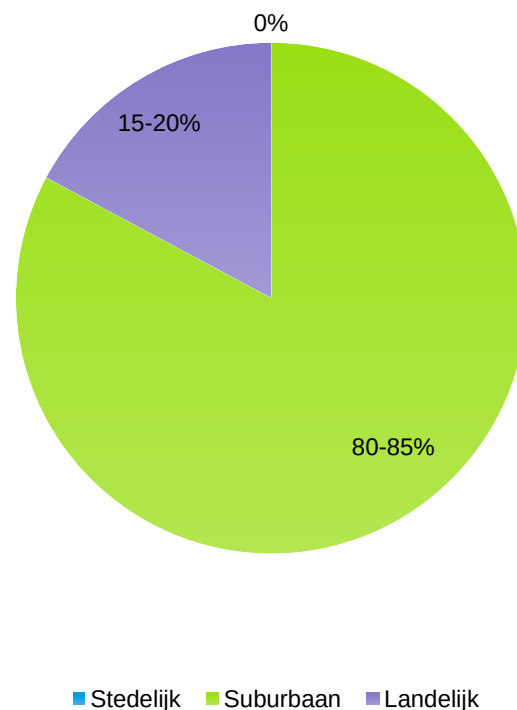


Woonbehoefte gaat uit naar suburbane plekken, Wilderszijde sluit aan

Primaire doelgroepen Lansingerland



Voorkeur Woonmilieu

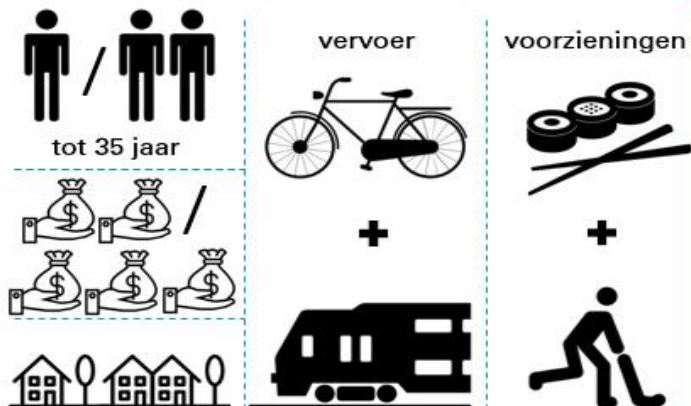


Mix lage/midden/hoge inkomens

Doelgroep grondgebonden woningen Wilderszijde		Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen
Vroeg Volwassen		Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag
Veel voor weinig			alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog
Familie doorzon			gezinnen	laag en midden
Ruimtezoekers voor de kinderen			gezinnen	hoog
Jong geleerd, oud gedaan			alleenstaanden & stellen 35 - 64	laag
Woonerf Welgestelden			alleenstaanden & stellen 35 - 64	midden en hoog
Doelgroep		Indicatief aandeel in marktpraak		
Lage inkomens (< € 37k)		20-30%		
Middeninkomens (€ 37-47k)		20-30%		
Hoge inkomens (€ 47-70k)		20-30%		
Hoge inkomens (€ 70-100k)		15-20%		
Hoge inkomens (€ 100k+)		10-15%		

Voorbeeld

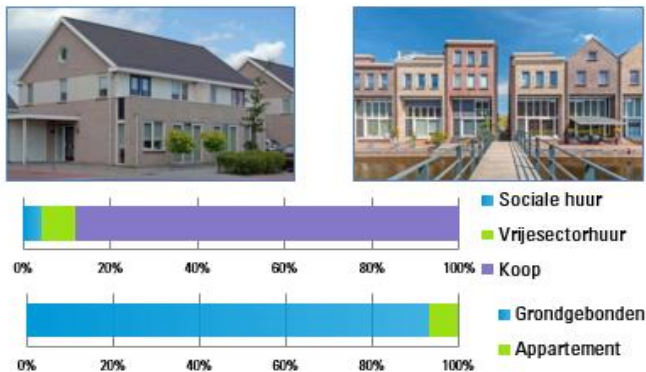
Veel voor weinig



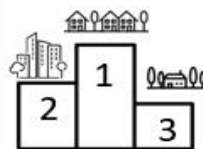
Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



Woonmilieu top-3



Bouwperiode buurt



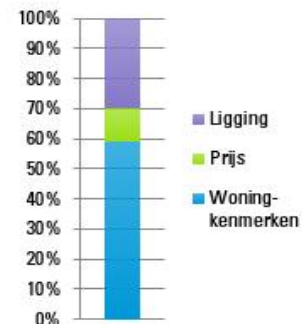
Nieuwbouw



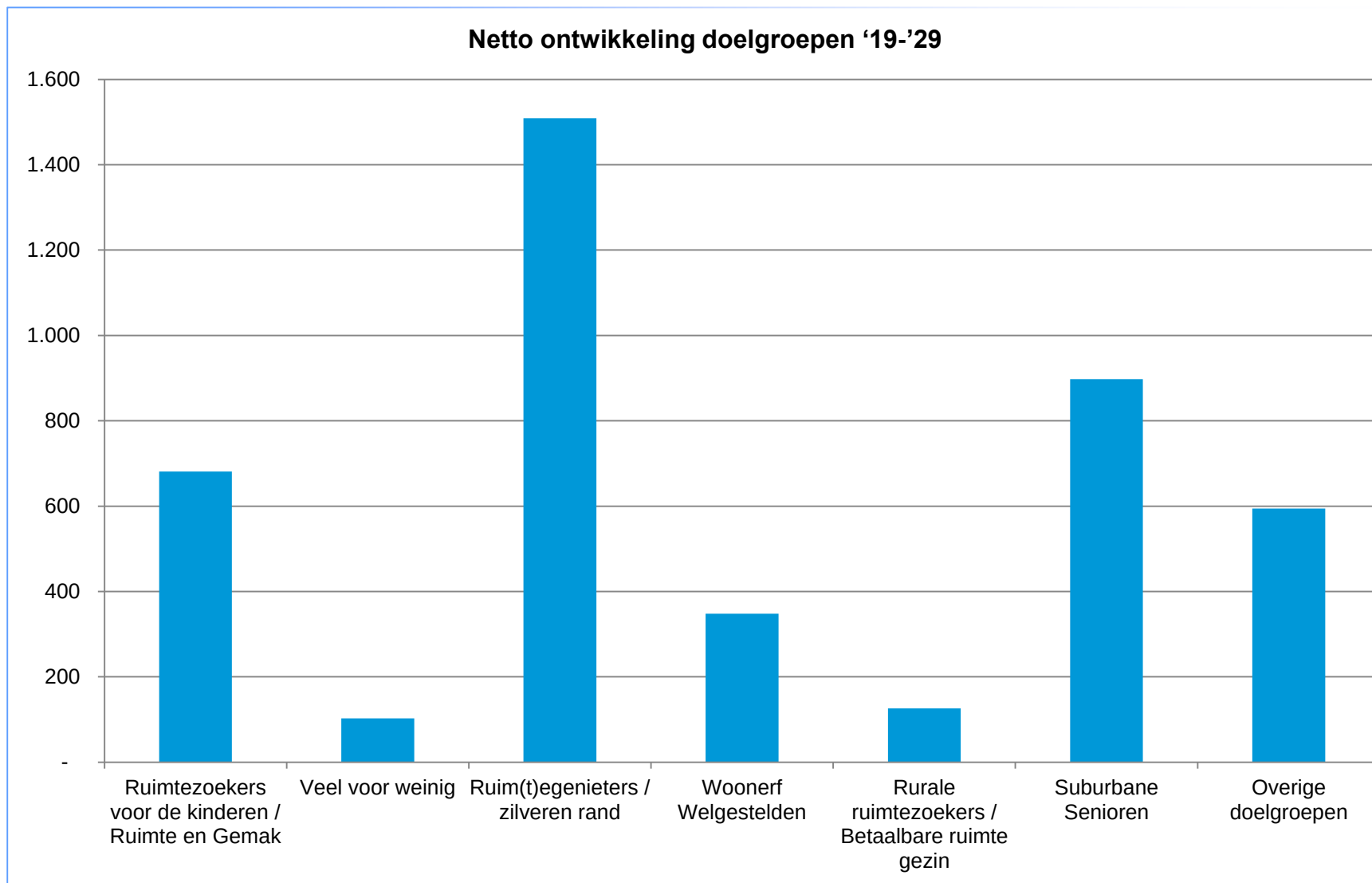
2nd best



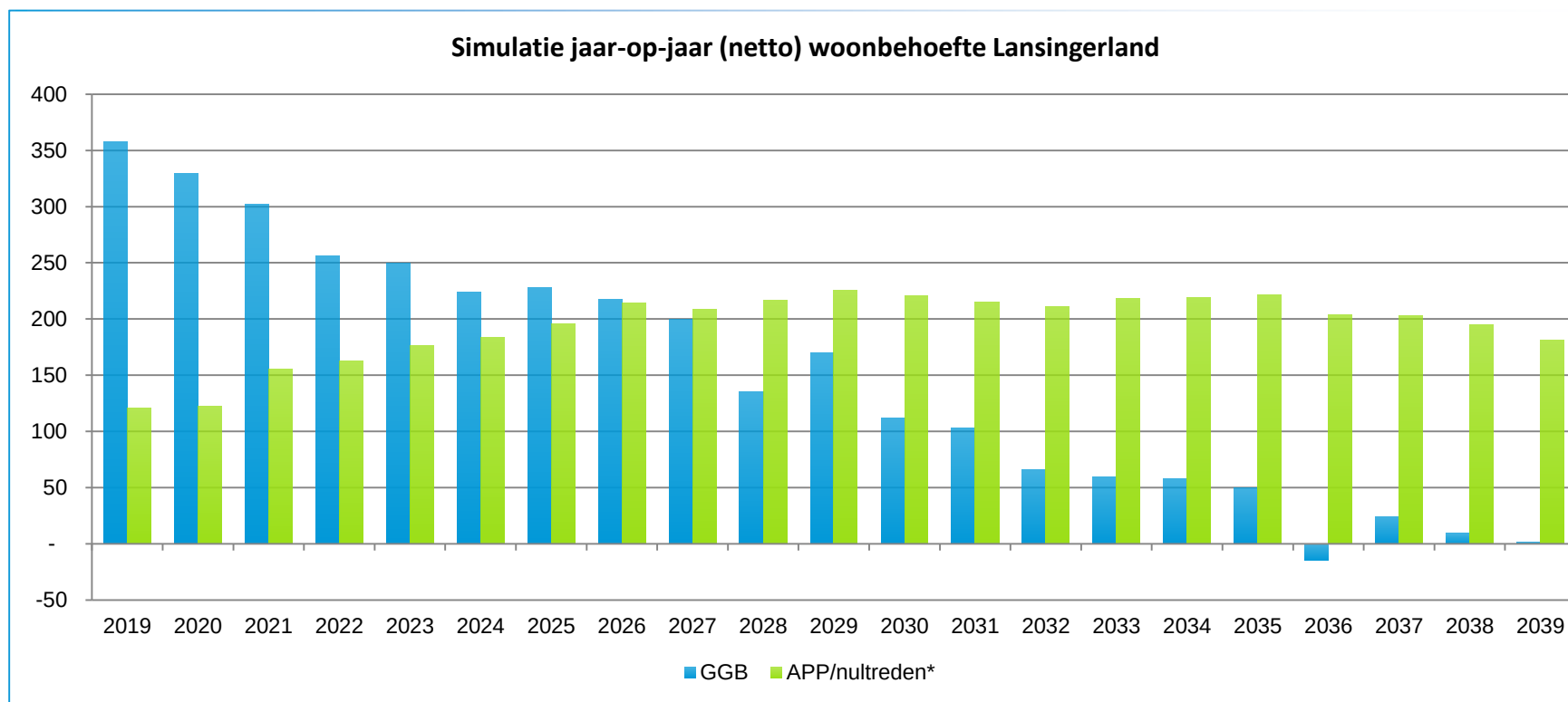
Prioriteiten



Ontwikkeling doelgroepen komende tien jaar



Actuele vraag vooral grondgebonden, nultreden in de toekomst



Advies 3

Zet in op voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen

Adviesprogramma: aandacht voor lage en middeninkomens

- Mix met aandacht voor lage en middeninkomens
- Voorzie in actuele en toekomstige vraag
- Richt u op 3.000 woningen

Segment	Verhouding GGB/APP	Vertaling indicatieve verdeling naar aantallen woningen totaalprogramma met 3.000 tot 3.500		
		Grondgebonden	Appartementen	Totaal
Sociale huur	35 / 65%	200 – 350	400 – 700	600 - 1.050
Vrijesectorhuur	40 / 60%	150 – 300	200 – 400	350 - 700
Koop	85 / 15%	1.500 – 2.100	300 – 400	1.800 - 2.500
Totaal	70 / 30%	2.100 – 2.450	900 – 1.050	3.000 – 3.500

Risico: knelpunten in huidige bouwmarkt!

rekenvoorbeeld

Doelgroep	% in marktvraag Wilderszijde	Bovengrens huurwoning	Bovengrens koopwoning	Wat kun je kopen actueel prijsniveau?	Wat kun je huren o.b.v. actueel prijsniveau?
Lage inkomens (< € 37k)	20-30%	Ca. € 720	Ca. €	Appartement tot zo'n	Sociale huurwoning
Middeninkomen (37-47k)	20-30%	Ca. € 900	Ca. €	Appartement tussen 60 m², grond- woning niet mogelijk	Appartement tussen de m², grondgebonden tot 80 m²
Hoge inkomens (€ 47-70k)	20-30%	Ca. € 1.350	Ca. €	Grondgebonden zo'n 140 m², apparte- tot zo'n 120-130 m²	Grondgebonden woning zo'n 120 m², apparte- zo'n 100 m²
Hoge inkomens (€ 70-100k)	15-20%	Ca. € 1.900	Ca. €	Ruime keuze, beperkingen	Ruime keuze, beperkingen
Hoge inkomens (€ 100k+)	10-15%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Advies 4

Kies voor een 'dorpse' verschijningsvorm op 'suburbane' plek

‘Dorps’ sluit aan bij doelgroep en onderscheidt zich van bestaande voorraad

- Bestaande voorraad overwegend ‘klassiek suburbaan’
- Behoefte aan meer beschutte en harmonieuze vormen van suburbaan

Dorpse woonvorm is gericht op sociale cohesie



Referenties: Op Buuren Maarssen (links en midden), Dorpshart Renswoude (rechts)

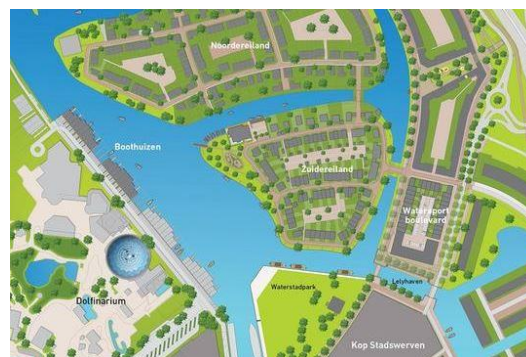
Dorps: hoge dichtheden, organische groei, sociale cohesie

Dorpse dichtheid laat 62-72 woningen per hectare (netto uitgeefbaar) mogelijk



Referenties: fietsstraat Enschede (links), organische bouw Hoef en Haag Vianen (midden), kinderboerderij Geldrop (rechts)

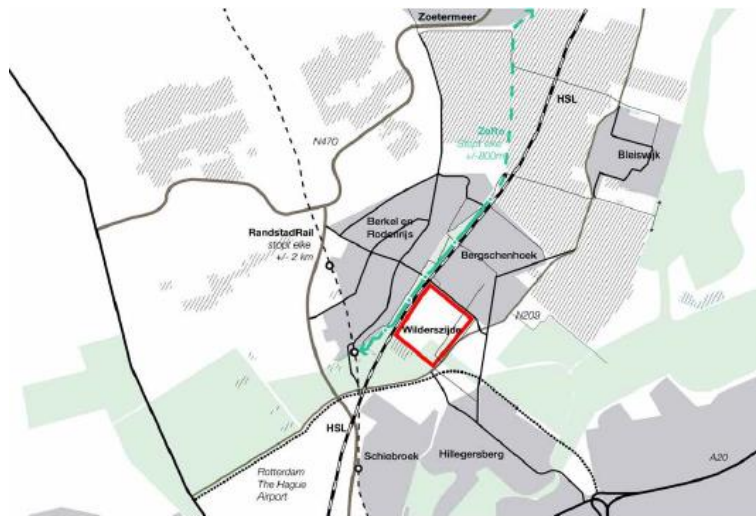
Dorps vraagt om organische groei



Referenties: Hoef en Haag Vianen (links), Waterfront Harderwijk (midden), 'klassiek suburbaan' Hoge Weide Utrecht (rechts)

Beperk autobezit met voorzieningen en goede OV-ontsluiting

- Reductie (tweede) autobezit door voorzieningen op loop-/fietsafstand
- Vertramming ZoRo-lijn verbetert R'damse OV-connectie
- Verbind haltes met Wilderszijde voor betere 'last mile'



Advies 5

Reken met een *vraagtechnische* afzet van circa 385
woningen per jaar

Afzet van gemiddeld circa 385 woningen p.j. vraagtechnisch haalbaar

- Belemmering afzetsnelheid meer aan aanbodzijde dan aan vraagzijde. Zet in op conceptbouw.
- Fasering: van GGB naar APP, van groot naar klein

	Aandeel in programma	Aantal in Wilderszijde	Aandeel op plan capaciteit aanbod	Totale vraag	Gemiddelde per jaar
Grondgebonden	70%	2.450	25%	1.070 tot 1.110	Circa 275
Appartementen	30%	1.050	23%	465 tot 505	Circa 110
Totale jaarlijkse afzetprognose					Circa 385

Advies 6

Zet in op prijzen van € 2.950 tot € 3.600 per m² v.o.n. en
huurprijzen tussen de € 9,50 tot € 14,25 per m²

Koop- en huurprijzen > € 3.000/m² en > € 10/m²

Woonoppervlak (m ² gbo)	VON-prijs (€)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100	€ 256.000	€ 315.000
Grondgebonden 100 - 120	€ 310.000	€ 366.000
Grondgebonden 120 - 140	€ 360.000	€ 413.000
Appartement 50 - 70 m ²	€ 195.000	€ 266.000
Appartmeent 70 - 90 m ²	€ 263.000	€ 329.000
Appartement 90 - 110 m ²	€ 324.000	€ 385.000
Woonoppervlak (m ² gbo)	Huurprijs (€ per maand)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100	€ 900	€ 1.080
Grondgebonden 100 - 120	€ 1.050	€ 1.200
Grondgebonden 120 - 140	€ 1.170	€ 1.330
Appartement 50 - 70 m ²	€ 710	€ 930
Appartmeent 70 - 90 m ²	€ 910	€ 1.100
Appartement 90 - 110 m ²	€ 1.080	€ 1.240

Wonen

Voor wie gaan we in Wilderszijde bouwen, voorgesteld besluit:

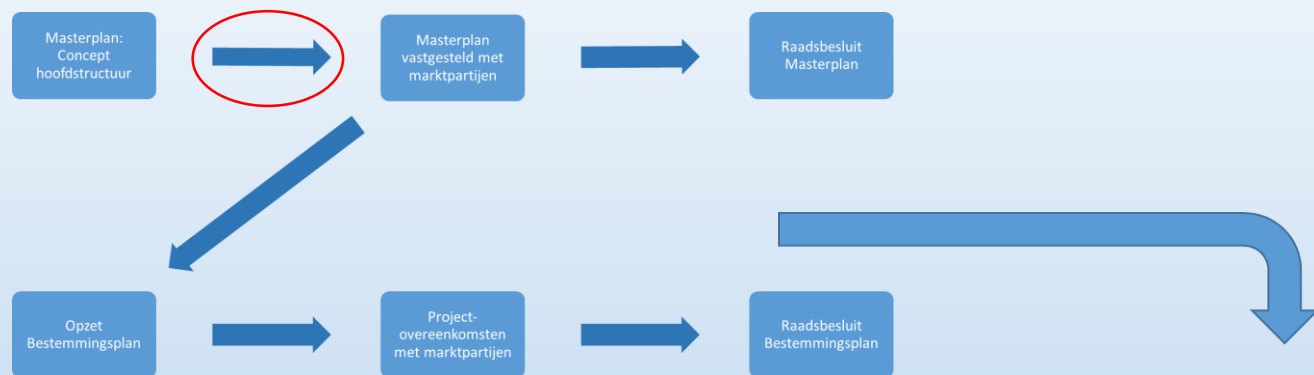
- Inzetten op een kwalitatief hoogwaardig ‘dorps’ woonmilieu met voldoende voorzieningen, een goede OV-ontsluiting, en veel groen en water
- Inzetten op voldoende differentiatie;
 - op basis van ca. 2.400-3.000 woningen
 - minimaal 30% betaalbaar (sociaal, starters en ouderen)
 - Ca. 60-70% grondgebonden en 30-40% appartementen/nul-treden
 - Aantallen per segment nader te bepalen

Toetsing Uitgangspunten

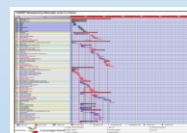
Op basis van voorgestelde besluiten:



Planning en vervolgtraject



Beleidsvelden	Vast te stellen uitgangspunten voor Wilderszijde
Duurzaamheid	
Wonen	
Voorzieningen	
Parkeren & Mobiliteit	
Stedenbouwkundige kwaliteit	



Mijlpaal	Omschrijving	Datum
MP01	Besluit Raad; vaststellen (beleids)uitgangspunten	28 nov. 2019
MP02	Besluit B&W; start BRO-overleg & ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan	Q2 2020
MP03	Besluit Raad; vaststellen Masterplan	Q2 2020
MP04	Besluit Raad; vaststellen Bestemmingsplan	Q1 2021
MP05	Einde beroepstermijn	Q1 2021
MP06	Bestemmingsplan onherroepelijk	Q2 2021
MP07	Openen GREX	Q2 2021
Start Bouw	Wolfert Lansing	Q3 2019
	Plan Waal	Q4 2020/Q1 2021
	Overig	Q4 2021

28 nov. 2019
in de
gemeenteraad!

Planning en vervolgtraject

- December 2019 – Q2 2020; Uitwerking Masterplan en Bestemmingsplan in overleg met Marktpartijen
- Q2 2020; vaststelling Masterplan door gemeenteraad
- Q2 2020; start BRO-overleg en ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan door B&W
- Q1 2021; vaststelling Bestemmingsplan door de gemeenteraad