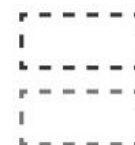


BIJLAGE 1: PLANGEBIED



Bruto plangebied = 133 ha

Netto plangebied = 110,7 ha



Plan Waal



Wolfert Lansing



Vrije Kavels (Fase 1 & 2)



Park De Polder

BIJLAGE 2: FACTSHEET WONEN

Essentie: Wilderszijde heeft een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd woonmilieu dat inspeelt op de woningbehoefte en de sociale en demografische opbouw van de gemeente en de regio dat past bij de identiteit van de gemeente met voldoende groen, water en ruimte.

Voorgesteld besluit:

1. In Wilderszijde worden ca. 2.500 tot 3.000 woningen gerealiseerd, waarbij het aantal van 3.000 als richtinggevend wordt beschouwd.
2. In Wilderszijde wordt 30 tot 40% van de woningen in de vorm van appartementen/gelijkvloerse woningen gerealiseerd en 60 tot 70% als grondgebonden.
3. In Wilderszijde wordt de volgende bandbreedte voor de woningen per segment gehanteerd:

Segmenten*	Totaal/aantal
Betaalbaar (sociale huur + vrije sector midden huur/koop**)	30 tot 40 %*** = 900 - 1.200
Vrije sector overig (midden-hoog)	60 tot 70 % = 1.800 - 2.100
Totaal	100 % = 3.000

*Over het definitief te realiseren woningbouwprogramma - in samenhang met de duurzame inrichting van de wijk, de (OV)mobiliteit, het parkeren en de voor de wijk benodigde voorzieningen - vindt overleg plaats met Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken

**In Wilderszijde worden sociale huurwoningen minimaal 20 jaar, en worden vrije sector huurwoningen minimaal 15 jaar in dit segment vastgehouden

***40% is de som van de onderkant van de bandbreedtes bij lage en middeninkomens op basis van het 'onafhankelijk markttechnisch advies woningbouwprogramma Wilderszijde', van STEC (2019); zie pagina 12 van het onderzoek van STEC in deze bijlage

4. We bouwen op basis van de marktvraag voor de volgende inkomensdoelgroepen:

Doelgroep	Wat kun je kopen o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?*	Wat kun je huren o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?
Lage inkomens (< € 37k)	X	Sociale huurwoning
Middeninkomens (€ 37-47k)	Appartement 60 m ² , grondgebonden woning niet mogelijk	Appartement tussen de 50- 70 m ² , grondgebonden woning tot 80 m ²
Hoge inkomens (€ 47-70k)	Grondgebonden woning tot zo'n 140 m ² , appartement tot zo'n 120-130 m ²	Grondgebonden woning tot zo'n 120 m ² , appartement tot zo'n 100 m ²
Hoge inkomens (€70-100k)	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen
Hoge inkomens (€ 100k+)	Geen beperkingen	Geen beperkingen

*De grens voor een 'sociale koopwoning' in een bestemmingsplan wordt landelijk vanaf 2020 gekoppeld aan de NHG-kostengrens. Dit betekent dat koopwoningen gemakkelijker te financieren zijn voor de middeninkomens (€ 37-47k). Deze maatregel wordt opgenomen in de omgevingswet. Bron: Nieuwsbericht Rijksoverheid d.d. 10 oktober 2019.

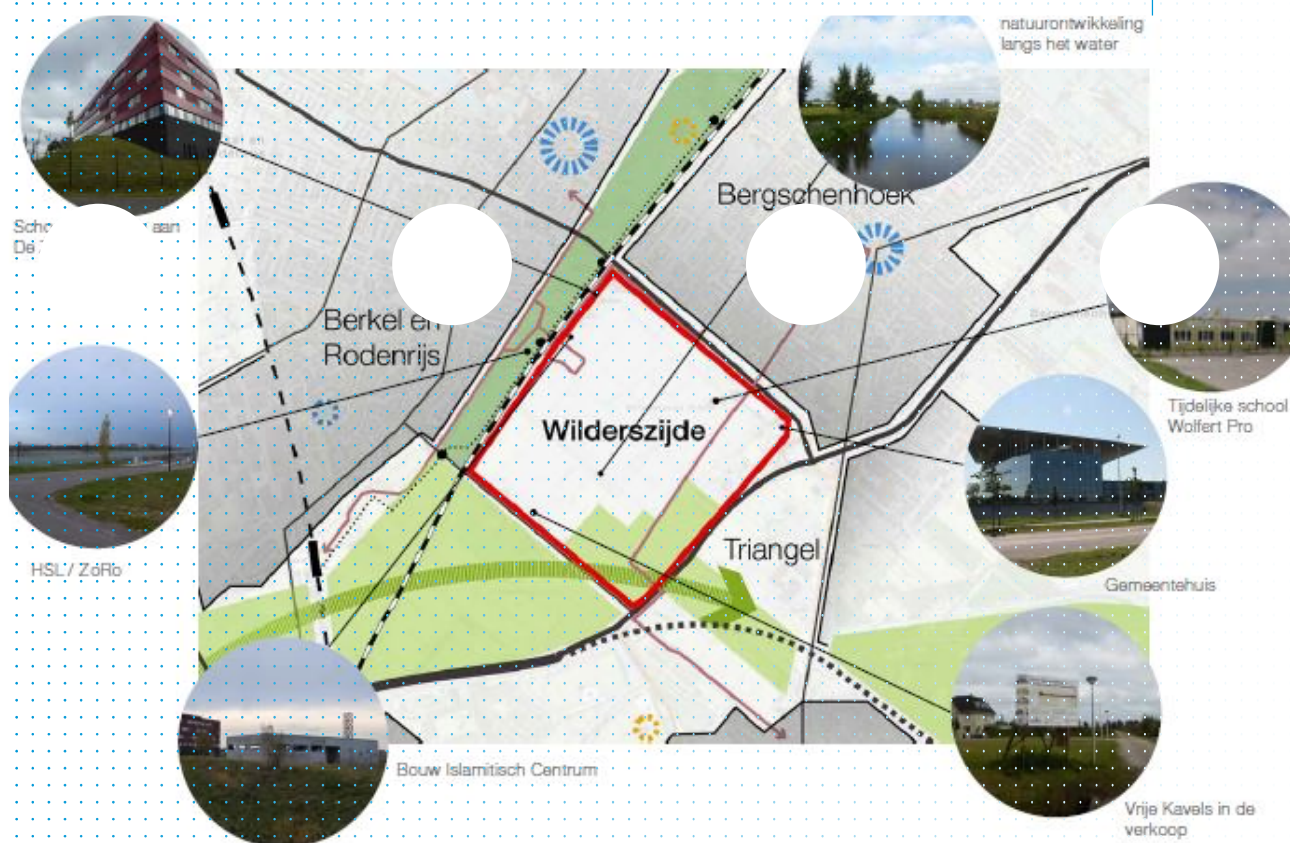
5. In Wilderszijde wordt ingezet op een verschijningsvorm met een dorps karakter, gericht op sociale cohesie en ontmoeting en passend op deze suburbane plek in Lansingerland. In Wilderszijde wordt het dorps karakter gekenmerkt door:

- een compacte bebouwing
- een grote differentiatie aan segmenten, woontypen en dichtheden
- de aanwezigheid van wijkgerichte en kleinschalige voorzieningen in een dorpshart
- een goede OV-ontsluiting
- veel ruimte, groen en water

Kaderstellende documenten	Ambities
Wilderszijde • Ambitiedocument Wilderszijde • Nota van uitgangspunten	Ambitiedocument Wilderszijde: • We zien Wilderszijde als een 'landschap van ontmoetingen': contrastrijk in beleving, toegankelijk voor een ieder en gericht op de toekomst. Een levendige woonwijk, in het hart van de metropoolregio: de voorzieningen van Rotterdam en Den Haag zijn in een kwartier bereikbaar. • We spelen in op maatschappelijke trends waardoor onze toekomstige bewoners in alle leeftijdscategorieën hier tevreden willen blijven wonen, werken en verpozen.

Gemeente • Woonvisie gemeente Lansingerland 2015-2020 • Coalitieakkoord 2018-2022 • Gemeentelijk bod t.b.v. Regionaal Akkoord Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 Gemeente, Corporaties en Huurdersvereniging • Prestatieafspraken Regio Rotterdam • Regionaal Akkoord Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 Provincie • Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland • Brief Gedeputeerde Staten n.a.v. Regionaal Akkoord Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (april 2019) BZK • Woondeal Zuidelijke Randstad 2019 (versnellingslocatie Wilderszijde)	Nota van uitgangspunten: • Wilderszijde heeft een gevarieerd woningaanbod, dat inspeelt op de sociale en demografische opbouw van de gemeente en past bij de identiteit van de gemeente. • De marktvraag en de woningbehoefte van Lansingerland dirigeren de keuze van woontypologieën. • De invulling in tijd, per deelgebied, is flexibel. • Een breed aanbod is gegarandeerd, waarbij ook alternatieve woonvormen een plek krijgen. Diversiteit staat voorop, zowel in tijd als in ruimte. • Doel is een leefbare woonwijk die toekomstbestendig is en woonkwaliteit heeft. Coalitieakkoord: • De plancapaciteit van 4.000 tot 7.000 woningen wordt in de eerste plaats ingezet om huidige inwoners van Lansingerland aansprekende en bereikbare woningen te bieden. • In ruim opgezette wijken waarin sociale veiligheid en leefbaarheid prioriteit krijgen. • Woongebieden die passen bij het dorps karakter van de kernen waarmee ze verbonden zijn. Met een grote variëteit aan woningen in verschillende prijsklassen, zowel koop als huur. • Lansingerland zet in op het vergroten van het aantal woningen voor lagere inkomens. Het accent dient te liggen op doorstroming waardoor sociale woningen meer beschikbaar komen voor de doelgroep (terugdringen scheefwonen). Daarom leggen wij accenten op het bouwen van een goede mix aan middeldure huurwoningen en het bouwen voor 1 of 2 persoonshuishoudens niet grondgebonden (huur, maar ook koop). • We bouwen primair voor onze eigen behoefte. Dat doen wij ter versterking van de woon- en leefmilieus, het realiseren van een gevarieerd woningaanbod en extra middeldure huur- en koopwoningen. Dit bevordert de doorstroming in Lansingerland. Daarbij respecteren wij uiteraard de lopende afspraken in regionaal verband. • We zetten in op een groter aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting in Lansingerland. • We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden met een grote variëteit in prijsklassen, zowel koop als huur. • Voor starters en voor hen die willen doorstromen naar een woning die past bij de volgende fase van het leven. Zo ontstaat er (nog) meer ruimte voor starters en jonge gezinnen, ook die met een krappe beurs, om een woning te vinden in onze veelzijdige gemeente. • Het dorps- en groene karakter van de gemeente en de kernen willen we daartoe behouden en versterken. Woonvisie Lansingerland • <u>Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod:</u> Dat er voor iedereen een passende woning beschikbaar dient te zijn. Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat dus ten dienste daarvan. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen we ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken.
--	---

	Ook willen we inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken. • <u>Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus</u>: Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving. • <u>Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving</u>: We besteden bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe. Ook hebben we aandacht voor de aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Tenslotte zien we de balans in sociale structuren als een aandachtsgebied. Regionaal Akkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 • a. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. • b. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030. • c. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad. • d. De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). • e. De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Woonvisie Lansingerland • Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland • Structuurvisie Lansingerland • Grondnota Lansingerland 2019	• Toename 1- en 2 persoonshuishoudens • Toename vraag huur • Toename vraag betaalbare woningen • Woningtekort Zuidelijke Randstad • Vergrijzing • Behoeft Regio Rotterdam meer spreiding sociaal	• ABF woningbehoefteonderzoek Wilderszijde (2017) • ABF woningbehoefteonderzoek Regio Rotterdam (Referentiescenario en Meer Evenwicht scenario) + RIGO analyse (2018) • Doelgroepenonderzoek Wilderszijde (BPD, 2018) • Advies Woningbouwprogramma Wilderszijde Stec Groep (augustus 2019)	• Stedenbouwkunde • Water en Groen • Energiesysteem • Mobiliteit • Voorzieningen



Onafhankelijke Markttechnisch advies woningbouwprogramma Wilderszijde

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Esther Geuting, Bart Dopper & Luuk Lentferink
3 oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Onze aanpak	4
1.4	Leeswijzer	4
2	SWOT	5
3	Adviezen over uw woningbouwprogramma	8
3.1	Advies 1: richt u op Lansingerland en Rotterdam als primaire marktgebieden voor ontwikkeling Wilderszijde	8
3.2	Advies 2: doelgroep Lansingerland vraagt om gemixt, harmonieus en autonoom woonmilieu.....	8
3.3	Advies 3: zet in op voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen	10
3.4	Advies 4: kies voor een 'dorps' verschijningsvorm op 'suburbane' plek, met voorzieningen en OV-ontsluiting, faciliteer beperkt autobezit.....	14
3.5	Advies 5: reken met een afzettempo in Wilderszijde van circa 385 woningen per jaar op basis van marktvraag	17
3.6	Advies 6: zet in op prijzen van € 2.950 tot € 3.600 per m ² v.o.n. en huurprijzen tussen de € 9,50 tot € 14,25 per m ²	18
	Onderbouwing	20
	A: Landelijke en regionale woningmarkt	20
	B: Lokale woningmarkt.....	22
	C: Realisatie en geplande nieuwbouw	26
	D: Doelgroepen en leefstijlen.....	29
	E: Vraagruiming	35
	F: Doorstroming	37
	G: Afzetanalyse	39
	H: Prijsstelling	44

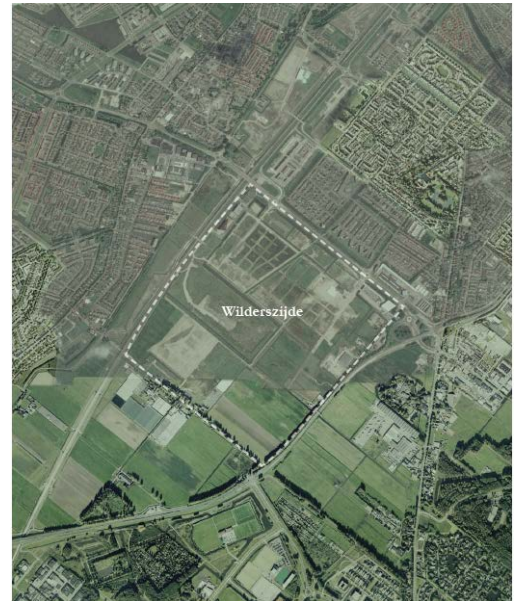
1 Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Lansingerland werkt aan de ontwikkeling van woningen in het plan 'Wilderszijde'. Deze locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Bergschenhoek en zuidoostelijk van Berkel en Rodenrijs. Wilderszijde omvat een bruto oppervalk van 133 hectare (netto 97), waar binnen circa 3.000 woningen zijn gepland (32 woningen per hectare). Binnen het plangebied is reeds in enkele deelgebieden gebouwd. Het gaat om 25 vrije kavelwoningen, het gemeentehuis en verschillende (tijdelijke) voorzieningen, zoals een middelbare schoolvoorziening, een sporthal en een moskee.

Context

De ontwikkeling van Wilderszijde ligt ruim 10 jaar na het bestemmingsplan stil. De grond en/of de bouwclaims in Wilderszijde zijn verdeeld over drie ontwikkelcombinaties. Momenteel werkt u aan een Masterplan in aanloop naar een nieuw bestemmingsplan, passend bij de situatie anno nu. Onderdelen van het nieuwe bestemmingsplan zijn onder andere actuele duurzaamheidseisen, meer sociale woningbouw en hogere mobiliteitsstandaarden. U bent op zoek naar een formule voor Wilderszijde waarbij de ontwikkelcombinaties, gemeente en provincie zich gezamenlijk achter het plan kunnen scharen en dat recht doet aan de afspraken in het Regio-akkoord.



Bouwsteen richting Raadsbesluit Masterplan

Vanuit de Woondeal Zuidelijke Randstad is Wilderszijde aangemerkt als versnellingslocatie. Concreet betekent dit dat de provincie en het Rijk in samenwerking met Stec Groep de gemeente ondersteunt bij het versnellen van Wilderszijde. Op 28 november 2019 beslist de gemeenteraad over een aantal beleidsuitgangspunten voor het nieuwe Masterplan. Het woonprogramma is er daar één van, net als duurzaamheid en mobiliteit. Voor de bouwsteen 'wonen' heeft u een onafhankelijke markttoets op het woonprogramma nodig die u kunt gebruiken ter onderbouwing richting de politiek en andere stakeholders. Separaat worden ook onderzoeken verricht naar mobiliteitsoplossingen en voorzieningen. Stec Groep voert de markttoets uit. Het vertrekpunt van de markttoets is nadrukkelijk de markttechnische situatie, en staat daarmee los van bestuurlijke afspraken en ambities. De markttoets is een beleidsarm advies en vormt input voor het woonprogramma. Voor het uiteindelijke woonprogramma zal een bredere afweging worden gemaakt, waarbij ook financiële, fysieke en politiek-bestuurlijke aspecten een rol kunnen spelen. Bijvoorbeeld: parkeernormen, duurzaamheidswensen, contracten met marktpartijen en regionale woonafspraken. Het spreekt voor zich, dat deze aspecten een nauwe samenhang vertonen.

1.2 Uw vragen

U vraagt ons om voor Wilderszijde in beeld te brengen welke (inkomens) doelgroepen kansrijk zijn voor deze locatie en welke producten daarbij passen. Dit moet resulteren in een concreet woningbouwprogramma voor Wilderszijde. Concreet wilt u weten:

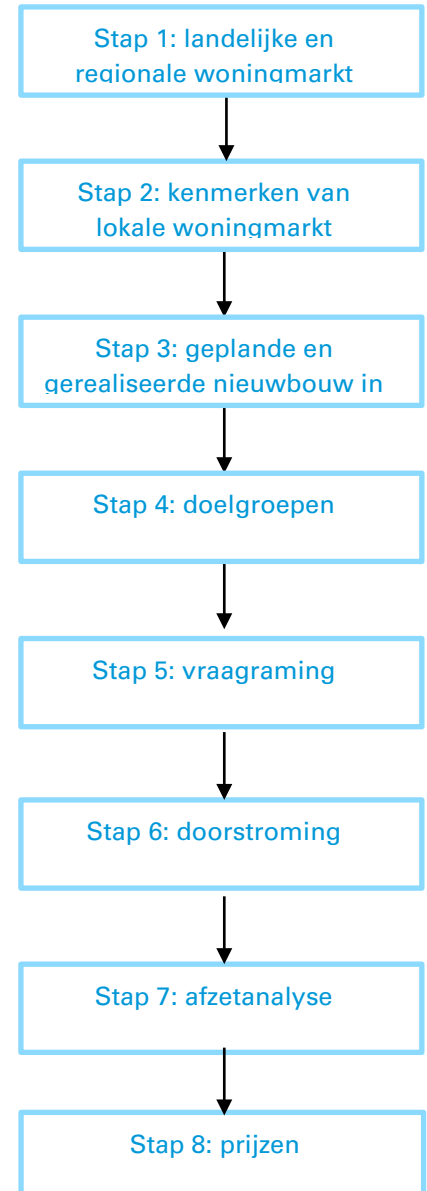
- Wat zijn de kansen en risico's van de gebiedsontwikkeling, specifiek ten aanzien van woningbouw?
- Welke (inkomens) doelgroepen u in potentie aanspreekt met Wilderszijde?
- Welke woontypologieën hieruit voortvloeien, rekening houdend met markt, trends en ontwikkelingen?
- Wat de marktopnamecapaciteit is voor de woningen in de koop, sociale huur, vrijesectorhuur?
- Wat is een marktconforme prijsstelling voor de kansrijke woonproducten? U wilt hierbij inzicht in de VON-waarden en huurprijzen voor de woningen.

- Hoe verhouden de uitkomsten van dit onderzoek zich tot eerdere onderzoeken naar Wilderszijde?

1.3 Onze aanpak

Om uw vragen te beantwoorden hebben we de volgende stappen gezet:

1. In de eerste stap analyseerden we de landelijke en regionale woningmarkt. Met welke marktomstandigheden hebben we op dit moment mee te maken en wat kunnen we in de komende jaren verwachten? Wat zijn de belangrijkste herkomstgemeenten van de naar Lansingerland verhuisde personen?
2. In de tweede stap hebben we de kenmerken van de lokale woningmarkt uitgewerkt. Wat is de positie van de woningmarkt in Lansingerland en binnen de marktregio Rotterdam? Hoe is de woningmarkt in Lansingerland samengesteld?
3. In de derde stap komt de realisatie en de geplande nieuwbouw in de gemeente Lansingerland en Rotterdamse regio aan bod. Hoeveel woningen zijn er de komende jaren gepland en van welke type en in welke prijsklasse?
4. In de vierde stap hebben we alle doelgroepen voor woningen in Wilderszijde uitgewerkt. Wie willen er gaan wonen en wat zijn hun woonwensen?
5. De vijfde stap gaat in op de potentiële jaarlijkse marktvraag. Hoeveel marktruimte is er in Lansingerland en hoeveel woningen zijn er jaarlijks af te zetten?
6. In onze zesde stap onderzochten we de doorstromingseffecten die u kunt verwachten.
7. In de zevende stap legden we de focus op de afzetanalyse voor Wilderszijde in relatie tot het concurrerend aanbod in de gemeente en de regio. Hoe onderscheidt Wilderszijde zich ten opzichte van deze concurrerende projecten en met welke afzetprognose kan er worden gerekend?
8. In de achtste stap van ons werk analyseerden we wat de gemiddelde vraagprijs van woningen in Lansingerland is.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u onze adviezen. De onderbouwing voor onze adviezen treft u achterin het rapport. We behandelen achtereenvolgens:

- A: landelijke en regionale woningmarkt;
- B: lokale woningmarkt;
- C: Wilderszijde en concurrerende locaties;
- D: doelgroepen en leefstijlen;
- E: vraagraming;
- F: doorstroming;
- G: afzetanalyse;
- H: prijsstelling;

2 SWOT

Alvorens in te gaan op onze adviezen starten we met een SWOT analyse van Wilderszijde en Lansingerland als geheel. We vatten daarin de beoordeling van de projectlocatie samen.

Tabel 1: indicatie sterke en minder sterke punten Wilderszijde

Sterk	Minder sterk
Strategische ligging tussen Den Haag, Rotterdam, Delft en Leiden. Dit maakt Lansingerland en specifiek Wilderszijde een goede uitvalsbasis voor forenzen. Bovendien fungeert Lansingerland als belangrijke overlooppgemeente voor met name Rotterdam.	Matige OV-bereikbaarheid. De projectlocatie is per ZoRo-bus en Randstadrail bereikbaar, een treinstation ligt niet op fietsafstand. De ZoRo-lijn is een vrijliggende busbaan tussen Randstad Rail Halte Rodenrijs en Zoetermeer centrum. Via een overstap op de Randstad Rail is Rotterdam Centraal in iets meer dan 20 minuten bereikbaar. De ZoRo-buslijn loopt langs de noordwestzijde van Wilderszijde, parallel aan de HSL-verbinding. De haltes liggen relatief ver buiten het projectgebied, waardoor een sprake is van een relatief ongunstige 'last mile'. Zie advies 4.
De projectlocatie kent een goede autobereikbaarheid. Autoverkeer kan via de N209 en de N471 het centrum van Rotterdam binnen 20 minuten bereiken. Via de A13 in is het centrum van Den Haag in circa 30 minuten te bereiken.	Lansingerland ligt onder de aanvliegroute voor Rotterdam-The Hague Airport. Bewoners ervaren hiervan hoogstwaarschijnlijk geluidshinder. In mindere mate zorgt de HSL-verbinding ook voor geluidsoverlast. Zie advies 4.
Kansen	Bedreigingen
Vertramming ZoRo-verbinding verbetert OV-bereikbaarheid Wilderszijde. De ZoRo-verbinding wordt in de investeringsagenda MRDH benoemd om op termijn te transformeren naar een Randstad Rail route tussen station Bleizo en Rotterdam-The Hague Airport. Tevens wordt onderzoek verricht naar een oost-west busverbinding tussen Delft centrum en Rotterdam Alexander, die aan de noordzijde van Wilderszijde aantakt. Zie advies 4.	Overloopfunctie Lansingerland maakt Wilderszijde relatief conjunctuurgevoelig. Lansingerland is voor circa een kwart van de vestigingen afhankelijk van Rotterdamse huishoudens die onder andere door prijsdruk Rotterdam verlaten. Een omslag naar laagconjunctuur kan daardoor extra effect hebben in Lansingerland. Zie adviezen 1 en 4.
Relatief afgescheiden ligging biedt potentie voor authentiek, zelfstandig woonmilieu. De ontwikkeling betreft een compleet nieuwe woonwijk, door de relatief afgescheiden ligging ten opzichte aangrenzende woonwijken is het mogelijk hier een op zichzelfstaand en onderscheidend (dorps) woonmilieu te creëren. Zie advies 4.	Concurrerend aanbod in de bestaande voorraad en nieuwbouwplannen in de regio. Er is een relatief groot aanbod van nieuwbouwwoningen op suburbane plekken. Zie advies 4 en 5.
Zet in op stevige voorzieningenstructuur met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen die voorziet in de lokale behoefte. Dit maakt Wilderszijde tot een aantrekkelijk, zelfstandig woonmilieu. Voorzieningen verlagen ook de auto-afhankelijkheid van bewoners, wat kansen biedt voor een lagere parkeernorm (en een intensiever programma). Door de ontwikkeling van circa 3.000+ woningen ontstaat naar verwachting voldoende lokaal draagvlak. Vervolgonderzoek naar het benodigde voorzieningenniveau en uitgaande concurrentie van en naar de winkelheden in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek is nodig. Zie advies 4.	Geluidshinder en luchtvervuiling door toekomstige A16 (in combinatie met huidige provinciale wegen N209 en N471). Het nieuw aan te leggen A16-tracé ten zuiden van Wilderszijde geeft naar verwachting geluidsoverlast en verslechtert de luchtkwaliteit. In combinatie met de ligging onder de aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport heeft dit een negatieve invloed op de leefkwaliteit in Wilderszijde. Zie advies 4.
Verlaging parkeernorm biedt kansen voor intensiever woonprogramma, waarmee u de krapte in de Zuid-Hollandse woningmarkt terugbrengt. Daarnaast biedt het kansen voor opbrengstenverhoging, die u kunt gebruiken om extra investeringen in sociale woningbouw of verduurzaming te financieren. Zie adviezen 1 en 4.	Wegvallen Programma Aanpak Stikstof (PAS) als toestemmingsbasis voor plannen brengt ontwikkeling mogelijk in gevaar. Zie advies 5.

Hieronder vindt u een kort locatieprofiel. Hiermee geven we de ligging en positionering van Wilderszijde binnen Lansingerland aan. Ook geven we inzicht in de voorzieningen in de nabije omgeving.

Figuur 1: locatieprofiel Wilderszijde, Lansingerland



Bron: Stec Groep (2019).

ONDERZOEKEN WILDERSZIJD

Er zijn door diverse partijen onderzoeken gedaan naar de projectlocatie Wilderszijde. Waar mogelijk betrekken we de resultaten in deze rapportage. De belangrijkste onderzoeken en resultaten op een rij:

Kwalitatieve Woningbehoefte Wilderszijde Lansingerland (ABF, 2017):

- Het onderzoek geeft aan dat de behoefte – afhankelijk van economische scenario's - uitgaat naar circa 5% tot 10% sociale huur (waarvan tweederde gestapeld), 10% tot 15% vrijesectorhuur (nagenoeg alleen gestapeld) en 75% tot 85% koop (waarvan circa 40% gestapeld en ruim een kwart in het segment tot € 190.000).
- Bijna de helft van de totale behoefte gaat volgens ABF uit naar appartementen, omdat dit woningtype in Lansingerland ondervertegenwoordigd is (17%) en de vraag hiernaar wel toeneemt door vergrijzing.
- Bij de sociale behoefte houdt ABF geen rekening met regionale afspraken. ABF plaatst de kanttekening dat in de sociale huur een cohorteffect optreedt: de sociale doelgroep groeit naar verwachting door vergrijzing. Oudere huishoudens maken een inkomensdaling door als zij met pensioen gaan, maar blijven naar verwachting in hun koopwoning wonen omdat hun lasten ook laag zijn (door een (groten)deels afgeloste hypotheek).

Doelgroepenonderzoek Wilderszijde (BPD, 2018):

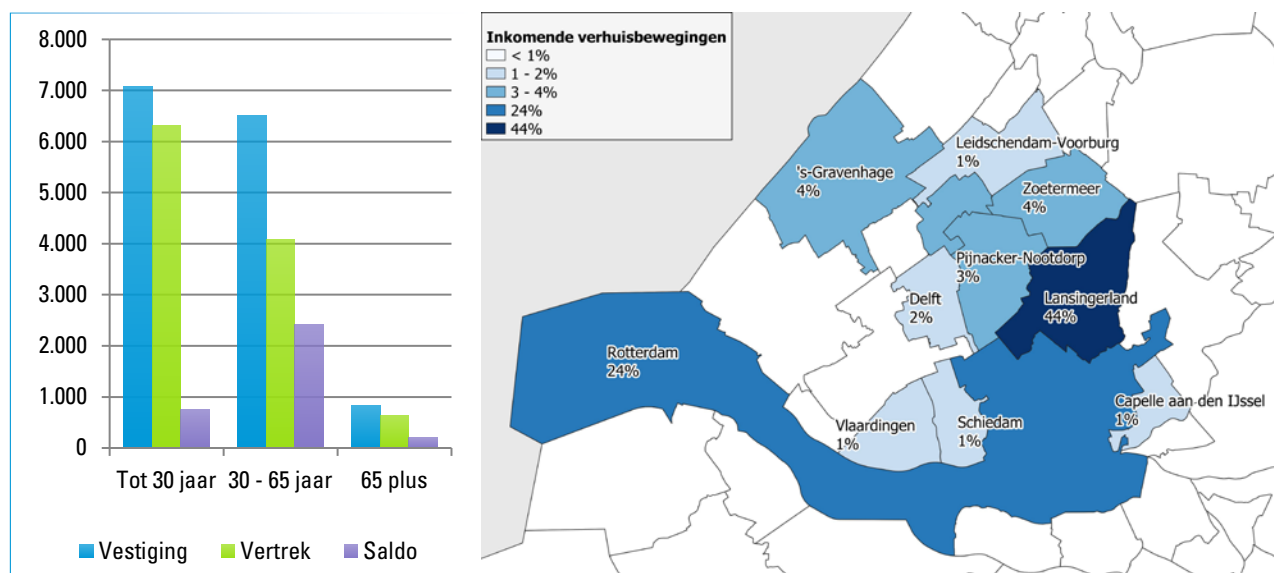
- De kernen in Lansingerland hebben een divers karakter qua leefstijlen. Berkel en Rodenrijs is overwegend 'blauw' (status georiënteerd, individualistisch), Bleijswijk 'groen' (dorps, geborgen) en Bergschenhoek 'geel' (harmonieus, sociaal).
- Voor Wilderszijde voorziet BPD een groen/gele doelgroep als meest kansrijk. Deze doelgroep is op zoek naar een harmonieuze, geborgen leefomgeving met een zekere sociale betrokkenheid. Een dorps en beschut karakter van de wijk, met voldoende ruimte voor ontmoeting, past bij de vraag vanuit de doelgroep.

3 Adviezen over uw woningbouwprogramma

3.1 Advies 1: richt u op Lansingerland en Rotterdam als primaire marktgebieden voor ontwikkeling Wilderszijde

Lansingerland heeft een sterke relatie met Rotterdam. Huishoudens binnen Lansingerland en uitstromende huishoudens vanuit Rotterdam zijn op basis van historische verhuisbewegingen binnen de regio belangrijk als focusdoelgroep voor woningen in Wilderszijde. We zien in Lansingerland een interne verhuisdynamiek waarbij ruim 44% van alle inkomende verhuizingen in Lansingerland verhuizingen van personen betreft die al in Lansingerland woonachtig zijn. Daarmee kenmerkt Lansingerland zich als een zeer open woningmarkt, normaalgesproken ligt het percentage interne verhuisdynamiek op zo'n 60% à 70%. Circa 24% (!) van de vestigingen komt uit Rotterdam (onderbouwing A). Mede door het plantekort in Rotterdam verwachten we dat de toeloop naar Lansingerland de komende jaren groot blijft. Zie ook onderbouwing C met een inventarisatie van planaanbod in de regio.

Figuur 2: vestiging en vertrek personen naar leeftijd, 2011-2017 (links), herkomst verhuisde personen naar Lansingerland, 2011-2017, top 10 herkomstgemeenten (rechts)



Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017. Bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Advies 2: doelgroep Lansingerland vraagt om gemixt, harmonieus en autonoom woonmilieu

Lansingerland kenmerkt zich door de ligging ten opzichte van Rotterdam en het type bebouwing als een suburbane locatie. We zien dit terug in het Stec-doelgroepenmodel: ruim 80% (versus 42% landelijk) van de actuele woonvoorkeur in Lansingerland gaat uit naar subuurbaan wonen (zie tabel 2 en bijlage D). Doelgroepen die in Lansingerland willen wonen zijn doorgaans op zoek naar een rustige, harmonieuze en kindvriendelijke woonomgeving. De meesten zijn voor werk en voorzieningen gericht op Rotterdam. De

doelgroep loopt uiteen van meer statusgerichte, individualistische huishoudens, naar huishoudens die op zoek zijn naar sociale cohesie en geborgenheid.

De actuele vraag verandert richting de toekomst. Op middellange en lange termijn verwachten we op basis van het Stec-woningmarktsimulatiemodel (zie figuur 3 en bijlage F voor toelichting op het model) een toename in het aantal benodigde nultredenwoningen. Grotendeels wordt deze opgave veroorzaakt door vergrijzing en extramuralisering van zorg. Oudere huishoudens zijn steeds langer aangewezen op zichzelf, een nultredenwoning dicht bij voorzieningen past dan bij hun behoefte. De overwegend grondgebonden voorraad van Lansingerland is hiervoor in mindere mate geschikt. De opgave in het reguliere grondgebonden segment blijft ook bestaan, vooral door overloop uit Rotterdam, maar loopt terug over de jaren. Het blijven bedienen van deze vraag is minstens zo belangrijk. Om deze mix van doelgroepen op te kunnen vangen is een gedifferentieerd woonmilieu nodig.

Gezien de veranderende opgave in de Lansingerlandse woningmarkt adviseren we u om op deze - van oorsprong suburbane plek - voor een dorpsse verschijningsvorm te kiezen. In een dorps woonmilieu is de bebouwingsdichtheid hoger, zijn meer voorzieningen aanwezig op loop- en fietsafstand en is gestapelde bouw passend. Wilderszijde kan zodoende functioneren als autonoom woonmilieu: bewoners zijn minder afhankelijk van Rotterdam en omliggende kernen. Bovendien onderscheidt u zich hiermee van het dominante aanbod van ruim opgezette woonmilieus in de bestaande voorraad van Lansingerland en nieuwbouwprojecten in de regio. U komt zodoende tegemoet aan de actuele woningvraag, maar speelt slim in op de woonvraag van de toekomst. Een verdere toelichting op het woonmilieu leest u in advies 4.

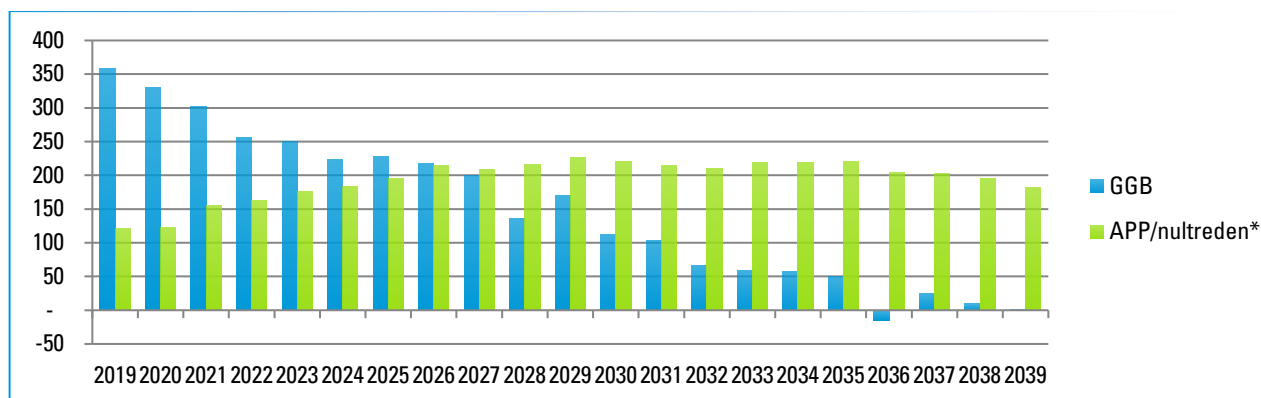
Tabel 2: overzicht Stec-doelgroepen en hun aandeel in de Lansingerlandse markt****

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel doelgroep	
				NL	Lansingerland (indicatief)**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	5%	0%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1%	0%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2%	0%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6%	0%
Stads-elite		gezinnen	hoog	10%	0%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6%	0%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	8%	0%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	0%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3%	0%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2%	0-5%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	2%	15-20%
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4%	5-10%
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11%	20-25%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4%	0-5%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7%	5-10%

Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	5-10%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5%	10-15%
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1%	0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1%	5-10%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	4%	5-10%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1%	0-5%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2%	0-5%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2%	0%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1%	0%

Bron: Stec Groep (2019). *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling (zie bijlage D voor toelichting op het model). Reguliere in- en uitstroom van doelgroepen (ook van/naar Rotterdam) zijn verwerkt in het model.

Figuur 3: woningbehoefte over de periode 2019-2039, naar type op basis van het doorstroommodel



Bron: Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019). *Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn.

3.3 Advies 3: zet in op voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen

Op basis van onze analyses zien we de komende jaren een forse behoefte aan grondgebonden woningen. Wel neemt tegelijkertijd de vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Op basis van onze vraagramingen en het doorstroommodel (onderbouwing hoofdstuk F) zien we als gevolg van vergrijzing de vraag naar appartementen en nultredenwoningen toenemen, zowel in de koop, sociale huur en middenhuur. We adviseren u – uitgaande van de marktvraag op deze plek - een programma met circa 65 tot 75% grondgebonden woningen en 25 tot 35% appartementen. De grondgebonden woningen landen daarbij grotendeels in het koopsegment, de appartementen overwegend in het huursegment. Zie onderstaande tabel. Door een gedifferentieerd programma aan te bieden vergroot u de aantrekkelijkheid van Wilderszijde voor een grotere doelgroep. Lees de volledige onderbouwing voor ons advies in hoofdstuk D. Het adviesprogramma is gebaseerd op marktvraag en staat los van bestuurlijke afspraken en ambities of beleid. Het vormt input voor het definitieve programma, dat tot stand komt door een bredere afweging van meerdere factoren, zoals financiële mogelijkheden en fysieke beperkingen en bestuurlijke afspraken.

Tabel 3: indicatieve verdeling van woningbouwprogramma Wilderszijde

Segment	Aandeel in programma Wilderszijde (indicatieve bandbreedte)*	Verhouding grondgebonden / appartementen*	Vertaling verdeling (richtinggevend) naar aantallen woningen o.b.v. totaalprogramma met 3.000 tot 3.500		
			Grondgebonden (bandbreedte kolom 2 x % kolom 3)	Appartementen (bandbreedte kolom 2 x % kolom 3)	Totaal (bandbreedte kolom 2 x bandbreedte totaal programma)
Sociale huur	20 – 30%	35 / 65%	200 – 350	400 – 700	600 - 1.050
Vrijesectorhuur	10 – 20%	40 / 60%	150 – 300	200 – 400	350 - 700
Koop	60 – 70%	85 / 15%	1.500 – 2.100	300 – 400	1.800 - 2.500
Totaal	100%	70 / 30%	2.100 – 2.450	900 – 1.050	3.000 – 3.500

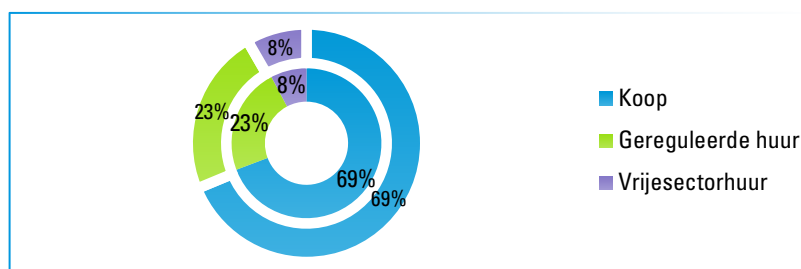
Bron: Stec Groep (2019). Door afronding en vermenigvuldiging van bandbreedtes tellen de totalen niet exact op tot 3.000 tot 3.500. *Op basis van woningvoorkeuren kansrijke huishoudens Wilderszijde (onderbouwing hoofdstuk D).

We merken op dat bovenstaande tabel een groter aandeel huur weergeeft dan aangegeven in het onderzoek dat uitgevoerd is door ABF. Afhankelijk van het gehanteerde scenario gaat ABF uit van een verdeling van circa 5 tot 11% sociale huur en 8 tot 13% vrije sector huur voor Wilderszijde. Vooral het aandeel sociale huur is op basis van onze analyse hoger, zie bovenstaande tabel. Mogelijk komt dit doordat ABF circa een kwart van de koopwoningbehoefte toewijst aan het goedkope segment (tot € 180.000). In de huidige markt achten we het niet realistisch dat koopwoningen duurzaam in dit segment kunnen worden aangeboden. De vraag verschuift daardoor naar het (betaalbare) huursegment. Daarnaast lijkt ABF geen rekening te houden met de relatief beperkte verhuisgeneigdheid van scheefhuurders waardoor in de praktijk relatief minder sociale huurwoningen op de markt komen dan theoretische wenselijk. We weten dit niet zeker, omdat we geen inzicht hebben in de modellen van ABF. Ons model houdt zoveel als mogelijk rekening met de daadwerkelijke woningmarktpraktijk, waardoor mogelijk een grotere behoefte ontstaat.

Waar ABF aangeeft uit te gaan van 50 tot 55% grondgebonden woningen (eengezins) en 45 tot 50% appartementen (meergezins) adviseren wij u voor Wilderszijde uit te gaan van een groter aandeel grondgebonden woningen in het programma (65 tot 75%). Waarbij we adviseren een aanzienlijk deel van de grondgebonden woningen te ontwikkelen als levensloopbestendige nultredenwoning (bijvoorbeeld patiowoningen). Daarmee compenseert het programma voor een relatief kleiner aandeel gestapelde bouw.

Het programma-advies ligt qua eigendomsverdeling in lijn met de huidige voorraad van Lansingerland. Op basis van het programma-advies zouden iets minder dan gemiddeld koopwoningen worden toegevoegd en iets meer dan gemiddeld vrijesectorhuur. De totale sociale huurvoorraad in Lansingerland bereidt u met Wilderszijde absoluut gezien uit, relatief gezien blijft de sociale voorraad op het huidige peil: circa 23%.

Figuur 4: impact Wilderszijde op sociale voorraad in Lansingerland (ring binnen: actueel, ring buiten: actueel + Wilderszijde)



Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Houd in uw programma rekening met betaalbaarheid voor middeninkomens

Houd er rekening mee dat circa de helft van uw kansrijke doelgroep lage en middeninkomens betreft. Zij hebben een inkomen tot respectievelijk € 37.000 en circa € 47.000 (prijspeil 2018). De overige huishoudens hebben een hoger inkomen. Houd hiermee rekening in de prijsvorming van uw woningprogramma. De laagste inkomens landen naar verwachting grotendeels in de sociale huurwoningen. Middeninkomens

landen in de vrijesectorhuur en koop. Echter, met een inkomen tussen de € 37.000 en € 47.000 is een vrijesectorhuur of koopwoning relatief snel onbetaalbaar met de actuele prijsniveaus in Lansingerland.

In de Nota Grondbeleid 2019-2022 beschrijft de gemeente Lansingerland de beperkingen van het toevoegen van goedkope koopwoningen in de huidige markt. Om lage en middeninkomens te bedienen in het koopsegment zijn woningen nodig tussen de € 175.000 en € 225.000 (zie tabel 4). Met de actuele prijsniveaus in Lansingerland zijn dusdanig goedkope woningen beperkt haalbaar in het koopsegment. Bij lage koopprijzen zijn relatief kleine woonoppervlaktes marktconform, gezien de huidige bouwkosten. Dit geeft twee potentiële risico's: (1) de relatief kleine woonoppervlaktes zijn op (middel)lange termijn suboptimaal waardoor in de toekomst afzetrisico's ontstaan en (2) de woningen ontstijgen door de hoge marktdruk naar verwachting snel het goedkope segment (waardoor de toevoeging beleidsmatig niet effectief is). Het alternatief voor de gemeente is om middeninkomens te bedienen door deze woningen te realiseren in het huursegment. De woningen zijn door afspraken over uitpondtermijnen en huurindexatie gemakkelijker te behouden voor de doelgroep.

Gezien de omvang van de doelgroep middeninkomens adviseren we u om het volledige vrijsectorhuurprogramma in te richten met een maximale huurgrens van € 950, rekening houdend met een goede spreiding binnen het segment (van € 720 tot € 950). Maak hierover afspraken met de ontwikkelaars. Ook een deel van de hoge inkomens heeft naar verwachting interesse in een vrijesectorhuurwoning. We adviseren u daarom vrijesectorhuur boven de € 950 per maand deels uitwisselbaar te maken met koop, met een maximum in het totale koopprogramma van zo'n 10-15% (300 tot 500 woningen). Houd in het resterende koopprogramma rekening met voldoende spreiding over de segmenten. Passend bij een dorpse verschijningsvorm is een primaire focus op het middeldure koopsegment (circa € 250.000 tot € 350.000), maar met ook ruimte naar boven en beneden.

Tabel 4: prijsbereik midden en hoge inkomensdoelgroepen

Doelgroep	Indicatief aandeel in marktvraag Wilderszijde	Bovengrens huurwoning	Bovengrens koopwoning	Wat kun je kopen o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?	Wat kun je huren o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?
Lage inkomens (< € 37k)	20-30%	Ca. € 720	Ca. € 175.000	Appartement tot zo'n 40 m²	Sociale huurwoning
Middeninkomens (€ 37-47k)	20-30%	Ca. € 900	Ca. € 225.000	Appartement tussen de 40-60 m², grondgebonden woning niet mogelijk	Appartement tussen de 50-70 m², grondgebonden woning tot 80 m²
Hoge inkomens (€ 47-70k)	20-30%	Ca. € 1.350	Ca. € 360.000	Grondgebonden woning tot zo'n 140 m², appartement tot zo'n 120-130 m²	Grondgebonden woning tot zo'n 120 m², appartement tot zo'n 100 m²
Hoge inkomens (€ 70-100k)	15-20%	Ca. € 1.900	Ca. € 575.000	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen
Hoge inkomens (€ 100k+)	10-15%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON(2015 en 2018), CBS (2018) en TR (2019). Leencapaciteit berekend m.b.v. Rabobank hypotheektool, huurcapaciteit berekend m.b.v. landelijk gangbare inkomensnorm (4x de maandhuur).

Advies 3a: Creëer een gedifferentieerd grondgebonden programma voor gezinnen en stellen met lage, middelhoge en hoge inkomens

Wilderszijde is door de ligging aan de rand van de bestaande kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs aantrekkelijk voor suburbaan georiënteerde doelgroepen in ons doelgroepenmodel (zie bijlage D). De grondgebonden koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen in Wilderszijde zijn interessant voor gezinnen en stellen met een midden- en hoog inkomen. Sociale huurwoningen zijn juist interessant voor gezinnen en stellen met een laag inkomen. Het zijn voornamelijk suburbaan georiënteerde huishoudens die in Wilderszijde een comfortabele nieuwbouwwoning zoeken in een rustige, harmonieuze en

kindvriendelijke omgeving. De doelgroep focust zich op de sociale verbindingen in de buurt en is relatief minder statusgericht. Een deel van hen is doorgaans sterk georiënteerd op de auto. Verleid hen met een passend voorzieningenniveau op loop- en fietsafstand waarmee u de noodzaak van een (tweede) auto drukt. Hoogwaardige OV-verbindingen versterken het effect.

Tabel 5: doelgroepen voor grondgebonden woningen in Wilderszijde

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 jaar	laag
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog

Advies 3b: Richt u zich voor appartementen primair op (jonge) alleenstaanden en ouderen

(Jonge) alleenstaanden en oudere huishoudens vanaf 65 jaar geven de voorkeur aan een appartement (of nultreden grondgebonden woning) in Wilderszijde. Jongere huishoudens landden door hun (nog) relatief lage inkomen in de goedkopere koop (starters) appartementen of de sociale huur. De oudere huishoudens zijn vaak relatief vermogender en hebben daardoor veelal een voorkeur voor een appartement in het koopsegment of de vrijesectorhuur. Hun keuze voor een gelijkvloerse woning is het resultaat van een (beoogde) afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een grondgebonden koopwoning met tuin.

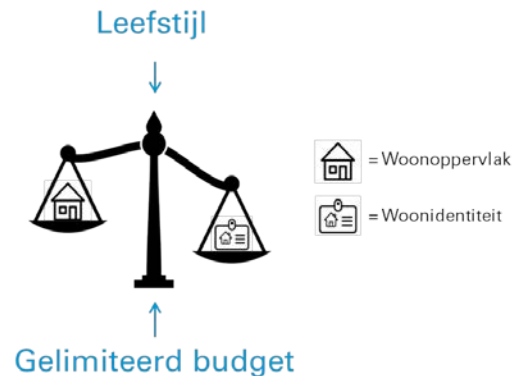
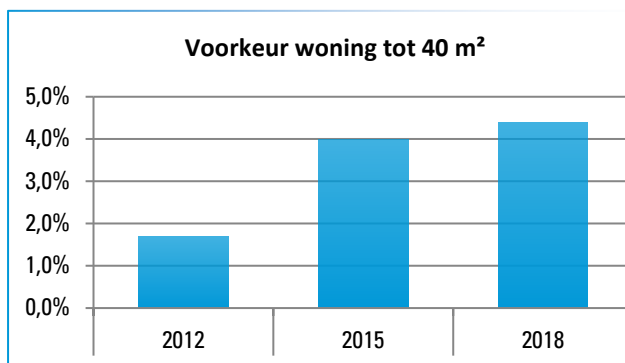
Deze 65-plus doelgroep woont nu nog in een grotere (vrijstaande) woning elders in Lansingerland die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Ze kiezen bij voorkeur voor een nultredenwoning met een geborgen uitstraling in een beschutte omgeving, bij voorkeur op relatief korte (loop)afstand van dagelijkse voorzieningen. Realiseer appartementen voor ouderen daarom bij voorkeur in of rond het voorzieningencentrum. Met kleinschaligheid en onderscheidend vermogen ten opzichte van andere appartementencomplexen in Lansingerland verleidt u hen naar Wilderszijde. Zie ook onderbouwing D.

Tabel 6: doelgroepen voor appartementen woningen in Wilderszijde

Doelgroep appartementen Wilderszijde	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	laag
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog
Suburbane senioren		alleenstaanden & stellen 65+	laag
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog

BENUT TREND VAN KLEIN(ER) WONEN IN WILDERSZIJD

Landelijk is een trend zichtbaar richting klein(er) wonen: waar sinds WOII tot een aantal jaren geleden steeds groter werd gebouwd, slaat deze ontwikkeling om. De voorkeur voor kleiner wonen neemt landsbreed toe. We zien dat onder andere terug in de groei van het aantal Micro-appartementen (stedelijk) en in mindere mate Tiny Houses (landelijk). Ook gemeenten, provincies en corporaties erkennen de trend: volgens 60% van hen bedienen kleine woningen een structurele vraag in de woningmarkt, blijkt uit onderzoek van Stec Groep.



De vraag naar klein(er) wonen wordt ingegeven door demografische ontwikkelingen – zoals vergrijzing en de toename van het aantal éénpersoonshuishoudens – en veranderende leefstijlkeuzes (voorkeur voor bereikbare plekken, met de nadruk op gebruik in plaats van bezit, (arbeids)flexibiliteit en woonidentiteit). Binnen de kaders van een gelimiteerd budget en leefstijlvoorkeuren verschuift de focus van woonoppervlak naar woonidentiteit (/locatie). Deze verschuiving zien we vooral op plekken waar huishoudens door hoge woningprijzen relatief snel worden geconfronteerd met hun gelimiteerde budget. In ruimere woningmarkten hoeven huishoudens simpelweg geen compromis te maken.

Kansrijk voor Wilderszijde: vertaalt naar Wilderszijde vormt de trend naar klein(er) wonen wezenlijke input voor het woonprogramma. Waar de focus verschuift van vierkante meters naar woonidentiteit, wordt een sterk woonmilieu, met voorzieningen en een eigen identiteit belangrijker. Dat mag in zekere mate ten koste gaan van het aantal vierkante meters woonoppervlak. U kunt overwegen om een (klein) deel van het programma in te richten voor (off-the-grid) Tiny Houses. Tiny Housing betreft een niche markt binnen het klein(er) wonen, maar is kansrijk bij wijze van placemaker en identiteitsversterker. Denk aan circa 10 tot 30 eenheden, aan de randen van de gebiedsontwikkeling.

Houd in uw fasering rekening met de huidige opwaartse prijsdruk (zie ook advies 5). In de huidige markt worden doorgaans relatief kleine woningen ontwikkeld. Als dit leidt tot een aanbodoverschot van (te) kleine woningen op de verkeerde plekken in uw wijk, vormt dit een potentieel risico voor de afzet op lange termijn (bijvoorbeeld bij laagconjunctuur). Leg de nadruk in de huidige hoogconjunctuur op de ontwikkeling van middeldure en dure types.

3.4 Advies 4: kies voor een 'dorps' verschijningsvorm op 'suburbane' plek, met voorzieningen en OV-ontsluiting, faciliteer beperkt autobezit

Dorpse verschijningsvorm aansluitend bij doelgroep en onderscheidend van concurrentie

We adviseren u in Wilderszijde te kiezen voor een dorpse verschijningsvorm van suburbaan wonen. Lansingerland kenmerkt zich door een overwegend 'klassiek suburbane' bouwstijl, passend bij de suburbane ligging ten opzichte van Rotterdam (en Den Haag): grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen, ruim opgezet, auto-georiënteerd en met geometrische stratenpatronen. In advies 3 adviseerden u al dat er behoefte is aan meer beschutte, harmonieuze vormen van suburbaan wonen. Gericht op sociale cohesie en ontmoeten. Met een dorpse verschijningsvorm sluit u aan op de

woonbehoefte en onderscheid u zich van de meer 'klassiek suburbane' woonvormen in de bestaande voorraad. Dit vergroot de afzetbaarheid van Wilderszijde nu, maar ook in de toekomst. Onderscheidend vermogen maakt de wijk relatief minder gevoelig voor conjunctuurschommelingen. Een dorps woonmilieu biedt tevens de mogelijkheid voor een meer autonoom functionerende wijk: de woningen staan dicht op elkaar, wat meer sociale cohesie in de hand werkt.

Figuur 5: impressie dorps verschijningsvorm



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

Dorps woonmilieu kenmerkt zich door hogere dichtheid, een organische opzet en sociale cohesie

Een dorps woonmilieu onderscheidt zich van een klassiek subuurbaan woonmilieu door een hogere bebouwingsdichtheid (maar met overwegend laagbouw), een gedifferentieerd woonprogramma, organische stratenpatronen en (kleinschalige) voorzieningen in een dorps hart. Het dorps centrum is gezellig en ideaal als ontmoetingsplaats voor mensen uit het dorp. De stedenbouwkundige opzet, met relatief smalle straten en woningen zonder (of met een kleine) voortuin stimuleren ontmoeting. Dit versterkt het gevoel van geborgenheid en de identiteit van Wilderszijde. Een historiserende bouwstijl – op het niveau van de woning en de stedenbouwkundige opzet - kan het gevoel van geborgenheid verder versterken. Denk aan een organisch stratenpatroon en woningen met gedifferentieerde gevels. Beiden geven het gevoel dat de wijk organisch gegroeid is. Deze vorm van nieuwbouw geniet een blijvende populariteit. Woningen met een goed uitgevoerde historische kwaliteiten zijn in regel 10 tot 15% meer waard dan reguliere woningbouw.

Het dorps woonmilieu sluit aan bij de behoefte aan geborgenheid, veiligheid en zekerheid, kenmerkend voor de huidige tijdsgeest en sluit aan bij de woonwensen van kansrijke doelgroepen. Dit komt tot uiting door in te zetten op de kleinschalige en gevarieerde opzet van buurten, straten en complexen. Verspringende rooilijnen, woningen direct gelegen aan autoluwe straten en woonerven, voldoende speelruimte voor de kinderen en goede fietsverbindingen bevorderen dit dorps karakter. Het helpt u daarnaast in de positionering van Wilderszijde als aantrekkelijke woonwijk, zowel voor inwoners van Lansingerland als daarbuiten.

Figuur 6: impressie dorps verschijningsvorm



Bron: fietsstraat in Enschede (links), organische bebouwing in Hoef en Haag Vianen (midden), kinderboerderij Geldrop (rechts).

Figuur 7: impressie historisend stratenpatroon versus 'klassiek suburbaan'



Bron: dorps in Hoef en Haag Vianen (links) en Waterfront Harderwijk (midden) en 'klassiek suburbaan' in Hoge Weide Utrecht (rechts)

Faciliteer beperkt autobezit: creëer (draagvlak voor) voorzieningen en

Een dicht woonmilieu met meer woningen vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Te denken valt aan horeca, eerstelijnszorgvoorzieningen, dagelijkse boodschappen, een kinderboerderij of een gezamenlijke moestuin in of aan de rand van het dorp. Deze voorzieningen vergroten de aantrekkelijkheid van Wilderszijde voor de beoogde doelgroep en stimuleren ontmoeting in de wijk. Het maakt Wilderszijde tot een aantrekkelijk woonmilieu voor oudere doelgroepen die op zoek zijn naar een geborgen woonmilieu met sociale contacten en voorzieningen in de buurt. PM: separaat van deze markttoets wordt een onderzoek verricht naar een passend voorzieningenniveau (maatschappelijk en commercieel) in Wilderszijde, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorzieningenvoorraad in Lansingerland.

Bijkomend voordeel van een ruim voorzieningenaanbod is dat het (vooral het tweede) autobezit reduceert in de wijk. Bij voldoende voorzieningen op loop- of fietsafstand vervalt de noodzaak voor een tweede (boodschappen)auto grotendeels. Dit geeft u de mogelijkheid om met een lagere parkeernorm te werken, wat de ruimte voor extra woningen (en daarmee ook voorzieningen) en groen vergroot.

Faciliteer beperkt autobezit: zorg voor betere OV-ontsluiting

U brengt het autobezit verder omlaag door te investeren in goede OV-verbindingen. Vertramming van de ZoRo-lijn draagt hieraan bij, omdat dit de verbinding met (metrohalte Berkel en Rodenrijs en) Rotterdam versterkt. Momenteel vormt het HSL-tracé ten westen van Wilderszijde een gevoelsmatige barrière richting de ZoRo-lijn. Versterk de bereikbaarheid van de ZoRo-lijn (of de toekomstige RandstadRail) met goede fietsverbindingen richting de stations. Denk daarbij ook aan een fietsburg of andersoortige overkapping over het HSL-tracé, zodat de fysieke en gevoelsmatige barrière richting de ZoRo-lijn (of toekomstige RandstadRail) wordt beperkt. De huidige relatief ongunstige 'last mile' beperkt u zo tot het minimum. Verbetering van de OV-bereikbaarheid sluit aan bij het principe 'eerst bewegen, dan bouwen' in het nieuwe coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland.

Een ruim voorzieningenaanbod in combinatie met een goede OV-bereikbaarheid (wat beperkt autobezit mogelijk maakt) sluit goed aan bij het programma sociale en middeldure huurwoningen. Huishoudens die huren hebben een bovengemiddelde voorkeur voor voorzieningen op loop-/fietsafstand en reizen met OV.

WONINGBOUWPROGRAMMA VAN 3.000 TOT 3.500 WONINGEN HAALBAAR

Met een programma van circa 3.000 tot 3.500 woningen op 97,4 hectare netto plangebied creëert u een bebouwingsdichtheid van circa 31 tot 36 woningen per hectare netto plangebied. Van de 97,4 hectare netto plangebied is naar schatting circa 50% netto uitgeefbaar. Dit resulteert in een dichtheid van 62 tot 72 woningen per hectare netto uitgeefbaar grondgebied. Genoemde dichtheden sluiten goed aan bij een dorps woonmilieu. Ter referentie: een suburbaan woonmilieu kenmerkt zich door een dichtheid van circa 25 à 30 woningen per netto hectare, een dorps woonmilieu ligt logischerwijs boven dit niveau. Uitgaande van het adviesprogramma in combinatie met een dorps woonmilieu schatten we een programma met meer dan 3.000 woningen (tot circa 3.500) dan ook realistisch.

INFORMEER BEWONERS OVER GELUIDS- EN LUCHTOVERLAST EN NEEM PASSENDE MAATREGELEN

Wilderszijde ligt onder de aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport en langs de projectlocatie lopen de HSL en in de toekomst de A16. Dit zorgt voor potentiële geluidsoverlast bij bewoners, luchtvervuiling en een verminderde leefkwaliteit. Licht bewoners hier bovenal goed en eerlijk over in voordat zij een woning kopen. Zo voorkomt u zo goed als mogelijk dat verschillen ontstaan tussen perceptie en werkelijkheid. Een negatief sentiment kan de afzetbaarheid beïnvloeden. Zorg daarnaast voor goede (geluids)isolatie van gevels, oriënteer buitenruimtes strategisch en creëer geluidswallen waar nodig om de overlast tot het minimum te beperken.

3.5 Advies 5: reken met een afzettempo in Wilderszijde van circa 385 woningen per jaar op basis van marktvraag

Op basis van onze vraag analyse zien we vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde (onderbouwing hoofdstuk D) een potentiële jaarlijkse marktvraag van 1.070 tot 1.110 grondgebonden woningen en 465 tot 505 appartementen (zie onderstaande tabel). Het gaat hier om een potentiële vraag, waarbij nog geen rekening is gehouden met concurrerend aanbod van zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad in Lansingerland.

Door de jaarlijkse marktvraag te confronteren met de jaarlijkse toevoeging van nieuwbouw en het aanbod in de bestaande voorraad verwachten wij dat u op basis van de vraag jaarlijks circa 385 woningen kunt afzetten in Wilderszijde. Het gaat om circa 275 grondgebonden woningen en circa 110 appartementen per jaar. Daarmee kunt u de geplande 3.500 woningen in Wilderszijde markttechnisch gezien binnen 9 a 10 jaar afzetten. Gedurende deze periode ligt de haalbaarheid van de afzet soms onder en soms boven de prognose, afhankelijk van onder andere conjunctuurschommelingen. De volledige onderbouwing leest u in de hoofdstukken E en G, waarin we de marktvraag in Lansingerland stapsgewijs 'afpellen'.

Let op, het betreft hier de markttechnisch haalbare afzetsnelheid. In praktijk is de afzetsnelheid ook afhankelijk van aanbodfactoren, zoals capaciteit in de bouwkolom. Deze is beperkt voorspelbaar en is zodoende niet meegenomen in de berekening. Houd er rekening mee dat u in de huidige markt – met capaciteitstekorten in de bouw – niet tot het gewenste aanbodniveau komt. Zeker in de Randstad is de bouwcapaciteit beperkt. Ga hier strategisch mee om in de fasering van uw project (naar woningtypen) en bouwmethoden:

- Zet (op grote schaal) in op conceptbouw om uw afhankelijkheid van bouwers tot het minimum te beperken en te besparen op bouwkosten, de besparing is substantieel. Vooral in de sociale woningbouw is conceptbouw kansrijk om voor minimale kosten passende kwaliteit te bieden (met voldoende woonoppervlak).
- Leg de nadruk bij hoogconjunctuur op de realisatie van de middeldure en duurdere woningen. Het verdienmodel van goedkopere woningen staat bij de huidige bouwkosten relatief snel onder druk. Dit kan leiden tot suboptimale producten waar u later spijt van krijgt, zoals té kleine woningen op de

verkeerde plek. In de middeldure en duurdere segmenten is dit risico relatief beperkter omdat het verdienmodel door hogere de opbrengstenpotentie minder snel onder druk komt te staan.

- Overweeg daarnaast om anticyclisch te bouwen, waarbij u in de jaren met minder druk op de bouwcapaciteit de mogelijk achtergebleven productie compenseert.

Tabel 7: afzetprognose woningen in Wilderszijde

	Aandeel in programma	Aantal woningen in Wilderszijde	Aandeel op totale plancapaciteit en aanbod bestaand	Totale jaarlijkse vraag	Gemiddelde afzet 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

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Fasering: van focus op (duurdere) grondgebonden naar focus op (goedkopere) appartementen

Figuur 3 in advies 2 laat zien dat de vraagdruk gaandeweg de komende jaren verschuift van grondgebonden woningen naar meer gestapelde bouw. Houd hiermee rekening in uw fasering: leg in de eerste jaren de nadruk op het grondgebonden segment en later meer op de appartementen. Dit sluit uiteraard niet uit dat u kunt starten met appartementenbouw rondom de kern van Wilderszijde, maar houd de aantallen relatief beperkt.

DOE EEN VOORTOETS OP STIKTSREGELS

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) kan niet langer als toestemmingsbasis worden gebruikt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Verken vroegtijdig de situatie met betrekking tot Wilderszijde om vertraging in een later stadium te voorkomen met behulp van een voortoets.

Een voortoets is een ecologisch onderzoek. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn te vinden in het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied en uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied (te raadplegen via [deze link](#)). De voortoets bevat onder andere een beschrijving van het plan, de te verwachten effecten op alle relevante natura 2000-gebieden en een analyse of daarbij mogelijk sprake is van significant negatieve effecten.

3.6 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

Op basis van onze prijsanalyses (onderbouwing hoofdstuk H) en het concurrerende aanbod in de regio (onderbouwing G) adviseren wij u in te zetten op prijzen uiteenlopend van circa € 2.950 tot € 3.600 per m² v.o.n., afhankelijk van het type woning. We adviseren u in bandbreedtes omdat het uiteindelijke woonproduct dat wordt gerealiseerd nog uitgekristalliseerd moet worden. We gaan derhalve uit van reguliere appartementen en rijwoningen met een standaard nieuwbouw afwerkingsniveau. Luxe woningen op bijzondere plekken hebben mogelijk een afwijkend prijsniveau. Wanneer u uitgaat van deze prijsstelling dan ligt het prijsniveau in Wilderszijde in lijn met concurrerende projecten in vergelijkbare plannen in de regio, waaronder het nabijgelegen Triangel in Waddinxveen, Rond de Brink in Moordrecht en Koningskwartier in Zevenhuizen.

Een goede prijskwaliteitsverhouding ten opzichte van concurrerende nieuwbouwprojecten en de bestaande voorraad is aan te raden. De betaalbaarheid van met name nieuwbouwwoningen staat onder druk, mede door de relatief hoge bouwkosten op dit moment. Met de stijgende woningprijzen stijgt het risico dat potentiële kopers afhaken omdat de woningprijzen hun budget overschrijden. De eerste tekenen hiervan dienen zich aan in actuele nieuwbouwprojecten. Monitor realistische prijsniveaus actief.

Tabel 8: indicatie VON-prijzen Wilderszijde, exclusief parkeren en services

Woonoppervlak (m² gbo)	VON-prijs (€/m² gbo)		VON-prijs (€)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100 m²	€ 3.150	€ 3.200	€ 256.000	€ 315.000
Grondgebonden 100 - 120 m²	€ 3.050	€ 3.100	€ 310.000	€ 366.000
Grondgebonden 120 - 140 m²	€ 2.950	€ 3.000	€ 360.000	€ 413.000
Appartement 50 - 70 m²	€ 3.800	€ 3.900	€ 195.000	€ 266.000
Appartement 70 - 90 m²	€ 3.650	€ 3.750	€ 263.000	€ 329.000
Appartement 90 - 110 m²	€ 3.500	€ 3.600	€ 324.000	€ 385.000

Bron: Stec Groep (2019). Prijspeil augustus 2019. Afronding kolom 2 en 3 op € 25, kolom 4 en 5 op € 1.000.

Tabel 9: indicatie huurprijzen Wilderszijde, exclusief parkeren en services

Woonoppervlak (m² gbo)	Huurprijs (€/m² gbo per maand)		Huurprijs (€ per maand)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100 m²	€ 10,75	€ 11,25	€ 900	€ 1.080
Grondgebonden 100 - 120 m²	€ 10,00	€ 10,50	€ 1.050	€ 1.200
Grondgebonden 120 - 140 m²	€ 9,50	€ 9,75	€ 1.170	€ 1.330
Appartement 50 - 70 m²	€ 13,25	€ 14,25	€ 710	€ 930
Appartement 70 - 90 m²	€ 12,25	€ 13,00	€ 910	€ 1.100
Appartement 90 - 110 m²	€ 11,25	€ 12,00	€ 1.080	€ 1.240

Bron: Stec Groep (2019). Prijspeil augustus 2019. Afronding kolom 2 en 3 op € 0,25, kolom 4 en 5 op € 10.

Onderbouwing

A: Landelijke en regionale woningmarkt

Alvorens in te gaan op de lokale woningmarkt lichten we de recente ontwikkelingen op de woningmarkt toe, zowel landelijk als regionaal.

Betaalbaarheid nieuwbouwwoning staat onder druk

De woningmarkt liet in het tweede kwartaal van 2019 een positief algemeen beeld zien: er werden meer woningen verkocht, het aanbod van te koop staande woningen is vergroot en de prijzen van bestaande woningen stegen licht. De vraagprijs voor een gemiddeld te koop staande woning bedraagt medio het tweede kwartaal van 2019 circa € 424.000. Hoewel de huidige lage hypotheekrente bijdraagt aan de relatief goede betaalbaarheid van woningen, is het door de toegenomen woningprijzen voor veel huishoudens steeds lastiger om een woning te kopen. Vooral starters en doorstarters op de woningmarkt zijn hiervan de dupe. Een oplopende hypotheekrente zal de betaalbaarheid van woningen verder onder druk zetten.

Opvallend is de grote prijsstijging van nieuwbouw koopwoningen in Nederland in het afgelopen jaar en de daarmee samenhangende afname van het aantal verkopen. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouw koopwoning kwam volgens cijfers van de NVM in het tweede kwartaal van 2019 uit op € 387.000. Een toename van 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Oorzaak van de prijsstijgingen zijn de hoge grond-, personeel- en bouwkosten en de stapeling van beleidsregels waaronder het gasloos bouwen. Dat nieuwbouwwoningen steeds minder betaalbaar zijn is ook terug te zien in de verkoopcijfers: de verkoop van nieuwbouwwoningen nam ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar af met 13% (NVM kwartaalbericht Q2 2019).

Blijvende druk op woningmarkt (grote steden) in de Randstad

De druk op de woningmarkt blijft voornamelijk in de Randstad groot, met op populaire plekken een grote vraag naar en een achterblijvend aanbod aan woningen. Hierdoor stijgen de woningprijzen in de Randstad sterker dan in andere regio's. Zo behoren de regio's Rotterdam en Utrecht met een vraagprijsstijging van 14% op jaarbasis bij de koplopers in Nederland.

De ING voorspelt een afkoeling van de woningmarkt, met de komende jaren afzwakkende prijsstijgingen. Waar in 2018 op landelijk niveau nog een prijsstijging van ruim 8% gehaald werd, voorziet de ING-bank begin 2019 een groei van 4,5% in 2019 en 2,5% in 2020. De woningmarkt lijkt dus af te koelen.

Randgemeenten winnen hierdoor aan populariteit

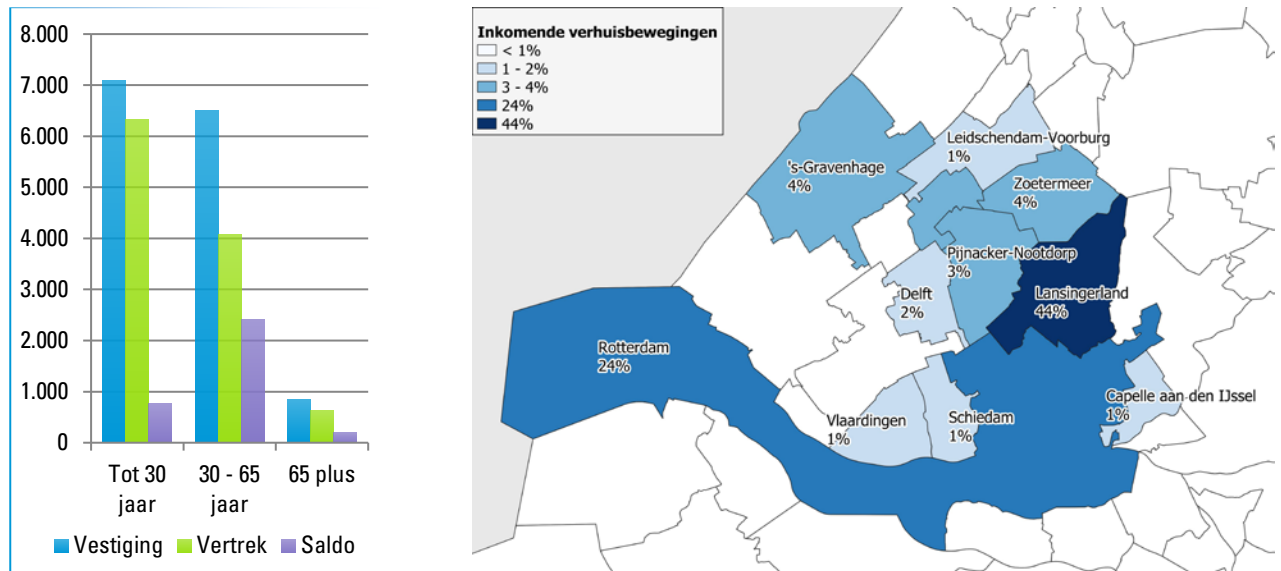
Door de forse prijsstijgingen in de grote steden zoeken kopers steeds vaker naar betaalbare alternatieven in de directe nabijheid van de grote stad of in omliggende steden met goede verbindingen. Gemeente Lansingerland, en daarmee Wilderszijde kan hiervan profiteren. Door de ligging van Lansingerland en dankzij de goede verbindingen met Den Haag en Rotterdam is de stad een interessant vestigingsgebied voor huishoudens die door de flinke prijsstijgingen in de grote steden niet meer landen in Den Haag of Rotterdam. Ze wijken daardoor uit naar een betaalbare nieuwbouwwoning in Wilderszijde, met voldoende ruimte voor de kinderen. Voorwaarde zijn goede verbindingen met deze steden, zowel per auto als met het ov.

Lansingerland kent relatief grote instroom vanuit Rotterdam, Den Haag en aangrenzende gemeenten

Door de verhuisbewegingen naar de gemeente Lansingerland over de afgelopen jaren uiteen te zetten kunnen de voor Lansingerland belangrijkste herkomstgemeenten in beeld worden gebracht. Circa 44% van alle verhuizingen in Lansingerland zijn intern. Tegelijkertijd zien we in de periode 2011-2017 een relatief grote instroom vanuit Rotterdam (24%), Den Haag (4%), Zoetermeer (4%), Pijnacker-Nootdorp (3%) en Delft. Zie onderstaande figuur. Ook vanuit Schiedam, Capelle aan den IJssel, Vlaardingen en

Leidschendam-Voorburg (allen 1%) zien we relatief veel instroom. Zoomen we in op leeftijd, dan valt op dat Lansingerland een groot vestigingsoverschot kent van personen tussen de 30 en 65 jaar.

Figuur A1: vestiging en vertrek personen naar leeftijd, 2011-2017 (links), herkomst verhuisde personen naar Lansingerland, 2011-2017, top 10 herkomstgemeenten (rechts)



Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017. Bewerking Stec Groep (2019).

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJD:

- Landelijke woningmarkt koelt af met afnemende prijsstijgingen tot gevolg.
- Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen staat onder druk door forse prijsstijgingen binnen de nieuwbouw. Dit kan een negatief effect hebben op de afzetkansen van nieuwbouwwoningen in Wilderszijde.
- Blijvende druk op woningmarkt (grote steden) in de Randstad. Hierdoor wijken woningzoekenden vaker uit naar meer betaalbare gemeenten. Voorwaarde zijn goede (ov-) verbindingen met de Randstad.
- Lansingerland kent een groot vestigingsoverschot van personen tussen de 30 en 65 jaar.
- Voornamelijk Rotterdam, maar ook Den Haag en aangrenzende gemeenten ten noordwesten en ten zuiden van Lansingerland zijn belangrijke herkomstgemeenten van zich in Lansingerland vestigende personen.

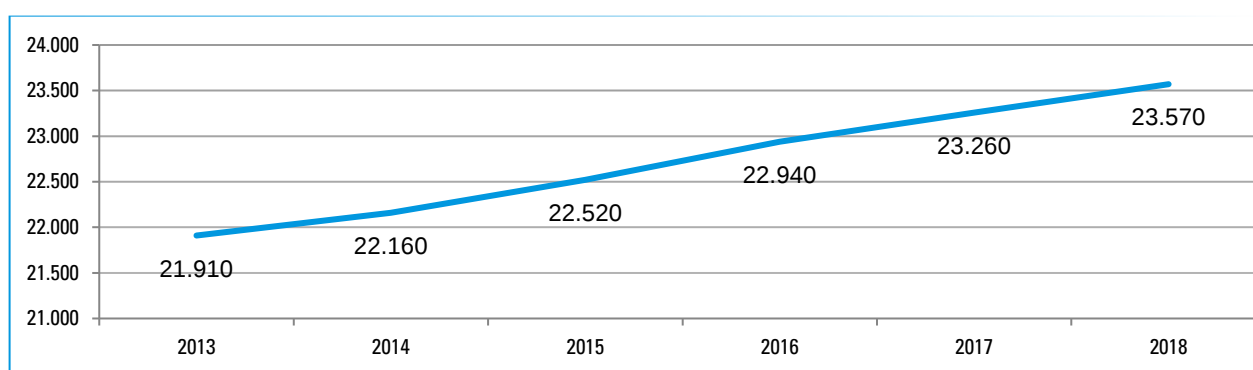
B: Lokale woningmarkt

Hieronder geven we kort de belangrijkste feiten en cijfers over de woningmarkt van Lansingerland en de regio Rotterdam

Woningvoorraad Lansingerland: afgelopen twee jaar een groei van circa 2% per jaar

De woningvoorraad in Lansingerland groeide de afgelopen jaren met gemiddeld 2% (330 woningen) per jaar. Op dit moment telt de woningvoorraad ruim 23.570 woningen, zie onderstaande figuur. Naar verwachting groeit de woningvoorraad de komende jaren op een vergelijkbaar of mogelijk licht hoger tempo door.

Figuur B1: ontwikkeling woningvoorraad Lansingerland, 2013-2018



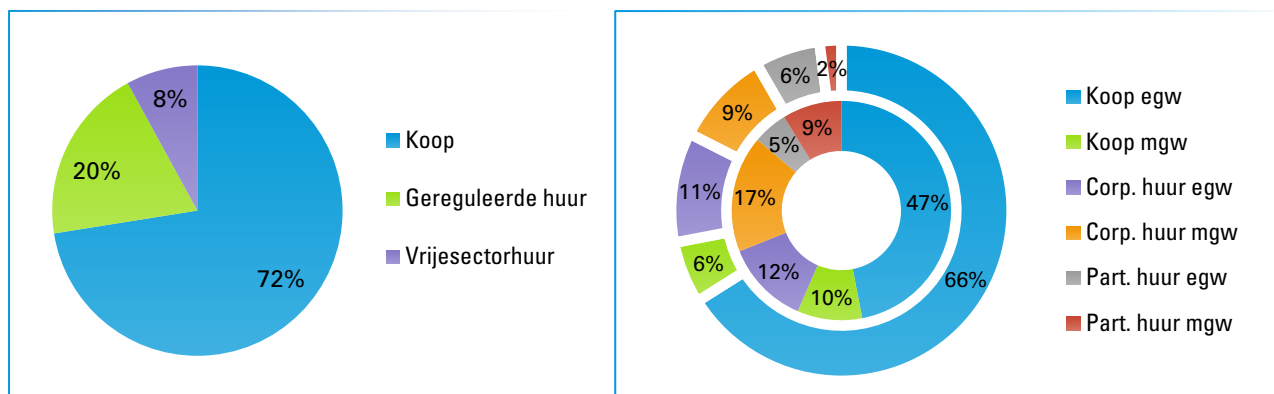
Bron: CBS (2019), Bewerking Stec Groep (2019).

Woningvoorraad gemeente Lansingerland bestaat voor twee derde uit grondgebonden koopwoningen

De gemeente Lansingerland telt in totaal circa 23.565 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Van deze woningvoorraad is zo'n 72% een koopwoning. Zo'n 8%¹ is een vrijesectorhuurwoning, met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720 per maand). Het resterende deel is een sociale huurwoning (met een huurprijs tot € 720 per maand). Zie onderstaand figuur links.

Bij een indeling naar woningtype en eigendomsvorm, dan blijkt dat het aandeel eengezinskoopwoningen (66%) veel groter is dan het landelijk gemiddelde (47%). Zie onderstaand figuur rechts. Het aandeel meergezinswoningen is kleiner (17%) dan gemiddeld in Nederland (31%).

Figuur 8: Woningvoorraad gemeente Lansingerland naar eigendom en prijs (links) en eigendom (rechts, binnenste ring Nederland en buitenste ring gemeente Lansingerland)



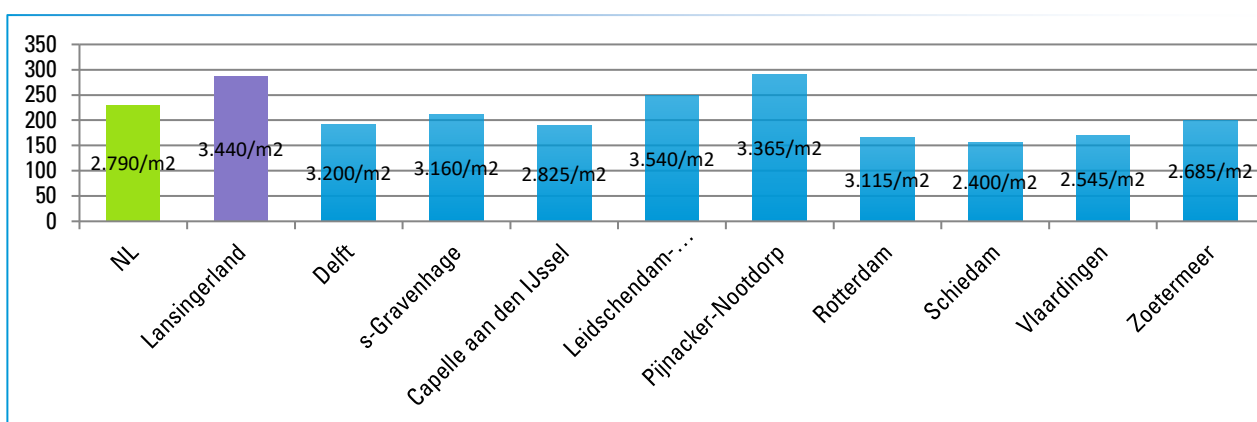
Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2018).

¹ Het aandeel vrijehuursector ligt daarmee in Lansingerland iets hoger dan het landelijk gemiddelde (circa 7%).

Gemiddelde woningwaarde Lansingerland hoger dan in marktregio en gemiddeld in Nederland

Een vergelijking van de gemiddelde woningwaarde in Lansingerland (€ 287.000) geeft dat bestaande woningen in Lansingerland gemiddeld genomen een ruim 40% hogere woningwaarde hebben dan de woningen in de marktregio van Wilderszijde². Ten opzichte van Nederland als geheel is de gemiddelde waarde van woningen in Lansingerland een kwart (25%) hoger. Dit duidt op een relatief dure woningvoorraad in Lansingerland. De hogere gemiddelde woningwaarde in Lansingerland maakt het voor woningzoekenden afkomstig van buiten Lansingerland naar verwachting lastiger om in te stromen in de gemeente. In de praktijk zien we dat toch relatief veel huishoudens (vooral gezinnen) vanuit Rotterdam naar Lansingerland verhuizen, vermoedelijk door het relatief grote aanbod van gezinswoningen en de rustigere woonomgeving in Lansingerland in vergelijking met Rotterdam.

Figuur B3: gemiddelde woningwaarde (Y-as) en vraagprijs/m2 (labels)



Bron: CBS (2018), Huizenzoeker (aanbod 2019), bewerking Stec Groep (2019).

Aanbod koopwoningmarkt: vooral grondgebonden koopwoningen met koopprijs vanaf € 300.000

Op Funda staan in de gemeente Lansingerland begin augustus 2019 in totaal 388 bestaande grondgebonden woningen te koop. Het afgelopen jaar werden in Lansingerland ruim twee keer zoveel (884) grondgebonden woningen verkocht. Zie ook de tabel hierna. Deze verhouding duidt op een sterke dynamiek van de markt voor koopwoningen: het aanbod is relatief beperkt in vergelijking met het aantal transacties.

Tabel B1: huidig aanbod te koop en verkocht grondgebonden woningen Lansingerland

Koopprijs	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Tot € 175.000	0	0%	1	0%	1	0%	0%
€ 175.000 - 225.000	2	1%	23	3%	25	2%	9%
€ 225.000 - 300.000	33	9%	195	22%	228	18%	17%
€ 300.000 - 400.000	118	30%	332	38%	450	35%	36%
€ 400.000 - 500.000	76	20%	145	16%	221	17%	52%
Vanaf € 500.000	159	41%	188	21%	347	27%	85%
Totaal	388	100%	884	100%	1.272	100%	44%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Verkoop afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Relatief veel woningen in Lansingerland vallen in het duurdere segment. Ruim een kwart van het totaal te koop staande en verkocht aantal grondgebonden woningen heeft een koopprijs boven de € 500.000. De grootste dynamiek zit echter in het segment tot € 300.000, daar worden woningen relatief snel verkocht. In de duurdere segmenten is dit relatief minder het geval. Opvallend is de lage dynamiek in prijsklassen boven de € 400.000. In dit segment worden verhoudingsgewijs veel woningen aangeboden.

² Marktregio op basis van verhuisbewegingen, zie figuur A1.

Meer dynamiek bij appartementen in goedkopere koopklassen in Lansingerland

In het afgelopen jaar werden in Lansingerland circa 132 appartementen aangeboden en verkocht. Circa een derde van het aantal te koop staande en verkocht aantal appartementen heeft een koopprijs tussen € 225.000 en € 300.000. De dynamiek in deze markt is echter klein, gezien het hoge aanbod/transactie-ratio: er is relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag. Vooral in het segment vanaf € 400.000 is er sprake van een lage dynamiek. Het aanbod is substantieel (22) terwijl het aantal gerealiseerde verkopen (5) beperkt is. Dit kan betekenen dat het aanbod niet geschikt (verouderd, incourant) is. Zie ook de tabel hierna. Door in Wilderszijde appartementen te ontwikkelen met een prijs tot maximaal € 400.000, en daardoor in het segment waarin een groot deel van de vraag landt, vergroot u de afzetkansen van de appartementen.

Tabel B2: aantal te koop staande en verkochte appartementen in Lansingerland

Koopprijs	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Tot € 175.000	0	0%	4	5%	4	3%	0%
€ 175.000 - 225.000	8	14%	21	28%	29	22%	38%
€ 225.000 - 300.000	19	34%	23	30%	42	32%	83%
€ 300.000 - 400.000	7	13%	23	30%	30	23%	30%
Vanaf € 400.000	22	39%	5	7%	27	20%	440%
Totaal	56	100%	76	100%	132	100%	74%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Verkoop afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte appartementen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Samenstelling koopwoningmarkt in Lansingerland: vooral grondgebonden woningen.

Het huidige aanbod aan koopwoningen in Lansingerland bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Zo'n 87% van het huidige aanbod is een grondgebonden woning. Van alle verkochte grondgebonden woningen in Lansingerland was 92% een grondgebonden woning.

Aanbod vrijesectorhuurmarkt: voornamelijk grondgebonden huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1.100

Huishoudens die een koopwoning tot € 300.000 kunnen financieren, kunnen ook kiezen voor een huurwoning met een huurprijs tot zo'n € 1.100 per maand. In dit segment is relatief weinig aanbod in Lansingerland (zie onderstaande tabel). De markt voor vrijesectorhuur zit vooral in het segment vanaf € 1.100 per maand. Circa 82% van het totaal aantal te huur staande en verhuurde grondgebonden woningen valt in dit segment.

Tabel B3: huidige aanbod te huur en verhuurd grondgebonden woningen Lansingerland

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
< € 720	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 720-800	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 800-900	3	20%	1	4%	4	10%	300%
€ 900-1.000	2	13%	0	0%	2	5%	0%
€ 1.000-1.100	1	7%	0	0%	1	3%	0%
> € 1.100	9	60%	23	96%	32	82%	39%
Totaal	15	100%	24	100%	39	100%	63%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Onbepaalde tijd. exclusief gemeubileerd. Verhuurd afgelopen jaar. *Verhouding te huur staande en verhuurde woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Aanbod appartementen: vooral appartementen vanaf € 1.100

Op Funda staan in de gemeente Lansingerland in augustus 2019 in totaal 3 appartementen te huur. In de periode eind juli 2018 tot eind juli 2019 werden in Lansingerland 3 keer zoveel (9) appartementen verhuurd. Zie ook de tabel hierna. De meeste appartementen worden verhuurd voor een bedrag boven € 1.100. Binnen dit segment zien we ook een redelijk sterke dynamiek van de (vrijesector)huurmarkt voor appartementen (29%): het aanbod is beperkt in vergelijking met het aantal transacties.

Tabel B4: aantal te huur staande en verhuurde appartementen in Lansingerland

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
< € 720	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 720-800	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 800-900	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 900-1.000	0	0%	1	11%	1	8%	0%
€ 1.000-1.100	1	33%	1	11%	2	17%	100%
> € 1.100	2	67%	7	78%	9	75%	29%
Totaal	3	100%	9	100%	12	100%	33%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Onbepaalde tijd. exclusief gemeubileerd. Verhuurd afgelopen jaar.

*Verhouding te huur staande en verhuurde appartementen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Samenstelling vrijesectorhuurmarkt in Lansingerland: relatief meer grondgebonden bouw

Het huidige aanbod aan vrijesectorhuurwoningen in Lansingerland bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Zo'n 83% van het huidige aanbod is een grondgebonden woning. Van alle verhuurde vrijesectorhuurwoningen afgelopen jaar in Lansingerland was 73% een grondgebonden woning. Dit betreft vooral grondgebonden woningen met een huurprijs boven de € 1.100.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJD:

- De koopmarkt in Lansingerland bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (circa 75% van de koopmarkt) en kent een hoge dynamiek. Dit is gunstig voor de afzetmogelijkheden van de grondgebonden koopwoningen in Wilderszijde. De meeste transacties zien we in het segment tussen € 300.000 en € 400.000. De dynamiek is juist het hoogst in het segment tot €300.000.
- De gemiddelde woningwaarde in Lansingerland is hoger dan dat van andere gemeenten in de marktregio. Dit maakt het voor woningzoekenden van buiten Lansingerland naar verwachting lastiger om in te stromen in de gemeente.
- De koopmarkt voor appartementen in Lansingerland is vooral gericht op appartementen tussen € 225.000 en € 300.000. De sterkste dynamiek is te vinden in de goedkopere koopprijsklassen en de klasse tussen € 300.000 en € 400.000.
- De vrijesectorhuurmarkt kent relatief meer grondgebonden woningen. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Verder werden het afgelopen jaar meer grondgebonden woningen dan appartementen verhuurd. De hoogste dynamiek is te vinden in de grondgebonden woningen met een huurprijs boven € 1.100. Houdt hierbij wel rekening met het feit dat er amper woningen in het goedkopere segment aangeboden worden.

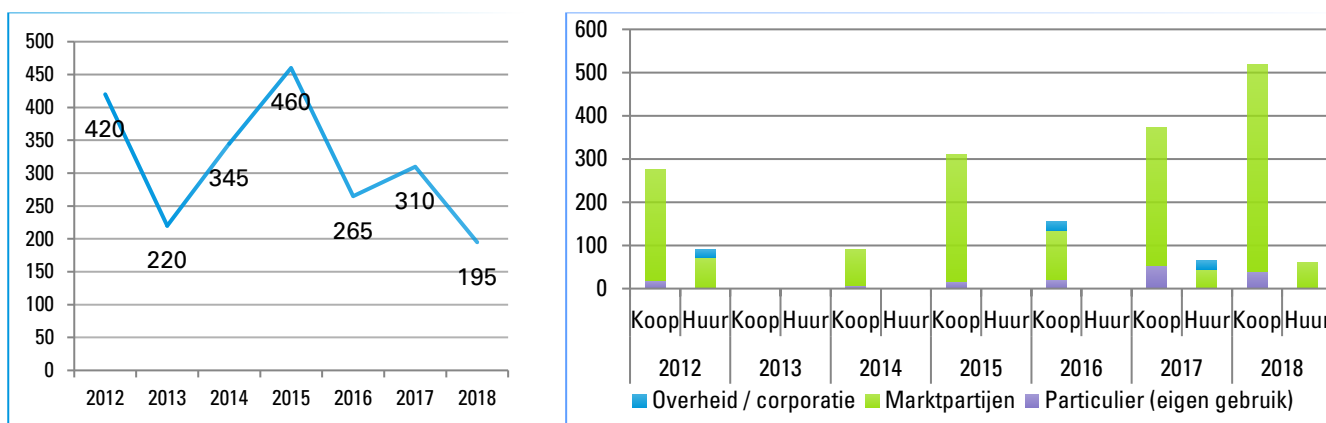
C: Realisatie en geplande nieuwbouw

In dit hoofdstuk gaan we in op de gerealiseerde nieuwbouw in Lansingerland en de geplande nieuwbouw in de gemeente Lansingerland en de regio Rotterdam.

Woningbouwproductie sinds 2015 afgenomen, sterke nadruk op koopsegment

In de gemeente Lansingerland zijn in de periode tussen 2012 en 2018 ongeveer 2.220 woningen opgeleverd, gemiddeld 317 woningen per jaar. Sinds 2015 neemt het gemiddeld aantal opgeleverde woningen jaarlijks af, waarbij de woningbouwproductie in Lansingerland in 2018 het laagste is sinds 2012. Als we kijken naar de afgifte van bouwvergunningen, dan blijkt een sterke nadruk op het koopsegment. In 2018 is zelfs een piek zichtbaar. Het aantal vergunningen voor huurwoningen licht laag in verhouding tot het koopsegment, in 2017 en 2018 nam het aantal wel licht toe.

Figuur C1: gerealiseerde woningen (links), verleende vergunningen woningbouw Lansingerland (rechts)

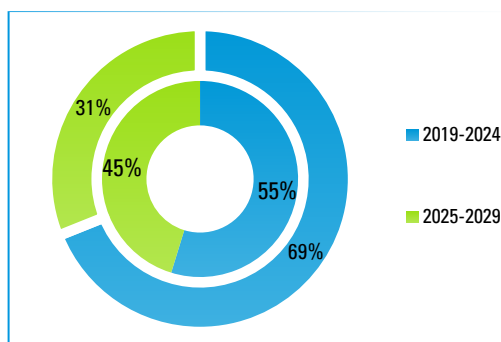


Bron: CBS (2019), Bewerking Stec Groep (2019).

Nieuwbouw: ruim 6.600 geplande woningen tussen 2019 en 2030 in Lansingerland

In de periode 2019 tot 2030 staan er in Lansingerland circa 6.630 woningen gepland. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit in de gemeente en is inclusief het aantal woningen dat gepland is in Wilderszijde (circa 2.500). Gemiddeld genomen betekent dit een toevoeging van circa 600 woningen per jaar in de gemeente Lansingerland.

Figuur C2: planvoorraad naar fasering. Ring binnen: gemeente Lansingerland, ring buiten: de regio Rotterdam³.



Bron: Plancapaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), plancapaciteit ABF (2019), bewerking Stec Groep (2019).

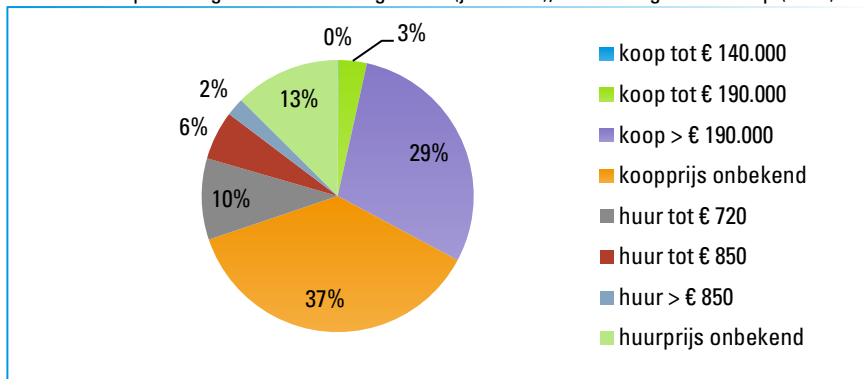
³ Regio Rotterdam: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Nissewaard, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne.

Ruim 70% van woningen binnen planvoorraad Lansingerland betreft een koopwoning

Een uitsplitsing van de woningbouwplannen in Lansingerland geeft dat de nadruk ligt op woningen met een koopprijs vanaf € 190.000. Circa 29% van de gehele planvoorraad in de gemeente behoort tot dit segment. Daarnaast is voor een groot deel koopwoningen de prijsklasse nog niet bekend (37%). In totaliteit bestaat de planvoorraad in Lansingerland voor circa 70% uit koopwoningen, en 30% uit huurwoningen (waarvan 10% sociaal). Het betreft plancapaciteit die in het verleden is vastgesteld. De huidige ambitie van de gemeente is om meer sociale huurwoningen in plannen op te nemen: 20%.

Figuur C3: planvoorraad naar eigendom en prijssegment

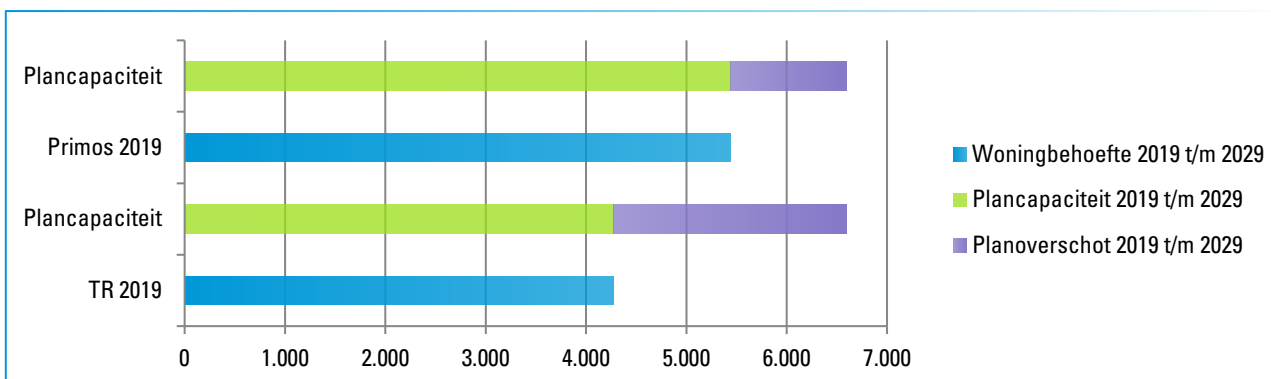
Bron: Plancapaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), bewerking Stec Groep (2019).



Lansingerland: planoverschot van 1.160 tot 2.330 woningen tot 2030

Op basis van de huishoudensprognose tot 2030 voor Lansingerland valt op dat de netto plancapaciteit (hard + zacht) de woningvraag in de gemeente overstijgt. Er is daarmee in Lansingerland sprake van een planoverschot, zie onderstaande figuur. Afhankelijk van de prognose is het planoverschot tot 2030 circa 1.160 (op basis van Primos 2019) tot 2.330 woningen (op basis van de TR 2019 prognose).

Figuur C4: confrontatie plancapaciteit en huishoudensprognose Lansingerland



Bron: Plancapaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), TR 2019, Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019).

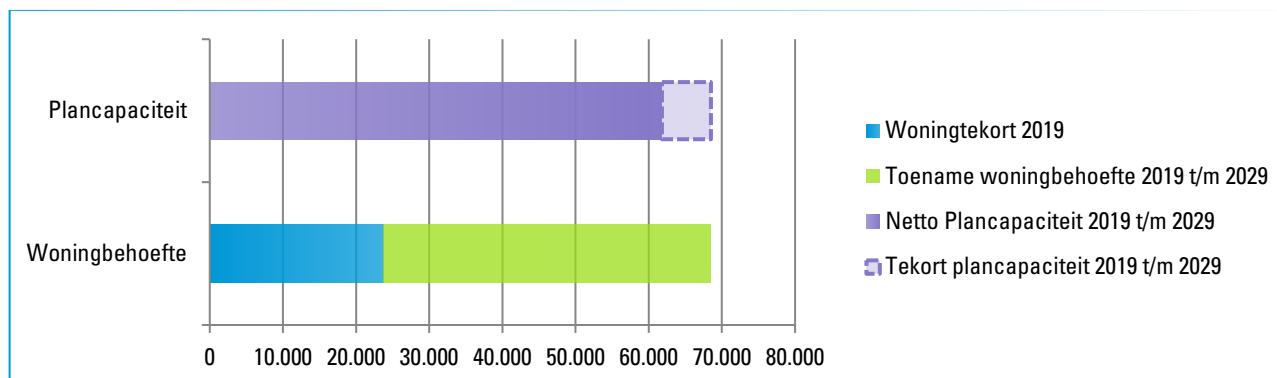
Als we uitgaan van enkel harde plannen (naar schatting maximaal circa 80% van het planaanbod), dan resteert een planoverschot van circa -65 (plantekort) tot 1.105 woningen. Mogelijk valt dit planoverschot lager uit door het uitvallen van projecten of ontwikkelingen die vertraging oplopen.

Tot 2030 een tekort van circa 6.700 woningen in de regio Rotterdam

Door een grotere vraag naar woningen in de Randstad en het achterblijven van de bouwproductie zijn de afgelopen jaren flinke tekorten ontstaan op de woningvoorraad. Zo kent de regio Rotterdam begin 2019 een woningtekort van circa 23.800 woningen. Tezamen met de groeiende regionale woningbehoefte tot 2030 ontstaat een woningbehoefte van circa 68.500 woningen. De plancapaciteit voor de regio voorziet in circa 61.800 woningen tot 2030, waardoor een tekort ontstaat van 6.700 woningen in planvoorraad van de

regio. Ruim 70% van alle plannen in de regio betreft zachte plancapaciteit. Mogelijk dat door uitstel of door uitval van zachte plannen de tekorten tot 2030 verder toenemen.

Figuur C5: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit regio Rotterdam tot 2030

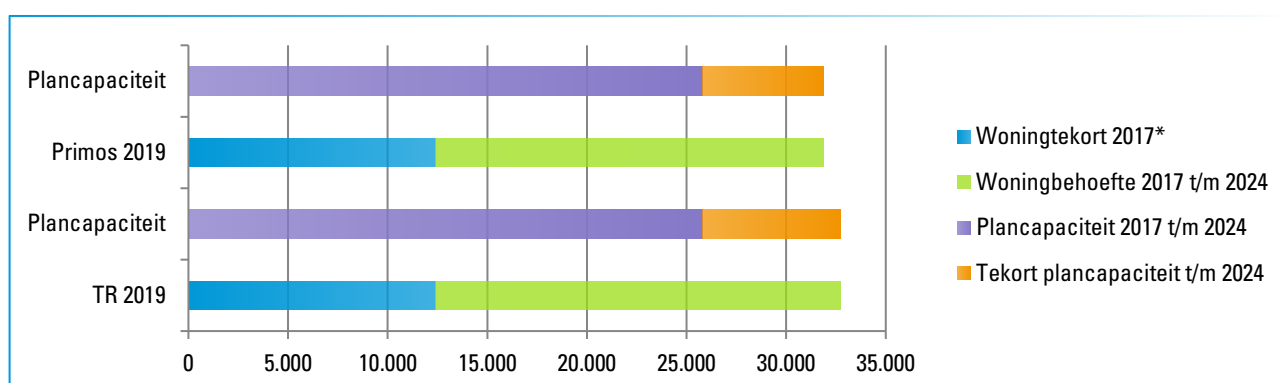


Bron: ABF (2019) op basis van plan capaciteit gemeenten regio Rotterdam, peildatum december 2018. De netto plan capaciteit betreft zowel de harde als de zachte plan capaciteit in de regio Rotterdam voor de periode 2019-2029.

Lansingerland kan deel plantekort in gemeente Rotterdam opvangen

De woningmarkt van Lansingerland kent een grote verbondenheid met de woningmarkt van Rotterdam (zie verhuisbewegingenkaart hoofdstuk A). Circa een kwart van de vestigers in Lansingerland komt uit Rotterdam. Rotterdam kent tot 2025 een tekort aan woningbouwplannen om de vraag in de gemeente op te kunnen vangen. De gemeente Rotterdam heeft voor de periode 2017 t/m 2024 een plan capaciteit van circa 27.800 woningen. Op basis van een gemiddeld woningtekort van 4% en een toename van het aantal huishoudens in de periode 2017 t/m 2024 van 19.500 tot 20.300 huishoudens berekenen we een tekort van circa 6.050 tot 6.950 woningen in de plan voorraad tot 2025.

Figuur C6: confrontatie woningbehoefte en plan capaciteit gemeente Rotterdam tot 2025



Bron: Provincie Zuid Holland (2018), Primos 2019, Trendprognose 2019, CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019). *We baseren dit woningtekort op basis van regionale cijfers uit het ABF onderzoek 'inventarisatie plan capaciteit' van mei 2019 en de woning voorraad in 2017 op basis van het CBS.

Conclusie: de ontwikkeling van Wilderszijde ondervindt beperkte concurrentie van andere plannen binnen Lansingerland of de Rotterdamse regio. Er lijkt weliswaar sprake van een licht planoverschot in Lansingerland, maar daarmee kan worden voorzien in een regionale behoefte (gezien het plantekort aldaar).

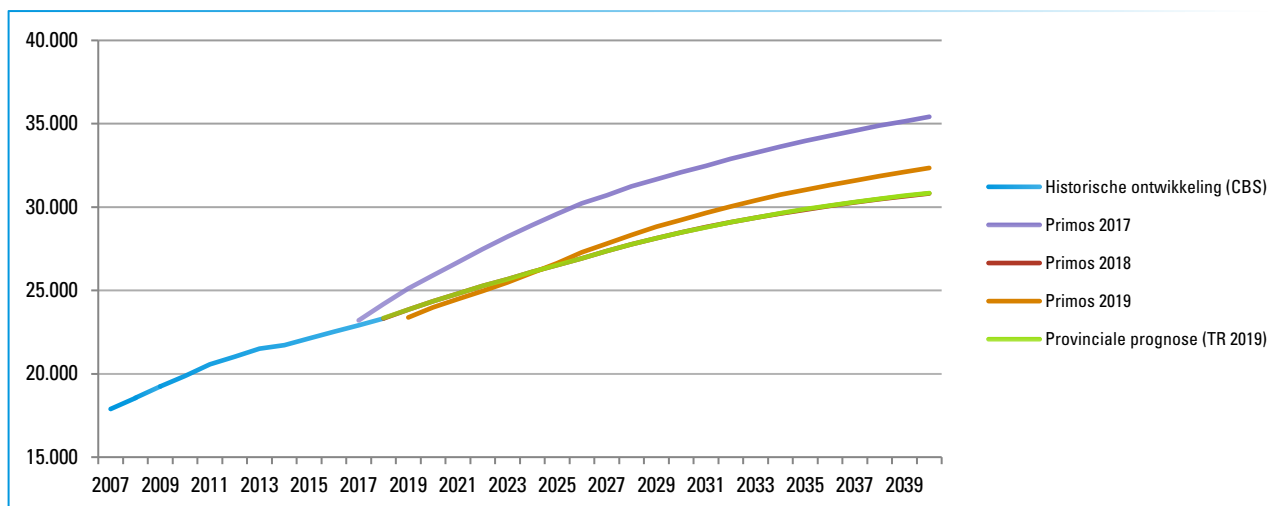
D: Doelgroepen en leefstijlen

In dit hoofdstuk vindt u informatie en analyses over het aantal en samenstelling van huishoudens en huishoudensontwikkeling in de gemeente Lansingerland voor de periode 2019-2029 (10 jaar).

Ontwikkeling huishoudens 2019-2029

Tot 2030 voorspellen diverse prognose nog een toename van het aantal huishoudens, zie onderstaand figuur. Primos2017 laat de sterkste groei zien, +6.540 huishoudens tussen 2019 en 2029. Primos2018 en Primos 2019 (de meest actuele prognose) vallen lager uit, met een toename van respectievelijk +4.270 en +5.440 huishoudens. De provinciale TR 2019 loopt nagenoeg synchroon met Primos 2018 en toont dezelfde groei: +4.270 huishoudens. De afnemende groei in recente prognoses is deels te verklaren doordat de reële huishoudensgroei in 2016 en 2017 lager is gebleken dan dat deze prognoses voorspeld hadden, hierdoor zijn verwachtingen in latere prognoses bijgesteld. De door de provincie Zuid Holland gehanteerde provinciale prognose is gelijk aan de Primos2018.

Figuur D9: Historische huishoudensontwikkeling en diverse prognoses voor gemeente Lansingerland



Bron: CBS (2019), ABF (Primos 2016, 2017, 2018 en 2019). Bewerking Stec Groep (2019).

Lansingerland: Toename aantal gezinnen en vergrijzing

Wanneer we kijken naar de verschillende doelgroepen in de gemeente Lansingerland, dan valt op dat gezinnen in absolute zin de grootste doelgroep zijn. Op dit moment bestaat 47% van de huishoudens uit gezinnen. Hoewel het aantal gezinnen in absolute zin toeneemt (van 11.315 in 2019, naar 12.340 in 2029), neemt het aandeel gezinnen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens af naar 44%. Het aantal 55- en 75-plushuishoudens in de gemeente Lansingerland stijgt ook tot 2029, waarbij ook hun aandeel op de totale bevolking toeneemt. Zie onderstaande tabel.

Tabel D10: Stand van doelgroepen en aandeel ten opzichte van totaal Lansingerland

Doelgroepen gemeente Lansingerland	Stand 2019	Aandeel 2019	Stand 2029	Aandeel 2029
Alleenstaanden tot 25 jaar	265	1%	290	1%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	610	3%	645	2%
Stellen tot 35 jaar	985	4%	1.070	4%
Gezinnen (en een-ouderhuishoudens)	11.315	47%	12.340	44%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	2.605	11%	2.565	9%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	5.565	23%	7.170	25%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	2.445	10%	3.905	14%
Overig	70	0%	140	0%
Totaal aantal huishoudens	23.860	100%	28.125	100%

Bron: Trendprognose 2019. Bewerking Stec Groep (2019). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

Kansrijke huishoudentypen voor Wilderszijde: voorkeur voor suburbane plekken

In deze paragraaf gaan we in op de kansrijke huishoudentypen voor de appartementen en grondgebonden woningen in Wilderszijde. Om de voor u kansrijke doelgroepen nader in beeld te brengen gebruiken we het Stec-doelgroepenmodel voor wonen (zie onderstaande tabel). Deze indeling van 25 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van gegevens van het CBS, Trendprognose 2019, WoON2015. WoON2018 en de Lokale Monitor Wonen. Voor elke doelgroep is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken en woonwensen.

Tabel D2: overzicht Stec-doelgroepen en hun woonvoorkeuren in Lasningerland

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel	
				NL	Lansingerland (indicatief)**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	5%	0%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,%	0%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2%	0%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6%	0%
Stads-elite		gezinnen	hoog	10%	0%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6%	0%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	8%	0%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	0%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3%	0%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2%	0-5%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	2%	15-20%
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4%	5-10%
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11%	20-25%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4%	0-5%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7%	5-10%
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	5-10%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5%	10-15%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1%	0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1%	5-10%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	4%	5-10%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1%	0-5%

Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2%	0-5%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2%	0%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1%	0%

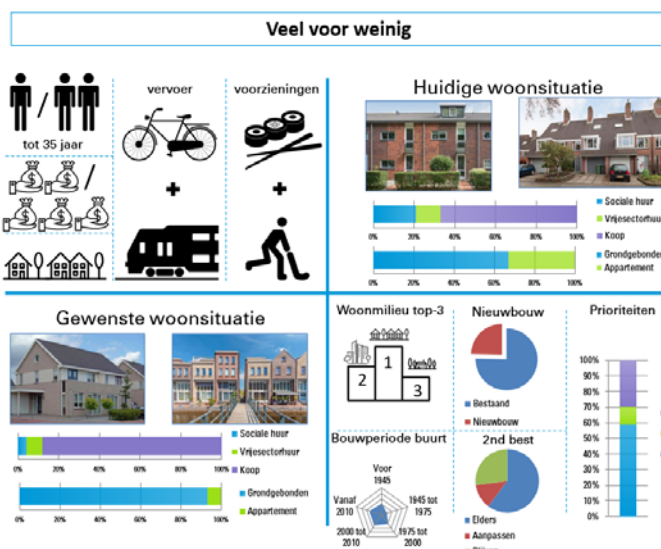
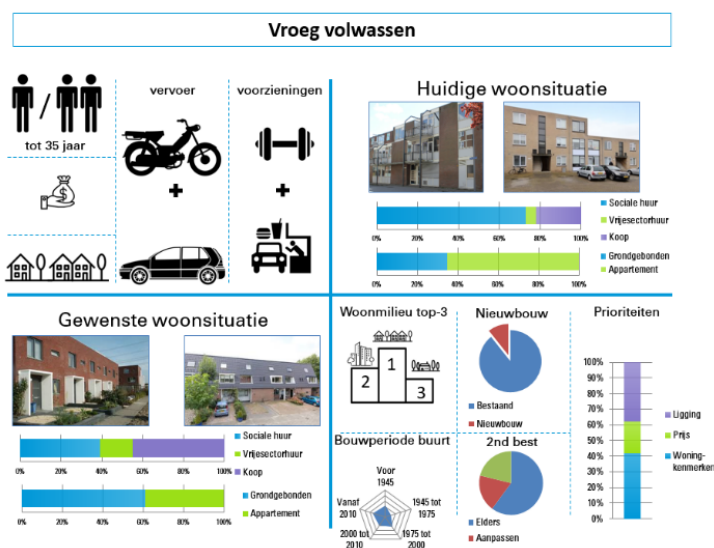
Bron: Stec Groep (2019). *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

Op basis van onze analyses, het product en de ligging van Wilderszijde, vinden we primair de doelgroep die is georiënteerd op suburbane plekken kansrijk voor Wilderszijde. Over het algemeen gaat het om een doelgroep die kiest voor het gemak en comfort van nieuwbouw in een groene, sociaal georiënteerde nieuwbouwwijk binnen de invloedssfeer van de stad en voorzieningen.

Kansrijke doelgroepen Wilderszijde

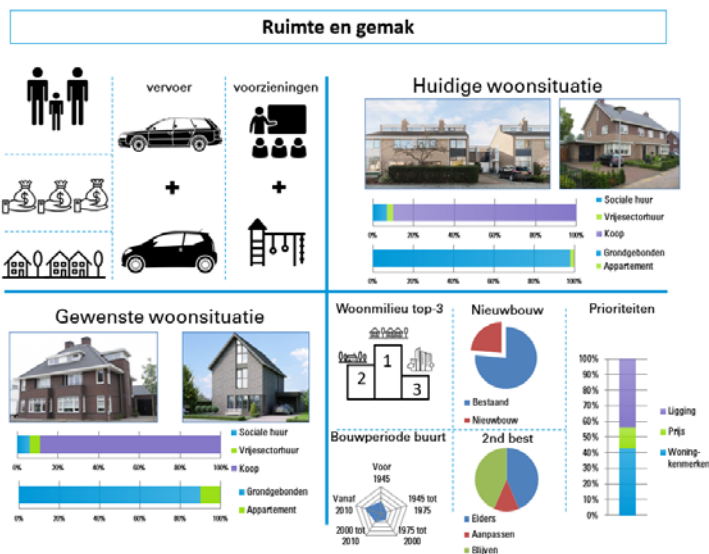
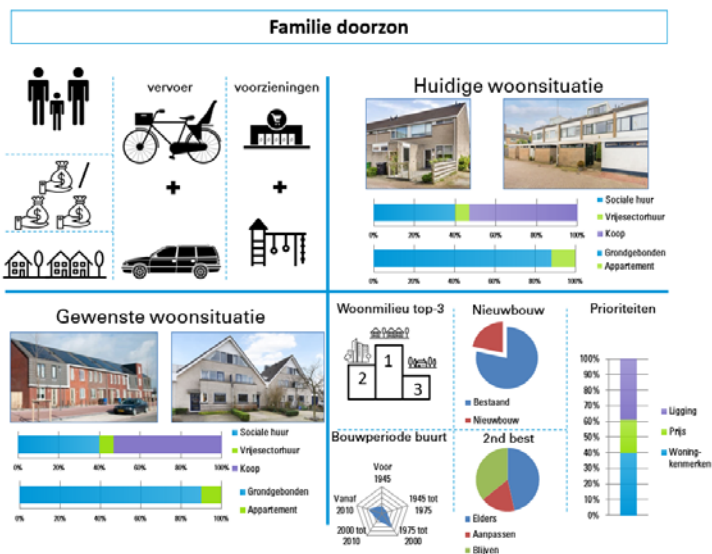
Hieronder lichten we de doelgroepen voor de grondgebonden woningen en appartementen toe, telkens met een bijbehorende algemene profielschets.

De 'vroeg volwassen' doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.



De 'veel voor weinig' doelgroep kiest vooral vanwege de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van andere wijken in Lansingerland voor een grondgebonden nieuwbouwwoning in Wilderszijde. Zij maken een rationele afweging: in Wilderszijde krijgen ze meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag; 'value for money'. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in de grotere (koop) woningen in Wilderszijde, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven. U maakt de woningen in Wilderszijde aantrekkelijk voor deze doelgroep door extra in te zetten op duurzaamheid.

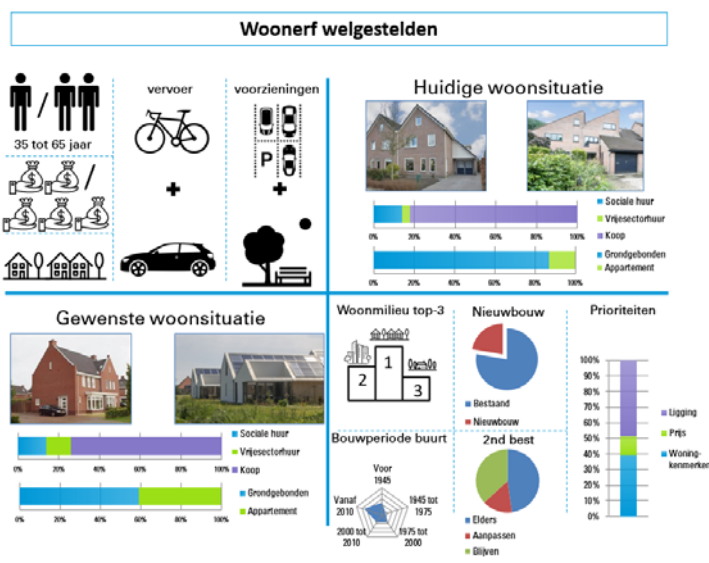
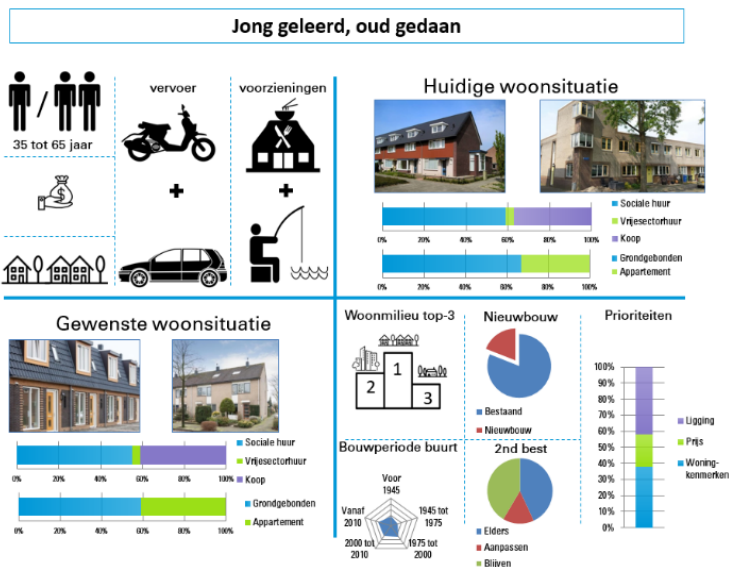
De **'familie doorzon'** (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen voor een grondgebonden koopwoning in Wilderszijde omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuintje. Daardoor landen ze in de kleinere en daardoor betaalbare gezinswoningen in Wilderszijde. Het zijn auto georiënteerde gezinnen, afkomstig uit de directe omgeving. De aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen maakt uw project aantrekkelijk voor deze doelgroep.



De 'ruimtezoekers voor de kinderen'

(gezinnen met een hoog inkomen) die voor een grondgebonden woning in Wilderszijde kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een grondgebonden woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij voor Wilderszijde kiezen.

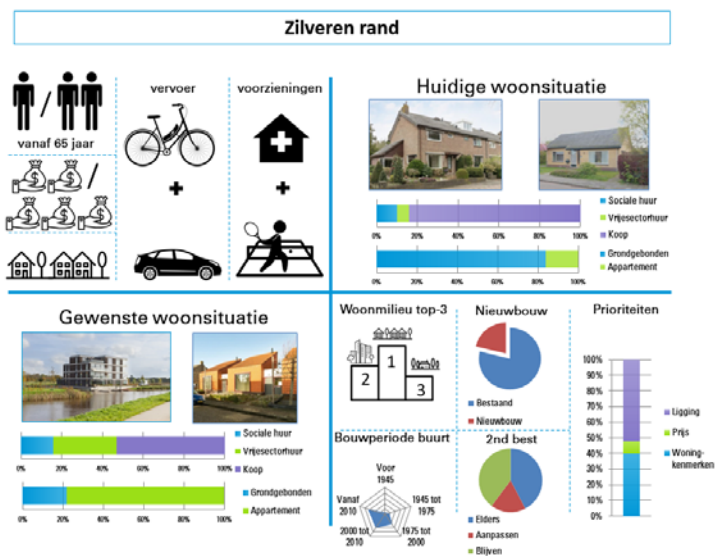
De groep **'Jong geleerd, oud gedaan'** zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en tonen daarmee gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen omdat familie en vrienden ook in dezelfde wijk wonen. Ze landen in Wilderszijde omdat ze elders geen sociale huurwoning kunnen bemachtigen, of juist kiezen voor het comfort van een nieuwbouwwoning.



'Woonerf welgestelden' zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ook voor hen is Wilderszijde een interessante locatie. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.

Naast hen die kiezen voor een grondgebonden woning, zal een deel van alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen kiezen voor een appartement. Zij doen dit omdat ze geen omkijken willen hebben naar een tuin en het onderhouden van een grondgebonden woning. Wel geven ze de voorkeur aan appartementen met voldoende buitenruimte, vrij uitzicht en een rustige ligging. Ook zij zijn een auto georiënteerde doelgroep, waardoor voldoende parkeerruimte voor hen van belang is.

De 'ruim(t)je genietters / zilveren rand' zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt, ruim appartement van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.



E: Vraagaming

Om de afzetkansen van Wilderszijde nader in beeld te brengen stellen we een vraagaming op. We confronteren de huishoudenstoe- en afname op basis van de Primos-prognose 2019, de verhuigeneigdheid van bestaande huishoudens op basis van WoON2015 en WoON2018 met de voorkeur voor een huur- of koopappartement. We doen dit op het niveau van de gemeente Lansingerland.

In de tabel hierna vindt u een inschatting van de potentiële vraag naar woningen, uitgesplitst naar huishoudentype. We doen dit wederom op basis van onze Stec-doelgroepen (hoofdstuk D). De aantallen zijn gebaseerd op de omvang, de te verwachten huishoudendynamiek (binnen 1 jaar) en de toe- en afname als gevolg van de demografische ontwikkeling van huishoudens in de periode 2019 tot en met 2029 op basis van de Primos prognose 2019. Een deel van deze huishoudens verkiest een woning in het bestaande aanbod boven nieuwbouw. Onderstaande tabel geeft echter wel een beeld van de totale vraagdruk in de gemeente Lansingerland.

Tabel E1: indicatie potentiële vraag per jaar naar woningen in Lansingerland

Doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Huishoudens 2019**	Ontwikkeling tot 2029**	Jaarlijks verhuisd	Voorkeur voor			Totale jaarlijkse potentiële vraag	
						SH	VSH	Koop	GGB	APP
Vroeg Volwassen	allst. & stel tot 35 jaar	laag	265	285	20 tot 25%	30 tot 35%	15 tot 20%	45 tot 50%	40 tot 50	20 tot 30
Veel voor weinig	allst. & stel tot 35 jaar	midden en hoog	1.280	1.380	20 tot 25%	5 tot 10%	5 tot 10%	85 tot 90%	290 tot 300	20 tot 30
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	1.325	1.445	5 tot 10%	35 tot 40%	10 tot 15%	45 tot 50%	100 tot 110	10 tot 20
Ruimtezoekers voor de kinderen	gezinnen	hoog	7.520	8.200	5 tot 10%	5 tot 10%	0 tot 5%	85 tot 90%	390 tot 400	50 tot 60
Jong geleerd, oude gedaan	allst. & stel 35 - 64 jaar	laag	1.010	1.150	5 tot 10%	60 tot 65%	0 tot 5%	30 tot 35%	30 tot 40	30 tot 40
Woonerf Welgestelden	allst. & stel 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.545	2.890	5 tot 10%	10 tot 15%	5 tot 10%	75 tot 80%	100 tot 110	50 tot 60
Suburbane Senioren	allst. & stel 65+	laag	2.110	2.885	0 tot 5%	65 tot 70%	10 tot 15%	20 tot 25%	10 tot 20	110 tot 120
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	allst. & stel 65+	midden en hoog	3.546	4.855	0 tot 5%	15 tot 20%	20 tot 25%	55 tot 60%	50 tot 60	150 tot 160
Totaal kansrijke doelgroepen			19.595	23.415					1.010 tot 1.090	440 tot 520
Overige doelgroepen			4.190	4.630					280 tot 300	30 tot 40
Totale potentiële vraag per jaar			23.785	28.045					1.290 tot 1.390	470 tot 560

Bron: TR 2019 en WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding kolom 4, 5, 10 en 11 op tientallen, kolom 5 t/m 9 op 5%. Hierdoor kunnen optellingen verschillen. *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog).

** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

Potentiële jaarlijkse marktvraag kansrijke doelgroepen Wilderszijde: circa 1.010 tot 1.090 grondgebonden woningen

Voor de periode 2019 tot 2029 (10 jaar) zien we een jaarlijkse potentiële marktvraag in Lansingerland naar circa 1.290 tot 1.390 grondgebonden woningen. Daarvan is een jaarlijkse potentiële marktvraag naar circa 1.010 tot 1.090 woningen afkomstig vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde.

Potentiële jaarlijkse marktvraag kansrijke doelgroepen Wilderszijde: circa 440 tot 520 appartementen

Voor de periode 2019 tot 2029 (10 jaar) zien we een jaarlijkse potentiële marktvraag in Lansingerland naar circa 470 tot 560 appartementen. Daarvan is een jaarlijkse potentiële marktvraag naar circa 440 tot 520 appartementen afkomstig vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde.

Let wel, het gaat om een potentiële marktvraag. Dit is de vijver waaruit u vist. Slechts een deel van de verhuiscapaciteit van huishoudens verhuist daadwerkelijk. Verder moet u huishoudens naar uw project verleiden. U concurreert immers met andere nieuwbouwprojecten in Lansingerland, die ook een deel van de koek afsnoepen. Ook concurreert u met woningen die vrijkomen bij mutatie in de bestaande bouw, hier gaan we in hoofdstuk G op in.

In hoofdstuk C concludeerden we al dat Lansingerland bouwt voor haar eigen behoefte (starters, doorstromers en reguliere instroom) en een 'extra' regionale behoefte. De extra instroom wordt veroorzaakt door plantekorten in de regio. Door het aanbodtekort (in de bestaande voorraad en in plannen) regio-breed concurreert u niet meer dan gemiddeld met nieuwbouwprojecten buiten Lansingerland, zoals Zestienhoven. Er is immers meer vraag dan aanbod, waardoor het aanbod onderling niet (of beperkt) concurreert.

F: Doorstroming

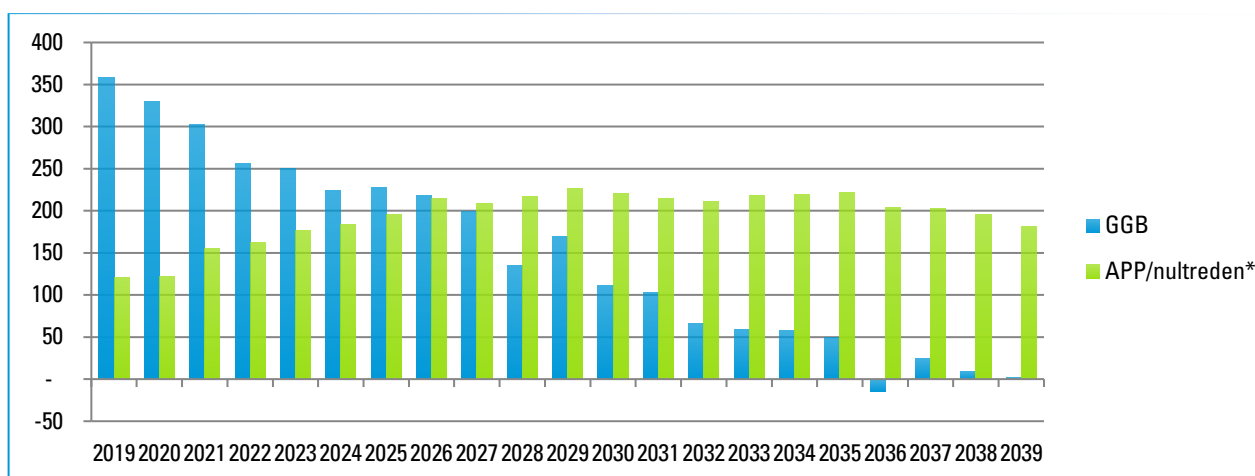
In dit hoofdstuk gaan we in op doorstroming in de woningmarkt in Lansingerland. Hiervoor hanteren we ons eigen Stec Doorstroommodel, waarin we de toekomstige woningmarktbehoefte simuleren. Dit doen we door vrijkomend aanbod met vraag te salderen met als resultaat de netto woningbehoefte.

Komende jaren een forse behoefte aan woningen, zowel grondgebonden als appartementen

In onderstaande figuur simuleren we de woningmarktbehoefte in de komende 21 jaar. Op basis van de huidige woningvoorraad (CBS, SysWov, WoON), huishoudensontwikkeling (Primos) en verhuis- en woonvoorkeuren (WoON) maken we een inschatting van de jaarlijkse vraag en het jaarlijkse aanbod door vrijkomend aanbod. Door vraag en aanbod te salderen ontstaat een beeld van de netto behoefte jaar-op-jaar. Conclusie van het model is dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen, zowel grondgebonden als appartementen en levensloopbestendige woningen.

Op basis van de prognose van Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, en Syswov 2017 kan een verwachting worden gegeven voor de komende 21 jaar. Dit doen we op basis van het doorstroommodel. Daarin worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Op basis van het model zien we voor de periode 2019 - 2039 een totale behoefte van circa 3.140 grondgebonden woningen en 4.070 appartementen/nultredenwoningen. Daarbij neemt de vraag naar grondgebonden woningen tot 2040 af, en neemt de vraag naar appartementen en nultredenwoningen⁴ jaarlijks toe. De vraag naar grondgebonden woningen blijft tot 2029 wel dominant.

Figuur F1: woningbehoefte over de periode 2019-2039 uitgesplitst naar woningtype



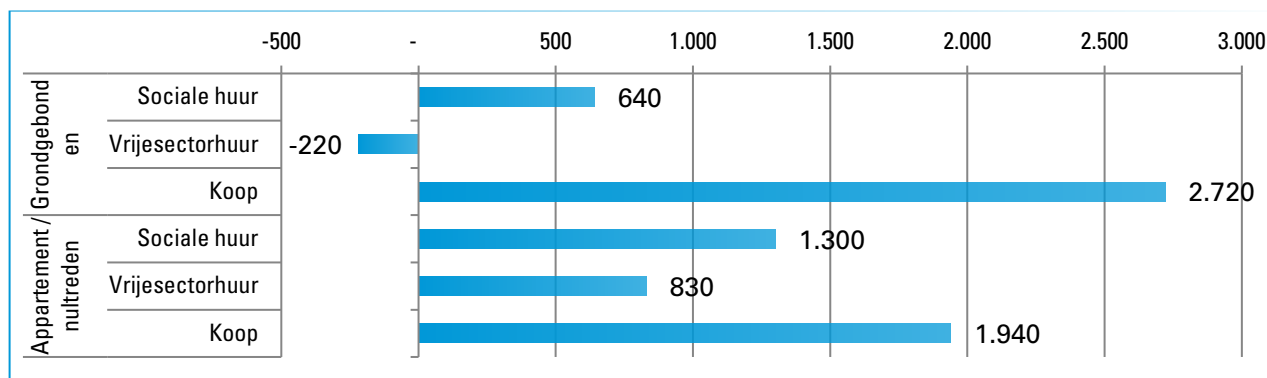
Bron: Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019). *Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, kleuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn.

Opgeteld is de behoefte naar grondgebonden koopwoningen tussen 2019-2040 nog steeds het grootst. Tot 2040 verwachten we een behoefte van ruim 2.720 grondgebonden koopwoningen. Ook is er een grote behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (640). De behoefte aan grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur is negatief. Dit betekent niet dat er geen behoefte zal zijn, maar dat er binnen de huidige voorraad mogelijk al voldoende grondgebonden vrijesectorhuurwoningen aanwezig zijn om aan de vraag te voldoen.

⁴ Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, kleuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor levensloopbestendige bewoning.

Voor appartementen is er tot 2040 voornamelijk een behoefte aan appartementen in het koopsegment (1.940), maar ook de behoefte aan appartementen in het sociale huursegment en de vrijsectorhuur is groot. Respectievelijk een behoefte van 1.300 om 830 appartementen.

Figuur F2: behoefte voor de periode 2019-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm



Bron: TR 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. We gebruiken bewust een combinatie van WoON2015 en WoON2018 om conjuncturele effecten uit te vlakken.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Het doorstroommodel houdt enkel rekening met de woningvoorkeur van inwoners van Lansingerland. De voorkeur van instromende huishoudens van buiten Lansingerland is niet in het model verwerkt. Naar verwachting landen (oudere) huishoudens in Lansingerland vaker in een appartement dan instromende huishoudens uit de grotere marktregio. Deze huishoudens zijn vaker op zoek naar een (betaalbare) grondgebonden woning buiten de grote steden als Rotterdam en Den Haag. Toestroom van deze huishoudens zal de vraag naar grondgebonden woningen in Lansingerland doen toenemen.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJD:

- Vergrijzing van bevolking in Lansingerland zorgt voor toenemende vraag naar appartementen, ten koste van de vraag naar grondgebonden woningen. Dit biedt afzetkansen voor appartementen en levensloopbestendige nultredenwoningen in Wilderszijde.
- Door in Wilderszijde niet alleen koopwoningen maar ook woningen in de sociale huur en vrijesectorhuur te realiseren speelt u optimaal in op de (toekomstige) woningvraag van inwoners van Lansingerland.
- Door instroom van huishoudens uit de grotere marktregio (Rotterdam) kan de vraag naar grondgebonden woningen toenemen.

G: Afzetanalyse

Concurrentiepositie: voldoende marktruimte in Lansingerland om nog circa 70 tot 240 grondgebonden woningen per jaar extra af te zetten

Op basis van onze vraagaming in combinatie met de mutaties in de bestaande voorraad en de toevoeging van nieuwbouw verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland nog 70 tot 240 extra grondgebonden woningen per jaar af te zetten. Hieronder lichten we dit toe:

- De totale potentiële jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Lansingerland is groot, circa 1.010 tot 1.090 woningen per jaar (zie tabel E1). Maar u concurreert bij het bedienen van die vraag met de bestaande voorraad en andere nieuwbouwprojecten.
- We verwachten dat er in geheel Lansingerland tot 2030 circa 3.710 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Dit is inclusief de plancapaciteit in Wilderszijde en inclusief het deel onbekend en ambitie. Van al deze plannen betreft maximaal circa 80% harde plancapaciteit; 2.970 grondgebonden woningen. We verwachten op basis van de ambities voor Wilderszijde dat er circa 700 grondgebonden woningen extra worden toegevoegd. Daarmee komt de totale plancapaciteit waarmee we rekenen op 3.670 grondgebonden woningen, zo'n 310 tot 350 woningen per jaar.
- We verwachten dat circa 80% van alle plannen zal landen binnen een suburbaan woonmilieu. Daarmee komt de jaarlijkse toevoeging van grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu in Lansingerland uit op 280 tot 310 woningen per jaar. We baseren ons hierbij op beschikbare gegevens over de plancapaciteit van de gemeente Lansingerland en de bij ons bekende nieuwbouwprojecten.
- Naast nieuwbouw dient er ook rekening te worden gehouden met de bestaande bouw. Op basis van de Lokale Monitor Wonen zien we circa 960 tot 1.060 mutaties in grondgebonden woningen in de gemeente Lansingerland in het afgelopen jaar. Uitgaande van een verminderde concurrentiepositie van de bestaande voorraad (gezien de betere kwaliteit van een nieuwbouwwoning) en het aandeel woningen in een suburbaan woonmilieu, gaan we ervan uit dat een grondgebonden nieuwbouwwoning met circa 60% van de vrijkomende voorraad in Lansingerland concurreert. De totale concurrentie van grondgebonden woningen in de bestaande bouw komt daarmee uit op zo'n 570 tot 630 grondgebonden woningen per jaar.
- Op basis van de vraag-/aanbodconfrontatie (zie onderstaande tabel) verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland circa 70 tot 240 grondgebonden woningen per jaar af te zetten (indicatief). Het gaat daarbij om grondgebonden woningen in zowel het koopsegment, de vrijesectorhuur en het sociale huursegment. Houd daarbij rekening met concurrerend aanbod. Reken bij relatief veel tegelijkertijd in de markt komend aanbod met de bovenkant van de bandbreedte (zie volgende paragraaf voor een overzicht van concurrerende projecten en hun oplevermoment).

Tabel G1: jaarlijkse marktvraag versus aanbod grondgebonden woningen in Lansingerland

Jaarlijkse marktruimte voor grondgebonden woningen in Lansingerland					
	Min.	Max.	Concurrerend	Min.	Max.
Totaal jaarlijks aanbod				850	940
Mutaties bestaande voorraad (lokale monitor wonen)	960	1.060	60%	570	630
Toevoeging door nieuwbouw (op basis van plancapaciteit)	310	350	80%	280	310
Totale potentiële jaarlijkse vraag				1.010	1.090
Saldo (marktruimte)				70	240

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Concurrentiepositie: voldoende marktruimte om in Lansingerland nog circa 10 tot 130 appartementen per jaar extra af te zetten

Op basis van onze vraagraming in combinatie met de mutaties in de bestaande voorraad en de toevoeging van nieuwbouw verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland nog circa 10 tot 130 appartementen extra per jaar af te zetten. Hieronder lichten we dit toe:

- De totale potentiële jaarlijkse vraag naar appartementen in Lansingerland is groot, circa 440 tot 520 woningen per jaar (zie tabel E1). Maar u concurreert bij het bedienen van die vraag met de bestaande voorraad en andere nieuwbouwprojecten.
- We verwachten dat er in geheel Lansingerland tot 2030 circa 2.920 appartementen worden toegevoegd. Dit is inclusief de plancapaciteit in Wilderszijde en inclusief het deel onbekend en ambitie. Van al deze plannen betreft maximaal circa 80% harde plancapaciteit; 2.330 appartementen. We verwachten op basis van de ambities voor Wilderszijde dat er circa 300 appartementen extra worden toegevoegd. Daarmee komt de totale plancapaciteit waarmee we rekenen op 2.630 appartementen, zo'n 250 tot 280 appartementen per jaar.
- We verwachten dat circa 80% van alle plannen zal landen binnen een suburbaan woonmilieu. Daarmee komt de jaarlijkse toevoeging van appartementen in een suburbaan woonmilieu in Lansingerland uit op 200 tot 220 woningen per jaar. We baseren ons hierbij op beschikbare gegevens over de plancapaciteit van de gemeente Lansingerland en de bij ons bekende nieuwbouwprojecten.
- Naast nieuwbouw dient er ook rekening te worden gehouden met de bestaande bouw. Op basis van de Lokale Monitor Wonen zien we circa 310 tot 350 mutaties in appartementen in de gemeente Lansingerland in het afgelopen jaar. Uitgaande van een verminderde concurrentiepositie van de bestaande voorraad (gezien de betere kwaliteit van een nieuwbouwwoning) en het aandeel woningen in een suburbaan woonmilieu, gaan we ervan uit dat een nieuwbouw appartement met circa 60% van de vrijkomende voorraad in Lansingerland concurreert. De totale concurrentie van appartementen in de bestaande bouw komt daarmee uit op zo'n 190 tot 210 appartementen per jaar.
- Op basis van de vraag-/aanbodconfrontatie (zie onderstaande tabel) verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland circa 35 tot 115 appartementen per jaar af te zetten (indicatief). Het gaat daarbij om appartementen in zowel het koopsegment, de vrijesectorhuur en het sociale huursegment. Houd daarbij rekening met concurrerend aanbod. Reken bij relatief veel tegelijkertijd in de markt komend aanbod met de bovenkant van de bandbreedte (zie volgende paragraaf voor een overzicht van concurrerende projecten en hun oplevermoment).

Tabel G2: jaarlijkse marktvraag versus aanbod appartementen in Lansingerland

Jaarlijkse marktruimte voor appartementen in Lansingerland					
	Min.	Max.	Concurrerend	Min.	Max.
Totaal jaarlijks aanbod				390	430
Mutaties bestaande voorraad (lokale monitor wonen)	310	350	60%	190	210
Toevoeging door nieuwbouw (op basis van plancapaciteit)	250	280	80%	200	220
Totale potentiële jaarlijkse vraag				440	520
Saldo (marktruimte)				10	130

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Let op, de analyse in bovenstaande tabellen is indicatief en volgt uit een theoretische benadering. Door conjuncturele veranderingen kan de afzet in de praktijk mee- of tegenvallen.

In hoofdstuk C concludeerden we al dat Lansingerland bouwt voor haar eigen behoefte (starters, doorstromers en reguliere instroom) en een 'extra' regionale behoefte. De extra instroom wordt veroorzaakt door plantekorten in de regio. Door het aanbodtekort (in de bestaande voorraad en in plannen) regio-breed concurreert u niet meer dan gemiddeld met nieuwbouwprojecten buiten Lansingerland, zoals Zestienhoven. Er is immers meer vraag dan aanbod, waardoor het aanbod onderling niet (of beperkt) concurreert. Om die reden confronteren we de vraag in Lansingerland alleen met plannen binnen de gemeentegrenzen en niet met plannen daar buiten.

Afzetprognose Wilderszijde: circa 380 woningen per jaar

Op basis van de confrontatie van de vraagraming en het aanbod in de nieuwbouw als de bestaande voorraad berekenen we een afzettempo van circa 380 woningen per jaar in Wilderszijde, waarvan circa 265 grondgebonden woningen en 115 appartementen per jaar. Daarmee zijn de circa 3.500 geplande woningen in Wilderszijde in 9 a 10 jaar af te zetten.

We gaan daarbij uit van een verdeling van circa 70% grondgebonden woningen (2.450) en 30% appartementen (1.050) in het programma. De geplande 2.450 grondgebonden woningen in Wilderszijde beslaan circa 25% van het totale aanbod aan woningen in Lansingerland, voor appartementen is dat 23%. We verwachten dat een evenredig deel van de totale jaarlijkse vraag in Lansingerland op conto komt van Wilderszijde. Zie ook onderstaande tabel.

Tabel G3: afzetprognose woningen in Wilderszijde

	Aandeel in programma	Aantal woningen in Wilderszijde	Aandeel op totale plancapaciteit en aanbod bestaand	Totale jaarlijkse vraag	Gemiddelde afzet per jaar
Grondgebonden	70%	2.450	25%	1.010 tot 1.090	265
Appartementen	30%	1.050	23%	470 tot 560	115
Totale jaarlijkse afzetprognose					380

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Concurrerende projecten

In onderstaande tabellen geven we een selectie van een aantal met Wilderszijde concurrerende projecten, zowel in Lansingerland als in de grotere marktregio Rotterdam en daarbuiten.

Tabel G4: Concurrerende projecten in Lansingerland

Project	Kenmerken	Prijsstelling	Concurrentiepositie project beter (+) of slechter (-) ten opzichte van Wilderszijde
Parkzoom, Bergschenhoek 	370 woningen gepland in periode 2019-2030 Type: rijwoning, vrijstaand, 2-1 kap, appartementen, beneden en boven woningen (starters) Dorpse opzet met veel groen en water. Kleine tot geen voortuinen, parkeren aan straatzijde of op tussengelegen parkeerhavens. Geen eigen voorzieningen, maar georiënteerd op centrum Bergschenhoek.	Rijwoning € 2.750 – 2.980 per m² v.o.n. BeBo woning € 2.360 – 2.710 per m² v.o.n.	+/-

Westpolder-Bolwerk (Gouden Buurten), Berkel en Roderijs 	Circa 1.400 woningen gepland in periode 2019-2030 Type: rijwoning, vrijstaand, 2-1 kap, appartementen, vrije kavels Waaronder ruim 400 appartementen Westpolder-Bolwerk heeft eigen voorzieningen en is gevarieerd aangelegd met een ruim, dorps en groen karakter.	Rijwoning € 2.810 – 3.510 per m² v.o.n. 2-1 kap € 3.250 – € 4.010 per m² v.o.n.	+
Meerpolder, Berkel en Roderijs 	Circa 128 woningen gepland in periode 2019-2030 Type: rijwoning, 2-1 kap, vrijstaand, appartementen, vrije kavels Enkel koopwoningen Ruim opgezette woonwijk, groot aandeel water. parkeren op eigen terrein, weinig functiemening.	Rijwoning € 2.440 – 2.700 per m² v.o.n. 2-1 kap € 3.555 – 3.870 per m² v.o.n. Vrijstaand € 4.180 – 4.540 per m² v.o.n.	-

Bron: projectwebsites (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Tabel G5: Selectie van concurrerende projecten in en rond Lansingerland met suburbane en dorpse woonmilieu's

Project	Kenmerken	Prijsstelling	Concurrentiepositie project beter (+) of slechter (-) ten opzichte van Westergouwe
Esse Zoom, Nieuwekerk aan den IJssel 	Circa 550 woningen in verschillende woonbuurten. Type: vrijstaand, 2-1 kap, rijwoningen. Grote voortuinen maar ook kindvriendelijke straten. Wijk heeft geen eigen voorzieningen.		-
Koningskwartier fase 4, Zevenhuizen 	- Rij en hoekwoningen 161 tot 168 m²/ € 389.500 tot 465.000 v.o.n. 2-1 kap woningen 158 tot 172 m²/ € 449.000 tot € 535.000 v.o.n. - Vrijstaand 174 tot 193 m²/ € 565.000 tot 685.000 v.o.n. Project heeft minder goede (ov) verbindingen ten opzichte van Wilderszijde	Rijwoning € 2.420 - 2.770 per m² v.o.n. Twee-onder-een-kapwoning € 2.840 – 3.110 per m² v.o.n. Vrijstaand € 3.250 – 3.550 per m² v.o.n.	-

Rond de Brink fase 3, Moordrecht 	• Circa 320 woningen in plan 'Rond de Brink' • Tussenwoningen 123 tot 171 m² / € 287.500 tot € 415.500 Project heeft minder goede (ov) verbindingen ten opzichte van Wilderszijde	Rijwoning € 2.340 - 2.430 per m² v.o.n.	-
Rijswijk Buiten, Rijswijk 	• Circa 2.700 woningen. • Nadruk op grondgebonden woningen • Tussenwoning 221 m²/ € 544.200 v.o.n. • 2-1 kap woning 205 m²/ € 606.000 v.o.n. • (Half) vrijstaande woning 212 m²/ 636.000 v.o.n. Heeft stedelijker karakter ten opzichte van Wilderszijde	Tussenwoning € 2.460 per m² v.o.n. Twee-onder-een-kapwoning € 2.960 per m² v.o.n. (Half) vrijstaande woning € 3.000 per m² v.o.n.	+/-
Zuidplas, gemeente Zuidplas 	• Circa 9.000 woningen tot 2030, waarvan circa 1.900 tot 2025. • Plan voorziet in circa 5.000 woningen bij bestaande dorpen en een nieuw te bouwen dorp met circa 4.000 woningen.	n.b.	+/-
Park Harga, Schiedam 	• Ruim 500 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen.	n.b.	+/-
De Kreek, Den Hoorn 	• 140 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. • Verschillende architectuurstijlen • Geen eigen voorzieningen	n.b.	-

Het Gildehof, Nootdorp 	• 116 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. • In historiserende stijl gebouwd. • Geen eigen voorzieningen.	n.b.	+/-
---	--	------	-----

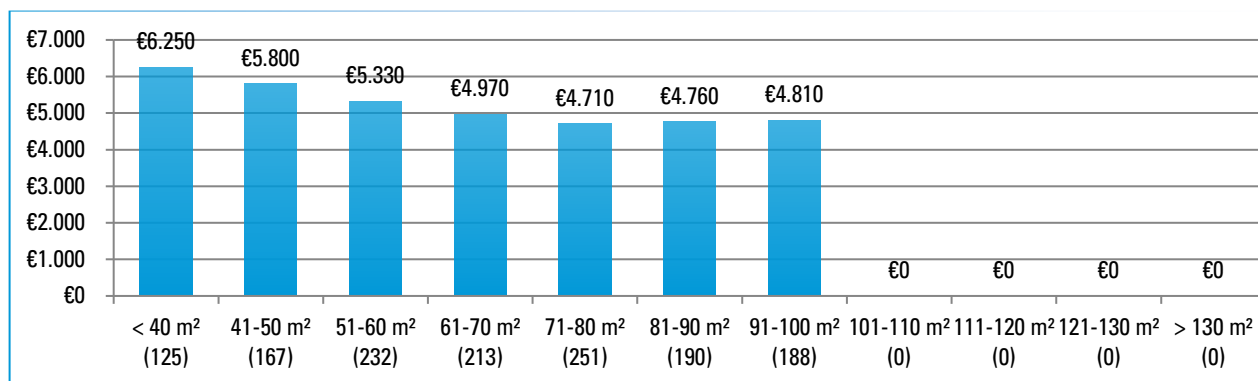
H: Prijsstelling

Hieronder werken we prijsanalyses van de koop- en huurmarkt in de gemeente Lansingerland uit.

Gemiddelde vraagprijs grondgebonden koopwoning ligt tussen € 2.980 en € 3.860 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van grondgebonden koopwoningen (vanaf 70 m²) in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde vraagprijs die ligt tussen de € 2.980 en € 3.860 per m² gbo, zie onderstaande figuur. De vraagprijzen per m² gbo zijn redelijk gelijk tussen de diverse oppervlakteklassen. Het aantal cases per oppervlakteklasse verschilt echter wel flink. Voor woningen vanaf 170 m² ligt de prijs per m² gbo gemiddeld hoger dan de prijs voor kleinere woningen. Voor grondgebonden woningen in Wilderszijde adviseren we vierkante meterprijzen die boven de gemiddelde waarden in Lansingerland liggen. Dit is te verklaren doordat de nieuwbouwkwaliteit van uw project in combinatie met de ligging in Wilderszijde die hogere VON-waarden oplevert dan de gemiddelde vraagprijzen in bestaande bouw in Lansingerland.

Figuur H1: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo aanbod grondgebonden koopwoningen Lansingerland

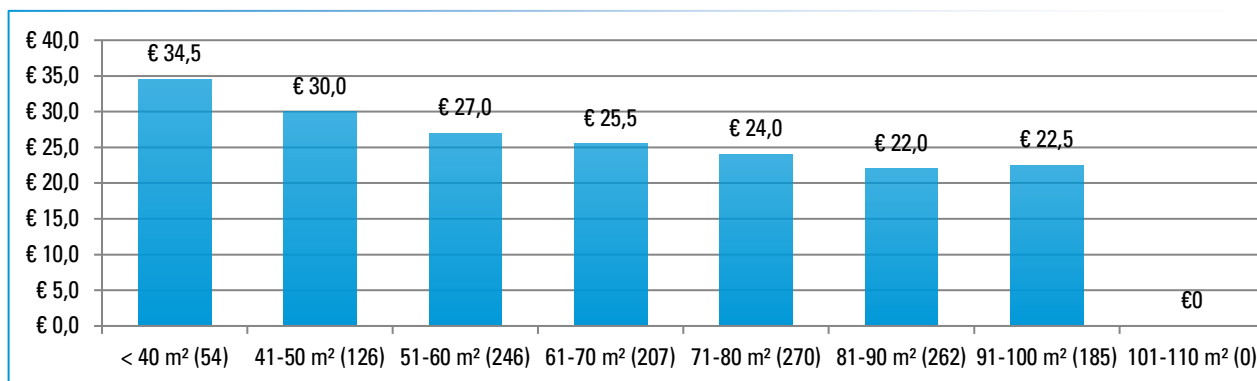


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 10. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs grondgebonden huurwoning ligt tussen € 9,5 en € 19,5 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van grondgebonden huurwoningen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde huurprijs die ligt tussen de € 9,5 en € 19,5 per m² gbo, zie onderstaande figuur. Door het beperkte aantal cases per oppervlakteklasse fluctueren de prijzen sterk. De huurprijzen die we adviseren voor nieuwbouwwoningen liggen lager dan de huurprijzen die blijken uit Huizenzoeker. Dit heeft er mee te maken dat huurwoningen die worden aangeboden op Huizenzoeker vaak door particulieren worden verhuurd. Zij hanteren doorgaans een relatief hoog risicoprofiel met bijpassende huurprijzen. We verwachten in Wilderszijde vooral investeringen van institutionele beleggers.

Figuur H2: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo aanbod grondgebonden huurwoningen Lansingerland

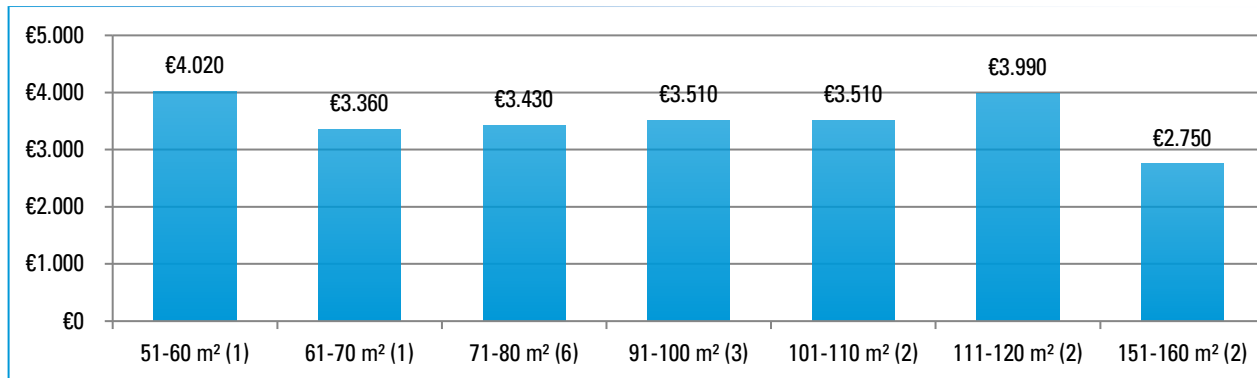


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 0,50. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs koopappartementen in Lansingerland ligt tussen € 2.750 en € 4.020 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van koopappartementen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde vraagprijs die ligt tussen de € 2.750 en € 4.020 per m² gbo, zie onderstaande figuur. Naarmate het aantal m² gbo toeneemt, daalt doorgaans de gemiddelde vraagprijs. Dit zien we echter niet in Lansingerland, mede door het geringe aantal cases. Voor de appartementen in Wilderszijde adviseren we vierkante meterprijzen die boven de gemiddelde waarden in Lansingerland liggen. Dit is te verklaren doordat de nieuwbouwkwaliteit van uw project in combinatie met de ligging in Lansingerland die hogere VON-waarden oplevert dan de gemiddelde vraagprijzen in bestaande bouw in Lansingerland.

Figuur H3: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo huidig aanbod koopappartementen Lansingerland

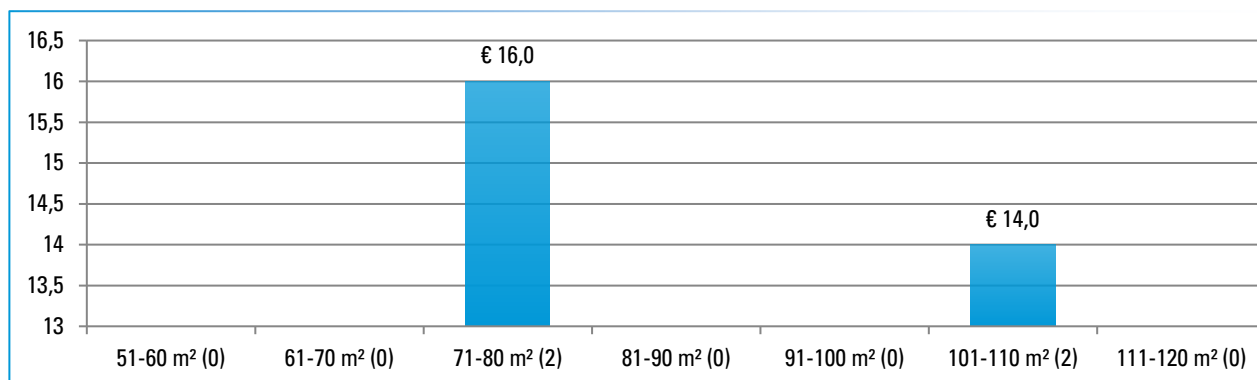


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 10. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs huurappartementen ligt op ruim € 15 per m² gbo, weinig cases in Lansingerland

Op basis van het huidige aanbod van huurappartementen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde huurprijs die ligt op zo'n € 15 per m² gbo. Dit is gebaseerd op slechts 4 cases en daarmee onvoldoende representatief. Huurprijzen op Huizenzoeker liggen doorgaans relatief hoog door veel particulier aanbod. Deze woningen zijn vaak hoger geprijsd, onder andere doordat servicekosten inclusief zijn en deze partijen doorgaans meer risico nemen. De huurprijzen die we adviseren liggen daardoor lager dan de huurprijzen die blijken uit Huizenzoeker.

Figuur H4: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo huidig aanbod huurappartementen Lansingerland



Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 0,50. *Exclusief parkeren en services.

Onderstaand overzicht toont een aantal individuele referenties ter onderbouwing van ons prijsadvies.

Tabel H1: selectie van koopreferenties in Lansingerland

Adres	Type	Transactieprijs of vraagprijs(*)	Woon-oppervlak (m² gbo)	Prijs/m²
Henk Barnardsingel 12, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	*€ 400.000 k.k.	132	€ 3.030
Bouwnummer 120, Bergschenhoek	Tussenwoning	€ 240.000 v.o.n.	90	€ 2.670
Bouwnummer 113, Bergschenhoek	Tussenwoning	€ 339.750 v.o.n.	116	€ 2.930
Brandemeerplantsoen 25, Berkel en Rodenrijs	Eindwoning	*€ 409.000 k.k.	120	€ 3.410
Bouwnummer 117, Bergschenhoek	Appartement	€ 192.500 v.o.n.	55	€ 3.500
Bouwnummer 14, Bergschenhoek	Appartement	€ 275.000 v.o.n.	86	€ 3.200
Molenwerfstraat 21, Berkel en Rodenrijs	Appartement	€ 382.500 k.k.	94	€ 4.070

Bron: Funda (2019). Indien transactieprijs onbekend dan laatste vraagprijs weergegeven, aanduiding met *.

Tabel H2: selectie van huurreferenties in Lansingerland

Adres	Type	Huurprijs	Woon-oppervlak (m² gbo)	Prijs/m²
Veluwemeerplantsoen 1, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	€ 1.750	142	€ 12,3
Klapwijkse Zoom 8-82 en 45-91, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	€ 1.080 tot € 1.250	120	€ 9 - € 10,4
Klapwijkse Zoom 79, Berkel en Rodenrijs	Appartement	€ 1.450	76	€ 19,1
Smitshoek 60, Bergschenhoek	Appartement	€ 1.500	83	€ 18,1
De Kruin 7, Bergschenhoek	Appartement	€ 1.450	103	€ 14,1

Bron: Funda (2019). Indien transactieprijs onbekend dan laatste vraagprijs weergegeven, aanduiding met *.

BIJLAGE 3: FACTSHEET ONDERWIJS

Essentie: In Wilderszijde is het onderwijs gericht met het oog op de toekomst

Toelichting: Een wijk waarin leerlingen en ouders goed basis- en voortgezet onderwijs dichtbij huis tot hun beschikking hebben. Waar het onderwijs in de gemeente aansluit bij de veranderende behoefte en wensen van de samenleving in onderwijsconcepten. Waar gemeente en onderwijs samen zorgen voor een sluitende ondersteuning voor kinderen die een extra zetje in de rug nodig hebben. En waar kinderen, ook diegenen die meer aankunnen, worden uitgedaagd om het maximale uit zichzelf te halen. Achterstanden en leerproblemen pakken we snel en adequaat aan. Jongeren hebben toegang tot de beste onderwijsinstellingen, ook buiten Lansingerland. Verder hebben ze, door een sterke samenwerking tussen VMBO, MBO en het lokale bedrijfsleven, duidelijke carrièremogelijkheden in de regio. Tot slot sluit het onderwijs door (technologische) innovatie aan bij een snel veranderende wereld en bereidt het onze jongeren voor op een toekomst in deze wereld.

Voorgesteld besluit:

- 2 Basisscholen - waarbij voor 953 leerlingen wordt uitgegaan van 5.200m² op basis van één bouwlaag per school. Meerlaags is mogelijk. Volgens de leerlingenprognose 2019 Lansingerland zijn er in Wilderszijde twee of drie basisscholen nodig. De prognose geeft een stijgende lijn van 85 leerlingen in 2023 naar 953 leerlingen in Wilderszijde in 2039.
 - Basisscholen in verbinding met de wijk (multifunctioneel gebruik)
 - Nieuw onderwijsconcept (modern en innovatief), op basis van een behoefte analyse besluit de gemeente welke school er in Wilderszijde komt. Bij aanmelding van schoolbesturen van dezelfde richting (katholiek, openbaar, protestant-christelijk, etc.) kan geen keuze worden gemaakt door de gemeente, en dienen schoolbesturen hier onderling uit te komen¹
 - 'Campus' van voorzieningen
 - Zorg in scholen
 - Energieneutraal. Over een geheel jaar bekeken levert de school net zoveel energie als wordt verbruikt.
- BSO – maakt onderdeel uit van de basisscholen, waardoor geen extra ruimte nodig is (2x 210m²)
- Groenblauw schoolplein opengesteld voor de buurt, van 600m² per school. Aandachtspunt hierbij is dat één van de uitgangspunten in het IHP (Integraal huisvestingsplan primair onderwijs) is, dat schoolpleinen geen functie hebben voor de buurt, tenzij. Het schoolplein kan mogelijk gecombineerd worden als de twee scholen bij elkaar worden gebouwd. Het schoolplein dient passend ingericht te worden als buitenruimte. De invulling daarvan is vrij.
- KDV/ PSZ – 4x 210m²
- De ligging van deze voorzieningen op ongeveer 100 meter van de snelweg/ 50 meter van provinciale weg.
- Kiss & Ridestroken bij scholen/ kinderdagverblijven.

¹ Door het wetsvoorstel Ruimte voor nieuwe scholen heeft de gemeente vrijwel geen inspraak meer bij het bepalen van het stichten van nieuwe scholen in de gemeente (2 september 2019 behandeling Tweede Kamer)

Afwegingen:	
Gemeente: - De gemeente kiest voor een divers aanbod van kwalitatief sterk onderwijs dichtbij huis Wijkniveau: - Openstellen van het schoolplein zorgt voor verbinding met de wijk en minder ruimtebeslag (zie uitgangspunt IHP hierboven) - Groenblauwe schoolpleinen dragen bij aan de klimaatadaptie opgave - Multifunctioneel gebruik van schoolgebouwen zorgt voor verbinding met de wijk en minder ruimtebeslag - Scholenbouw op 1 locatie in de wijk kost minder en is meer toekomstbestendig, scholen verspreiden in de wijk kan zorgen voor meer levendigheid Op gebouwniveau: - Flexibele indeling van schoolgebouwen zorgt voor toekomstbestendigheid - Energieneutrale schoolgebouwen zorgen voor lagere exploitatiekosten Consequenties Tijd en Geld - Scholenbouw afhankelijk van fasering woningbouw - Scholenbouw afhankelijk van bouw sportvoorziening - Scholenbouw afhankelijk van proces tot keuze welke scholen zich vestigen in Wilderszijde - Ca. € 125.000 per basisschool jaarlijks aan kapitaallasten	
Kaderstellende documenten	Ambities
Wilderszijde - Ambitiedocument Wilderszijde - Nota van uitgangspunten Gemeente - Visienota Onderwijs - Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs - Integraal Huisvestingsplan Nationale programma's: - Wet op het primair onderwijs - Wet passend onderwijs - Wet innovatie en kwaliteit kinderopvang	Ambitiedocument Wilderszijde: - Maatschappelijke initiatieven in de openbare ruimte - Groen en water als woonkwaliteit - Kinderdagverblijven, basisscholen, sportvoorzieningen, moestuinen en recreatief knooppunt met horeca liggen centraal in de wijk Nota van uitgangspunten: - Realiseren van twee basisscholen, een buitenspeelsterrein en twee gymzalen, onder andere met een permanente huisvesting van Wolfert Pro - Mogelijk maken van nieuwe onderwijsvormen. Er vindt geen menging plaats van school- met woonfuncties. - Niet-woonfuncties dragen bij tot levendigheid van de wijk - Relaties leggen met de functies die in het gebied al aanwezig zijn: de scholen, de moskee, het gemeentehuis, ... - Voorzien van gemengde bouwblokken, met wonen en ander programma, in de zones met de hoogste densiteit. Bijvoorbeeld levendigheid in de avonduren en in de weekenden door meervoudig gebruik van de publieksgerichte functies. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande schoolpanden buiten schooltijd benut worden door het verenigingsleven.

- Het afboorden van de publiek-private grens wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier gerealiseerd, waarin de klimaatadaptieve ontwikkeling worden doorgetrokken.
- Laat de voorzieningen op een logische manier aansluiten op de publieke ruimte structuur. Ze laden de publieke ruimtes op en zorgen voor extra activering en ontmoeting.

Visienota Onderwijs:

- Voorzien in kwalitatief sterk onderwijs dichtbij huis
- Gemeente en onderwijs organiseren ondersteuning op maat
- Ondersteuning organiseren we dichtbij school
- Basisscholen, BSO, KDV, sport en cultuur vormen een netwerk van voorzieningen in de wijk
- Mogelijkheden benutten om andere onderwijsconcepten aan te bieden
- Burgemeester en wethouders dragen er zorg voor dat er in een gemeente voldoende voorzieningen in aantal en spreiding zijn waar kinderen met een risico op een achterstand in de Nederlandse taal deel kunnen nemen aan voorschoolse educatie
- Onderwijsachterstanden, waaronder taalachterstanden, van kinderen vroegtijdig te signaleren en te bestrijden
- Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, Integraal Huisvestingsplan en Wet op het primair onderwijs:
- Zorgplicht voor het voorzien van adequate huisvesting voor het onderwijs
- Een divers onderwijsaanbod in de breedste zin van het woord
- Multifunctionaliteit
- Zorg voor leerlingen
- Integraal en kwalitatieve huisvesting van onderwijs

Wet passend onderwijs:

- Alle kinderen een plek krijgen op een school die past bij hun kwaliteiten en mogelijkheden

Wet innovatie en kwaliteit kinderopvang:

- De ontwikkeling van het kind centraal
- Veiligheid en gezondheid
- Stabiliteit en pedagogisch maatwerk
- Kinderopvang is een vak

Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Visienota Onderwijs • Integraal Huisvestingsplan • Onderwijsachterstandenbeleid	• Lichte stijging van het aantal leerlingen dat naar het basisonderwijs gaat in Lansingerland, voor de lange termijn (2039) wordt een daling van ongeveer 500 leerlingen verwacht (Bergschenhoek: stabiel, waarna een lichte daling, Berkel en Rodenrijs: lichte groei, waarna een lichte daling, Bleiswijk: stabiel, waarna een sterke daling) • Energieneutrale schoolgebouwen en frisse scholen • Integrale kindcentra • Groenblauwe schoolpleinen • Flexibele en innovatieve inrichting • Nieuwe onderwijsconcepten dan alleen standaard onderwijs in leslokalen	• Leerlingenprognoses 2019 • Schouw schoolgebouwen HEVO 2019	• Openbare ruimte • Kunst en cultuur • Sport • Maatschappelijke voorzieningen • Zorgvoorzieningen • Mobiliteit • Duurzaamheid

BIJLAGE 4: FACTSHEET GEZONDHEID EN PARTICIPATIE

Essentie: Een gezonde, energieke en betrokken samenleving in Wilderszijde

Toelichting: Een sterke samenleving is ondernemend, neemt verantwoordelijkheid, heeft oog voor kwetsbaren en kan tegen een stootje. Wij zien deze kracht in onze samenleving en we stimuleren dat iedereen daarin meedoet en zijn plek heeft, jong en oud, arm en rijk, ongeacht afkomst, geaardheid of geloofsovertuiging. Die kracht is van grote waarde voor de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. (bron: beleidsplan sociaal domein Lansingerland 2018 – 2022, Versterken van Veerkracht)

Voorgesteld besluit:

- In Wilderszijde een gezondheidscentrum (950 - 1500 m²) voor eerstelijnszorg te realiseren. Het gezondheidscentrum biedt ruimte voor minimaal 3 huisartsen, een kleine apotheek, fysiotherapie, tandartsen en enkele spreekkamers voor diverse disciplines, zoals wijkverpleging, maatschappelijk werk, diëtetiek en inkomensondersteuning.
- In Wilderszijde ruimte te creëren voor ontmoeting (zie ook kunst en cultuur) en bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met (jongere) ouderen en mensen met een beperking.

Afwegingen:**Gemeente:**

Het bieden van een geclusterd aanbod aan eerstelijns gezondheidszorg heeft voordelen, maar is sterk afhankelijk van de visie op gezondheid door de deelnemende partijen. De zorg is sterk in ontwikkeling, waardoor de vraag naar ruimte anders ligt dan bijvoorbeeld 10 jaar terug. Zo is een apotheek vaak niet alleen meer een balie en een magazijn, maar zijn er ook spreekkamers voor bloeddrukmeting, consult over medicatie etc. Een dergelijke verschuiving van functies zien we ook bij huisartsen en fysiotherapeuten. Van een functie als maatschappelijk werk verwachten wij dat zij zo dicht mogelijk bij de inwoners werken. Dat betekent dat zij de beschikking moeten hebben over een spreekkamer in de wijk. Dat kan in een gezondheidscentrum, maar ook op een school.

Wijkniveau:

Een wijk van 8000 inwoners, met een combinatie van gezinnen, jongeren en ouderen vraagt om de fysieke aanwezigheid van eerstelijnszorg, met minimaal huisartsenzorg, aangevuld met een combinatie van de voorgestelde disciplines.

Op gebouwniveau:

Een gebouw voor eerstelijnszorg vraagt tussen de 950 en 1500 m². Dat kan in meerdere lagen, mits er een lift aanwezig is.

Financieel

Er is altijd veel concurrentie op de eerstelijnszorg markt. Dat maakt het altijd lastig om de belanghebbenden bij elkaar te krijgen en vooral te houden! Dit is een belangrijk aandachtspunt. Het opzetten van een gezondheidscentrum vergt een gespecialiseerde adviseur.

NB. Voor het opzetten van het gezondheidscentrum Berkel en Rodenrijs heeft de gemeente een voorfinanciering gedaan voor de adviseur. Het gezondheidscentrum Parkzoom is een particulier initiatief van een huisarts. Het kost moeite om dit gezondheidscentrum vol te krijgen. Voor het gezondheidscentrum Bleiswijk heeft de eigenaar van het complex afspraken gemaakt met individuele zorgaanbieders en de gemeente heeft garant gestaan voor de verhuur van een aantal vierkante meters. Dat betekende dat de gemeente huurders moest gaan zoeken. Dat is geen gewenste situatie.

Planning

Een ander belangrijk aspect is tijd. Het neerzetten/ openen van een gezondheidscentrum moet samenvallen met een bepaald volume aan wijkbewoners. Als er nog geen huisartsen beschikbaar zijn, zoeken de bewoners bij bestaande huisartsen. Die praktijken zitten echter vol. Opnieuw geldt dat dit werk is voor een gespecialiseerde adviseur.

Kaderstellende documenten	Ambities
- Ambitiedocument Wilderszijde - Nota van uitgangspunten (2017) Wetten en landelijke programma's: - Wet maatschappelijke ondersteuning - Jeugdwet - Participatiewet - Wet publieke gezondheid - Preventienota 2016 - 2019 - Omgevingswet (2021) Lokaal beleid: - Beleidsplan sociaal domein 2018 – 2022 Lansingerland, Versterken van Veerkracht (2018)	Ambitiedocument Wilderszijde: - Verbondenheid met de omgeving en verbinding tussen bewoners onderling. - faciliteiten centraal te organiseren aan een bereikbaar, rustig en veilige tussenruimte - landschap van ontmoetingen Nota van uitgangspunten - De niet-woonfuncties dragen bij aan de levendigheid in de wijk - Dubbelgebruik van niet-woonvoorzieningen, zoals gezondheidscentrum, schoolgebouwen, schoolpleinen Beleidsplan sociaal domein 2018 – 2022 Lansingerland, Versterken van Veerkracht - Kinderen kunnen veilig en gezond opgroeien - Volwassenen zijn financieel onafhankelijk, kunnen voor zichzelf zorgen, investeren in hun eigen netwerken en in de samenleving. - Ouderen blijven zo zelfstandig mogelijk functioneren, wonen en meedoen in de samenleving. Landelijk programma Langer thuis - Het uitgangspunt is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. - Het bieden van een samenhangend ondersteunings- en zorgaanbod, dat is afgestemd op de individuele wensen en behoeften aan ouderen. - Het bieden van een samenhangend ondersteuningsaanbod voor mantelzorgers. - Het realiseren van voldoende mogelijkheden om woningen aan te passen en voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen, onder andere door het stimuleren van nieuwe woonzorgarrangementen Landelijke preventienota

	- Gemeenten kunnen gezondheidswinst boeken en gezondheidsverschillen effectief verkleinen door een brede en duurzame aanpak in de buurt of wijk, samen met lokale partijen en met een actieve rol voor de burgers zelf. Omgevingswet - Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
- Beleidsplan sociaal domein 2018 – 2022 Lansingerland, Versterken van Veerkracht (2018) - Scoren met Sport, sportvisie Lansingerland (2019)	Gezonde leefstijl is een trend die steeds verder toeneemt. Er is meer behoefte aan voedsel uit de directe omgeving en bewegen, ingepast in het dagelijks leven. Meer in de omgeving. Zelforganisatie: inwoners nemen steeds vaker zelf het initiatief om zorg en ondersteuning te organiseren. Bezorging en afhalen van boodschappen en pakketten: Zeker gezinnen zullen meer en meer gebruik maken van deze diensten. Voor de vitale ouderen kan het doen van een boodschap in de buurt een mogelijkheid bieden om anderen te ontmoeten. Daarmee kun je ook levendigheid in de wijk behouden. Alternatieven voor buurthuizen. Wij denken bijvoorbeeld aan een paviljoen in het groen (zie verder kunst en cultuur) Mantelzorg dicht bij de mantelzorger: het zelf organiseren leidt er ook toe dat mantelzorgers proberen bijvoorbeeld zorgvragende ouders in de buurt te huisvesten. In sommige gevallen regelen zij zelf een mantelzorgwoning op eigen grond. Het aantal mensen met dementie groeit. Dat vraagt iets van de samenleving, maar de inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan het langer thuis wonen met dementie. Verzorgingshuizen ('bejaardenhuizen') zijn verdwenen. Er zijn nog wel verpleeghuizen, maar die bieden alleen plek aan mensen met een zeer zware zorgvraag. Als thuis wonen echt niet meer gaat.		Er ligt een nauwe relatie tussen de woning en de woonomgeving en de zorg voor de toekomstige bewoners. De ontmoeting als rode draad tussen de beleidsvelden zorg, ondersteuning, sport, kunst en cultuur en de inrichting van de openbare ruimte (Omgevingsvisie)

BIJLAGE 5: FACTSHEET SPORT

Essentie: Alle inwoners van Wilderszijde (kunnen) sporten, spelen en bewegen

Toelichting: Lansingerland heeft alles in zich om in 2030 de sportiefste gemeente van de regio te zijn. We hebben een rijk verenigingsleven, prachtige sportaccommodaties en een grote groene buitenruimte. En we hebben al heel veel sportende inwoners. Lansingerland heeft sportvoorzieningen die in de wijde omgeving bekend zijn. Mooi aangelegd en goed onderhouden. Dat willen we zo houden, ook als we nog verder groeien de komende jaren. Maar ons ware kapitaal zit in de sportverenigingen. Zij zorgen er met talloze vrijwilligers voor dat onze inwoners een ruime keuze hebben aan sporten spelmogelijkheden. Binnen en buiten. Voor jong en oud. De komende tijd vragen we onze sportverenigingen nog meer. We vragen ze om mee te ontwikkelen, zowel met de groei van het aantal inwoners als met de maatschappelijke opdrachten die we allemaal hebben. Bijvoorbeeld door ruimte te maken voor mensen met een beperking of oog te hebben voor kwetsbare oud-leden en hun mantelzorgers.

Voorgesteld besluit:

1. Minimaal 3 zaaldelen voor bewegingsonderwijs uitgaande van een sporthal van 1.100m² of kleinere gymzalen
2. Sport- en beweegplekken in de openbare ruimte voor jong en oud (sporttoestellen, jeu de boules, etc.)
3. Speelplekken :
 - Speelplekken en spelaanleidingen voor kleuters/ peuters op maximale loopafstand van 100 meter (straat/ blok)
 - Speelplekken en spelaanleidingen voor kinderen (buurt)
 - Speelplekken en spelaanleidingen voor tieners (wijk/ dorp)
 - Groen en water speelplekken en spelaanleidingen
 - Open speelplekken en spelaanleidingen
 - Speelplekken en spelaanleidingen verspreid over de wijk, maar in verbinding met elkaar
4. Het faciliteren van gezond bewegen in de openbare ruimte door elementen als:
 - Tennisveldje, voetbalveldje, openbare gym, jeu de boulesbaan, trampolines met valtegels in het park
 - Inwoners stimuleren tot bewegen met de inrichting van de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld de pianotrap in Rotterdam
 - Tegelroute voor beweging met lijntjes met 100, 200, 300 meter enz.
 - Voetbalveldjes niet bij water of huizen

Kaderstellende documenten	Ambities
Wilderszijde • Ambitiedocument Wilderszijde • Nota van uitgangspunten Gemeente • Scoren met sport Nationale programma's: • Nationaal sportakkoord • Wet op het primair onderwijs	Ambitiedocument Wilderszijde: • Maatschappelijke initiatieven in de openbare ruimte • Groen en water als woonkwaliteit • Kinderdagverblijven, basisscholen, sportvoorzieningen, moestuinen en recreatief knooppunt met horeca liggen centraal in de wijk • Zelfbeheer van de openbare ruimte • Dichtbij huis recreëren • Groene inrichting om te kunnen spelen, sporten, wandelen en ontspannen • Goede fietsroutes • Concentraties van voorzieningen, speelplekken, mobiliteitsaanbod of zelfs bezorgplaatsen geven extra aanleidingen voor sociale cohesie • Op straat/ buurtniveau zijn er de plekken van kort dagelijks gebruik, zoals speeltuintjes • Op wijkniveau zijn er de plekken voor langdurig en wekelijks gebruik, zoals speelparken Nota van uitgangspunten: • Maak ontmoetingsplekken en plan speelvoorzieningen voor de jeugd. Deze ruimtes zijn niet alleen functioneel, maar ook kwalitatief hoogwaardig ingericht. Er is minstens een speelaanleiding voor de allerkleinsten in iedere buurt (maximale loopafstand 100 meter). • Realiseer een buitenspeelsterrein en twee gymzalen voor het basisonderwijs • Sportaccommodaties zijn er afdoende aanwezig in de nabije omgeving • Laat de groenstructuur in de wijk dooraderen, zodat iedere woning een groenvoorziening met gebruikswaarde op loopafstand (bijvoorbeeld sport en spel, picknick, wandelen, fietsen < 500 meter). • Voorzie speelvoorzieningen ten behoeve van verschillende leeftijdsgroepen • Zorg voor voldoende sociale controle, met name op de belangrijkste plein- en parkruimtes • Voorzie spelaanleidingen rond de waterstructuur (bijvoorbeeld wadi's, waterpleinen, plasdras zones). • Voorzie mogelijkheden voor de beoefening van de vissport (bijvoorbeeld de aanleg van een vissteiger) Scoren met sport: • Iedereen beweegt ○ Voldoende capaciteit voor het bewegingsonderwijs in sporthallen en gymzalen ○ De openbare ruimte als grootste sportpark van onze gemeente ○ Woonwijken beschikken over voldoende speel- en spelruimte • Iedereen kan sporten ○ Een kleine beurs is geen belemmering om te sporten ○ Er zijn voldoende sportmogelijkheden voor inwoners met een beperking ○ Meer senioren sporten bij een sportvereniging in 2030 • Vitale sportverenigingen ○ Wij denken mee, delen kennis en ondersteunen sportverenigingen ○ Informatie over sport en bewegen is toegankelijker

	○ Wij stimuleren samenwerking ○ Wij organiseren de avond van de sport ○ Er zijn voldoende sportaccommodaties voor het groeiend aantal inwoners ○ Wij zetten de gemeentelijke sportaccommodaties multifunctioneel in ○ Sportaccommodaties voldoen aan onze kwaliteitseisen ○ Wij hebben een passend huurtarief voor onze sportaccommodaties • Sport in ons DNA ○ Wij hanteren breedtesport als ons uitgangspunt ○ Wij bundelen de krachten van sportverenigingen, bedrijfsleven en gemeente Nationaal sportakkoord: • Iedere Nederlander moet een leven lang kunnen sporten en bewegen, belemmeringen worden daarom weggenomen. Er komen meer buurtsportcoaches die sporters bij kunnen staan. • Spelen en bewegen is minder vanzelfsprekend geworden in het dagelijks leven van kinderen. De motorische vaardigheden van kinderen worden daarom verbeterd. Beweegprogramma's voor kinderen onder de zes jaar dragen daar aan bij. • We willen in Nederland kunnen beschikken over een goed werkende en duurzame sportinfrastructuur. Daarom komt er een subsidieregeling voor verenigingen. • We willen aanbieders van sport en bewegen toekomstbestendig maken. Om het vrijwilligerswerk aantrekkelijker te maken in de sport, gaat de onbelaste vrijwilligersvergoeding omhoog van 1500 naar 1700 euro. • Sporten moet leuk zijn, veilig, eerlijk en zorgeloos. Daar zorgen we met elkaar voor. Verenigingen krijgen ondersteuning bij het opzetten van hun integriteitbeleid, zodat sport leuk en veilig is en blijft op en om de sportvelden. Wet op het primair onderwijs: • De gemeente heeft een wettelijke taak in het voorzien van huisvesting voor bewegingsonderwijs		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Scoren met sport	• Mensen bepalen steeds meer zelf wanneer, waar en met wie zij sporten • Het aantal mensen dat sport via een vereniging neemt af. Vaker sporten mensen alleen, in een groep die zij zelf hebben samengesteld, bij sportscholen of bijvoorbeeld via hun werk • Veel jongeren van 12 tot 18 jaar stoppen met sport, met name als lid van een sportvereniging		• Openbare ruimte • Kunst en cultuur • Onderwijs • Maatschappelijke voorzieningen • Mobiliteit • Duurzaamheid

BIJLAGE 6: FACTSHEET KUNST, CULTUUR EN ONTMOETING

Essentie: Een aantrekkelijke woonomgeving die leidt tot inspiratie, identificatie en verbinding

Voorgesteld besluit:

Kunst

- Ruimte voor kunst in de openbare ruimte. Kunst als verbindend element naar de rest van Lansingerland en kunst die de verbinding maakt met de wijk: Wat is het verhaal van de wijk?
- Het vroegtijdig betrekken van creatieve professionals in het proces (landschapsarchitecten, erfgoeddeskundigen, kunstenaars, jonge ontwerpers en visionairs, enz.) om een fundament te leggen voor het verdere proces. Een onderzoek vooraf naar de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied (landschappelijke en cultuurhistorisch) versterkt de kansen en mogelijkheden van de verbinding tussen de bewoners en hun omgeving. Het onderzoek geeft richting aan de karakteristieken die je wil bewaren, versterken, benutten, uitvergroten. Deze inzet aan de voorkant voorkomt dat we achteraf veel energie moeten steken in het betrekken van inwoners. Ook tijdelijke kunstwerken en kunstuitingen (performances, manifestaties, ontwerpwedstrijden enz.) vooraf, tijdens het ontwerpproces en tijdens het bouwproces dragen bij aan het versterken van de betrokkenheid van de nieuwe inwoners bij hun wijk.

Cultuur

- Het faciliteren van ontmoeting en bewonersinitiatieven op diverse plekken in de wijk. Dat is vaak mogelijk in combinatie met andere voorzieningen. Het gaat om (creatieve) verzamelplekken voor bewoners, zzp-ers, ondernemers, verenigingen, die de ontmoeting tussen bewoners, persoonlijke groei van bewoners en de wijkeconomie bevorderen. Dat zit in kleine en iets grotere elementen, zowel in de buitenruimte als in gebouwen.

Voorbeelden zijn:

- Een ruimte/ zaaltje/ aula voorzien van een keuken om een buurtrestaurant te organiseren. Dat kan bijvoorbeeld in een openbare ruimte bij/ in de nieuwe Wolfert Pro school (heeft een horeca vakafdeling!) of bij een "kindcampus" (basisschool en kinderopvang), zodat ouders die hun kind ophalen daar direct wat kunnen eten.
- Een alternatief buurthuis: paviljoen in het groen, mogelijk in combinatie met een stadsakker, foodcourt, groene passage of foodforest voor lokale binding.
- Ruimte voor ontmoeting in de buitenruimte voor actieve betrokken buurtbewoners: bijvoorbeeld een Frans dorpspleintje met jeu de boules baantje en kleinschalige horeca.
- Binnentuinen bij de gestapelde bouw. Daarbij picknickbanken voor algemeen gebruik plaatsen. Ook om bijvoorbeeld een kinderverjaardag te vieren.
- Ruimte voor kleinschalige (economische) initiatieven, zoals atelier ruimte, kleine kantoorunits, café met werkplekken, een soort drive-in woningen, waarbij de garage ook omgezet kan worden naar kleine bedrijvigheid (kapsalon, atelier, kleine galerie, werkplaatsje) Dit vraagt wel om het loslaten van beperkende regelgeving!!
- Een wandel/ fietsroute langs culturele voorzieningen in Lansingerland
- Een programmering voor evenementjes en wijkfeesten in Wilderszijde
- Zelfbeheer, sharing-ideeen, cohousing etc.
- Kunstwerken, stenen, randjes om op te zitten in plaats van bankjes. (denk bijv. aan fontein en vijvers in Rome of Parijs. De randen nodigen uit om te gaan zitten)
- Chillplekken voor jongeren (voor randvoorwaarden zie hieronder)

Afwegingen:

Kunsttoepassingen vormen een meerwaarde voor de wijk vanwege:

- De kwaliteitsverbetering een waardeverhogend element voor gebruikers en vastgoedeigenaren;
- De meer recreatieve belevingswaarde;
- De versterking van het imago/ het identiteitsgevoel (eigen karakter van de leefomgeving, biedt een “wij” gevoel, trots op de wijk, versterken het verantwoordelijkheidsgevoel, vandalisme voorkomen)
- Oriëntatie (kinderen/ouderen, kan verbinden met andere wijken (denk aan klokkenlint, lichtlijnen, enz...))
- Het benutten en beleven van cultuurhistorisch erfgoed

“Betrek de bewoners bij de inrichting van hun woonplaats en maak met hen de kunst en cultuur in de openbare ruimte van Lansingerland”

(bron: Expo Lansingerland, visie op kunst en erfgoed in de openbare ruimte, april 2019)

Kaderstellende documenten		Ambities		
Wilderszijde • Ambitiedocument Wilderszijde • Nota van uitgangspunten		• Ambitiedocument Wilderszijde • Nota van uitgangspunten		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken	
• Nota Bruisen, binden, bloeien • Expo Lansingerland, visie op kunst en erfgoed in de openbare ruimte, april 2019 • Randvoorwaarden en regelgeving JOP (Jongerenontmoetingsplek)	-	Eind 2018 heeft Rotterdam Festivals de publieksprofielen van Lansingerland in kaart gebracht. In deze Visitorsmonitor met de titel “Lansingerland in kaart. Beter zicht op de inwoners en hun wensen met behulp van Mosaic*” is een indeling op postcode/per huishouden, waardoor groepen niet afzonderlijk benoemd worden, zoals jongeren en oude/nieuwe bewoners. In “Lansingerland in kaart” is gekeken naar de bewoners en hun cultuur-wensen. Hieronder een opsomming van opvallende zaken in de Visitorsmonitor : • Lansingerland is niet van de ‘stadse fratsen’, zo gaf ook het identiteitsonderzoek ‘Lang Leve Lansingerland’ al aan. De inwoners kiezen liever voor nieuw elan, voor nieuwe dwarsverbanden, voor aansluiting op de omgeving en voor herwaardering en herpositionering van wat Lansingerland kenmerkt en onderscheidt. • Cultuur hoort bij het sociaal domein. Het verenigingsleven zorgt voor ontmoeting en ontspanning en voor betrokkenheid en verbinding van jong en oud. Wie deel uitmaakt van een groep en zich gewaardeerd voelt om zijn bijdrage, blijft langer actief en heeft minder kans op vereenzaming.	-	

		Uit de Visitorsmonitor van Rotterdam Festivals kwamen de volgende doelgroepen en de kenmerken: • Actieve families –ca 20%– (druk met gezin en werk; tussen de 25-55 jaar oud; middelbaar tot hoger opgeleid; inkomen: modaal tot 2x modaal.) • Randstedelijke gemakzoekers –ca 20%– (Maximaal 65 jaar; leuke dingen ondernemen met het gezin;middelbaar tot hoogopgeleid; inkomen: modaal – 2x modaal inkomen.) • Elitaire cultuurminnaar –ca 15%– (45 jaar en ouder; welvarende groep – 2/3x modaal.) • Klassieke kunstliefhebber –ca 15%– (60 plussers; getrouwd; middelbaar/hoger opgeleid.)	
--	--	---	--

BIJLAGE 7: FACTSHEET VEILIGHEID

Essentie: Alle inwoners van Wilderszijde wonen, werken en leven veilig in de wijk.

Toelichting: Om veilig te kunnen wonen in een nieuwe wijk besteden we aandacht aan zowel de fysieke veiligheid als de sociale veiligheid. De fysieke veiligheid kenmerkt zich door veilige verkeersroutes, inbraakpreventie, goede ontsluitingswegen en het politiekenmerk Veilig Wonen. Een wijk die veilig aanvoelt voor de inwoners en waar zij prettig wonen, werken en leven. Met ontmoetingsplekken en een open inrichting van de wijk, bevorderen we betrokkenheid van en tussen inwoners. Hiermee borgen we de sociale veiligheid. Een combinatie van fysieke en sociale veiligheid zorgt voor meer sociale cohesie, minder overlast en minder verloedering. Een wijk moet leefbaar zijn voor inwoners van alle leeftijden.

Voorgesteld besluit:

Fysieke veiligheid:

- Veilige fietsroutes, gescheiden van de rijweg voor auto's, met goede verlichting en ligging nabij huizen. Geen fietstunnels maar autotunnels.
- Geen doodlopende straten/ steegjes
- Veilige parkeerplekken met goede verlichting
- Woningen voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij een 'achterom': afsluitbare poorten
- Geen portieken of overkappingen i.v.m. overlast
- 2 ontsluitingswegen

Sociale veiligheid:

- Spreiding van inkomensgroepen
- Recreatie voor de jeugd (alle leeftijden, van glijbaan tot chillplek)
- Passende plek voor recreatie jeugd: zicht voor sociale controle, maar niet dicht in de buurt van woningen vanwege eventueel overlast.
- Je burens kennen & Ontmoetingsplekken (speeltuin, gezamenlijke tuin)

Een interventiewoning (voor bijvoorbeeld kortdurende huisvesting ex gedetineerde/ na overlast)

Afwegingen Gemeente: - Bij de inrichting van een nieuwe wijk houdt de gemeente rekening met het Politiekeurmerk Veilig Wonen - De gemeente kiest voor een wijkinrichting dat de sociale cohesie stimuleert Wijkniveau: - Verkeersnet veilig inrichten en rekening houdend met zowel automobilisten, fietsers, voetgangers en ontsluitingswegen voor hulpdiensten en noodgevallen - Voldoende ontmoetingsplekken voor alle leeftijden - Spreiding van koop- en huurwoningen - Rekening houden met verschillende doelgroepen bij bijvoorbeeld beschermd wonen vanuit het kader van een leefbare en veilige wijk Op gebouwniveau: - Woningen voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen Consequenties Tijd en Geld - Vanaf de start rekening houden met wijkinrichting: bebouwing, fietsroutes, verlichting, ontsluitingswegen. - Toekomstgerichte flexibele inzet van recreatie voor jeugd (afhankelijk van leeftijdsopbouw jeugdplekken veranderen van speeltuin naar chillplek en/of andersom).			
Kaderstellende documenten	Ambities		
Wilderszijde - Ambitiedocument Wilderszijde - Nota van uitgangspunten	- Een gevarieerd en levendig beeld van de wijk - Veilige routes naar voorzieningen buiten Wilderszijde (zoals Zwembad, winkels, sportvelden) - Voldoende sociale controle - Logica van Stappers en Trappers voorop - Gescheiden rij banen voor speedbikes		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
Integraal Veiligheidsbeleid			- Mobiliteit en transport - Jeugd - Kunst en cultuur - Wonen - Zorg en participatie

BIJLAGE 8: FACTSHEET COMMERCIËLE VOORZIENINGEN**Essentie:**

Lansingerland = 23.565 woningen/61.584 inwoners = 2,6 inw/wo en Wilderszijde = 3.000 x 2,6 = ca. 7.800 inwoners.

Een wijk van 7.800 inwoners vereist een bepaald voorzieningenniveau.

Wilderszijde als toekomstbestendige wijk en als landschap van ontmoetingen (zie kaders) vereist een bepaald voorzieningenniveau.

De provincie onderschrijft het belang van de aanwezigheid van (beperkte) wijkgerichte voorzieningen.

Voorgesteld besluit:

In Wilderszijde maken we de vestiging van commerciële voorzieningen planologisch mogelijk, met daarbij een bandbreedte van 3.000 tot 5.000 m² aan commerciële voorzieningen. De commerciële voorzieningen worden grotendeels geclusterd in een klein centrum met een uitgesproken dorps karakter, met voorzieningen die uitsluitend op de wijk zelf gericht zijn en geen aantrekkende werking hebben voor de bewoners uit andere wijken.

Afwegingen:

Een bepaalde mate van voorzieningen is nodig voor:

- Creëren dorps woonmilieu, waar inwoners behoefte hebben aan lokale voorzieningen
- Reuring in de wijk ook tijdens kantooruren (levendige wijk)
- Faciliteren en stimuleren van ontmoetingen in de wijk
- Faciliteren basis voor aan huis werken / thuiswerken
- Voorkomen onnodige extra autobewegingen
- Voorkomen noodzaak 2^e auto
- Mogelijk maken verlaagde parkeernorm

Kaderstellende documenten	Ambities		
• Vigerend BP: beperkte winkelvoorzieningen, educatieve voorzieningen, zorg en medische voorzieningen moeten een plek krijgen. Uitgangspunt is een reservering van 3 ha voor voorzieningen, waarvan 2 ha hard en 1 ha die later evt. omgezet kan worden naar woning; • Economische Agenda Lansingerland 2018-2025, vastgesteld op 1 februari 2019: “Lansingerland kent als groeigemeente ook grootschalige nieuwbouwplannen. Wilderszijde is een te ontwikkelen gebied. De gemeente overweegt om kleinschalige detailhandel (voor dagelijkse boodschappen) en horeca op te nemen in de plannen. Onderzoek moet uitwijzen op welke manier hier invulling aan is te geven, rekening houdend met de andere centra. Wanneer voldoende marktruimte is, kan dit een aanvulling zijn. Dit komt de leefbaarheid van de nieuwbouwwijk ten goede. Ook ideeën als pick-up points nemen we hierin mee.” • Ambitiedocument d.d. 17 oktober 2017; • Nota van Uitgangspunten d.d. 9 januari 2018;	• Een wijk die aanvullend is op wat er al is in de gemeente (andere doelgroep) • Gericht op senioren en jongeren (aanvullend op doelgroepen die tot op heden oververtegenwoordigd zijn) • Marktconform; passend bij behoefte gemeente		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
Provinciaal beleid: • Geen ruimte voor kantoren • Geen perifere detailhandel toestaan • Ruimte voor maatwerk (blijkt uit gesprek met provincie d.d. 5 september 2019)	• Behoefte aan kleine specialistische winkels, nieuwe concepten • Steeds meer aankopen via internet en bezorging (afhalen) van internetaankopen op externe locaties (niet aan huis)	• Onderzoek ‘passende voorzieningen voor Wilderszijde (STEC, september 2019) • Toetsing op basis van Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)	• Stedenbouwkundige structuur • Mobiliteit en parkeren bij voorzieningen • Aanwezigheid bestaande winkelcentra in omgeving

BIJLAGE 9: FACTSHEET ENERGIESYSTEEM

Essentie: In Wilderszijde is een woning óf energieneutraal óf krijgt een GPR score van gemiddeld 8 – 8,5. Dit om flexibiliteit en creativiteit te bieden bij de ontwikkeling. Een energieneutrale woning wekt net zoveel energie op als er wordt verbruikt. Ook wel nul-op-de-meter genoemd. GPR is een breed erkend en handzaam instrument met o.a. de thema's circulariteit, gezondheid en sociaal. GPR geeft het ontwerp van een woning een certificaat met een rapportcijfer.

Voorgesteld besluit:

In Wilderszijde wordt energieneutraliteit vastgesteld op woningniveau. De ontwikkelaar heeft daarbij de keuze tussen:

- Energieneutrale woningen (nul-op-de-meter). Inclusief prestatiegarantie en/of NOM-keur.
- Woningen met ten minste een GPR-score van gemiddeld 8 – 8,5. GPR certificaat is onderdeel van het toetsingsproces.

De gemeente zet in de openbare ruimte in op het daar waar mogelijk toepassen van ontwerp oplossingen die bijdragen aan de energieneutraliteit van de wijk.



Figuur 1. Principe van een nul-op-de-meter woning.



Figuur 2. Overzicht GPR met de thema's en deeltrema's.

Afwegingen	
Op gemeenteniveau: - De gemeente heeft de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale energievoorziening te hebben. Op wijkniveau: - Voor Wilderszijde is de haalbaarheid onderzocht van een volledig energie neutrale wijk. Ruimtelijke consequenties zijn groot; ca. 2,3 windmolens of 9,2 hectare zonnepanelen zijn hiervoor nodig. - Op basis van advies definiëren wij energieneutraal op gebouwniveau. Ook wel de nul-op-de-meter woning genoemd. - In de openbare ruimte van de wijk zet de gemeente in op het waar mogelijk kiezen van ontwerp oplossingen (bijvoorbeeld: centrale oplaadvoorzieningen/energieverdelingspunten voor auto's/motoren/fietsen etc., openbare verlichting) die bijdragen aan de energieneutraliteit in de buurt of voor de wijk als geheel, zonder dat dit negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Op gebouwniveau: - Enkel de keuze voor Nul-op-de-meter woningen heeft invloed op economische bewegingsruimte bij de ontwikkelaar en laat minder ruimte voor duurzame en esthetische creativiteit. - Voor appartementen vanaf 4 a 5 bouwlagen is nul-op-de-meter nog moeilijk te realiseren. - Als alternatief voor de nul-op-de-meter stellen wij voor om GPR-gebouw te hanteren om grip te houden op het thema duurzaamheid. Met het instrument kan de gemeente ook inzetten op thema's als circulariteit, sociale veiligheid en beperken geluidsbelasting in de woning. Wilderszijde in relatie tot de energietransitie: - In 2020/2021 is er geen warmtenet beschikbaar; businesscase en planning nog niet helder, en besluitvormingstraject nog onbekend. - Door een gemiddeld lage energievraag is de businesscase geothermie voor enkel Wilderszijde niet haalbaar. - Capaciteit bestaande warmtekrachtcentrale Boterduin is onvoldoende om ook Wilderszijde te voorzien.	
Kaderstellende documenten	Ambities
Wilderszijde - Ambitiedocument Wilderszijde - Nota van uitgangspunten Gemeente - Kader Duurzame gebiedsontwikkeling - Visie Duurzaam Lansingerland Nationale programma's: - Klimaatakkoord	Ambitiedocument Wilderszijde - Nul-op-de-meter woning is uitgangspunt (p.36). - Energie neutrale wijk moet onderzocht worden. Nota van uitgangspunten - De ambitie is om Wilderszijde als een (nagenoeg) energieneutrale wijk te bouwen. Dit sluit aan op het nationale en provinciale beleid ten aanzien van energie. Duurzaamheidsvisie Lansingerland Duurzaam - In 2050 is de gemeente Lansingerland volledig CO₂-neutraal. Energie wordt opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Deze hernieuwbare bronnen komen zoveel mogelijk uit de gemeente zelf. - Hanteren GPR als beoordelingsinstrument voor nieuwbouw plannen.

	Klimaatakkoord • Circa 70% van onze energie is in 2030 afkomstig van hernieuwbare bronnen. • Einddoel van 95% minder CO2-uitstoot in 2050.		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Duurzaamheidsvisie Lansingerland Duurzaam	• Consumentenvraag stijgt. • Maatschappelijke druk om duurzaam te ontwikkelen. • Gunstige financieringsproducten voor nul-op-de-meter.	• Energie in beeld (2018) • Energiebehoefte in beeld (2018) • Energieadvies Wilderszijde (2019)	• Stedenbouwkunde • Civiel

BIJLAGE 10: FACTSHEET KLIMAATADAPTATIE

Essentie: Wilderszijde is klimaatadaptief en kan extreme buien verwerken, biedt verkoeling tijdens hitte golven en weerstaat periodes van droogte. Doel is een leefbare woonwijk die toekomstbestendig is en woonkwaliteit heeft. Klimaatadaptatie is hiermee onderdeel van een groter geheel: kwaliteit van wonen en leven.

Een klimaatadaptieve wijk is een ontwerpogave. De onderlinge samenhang tussen ontwerpprincipes, eisen en richtlijnen is wat een wijk klimaatadaptief maakt. Hiervoor geeft de gemeente uitgangspunten mee aan de ontwerpend partij(-en). In deze factsheet zijn de meest essentiële uitgangspunten en ambities benoemd.

Voorgesteld besluit:

GROEN

- Realiseer 20 - 25% openbaar groen (excl. Park de Polder).
- Realiseer binnen elk afzonderlijk bouwveld altijd minimaal 11 % openbaar (buurt)groen.
- De groenstructuur is aaneengesloten en ligt maximaal 50 meter van elke voordeur.
- Wilderszijde is rijk aan bomen, met een totaal van 2.500 tot 3.500 bomen. Er wordt slim ontworpen met schaduw.
- Bomen zorgen voor schaduw op langzaam verkeerroutes, lage vegetatie, watergangen en speel/verblijfsplaatsen.
- Gestreefd wordt naar zo min mogelijk schaduwwerking van gebouwen en bomen op daken met zonnepanelen.
- Richt minimaal 50 % van de oevers in het openbaar gebied natuurvriendelijk in (met flauwe hellingen, minimaal 1 op 3, waar mogelijk 1 op 5).
- Toets het ontwerp per bouwveld met gangbare modelberekeningen voor hittestress. In overleg moeten slecht scorende locaties worden geoptimaliseerd.
- Creëer waar mogelijk dubbel ruimtegebruik door groen te combineren met recreatie, sport en/of spelen.

WATER

- Realiseer 10% oppervlaktewater.
- Realiseer een aaneengesloten watersysteem.
- Regenwater op daken wordt vertraagd afgevoerd naar open water, via een regenwaterriool of bovengronds systeem.
- Regenwater in de openbare ruimte wordt vertraagd bovengronds afgevoerd naar open water.
- Wilderszijde kan voor langere tijd (24 tot 48 uur) een hevige regenbui in het watersysteem vasthouden.
- Toets het ontwerp per bouwveld met gangbare modelberekeningen voor wateroverlast; en richt de openbare ruimte zo in dat er alleen op straat (tijdelijk) water blijft staan (op daarvoor aangewezen plekken). Er wordt een toets uitgevoerd obv een gangbare stresstest: 70 mm neerslag in 1 uur leidt tot geen in pandige wateraccumulatie.
- Creëer waar mogelijk dubbel ruimtegebruik door water(berging) te combineren met recreatie, sport en/of spelen.

Afwegingen
De voorgestelde keuzes zijn in lijn met (gemeentelijk) beleid, bestaande ambities voor de wijk en geldende opvattingen binnen duurzaamheid (zie volgende pagina).

Kaderstellende documenten	Ambities		
Wilderszijde - Ambitiedocument Wilderszijde - Nota van uitgangspunten Gemeente - DIOR - Kader Duurzame gebiedsontwikkeling - Stresstest Light - Duurzaamheidsvisie Water - Coalitieakkoord - Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 Provinciale programma's - Convenant klimaatadaptief bouwen Nationale programma's: - Nationale Adaptatie Strategie - Deltaprogramma Ruimtelijk Adaptatie	Ambitiedocument Wilderszijde: - Het belang van klimaatadaptatie wordt onderschreven. Verschillende suggesties worden gedaan zoals: - Creëer voldoende (aaneengesloten) groenstructuur om de flora en fauna op peil te houden en daarmee de biodiversiteit te vergroten. - Zoveel mogelijk infiltratie van water, het bergen van water en het vertraagd afvoeren. Regenwater wordt niet via het riool naar de RWZI gebracht, maar in het gebied gehouden. Nota van uitgangspunten: - Laat de groenstructuur de wijk dooraderen, zodat iedere woning een groenvoorziening met gebruikswaarde heeft op loopafstand. - Ontwerp de landschappelijke en de waterstructuur van Wilderszijde (zoveel mogelijk) als één aaneengesloten en samenhangend geheel. Kies voor natuurvriendelijke oevers. - Accepteer water-op-straat bij zeer extreme buien, of voorzie exceptioneel overstroombare zones in het publiek domein. Coalitieakkoord: - Alle investeringen in de openbare ruimte worden afgewogen op de bijdrage aan duurzaamheid. Daarbij geven we expliciet aandacht aan klimaatadaptatie en de doelen van onze lokale klimaatopgave. Duurzaamheidsvisie Lansingerland Duurzaam: - Lansingerland is aangepast aan de veranderingen in het klimaat. - De oplossingen voor wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingsgevolgen worden genomen in de gehele buitenruimte: onder en boven de grond, op publiek en privaat terrein. - Het gaat om blauw-groene maatregelen, zoals wadi's, het vergroten van oppervlaktewater, etc. Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie: - In 2050 is de stedelijke omgeving water-robust en klimaatbestendig ingericht.		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
- DIOR - Kader Duurzame gebiedsontwikkeling - Duurzaamheidsvisie Lansingerland Duurzaam - Groenstructuur Lansingerland 2016-2026	Klimaatverandering	- M.E.R. - Nationaal en de academische onderzoek naar klimaat adaptief bouwen	- Stedenbouwkunde - Waterbeheer - Groen en spelen - Civiel - Rioleringen - Kwaliteitsbeheer en onderhoud

BIJLAGE 11: FACTSHEET CIRCULARITEIT

Essentie: in Wilderszijde zijn woningen, voorzieningen en infrastructuur gebouwd met duurzame materialen. Voorzieningen als scholen en winkels hebben een plattegrond die eenvoudig kan worden getransformeerd. Infrastructuur als wegen en bruggen zijn aan het eind van hun levensduur demontabel en nog goede onderdelen kunnen gemakkelijk worden hergebruikt.

Voorgesteld besluit:

1. Alle gebouwen hebben een lage CO2-footprint. Stuur – behalve bij Nul-op-de-meterwoningen – met GPR gebouw op de thema's:
 - Milieu prestatie gebouw (het onderdeel milieu uit GPR gebouw bestaat voor 60% uit de MPG-berekening).
 - Circulaire materialen en hout uit duurzame bossen.
 - Bouwmethode gericht op efficiënt materiaalgebruik
2. Voorzieningen als scholen en winkels zijn dusdanig ingericht dat ze gemakkelijk kunnen worden getransformeerd.
 - Stuur met GPR gebouw op flexibiliteit, bijvoorbeeld doordat ruimten eenvoudig te vergroten of verkleinen zijn.
3. Infrastructuur als wegen en bruggen worden gebouwd met duurzame materialen. Bruggen zijn circulair ontworpen en aan het eind van de levensduur demontabel.
 - Tijdens aanbestedingen is circulariteit en demontabel bouwen een gunningscriterium.
 - Hanteer milieu kosten indicatie (MKI) als gunningscriterium tijdens aanbestedingen.
4. Hanteer altijd een gangbaar materialenpaspoort.

Afwegingen

Circulaire economie gaat over het terugdringen van het gebruik van grondstoffen en het vermijden van afval. De grondstoffen zijn schaars en de productie stoot CO₂ uit. De filosofie is: eerst het gebruik verminderen, dan bestaand materiaal toepassen en vervolgens gerecyclede materialen toepassen. De aanpak die hier wordt voorgesteld gaat uit van de levenscyclus van woningen, voorzieningen en infrastructuur als bruggen en wegen. Deze levenscyclus omvat een bouw-, gebruik- en sloopfase.

In Wilderszijde komen allerlei 'objecten' met een eigen levensduur en eigenaar. Een particuliere woning gaat meestal langer mee dan 120 jaar. Een brug daarentegen wordt om de 30 tot 50 jaar vervangen en is in beheer van de gemeente. De waarschijnlijkheid dat onderdelen van een woning aan het eind van zijn levensduur worden hergebruikt is lager dan voor een brug. Voorzieningen als scholen en winkels kunnen verouderen en niet meer voldoen aan de behoefte van de tijd. Alhoewel wij niet weten wat deze behoefte over 30 jaar is, kan bijvoorbeeld een school wel dusdanig worden gebouwd dat deze gemakkelijk kan worden aangepast. Dit maakt dat er onderscheid wordt gemaakt in soort gebouw. De lengte van de levensduur en wie eigenaar is leidt tot de volgende aanpak:

FACTOREN			AANPAK		
Eigenaar	Object	Levensduur	Duurzame materialen	Eenvoudige transformatie	Demontabel
particulier	woning	> 120 jaar	✓	□	□
maatschappelijk / commercieel	school of winkel	30-50 jaar	✓	✓	□
gemeente	weg of brug	30-50 jaar	✓	□	✓

LEGENDA

✓ = INZET | □ = OVERWEEG

Kaderstellende documenten	Ambities		
Wilderszijde • Ambitiedocument Wilderszijde • Nota van uitgangspunten Gemeente • Kader Duurzame gebiedsontwikkeling • DIOR • Visie Duurzaam Lansingerland • Actie plan maatschappelijk verantwoord inkopen. Nationale programma's: • Klimaatakkoord • Manifest maatschappelijk verantwoordt kopen	Ambitiedocument • Grondstoffen circulair inzetten. Een slim ontwerp aan het begin van de productieketen leidt ertoe dat producten en onderdelen kunnen worden hergebruikt en grondstoffen gerecycled. • Brede toepassing van het materialenpaspoort in Wilderszijde. Van alle gerealiseerde objecten moet duidelijk zijn wat de herkomst van de materialen is. Nota van uitgangspunten: • Gebruik zoveel mogelijk circulaire materialen (cradle to cradle), zowel voor de gebouwen als voor de publieke ruimte. • Maak flexibele en levensloopbestendige gebouwen die verschillende functies kunnen opnemen doorheen de tijd. Stel eisen aan de mate van demontabel bouwen, zodat componenten geschikt zijn voor hergebruik. • Stel een materialenpaspoort op bij de oplevering van buitenruimte. Verplicht projectontwikkelaars om hetzelfde te doen bij de oplevering van de gebouwen. Actieplan maatschappelijk verantwoord inkopen: • Gemeente Lansingerland zet bij aanbestedingstrajecten zo veel mogelijk in op klimaatbewuste, circulaire of innovatieve oplossingen waarmee door aard en omvang substantiële duurzaamheidswinst kan worden behaald. Coalitieakkoord: • Alle investeringen in de openbare ruimte worden afgewogen op de bijdrage aan duurzaamheid. Visie Duurzaam Lansingerland • Circulaire eisen voor aanbestedingen van de nieuwbouw en de grond weg en water in de gemeente. • Wij zien grote kansen in de nieuwbouwwijken die wij ontwikkelen. De vele tonnen materialen kunnen verduurzaamd worden door hergebruik van onderdelen, inzet van gerecyclede of biobased materialen en het gebruik van materialenpaspoorten.		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Duurzaamheidsvisie Lansingerland • Kader duurzame gebiedsontwikkeling • DIOR • Milieu prestatie gebouw (2018). Verplicht bij omgevingsvergunning.	Maatschappelijk verantwoord inkopen		Civiele Techniek Kwaliteitsbeheer en openbare ruimte Inkoop

BIJLAGE 12: FACTSHEET MOBILITEIT EN PARKEREN

Voorgesteld besluit:

- Wilderszijde wordt ontsloten via een ringstructuur op de beide rotondes Boterdorpseweg. Op deze gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) sluiten de verschillende woonbuurten aan via erftoegangswegen (ETW 1, 30 km/uur). In de woonbuurten staan de woningen aan autoluwe verblijfstraten of voetgangersgebieden. Openbaar Vervoer en fiets zijn belangrijke vervoersmodaliteiten waarop de verkeersinfrastructuur gericht is.
- De gebiedsontsluitingsweg krijgt een wisselende, groene profilering variërend tussen 15 en 23 meter.
- De woonstraten krijgen voor tweerichtingsverkeer een profilering van minimaal 12 meter breed (rijbaan 5 meter, met ruimte voor voetgangers en een groenstrook/-vak van minimaal 3 meter en voor eenrichtingsverkeer minimaal 11 meter breed (rijbaan 4 meter).
- De nieuwe hoofdfietsroutes (bestaande uitgezonderd) krijgen een profilering van ten minste 4,5 meter breed (conform richtlijnen snelfietspad), met daarlangs groen en/of water. Ze verbinden de wijk met de omgeving. Het gaat daarbij om het 'diagonale' fietspad tussen de fietstunnel naar Bergschenhoek centrum en de Wildersekade, en de oost-westverbinding tussen het A.M.G. Schmidtpark en Park de Polder. Overige hoofdfietsroutes (grotendeels al aangelegd) blijven gehandhaafd of worden verlengd conform bestaande profilering.
- Parkeren voor bezoekers vindt geclusterd plaats via verspreid gelegen parkeervelden (maximale parkeerduur 4 uur) in de (directe) nabijheid van de gebiedsontsluitingsweg. Bewoners parkeren op eigen terrein of in collectieve private parkeervoorzieningen. Er wordt onderzocht of een verlaagde parkeernorm gehanteerd kan worden voor de appartementen en onder welke voorwaarden dat eventueel mogelijk is (zie tabel 1).

Afwegingen

- Minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte biedt meer mogelijkheden voor een klimaatadaptieve en prettigere woon/verblijfsomgeving. Onderzocht wordt of het vanwege de doelgroep in Wilderszijde mogelijk is om verantwoord af te wijken van de vigerende parkeernormering Lansingerland op de locaties nabij OV-voorzieningen waar verdichting (gestapelde niet grondgebonden woningen) wordt beoogd. In (sterk) verstedelijkt gebied (zoals Den Haag en Rotterdam) direct nabij Intercity stations wordt inmiddels uitgegaan van lagere of soms helemaal geen parkeernorm. De situatie in Wilderszijde is daarmee niet te vergelijken. De doelgroep waarvoor in Wilderszijde wordt gebouwd staat mogelijk wel open voor minder autobezit (kansen voor autodeelconcepten) en meer gebruik van Openbaar Vervoer (met ZoRo-busbaan goed aanwezig) of fiets (E-bike). In samenwerking met de provincie wordt daarom onderzocht of voor niet grondgebonden woningen een lagere parkeernorm realistisch is.
- De mate van autobezit is bepalend voor het gebruik van de auto en de openbare ruimte die dat vraagt. Door in te zetten op autodeelconcepten en goede randvoorwaarden te creëren voor het gebruik van de fiets en het Openbaar Vervoer kan de keuze voor de aanschaf en het gebruik van de auto worden beïnvloed. Goede en veilige fietsinfrastructuur is hierin belangrijk en ook stallingsmogelijkheden bij OV-haltes zijn onmisbaar om de fiets als voor- en natransport aantrekkelijk te maken voor OV-reizigers.
- De woonstraten (erftoegangsweg 30 km/uur) worden leefbaarder en aantrekkelijker naarmate deze minder belast worden door autoverkeer. De structuur van de erftoegangswegen (type 1) moeten zo worden ontworpen dat deze voor het doorgaand verkeer geen functie krijgen. Om bezoekers van de woningen op afstand te houden, worden in de woonbuurten geen openbare parkeerplaatsen aangelegd. Vanuit het oogpunt van beheer openbare ruimte zijn in de DIOR géén erven meer toegestaan. Inzet is de aanleg van autoluwe woonstraten (ETW 2) of autovrije verblijfsstraten (voetgangerszone). Om zoveel mogelijk de verkeersbewegingen te beperken tot alleen bewonersverkeer wordt gestreefd naar zo min mogelijk bedienend verkeer. Bij de entree van Wilderszijde en/of woonbuurten kunnen zogenoemde parcelstations bijdragen aan het weren van koeriers in de woonbuurten. Daarnaast moet het huisvuil worden ingezameld via ondergrondse afvalcontainers aan de rand van de woonbuurten of ten hoogste gelegen aan de erftoegangswegen type 1.

Kaderstellende documenten	Ambities		
• DIOR • Nota parkeernormen gemeente Lansingerland • Duurzaam Veilig Verkeer	• Parkeren bezoekers (maximaal 4 uur) op afstand (loopafstand tot ca. 250 meter) op verspreid gelegen parkeervelden (direct) nabij de gebiedsontsluitingsweg of kleinere parkeerkoffers langs buurt ontsluitende erftoegangswegen (type 1) • Buiten de bezoekersparkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen in de woonbuurten • Bewoners parkeren op eigen terrein, individueel (vrijstaand, 2/1-kap woningen) of collectief (hoek-/tussenwoning) via private collectieve maaiveld (besloten) parkeervoorzieningen of gebouwde oplossingen (appartementen) • Zo mogelijk toepassen van een lagere parkeernorm voor bewoners van niet grondgebonden woningen nabij OV-voorzieningen of toepassing van te implementeren deelauto concepten, afhankelijk van uitkomsten onderzoek door provincie • Autoluwe woonstraten (ETW 2) en verblijfsstraten (voetgangerszone) zonder autoverkeer • Inzetten op deelauto concepten als alternatief voor bezit tweede auto • Fiets als aantrekkelijke modaliteit stimuleren door goede en veilige vrij liggende (hoofd-)fietsstructuur • Stimuleren gebruik Openbaar Vervoer door logische en directe langzaam verkeersroutes vanuit de wijk naar OV-haltes met goede en voldoende stallingsmogelijkheden • Inzetten op ondergrondse afvalinzamelpunten om bedienend verkeer in woonbuurten te beperken • Inzetten op parcelstations (kluisjes) bij entrees Wilderszijde en woonbuurten om verkeersbewegingen koeriersdiensten in de woonbuurten te beperken		
Beleid	Ontwikkelingen	Onderzoeken	Raakvlakken
• Lansingerland beweegt – visiedocument verkeer en vervoer 2009 – 2020 • Nota parkeernormen gemeente Lansingerland • Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR)	• Autodelen • Fiets en OV als alternatieve vervoerswijze	• Parkeernormering	• Stedenbouw • Duurzaamheid • Klimaatadaptatie

Tabel 1: Indicatie te onderzoeken lagere parkeernormen 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.				

BIJLAGE 13: Factsheet - *Stedenbouw*



Structurerende lijnen
&
Ruimtelijke invulling

Stedenbouwkundige thema's > voorgesteld besluit:

1. Groen raamwerk als sfeermaker

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

2. Ruimtelijk herkenbare clusters

Plangebied uitwerken in 3 herkenbare landschappelijke clusters;

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.

Een Masterplan in progress

In deze notitie is de presentatie van de factsheets stedenbouw vastgelegd.

Het stedenbouwkundig Masterplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur vast en wordt planologisch vertaald in een Bestemmingsplan.

In de afgelopen zomermaanden zijn het Ambitiedocument en de Nota van Uitgangspunten uitgewerkt in Factsheets met smart doelstellingen en opgaven. Hiermee ligt er een basis voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Een SPvE is nodig om een Stedenbouwkundig Masterplan te kunnen maken. In het stedenbouwkundige verhaal komen verschillende aspecten samen, zoals:

- Duurzaamheid
- Groen en water
- Mobiliteit
- Voorzieningen
- Wonen

Het samenbrengen van de verschillende aspecten levert inzichten en vragen op die de basis zijn voor de ontwerpopgaven voor het Masterplan. Ontwerpopgaven die in de periode na vaststelling van de uitgangspunten door de gemeenteraad uitwerking geven aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit die wij nastreven in deze wijk.

Het karakter van Wilderszijde

Wilderszijde wordt een wijk met een onderscheidende identiteit ten opzichte van bestaande wijken in Lansingerland. Geen monofunctionele woonwijk, maar een wijk als een 'Landschap van ontmoetingen'.

Wilderszijde krijgt een dorps karakter. Daarmee bedoelen wij een wijk:

- Waar mensen binding met de buurt hebben ('sociale cohesie', eigenaarschap voor de buurt);
- Waar de dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Je kunt lopend naar school en op de fiets naar de bakker;
- Waar variatie in de bebouwingsstructuur zit: hogere en lagere dichtheden, hogere en lagere bebouwing, verschil in korrelgrootte en architectuur, et cetera.

Wilderszijde is een wijk:

- Gericht op de toekomst. Dus: klimaat adaptief en duurzaam in energie en materiaal;
- Contrastrijk in beleving;
- Toegankelijk voor iedereen.

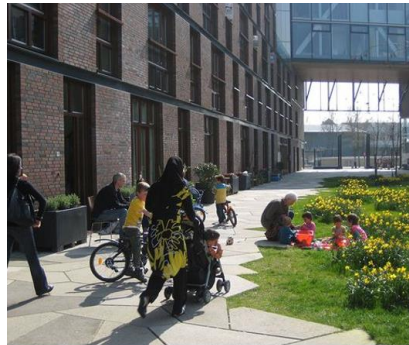
Om dit te realiseren is de openbare ruimte aantrekkelijk, aansprekend en faciliteert ontmoetingen.

Ontwerpopgaven gaan over hoe we die ontmoetingen in de openbare ruimte kunnen faciliteren en waar:

- Groen structureert, organiseert en wijst de weg. Er zijn herkenbare lijnen en routes door de wijk;
- Groen om te doen: spelen (struinen) in de buurt, paviljoen in t park, tennis-, basketbal, voetbalveldjes;
- Groen om te beleven (zien, ruiken, proeven, horen): kleurige en geurige bloembermen, velden, ruisende knisperende rietoevers, bramen en appels in het park, schaduw en verkoeling, bijen en vlinders, natte kuilen en verdiepte (water-) pleinen ...

Het faciliteren van ontmoetingen gaat ook over de organisatie van het kavel en de woningplattegrond, over daar waar openbaar en privé elkaar raken. Dit is voor uitwerking in de volgende fase.

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



In de fase van het Masterplan gaat het over ontwerpopgaven die gaan over ordening:

1. Structurerende lijnen
 - Groen raamwerk als sfeermaker
 - Ruimtelijk herkenbare clusters
 - Mobiliteit

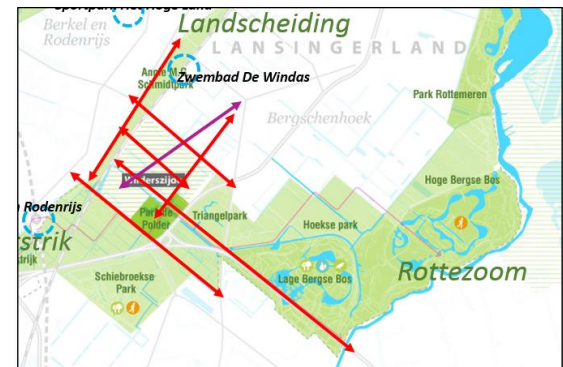
2. Ruimtelijke invulling
 - Randen van de wijk
 - Ruimte voor voorzieningen
 - Stedenbouwkundige accenten
 - Dorps karakter

Een Masterplan in progress

Stedenbouwkundige principes:

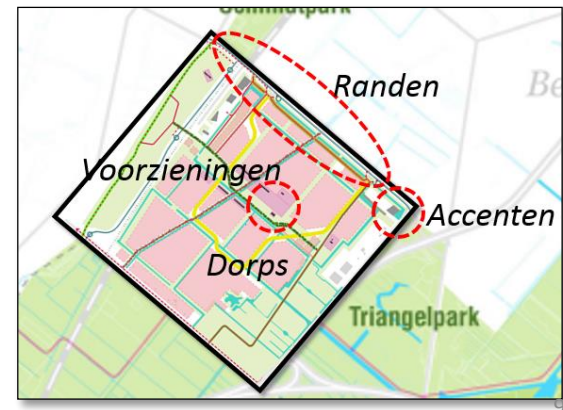
1. Structurerende lijnen

- Groen raamwerk als sfeermaker
- Ruimtelijk herkenbare clusters
- Mobiliteit



2. Ruimtelijke invulling

- Randen van de wijk
- Ruimte voor voorzieningen
- Stedenbouwkundige accenten
- Dorps karakter

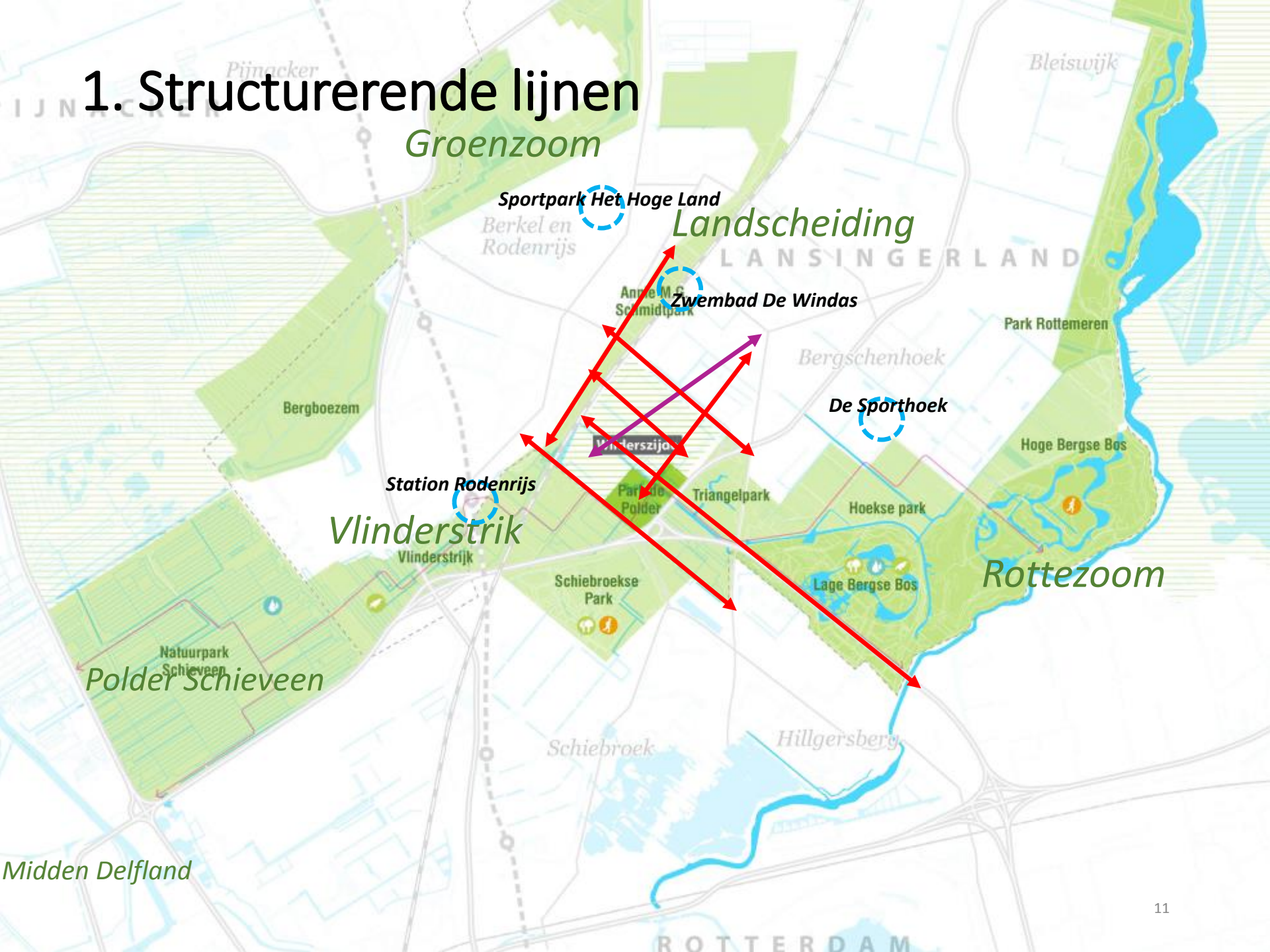


Structurerende lijnen

Structurerende lijnen gaan over de:

- Hoofdgroenstructuur die de wijk verankert in haar omgeving, karakter geeft aan de wijk en helpt in de oriëntatie in de wijk > Groen raamwerk als sfeermaker
- Polderstructuur die de wijk organiseert en in 3 clusters verdeeld > Ruimtelijk herkenbare clusters
- Bereikbaarheid in de wijk voor auto, fiets, OV en (in de toekomst) deelconcepten > Mobiliteit

1. Structurerende lijnen



Groen raamwerk als sfeermaker

De hoofdgroenstructuur van Wilderszijde, het groene raamwerk, bestaat uit:

- De bestaande polderstructuur van poldervaarten/sloten
- De fietsverbindingen die in eerdere ontwikkelingen van Wilderszijde zijn aangelegd. De fietsstructuur wordt ontworpen als groene fietslanen en is uitgebreid met een oost – west verbinding die het Park de Polder via het fietsviaduct verbindt met het Annie M. G. Schmidtpark.

Het groene raamwerk:

- Verankert Wilderszijde in haar omgeving;
- Is de sfeermaker van het gebied en geeft karakter aan de wijk;
- Helpt in de oriëntatie in de wijk;
- Brengt groen en water via haarvaten tot diep in de woonbuurten.

Groen raamwerk als sfeermaker



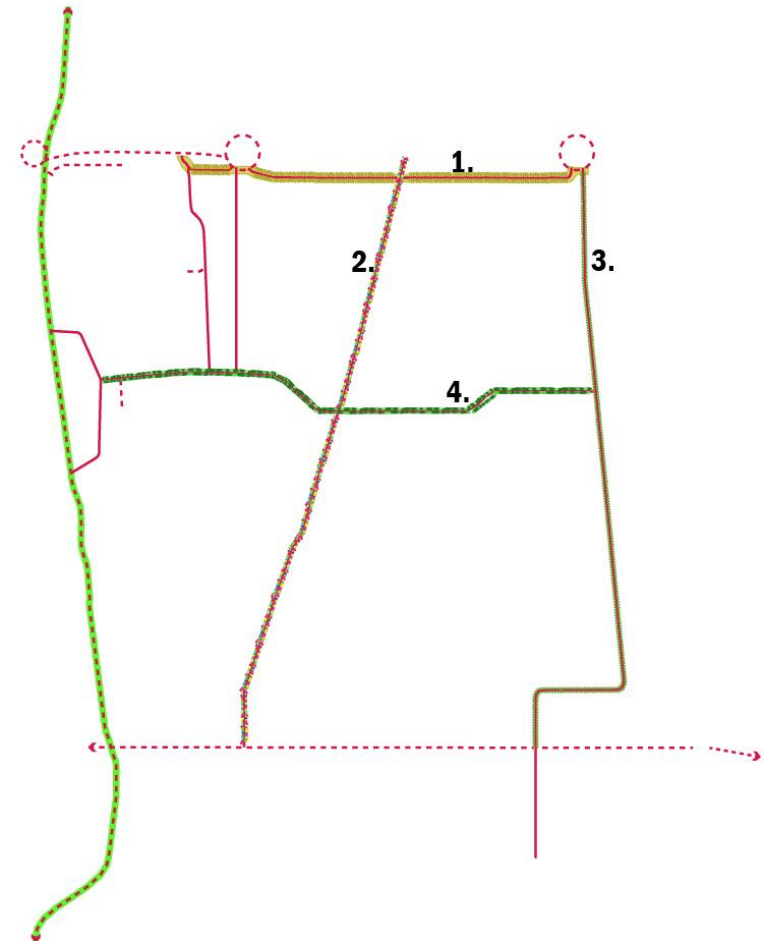
De fietslanen ...

- Zijn onderdeel van het groene raamwerk;
- Zijn sfeermaker: ze zijn herkenbaar en hebben ieder een eigen identiteit;
- Sluiten aan op lokale en regionale ambities voor de toekomst en ontwikkelingen om de bereikbaarheid per fiets te verbeteren:
 - snelfietsverbinding Rotterdam – Zoetermeer;
 - de (lokale) wens een aantal verbindingen veiliger te maken: fietsverbinding met Berkel Centrum (fietstunnel bij rotonde Raadhuislaan) en fietsverbinding met metrostation Rodenrijs (fietsstraat Wildersekade).

Referentie

1. Blaricummermeent

Raamwerk als sfeermaker – *LV routes*



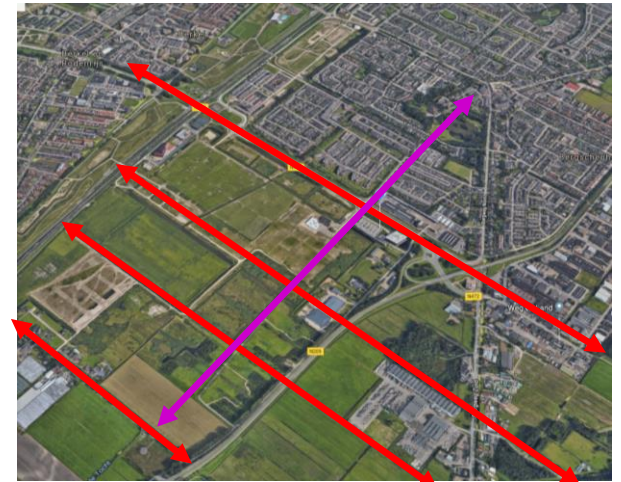
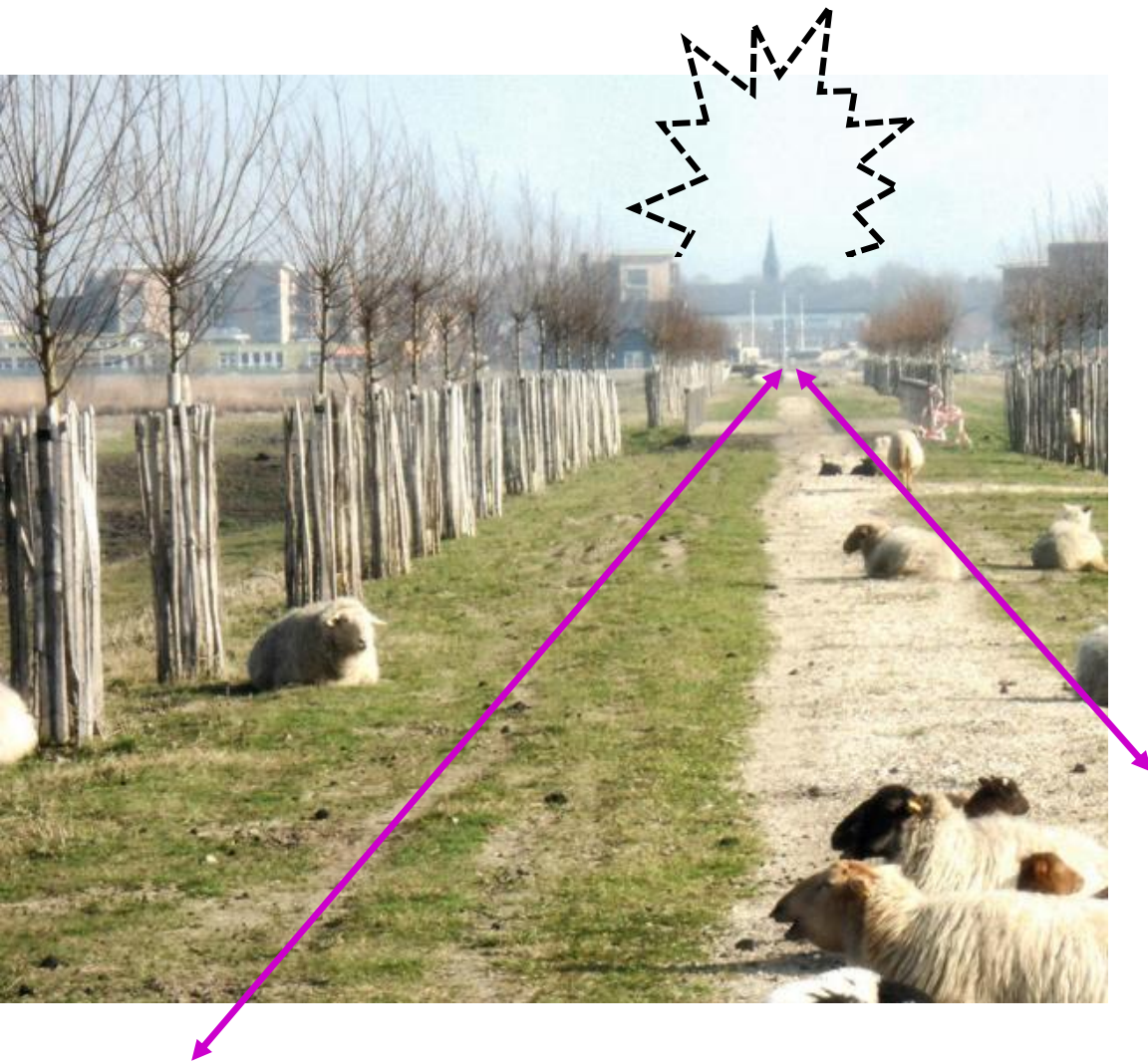
De fietslanen ...

- Verbinden Wilderszijde met de omgeving en de kern van Bergschenhoek;
- Zijn (in de polderstructuur) uitgebreid met een oost – west verbinding die het Park de Polder via het fietsviaduct verbindt met het Annie M. G. Schmidtpark;
- Daarnaast ontstaan langs de LV-routes en in de randen interessante overgangsgebieden die Wilderszijde verbinden met de omgeving en andersom. Op deze manier dragen de fietsroutes bij aan een open en levendige woonwijk.

Referentie

1. Park de Polderpad

Raamwerk als sfeermaker – *polderstructuur*



Park de Polderpad - In de volksmond 'het rechte pad'

Het groene raamwerk ...

- Vertakt groen en water via haarvaten tot diep in de woonbuurten;
- In de fase waarin wij nu zitten is alleen de hoofdstructuur nog uitgewerkt. De haarvaten zijn onderdeel van de bouwvelden, deze moeten nog verder ontwikkeld worden tot woonbuurten met veel groen (en water).

Referentie

1. Leiden
2. Bergerhof, aan de westrand van Renkum (bij Arnhem)

Raamwerk als sfeermaker – *haarvaten*



Ruimtelijk herkenbare clusters

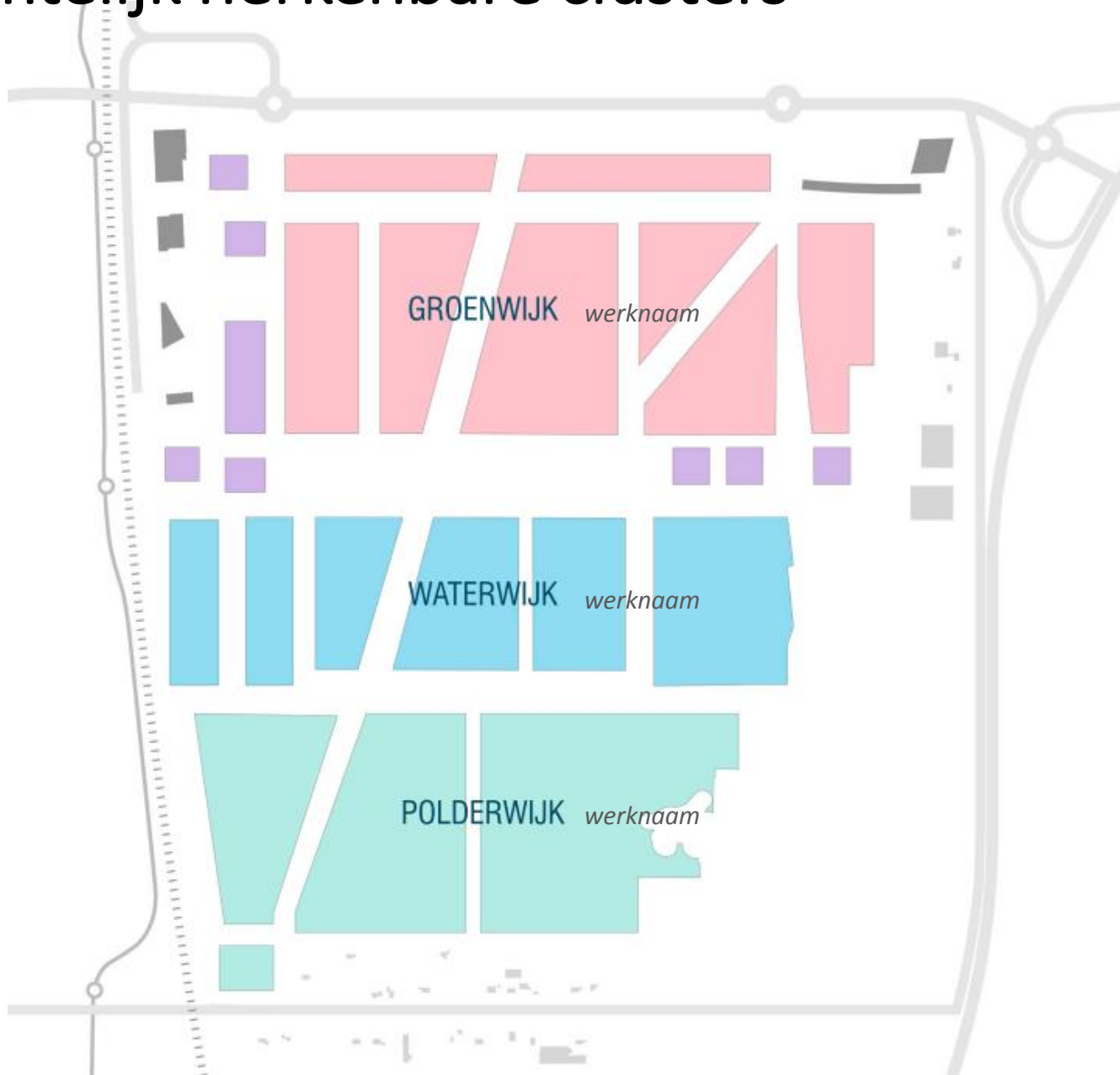
Het ruimtelijke concept is gericht op waardering van het polderlandschap naar een aantrekkelijk groen woongebied waar wonen, groen en water sterk op elkaar zijn betrokken. De bestaande waterlopen verdelen het plangebied in 3 clusters. De herkenbare karakteristieken van het polderlandschap zijn vertaald naar 3 ruimtelijk karakteristieke clusters:

- Groenwijk
- Waterwijk
- Polderwijk

Dit zijn de werknamen waar we voorlopig mee werken.

De namen verwijzen naar de karakteristieken van de polder.

Ruimtelijk herkenbare clusters



Ter inspiratie voor Groenwijk

- Groen en water zijn allebei aanwezig, maar groen bepaalt het beeld en het karakter van dit cluster.
- Groen is zowel aantrekkelijk in het gebruik en de beleving als functioneel

Referentie

1. Renkum, bij Arnhem.
2. Parkeren op en in het groen.

Ruimtelijk herkenbare clusters - *groenwijk*



Ter inspiratie voor Waterwijk

Water en groen zijn allebei aanwezig, maar water bepaalt het beeld en het karakter van dit cluster.

Water kan op vele manieren een kwaliteit toevoegen in de wijk. Het kan zichtbaar zijn maar ook in tijdelijke vorm ...

Referentie

1. Sociale woningbouw in Venning, Kortrijk, België.
2. Waterplein, Zaltbommel. Het waterplein heeft twee functies:
 - Het is een speelplek en ontmoetingsruimte
 - Het plein dient als waterberging: het plein ligt dieper en heeft een grote ondergrondse waterbuffer om het regenwater bij grote buien uit de hele wijk op te vangen en daarna vertraagd af te voeren₂₄

Ruimtelijk herkenbare clusters - *waterwijk*



Ter inspiratie voor Polderwijk

Het open landschap met slootjes en lange rechte vaarten en met lange zichtlijnen van binnen naar buiten is karakteristiek voor de polder.

Referentie

1. Oosterwold in Almere (bureau Sla), openheid: tuinen en landschap vervloeien, natuurlijke overgangen
2. Zichtrelatie vanuit de wijk op het open landschap, verbinding & nabijheid

Ruimtelijk herkenbare clusters - *polderwijk*



Wilderszijde is goed bereikbaar voor iedereen. Om dat te bereiken zetten we in op een innovatief mobiliteitsconcept en een autoluwe wijk. Dat betekent niet dat we de auto weren, maar dat we ook inzetten op andere facetten van mobiliteit, zoals:

- Fiets en OV (zijn gelijkwaardig aan de auto). Daarvoor zijn veilige en herkenbare fietsroutes nodig. Zowel in de wijk als naar OV;
- Openbaar Vervoer is zichtbaar en bereikbaar. Voor het overbruggen van de 'last mile' krijgen deelconcepten - in de toekomst - een plek. Oftewel: we leggen de basis voor MaaS (Mobility as a Service);
- Voor die plekken waar OV goed bereikbaar is onderzoeken we of de P-norm kan worden verlaagd. Daarbij vinden we dat parkeren meer moet zijn dan een verhard oppervlak. Bewoners parkeren daarom op eigen terrein, waarmee parkeren sterker betrokken wordt op de woonomgeving. Het parkeren voor bezoekers wordt geclusterd om voor de toekomst flexibiliteit in te bouwen om deze ruimte anders te gebruiken (groen, water, bebouwing en/of deelconcepten);

Daarbij zijn we ons er goed van bewust dat 'goede mobiliteit' niet op iedere plek hetzelfde betekent. 'Goede mobiliteit' is maatwerk, en in Wilderszijde liggen de volgende kansen: ...

Mobiliteit - *een innovatief mobiliteitsconcept*



Kans 1 voor 'goede mobiliteit' in Wilderszijde ...

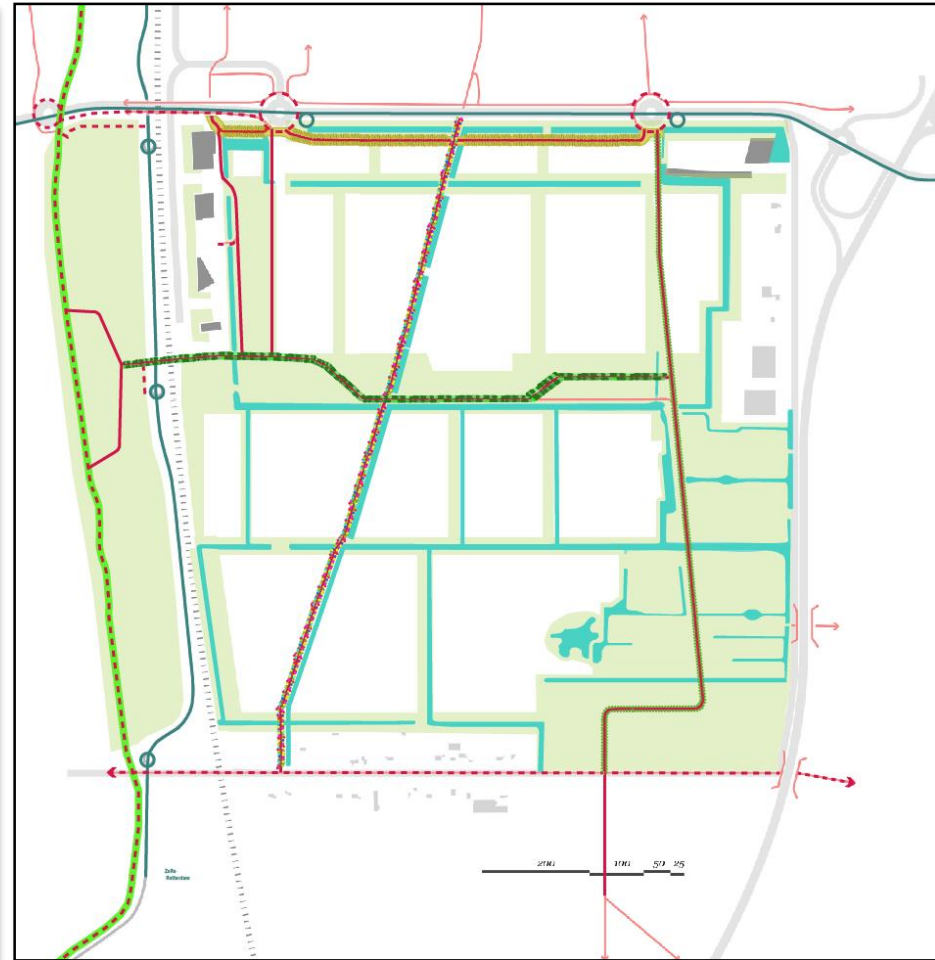
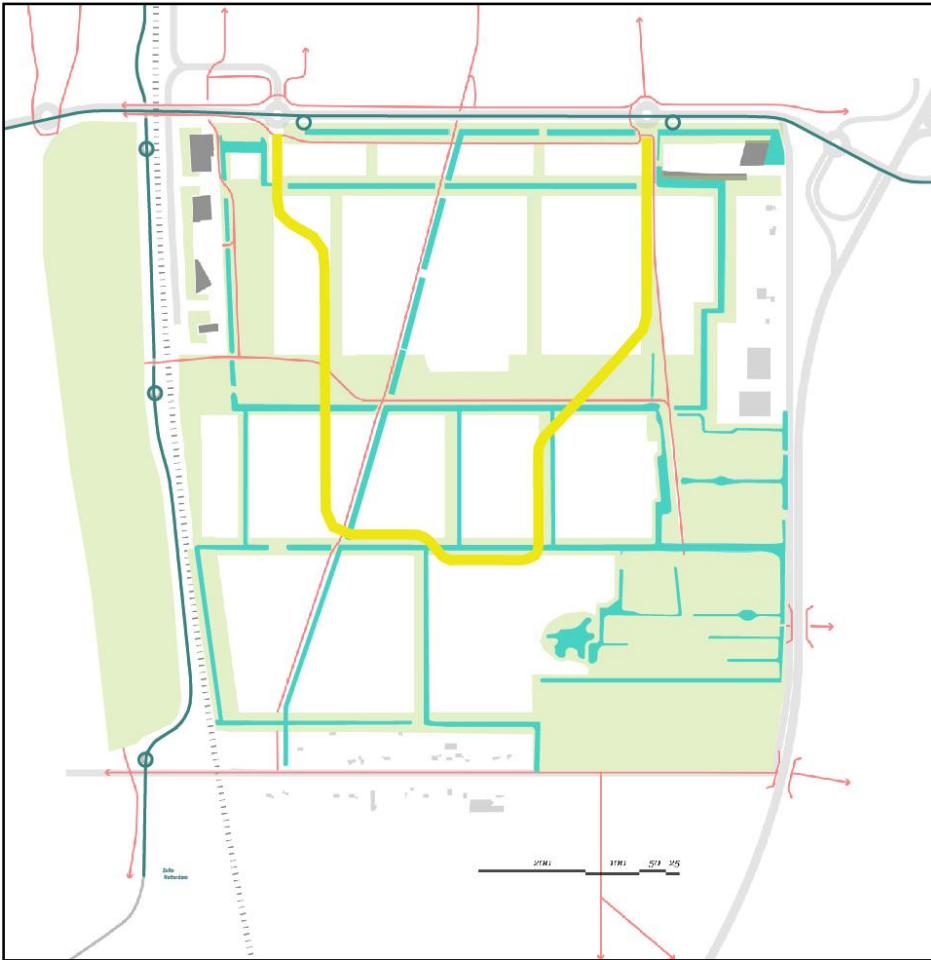
Het **ontvlechten** van de ontsluitingsstructuur voor auto's en fietsen. De gebiedsontsluitingsweg (GOW) en de fietslanen vormen samen een duurzame robuuste ontsluitingsstructuur die de veranderingen die op ons afkomen kunnen accommoderen.

De GOW is robuust genoeg om een bus te faciliteren.

De fietsroutes hebben een eigen structuur:

- Routes zijn veilig en snel, waardoor bewoners op een gemakkelijke en veilige manier bij voorzieningen in en buiten de wijk kunnen komen;
- Fietsroutes zijn gekoppeld aan OV = ketenmobiliteit.

Mobiliteit – *Ontvlechting GOW en LV-routes*



Kans 2 voor 'goede mobiliteit' in Wilderszijde ...

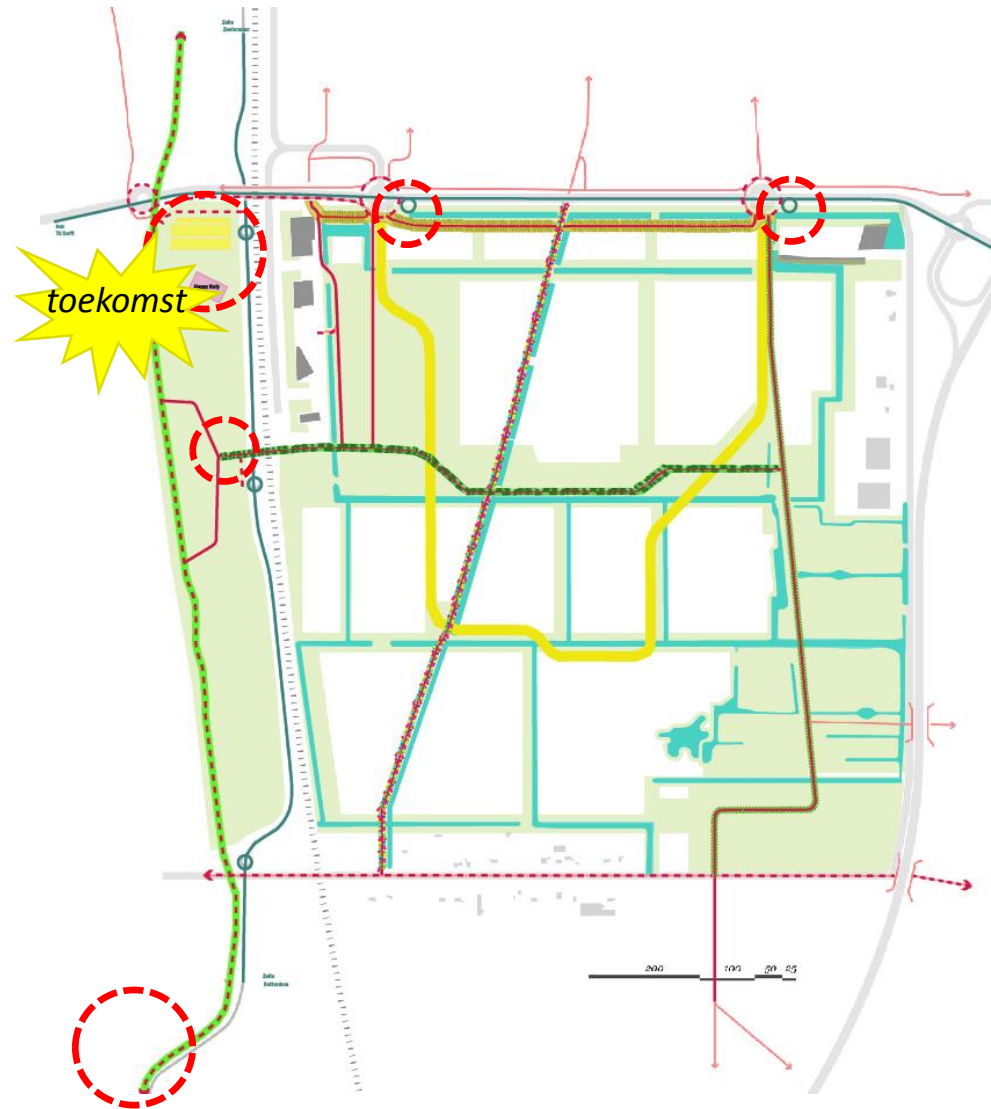
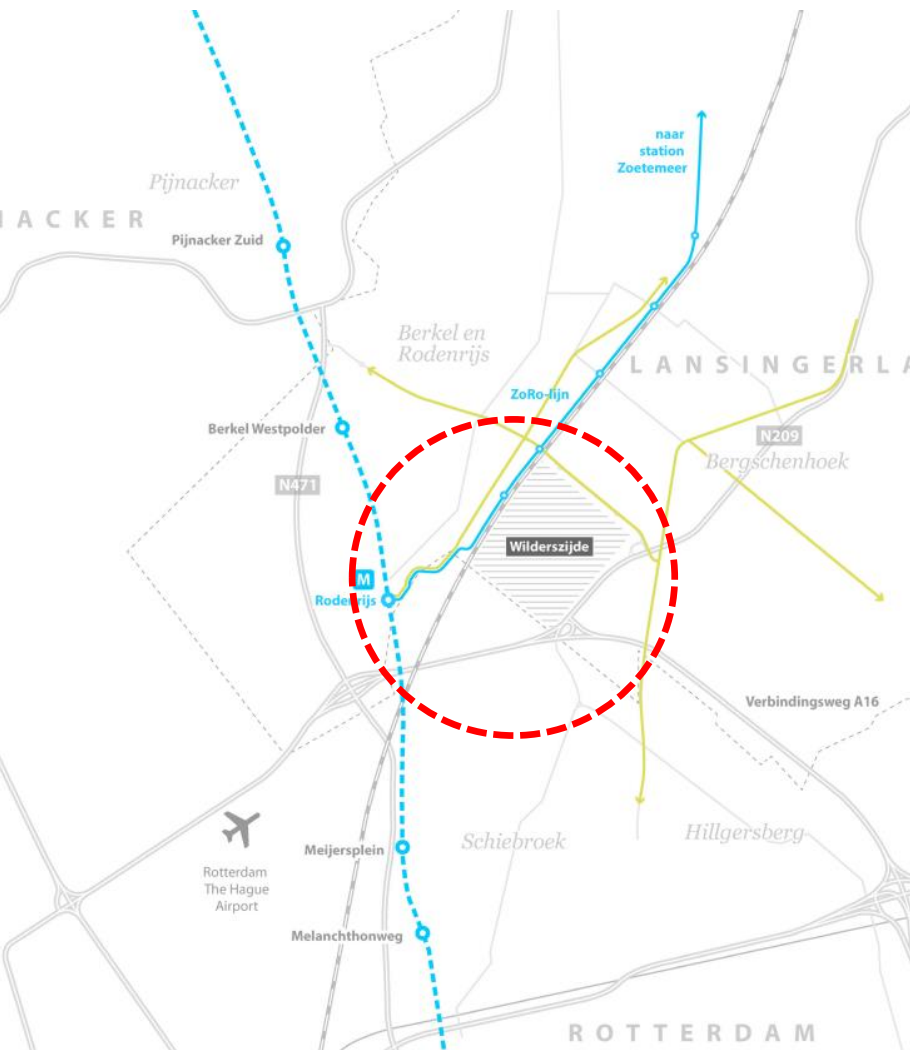
OV goed zichtbaar en bereikbaar maken om het gebruik van OV te stimuleren en faciliteren. Het gebruik van OV (en fiets) moet meer in balans komen met het autogebruik.

Wilderszijde ligt gunstig ten opzichte van OV:

- Station Rodenrijs - E-lijn, metro
- Station Berkel *centrum* – ZoRo bus, hoogwaardig busvervoer (ZoRo-).....tram
- bus tussen Alexander en TU Delft een belangrijke OV-lijn

Met de komst van een horecapaviljoen in 2020 wordt de halte ter hoogte van de Boterdorpseweg nu al een aantrekkelijk opstappunt: zichtbaar, goed bereikbaar en goede parkeervoorzieningen voor fiets en auto. Een van de plekken in de rand van Wilderszijde waar kansen liggen voor interessante overgangsgebieden die de wijk verbinden met de omgeving. Het horecapaviljoen kan een rol spelen in het genereren van omgevingskwaliteit en kan een schakel (stepping stone) zijn tussen Berkel en Wilderszijde.

Mobiliteit - OV zichtbaar en goed bereikbaar

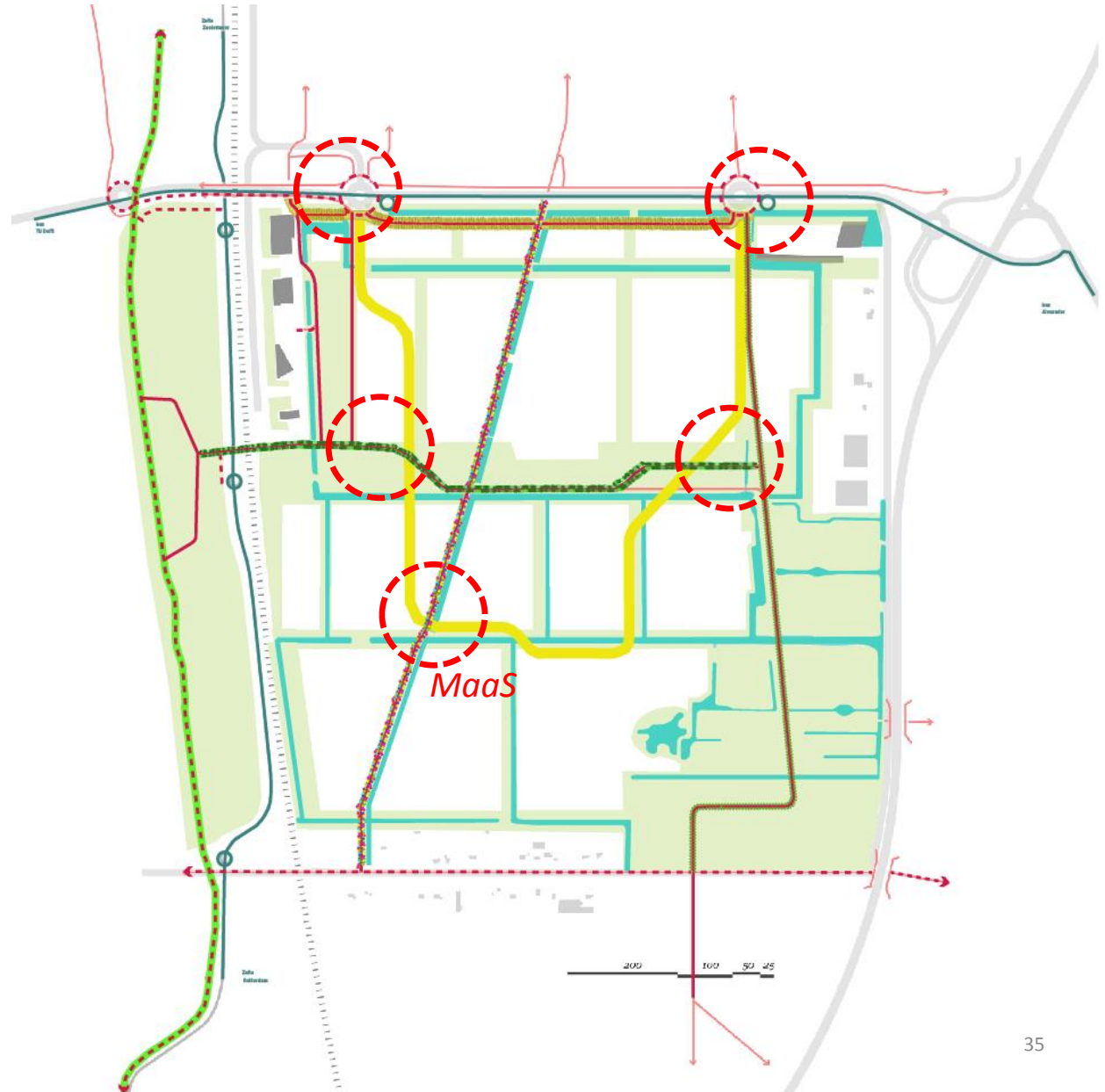


Kans 2 voor 'goede mobiliteit' in Wilderszijde ...

Op kruisingen van fietsroutes ontstaan interessante plekken om vervoersknopen, HUB's, te ontwikkelen en de ketenmobiliteit te versterken:

- Faciliteren van goede fietsvoorzieningen, zoals stallingen, lucht voor banden, e-laden;
- Mogelijk in de toekomst (een aantal hubs) uit te breiden met voorzieningen als een toilet en een publiek beschikbare EHBO/AED of Pick Up Points;
- Aanbieden van deelconcepten (auto, fiets, scooter, step, LEV).

Mobiliteit – *fiets en OV zijn gelijkwaardig aan auto*



Kans 3 voor 'goede mobiliteit' in Wilderszijde ...

De auto heeft nog steeds een plek in de wijk, maar is minder prominent aanwezig:

- Bewoners parkeren op eigen terrein;
- Bezoekers parkeren is georganiseerd in clusters.

We onderzoeken of en hoe het haalbaar is om de **parkeernorm** voor appartementen te **verlagen**. Wat de haalbare (gereduceerde) P-norm is moet nog blijken en is mede afhankelijk van:

- Bereikbaarheid;
- Beschikbaarheid en zichtbaarheid van OV;
- Aanwezigheid van basisvoorzieningen (meer nog dan aanwezigheid van OV, van grote invloed).

Mobiliteit – *onderzoek lagere P-norm*

Nota parkeernormen
Gemeente Lansingerland



Parkeren voor bewoners op eigen terrein kan op veel manieren ...

Referentie

1. Ergens in de buurt
2. Nieuw Terbregge: grondgebonden woningen aan het water > principe van een dijkwoning

Mobiliteit – *parkeren op eigen terrein*



Parkeren voor bezoekers clusteren ...

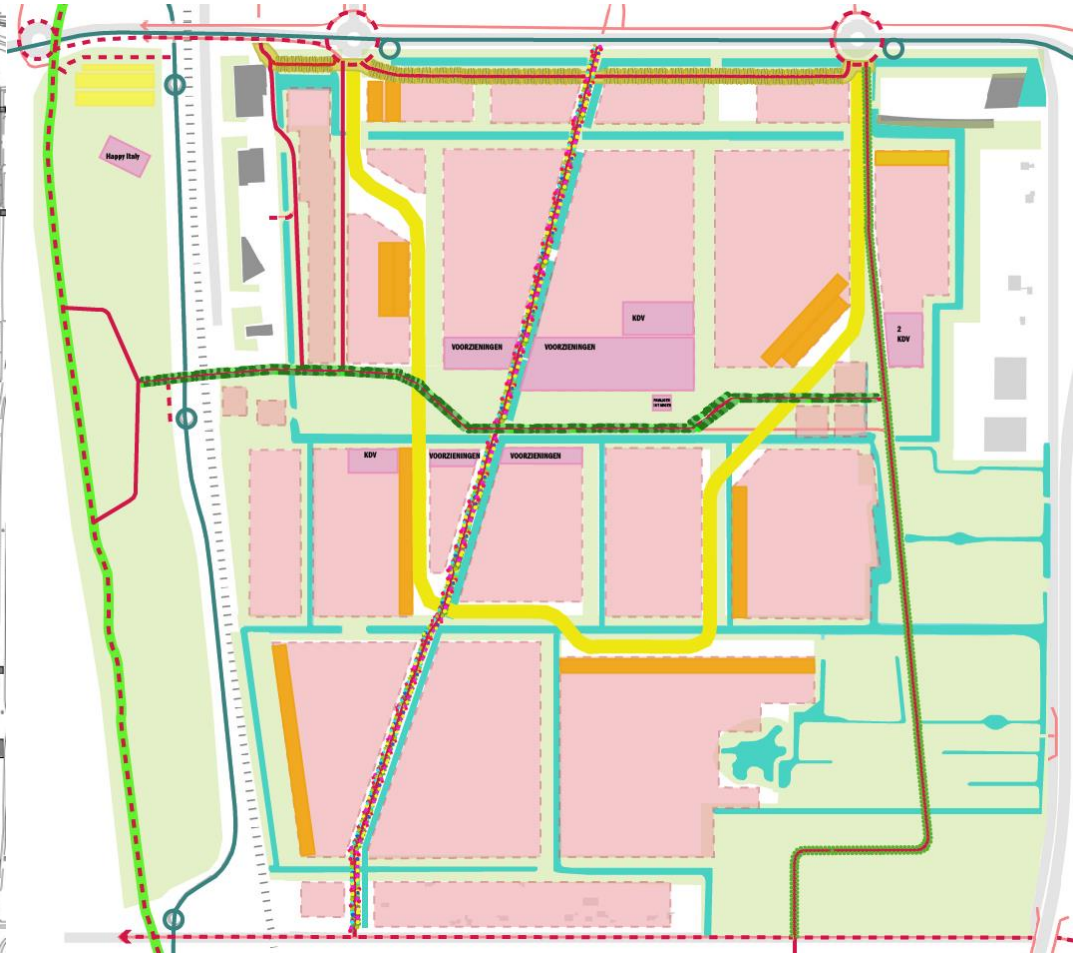
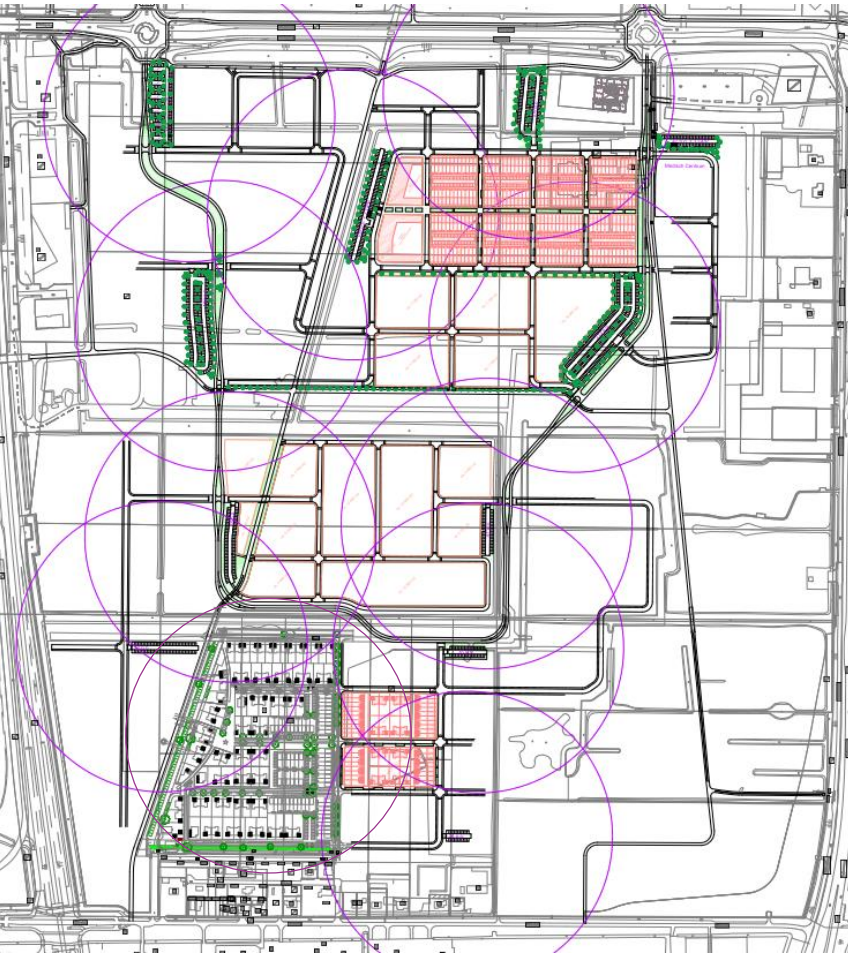
Voor bezoekers parkeren wordt ingezet op geclusterde parkeeroplossingen.

Daarin ligt een spanningsveld tussen clusteren (veel auto's op 1 plek) en ruimtelijke / woonkwaliteit.

De clustering van bezoekers parkeren is een ontwerpopgave

- Waar liggen de clusters? Aan de GOW of dieper in de wijk?
- Hoe groot zijn de clusters? In voorgestelde kaart is uitgegaan van een loopcirkel van 250 meter. We onderzoeken wat voor Wilderszijde de meest ideale loopcirkel is (meer koffers, grotere dekking).
- Hoe gaat het eruit zien? Kunnen we de parkeerfunctie mixen met de opgave voor groen en water? Waardoor de parkeerfunctie een bijdrage levert aan klimaatadaptatie. Kunnen we de parkeerfunctie mixen met deelconcepten? Waardoor de parkeerfunctie een bijdrage levert aan een vermindering van de parkeeropgave.

Mobiliteit – *clusteren bezoekers parkeren*

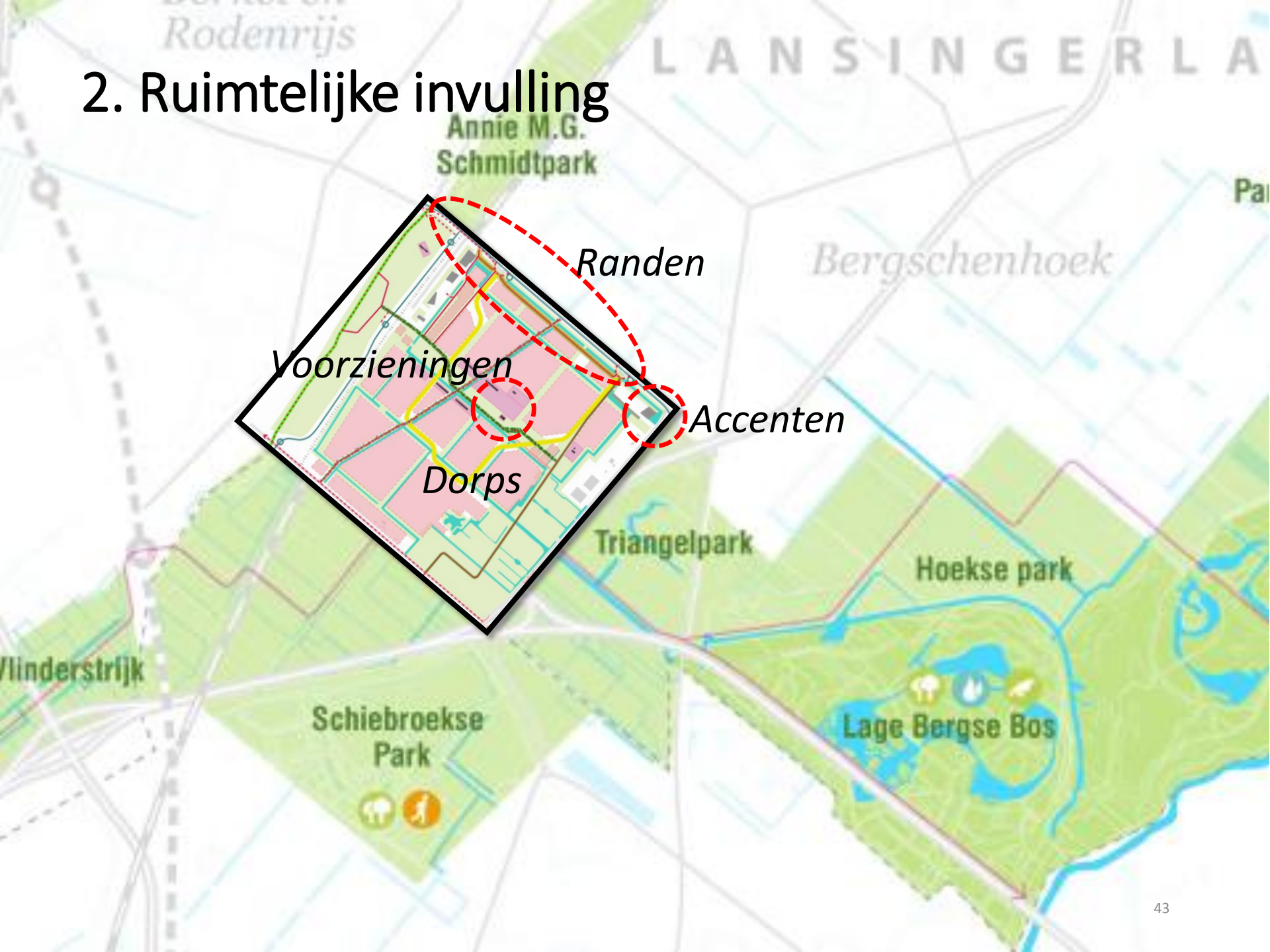


Ruimtelijke invulling

Dat gaat over hoe we een aantal dingen organiseren en ordenen, zoals ...

- Randen van de wijk;
- Ruimte voor voorzieningen;
- Stedenbouwkundige accenten;
- Dorpse karakter.

2. Ruimtelijke invulling



Randen van de wijk

De wijk van ontmoeten en verbinden, in plaats van een monofunctionele woonwijk, is in de randen voelbaar en zichtbaar:

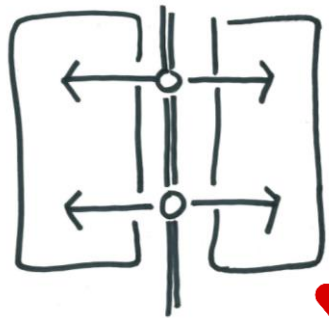
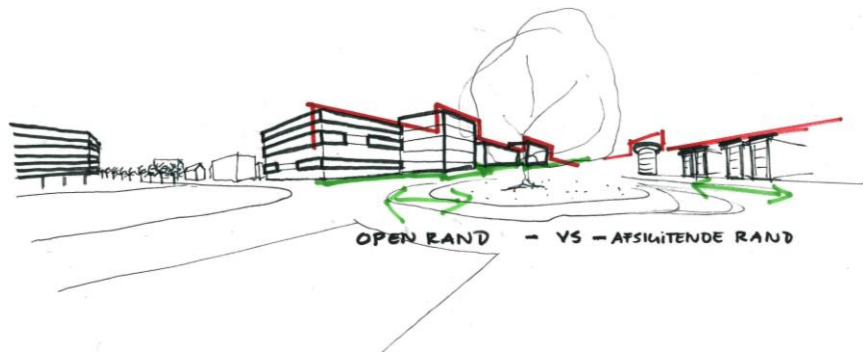
- Het is een wijk die op een natuurlijke wijze is verankerd in haar omgeving;
- Wilderszijde is een gedifferentieerde wijk waar reuring is.

De relatief gesloten randen die Wilderszijde heeft door HSL, N209 en Boterdorpseweg maken dit tot een lastige ontwerpopgave. De aanwezige kansen moeten we daarom goed benutten: het fietsviaduct kan bijvoorbeeld vergroend worden, waardoor een groene verbinding ontstaat tussen Park de Polder en het Annie M.G Schmidtpark met ecologische waarden. Op deze manier ontstaan, met name langs de LV-routes en in de randen, interessante overgangsgebieden die Wilderszijde verbinden met de omgeving.

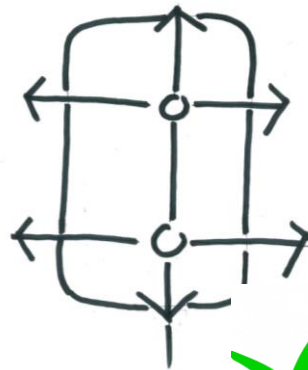
Referentie

1. Schets Boterdorpseweg
2. Funenpark, Oostelijk havengebied Amsterdam (voorbeeld campusachtige setting, stedelijk of gestapeld kan heel groen zijn)

Randen van de wijk - *open en verbindend*



gesloten rand



open rand



Randen van de wijk

Referentie

1. Aan het landschap van Park de Polder ... mooie plek voor vrijstaande villa's maar ook samen vrij in het polderlandschap (Oosterwold in Almere)
2. Boterdorpseweg: openheid, zicht op reuring ... die dingen die bewoners van de wijk dagelijks bezig houdt

Randen van de wijk



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

Zoals eerder gezegd: het beperken van autogebruik is sterk afhankelijk van de aanwezigheid van voorzieningen. Als we van Wilderszijde geen monofunctionele woonwijk willen maken waar de auto het straatbeeld regeert zijn er een aantal basis voorzieningen nodig op fiets- of loopafstand:

- Ze dragen bij aan het faciliteren van de dagelijkse behoeften;
- En zijn een belangrijke factor in het faciliteren van ontmoetingen.

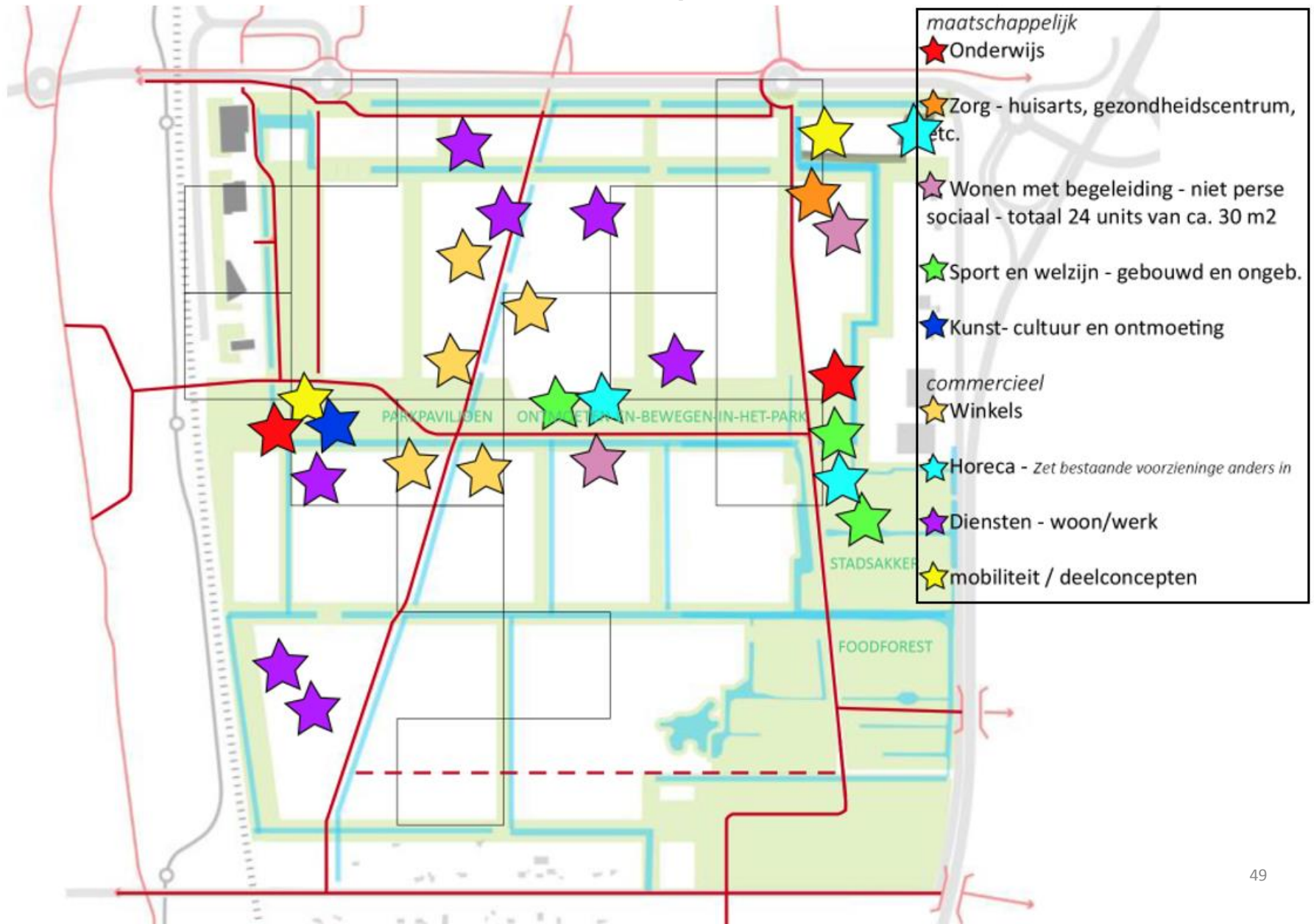
Het uitgangspunt is dat de kernen van Berkel en Bergschenhoek en eigen karakter hebben en blijven functioneren zoals ze bedoeld zijn met het centrum van Berkel en Rodenrijs als hoofdkern voor de gemeente en wijdere omgeving. Het gaat dus om een klein cluster met voorzieningen op de wijk zelf gericht, vergelijkbaar met het cluster voorzieningen in de Noordpolder:

Supermarkt met kleine voorzieningen d.d. 1980: Jumbo, 2 kappers en een snackbar = totaal 1.800m²

In de Noordpolder (Bomen en Struikenbuurt, Sterrenbuurt, Edelstenenbuurt, Componistenbuurt) wonen ca. 3.750 mensen

Zowel voor de commerciële voorzieningen als de maatschappelijke voorzieningen is het uitgangspunt dat zij een sterke relatie hebben met bereikbaarheid en groen.

Ruimte voor voorzieningen



Voorzieningen

Op de volgende kaart zijn denkbare voorzieningen vertaald in maat. In totaal is hier 3.600m² commerciële ruimte en een maatschappelijke programma van 9.500 m² getekend. Zowel voor commerciële als maatschappelijke voorzieningen is het van belang dat zij:

- Goed bereikbaar zijn met auto, fiets en OV;
- De gebruikswaarde van groen verhogen;
- Een bronpunt zijn voor ontmoetingen, deze waarde wordt versterkt als voorzieningen worden gecombineerd.

De voorzieningen in Wilderszijde voorzien in de dagelijkse behoeften en zijn een belangrijke factor in het faciliteren van ontmoetingen: zoals een bakkertje met een koffiebar, een buurtsuper met een 'pakket afhaalpunt' en flexibele werkplekken i.c.m. kleine kantoorfuncties.

Maar ook: de scholen met hun schoolpleinen, speelplekken, openbaar (park)groen, maatschappelijke voorzieningen voor zorg & welzijn, sport, spel en bewegen.

Omdat we flexibiliteit willen inbouwen voor de toekomst, gaan we uit van dubbelbestemmingen en de stapeling en menging van functies. Zo is er ruimte om van ervaringen te leren en plannen bij te stellen gedurende de ontwikkeltijd.

- Commerciële voorzieningen gaan samen met uitgeefbaar.
- Maatschappelijke voorzieningen gaan ten koste van groen.

NB! roze in de kaart geeft de bouwvelden aan. De bouwvelden moeten nog verder ontwikkeld worden tot woonbuurten waar het groen (en water) via haarvaten tot diep in de woonbuurten komt.

Ruimte voor voorzieningen



Voorzieningen

Referentie

1. Schoolcampus aan de Amsterdamse Zuid-as: wel een afgeschermd schoolplein, of schoolnatuur, maar aansluitend op landschap. Zo denkbaar aan Park de Polder - uitwisseling van voorzieningen, elkaar versterken,...
2. Wasbar;
3. Afhaalpunt;
4. Horeca in het park;
5. Kleine buurtsuper.

Ruimte voor voorzieningen



Stedenbouwkundige accenten worden ingezet om bepaalde plekken te markeren. Het maken van hoogte is hier een beproefd stedenbouwkundig middel voor. Denk aan de kerktoren in de kernen van Berkel, Bergschenhoek en Bleiswijk. Maar ook het gemeentehuis dat nu nogal excentrisch van de kernen ligt. Als Wilderszijde straks klaar is, ligt het gemeentehuis opeens centraal in het woon- en werkgebied van Berkel en Bergschenhoek.

Hoogte is in Wilderszijde, gezien de beperking door luchtvaartwet- en regelgeving, een beperkt middel om accenten te realiseren: de maximale bouwhoogte is beperkt waardoor het onderscheidende vermogen minimaal is. Om accenten te realiseren moet ook naar andere middelen gekeken worden: zoals naar architectuur, kleur en materiaal. Daarbij: stedenbouwkundige accenten hoeven niet per definitie groots en meeslepend te zijn, ze kunnen ook heel ingetogen zijn.

Referentie

1. Renkum, bij Arnhem
2. Gemeentehuis Lansingerland

Stedenbouwkundige accenten



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

Accenten

Voor Wilderszijde zijn een aantal plekken aangegeven die we willen markeren.

Het gaat om plekken in de hoofdstructuur die helpen je weg te vinden en / of betekenis geven aan een plek. Plekken die zicht bieden op de karakteristieken van de wijk: op de assen van de fietslanen:

- het (park)groen hart
- park de polder
- poldervaarten en de polderstructuur

NB! aanwezige accenten of voorzieningen die de mental map vormgeven: kerk B'hoek, gemeentehuis, moskee, toekomstige horeca-ontwikkeling bij bushalte Boterdorpsweg / Annie M.G. Schmidtpark, ...

Stedenbouwkundige accenten



Dorps karakter

Nabijheid van de voorzieningen, sociale cohesie, ontmoetingen en de bebouwingsstructuur dragen allemaal bij aan een dorps karakter. Diversiteit in dichtheid en bebouwingshoogte leveren daarbij een belangrijke bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit. 'Hoog' is op deze locatie echter relatief. Er zijn een aantal aspecten van invloed op de hoogte die we hier kunnen realiseren:

- Coalitieakkoord dat uitgaat van 15 meter met uitzonderingen voor bepaalde plekken. Wij denken dat Wilderszijde een uitzonderingsplek is: op een beperkt aantal plaatsen dichtbij OV en daar waar het zich richt op een gedifferentieerde bewonersgroep (waaronder starters) kan hoger worden gebouwd;
- Wilderszijde valt in het beperkingsgebied van Rotterdam – The Hague Airport waar planologische beperkingen van kracht zijn die o.a. van invloed zijn op de bouwhoogte. Toetsing hierop moet nog plaatsvinden.

We richten ons op een aantal van 3.000 woningen

Dat betekent een gemiddelde woningdichtheid van:

$3.000 / 98,8 \text{ ha} = 30 \text{ wo/ha}$ (minus Park de Polder 12,1 ha), dat is vergelijkbaar met wat er al is (referenties) en geeft aan dat de nog uit te werken bouwvelden heel groen ontwikkeld kunnen worden.

Ter indicatie:

Meerpolder = 31,8 wo/ha, gemid. kavel 175 m²

Westpolder / Bolwerk = 30 tot 35 wo/ha, excl. fase 4

Meerpolder = 6.800 inwoners

Wilderszijde 6.000 – 8.000 inwoners

Dorps karakter - *gedifferentieerde opbouw*



Dorps karakter

Ook de bebouwingskorrel draagt bij aan het dorpse karakter. Ook hier gaat het om differentiatie:

- Fijne of grove korrel;
- Verfijnde detaillering of juist niet;
- Unieke bebouwing of seriematig;
- Bouwstijl
- Plaats van de rooilijn;
- Etc.

Referentie

1. Nieuw Leyden in Leiden
2. Hofje ...
3. Meerhoven (BPD X Juurlink & Geluk) in Eindhoven
4. Smeijerskamp in Wierden (bij Almelo)
5. Bannehoven in Zaandijk

Dorps karakter - *korrel & architectuur*



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

Conclusie

De inzichten en vragen die de voorliggende stedenbouwkundige thema's opleveren zijn samengevat in 5 stedenbouwkundige thema's. De thema's vormen de basis voor de Besluitpunten voor Stedenbouw:

1. Groen raamwerk als sfeermaker
2. Ruimtelijk herkenbare clusters
3. Autoluwe wijk
4. Hoge en lage dichtheden
5. Voorzieningen