

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING PARK TRIANGEL

21 MAART 2017



ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING PARK TRIANGEL

21 MAART 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

21 maart 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.
Sophie Kemp MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Waddinxveen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.336

Referentie: Eindrapportage 2016.G.336 Waddinxveen LDV Park Triangel 210317

INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING EN DOEL	
1.2 VRAAGSTELLING	
2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	7
3 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	10
3.1 LOCATIEGEGEVENS	
3.2 PROJECTGEGEVENS	
4 BELEIDSKADER	12
5 WONINGVRAAG	16
5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING	
5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
6 WONINGAANBOD	20
6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2 ONTWIKKELING VAN DE WONINGMARKT	
6.3 HUIDIG AANBOD	
6.4 TOEKOMSTIG AANBOD	
7 ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1)	26
7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3 BOVENREGIONALE VRAAG VANUIT ROTTERDAM EN DEN HAAG	
7.4 TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER	
7.5 CONCLUSIES	
8 QUICKSCAN LADDER GEMENGDE VOORZIENINGEN	31

8.1 BEDRIJVENTERREINEN

8.2 KANTOREN

8.3 OVERIGE KLEINSCHALIGE FUNCTIES

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In het gebied ten zuidwesten van Waddinxveen, tussen de spoorlijn en de A12, ligt Park Triangel. Een nieuwe wijk in Waddinxveen waar ruimte is voor woningen, kantoren, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en een park. Het huidige bestemmingsplan voor Park Triangel dateert van september 2008 en is nu toe aan een actualisatie. Het programma dat in het nieuwe bestemmingsplan is voorzien moet worden onderbouwd aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit drie Treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zijn ook Trede 2 en 3 vereist. Bij Trede 2 gaat het om de onderbouwing dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte is in Trede 3 van belang dat de locatie multimodaal is (of wordt) ontsloten. Park Triangel geldt als bestaand stedelijk gebied. Daarom is alleen de eerste Trede van de Ladder van toepassing: een onderbouwing van de regionale behoefte aan woningen, kantoren en bedrijvigheid.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de actuele regionale behoefte aan woningen en gemengde bestemming met de mogelijkheden voor bedrijven, kantoren en kleinschalige functies, voor Park Triangel in Waddinxveen?

Deelvragen:

1. Wat is de actuele en toekomstige vraag per functie in de regio Waddinxveen?
2. Wat is het huidige en geplande aanbod per functie in de regio Waddinxveen?
3. Hoe groot is de actuele behoefte per functie in de regio Waddinxveen?
4. In hoeverre past het beoogde programma in Park Triangel binnen de beschikbare Ladderruimte per functie?

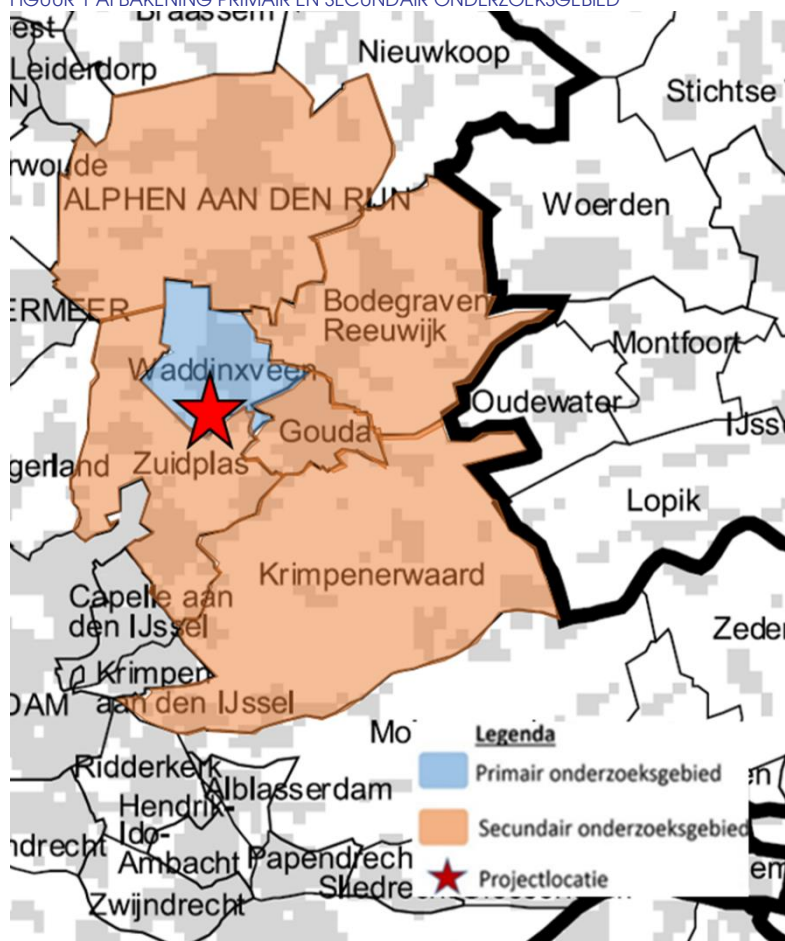
Voor de functie wonen is een complete analyse van de actuele regionale behoefte uitgevoerd. Aanvullend is voor de gemengde bestemming met mogelijkheden voor bedrijven, kantoren en kleinschalige functies, een quickscan verricht.

2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen Waddinxveen en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Waddinxveen (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKS­GEBIED



Bron: CBS Statline, 2017 bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het aandeel verhuisde personen in Waddinxveen dat afkomstig was uit de eigen gemeente lag in de periode 2011-2014¹ op ongeveer 50% (Tabel 1). Het aantal mensen dat in die periode vanuit Waddinxveen naar een andere gemeente verhuisde, was ongeveer gelijk aan de instroom in Waddinxveen van uit andere gemeenten.

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN UIT WADDINXVEEN 2011-2014

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuizingen naar Waddinxveen vanuit andere gemeenten	3.417	50,7%
Verhuizingen binnen Waddinxveen	3.323	49,3%
Totaal verhuisde personen in Waddinxveen	6.740	100%
Verhuizingen uit Waddinxveen naar andere gemeente	3.539	100%

Bron: CBS Statline, 2017

De omliggende gemeenten waar Waddinxveen de sterkste verhuisrelatie mee heeft, zowel qua vestiging als vertrek, zijn Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Zuidplas. Samen vormen deze gemeenten het secundaire onderzoeksgebied. Deze gemeenten bevinden zich allen in de provincie Zuid-Holland.

In de periode 2011-2014, was circa 42% van de instromers in Waddinxveen afkomstig uit de gemeenten woningmarktregio (Tabel 2). De verhuisrelatie is het sterkst met de gemeente Gouda, ruim 22% van alle instromers in Waddinxveen kwam uit Gouda. 18,2% van het totale aantal verhuizingen uit Waddinxveen vertrok naar Gouda. Buiten het secundaire onderzoeksgebied is de instroom uit steden in de omgeving, zoals Den Haag, Zoetermeer en vooral Rotterdam, relatief het grootst.

Opvallend is dat meer dan de helft van de in- en uitstroom van buiten de woningmarktregio komt. Hieruit blijkt de grote potentiële aantrekkingskracht van Park Triangel op huishoudens van buiten de regio.

¹ Recentere cijfers zijn nog niet beschikbaar

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR WADDINXVEEN, 2011-2014

VESTIGINGS EN VERTREKGEMEENTE	VESTIGING IN WADDINXVEEN VANUIT GEMEENTE		VERTREK UIT WADDINXVEEN NAAR GEMEENTE	
	AANTAL GEVESTIGDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM	AANTAL VERTROKKEN PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE UITSTROOM
Alphen aan den Rijn	186	5,4%	230	6,5%
Bodegraven-Reeuwijk	118	3,5%	120	3,4%
Gouda	778	22,8%	644	18,2%
Krimpenerwaard	68	2%	74	2,1%
Zuidplas	275	8%	233	6,6%
Overige gemeenten (o.a. Rotterdam, Zoetermeer en Den Haag)	1.992	58,3 %	2.238	63,2 %
Totaal verhuisde personen	3.417	100%	3.539	100%

Bron: CBS Statline, 2017

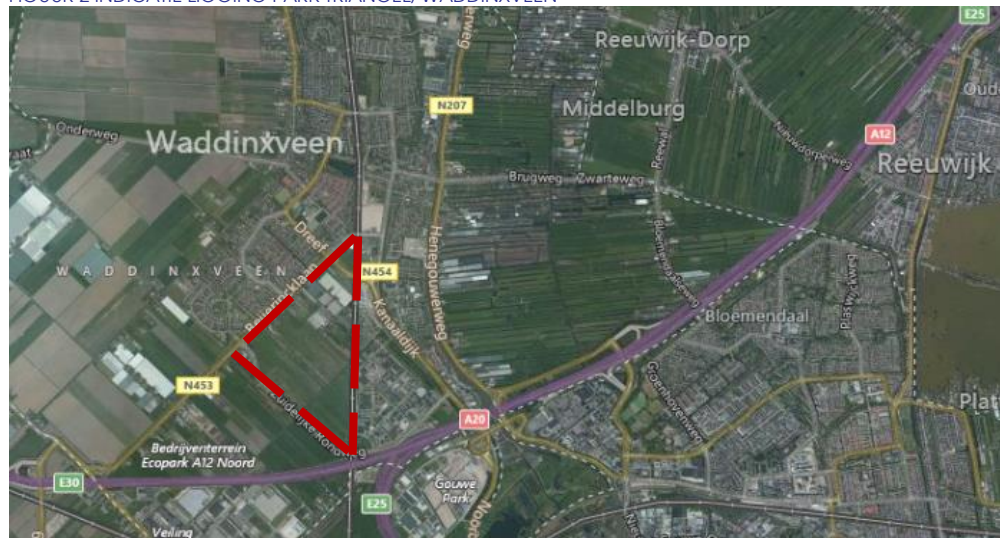
3 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het programma van Park Triangel in Waddinxveen. Paragraaf 3.1 gaat kort in op de locatie van Park Triangel en het woonmilieu. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project zelf.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie is gelegen tussen de Beijerincklaan, de spoorlijn Gouda–Alphen aan den Rijn en de A12. Ten noorden grenst het gebied aan Waddinxveen en ten zuiden ligt het tegen de stadsgrens van Gouda aan (Figuur 2). De noordelijkste punt van het plangebied ligt op loopafstand van het centrum van Waddinxveen, waar zich onder andere het nieuwe winkelcentrum Gouweplein bevindt. De twee andere winkelgebieden van Waddinxveen liggen binnen 10 minuten fietsafstand van Park Triangel. Daarnaast is het vanaf het plangebied circa een kwartier fietsen naar het stadscentrum van Gouda.

FIGUUR 2 INDICATIE LIGGING PARK TRIANGEL, WADDINXVEEN



Bron: Bing Maps 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Door de ligging nabij de snelweg is de bereikbaarheid van het plangebied zeer goed. In twee minuten is de oprit naar de A12 bereikbaar, en binnen vijf minuten de A20. Binnen een half uur zijn Rotterdam, Den Haag en Utrecht per auto bereikbaar, Schiphol en Amsterdam binnen respectievelijk 40 minuten en een uur.

3.2 PROJECTGEGEVENS

WONINGEN >>

In het vigerende bestemmingsplan wordt er op Park Triangel ruimte geboden voor 2.700 woningen. Woningtypen en segmenten zijn niet nader gespecificeerd. Wel bekend is dat minimaal 20% van de woningen in de sociale sector worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn medio 2017 circa 250 woningen in Park Triangel reeds gerealiseerd. In deze Ladderonderbouwning wordt daarom uitgegaan van in totaal 2.450 woningen die nog te realiseren zijn in Park Triangel.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA PARK TRIANGEL

WONINGTYPE EN SEGMENT	AANTALLEN
Totaal aantal woningen gepland	2.700
<i>Waarvan gerealiseerd</i>	<i>250</i>
Nog te realiseren	2.450
Sociale sector	Minimaal 20%

Bron: Bestemmingsplan Waddinxveen Triangel, 2008

BEDRIJVEN & KANTOREN >>

Het zwaartepunt van het bedrijventerrein in Park Triangel bevindt zich in de zuidelijke punt van het gebied, nabij de spoorwegovergang naar Coenecoop. Het gebied ligt nabij de A12. De positie en de totale grote (circa vijf hectare) van het terrein maken bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie II mogelijk. Het huidige bestemmingsplan staat diverse bedrijfstypen, waaronder kantoren, toe in de zuidpunt van het terrein. De gemeente is voornemens om binnen het gereserveerde bruto oppervlak voor bedrijventerreinen, 1 hectare te bestemmen als kantoorlocatie.

TABEL 4 PROGRAMMA BEDRIJVENTERREIN PARK TRIANGEL

BEDRIJVENTERREIN	OPPERVLAK
Gereserveerd bruto-oppervlak	5 hectare
<i>Waarvan kantoren</i>	<i>1 hectare</i>

Bron: Bestemmingsplan Waddinxveen Triangel, 2008

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het woonbeleid zoals dit door de provincie en gemeente is geformuleerd in de verschillende beleidsdocumenten. Daarbij is ook aangegeven in hoeverre de woningbouwplannen voor Park Triangel aansluiten bij het beleid.

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT, PROVINCIE ZUID-HOLLAND, 2014 >>

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) geldt als de provinciale structuurvisie van Zuid-Holland. In de VRM staan 4 'rode draden' centraal:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- en bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Ten aanzien van het woonbeleid staat intensiever en compacter ruimtegebruik centraal. De bestaande ruimte moet optimaal benut worden voordat er wordt uitgebreid. Gemeenten moeten dit als vertrekpunt nemen. Een bouwprogramma mag worden opgesteld naar aanleiding van regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefteramingen.

Daarnaast beschrijft de VRM bondig enkele woningopgaven, zoals een grotere woningbouwbehoefte in lagere prijsklassen en herontwikkeling naar gemengd stedelijke gebieden waarin ruimte is voor wonen en werken.

De ontwikkeling van Park Triangel sluit goed aan bij deze opgaven, aangezien hier een gemengd gebied wordt gerealiseerd met naast de functie wonen ook bedrijvigheid. Daarnaast draagt het programma met minimaal 20% sociale huur bij aan meer aanbod in lagere prijsklassen.

PROGRAMMA RUIMTE, PROVINCIE ZUID-HOLLAND, 2016 >>

Het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de VRM vertaald naar operationeel beleid en heeft de status van structuurvisie. Hierbij wordt aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten en aanbieden om haar doelen te realiseren. Ten aanzien van het woonbeleid wordt het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen als operationeel doel gesteld. Instrumenten zijn het bouwen naar behoefte door behoefteramingen en plancapaciteit als uitgangspunt te nemen, regionale woonvisies en het maken van bestuurlijke afspraken

VERORDENING RUIMTE, PROVINCIE ZUID-HOLLAND, 2014 >>

De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen in lijn met de VRM. De Verordening leent zich voornamelijk voor onderwerpen met heldere criteria of spelregels. Hierom zijn er in de Verordening vooral regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw et cetera. Betreffende wonen wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in de Verordening als centraal onderdeel binnen het gemeentelijk bestemmingsplan benoemd. De Ladder wordt later in dit hoofdstuk toegelicht.

VERSNELLINGSAGENDA ZUIDELIJKE RANDSTAD >>

Er dreigt een woningtekort in Zuid-Holland. Om dit tegen te gaan moeten er in de komende 15 jaar circa 230.000 koop- en huurwoningen worden bijgebouwd in de provincie. Momenteel zijn er echter te weinig bouwplannen en te veel beperkingen om deze doelstelling te behalen. Hierom is eind 2016 op de bestuurlijke conferentie Verbinden en Versnellen, door de Provincie, Bouwend Nederland en platform Zuidelijke Randstad besloten tot het opstellen van een Versnellingsagenda. Binnen deze Agenda worden gemeenten gestimuleerd om zachte plannen om te zetten in harde plannen en snel tot nieuwe ontwikkelingen te komen in samenspraak met marktpartijen. Snelle ontwikkeling van grootschalige nieuwbouw zoals Park Triangel, worden dus gestimuleerd. Momenteel worden de aanzetten gegeven voor het opstellen van een uitvoeringsprogramma voor deze agenda.

REGIONALE AGENDA WONEN, MIDDEN-HOLLAND, 2013-2019 >>

Het doel van de Regionale Agenda Wonen (RAW) is om gemeenten op regionaal niveau een kader te bieden waardoor er tijdig kan worden ingespeeld op kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. In de RAW staan drie onderwerpen centraal:

- **Het waarborgen van de productie:** in de meeste gemeenten in Midden-Holland is de afgelopen jaren onvoldoende gebouwd om aan de woningbehoefte te voldoen. Hierdoor is de vitaliteit van de regio onder druk komen te staan. Waarborgen van de productie is essentieel om goede huisvestingsmogelijkheden te bieden aan de diversiteit aan huishoudens. Doelgroepen zijn onder andere starters, jonge en oudere gezinnen, kleine huishoudens en senioren.
- **Beter benutten van kwaliteiten van de regio:** Midden-Holland kent een breed aanbod aan woonmilieus. De woningbouw moet de diversiteit van de regio en de kwaliteit van het wonen verder versterken.
- **Voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen:** gemeenten gaan beter samenwerken om tot betere afstemming en samenwerking te komen met betrekking tot het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, zoals:

- Lagere en middeninkomens (tot €43.000 per jaar): Deze groep kan nauwelijks terecht in de koopsector en heeft daardoor problemen met de doorstroming vanuit sociale huur.
- Arbeidsmigranten
- Bijzondere doelgroepen (verstandelijk, lichamelijk of psychisch beperkt) en maatschappelijke opvang.

De ontwikkeling van Park Triangel zorgt voor kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor verschillende soorten huishoudens en draagt op deze manier bij aan de vitaliteit binnen de regio Midden-Holland.

WOONVISIE WADDINXVEEN 2012-2017 >>

De woonvisie richt zich zowel op de bestaande woningvoorraad als op nieuwbouw. Tot 2030 wil Waddinxveen 4.250 woningen bouwen. In de visie is al aangegeven dat Park Triangel het grootste programma binnen deze nieuwbouwpoging is. De gemeente Waddinxveen richt zich in het woonbeleid op de volgende ambities:

- Prettig wonen voor iedereen: De woningmarkt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de markt en hulpbehoevenden moeten bij het vinden van passende woonruimte worden ondersteund. De gemeente wil kwaliteit en diversiteit waarborgen, zowel qua woningen als qua woonomgeving. Diversiteit binnen buurten en wijken (zoals koop en huur) is hierbij van belang.
- Versterken bestaande identiteit Waddinxveen: Waddinxveen kenmerkt zich als 'het dorp bij de stad'. Het bewaken van deze identiteit moet als afwegingskader terugkomen bij het beoordelen van locaties voor nieuwbouw.

Het realiseren van verschillende woningtypen in Park Triangel, zowel koop als huur, draagt bij aan diversiteit binnen het gebied. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van het park in Park Triangel voor een groene wijk, wat goed aansluit bij de identiteit van Waddinxveen.

LADDERBELEID >>

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het voornaamste instrument dat in het provinciale beleid wordt ingezet voor duurzaam ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten primair plaatsvinden in het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), hieronder verstaat de provincie:

“het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur” (Visie Ruimte en Mobiliteit, p. 26, 2014).

Indien de beoogde stedelijke ontwikkelingen niet binnen het BSD vallen, wordt er gebruik gemaakt van locaties die:

- gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit;
- en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare (Verordening Ruimte, 2014, p. 13).

Aangezien Park Triangel reeds bouwrijp is gemaakt behoort het tot het bestaand stads- en dorpsgebied en hoeven de aanvullende bovenstaande criteria niet doorlopen te worden.

5 WONINGVRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in de woningmarktregio beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van het landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Het aantal huishoudens in Waddinxveen groeit tussen 2017 en 2027 naar verwachting met 1.065. Voor de gehele woningmarktregio wordt een groei van 11.800 huishoudens verwacht (Tabel 5). Gemeenten met relatief de sterkste groei zijn: Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Waddinxveen.
- De verwachte huishoudensgroei in Waddinxveen is hiermee fors hoger dan gemiddeld in de woningmarktregio.
- Er ontstaat hiermee een extra woningbehoefte van 10.115 in de woningmarktregio in de periode 2017-2027. Dit komt neer op een jaarlijkse woningbehoefte van 1.180 woningen.

TABEL 5 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

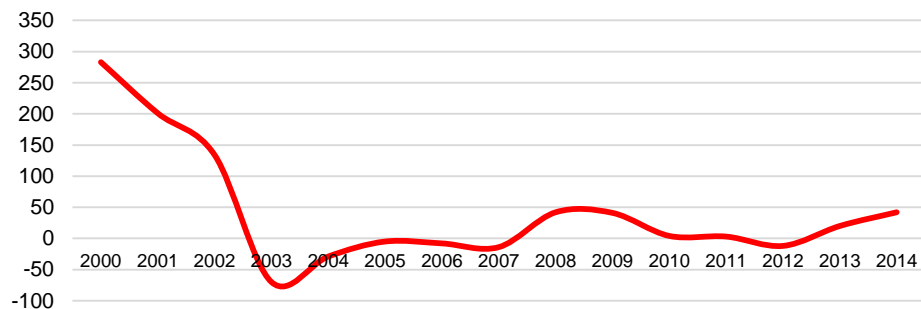
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2017)	AANTAL HUISHOUDENS (2027)	GROEI IN PROCENTEN	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027)
Waddinxveen	11.095	12.160	+9,6%	1.065
Alphen aan den Rijn	46.515	49.745	+6,9%	3.230
Bodegraven-Reeuwijk	13.780	15.140	+9,9%	1.360
Gouda	32.035	34.070	+6,3%	2.035
Krimpenerwaard	23.210	24.895	+7,3%	1.685
Zuidplas	16.925	19.350	+14,3%	2.425
Woningmarktregio	143.560	155.360	+8,2%	11.800

Bron: Primos prognose 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

- Tussen 2000 en 2003 is het migratiesaldo van Waddinxveen zeer sterk gedaald. Deze daling heeft te maken met het gebrek aan nieuwbouwaanbod in Waddinxveen. Vanaf 2005 tot op heden is het saldo relatief constant en schommelt tussen -10 en +40 personen per jaar.
- In 2014 (recentere gegevens zijn bij het CBS nog niet bekend) vestigden er zich 42 personen meer in Waddinxveen dan dat er vertrokken.

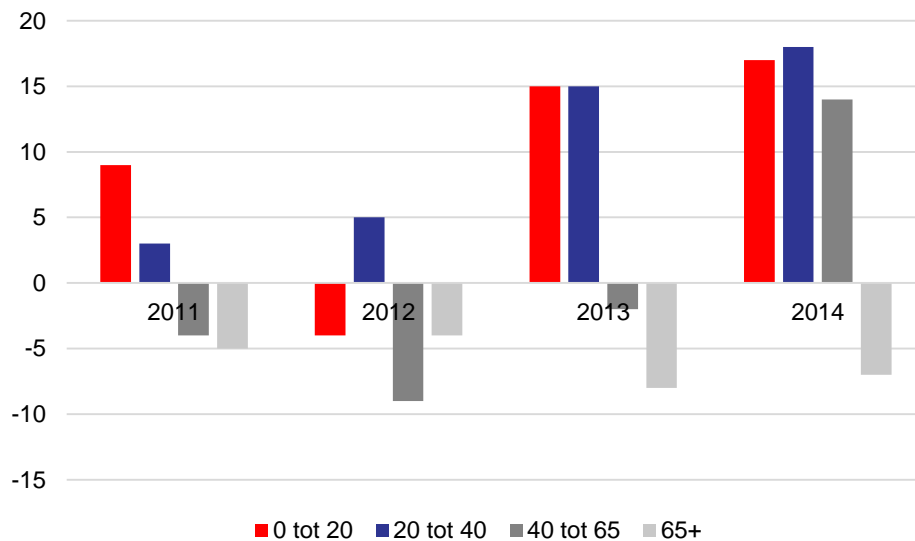
FIGUUR 3 MIGRATIESALDO GEMEENTE WADDINXVEEN, 2000-2014



Bron: CBS Statline, 2017

- Binnen de groep 65+'ers bestaat er vanaf 2011 tot 2014 een negatief migratiesaldo (Figuur 4). Er vertrekken dus meer 65+'ers uit Waddinxveen dan dat er terugkomen.
- Dat het migratiesaldo vanaf 2013 weer is gaan aantrekken, lijkt vooral te worden veroorzaakt door de komst van jongeren en jongvolwassenen (tot 40 jaar). Een belangrijke doelgroep voor Park Triangel.

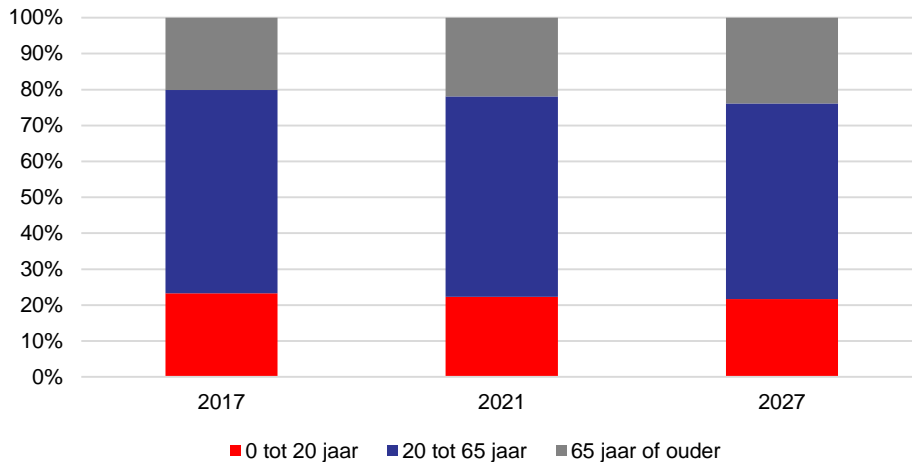
FIGUUR 4 MIGRATIESALDO WADDINXVEEN PER LEEFTIJDKLASSE, 2011-2014



Bron: CBS Statline, 2017

- In de komende tien jaar vergrijsd de bevolking van Waddinxveen. Het aandeel 65+'ers neemt met 4 procentpunt toe. Het aandeel jongeren (tot 20 en het aandeel 20 tot 65 jarigen nemen licht af.

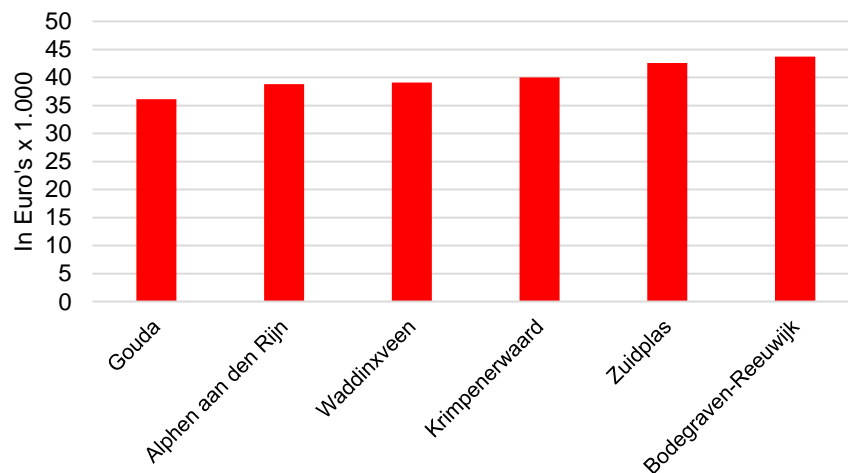
FIGUUR 5 ONTWIKKELING VAN LEEFTIJDGROEPEN IN GEMEENTE WADDINXVEEN, 2017-2027



Bron: CBS Statline, 2017

- Het gemiddelde besteedbare inkomen per huishouden in de gemeente Waddinxveen ligt met €39.100 per jaar aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde (€36.200 per jaar).
- Het gaat hier om het gemiddelde inkomen per huishouden exclusief studenten.
- Ook in de rest van de woningmarktregio ligt het gemiddelde inkomen erg hoog. Binnen de woningmarktregio hebben Krimpenerwaard, Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden per jaar dan Waddinxveen (Figuur 6).

FIGUUR 6 GEMIDDELD BESTEEDBAAR INKOMEN PER HUISHOUDEN EXCLUSIEF STUDENTEN, 2014



Bron: CBS Statline, 2017

5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Aangezien men in het bestemmingplan een zekere mate van flexibiliteit wil behouden, is het exacte programma nog niet bepaald. Wel is bekend dat minimaal 20% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd zullen worden. Omdat het programma nog niet bekend is, is de vraag naar alle woningtypen in de analyse meegenomen (Tabel 6). Als aparte categorie is daarnaast de sociale huur meegenomen.

De woningvraag in de woningmarktregio is gebaseerd op de totale huishoudensgroei van 11.800.

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2017-2027

	VOORKEUR AANDEEL	OMVANG VRAAG
Grondgebonden (koop of huur)	51%	6.020
Appartementen (koop of huur)	49%	5.780
Totaal	100%	11.800
Sociale huurwoningen	40%	4.195

Bron: WoON2015; Primos prognose 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

6 WONINGAANBOD

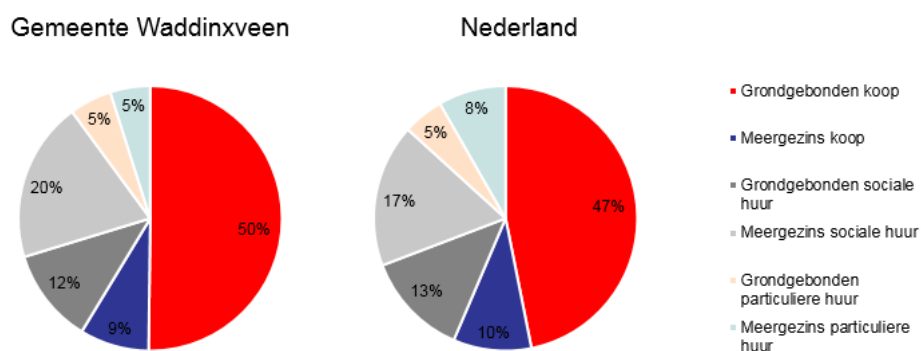
In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De gemeente Waddinxveen had in 2015 een totale woningvoorraad van 10.784.

- De helft van de totale voorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen (Figuur 7). Hiermee ligt dit percentage 3% hoger dan het landelijk gemiddelde.
- Daarnaast kent Waddinxveen, in vergelijking met het landelijk gemiddelde, relatief weinig meergezinswoningen in de particuliere huur.

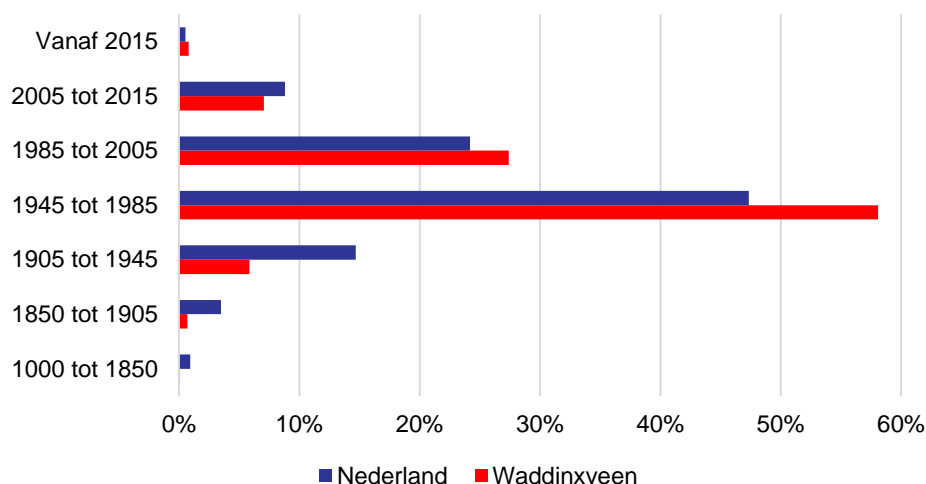
FIGUUR 7 BESTAANDE WONINGVOORRAAD IN WADDINXVEEN EN NEDERLAND NAAR TYPE EN SEGMENT, 2015



Bron: Sysvov, 2017

- Het grootste deel van de woningvoorraad van Waddinxveen is gebouwd tussen 1945 en 1985 (Figuur 8).
- Het percentage vooroorlogse woningen ligt in Waddinxveen met 7% aanzienlijk lager dan het landelijke percentage van 19%.
- In de periode tussen 2005 en 2012 is er in Waddinxveen relatief weinig nieuwbouw gepleegd.
- Vanaf 2012 is de productie omhoog gegaan, daarvoor is er relatief weinig gebouwd (2012: 119 woning, 2013: 166 woningen, 2014: 240 woningen, 2015: 227 woningen). Het totale aandeel van Park Triangel in deze cijfers bedraagt 131.

FIGUUR 8 BESTAANDE WONINGVOORRAAD VAN WADDINXVEEN EN NEDERLAND NAAR BOUWJAAR



Bron: CBS Statline, 2017

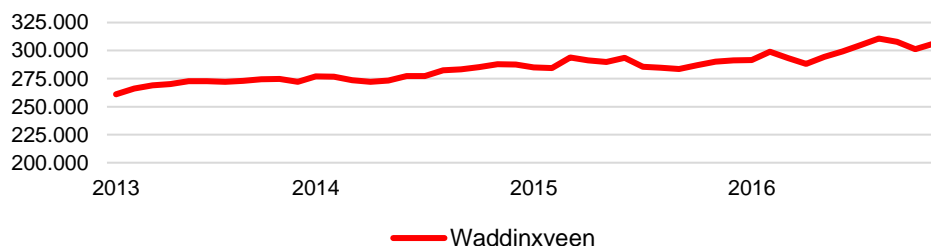
6.2 ONTWIKKELING VAN DE WONINGMARKT

In de NVM-regio Gouda, waar Waddinxveen deel van uit maakt, zijn afgelopen jaar 35% meer woningen verkocht dan vorig jaar. Het aantal te koop staande woningen is in de regio met bijna 21% afgenomen, daarnaast zijn de transactiepreizen met 7% gestegen en is de gemiddelde verkooptijd in de regio momenteel 121 dagen (NVM, 2016). Deze NVM-regio bestaat uit de volgende gemeenten: Gouda, Waddinxveen, Bodegraven Reeuwijk, de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (nu deel van de gemeente Zuidplas en Krimpenerwaard (minus de voormalige gemeente Nederlek).

Het aantrekken van de woningmarkt blijkt uit cijfers van huizenzoeker ook voor de gemeente Waddinxveen te gelden.

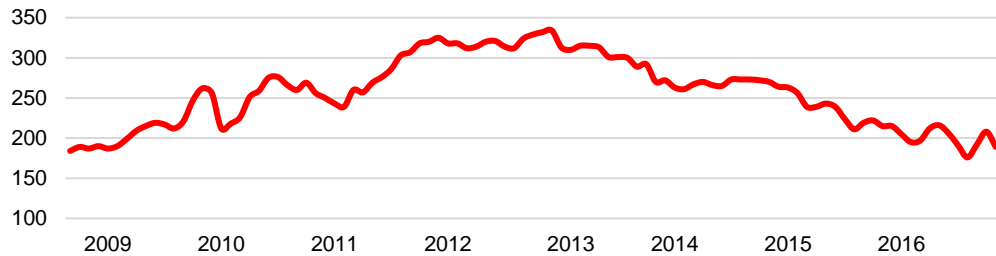
- Uit Figuur 9 blijkt dat de gemiddelde vraagprijs in Waddinxveen sinds 2013 gestaag zijn gestegen. Ten opzichte van een jaar geleden is de gemiddelde vraagprijs in Waddinxveen met 9,3% toegenomen.
- Door een stijgende vraag is het totale aanbod aan koopwoningen sinds eind 2012 dalend, en ligt momenteel weer op het niveau van begin 2009 (Figuur 10). De markt dreigt dus 'droog te koken' door gebrek aan nieuw aanbod.

FIGUUR 9 GEMIDDELDE VRAAGPRIJZEN IN WADDINXVEEN, 2013-2017



Bron: Huizenzoeker, 2017

FIGUUR 10 AANBOD VAN KOOPWONINGEN IN WADDINXVEEN, 2009-2017



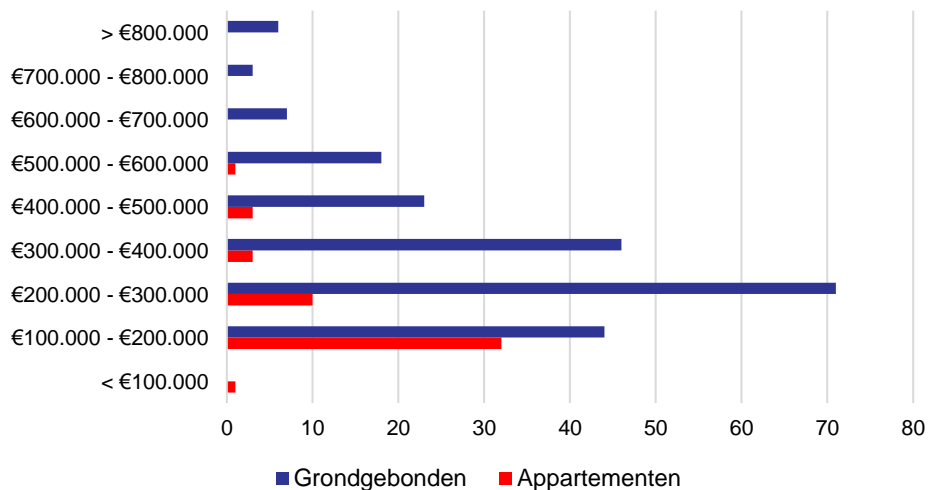
Bron: Huizenzoeker, 2017

6.3 HUIDIG AANBOD

In totaal staan er momenteel 248 koopwoningen te koop in Waddinxveen.

- 61 woningen binnen het huidige aanbod maken deel uit van nieuwbouwwontwikkelingen.
- Ruim 20% van het huidige aanbod bestaat uit appartementen.
- De meeste grondgebonden koopwoningen worden aangeboden in de prijssegmenten tot €300.000 (Figuur 11).
- De meerderheid van de appartementen hebben een vraagprijs tot €200.000.

FIGUUR 11 HUIDIG AANBOD PER VRAAGPRIJSKLASSE

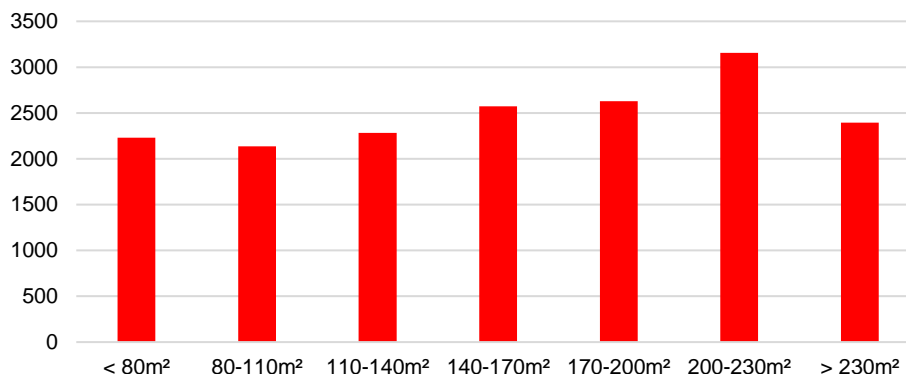


Bron: Funda 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemiddelde prijs per m² in de gemeente Waddinxveen ligt iets hoger dan het Nederlands gemiddelde. Deze bedraagt in Waddinxveen €2.377 tegenover €2.279 in Nederland als geheel.

- Woningen met een totaal woonoppervlak tussen 200 en 230 m² hebben de hoogste prijs per vierkante meter. De goedkoopste oppervlaktecategorie is 80 tot 110 m² (Figuur 12).

FIGUUR 12 PRIJS PER VIERKANTE METER PER OPPERVLAKTECATEGORIE



Bron: Funda 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de woningmarktregio worden momenteel slechts 37 sociale huurwoningen aangeboden. Hiervan zijn er slechts 4 gelegen in de gemeente Waddinxveen².

6.4 TOEKOMSTIG AANBOD

In de totale woningmarktregio bestaat er een hard planaanbod van 10.890 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7). De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio en op de Regionale Projectenlijst regio Midden-Holland. De geplande sloop van woningen is hier van afgetrokken.

TABEL 7 HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

	TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT 2017-2027
Waddinxveen ³	315
Alphen aan den Rijn	2.410
Bodegraven-Reeuwijk	870
Gouda	3.420
Krimpenerwaard	895
Zuidplas	2.980
Woningmarktregio	10.890

Bron: Regionale Projecten Lijst Regio Midden Holland, 2016; Planmonitor Wonen 2017

- Naast harde plannen, bestaan er ook zachte plannen in de woningmarktregio. Of en wanneer deze plannen ontwikkeld worden is onzeker.

² Woningnet regio Midden Nederland, 2017; WonenCentraal, 2017

³ Exclusief de ontwikkeling Park Triangel

- Daarom is alleen de harde plancapaciteit in de behoefteeraming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen deze harde plancapaciteit. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich dus op de harde plancapaciteit in Waddinxveen en de rest van de woningmarktregio.

WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN >>

- Op basis van de bekende verhoudingen binnen de harde plancapaciteit en de bestaande voorraad is het aantal woningen naar woningtypen en segmenten in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027
Grondgebonden (koop of huur)	6.640
Appartement (koop of huur)	4.250
Totale harde plancapaciteit woningmarktregio	10.890
Sociale huur	2.710

Bron: Sysnov, 2017; Planmonitor Wonen 2017; Gemeente Gouda, 2017; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Enkele projecten binnen de harde plancapaciteit binnen de woningmarktregio zijn:

- **Westergouwe, Gouda:** In Westergouwe, ten zuidwesten van de stad Gouda, wordt op basis van de huidige plannen in de periode 2016-2019 de eerste fase van circa 500 woningen ontwikkeld. Het accent ligt daarbij op goedkope koopwoningen en huurwoningen⁴.

FIGUUR 13 LOCATIE WESTERGOUWE



Bron: Westergouwe, 2017

- **Alblas, Waddinxveen:** Deze nieuwbouwwijk voorziet in totaal in 175 woningen waarvan het grootste deel al gerealiseerd en bewoond is. Het aanbod van Alblas bestaat uit terraswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, herenhuizen eengezinswoningen en appartementen.

⁴ Gemeente Gouda, 2016

FIGUUR 14 ARTIST IMPRESSION ALBLAS, WADDINXVEEN



Bron: Wonen aan de Gouwe, 2017

7 ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1)

Dit hoofdstuk gaat het over het woningprogramma in Park Triangel en de actuele regionale woningbehoefte. In 7.1 staat de kwantitatieve woningbehoefte centraal. De kwantitatieve behoefte komt in 7.2 aan bod. In paragraaf 7.3 staan we stil bij Trede 2 en 3 van de Ladder. We sluiten af met de conclusies in paragraaf 7.4.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). In de woningmarktregio bestaat een actuele regionale behoefte van in totaal 910 woningen.

TABEL 9 ACTUELE REGIONALE KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO, 2017-2027

	HUISHOUDENS- GROEI 2017 – 2027	HARDE PLAN- CAPACITEIT 2017-2027	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Woningmarktregio	11.800	10.890	+910

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen in Park Triangel berekend. Omdat het programma nog niet bekend is, is gekeken naar zowel grondgebonden woningen als appartementen (Tabel 10). De kolom behoefte is ontleend aan tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan tabel 8. De laatste kolom 'kwalitatieve behoefte' is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen (koop of huur)	6.020	6.640	-620
Appartementen (koop of huur)	5.780	4.250	+1.530
Totaal	11.800	10.890	+910
Sociale huurwoningen	4.195	2.710	+1.485

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Voor appartementen en sociale huurwoningen bestaat een flinke kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio
- Het voorziene aandeel sociale huurwoningen van minimaal 20% past ruimschoots binnen de kwalitatieve behoefte aan 1.485 sociale huurwoningen in de regio.
- Deze behoefte biedt voor de Park Triangel veel mogelijkheden voor het flexibel invullen van het programma, passend bij de marktomstandigheden van dat moment
- Door het grote woningtekort dat dreigt in delen van Zuid-Holland (onder meer vanuit de gemeente), is er mogelijk extra toestroom naar Park Triangel te verwachten van buiten de woningmarktregio. Op deze bovenregionale vraag wordt hierna verder ingegaan.

7.3 BOVENREGIONALE VRAAG VANUIT DE ZUIDVLEUGEL

Uit de Laddertoets in paragrafen 7.1 blijkt dat er in de regio zelf onvoldoende kwantitatieve ruimte is om alle 2.450 resterende woningen die gepland zijn in Park Triangel te onderbouwen. Voor specifiek grondgebonden woningen blijkt er zelfs sprake een klein tekort. Tegenover deze relatief geringe ruimte in Waddinxveen en de regio, staat echter een zeer groot tekort aan plancapaciteit in de zuidvleugel. Park Triangel is in het verleden daarom ook door de provincie Zuid-Holland aangewezen om de sterke groei in de zuidvleugel op te vangen.

Omdat vooral Rotterdam en Den Haag een sterke verhuisrelatie hebben met de gemeenten in de woningmarktregio, richt de analyse van de bovenregionale vraag zich op deze steden⁵.

- Rotterdam kent een sterke huishoudensgroei: tot 2027 groeit dit aantal met 21.830 (Primos, 2016).

⁵ Tussen 2011 en 2014 vestigden zich gemiddeld circa 1.340 personen per jaar zich vanuit Rotterdam en Den Haag in de gemeenten uit de woningmarktregio, gezien het tekort aan plancapaciteit zal dit aantal vermoedelijk verder stijgen

- Hiertegenover staat slechts een zeer geringe harde plancapaciteit van 16.000 woningen (Woonvisie Rotterdam, 2016). Dit resulteert in een extra behoefte van 5.830 woningen (Tabel 11).
- Den Haag kent met 23.200 een nog sterkere verwachte huishoudensgroei. De harde plancapaciteit is in deze gemeente nog minder: 7.600 (Agenda Ruimte voor de Stad, Den Haag 2016). Het tekort in Den Haag komt hiermee uit op 15.600.
- Van de huishoudens in deze twee gemeenten wenst 31,3% een grondgebonden woning. De rest (68,7%) prefereert een appartement (WoON2015).
- Al met al resulteert het grote tekort in de nabijgelegen steden Rotterdam en Den Haag in een extra behoefte aan 24.430 woningen, waarvan 6.710 grondgebonden woningen en 14.720 appartementen.

TABEL 11 BOVENREGIONALE VRAAG VANUIT ROTTERDAM EN DEN HAAG

	EXTRA BEHOEFTE
Rotterdam	+5.830
Den Haag	+15.600
Totale extra behoefte	+21.430
Waarvan grondgebonden woningen (koop of huur)	+6.710
Waarvan appartementen (koop of huur)	+14.720

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

GROOT TEKORT IN ZUIDVLEUGEL GEEFT RUIMTE AAN TRIANGEL >>

Al met al resulteert het grote tekort in Rotterdam en Den Haag in een totale kwantitatieve behoefte van 22.340 woningen tot 2027 in de woningmarktregio (Tabel 12). Wat betreft grondgebonden woningen is er een kwalitatieve behoefte aan 6.090 woningen, voor appartementen is deze behoefte 16.250. Conclusie is dat de woningen in Park Triangel ruimschoots binnen de behoefte passen en zowel in de vorm van appartementen als in de vorm van grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd.

TABEL 12 TOTALE KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BEHOEFTE

	BEHOEFTE VANUIT WONINGMARKTREGIO	EXTRA BEHOEFTE VANUIT ROTTERDAM EN DEN HAAG	TOTALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen (koop of huur)	-620	+6.710	+6.090
Appartementen (koop of huur)	+1.530	+14.720	+16.250
Kwantitatieve behoefte	+910	+21.430	+22.340

7.4 TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER

Trede 2 staat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt omschreven: *“indien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.”* Tevens geeft het Bro in artikel 1.1.1, lid 1 de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied: *“stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

De locatie heeft op dit moment een planologisch-juridische woonbestemming. Hiermee geldt de locatie als bestaand stedelijk gebied en is volgens het Rijk alleen Trede 1 van de Ladder noodzakelijk.

De provincie Zuid-Holland hanteert een iets afwijkende definitie van bestaand stedelijk gebied: *“het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”* (Visie Ruimte en Mobiliteit, p. 26, 2014).

Omdat het terrein van de locatie Park Triangel bouwrijp is, geldt de locatie ook volgens de provinciale definitie als bestaand stedelijk gebied.

Doordat zowel Rijk als provincie de locatie als bestaand stedelijk gebied beschouwen, is alleen een onderbouwing van Trede 1 noodzakelijk voor park Triangel.

7.5 CONCLUSIES

- Binnen de regio bestaat een kwalitatieve behoefte aan 2.710 sociale huurwoningen. De 20% sociale huur die in Park Triangel is voorzien past hier ruimschoots binnen.
- Door het grote tekort aan plancapaciteit in de zuidvleugel, is er tevens een grote behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen.
- Rekening houdend met de bovenregionale vraag, is er een kwantitatieve behoefte aan 22.340 woningen.
- Tevens is er een kwalitatieve behoefte aan 6.090 grondgebonden woningen en 16.250 appartementen.

Voor de geplande woningontwikkeling op de locatie Park Triangel is op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoende actuele regionale behoefte gevonden. Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

8 QUICKSCAN LADDER GEMENGDE VOORZIENINGEN

In deze Ladder-quickscan worden de mogelijkheden voor bedrijventerreinen⁶, kantoren en kleinschalige functies beknopt geanalyseerd.

8.1 BEDRIJVENTERREINEN

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED >>

- De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een COROP-gebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. Voor het voorliggende onderzoek is daarom als primair onderzoeksgebied het COROP-gebied Oost-Zuid-Holland aangemerkt. Dit gebied bestaat naast Waddinxveen uit Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Nieuwkoop.
- Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de COROP-gebieden Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en Groot-Rijnmond. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen vanuit en naar Oost-Zuid-Holland plaats (PBL, 2006). Er blijkt hier met name sprake van een vestigingsoverschot naar Oost-Zuid-Holland, waardoor de vraag naar bedrijventerreinen hier toeneemt.

FIGUUR 15 PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR (BLAUW) ONDERZOEKSGBIED VOOR BEDRIJVENTERREINEN



Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁶ Dit betreft de sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Op basis van de methoden van Bureau Stedelijke Planning is in de regio Oost-Zuid-Holland tot 2026 een totale vraag naar bedrijventerreinen van circa 110 hectare berekend. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van werkgelegenheid, migratie van en naar het secundaire onderzoeksgebied, transformatie van bedrijventerreinen en de historische uitgifte.
- De totale harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in Oost-Zuid-Holland bedraagt circa 97 hectare netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein (exclusief Park Triangel).

Concluderend betekent dit dat in Oost-Zuid-Holland in de periode 2016-2026 sprake is van een marktruimte van circa 13 hectare aan bedrijventerreinen.

TABEL 13 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN IN OOST-ZUID-HOLLAND (2006-2016)

	2016-2026
Vraag	110 ha
Planvoorraad (excl. Park Triangel)	97 ha
Behoefte	13 ha

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2015

Dit betekent dat er in Oost-Zuid-Holland sprake is van een actuele behoefte aan bedrijventerreinen. De ontwikkeling van een bedrijvenpark in Park Triangel van circa 4 hectare past ruim binnen dit tekort.

8.2 KANTOREN

De behoefte naar kantoren is in beeld gebracht aan de hand van de Kantorenstrategie Midden-Holland die is opgesteld in 2016. Hierin hebben de gemeenten, waaronder Waddinxveen, afspraken gemaakt over de ontwikkeling van kantoren. De provincie Zuid-Holland heeft de regionale kantorenvisie aanvaard.

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED >>

Waddinxveen behoort samen met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Zuidplas tot de regio Midden-Holland. Binnen deze regio is een gezamenlijke kantorenstrategie opgesteld waarin de behoefte aan kantoren voor de komende periode is geraamd. Daarom is voor de quickscan kantoren regio Midden-Holland als onderzoeksgebied aangehouden.

KANTORENSTRATEGIE MIDDEN-HOLLAND >>

In deze kantorenstrategie wordt waarde gehecht aan het duurzaam omgaan met ruimte bestemd voor kantoorruimte. Er is in de afgelopen periode een relatief groot overaanbod aan kantoorruimte in de regio Midden-Holland gebleken. Daarom hecht de regio in deze strategie waarde aan de kwalitatieve match tussen kantoorlocaties en vraag. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Kansrijke locaties bieden een mix aan verschillende functies.
- Er bestaat momenteel een tekort aan ruimte voor kleine en lokale kantoorgebruikers en woon-werkeenheden.
- Grootschalige uitbreiding (groter dan 1.000 m² bvo) worden enkel toegestaan op kantoorconcentratiegebieden.

Voor de Park Triangel zijn procesafspraken gemaakt om de plancapaciteit voor kantoren terug te brengen naar 20.000 m². De ontwikkeling van kantoren in Park Triangel biedt daarnaast een locatie met een mix aan functies en ruimte voor lokale kantoorgebruikers. Hiermee is de ontwikkeling van kantoren in Park Triangel regionaal afgestemd en sluit het aan op het regionale beleid.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- In de kantorenstrategie Midden-Holland is voor de periode 2013-2030 een vraag geraamd naar kantoren van 51.000 m². Hiervan is 25.000 m² voorzien in de periode 2013-2020 en 26.000 m² in de periode 2021-2030, oftewel jaarlijks ca. 3.500 en 2.890 m² in deze periodes.
- Gemiddeld is dit jaarlijks ca. 3.200 m². Dit betekent dat voor de periode 2016-2026 de vraag circa 32.300 m² bedraagt.
- Volgens de kantorenstrategie Midden-Holland is in de regio een totale harde plancapaciteit aan kantoren van circa 66.000 m².
- Circa 24.500 m² hiervan is reeds ontwikkeld, namelijk het Huis van de Stad op het Burgemeester Jamesplein 1 en Technolution op de Burg. Jamessingel 1 in Gouda. Deze ontwikkelingen zijn opgeleverd in respectievelijk 2012 en 2013. Dit metrage is van de totale harde planvoorraad afgetrokken.
- Daarnaast is 20.000 m² die voor Park Triangel binnen de planvoorraad gereserveerd was, ook van de totale planvoorraad afgetrokken. Hiermee bedraagt de plancapaciteit exclusief Park Triangel circa 21.500 m².

TABEL 14 BEHOEFTE AAN KANTOORLOCATIES REGIO MIDDEN-HOLLAND, 2016-2026

	2016-2026
Vraag	32.300 m ²
Planvoorraad (excl. Park Triangel)	21.500 m ²
Behoeftte	10.800 m ²

Bron: Kantoren strategie Midden-Holland, 2015

- Op basis van een confrontatie van de vraag en het aanbod blijkt een behoefte aan 10.800 m² kantoren in de regio Midden-Holland voor de periode 2016-2026.
- Park Triangel sluit goed aan op de vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven aangezien het gebied goed bereikbaar is met de auto en door de ligging nabij een station ook met het ov.

Concluderend betekent dit dat in Midden-Holland sprake is van een actuele behoefte aan kantoorlocaties van circa 10.800 m². De ontwikkeling van 1 ha aan kantoren in Park Triangel past binnen deze behoefte. Bovendien sluit dit metrage optimaal aan op gemaakte afspraken binnen de regio.

8.3 OVERIGE KLEINSCHALIGE FUNCTIES

Het huidige bestemmingsplan biedt binnen het woongebied ruimte aan 30.000 m² vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, en in het bedrijvengebied maximaal 5.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de geplande woningopgave in Park Triangel worden er, uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4 personen⁷, 5.520 tot 7.440 extra inwoners in Waddinxveen verwacht. Een dergelijke groei van het aantal inwoners leidt tot additionele vraag naar verschillende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Sectoren waarin extra vraag kan worden verwacht naar aanleiding van de huishoudensgroei, zijn zorg (huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en verloskundigen), maatschappelijke voorzieningen (jongerencentra, kinderopvang, maatschappelijk werkers en (buiten)sportvoorzieningen) en daarnaast een beperkte vraag naar winkels voor dagelijkse goederen en horecagelegenheden⁸. Een supermarkt is niet in het plan voorzien en vanwege de nabijheid van winkelcentrum Gouweplein lijkt hier tevens geen behoefte aan te zijn.

⁷ CBS Statline, 2017

⁸ Stipo

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**
Alle gerealiseerde woningen.
- **Huidig aanbod**
Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.
- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**
Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.
- **Woningbehoefte / marktruimte**
De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment
- **Onderzoeksgebied**
Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Funda, 2016
- Gemeente Den Haag, 2016, Agenda Ruimte voor de Stad
- Gemeente Rotterdam, 2016, Woonvisie.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoonOnderzoekNederland”.
- Provincie Zuid-Holland, 2014, Visie Ruimte en Mobiliteit.
- Provincie Zuid-Holland, 2016, Programma Ruimte.
- Provincie Zuid-Holland, 2014, Verordening Ruimte.
- Regio Midden-Holland, 2015, Kantorenstrategie.
- Regio Midden-Holland, 2016, Regionale Projectenlijst.
- Rijksoverheid 2017a, Primos.datawonen.nl.
- Rijksoverheid 2017b, Syswov.datawonen.nl.
- Rijksoverheid 2017c, Planmonitor Wonen.