

Inleiding

Het 'Uitwerkingsplan Lint Tuinbouwweg' valt onder de totale opgave van Park Triangel en zit in blok I van de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RAW). Het is reeds uitgewerkt, met uitzondering van een gedeelte van het noordelijke deel, maar op basis van nieuwe inzichten wordt het opnieuw uitgewerkt. Het aantal woningen in Park Triangel neemt hierdoor niet toe. In deze notitie wordt een melding gemaakt van de uitwerking van dit plangebied.

Algemene kenmerken

Plaats:	Waddinxveen.
Woonmilieu:	groen kleinstedelijk.
Stedenbaan:	Binnen invloedssfeer Stedenbaan.
Type plan:	Geheel liggend binnen het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD).
Bestemmingsplan:	Het plangebied maakt onderdeel uit van de vigerende bestemmingsplannen "Triangel", waarin het plangebied is opgenomen als een uitwerkingsplan.
Aantal woningen:	80 woningen
Type woningen:	Grondgebonden woningen
Prijsklassen:	Marktkoopwoningen.
Fasering:	2018
Investeerder:	De GEM CV Park Triangel zal de gronden laten ontwikkelen.
Regio:	Het plangebied valt onder de totale opgave van Park Triangel en is opgenomen in de RAW in blok I periode 2015-2024.

Toelichting plan.

Het plangebied valt onder de totale opgave van de nieuwe woonwijk Park Triangel aan de zuidzijde van Waddinxveen. De gemeente heeft een masterplan opgesteld waarin stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de wijk zijn verwoord. Op 24 september 2008 is het uit te werken bestemmingsplan Triangel vastgesteld, waarin de ontwikkeling van Park Triangel in de lijn met dit masterplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er is in nagenoeg het gehele plangebied sprake van uit te werken bestemmingen.

Het Lint vormt een belangrijke structurerende lijn in Park Triangel en bestaat uit drie delen. Het Lint start met het deel Noord, haaks op de 2e Bloksweg en kruist de Polderlaan, waar het Midden begint. Na de karakteristieke knik loopt dit stuk door tot de straat die plandelen A en B van Park Triangel verbindt. Het laatste stuk is het Park. De verdichting en uitbouw van het Lint is gericht op de instandhouding van het informele, groene karakter.

Op een deel van het noordelijk gedeelte na is dit plangebied al eerder uitgewerkt en meegenomen in het plan Park Triangel. Het valt dus onder de totale opgave van Park Triangel en heeft geen invloed op het aantal woningen. Als gevolg van nieuwe markt inzichten wordt het plan opnieuw uitgewerkt.



Globale ligging plangebied

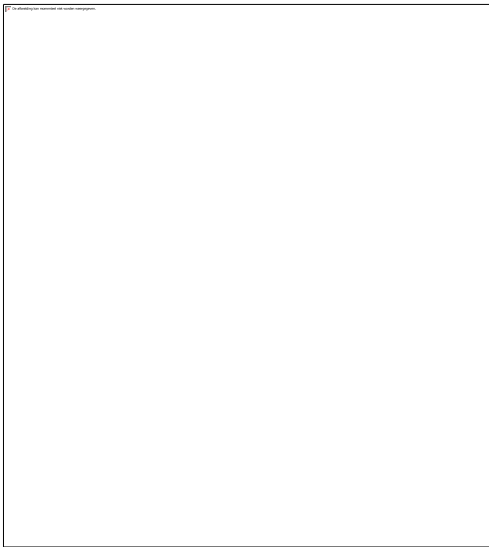
Noord
Midden
Park

RAW

Het plangebied valt onder de totale opgave Park Triangel en is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw in blok I periode 2015-2024. De 80 woningen in de Linten zijn dus in het totaal van Park Triangel inbegrepen en kan daarom volstaan worden met een melding.

Lint

Het Lint is een klein, maar karakteristiek plan deel van Park Triangel en biedt plaats aan 80 woningen . Om de huidige kleinschaligheid te bewaren worden er vrijstaande woningen, twee- onder-een kapwoningen en in het deel Park een enkele drie-ondereen kapwoning langs het Lint planologisch mogelijk gemaakt.



Type woningen

Het programma voor nieuwbouw wordt afgestemd op de ontwikkelingen in de markt. De ontwikkeling van de bevolking heeft effect op de aantallen benodigde woningen, maar ook op het soort woningen en de woonmilieus. Het woonmilieu is hier groen kleinstedelijk. Elk deel van het Lint heeft een parkeerkoffer, haaks op de weg, tussen de woningen. De parkeerkoffers zijn omkaderd met hagen en met klimop begroeide schermen om zo het groene karakter van het lint te behouden.

Om welke product/marktcombinatie gaat het en om welke gemeenten waarmee een significante verhuisrelatie bestaat?

In dit plan worden vrijstaande-, en twee/drie-onder-een-kapwoningen gebouwd in de prijsklasse duur. Daarmee voldoet het plan aan het doorstromingsbeleid van de gemeente. Er is in Waddinxveen vraag naar woningen voor de doorstromer. De Waddinxveense woningvoorraad laat een tekort zien aan vrijstaande-, en twee/drie-onder-een-kapwoningen in de prijsklasse duur. Deze categorie woningen is daarmee een goede en gewenste aanvulling voor de woningvoorraad van Waddinxveen.

Waddinxveen heeft relatief veel huishoudens in de hoogste inkomensgroepen. Deze mensen willen graag verhuizen naar een relatief grote / dure woning (Notitie Woningmarktanalyse Waddinxveen 2012). Er zijn thans weinig alternatieven in de bestaande woningvoorraad beschikbaar voor deze mensen. Hierdoor is de doorstroming op de Waddinxveense woningmarkt laag. Dit is met name goed te merken in de huursector. Woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland schat in dat er 20 tot 25 procent scheef gewoond wordt in Waddinxveen. In 2014 lag de gemiddelde slaagkans in Waddinxveen op een huurwoning op 7,1%. Met de bouw van de dure koopwoningen wordt de verhuisketen vergroot.

Kortom: met de bouw van marktkoopwoningen worden verschillende lokale doelgroepen bediend. Er komt meer beweging in de huursector en hierdoor wordt de slaagkans voor woningzoekenden hoger. Het programma sluit hierdoor goed aan bij de lokale woningbehoefte.

De woningen dienen op hoofdlijnen aan te sluiten bij de oude bebouwing van de Tuinbouwweg en de nieuwe woningen van Park Triangel. Het uitwerkingsplan Lint Tuinbouwweg heeft grote deels een vergelijkbaar programma met Park Triangel, wat ook logisch is, het is immers een geheel met Park Triangel. De ontwikkeling van Park Triangel verloopt voorspoedig. Daarom denken wij dat ook dit deelplan van Park Triangel afgezet kan worden. Ook gezien de ervaringen met het plan 't Suyt. Onze ervaring leert dat plannen niet gebouwd worden als er geen afzet is.

Daarnaast blijkt echter uit de cijfers van het CBS dat, ondanks dat Waddinxveen meer bouwt dan voor de eigen behoefte, er toch nog een negatief migratiesaldo is. Om minimaal gelijk te blijven, is er dus meer nodig dan alleen bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast blijkt uit de CBS cijfers dat een heel groot deel van de nieuwe inwoners van Waddinxveen van buiten de regio komt. Van de 3100 vestigers komen er 1900 van buiten de regio. Daarnaast is de planvoorraad Park Triangel getemporiseerd en in de planperiode tot en met 2019 met 75 woningen naar beneden bijgesteld. Ook is in dit plan een grote mate van vrijheid voor individuele woonwensen wat ten goede komt aan de afzet.

Concurrentie met andere plannen

In de gemeente Waddinxveen heeft het uitwerkingsplan Lint Tuinbouwweg een groen kleinstedelijk woonmilieu. Op basis hiervan wordt bekeken of het plan concurrerend kan zijn met de gemeenten waarmee Waddinxveen een significante verhuisrelatie heeft. Binnen de regio zijn dit Gouda, Zuidplas en Bo-degraven-Reeuwijk.

Gevolgen Gouda

Gouda heeft een stedelijk woonmilieu. Gezien de ligging van Waddinxveen zijn de verschillen tussen dit groen kleinstedelijke woonmilieu en sommige stedelijke woonmilieus in Gouda in werkelijkheid niet zo scherp als het ABF-model veronderstelt. Door te kiezen voor productmarktcombinaties die aansluiten op de behoefte van de eigen inwoners in Waddinxveen (wonen aan de rand van de grote steden, in de nabijheid van een stedelijke omgevingen) worden eventuele negatieve effecten op woningbouwplannen in de gemeente Gouda beperkt.

Het groen kleinstedelijk woonmilieu is te vergelijken met de buitencentrumwoonmilieus in Gouda (stedelijk vooroorlogs, stedelijk naoorlogs compact en stedelijk naoorlogs grondgebonden). Voor de periode 2015-2024 gaat het om de volgende Goudse plannen.

<i>Goudseplan</i>	<i>Aantal Eg-woningen</i>	<i>Aantal Mg-woningen</i>	<i>Prijsklasse</i>	<i>Verwachte oplevering</i>	<i>Concurrentie met Noordpunt</i>
-------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------------------

<i>Bolwerk</i>	5	13	<i>dure koop</i>	2015-2016	<i>nee</i>
<i>Gedenklaan e.o.</i>	22	-	<i>dure koop</i>	2016	<i>nee</i>
<i>Westergouwe fase 1 Tuinen</i>	5	-	<i>dure koop</i>	2016	<i>nee</i>
<i>Westergouwe fasen 2 en 3</i>	<i>onbekend</i>	<i>onbekend</i>	<i>dure koop</i>	2020-2024	<i>ja 2^e fase</i>
<i>Raam e.o. (Koningshof)</i>	34	35	<i>marktkoop onbekend</i>	2015-2016	<i>nee</i>
<i>De Rijkestraat e.o. (Middengebied)</i>	20	-	<i>marktkoop onbekend</i>	2019	<i>ja</i>
<i>Telderstraat e.o. (Zuidelijk Stempel West-Oost)</i>	20	-	<i>marktkoop onbekend</i>	2016	<i>nee</i>
<i>Wiarda Beckmanstraat e.o. (Zuidelijk Stempel West):</i>	4		<i>marktkoop</i>	2016	<i>nee</i>
<i>Fluwelensingel e.o.</i>	9	12	<i>onbekend</i>	2015	<i>nee</i>
<i>Wachtelstraat (kaaspakhuis De Producent):</i>	-	52	<i>(middel)duur</i>	2016-2016	<i>Nee</i>

Bron: Gemeente Gouda

Conclusie concurrentieanalyse

Het uitwerkingsplan Lint Tuinbouwweg zou voor een aantal Goudseplannen qua type locatie (Gedenklaan e.o., Westergouwe, Rijkestraat e.o., Telderstraat, Wiarda Beckmanstraat e.o.), type woning (Bolwerk, Raam e.o., Fluwelensingel e.o.) of prijsklasse (Wachtelstraat) concurrerend kunnen zijn, maar die plannen worden eerder opgeleverd dan het uitwerkingsplan Lint Tuinbouwweg. Deze woningen worden niet eerder opgeleverd dan 2017.

Gevolgen voor Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas

Het woonmilieu is van dit plan is groen kleinstedelijk. Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk hebben allebei een centrumdorps woonmilieu. Weideveld, Groendijck-Oost en Oude Tol in Bodegraven-Reeuwijk zou vergelijkbaar kunnen zijn met dit project. Echter verwachten wij geen concurrentie met die locaties omdat het uitbreidingslocaties zijn. Het gaat bij dit plan om lintbebouwing op een inbreidingslocatie.

Daarnaast is uit het rapport 'Bevolkingsontwikkeling en woningbouw tot 2040' op te maken dat er de komende 10 jaar tussen de 85.000 en 95.000 woningen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei te kunnen huisvesten. Deze bouwopgave kan niet alleen binnenstedelijk worden uitgevoerd. Er moeten dus in snel tempo nieuwe bouwlocaties worden aangewezen om te voorkomen, dat de huizengekte van eind jaren negentig en vlak voor de crisis terugkeert.

Zijn de gemeenten in de regio het eens met beoogde product/markt-combinatie?

Dit plan wordt nu gemeld in de regio. Het plangebied valt onder de totale opgave van Park Triangel waarvoor het totaal aantal woningen niet toeneemt.