



Laddertoets voor woningbouw Noorderpolder – De Velden

In opdracht van: gemeente Schouwen-Duiveland en AM

19-8-2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Locatie- en projectanalyse	4
1.1 Locatiebeschrijving.....	4
1.2 Planopzet Laddertoets De Velden	5
1.3 Woonbeleid en regionale afspraken	6
2 Afbakening marktregio	7
2.1 Marktregio: Schouwen-Duiveland met Zierikzee als 'spin in web'	7
3 Beschrijving woningbehoefte	9
3.1 Circa 1.000 huishoudens erbij op Schouwen-Duiveland in periode 2022-2032.....	9
3.2 Plan heeft daarnaast potentie om extra huishoudens te trekken naar Schouwen-Duiveland	9
3.3 Aanbod in harde plannen 172 woningen, exclusief harde capaciteit voorliggend plan	10
3.4 Behoefte aan 830 woningen op Schouwen-Duiveland in periode 2022-2032	11
3.5 Daarnaast kan plan voorzien in kwalitatieve vraag op Schouwen-Duiveland	11
Bijlage: referentieprojecten	12

Inleiding

AM is voornemens om in de gemeente Schouwen-Duiveland totaal 251 woningen te realiseren aan de noordkant van Zierikzee (Figuur 1). De ontwikkellocatie, De Noordelijke Velden en het Waterveld van Noorderpolder II, ligt ten noorden van de wijk Noorderpolder I.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 251 woningen. In het vigerende bestemmingsplan ('Zierikzee buiten de grachten' uit 2020) is het plangebied bestemd met de bestemming 'wonen – uit te werken De Velden'. In de uitwerking dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan de beoogde woningbouw. Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep zijn door de gemeente Schouwen-Duiveland en AM (hierna: u) gevraagd het voorliggende plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) te toetsen. U geeft daarbij aan dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt en de toets beperkt kan blijven tot de behoeftetoets.

Figuur 1: Zierikzee De Noordelijke Velden en het Waterveld



Bron: Stedenbouwkundige plan & Beeldkwaliteit De Noordelijke Velden Veld 3, 4 en het Waterveld (2021).

1 Locatie- en projectanalyse

1.1 Locatiebeschrijving

De ontwikkellocatie Noorderpolder ligt in de gemeente Schouwen-Duivenland, in de kern Zierikzee (Figuur 2). De gemeente Schouwen-Duivenland telt 34.152 inwoners verspreid over 17 kernen. De meeste bewoners wonen in Zierikzee (11.630), Burg-Haamstede (4.310) en Bruinisse (3.775).

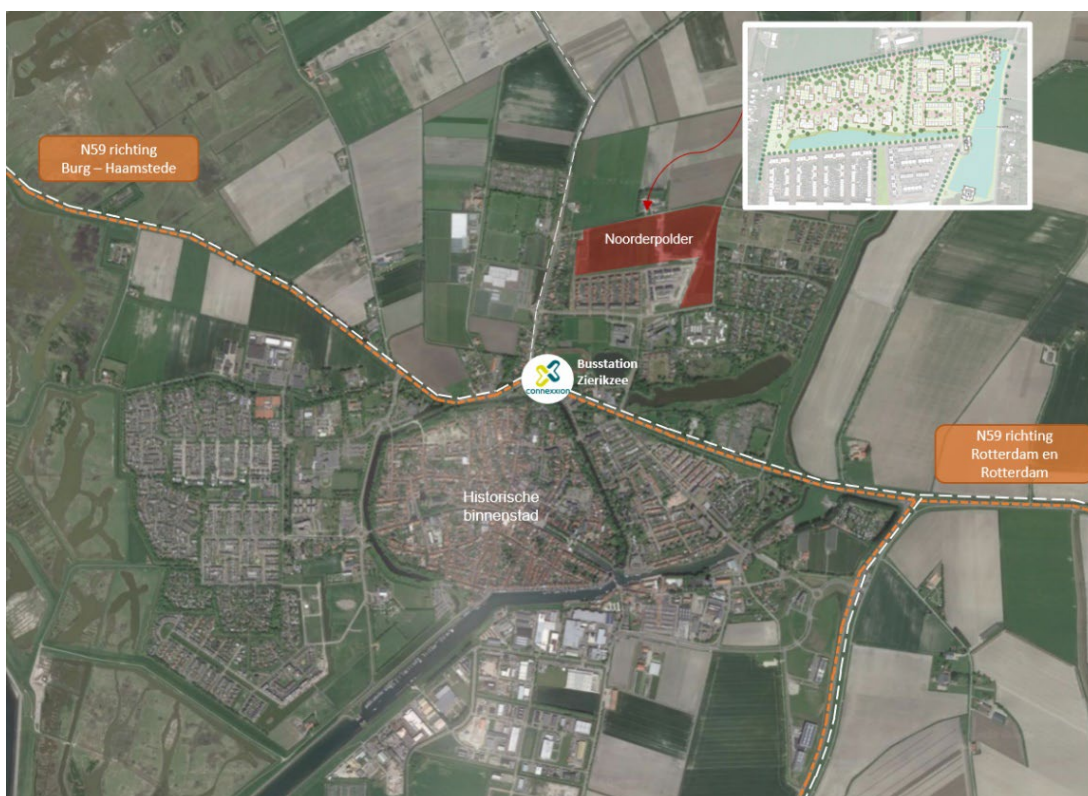
Schouwen-Duivenland is op vier plaatsen verbonden met de gemeenten Goeree-Overflakkee en Noord-Beveland. Aan de noordzijde is dit de autoweg N57 die het eiland met de gemeente Goeree-Overflakkee verbindt richting de Maasvlakte. Ten zuidwesten van het eiland vormt de N57 via waterkering Neeltje Jans de verbinding met Noord-Beveland. De A29 richting Rotterdam is via de N59 aan de oostzijde te bereiken. Ten slotte ligt aan de zuidzijde de N256 die Zierikzee met Goes verbindt.

Steden als Rotterdam, Breda, Dordrecht en Roosendaal zijn in (ruim) een uur te bereiken. Middelbrug ligt op driekwartier rijden en Goes op een halfuur. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is (zoals gebruikelijk voor een dorps-landelijke gemeente) minder sterk. Er is geen treinstation in de gemeente. Er zijn wel diverse busverbindingen. Vanaf Zierikzee liggen Roosendaal en Rotterdam per bus op ruim vijf kwartier rijden. In circa een halfuur is het station van Goes met de bus te bereiken. Vanaf dit station is er een treinverbinding in de richting van Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda en Tilburg.

Noorderpolder

Noorderpolder ligt op circa 8 minuten fietsafstand van de historische binnenstad en op vijf minuten fietsafstand is het busstation Zierikzee bereikbaar. Op loopafstand is een supermarkt en een brede basisschool bereikbaar. Het voorzieningenniveau van Zierikzee is hoog en vervult een centrumfunctie voor heel Schouwen-Duivenland.

Figuur 2: Situering gebiedsontwikkeling Noorderpolder in omgeving



Bron: Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep (2022).

1.2 Planopzet Laddertoets De Velden

Noorderpolder maakt onderdeel uit van de kern Zierikzee. Noorderpolder is een gebiedsontwikkeling aan de noordzijde van Zierikzee. Het plan bestaat uit twee deelgebieden, 'De Velden' en 'De Lanen'. Deelgebied 'De Velden' wordt in meerdere fases gerealiseerd. De eerste fase is volledig verkocht en gerealiseerd. Fase 2 is verkocht. Voorliggende Laddertoets voorziet in de onderbouwing van De Velden fase 3.

Het hele stedenbouwkundig plan De Velden bestaat uit 251 woningen (Figuur 2). Stap 1 en 2 bestaan uit 34 appartementen en zijn vergund en opgenomen in het wijzigingsplan en daarmee geen onderdeel van deze Laddertoets. Vanuit de vorige fase is er resterende harde plancapaciteit voor de ontwikkeling van woningen in Noorderpolder. Deze resterende plancapaciteit bevat 37 harde bouwtitels, dit wordt onderdeel van het nu voorliggende plan. De Laddertoets richt zich daarmee op de vraag of er behoefte is aan 217 woningen waarvan 180 woningen de netto toevoeging betreft ten opzichte van de huidige plancapaciteit.

Figuur 2: Fasering De Velden



Woningaantallen de Velden

Totaal stedenbouwkundig plan	251
Stap 1 en 2 (vergund in wijzigingsplan)	34
(Bruto) harde bouwtitels wijzigings- en uitwerkingsplan (stap 3 – 9).	217
Wijzigingsplan- en uitwerkingsplan: bestaande harde plancapaciteit	- 37
Netto planologische toevoeging	180

Bron: Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteit De Noordelijke Velden Veld 3, 4 en Waterveld (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 94 appartementen, 64 rijwoningen, 54 tweekappers, en 5 vrije kavels (Figuur 3). De beoogde ontwikkeling bestaat uit naast levensloopbestendige appartementen uit 30 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Daarnaast zijn 38 woningen levensloopbestendig bij keuze. Het landschap van water en groen zijn de dragers van het plan. Het plan heeft een groen en waterrijk woonmilieu met vrij uitzicht over het polderlandschap. Door de vrije ligging aan de rand van Zierikzee zijn recreatieve mogelijkheden in de polder op steenworpafstand.

Figuur 3: planopzet en plandelen De Noordelijke Velden, Veld 3, 4 en Waterveld



Beoogd programma stap 3 – 9

Type woning	Totaal
Appartementen	94
Rijwoningen	64
Twee kapper	54
Vrije kavel	5
Totaal	217

Bron: Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteit De Noordelijke Velden, Veld 3, 4 en Waterveld (2021).

1.3 Woonbeleid en regionale afspraken

Woonvisie Schouwen-Duiveland 2018-2027

Het doel vanuit de woonvisie is *“verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn en toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn”*. De gemeente wil nieuwbouw en bestaande woningvoorraad beter afstemmen op de behoefte, de veranderende huishoudensamenstelling en de eisen die eigen inwoners stellen aan de woonkwaliteit. Enkele belangrijke uitgangspunten uit de woonvisie zijn:

- Met nieuwbouw inspelen op de kwalitatieve behoefte van eigen inwoners in de groeiende doelgroep 1 en 2-persoonshuishoudens van 55-plus. Dat betekent in eerste instantie het bouwen van appartementen/grondgebonden nultredenwoningen.
- Uitbreiding van woningen toestaan in de groeikernen (waaronder Zierikzee). In de balans- en transitiekernen wordt in principe alleen nieuwbouw gerealiseerd door sloop of wegbestemmen van een woontitel elders.
- Realiseren nieuwbouw op structuurversterkende plekken binnen kernen voor behoud leefbaarheid.

Actuele regionale woningmarktafspraken met provincie: transitieprogramma voor flexibiliteit en continuïteit

Met de regionale woningmarktafspraken, die in juli 2021 zijn vastgesteld en goedgekeurd door de provincie, wordt er ruimte gecreëerd voor extra kwaliteitsimpulsen aan de woningmarkt. In deze nieuwe set woningmarktafspraken verschuift de aandacht naar kwalitatief toetsen vóór kwantitatief. Ook nu geldt dat de aantallen in balans moeten blijven met de vraag.

In de regionale woningmarktafspraken is vastgesteld dat bij nieuwbouw van elke woning een financiële bijdrage ter financiering van het onttrekken van overtollige woningen wordt geëist. Dit geldt voor alle nieuwe plannen.

Niet in elke kern is dezelfde voorraadontwikkeling nodig, de groei is niet gelijk verdeeld. Groeikern Zierikzee en kernen aan de kust hebben bijvoorbeeld een grotere aantrekkingskracht en kansen voor instroom van buiten, bij gericht aanbod.

2 Afbakening marktregio

2.1 Marktregio: Schouwen-Duiveland met Zierikzee als 'spin in web'

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt.

De migratiegegevens tonen dat de woningmarkt op Schouwen-Duiveland overwegend lokaal georiënteerd is, met een bijzondere verhuisrelatie met Rotterdam (van de instroom komt circa 11% uit deze gemeente). De kernen kennen relatief sterke onderlinge verhuisrelaties en verbindingen en vormen daarom samen één woningmarkt. De woningmarkt van Schouwen-Duiveland moet dan ook als één samenhangend geheel worden gezien, met Zierikzee als 'spin in het web'.

CBS migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot en met 2021 tonen aan dat het grootste deel van de verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt (66%). Gemiddeld komt jaarlijks zo'n 34% van de instroom van buiten de gemeente. Daarnaast zien we verhuisrelaties met wat verder gelegen stedelijke gemeente als Rotterdam, Breda en 's-Gravenhage. Verder is er in beperktere mate een verhuisrelatie met buurgemeente Goes, Goeree-Overflakkee, Middelburg en Vlissingen.

Tabel 1: verhuisde personen naar Schouwen-Duiveland periode 2011 tm 2021

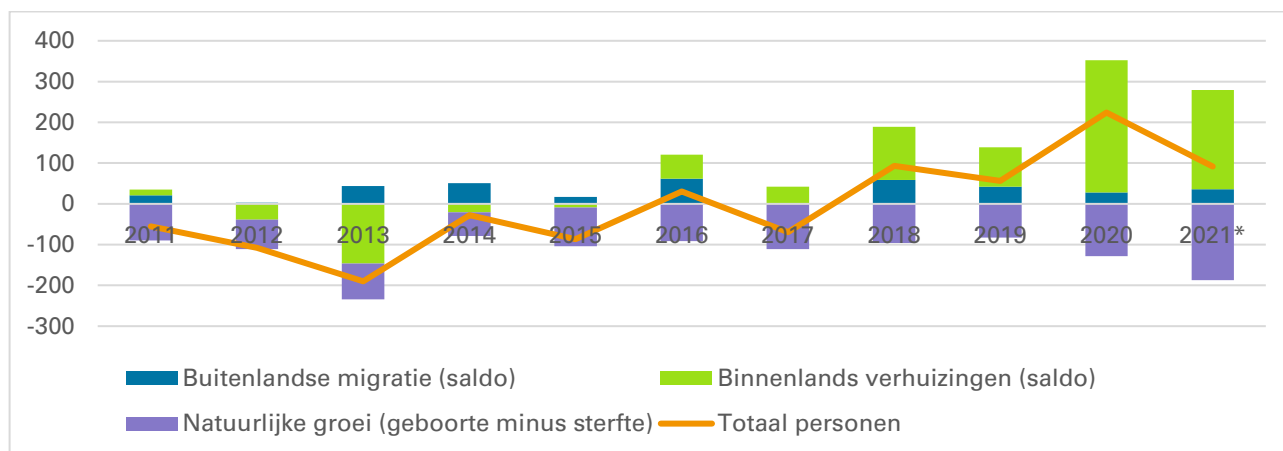
Categorie/gemeente		Aantal verhuisde personen	Aandeel* in totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente		20.747	66%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente		10.591	34%
Verhuisde personen uit omliggende gemeenten	Rotterdam	1.284	4%
	Goes	510	2%
	Goeree-Overflakkee	489	2%
	Noord-Beveland	360	1%
	Middelburg	325	1%
	Breda	277	1%
	's Gravenhage	274	1%
	Dordrecht	257	1%
	Vlissingen	255	1%
	Tholen	177	1%
Verhuisde personen elders uit Nederland		6.383	20%
Totaal aantal verhuizingen		31.338	100%

Bron: CBS Statline 2011-2021, bewerking Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep. *Percentages afgerond.

Laatste jaren positief migratiesaldo door binnenlandse verhuizingen en buitenlandse vestigers

In de periode 2011 t/m 2021 kent Schouwen-Duiveland een netto (positief) migratiesaldo (Figuur 4). In de eerst jaren (2011-2015) zien we een vertrekoverschot vanuit de gemeente Schouwen-Duiveland (-200 personen), in de laatste jaren 2015-2021 verandert dit in een vestigingsoverschot van circa 893 personen. Het hoge vestigingspercentage van de afgelopen jaren vanuit de regio Rotterdam en andere steden (Dordrecht, Breda en Den Haag) naar Schouwen-Duiveland is deels te verklaren door de toegenomen spanningen op de woningmarkt. Daarnaast is er vanuit de Randstad, vooral vanuit gezinnen, een grote vraag naar dorps- of landelijke woonomgevingen, die in de stedelijke omgeving niet of nauwelijks te vinden zijn.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal personen 2011-2021 Schouwen-Duiveland



Bron: CBS Statline 2011-2021, gemeente Schouwen-Duiveland 2022, bewerking Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep. *Voorlopige cijfers 2021.

3 Beschrijving woningbehoefte

Hierna beschrijven wij de actuele woningbehoefte. We kijken hiervoor naar de periode 2022-2032. We gebruiken de meest recente provinciale prognose uit 2022.

3.1 Circa 1.000 huishoudens erbij op Schouwen-Duiveland in periode 2022-2032

In deze paragraaf beschrijven we de kwantitatieve behoefte in de marktregio van het voorgenomen plan. We beschrijven daarvoor eerst de woningvraag voor de komende tien jaar op Schouwen-Duiveland. Om de kwantitatieve behoefte te bepalen baseren we ons op onderzoeken van de gemeente en provincie (waaronder de provinciale prognose 2022 en de nieuwe regionale woningmarktafspraken) en andere eerder uitgevoerde onderzoeken van Stec Groep en BSP. Vervolgens gaan we in op de kwalitatieve aspecten van de woningvraag binnen de marktregio, om vast te kunnen stellen wat de kwalitatieve vraag is en hoe het voorgenomen plan zich daartoe verhoudt.

Vraag naar circa 1.000 woningen door (reguliere) huishoudensgroei op Schouwen-Duiveland in periode 2022-2032

We bekijken de woningvraag op basis van de meest recente provinciale prognose (2022-2032) binnen de marktregio. Uitgangspunt bij de huishoudensprognoses is dat ieder extra huishouden zich één op één vertaalt in de vraag naar één extra woning. Wij hanteren de provinciale prognose als basis voor deze Laddertoets. Reden is dat de provinciale prognose 2022 is afgestemd op de specifieke situatie in Zeeland en haar afzonderlijke gemeenten. De extra migratie van afgelopen jaren is hier ook het beste in verwerkt. Daarnaast hanteren gemeenten en provincie deze prognose als gemeenschappelijk vertrekpunt voor de woningbouwprogrammering. De provinciale prognose laat voor de periode 2022-2032 een groei van het aantal huishoudens zien van circa + 1.000. Zie onderstaande tabel.

Tabel X: Ontwikkeling huishoudens Schouwen-Duiveland 2022-2032

Provinciale hh.prognose 2022	2022: 15.690	2032: 16.690	+ 1.000
------------------------------	--------------	--------------	---------

Bron: Provinciale Prognose (2022).

3.2 Plan heeft daarnaast potentie om extra huishoudens te trekken naar Schouwen-Duiveland

Wij taxeren dat voorliggend plan extra huishoudens kan trekken naar Schouwen-Duiveland, bovenop de migratie die reeds in de prognose (3.1) is meegenomen. Bij bijzondere woningbouwprojecten is het aandeel mensen dat van buiten de gemeente komt doorgaans groter dan bij normale woningbouwprojecten. In de bijlage is een overzicht van bijzondere referenties en de trekkracht opgenomen. In de tabel hierna geven we ons oordeel van de potentie van plandelen van de Velden voor extra trekkracht op huishoudens van buiten de gemeente Schouwen-Duiveland.

Tabel: beoordeling plandelen op 'extra' trekkracht

Kenmerken	(Boven)regionale trekkracht
Polderpark veld 3 en 4	Het Polderpark achten wij kansrijk voor het aantrekken van extra mensen van buiten. Parkwonen heeft een uniek karakter door de ligging in het 'park'. Een woonconcept integreren zoals bijvoorbeeld wonen met gezamenlijke voorzieningen is daarbij een interessante optie. Bewoners hebben hierin een zelfstandige woning en delen gemeenschappelijke voorzieningen met elkaar. Bewoners kunnen elkaar helpen waar nodig. Het planopzet laat een groen beeld zien met water, overs, lanen en boomgroepen.
Waterveld	Waterveld heeft een uniek karakter door de ligging aan het water met een weids uitzicht over het polderlandschap. Daarmee is het extra aantrekkelijk voor mensen van buiten.

Uit referenties blijkt dat het gaat om een extra trekkracht binnen een bandbreedte van circa 10% tot 20%. Dit leidt in potentie tot een extra instroom van enkele tientallen huishoudens. Uiteraard is de uitvoering daarbij van essentieel belang.

Daarom is van de unieke woningbouwprojecten is een aantal kenmerken afgeleid die tot extra (boven)regionale instroom kunnen leiden. Deze staan in de tabel hierna overzichtelijk op een rij.

Tabel: Kenmerken die leiden tot extra (boven)regionale aantrekkingskracht

Kenmerken	Omschrijving
Vrijheid	Variërend van het samenstellen van je eigen woning binnen kaders en het kiezen van een eigen architect tot aan de vrijheid ten aanzien van de groei van de wijk, waarin alleen een aantal spelregels is opgezet en daarbinnen alles mogelijk is.
Wonen met gelijkgestemden	Het wonen met mensen die op dezelfde manier in het leven staan zoals in bijvoorbeeld Oosterwold. Hier geven bewoners samen invulling aan de ruimtelijke structuur.
Community vorming	Vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij ieder huishouden een zelfstandige woning heeft en daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar deelt zoals in bijvoorbeeld Haverleij.
Vrije kavels	Hierdoor kan op eigen wijze invulling gegeven worden aan de wensen ten aanzien van het bouwen van de woning zoals in Oosterwold.
Bijzonder stedenbouwkundig ontwerp	In vrijwel alle voorbeelden is er een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp van toepassing. Zoals in Haverleij waar woningen in de vorm van kastelen zijn gerealiseerd of in Duin waar wonen in een duinlandschap is gerealiseerd.

EXTRA TRANSITIERUIMTE VAN 235 WONINGEN, WAARVAN ER 90 WONINGEN IN ZIERIKZEE

Schouwen-Duiveland wil ruimte bieden aan kwalitatief goede initiatieven. In de regionale woningmarktafspraken is overeengekomen dat er de gemeente gaat werken met een Transitieprogramma van 235 woningen. Dit programma wordt gebruikt om nu ruimte te bieden aan kwalitatief gewenste woningbouwinitiatieven. Om te borgen dat de 235 woningen die worden toegevoegd bóvenop de geraamde uitbreidingsbehoefte op den duur ook weer onttrokken kunnen worden aan de voorraad, werkt u bij nieuwbouw van woningen met een verplichte compensatieregeling. Hiermee is balans tussen vraag en aanbod gebord. Niet in elke kern is dezelfde voorraadontwikkeling nodig, de groei is niet gelijk verdeeld. Groeikern Zierikzee en kernen aan de kust hebben bijvoorbeeld een grotere aantrekkingskracht en kansen voor instroom van buiten, bij gericht aanbod. Voor de kern Zierikzee is een transitieprogramma van 90 woningen vastgesteld.

WONINGEN IN BUDGETVRIENDELIJKE CONCEPTEN VOOR JONGEREN EN SENIOREN

Naast het transitieprogramma werkt de gemeente aan ruimte voor 300 budgetvriendelijke concepten voor jongeren en senioren. Hiervoor geldt hetzelfde principe als voor de 235 woningen. Deze ruimte kan benut worden wanneer compensatie geborgd is. De specifieke inzet en de compensatie voor deze 300 woningen dienen nader te worden bepaald. Hier is nog een nadere afweging nodig.

3.3 Aanbod in harde plannen 172 woningen, exclusief harde capaciteit voorliggend plan

243 woningen in harde plannen op de gemeente Schouwen-Duiveland

De totale netto harde plancapaciteit in de gemeente bestaat uit 243 woningen (peildatum: juli 2022). Deze totale netto harde plancapaciteit van 243 woningen is inclusief de harde deelplannen in Noorderpolder (71 woningen waarvan 34 in stap 1 en 2 reeds vergund en 37 in onbenutte plandelen van Noorderpolder) die deel uitmaken van onderhavige procedure. Exclusief de reeds harde deelplannen van Noorderpolder komt het aantal harde plannen uit op 172 woningen.

3.4 Behoefte aan 830 woningen op Schouwen-Duiveland in periode 2022-2032

Schouwen-Duiveland: resterende behoefte aan 830 woningen tot 2032

Wanneer we de harde plancapaciteit confronteren met de reguliere uitbreidingsvraag, blijft er een ruimte over voor toevoeging van 830 woningen voor de periode 2022-2032 in de gehele gemeente. Dit is exclusief de extra trekkracht, ruimte vanuit het transitieprogramma van 235 en de 300 woningen voor budgetvriendelijke concepten waarvoor nog een nadere afweging nodig is.

Resterende planruimte Schouwen-Duiveland 2022-2032

Periode	Uitbreidingsvraag	Harde plannen	Reguliere behoefte	Potentie extra trekkracht	Transitieprogramma (te compenseren)	Budgetvriendelijke concepten voor starters/senioren
2022-2032	1.000	172	830	20 - 45	235	300

**harde plannen exclusief 71 bouwtitels deelplan de Velden fase 2 en 3.*

3.5 Daarnaast kan plan voorzien in kwalitatieve vraag op Schouwen-Duiveland

Het plan zet in op een mix van woningtypologieën in een ruim opgezet woonmilieu, met woningen gericht op het water en wonen aan groene parkachtige omgevingen. Het beoogde woonmilieu wat u ambieert betitelen wij dan ook als wonen in het landschap.

2022-2032: Vraag naar 565 tot 615 woningen in een meer landschappelijk woonmilieu

Het woonmilieu zoals dat in uw project wordt gerealiseerd bevat kenmerken van zowel groenstedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Deze woonmilieus zijn alle drie suburbaan. Uit het landelijke wooneisen- en wensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON 2018) blijkt dat circa 55 tot 60% van de totale woningvraag op Schouwen-Duiveland is gericht op wonen in een groene landschappelijke omgeving¹. Dit zijn de ruimer opgezette woonmilieus maar dus niet de stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus. Projecteren we deze 55 tot 60% op de geprognosticeerde huishoudensgroei van 1.000, dan zien wij een vraag van 550 tot 600 woningen in het milieu: wonen in het landschap. Extra trekkracht van het plan komt hier nog bij.

Lokale behoefte gaat primair uit naar levensloopbestendig wonen

De verwachte demografische ontwikkeling op Schouwen-Duiveland valt hoofdzakelijk ten deel aan de doelgroep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. Door de sterke vergrijzing op Schouwen-Duiveland zien we hier een kwalitatieve verschuiving in woningbehoefte, van reguliere grondgebonden naar levensloopbestendige woningen. Belangrijk is dat het plan levensloopbestendige woningen bevat, zowel gestapeld als grondebonden. Daarmee kan het plan voorzien in een kwalitatieve vraag.

De extra bovenregionale vraag gaat uit naar zowel grondgebonden- als nultredenwoningen

Wij taxeerden al dat een aantal kenmerken van uw project kunnen leiden tot (boven)regionale instroom. De instroom van huishoudens van buiten de regio bestaat voornamelijk uit huishoudens rond de 30 jaar en 65-plussers. De jongere instromende huishoudens landen naar verwachting vaker in de grondgebonden rijwoningen en tweekappers. De instromende 65-plussers zullen overwegend een voorkeur hebben voor een levensloopbestendige woning. Dit kan zijn in de vorm van grondgebonden levensloopbestendig of in de vorm van een appartement. Beide woningtypen zijn onderdeel van uw beoogde programma.

Op basis van voorgaande concluderen wij dat het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan voorzien in de kwalitatieve vraag van diverse doelgroepen op Schouwen-Duiveland en instromers van buiten.

¹ Hieronder vallen de woonmilieus groen-stedelijk, dorps en landelijk wonen.

Bijlage: referentieprojecten

Plan/licging	Omschrijving	Aandeel lokaal	Aandeel (boven)regionaal
BRANDEVOORT Architectuur geïnspireerd op 17 ^e - eeuws Brabants vestingstadje.		55%	45%
HELMOND		67%	33%
HAVERLEIJ Kastelenwijk in groen landschap op basis van particulier opdrachtgever.		50%	50%
'S HERTOGENBOSCH		61%	39%
TORENSTEEPOLDER Ruimte om zelf de twee onder een kap samen te stellen binnen gegeven kaders.		27%	73%
NUMANSDORP		45%	55%
OOSTERWOLD Ruimte gecreëerd voor de wensen en creativiteit van burger en initiatiefnemers. Organische groei van onderop.		55%	45%
ALMERE		64%	36%
DUIN Wijk in de duinen bij een jachthaven en het bos.		48%	52%
ALMERE		64%	36%