

3. Wonen

3.1 Inleiding

De opgave om in De Driesprong woningbouw te realiseren komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. In dit hoofdstuk worden de vraag naar woningen in Kwintsheul en de wijze waarop daaraan met deze structuurvisie invulling aan wordt gegeven, nader toegelicht.

De vraag naar woningen in Kwintsheul is zowel een kwalitatief als een kwantitatief vraagstuk. De verwachting is dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de komende jaren en de vraag vanuit de doelgroepen starters en senioren verder toenemen. Omdat Kwintsheul een vrij eenzijdige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en weinig doorstroming kent, is er sprake van een mismatch tussen de vraag en de beschikbaarheid aan geschikte woningen. Daarnaast is door de lichte groei van het aantal huishoudens sprake van een kwantitatief vraagstuk.

In deze structuurvisie wordt onderbouwd dat er behoefte is aan een groter aanbod, maar wel ten behoeve van specifieke doelgroepen. Dit wordt hieronder toegelicht. De doelstelling van het realiseren van woningbouw in Kwintsheul is om:

- gedurende een langere periode bij te dragen aan de woningvraag;
- een bijzondere en onderscheidende woonwijk te realiseren, met meerwaarde voor Kwintsheul en het Westland.

Daarnaast is er in De Driesprong ook ruimte voor zogenaamde Compensatiewoningen. Dit vraagstuk komt echter niet voort uit demografische overwegingen en de woningmarkt, maar uit een milieukundig / economisch vraagstuk. Dit onderwerp komt dan ook aan bod in hoofdstuk 4.

3.2 Situatie

In het algemeen zijn er voor ouderen in het Westland, en zeker in Kwintsheul, te weinig mogelijkheden om door te stromen naar een seniorenwoning. De bestaande seniorenwoningen en accommodaties van zorginstellingen voldoen in veel gevallen niet aan de moderne eisen. De woningen zijn klein en niet geschikt om met moderne hulpmiddelen zorg te verlenen. Mede omdat senioren vaak comfortabel wonen met een dragelijke hypotheeklast is de verhuiscapaciteit klein. Dit heeft als effect dat sprake is van een zeer beperkte doorstroming, hetgeen op haar beurt zorgt voor onvoldoende kansen op de woningmarkt voor jongeren om een wooncarrière binnen de eigen kern of het Westland te beginnen. Hierdoor vertrekken jongeren (tijdelijk) uit het Westland. Het bovenstaande geldt ook voor Kwintsheul en wordt bevestigd in het Wijkonderzoek: Sterkten, Zwaktes en Verbeterprioriteiten t.b.v. Wonen Wateringen en in de Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen.

[Bron: Wijkonderzoek Wonen Wateringen en Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen 2011]



Vraagstuk: Voor wie bouwen in Driesprong?

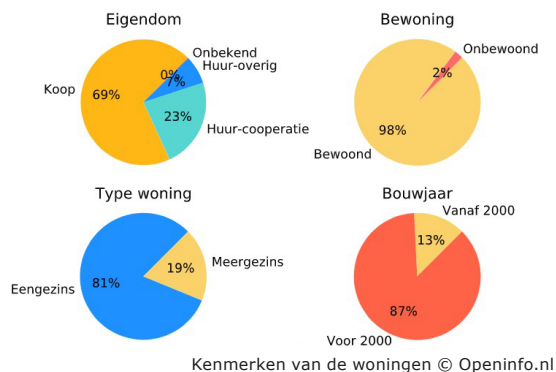
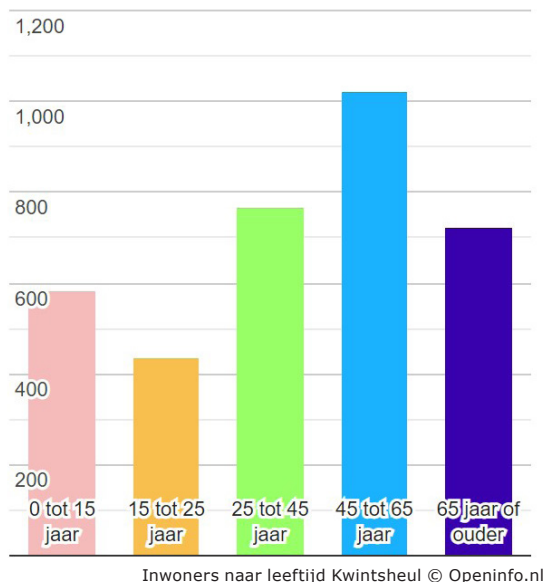
Bouwen om de doorstroming te bevorderen, voor specifieke doelgroepen of juist van alles wat? © Wissing

Uit de inventarisatie en buurtbijeekkomsten is gebleken dat jongeren momenteel uit het dorp vertrekken naar nieuwbouwwoningen in bijvoorbeeld De Lier, Monster of Naaldwijk. Er is sprake van een breed ervaren gebrek aan goede huisvesting voor starters, met als gevolg dat het voorzieningenniveau in het dorp onder druk komt te staan. En dan gaat het niet zozeer om de winkels, maar om het verenigingsleven (waaronder Quintus), scholen en medische voorzieningen. De realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen in de Kwintsheul wordt daarom gezien als urgent.

In cijfers (indicatief)

- Kwintsheul had per 1-1-2018 3750 inwoners, 40 meer dan in 2013.
- Er is ca. 1% groei in 5 jaar geweest.
- De bouwproductie is achter gebleven ten opzichte van eerdere prognoses.
- Gemiddeld zijn er tussen 2004 en 2018 7 à 8 woningen per jaar gebouwd;
- In een RIGO onderzoek van 2014 wordt beschreven dat we voor Kwintsheul 10 tot 20 woningen op jaarbasis moeten bouwen. Gemiddeld was er in de periode 2004-2018 een behoefte van 15 à 16 woningen per jaar. Hiermee is een tekort ontstaan van circa 95-110 woningen.

In het kader van het bestemmingsplan wordt een zogenaamde 'ladderonderbouwing' opgenomen. Daarin staan de exacte en geactualiseerde gegevens over de bouwproductie in Kwintsheul, in relatie tot de exacte vraag.





Senioren zoeken kleinere woningen dicht bij de kern © BPD - © Stichting Knarrenhof Nederland



Starters willen graag in Kwintsheul blijven wonen © BPD - © Wissing



Gezinnen zoeken ruimere woningen in Kwintsheul © BPD - © Wissing



3.3 Huidige beleid en beleidskeuzes

Voor de realisatie en verdeling van de woningtypen is de Woonvisie Westland 2030 'Wonen naar Westlandse woningbehoefte' (vastgesteld 26 januari 2016) het uitgangspunt. Deze visie bevat o.a. de volgende uitgangspunten:

- Gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor elke doelgroep woningen beschikbaar zijn. Westlanders kunnen op die manier in hun eigen kern een zogeheten 'wooncarrière' doorlopen.
- De focus van de woonvisie ligt op de woningbehoefte van inwoners van Westland.
- Kleinschalig wonen.
- Starters en jonge huishoudens aan de gemeente binden.
- Levensloopgeschikt wonen.
- Een hernieuwde inzet op de bouw van voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte.
- Vitale kernen.

Hoe de verdeling van de woningen er in typen en aantallen precies uit komt te zien is niet in de Woonvisie opgenomen, en vindt plaats op projectniveau (dus niet op het niveau van de kern). Dit laatste is overigens wel aan te bevelen, zodat nieuwbouw nog beter kan inspelen op de specifieke lokale behoefte. Maar dat maakt het ook noodzakelijk dat afstemming plaatsvindt op initiatieven in de rest van de kern Kwintseheul, bijvoorbeeld door woningcorporatie Wonen Wateringen (349 woningen). Woningbouw in De Driesprong kan dan bijdragen om uitplaatsing of doorstroming in het huursegment te bevorderen.

De tabel hieronder toont de gewenste bandbreedte van het woningbouwprogramma vanuit drie verschillende onderzoeken:

- GWT: Grote Woon Test.
- STEC: Westland: optimaal stimuleren van de woningmarkt.
- RIGO: Woningmarkt Westland.

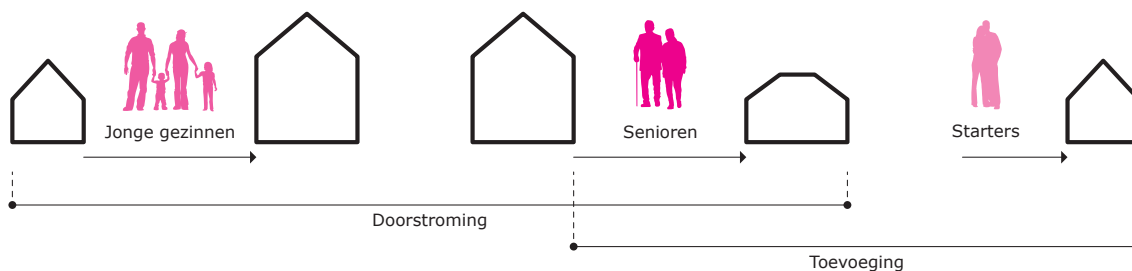
	GWT	STEC	RIGO	bandbreedte
Sociale koop	5%	3%	7%	3% - 7%
Bereikbare koop	12%	12%	3%	3% - 12%
Middeldure koop	20%	30%	23%	20% - 30%
Dure koop	25%	24%	28%	24% - 28%
Extra dure koop	5%	2,5%	18%	2,5% - 18%
Sociale huur	29%	22%	17% ²²	17% - 29%
Vrije sector huur ²¹	6%	7%	3%	3% - 7%

Bandbreedte gewenste woningbouwprogramma © Gemeente Westland

3.4 Behoefte aan woningen

Na de realisatie van enkele kavels aan de Gouw en nieuwbouw in De Ranken is in Kwintsheul geen nieuw aanbod aan woningen. Uit de analyse blijkt dat vanaf ongeveer 2005 een achterstand is ontstaan doordat het aanbod geen gelijke tred heeft gehouden met de vraag. Dit leidt tot een productie-achterstand van circa 95-110 woningen. Daarnaast is de urgentie om geschikte woningen te realiseren vooral groot voor de doelgroep jongeren. Uit de bewonersbijeenkomsten blijkt dat jongeren sterk zijn gebonden aan Kwintsheul en er graag blijven wonen. Dit kan door te bouwen voor deze doelgroep, of door juist te bouwen om doorstroming op gang te brengen.

In zowel de bewonersbijeenkomsten als de klankbordgroepen is besproken of woningbouw in De Driesprong moet worden gezien als een Heuls of als een Westlands woningvraagstuk. Het overwegende geluid uit het dorp is dat De Driesprong vooral voor Heulenaren bedoeld zou moeten zijn. De gemeente kan daar echter niet op sturen en woningbouw binnen de gemeente is bedoeld voor alle inwoners. Wat de gemeente niet wil is bouwen voor de regio, waarbij woningen betrokken worden door inwoners van buiten de gemeente. Dat doet immers de specifieke doelstelling van woningbouw in Kwintsheul teniet, namelijk bouwen voor specifieke doelgroepen en om doorstroming op gang brengen.



De opgave is om 'vraaggestuurd' te bouwen en doorstroming op gang te krijgen © Wissing

Speciale woonvormen

Driesprong moet een gebied worden met een gemengd woningaanbod. Bewoners geven aan behoefte te hebben aan nieuwbouw voor starters, senioren en doorstromers. Naast appartementen voor ouderen kan dus ook worden gedacht aan grondgebonden nultreden-woningen of speciale woonvormen voor senioren, zoals patiowoningen, groepswoningen of hofjes, waarin men als gemeenschap voor elkaar zorgt. Maar het is mogelijk om nog verder te experimenteren met CPO-achtige woonvormen. Kwintsheul kent een hechte gemeenschap, en woonvormen waarin de gemeenschapszin, het voor elkaar zorgen, het voorkomen van eenzaamheid en het gezond ouder worden centraal staan, passen dan ook heel goed bij het dorp. En dat niet alleen binnen de muren van de woning, maar juist ook in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door woningen en buitenruimtes slim te situeren, zodat ontmoetingsplekken ontstaan en mensen elkaar kunnen zien/ervaren. Tussen de bestaande woningen aan De Driesprong en de nieuwe wijk kan zo'n gemeenschappelijke manier van wonen (het buurtschap) goed een plek krijgen.





Gedifferentieerd woningaanbod wat aansluit bij de behoefte



Gedifferentieerd woningaanbod wat aansluit bij de behoefte

3.5 Structuurvisie: Vraaggestuurd bouwen

In het voorgaande is de specifieke behoefte nader toegelicht die bestaat bij de doelgroepen senioren en starters. De gemeente bepaalt in deze structuurvisie echter nog niet exact hoeveel woningen er komen, de fasering of de woningtypen die moeten worden gebouwd. Dat is een detailniveau dat thuishoort in een bestemmingsplan. Wel worden enkele spelregels bepaald, die moeten zorgen dat daadwerkelijk aan de doelstellingen wordt voldaan.

Doelstellingen en spelregels woningbouw in Driesprong

1. Vraaggestuurd bouwen: woningbouw moet bijdragen aan het oplossen van een specifiek lokaal vraagstuk op de woningmarkt. Dit betekent bouwen naar behoefte. De wijze waarop dat plaatsvindt wordt niet exact vastgelegd.
2. Initiatieven moeten aantonen dat er lokale vraag is. De vraag naar woningen moet binnen de gemeente afkomstig zijn, maar idealiter bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming in Kwintsheul of woningen bieden voor Heulse senioren en/of jongeren.
3. Er moet een gemene woonbuurt ontstaan, zonder een te grote concentratie van één woningtype. Dit met uitzondering het 'buurtschap' (zie kaart).
4. Compensatiekavels vormen een overgangszone tussen het nieuwe dorp en glastuinbouw. Deze woningvorm wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.
5. Op basis van deze spelregels kan per deelplan stapsgewijs invulling worden gegeven aan de vraag. In een stedenbouwkundig plan moet de specifieke demografische vraag naar woonvormen en aantallen worden vertaald naar (1 of meer) specifieke woonvormen.

Legenda

- Visiegebied
- Bouwvlak compensatiekavels
- Bouwvlak buurtschap
- Huidig buurtschap Driesprong
- Huidige bebouwing

N
0 m 50 m





Op enkele plekken is er een harde confrontatie tussen glastuinbouw en woningen aanwezig © Wissing



Bestaande glastuinbouw in het gebied © Wissing