



RoosdomTijhuis



Gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost

Naam: Jeroen van der Lugt
Studentnummer: 0914948
Datum: 14-10-2019
Afstudeerdocent: J.W.C. Dijkhuis
Bedrijfsbegeleider: Marco Wijntje
Module: Afstudeerstage
Modulecode: VEMAFP12



GEBIEDSONTWIKKELINGS STOUGJESDIJK-OOST

Afstudeeronderzoek naar de ruimtelijke invulling van het plangebied aangrenzend aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland

Colofon

Document: Afstudeerscriptie

Versie: 1

Datum: 14 oktober 2019

Plaats: Rotterdam

Auteur

Naam: Jeroen van der Lugt

Studentnummer: 0914948

Emailadres:

Telefoon:

Adres:

Opdrachtgevers

Onderwijsinstelling: Hogeschool Rotterdam

Opleiding: Vastgoed en Makelaardij

Docentbegeleider: J.W.C. Dijkhuis

Adres: Burgemeester S'Jacobplein 1,
3015 CA Rotterdam

Afstudeerbedrijf: Roosdom Tijhuis

Bedrijfsbegeleider: Marco Wijntje

Adres: Rivium Westlaan 42
2909 LD Capelle aan den IJssel

Telefoon:



Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek betreffende de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelende bouwer Roosdom Tijhuis en dient als afronding van mijn studie Vastgoed en Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam.

Na een periode van 20 weken diepgaand onderzoek heb ik een antwoord kunnen formuleren op mijn onderzoeksvraag. Dit onderzoek is mede door mijn stagebegeleider Jan-Willem Dijkhuis en mijn bedrijfsbegeleider Marco Wijntje voorspoedig verlopen.

Bij deze wil ik dank uitbrengen aan mijn begeleiders die mij hulp geboden hebben tijdens het uitvoeren van mijn afstudeeronderzoek. Tevens wil ik Roosdom Tijhuis bedanken voor de mogelijkheid tot het uitvoeren voor mijn afstudeerstage. Daarnaast wil ik de geïnterviewden bedanken voor hun medewerking.

Ik wil al mijn collega's bedanken voor de prettige en leerzame tijd. Ik heb veel geleerd van jullie ervaringen en adviezen die ik mee kan nemen in het vervolg van mijn loopbaan.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Jeroen van der Lugt

Capelle aan den IJssel, 14 november 2019



Managementsamenvatting

Roosdom Tijhuis maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland. Het plangebied van 77 hectare heeft momenteel een agrarische bestemming, maar is door de overheid aangewezen als potentieel uitbreidingsgebied van Oud-Beijerland. Eind 2018 is het Hoofdlijnen-akkoord voor het gebied getekend door gemeente Oud-Beijerland en zeven marktpartijen. Door dit akkoord met de stakeholders kan vervolgonderzoek voor de gebiedsontwikkeling worden uitgevoerd.

Doordat de provincie Zuid-Holland vanaf de verkiezingen in maart 2019 tot eind augustus 2019 niet over een provinciebestuur beschikte, kon er echter weinig progressie worden geboekt in het onderzoek naar de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Doordat het provinciebestuur ontbrak, kon er door de gemeente namelijk niet worden gelobbyd bij de provincie. Hierdoor kon er niet worden onderhandeld over het toewijzen van woningen aan het plangebied. Nu er een nieuw provinciebestuur is aangesteld, kunnen de gesprekken met de overheden na zo'n 5 maanden afwezigheid worden vervolgd. Dit biedt toekomstperspectief voor de gebiedsontwikkeling.

Aan de hand van deze scriptie wordt onderzocht op welke wijze het plangebied kan worden ingevuld, zodat een optimaal resultaat kan worden behaald. De onderzoeksvraag luidt: *Op welke wijze kan de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland worden uitgevoerd, zodat deze voldoet aan de marktvraag en technisch, financieel en stedenbouwkundig haalbaar is?*

De hoofdvraag is beantwoord door onderzoek te verrichten naar de toekomstmogelijkheden binnen het plangebied op basis van verschillende analyses en interviews met nauw betrokken marktpartijen binnen de gebiedsontwikkeling. Hierbij is veel aandacht besteed aan het waarborgen van de wensen, eisen en randvoorwaarden van de stakeholders. Deze wensen, eisen en randvoorwaarden worden echter enkel toegepast zodra deze bijdragen aan het behalen van een optimaal resultaat van de gebiedsontwikkeling.

Het plangebied is in potentie een kansrijke ontwikkellocatie. Het plangebied ligt namelijk in het dorp Oud-Beijerland, dat een centrumfunctie vervult binnen de Hoeksche Waard. Het dorp heeft een hoog voorzieningenniveau, waarvan de gehele Hoeksche Waard profiteert. Zo beschikt het dorp onder andere over een groot winkelcentrum, basis- en middelbare scholen en meerdere sportvoorzieningen.

Op basis van randvoorwaarden van onder andere de gemeente Oud-Beijerland, die in 2019 is gefuseerd tot de gemeente Hoeksche Waard, zal de gebiedsontwikkeling worden gericht op starters, gezinnen en senioren. Aan de hand van het Whize model van onderzoeksbureau Whooz zijn de doelgroepen verder gespecificeerd. Er wordt gericht op de doelgroepen comfortabele appartementen-genietters, buitenleven met kinderen en dorpse starters.

De DESTEP-analyse en marktanalyse geven weer dat de bevolking in Oud-Beijerland geleidelijk groeit. Een keerzijde is echter het grote aantal jongeren dat wegtrekt uit de Hoeksche Waard, waardoor de bevolkingsgroei steeds meer afneemt. Eén van de hoofdredenen is dat zij als starter geen geschikt en betaalbaar woningaanbod kunnen vinden. Ook voor andere doelgroepen geldt dat er binnen de Hoeksche Waard onvoldoende aanbod is van woningen die aan de eisen van (potentiële) bewoners voldoen.



De analyses en interviews hebben uiteindelijk input geleverd voor het programma van eisen, waarin ook aandacht wordt besteed aan de stedenbouwkundige theorieën van Jane Jacobs en Jan Gehl voor de invulling van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost.

Aan de hand van dit programma van eisen zijn drie financieel, markttechnisch en stedenbouwkundig haalbare concepten opgesteld. Enkele eisen zijn het landschappelijke en cultuurhistorische karakter behouden, speeltuinen realiseren voor kinderen, toekomstbestendige woningen realiseren en een goede ontsluiting voor voetgangers, fietsers en bestuurders mogelijk maken.

Concept 1 is beoordeeld als meest kansrijke invulling van het plangebied. Hierdoor wordt dit concept geadviseerd als leidraad voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Dit concept heeft zowel financieel als markttechnisch de grootste slagingskans, omdat deze zich voornamelijk richt op het voorzien in de woningbehoefte met 1.835 woningen, waarbij het landschappelijk karakter wordt behouden. Binnen de concepten zijn de woningtypen verdeeld in percentages op basis van de markt- en doelgroepenanalyse.

De gezinswoningen zijn het meest vertegenwoordigd en zijn zowel geschikt voor de Dorpse Starters als de doelgroep Buitenleven met kinderen. Ook zijn deze woningen zowel te verkrijgen in de koopsector alsmede in de vrije en sociale huursector. Ook zijn er veel seniorenappartementen ontwikkeld, omdat de Hoeksche Waard sterk vergrijst. Door deze seniorenappartementen kan de toenemende vergrijzende bevolking binnen de Hoeksche Waard worden gehuisvest.

Concept 2 is relatief vergelijkbaar, maar hierin worden 1.720 woningen ontwikkeld. In concept 3 is de focus meer gelegd op het toevoegen van extra voorzieningen, zoals het invoegen van een groot park, een bioscoop en buurtsupermarkt. Dit leidt echter tot een lager woningaantal van 1.160 woningen. Dit concept scoort dan ook lager op het voorzien in woningbehoefte, de financiële haalbaarheid, en het draagvlak van met name de marktpartijen voor het plan.

Door het uitvoeren van onderzoek zijn meerdere risico's vastgesteld. Deze zijn verder uitgewerkt in de risicoanalyse. Een aantal risico's kunnen grote gevolgen hebben voor de gebiedsontwikkeling. Het is daarom belangrijk dat deze risico's worden gemanaged en geobserveerd. Eén van de grootste risico's betreft het huidige stikstofbeleid. Dit beleid bemoeilijkt het starten van gebiedsontwikkelingen die bij zullen dragen aan een toename van de stikstofconcentratie. Momenteel is er nog veel onduidelijkheid over maatregelen voor dit probleem, waardoor er voor nieuwe gebiedsontwikkelingen geen vergunningen worden verleend. Daarnaast is ook de onduidelijkheid over het woningaantal een groot risico. De overheid heeft namelijk nog geen woningaantal vrijgegeven voor de gebiedsontwikkeling in Oud-Beijerland.

Er wordt aanbevolen om de bevindingen uit het onderzoek en het gekozen concept toe te passen op de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Dit concept voorziet namelijk in de marktbehoefte, behoudt de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en levert een financieel gunstig rendement op. Met behulp van een stedenbouwkundige kan dit concept worden uitgewerkt, tot een gunstig maatschappelijk en financieel haalbare gebiedsontwikkeling.



Inhoud

Voorwoord.....	2
Managementsamenvatting	3
1.1 Aanleiding	7
1.2 Relevantie	9
1.3 Doelstelling	9
1.4 Onderzoeksvraag	10
1.5 Deelvragen	10
1.6 Type onderzoek.....	14
1.7 Analyse	15
1.8 Validiteit	15
1.9 Betrouwbaarheid	16
1.10 Afbakening en randvoorwaarden	17
2. Literatuurstudie	18
2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	18
2.1.1 Jane Jacobs.....	18
2.1.2 Jan Gehl.....	18
2.2 Algemene wet- en regelgeving m.b.t. gebiedsontwikkeling	19
2.2.1 Omgevingsrecht	19
2.2.2 Omgevingsvergunning	19
2.2.3 Aanpassing Crisis- en herstelwet	19
3. Opzet recente gebiedsontwikkelingen	21
3.1 Referenties	21
3.2 5 praktijkvoorbeelden	21
3.3 Bevindingen.....	22
3.4 Conclusie	24
4. Stakeholders	26
4.1 Categorisering stakeholders	26
4.2 Conclusie	28
5. Het gebied	29
5.1 Ligging en positionering plangebied	29
5.1.1 Lopende projecten in de omgeving	29
5.2 Lagenbenadering.....	30
5.2.1 Historie Oud-Beijerland	30
5.3 Ondergrondlaag	30



5.4 Netwerklaag	33
5.5 Occupatielaag.....	34
5.6 Conclusie	35
6. DESTEP-analyse	37
6.1 Demografie.....	37
6.2 Economie.....	38
6.3 Sociaal-cultureel.....	39
6.4 Technologie	42
6.5 Ecologie	42
6.6 Politiek-juridisch.....	43
6.7 Conclusie	46
7. Toekomstige marktbehoefte	48
7.1 marktbehoefte a.d.h.v. beleidsstukken	48
7.2 Woningmarktanalyse	49
7.3 Conclusie	55
8. Doelgroepen	57
8.1 Keuze doelgroepen (Whooz BV, 2019)	57
8.2 Verdeling woningtypen.....	62
9. Concepten en haalbaarheid.....	65
9.1 Randvoorwaarden	65
9.2 Concepten	66
9.2.2 Concepten	66
9.3 Conclusie	70
10. Risicoanalyse.....	72
10.1 Conclusie	72
11. Conclusie, aanbevelingen en reflectie	74
11.1 Conclusie	74
11.2 Aanbevelingen	75
11.3 Reflectie	76
Bibliografie.....	0

Bijlagen in Extern Document

1.1 Aanleiding

Roosdom Tijhuis is als ontwikkelende bouwer actief in veel stadia van het bouw- en ontwikkelproces. Dankzij hun jarenlange ervaring worden uitdagende projecten tot een goed einde gebracht. Tijdens een gesprek met mijn afstudeerbegeleider Marco Wijntje, ontwikkelingsmanager bij Roosdom Tijhuis, kwam ter sprake dat er momenteel wordt onderhandeld over meerdere gebiedsontwikkelingen.

Met name de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland is interessant om verder uit te werken. De plannen voor de gebiedsontwikkeling van Stougjesdijk-Oost staan nog in de kinder-schoenen. Het plangebied is een gebied met zeer veel dijken, polders en groenstroken en gelegen op het Zuid-Hollandse eiland de Hoeksche Waard.

Momenteel is het gebied nog onbebouwd, waardoor er veel mogelijkheden zijn om het gebied in te richten. Het plangebied bestaat momenteel uit weilanden en groenstroken. Figuur 1 geeft een impressie van de huidige status van het plangebied. Ook de omgeving rondom het plangebied is rijk aan groen en water.



Figuur 1 Impressie van het plangebied aangrenzend aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland. Eigen afbeelding.

Binnen de huidige woningvoorraad in Nederland is een tekort aan geschikt aanbod zichtbaar. Er worden overheidsmaatregelen ingezet om geschikt woningaanbod te realiseren. Het huidige overheidsbeleid is voornamelijk gericht op verdichting van de steden. De steden worden echter steeds dichter bebouwd, waardoor een toename van de verdichting op termijn onhaalbaar is. Binnen de steden worden onder andere verouderde kantoren getransformeerd naar woningen, maar deze toevoeging van woningen is in verhouding nihil. Om voldoende geschikt woningaanbod te realiseren, is het dan ook noodzakelijk om onderzoek te verrichten naar de potentie van ontwikkelingen buiten de steden. Het gebied aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland is in potentie een geschikte locatie voor gebiedsuitbreiding. Deze locatie bevindt zich namelijk op relatief korte afstand van de stad Rotterdam en heeft een oppervlakte van zo'n 77 hectare.



Het eerdere masterplan van de Hoeksche Waard geeft aan dat er bij de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost ingezet moet worden op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten. De wijk moet zodanig worden ingericht, dat het kan dienen als overgangsgebied tussen het dorp en het landelijke gebied. In dit masterplan werd gezocht naar: 'een gemengde ontwikkeling die op krachtige wijze vormgeeft aan de overgang van het dorp richting het landschap van de Hoeksche Waard' (Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, z.j.).

Eind december 2018 zijn de marktpartijen samengekomen om de ontwikkelingsplannen verder te verkennen en het Hoofdlijnenakkoord te tekenen. In het Hoofdlijnenakkoord staat vermeld dat de gemeenteraad op 4 juli 2017 akkoord is gegaan met de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Hierin staat vermeld dat de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost opgenomen is in het Plusprogramma, waardoor naar verwachting 550 woningen aan het plangebied toegekend zullen worden tot het jaar 2024. Om deze 550 woningen in het plangebied te realiseren is echter wel planologische medewerking van de provincie Zuid-Holland noodzakelijk (Gemeente Oud-Beijerland, 2018).

De ontwikkelaars verwachten deze 550 woningen in 1 fase te realiseren. Tevens denken de ontwikkelaars door middel van opvolgende fases een maximum van 1.500 tot 2.000 woningen te realiseren. Om dit woningaantal te kunnen ontwikkelen moeten de ontwikkelaars planologisch, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch onderzoek doen en de haalbaarheid kunnen aantonen. Daarnaast moet uiteraard ook de marktbehoefte worden aangetoond (Gemeente Oud-Beijerland, 2018).

Verder is in het akkoord opgenomen dat het stedenbouwkundige bureau Atelier Dutch verantwoordelijk is voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het plangebied. Daarnaast moet een communicatieplan worden opgesteld om de bewoners op de hoogte te houden van de ontwikkeling. Verdere afspraken volgen later in het proces (Gemeente Oud-Beijerland, 2018).

De woningen moeten in een groene leefomgeving worden gecreëerd, welke zich onderscheidt door zijn landelijke karakter. Daarnaast moet het plangebied duurzaam en klimaatbestendig worden ingericht (Gemeente Oud-Beijerland, 2018).

De wens vanuit de gemeente is om in het plangebied zowel wonen als recreëren mogelijk te maken.

Daarnaast moeten diverse doelgroepen in de wijk worden gehuisvest. Door diverse woningtypen te realiseren, worden verschillende doelgroepen aangesproken. Het is van groot belang dat de plannen worden afgestemd met de omgeving van Stougjesdijk-Oost en de toekomstige bewoners (Hoeksche Nieuws, 2018).

Op basis van het Hoofdlijnenakkoord kunnen de vervolgstappen voor de gebiedsontwikkeling besproken worden (Hoeksche Nieuws, 2018). De omwonenden van het plangebied zijn 20 november 2018 geïnformeerd door middel van een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst was er ruimte voor vragen en opmerkingen betreffende de gebiedsontwikkeling. De inbreng van de omgeving zal worden meegenomen in het vervolgproces van de gebiedsontwikkeling. Voor de verdere ontwikkeling wordt een klankbordgroep opgesteld, welke een raadplegende rol zal vervullen (Gemeente Hoeksche Waard, z.j.).

Naast de provincie Zuid-Holland, de voormalige gemeente Oud-Beijerland en Roosdom Tijhuis zijn de marktpartijen BPD Ontwikkeling, Ballast Nedam, AM, Syntrus Achmea, Van der Vorm Vastgoed, Ballast Nedam en Adriaan van Erk betrokken bij de gebiedsontwikkeling.



Nu er een overeenkomst tussen de gemeente en de marktpartijen is gesloten, is het mogelijk om de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost meer vorm te geven (Gemeente Hoeksche Waard, z.j.). De Gemeente Oud-Beijerland is in 2019 samengevoegd met andere gemeenten, waardoor deze nu onderdeel uitmaakt van de gemeente Hoeksche Waard (Tweede Kamer der Staten-Generaal, z.j.).

1.2 Relevantie

Het woningtekort in Nederland neemt de laatste jaren steeds meer toe. Begin 2019 werd het tekort aan woningen geschat op een aantal van 263.000. Dit tekort is zo groot als 3,4% van de gehele woningvoorraad in Nederland. Tot 2030 zal dit hoge woningtekort aanhouden. Het woningtekort wordt met name gevormd door een tekort aan aanbod van geschikte en betaalbare woningen (Capital Value, 2019).

Aangezien het woningtekort zo groot is, is het van belang om deze te reduceren. Naast transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar woningen is het realiseren van nieuwbouwwoningen noodzakelijk. Dit geldt zowel op landelijk als op regionaal niveau.

Deze gebiedsontwikkeling, waarbij zo'n 1.500 tot 2.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden kan in potentie een kleine bijdrage leveren aan het creëren van geschikt woningaanbod. Provinciebesturen moeten streven naar een beter woningbeleid om het grootschalige woningtekort terug te dringen (NEPROM, 2019).

In de aanleiding is benoemd dat er veel stakeholders betrokken zijn bij het ontwikkelproces van het plangebied. Het hoge aantal stakeholders verhoogt de complexiteit van de gebiedsontwikkeling. Iedere stakeholder heeft namelijk een afwijkende visie en wensen, eisen en belangen binnen de gebiedsontwikkeling. Een goede communicatie tussen de stakeholders tijdens het ontwikkelproces is dan ook van groot belang om een succesvolle gebiedsontwikkeling te realiseren.

Naast de 1.500 tot 2.000 woningen wordt onderzocht of er meerdere functies ingepast moeten worden om te voldoen aan de behoefte van de toekomstige doelgroep(en). Dit vergt veel onderzoek en overleg met de stakeholders. Veel partijen zullen daarom baat hebben bij het onderzoek naar de optimale invulling van het plangebied. Ook zijn de plannen voor de gebiedsontwikkeling nog erg nieuw, waardoor ieder aanvullend onderzoek welkom is voor de stakeholders.

Dit afstudeeronderzoek zal daarom bijdragen aan het optimaliseren van deze gebiedsontwikkeling voor Roosdom Tijhuis en de andere stakeholders. Deze optimalisatie zal mogelijk worden gemaakt door het doen van uitgebreid onderzoek en het formuleren van een gebiedsontwikkelingsadvies voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland.

Daarnaast is het onderzoek voor mijzelf en mijn opleiding relevant, omdat ik de mogelijkheid krijg om mijn verkregen kennis in de vier jaar aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij, toe te passen in de praktijk.

1.3 Doelstelling

Het onderzoeksdoel is het verkrijgen van kennis en inzicht over de huidige en toekomstige marktbehoeften, wat betreft woningen en eventuele aanvullende functies voor de toekomstige doelgroep(en) in de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost en omgeving.



Het praktijkdoel luidt: op basis van wensen, eisen en randvoorwaarden van de stakeholders en aanvullende analyses een adviesrapport opstellen ten behoeve van het uitvoeren van een succesvolle gebiedsontwikkeling in het plangebied aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland, welke voldoet aan de marktvraag.

Dit leidt tot de doelstelling: Het onderbouwd opstellen van een adviesrapport voor Roosdom Tijhuis, waarin per fase aan de hand van analyses een optimale invulling van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost is opgenomen, welke aansluit op de marktvraag, rekening houdt met de wensen, eisen en belangen van stakeholders en voldoet aan de rendementseis van Roosdom Tijhuis.

Het eindproduct is een adviesrapport, waarin opgenomen is op welke wijze de gebiedsontwikkeling het meest optimale resultaat kan behalen. Hiervoor is het mogelijk dat huidige stedenbouwkundige plannen en het bestemmingsplan aangepast moeten worden. De ruimtelijke plannen en beleidsplannen kunnen worden aangepast om vervolgens een optimale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken welke voldoet aan de marktbehoeften.

1.4 Onderzoeksvraag

Op welke wijze kan de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland worden uitgevoerd, zodat deze voldoet aan de marktvraag en technisch, financieel en stedenbouwkundig haalbaar is?

De onderzoeksvraag wordt beantwoord door deze op te splitsen in onderstaande deelvragen. Voor ieder concept wordt een opstalexploitatie (OPEX) opgesteld, zodat zichtbaar wordt welke kosten er worden gemaakt en welke residuele grondprijs uiteindelijk over blijft. Voor het gekozen concept zal uiteindelijk ook een grondexploitatie (GREX) worden opgesteld, zodat een gedetailleerder beeld van de financiële uitwerking van de gebiedsontwikkeling ontstaat. Daarnaast worden enkele aanbevelingen gedaan voor een goed verloop van de gebiedsontwikkeling.

1.5 Deelvragen

1. Hoe wordt gebiedsontwikkeling opgezet en welke stakeholders zijn hierbij betrokken?

De eerste deelvraag is bedoeld om achtergrondinformatie te verkrijgen over de opzet van de gebiedsontwikkeling. Hiervoor is deskresearch de meest gangbare optie (Baarda, Welke dataverzamelmethode wordt gebruikt?, 2014). Er worden namelijk bestaande gegevens van referentieprojecten verzameld, zodat inzichtelijk wordt gemaakt hoe een succesvolle gebiedsontwikkeling is gefaseerd en uitgevoerd.

Deze dataverzamelmethode zal relevante input opleveren voor de opzet en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Het antwoord op deze deelvraag biedt ondersteuning voor de beantwoording van de volgende deelvragen.

De deelvraag wordt beantwoord door het uitvoeren van kwalitatief onderzoek, omdat er weinig voorkennis is over de hedendaagse werkwijze van verschillende uitvoeringstechnieken van gebiedsontwikkelingen in buitenstedelijke gebieden.

Gerealiseerde gebiedsontwikkelingen worden geobserveerd met een open opstelling, zodat het onderzoek zijn subjectieve karakter behoudt (Baarda, Kwalitatief en kwantitatief onderzoek, 2014).

Voor de uitvoering van deze deelvraag worden meerdere gerealiseerde gebiedsontwikkelingen geraadpleegd. Dit betreft met name vergelijkbare ontwikkelingen van



meerdere Vinex-locaties in geheel Nederland. Daarnaast worden actuele publicaties gebruikt waarmee de samenwerkingsvorm van de gebiedsontwikkeling Stougiejse Oost inzichtelijk wordt. De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling welke medio 2019 gepubliceerd zal worden kan hieraan een bijdrage leveren.

Vervolgens zal deze deelvraag dieper ingaan op de betrokken partijen bij deze ontwikkeling door middel van een stakeholdersanalyse. Deze stakeholdersanalyse brengt de stakeholders en hun belangen in beeld. De stakeholders zijn actoren wiens belang positief of negatief wordt beïnvloed door de gebiedsontwikkeling. Uiteindelijk zullen de stakeholders met hun rol en belangen worden gecategoriseerd in een schema, zodat een duidelijk overzicht van de betrokken partijen ontstaat.

Voor het in kaart brengen van de stakeholders en hun belangen bij de gebiedsontwikkeling, wordt kwalitatief exploratief onderzoek uitgevoerd (Baarda, Exploratief onderzoek, 2017). Met behulp van exploratief onderzoek kan worden vastgesteld welke kenmerken de stakeholders hebben en hoe hun belangen samenhangen bij de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

2. Wat zijn de gebiedseigenschappen van het plangebied en omgeving en welke ontwikkelingen hebben hier plaatsgevonden?

Ook voor deze deelvraag wordt voornamelijk gebruik gemaakt van deskresearch (Baarda, Welke dataverzamelmethode wordt gebruikt?, 2014). Er wordt kwalitatief onderzoek verricht om de gebiedseigenschappen van het plangebied in kaart te brengen. Kwalitatief onderzoek is hiervoor het meest geschikt, omdat de onderzoeker een geringe voorkennis heeft over dit onderwerp (Baarda, Kwalitatief en kwantitatief onderzoek, 2014). Door middel van dit kwalitatieve onderzoek kunnen de gebiedskenmerken worden geraadpleegd en vervolgens tekstmatig worden verwerkt, zodat dit input oplevert voor de volgende deelvragen.

Om de gebiedseigenschappen in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van de lagenbenadering. Deze geeft inzicht in de bodem en infrastructuur van het plangebied. In deze lagenbenadering zal de opbouw van het plangebied en de nabije omgeving zodanig worden onderzocht en gedocumenteerd, dat de deelvraag uitvoerig kan worden beantwoord.

Daarnaast wordt een gedeelte fieldresearch gebruikt (Fischer & Julsing, 2014), waarbij de stakeholders worden geïnterviewd en het plangebied wordt bezocht. Tijdens de interviews worden de stakeholders gevraagd naar hun visie, wensen eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de gebiedsontwikkeling. Door de interviews wordt inzicht verkregen in de huidige ontwikkelingen en plannen van de stakeholders met het plangebied. Daarnaast worden door de interviews de belangen van de stakeholders verduidelijkt. Deze belangen kunnen worden beoordeeld, vergeleken en verwerkt in het onderzoek en het uiteindelijke adviesrapport.

3. Op welke wijze kan het plangebied op basis van demografie, economie, wet- en regelgeving en trends en ontwikkelingen worden getypeerd?

Ook voor deze deelvraag worden bestaande feitelijke gegevens geraadpleegd. Voor beantwoording van deze deelvraag is zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek van toepassing. Er worden namelijk zowel kwalitatieve als kwantitatieve data geraadpleegd (Baarda, Kwalitatief en kwantitatief onderzoek, 2014). Door kwantitatief en kwalitatief onderzoek te combineren, neemt de betrouwbaarheid van het onderzoek toe.



Aan de hand van de DESTEP-analyse kan de markt op basis van zes factoren op macro-economisch niveau in kaart worden gebracht. Vervolgens zullen deze factoren worden onderzocht om ook de kenmerken op stads- en gebiedsniveau van het plangebied in kaart te brengen. De DESTEP-analyse is een zeer geschikte analyse, waarmee deze gegevens eenvoudig en overzichtelijk kunnen worden verzameld en gedocumenteerd.

Voor het verzamelen van gegevens om de DESTEP-analyse uit te voeren, worden bronnen geraadpleegd van instituten als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Centraal Planbureau (CPB), de Rijksoverheid en andere bedrijven en instanties welke bijdragen aan de uitvoering van de DESTEP-analyse. De gegevens bestaan zowel uit getalsmatige als tekstmatige feiten en prognoses.

4. Wat is momenteel en in de toekomst de marktbehoefte voor nieuwbouwwastgoed op en in de nabije omgeving van het plangebied?

Deze deelvraag bevat met name deskresearch. Er is al veelvuldig onderzoek gedaan naar de marktbehoefte voor nieuwbouwwastgoed. Bestaande kwalitatieve gegevens worden verzameld om de huidige en toekomstige marktbehoefte in het gebied vast te stellen (Baarda, Kwalitatief en kwantitatief onderzoek, 2014).

Om deze deelvraag te beantwoorden worden gemeentelijke en provinciale onderzoeksrapporten als bronnen geraadpleegd. Voorbeelden van zulke rapporten zijn de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. Daarnaast kunnen de documenten worden ondersteund door publicaties van vastgoedorganisaties die actief zijn in de omgeving van het plangebied. Input uit deze rapporten en andere prognoses zullen de huidige en toekomstige marktbehoefte voor nieuwbouwwastgoed in kaart brengen.

5. Welke doelgroepen sluiten aan bij voorgaande analyses en welke voorzieningen zijn hierbij van toepassing?

Beantwoording van vorige deelvragen zal voldoende kenmerken opleveren om de doelgroepen te kunnen bepalen. Voor deze deelvraag wordt een doelgroepenanalyse uitgevoerd. De doelgroepenanalyse moet op basis van voorgaande analyses bepalen welke doelgroepen het beste aansluiten bij deze gebiedsontwikkeling. Hiervoor moet ook onderzoek worden verricht naar de behoefte aan voorzieningen voor deze doelgroepen, zoals een park, winkels en andere aanvullende functies.

Hierbij is met name kwalitatief onderzoek en deskresearch van toepassing (Baarda, 2014), omdat tekstmatige feiten worden verzameld en verwerkt om deze vervolgens te verbinden aan de doelgroepen waarop de gebiedsontwikkeling Stoupgesdijk-Oost gericht zal worden.

Voor het bepalen van de doelgroepen voor woningen wordt gebruik gemaakt van het model doelgroepensegmentatie en woonvoorkeuren van onderzoeksbureau Whooz (Whooz BV, 2019).

Op basis van de uitkomsten van met name de DESTEP-analyse kan uit 11 doelgroepen worden gekozen, welke qua kenmerken het meeste overeenkomen. Het onderzoeksmodel van Whooz geeft per doelgroep kenmerken als leeftijd, huishoudsamenstelling, opleiding en woningtype weer. Onderstaande afbeelding geeft alle segmentatiecriteria weer. Zo wordt per doelgroep duidelijk wat hun woningvoorkeuren zijn en wat voor budget zij te besteden hebben.

KENMERKEN

 Leeftijd	 Woningtype
 Alleen of samen	 Vervoersmiddel
 Wel of geen kinderen	 Interesses
 Carrière	
 Opleidingsniveau	
 Inkomensniveau	

Figuur 2 Segmentatiecriteria doelgroepen Whize model (Whooz BV, 2019).

6a. Welke drie gebiedsontwikkelconcepten zijn juridisch, stedenbouwkundig, technisch, markttechnisch en financieel haalbaar?

Bij deze deelvraag worden drie gebiedsontwikkelconcepten opgesteld op basis van voorgaande onderzoeken. De drie concepten die worden opgesteld zullen variaties weergeven in de ruimtelijke indeling van het plangebied op basis van aantallen woningen, voorzieningen en andere factoren, zoals de mate van groen en natuurbewoud. Deze drie concepten moeten voldoen aan de juridische, stedenbouwkundige, technische en markttechnische eisen die voor dit gebied van toepassing zijn. Bij deze sub-deelvraag wordt met name kwalitatief onderzoek uitgevoerd, waarbij de concepten worden getoetst aan de haalbaarheidseisen.

Voor deze sub-deelvraag wordt met name verkennend onderzoek gebruikt, welke kwalitatief van aard is. Er worden concepten geformuleerd op basis van voorgaande analyses. De kenmerken van voorgaande analyses worden herhaald om uiteindelijk een theorie te ontwikkelen, waaruit frequenties en samenhangende kenmerken (Baarda, 2017) verbonden worden in drie verschillende concepten. De concepten moeten door middel van de haalbaarheidsanalyses worden getoetst. Hiervoor is dan ook toetsend onderzoek van toepassing (Baarda, 2014).

6b. Welk gebiedsontwikkelconcept wordt op basis van de haalbaarheidsstudies en voorgaande analyses geadviseerd?

Vervolgens kan een gebiedsontwikkelconcept worden gekozen, welke geadviseerd kan worden aan Roosdom Tijhuis als meest optimale invulling van het plangebied. Hierbij wordt geen nieuw soort onderzoek verricht, maar de voorgaande onderzoeken worden gebruikt om de keuze van het concept te onderbouwen.

Om de concepten met elkaar te vergelijken wordt voor ieder concept een SWOT-analyse opgesteld. Deze SWOT-analyse geeft de kenmerken van ieder concept weer, waarbij de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen inzichtelijk worden.

Zo worden kenmerken als duur van de ontwikkeling, mogelijkheid tot verkrijgen van eventuele subsidies, verwacht rendement, complexiteit, overeenkomst met wensen en eisen van stakeholders, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en verkoop/verhuurbaarheid van de objecten voor ieder project in kaart gebracht.

Nadat deze SWOT-analyses per concept zijn uitgevoerd, zullen de uitkomsten worden verwerkt in een balanced score card. Aan iedere uitkomst zal een score worden verbonden. Deze scores zullen onderbouwd moeten worden. Daarnaast zal ieder kenmerk een eigen



weging hebben. Zo zal bijvoorbeeld duurzaamheid zwaarder wegen dan gemiddeld, omdat duurzaamheid ook vanuit overheidsbeleid zeer belangrijk is. Tevens moet het concept winstgevend zijn om uitgevoerd te kunnen worden. Hierbij geldt dat het concept met de hoogste totaalscore uiteindelijk gekozen zal worden. De hoogste beoordeling betekent namelijk dat dit concept de meeste potentie zal hebben om te resulteren in een succesvolle gebiedsontwikkeling.

Bij deze deelvraag wordt met name toetsend onderzoek verricht (Baarda, Verklarend/toetsend onderzoek, 2014). Uit voorgaande deelvragen zijn namelijk al veel kenmerken opgesteld, waardoor een duidelijk beeld van de invulling van het plangebied tot stand is gekomen. Uiteindelijk zal één van de drie opgestelde concepten worden gekozen.

7. Welke risico's zijn van toepassing op deze gebiedsontwikkeling?

Ten slotte worden de risico's in kaart gebracht voor het gekozen gebiedsontwikkelconcept. Het managen van risico's is een kerntaak binnen de gebiedsontwikkeling. Deze risico's worden in kaart gebracht door het uitvoeren van een risicoanalyse. De risico's worden weergegeven door knelpunten resulterend uit de analyses en met name de SWOT-analyse te vermelden, maar ook door met behulp van deskresearch (Baarda, 2014) risico's van soortgelijke projecten in kaart te brengen.

De risicoanalyse beoordeelt de aanwezige risico's op de wijze $\text{risico} = \text{kans} * \text{gevolg}$. Dit houdt in dat ieder risico wordt getoetst op de kans dat het specifieke risico zich voordoet vermenigvuldigd met de impact die het risico kan hebben op het project. Zo kan worden bepaald welke risico's groot en welke risico's nihil zijn tijdens de uitvoering van de geadviseerde gebiedsontwikkeling (Gehner & Ruhl, 2018).

Deze risico's worden onderverdeeld in endogene en exogene risico's. De endogene risico's zijn risico's welke actief te beïnvloeden zijn door de ontwikkelaar. Deze risico's hebben namelijk een onderling verband met de ontwerp- en locatiekeuzen en de manier waarop overeenkomsten tot stand zijn gekomen (Gehner & Ruhl, 2018).

De exogene risico's zijn nauwelijks beïnvloedbaar en bevinden zich buiten het domein van de ontwikkelaar. Deze risico's kunnen niet worden beïnvloed, maar moeten worden geïdentificeerd om vervolgens te kunnen anticiperen op de gevolgen.

1.6 Type onderzoek

Een groot deel van het onderzoek zal exploratief van aard zijn (Verhage & Visser, 2018). Er moet namelijk veel achtergrondinformatie worden verkregen over het gebied Stougjesdijk-Oost. Nadat deze bestaande informatie is verzameld, kan een gebiedsontwikkelconcept worden gekozen en vervolgens worden uitgewerkt tot een gebiedsontwikkelingsadvies.

Daarnaast is het onderzoek kwalitatief omdat er weinig voorkennis is en er sprake is van een brede centrale vraag. Door de interviews kunnen nieuwe inzichten en ideeën worden verkregen over de invulling van de gebiedsontwikkeling. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van kwalitatieve feiten en inzichten en minder van getalsmatige feiten, zoals bij kwantitatief onderzoek (Baarda, Dit is onderzoek!, 2014).

Om het gebied te analyseren wordt voornamelijk gebruik gemaakt van eerder gedocumenteerd onderzoek van andere partijen. Roosdom Tijhuis is als stakeholder bij het proces betrokken, waardoor ook deze partij baat heeft bij een goede invulling van de gebiedsontwikkeling.



Om een gebiedsontwikkelingsadvies op te stellen moet de informatie uit de analyses verzameld, gebundeld en overzichtelijk gemaakt worden. Hierbij is deskresearch van toepassing (Baarda, Dit is onderzoek!, 2014).

Het onderzoek zal uiteindelijk resulteren in een adviesrapport, waarin is opgenomen op welke wijze de gebiedsontwikkeling in Oud-Beijerland kan worden ingevuld, zodat deze haalbaar is en voldoet aan de marktvraag. Dit advies zal worden geschreven op basis van de uitgevoerde analyses en afgenomen interviews.

Daarnaast zullen ook (semi)gestructureerde interviews worden afgenomen (Baarda, Dit is onderzoek!, 2014). In deze interviews worden stakeholders van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost gevraagd naar hun visie, wensen, eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het plangebied. De dataverzamelmethode die hierbij van toepassing is, betreft fieldresearch (Fischer & Julsing, 2014). Hiervoor zal ook een bezoek aan het plangebied worden uitgevoerd, zodat er een beter beeld gevormd kan worden van de locatie en de nabije omgeving.

1.7 Analyse

Bij het formuleren van de deelvragen is aangegeven welke literatuur wordt geraadpleegd om de gewenste informatie te verkrijgen. Allereerst worden documenten als het bestemmingsplan en de gebiedsvisie geraadpleegd. Deze geven duidelijke en eenduidige informatie, waardoor het verwerken van deze informatie in het afstudeeronderzoek eenvoudig zal zijn.

Daarnaast worden referenties, zoals gebiedsontwikkelingen op Vinex-locaties geraadpleegd. Deze kunnen vervolgens worden gebruikt als referentie voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Hiervoor zullen kenmerken als samenwerkingsvorm, de looptijd, leegstand bij oplevering, vraagprijzen, succesfactoren, ontwerp, betrokkenheid van omgeving en aandacht voor duurzaamheid worden verwerkt. Meerdere worden onderzocht, zodat kan worden bepaald hoe de ontwikkeling normaliter verlopen en welk resultaat met deze gebiedsontwikkelingen kan wordt behaald.

Vervolgens worden interviews uitgevoerd met de stakeholders om hun visie op de aanpak en het resultaat van de gebiedsontwikkeling te verkrijgen. De interviews worden opgenomen, waardoor deze achteraf gedocumenteerd en gecodeerd kunnen worden. Hierdoor blijft alle bruikbare informatie behouden. Daarnaast kan de overzichtelijk gedocumenteerde informatie uit de interviews onderling worden vergeleken.

De interviews zullen (semi)gestructureerd zijn, waardoor vooraf duidelijk is welke vragen gesteld zullen worden en welke thema's behandeld worden. Bij de codering van de interviews zal ieder behandeld thema een eigen kleur krijgen, zodat de informatie eenvoudig te raadplegen en te verwerken is.

Voor de ontwikkelaar zal een opstalexploitatie (OPEX) en grondexploitatie (GREX) worden opgesteld, zodat de financiële haalbaarheid kan worden onderbouwd. Deze modellen geven een overzicht van het te verwachten rendement van de gebiedsontwikkeling weer.

1.8 Validiteit

Het is van groot belang dat de uitkomsten van het onderzoek overeenkomen met de werkelijkheid. Er moet nauwkeurig worden gemeten wat wordt beoogd te meten (Baarda, Dit is onderzoek!, 2014). In dit onderzoek wordt daarom gekeken naar al eerder uitgevoerde



gebiedsontwikkelingen. Hierdoor ontstaat een beter beeld van de werkelijke mogelijkheden voor het plangebied, wat de validiteit ten goede komt.

Daarnaast worden interviews afgenomen met stakeholders, welke een belangrijke rol vervullen binnen de gebiedsontwikkeling. Deze stakeholders maken ieder deel uit van een professionele partij met veel kennis in het vakgebied van gebiedsontwikkeling. De partijen hebben veel ervaring met het uitvoeren van gebiedsontwikkelingen.

Dankzij de jarenlange praktijkervaring van de stakeholders hebben zij ook een goed beeld van de ontwikkelmogelijkheden voor het plangebied. Door hun bevindingen te verwerken in het onderzoek, neemt de validiteit van het onderzoek toe. Daarnaast draagt dit bij aan een goed onderbouwd adviesrapport voor Roosdom Tijhuis.

Het grootste deel van het onderzoek is deskresearch, maar daarnaast wordt ook fieldresearch toegepast. Zo zullen de interviews met de stakeholders het onderzoek vanuit een ander perspectief belichten. Ook zullen de uitkomsten van deskresearch en fieldresearch worden vergeleken en is er sprake van triangulatie (Baarda, Is de dataverzameling betrouwbaar en valide?, 2014). Dit verhoogt de validiteit, omdat er hierdoor wordt gemeten, wat wordt beoogd te meten. Daarnaast draagt dit ook bij aan de toename van de betrouwbaarheid van het onderzoek.

De analyses die worden uitgevoerd, zoals de DESTEP-analyse en de SWOT-analyse zijn tools die wereldwijd worden toegepast. Zodra de input uit voorgaand onderzoek kritisch wordt verwerkt in de analyses, zal ook de output voldoen aan de validiteitseis. Deze analyses bevatten bruikbare meetinstrumenten, waarmee goed kan worden afgestemd welke aspecten gemeten moeten worden om te kunnen bijdragen aan een valide onderzoek.

Daarnaast zijn de constructen die worden gebruikt bij de uitvoering van het onderzoek uitvoerig geoperationaliseerd in het theoretisch kader. Hierin wordt verwoord op welke wijze de analyses worden uitgevoerd en welke definities worden toegepast in het afstudeeronderzoek. Door deze operationalisering kunnen de begrippen en analyses eenduidig uitgevoerd worden. Daarnaast wordt hierdoor ook de validiteit verhoogd. Het theoretisch kader is opgenomen in bijlage I.

1.9 Betrouwbaarheid

Dit onderzoek moet zodanig worden uitgevoerd, dat reproductie van het onderzoek dezelfde resultaten zal opleveren. Meetfouten moeten daarom worden voorkomen binnen het onderzoek. Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige bronnen om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen. Zo worden met name bronnen gebruikt van betrouwbare vastgoedinstanties, zoals de NEPROM en NVM.

Daarnaast heeft de digitale mediatheek van de Hogeschool Rotterdam een grote set met betrouwbare databases en naslagwerken opgesteld, waarin bruikbare vastgoedinformatie voor het onderzoek te raadplegen is. Ook zal met name gebruik gemaakt worden van recente bronnen, zodat bij herhaling van het onderzoek dezelfde recente bronnen nog bruikbaar zullen zijn. Daarnaast worden cijfers en onderzoeken van instituten als het CBS en CPB gebruikt. Deze instanties leveren zeer betrouwbare informatie, waarvoor zij uitgebreid onderzoek hebben verricht.



De interviews met de stakeholders zullen ook bijdragen aan een betrouwbaar onderzoek. Deze stakeholders zijn namelijk professionals met veel ervaring, waardoor zij informatie kunnen leveren, welke bij herhaling van het onderzoek niet zal veranderen.

Voordat het afstudeeronderzoek wordt verricht, worden een aantal verwachtingen opgesteld. Hierdoor kan een mogelijk beeld worden geschetst van de uitkomst van het onderzoek. Deze verwachtingen dragen bij aan de betrouwbaarheid van het onderzoek. Zodra de verwachtingen overeenkomen met de uitkomsten van het onderzoek, dienen de uitkomsten van de analyses als onderbouwing van de verwachtingen. Zodra de afwijken van de uitkomsten, kan ook dit verschil worden onderbouwd aan de hand van de analyses.

Het plangebied aan de Stougjesdijk bevindt zich buiten de grote steden. Verwacht wordt dat, naast de bevolking binnen de Hoeksche Waard, ook gezinnen uit nabijgelegen dorpen en steden, zoals Rotterdam, Spijkenisse, Barendrecht en Dordrecht worden aangetrokken. Het plan van nieuwbouw, waarbij veel groen behouden zal worden, zal naar verwachting gezinnen met kleine kinderen aantrekken die graag de stad willen vermijden, omdat zij waarde hechten aan rust en ruimte. De ontwikkeling zal een uitbreiding vormen voor het dorp Oud-Beijerland.

Het onderscheidende karakter van de nieuwbouwwijk zal naar verwachting ook gepensioneerden aantrekken die behoefte hebben aan een grotere woning in een rustigere omgeving dan een grote stad als Rotterdam. Daarnaast hoeven zij niet meer te werken, waardoor zij niet in of dichtbij een grote stad hoeven te wonen. Wel zullen er in de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost of in de nabije omgeving voorzieningen gerealiseerd moeten worden om deze doelgroepen aan te trekken.

1.10 Afbakening en randvoorwaarden

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in een tijdsbestek van 20 weken. Hierdoor is een afbakening noodzakelijk. Allereerst wordt er bij dit onderzoek alleen gefocust op één gebied, namelijk het plangebied aan de Stougjesdijk in Oud-Beijerland.

Aangezien de gebiedsontwikkeling zich nog in de beginfase bevindt, moet het gehele proces worden doorlopen. Voor dit onderzoek moeten daarom ook nog vooronderzoeken worden verricht om te bepalen hoe de gebiedsontwikkeling het best vormgegeven kan worden. Door dit vooronderzoek te verrichten levert dit afstudeeronderzoek een meerwaarde op. De bevindingen uit dit onderzoek kunnen in de praktijk worden toegepast bij uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Momenteel zijn er nog geen definitieve gedetailleerde eisen voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld. Dit biedt ruimte om aanbevelingen te geven en aanpassingen door te voeren in de gebiedsontwikkeling op basis van dit onderzoek.

Het onderzoek naar de beste invulling van de gebiedsontwikkeling en het opstellen van een adviesrapport voor Roosdom Tijhuis is een grote opgave, maar kan worden afgebakend door vast te houden aan de analyses die voor een gebiedsontwikkeling worden gebruikt. Daarnaast kan het raadplegen van referentieprojecten bijdragen aan een beter beeld van de onderdelen binnen de gebiedsontwikkeling waarop de focus ligt.

Ten slotte worden eerder uitgevoerde onderzoeken van gebiedsontwikkelingen geraadpleegd, zodat kan worden bepaald welke analyses noodzakelijk zijn. Door deze selectie wordt enkel relevant onderzoek verricht en worden bijzaken enkel verwerkt zodra deze een toegevoegde waarde bieden aan het eindresultaat van dit afstudeeronderzoek.

2. Literatuurstudie

Binnen dit onderzoek wordt veel gebruik gemaakt van informatie uit eerder uitgevoerde onderzoeken. Hieronder worden ter voorbereiding van het afstudeeronderzoek enkele theorieën en uitgangspunten opgenomen. De theorieën zullen in het vervolg van het onderzoek worden gebruikt ter ondersteuning van de uit te voeren analyses.

2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het opstellen van de ontwikkelconcepten is het van belang om stedenbouwkundige theorieën toe te passen. Twee bekende stedenbouwkundige theorieën die ook in de praktijk succesvol zijn gebleken worden hieronder toegelicht. In het kort worden de theorieën van Jane Jacobs en Jan Gehl toegelicht.

2.1.1 Jane Jacobs

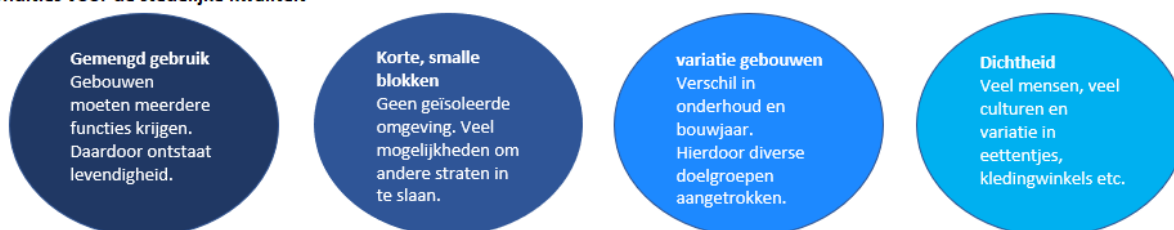
Jane Jacobs was een revolutionair op het gebied van stedenbouw. Zij benadrukt dat diversiteit en veiligheid zeer belangrijk zijn om een goed functionerende stad te creëren. Veel projecten zijn ontwikkeld op basis van haar theorieën (Encyclopedia of World Biography, 2019).

Haar stedenbouwkundige theorie voor een goed werkende stad kan worden samengevat aan de hand van 7 punten die zij in haar boek *The death and life of great American cities* beschrijft. De 7 punten zijn in figuur 3 samengevoegd met daarbij een korte toelichting (Jacobs, 2011).

Conditie voor de werking van de stad



Conditie voor de stedelijke kwaliteit



Figuur 3 Uitgangspunten voor een goed werkende stad (Jacobs, 2011).

2.1.2 Jan Gehl

Jan Gehl is een stedenbouwkundig ontwerper en consultant. Ook hij heeft intensief onderzoek verricht naar het gebruik en de vormgeving van openbare ruimten, met name in steden. Ook zijn bevindingen worden veel toegepast in hedendaagse projecten (Project for public spaces, 2008).

Hieronder is één van zijn theorieën afgebeeld uit zijn boek *Cities for people*. De menselijke maat is hierbij erg belangrijk. Dit betekent dat de bewoners zich niet klein moeten voelen in de omgeving, maar op hun gemak. Ook moeten er goede zichtlijnen in het plangebied worden ingepast, zodat de bewoners ver kunnen kijken en kunnen genieten van het uitzicht.

Protection	PROTECTION AGAINST TRAFFIC AND ACCIDENTS — FEELING SAFE - Protection for pedestrians - Eliminating fear of traffic	PROTECTION AGAINST CRIME AND VIOLENCE — FEELING SECURE - Lively public realm - Eyes on the street - Overlapping functions day and night - Good lighting	PROTECTION AGAINST UNPLEASANT SENSORY EXPERIENCES - Wind - Rain/snow - Cold/heat - Pollution - Dust, noise, glare
Comfort	OPPORTUNITIES TO WALK - Room for walking - No obstacles - Good surfaces - Accessibility for everyone - Interesting façades	OPPORTUNITIES TO STAND/STAY - Edge effect/ attractive zones for standing/staying - Supports for standing	OPPORTUNITIES TO SIT - Zones for sitting - Utilizing advantages: view, sun, people - Good places to sit - Benches for resting
	OPPORTUNITIES TO SEE - Reasonable viewing distances - Unhindered sightlines - Interesting views - Lighting (when dark)	OPPORTUNITIES TO TALK AND LISTEN - Low noise levels - Street furniture that provides “talkscapes”	OPPORTUNITIES FOR PLAY AND EXERCISE - Invitations for creativity, physical activity, exercise and play - By day and night - In summer and winter
Delight	SCALE Buildings and spaces designed to human scale	OPPORTUNITIES TO ENJOY THE POSITIVE ASPECTS OF CLIMATE - Sun/shade - Heat/coolness - Breeze	POSITIVE SENSORY EXPERIENCES - Good design and detailing - Good materials - Fine views - Trees, plants, water

Figuur 4 Kwalitatieve criteria voor voetgangers in openbare ruimten (Gehl, 2010).

2.2 Algemene wet- en regelgeving m.b.t. gebiedsontwikkeling

Er zijn enkele wetten en regels die voor alle gebiedsontwikkelingen van toepassing zijn. Deze worden voorafgaand aan dit onderzoek opgesteld. Hieronder zijn deze wetten en regels toegelicht.

2.2.1 Omgevingsrecht

Omgevingsrecht is zeer belangrijk bij project- en gebiedsontwikkeling. Onder het omgevingsrecht vallen alle wetten en regels met betrekking tot ruimtelijke projecten (Rijksoverheid, z.j.). Momenteel is het omgevingsrecht onderverdeeld onder tientallen wetten, zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet bodembescherming.

In 2021 zal er een overkoepelende wet komen, welke al deze wetten samenvoegt in de Omgevingswet. (Rijksoverheid, 2019). Deze wet zal overzichtelijker en eenvoudiger zijn voor ontwikkelaars. Dit heeft tot gevolg dat processen als vergunningsaanvragen sneller verlopen. Daarnaast wordt de beslissingstermijn van de overheid voor deze aanvragen verkort. In één oogopslag moet duidelijk zijn welke regels voor het gebied van toepassing zijn (Platform31, z.j.).

2.2.2 Omgevingsvergunning

Het aanvragen van een omgevingsvergunning valt onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hieronder vallen vergunningsaanvragen voor onder andere wonen, bouwen en verbouwen. Dankzij de omgevingsvergunning is het mogelijk om voor bepaalde acties af te wijken van het geldende bestemmingsplan (Samuels Brusse, 2018). Of afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk is, kan pas worden bepaald zodra er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld en wanneer deze is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders.

2.2.3 Aanpassing Crisis- en herstelwet

De Crisis- en Herstelwet geldt sinds het jaar 2010. Deze wet werd ingevoerd om in tijden van crisis het uitvoeren van infrastructurele projecten te versnellen. Hierbij werd gefocust op



grootschalige bouwprojecten en de duurzaamheidsmaatregelen binnen deze projecten. Er wordt geëxperimenteerd met nieuwe inpassingen in de Crisis- en Herstelwet om voor te kunnen bereiden op de nieuwe Omgevingswet (Rijksoverheid, 2019).

De wet heeft tot nu toe het bouwen van 29.000 woningen versneld. Er liggen momenteel plannen om op deze basis nog 120.000 woningen te realiseren. Dankzij deze wet is het vaker mogelijk om af te wijken van het bouwbesluit zodra de meerwaarde van het project kan worden aangetoond.

3. Opzet recente gebiedsontwikkelingen

3.1 Referenties

Om Stougjesdijk-Oost te kunnen ontwikkelen moeten er lessen worden getrokken uit eerder gereali-seerde gebiedsontwikkelingen. Gebiedsontwikkelingen welke momenteel in uitvoering zijn kunnen ook leerzaam zijn voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Daarom zullen voor dit afstudeeronderzoek een aantal gebiedsontwikkelingen geanalyseerd worden. Op basis van deze praktijkvoorbeelden zullen een aantal succes- en faalfactoren worden opgesteld. Deze succes- en faalfactoren kunnen input leveren die bijdraagt aan de optimalisering van de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland.

3.2 5 praktijkvoorbeelden

Er zijn vijf gebiedsontwikkelingen geanalyseerd. Hieronder staan per praktijkvoorbeeld een aantal kenmerken. De volledige beschrijvingen van de ontwikkelingen zijn terug te vinden in bijlage II.

	
Ontwikkeling: Waalfront, Nijmegen	Ontwikkeling: Floriande (eiland 2), Hoofddorp
Opdrachtgever(s): Gemeente Nijmegen	Opdrachtgever(s): Gemeente Haarlemmermeer
Eerste plannen: 2003	Eerste plannen: 1993 (VINEX)
Totstandkoming: Selectieprocedure	Totstandkoming: Prijsvraag
Ontwikkelaar(s): Rabo Vastgoed (nu BPD)	Ontwikkelaar(s): Bouwfonds (nu BPD)
Rol gemeente: Weinig sturend. Enkel geïnteresseerd in eindresultaat.	Rol gemeente: Particulier opdrachtgeversschap
Samenwerkingsvorm: Publiek-private samenwerking	Samenwerkingsvorm: Publiek-private samenwerking
Ontwikkelrechten: Rabo Vastgoed (75%), derden (25%).	Ontwikkelrechten: Bouwfonds (100%)
Aantal woningen e.a. functies: 2.100 woningen, 6.400 m ² commercieel vastgoed.	Aantal woningen: Ca. 300 woningen
Type woningen: 1/3 koopappartementen, 1/3 vrije sector huurappartementen, 1/3 sociale huurwoningen	Type woningen: ca. 273 koopwoningen, 27 huurappartementen.
Kenmerken: Flexibel bestemmingsplan, tijdelijke invulling voor Honigcomplex, aanleg brug voor betere ontsluiting	Kenmerken: Parkeren gedeeltelijk in parkeerhoven, website voor updates, kopersvereniging, informatiebijeenkomst.

Figuur 5 Praktijkvoorbeelden van gebiedsontwikkelingen deel I.

 	
Ontwikkeling: Stad van de Zon, Heerhugowaard	Ontwikkeling: Rijswijk Buiten (fase 1)
Opdrachtgever(s): Provincie Noord-Holland, gemeente Heerhugowaard	Opdrachtgever(s): Gemeente Rijswijk
Eerste plannen: 1993 (VINEX)	Eerste plannen: 2011
Totstandkoming: Ontwikkelrecht door grondeigendom	Totstandkoming: Tender
Ontwikkelaar(s): Hallokaties, Bouwfonds (nu BPD)	Ontwikkelaar(s): Dura Vermeer
Rol gemeente: Nauwe samenwerking met de marktpartijen. Faciliterend grondbeleid.	Rol gemeente: Nauwe samenwerking met marktpartijen.
Samenwerkingsvorm: Publiek-private samenwerking	Samenwerkingsvorm: Publiek-private samenwerking
Ontwikkelrechten: Rabo Vastgoed (75%), derden (25%)	Ontwikkelrechten: Dura Vermeer (100%)
Aantal woningen: Momenteel ca. 3.000 woningen gerealiseerd.	Aantal woningen: 3.500 woningen als totaal van alle fases.
Type woningen: Koop rijwoningen	Type woningen: Met name meergezinswoningen.
Kenmerken: Duurzaamheidsinnovaties toegepast, subsidies verkregen, nauwe samenwerking met overheid waardoor politiek draagvlak ontstond.	Kenmerken: Parkeren gedeeltelijk in parkeerhoven, website voor updates, kopersvereniging, informatiebijeenkomst.

Figuur 6 Praktijkvoorbeelden van gebiedsontwikkelingen deel II

	
Ontwikkeling: Blauwestad, Groningen	
Opdrachtgever(s): Provincie Groningen, gemeente Scheemda, Winschoten en Reiderland.	
Eerste plannen: 1990	
Totstandkoming: Ontwikkelrecht door grondeigendom	
Ontwikkelaar(s): Consortium Volker Wessels Stevin, Ballast Nedam, Wilma en Koop Holding.	
Rol gemeente: Nauwe samenwerking met marktpartijen.	
Ontwikkelrechten: Consortium (100%)	
Aantal woningen: Oorspronkelijk plan 2.000 woningen.	
Type woningen: 500 woningen in goedkope segment, 1.500 woningen middensegment.	
Kenmerken: Duurzaamheidsinnovaties toegepast, onvoldoende vooronderzoek, gebrek aan expertise.	

Figuur 7 Praktijkvoorbeelden van gebiedsontwikkelingen deel III

3.3 Bevindingen



Het analyseren van praktijkvoorbeelden van gebiedsontwikkelingen heeft veel bruikbare succes- en faalfactoren opgeleverd. Allereerst kan worden gesteld dat iedere gebiedsontwikkeling uniek is. Hierdoor is een integrale aanpak van gebiedsontwikkelingen onmogelijk. Uit de praktijkvoorbeelden blijkt dat het belangrijk is om deskundig vooronderzoek uit te voeren. Zo ontstaat een goed beeld van het plangebied en de omgeving, waardoor de potentie al vroegtijdig kan worden ingeschat.

Om de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar te maken, was er bij de gebiedsontwikkeling Blauwe-stad gepland om voornamelijk woningen voor het hoge marktsegment te ontwikkelen. Zo werd er binnen deze gebiedsontwikkeling gefocust op rijke westerlingen. Deze doelgroep had echter geen behoefte om zich te vestigen in het Noorden van Nederland, waardoor de marktbehoefte nihil was. Zo werden de doelgroepen bepaald op basis van de financiële haalbaarheid, maar werd er onvoldoende marktonderzoek verricht. Hierdoor werd er een verkeerde doelgroep aangesproken. Hieruit blijkt dat het uitvoeren van marktonderzoek zeer belangrijk is om doelgroepen te kunnen bepalen. Zo kan de financiële haalbaarheid beter worden afgestemd op realistische verwachtingen. Als gevolg van het vaststellen van een verkeerde doelgroep stagneerde de voorverkoop van de woningen.

Meerdere gebiedsontwikkelingen, zoals Waalfront en Floriande zijn gestart door middel van een tender. Dankzij de tender geven meerdere partijen een conceptuele invulling voor het gebied. Hierna kiest de gemeente de partij die naar hun inzichten de beste ideeën heeft voor de invulling van het plangebied. De tender geeft veel ruimte voor creatieve en innovatieve ideeën, waardoor de beste prijs/kwaliteit verhouding voor de invulling van de gebiedsontwikkeling tot stand kan komen.

Daarnaast blijkt de publiek private-samenwerking succesvol bij de gebiedsontwikkelingen Stad van de Zon en Rijswijk Buiten. Bij deze gebiedsontwikkelingen op basis van PPS stelt de gemeente een aantal randvoorwaarden op. De marktpartijen moeten, rekening houdend met deze randvoorwaarden, een haalbare gebiedsontwikkeling tot stand brengen. Zo hebben de marktpartijen gedeeltelijke vrijheid om eigen ideeën en bevindingen tot uiting te laten komen in de gebiedsontwikkeling. Dankzij de vrijheid die de gemeente geeft, ontstaat er meer draagvlak voor de gebiedsontwikkeling bij de ontwikkelende partijen.

De crisis is een groot gevaar voor gebiedsontwikkelingen. Met name rond de crisis van 2000 bleken de woningen bij gebiedsontwikkeling Blauwestad onverkoopbaar. Waalfront en Blauwestad kregen ook te kampen met de crisis die halverwege 2008 startte. Binnen deze gebiedsontwikkelingen is hier echter goed op ingespeeld door onder andere een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Hierdoor konden de woningaantallen, investering en fasering worden aangepast op de veranderende markt-omstandigheden. Bij Rijswijk Buiten nam de gemeente 100% van de grond in eigendom, zodat het risico van de ontwikkelaars werd beperkt. Ook het verkrijgen van bepaalde subsidies kan bijdragen aan de financierbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Floriande is ontwikkeld op basis van particulier opdrachtgeverschap. In deze samenwerkingsvorm heeft ook de burger veel invloed op het eindresultaat. Het betrekken van burgers zorgt voor meer betrokkenheid en draagvlak. Tevens krijgen burgers meer zeggenschap over het ontwerp van hun woning.

Daarnaast zijn goede parkeeroplossingen en ontsluiting ook zeer belangrijk. Waterhuishouding kan de gebiedsontwikkeling vertragen zodra deze niet goed is gemanaged in een vroeg stadium. Figuur 8 geeft een duidelijk overzicht van de succes- en faalfactoren op

basis van de referenties. Een uitgebreide beschrijving van de referentieprojecten is te raadplegen in bijlage II.

Succes- en faalfactoren gebiedsontwikkeling o.b.v. referenties

Succesfactoren

- Deskundig vooronderzoek
- Inspelen op marktbehoefte
- Ruimte voor ideeën van marktpartijen
- Transparant overzicht van kosten en opbrengsten
- Flexibel bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan
- Duidelijke en overzichtelijke fasering
- Vroegtijdig betrekken van (toekomstige) bewoners en eventueel het oprichten van een kopersvereniging
- Aanvragen van subsidies
- Creëren van draagvlak bij politiek, omwonenden en andere stakeholders
- Innovatieve duurzaamheidsoplossingen
- Uit het zicht parkeren op eigen terrein, parkeerkoffers e.d.
- Toepassen van groen, water speelgelegenheden en recreatie
- Behoud van cultuurhistorische waarde en kenmerken van plangebied
- Autoluwe zones
- Goede fiets- en wandelroutes om beweging te stimuleren
- Goede ontsluiting en bereikbaarheid
- Gezamenlijk grondbedrijf voor delen belangen, kosten en risico's

Faalfactoren

- Te optimistische prognoses
- Onvoldoende zicht op kosten en opbrengsten
- Elke woning een eigen karakter (individuele woningbouw)
- Ontbreken openbaar vervoer in plangebied
- Starten van een zeer risicovolle gebiedsontwikkeling
- Onduidelijkheid over rolverdeling stakeholders
- Beëindiging samenwerking met stakeholders
- Gedeelte grond niet (meer) in bezit
- Onjuiste doelgroepen aangesproken
- Ontbreken van overzicht op ontwikkeling door chaotische uitvoering

Figuur 8 Succes- en faalfactoren m.b.t. de referenties.

3.4 Conclusie

Uit de bevindingen van vorige paragraaf kunnen een aantal concluderende uitspraken worden gedaan. Zo blijkt dat er in de praktijk niet altijd deskundig vooronderzoek wordt verricht. Voor de Gebieds-ontwikkeling Stougjesdijk-Oost moet het gebied en de bevolking in kaart worden gebracht aan de hand van onder andere een lagenbenadering en DESTEP-analyse. Op deze manier kan er vooraf een duidelijk beeld worden gevormd van de gebieds- en bevolkingseigenschappen, waardoor een betere invulling van de gebiedsontwikkeling tot stand kan komen.

Vervolgens is het belangrijk om de gebiedsontwikkeling te richten op specifieke doelgroepen. Er moet namelijk voldoende vraag zijn vanuit de markt om de te realiseren woningen te kunnen verkopen. Door het uitvoeren van kritisch markt- en doelgroepenonderzoek kan worden bepaald welke doelgroepen geïnteresseerd zullen zijn in woonruimte in het plangebied.

Vervolgens is het van groot belang om een passende samenwerkingsvorm te kiezen en te behouden binnen de gebiedsontwikkeling. Zo heeft de publiek-private samenwerkingen bij de referentie-projecten vaak geleid door een goede communicatie en duidelijke afspraken tijdens de gebieds-ontwikkeling. Iedere gebiedsontwikkeling is uniek en vraagt om een specifieke aanpak. Deze aanpak wordt bepaald op basis van onder andere de betrokken partijen bij de gebiedsontwikkeling en de verdeling van het grondeigendom in het plangebied.

Aangezien de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost grootschalig is en een lange looptijd zal hebben, moet er flexibiliteit in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan worden toegevoegd. Op deze manier kan er met name gedurende een crisis worden ingespeeld op de veranderende markt-omstandigheden.



Daarnaast moet er onderzoek worden gedaan naar een goede invulling van parkeeroplossingen en waterhuishouding. Die zijn namelijk uitdagingen waar veel gebiedsontwikkelingen op vast lopen. Met name de stedenbouwkundige kan hier uitgebreid onderzoek naar verrichten, zodat een haalbare invulling van deze uitdagingen kan worden toegepast.

4. Stakeholders

Om een succesvolle gebiedsontwikkeling tot stand te brengen is het van belang om de stakeholders te analyseren. Zo moet duidelijk worden welke rol zij binnen de ontwikkeling vervullen en welke invloed zij kunnen uitoefenen. Dit hangt onder andere af van de eigendomsverhouding van de percelen binnen het plangebied. Zo hebben over het algemeen de partijen met meer grond in eigendom ook meer zeggenschap binnen het gebiedsontwikkelingsproces. In bijlage III zijn de percentages van het grondeigendom van de marktpartijen weergegeven. Deze percentages zijn verkregen uit het Hoofdpijnenakkoord en een concept van de intentieovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling Stougieisdijk-Oost.

Daarnaast moet er inzicht worden verkregen in de wensen, eisen en randvoorwaarden van de stakeholders betreffende de gebiedsontwikkeling Stougieisdijk-Oost. In dit hoofdstuk wordt door middel van een stakeholdersanalyse, een antwoord geformuleerd op het tweede deel van de eerste deelvraag namelijk: *welke stakeholders zijn erbij betrokken?*

4.1 Categorisering stakeholders

Binnen deze gebiedsontwikkeling is een gevarieerd aanbod aan stakeholders betrokken. Dit zijn marktpartijen, overheden, en verenigingen. Tabel 1 geeft weer welke stakeholders betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling Stougieisdijk-Oost en welke rol zij vervullen.

Tabel 1 Deelnemende stakeholders gebiedsontwikkeling Stougieisdijk-Oost.

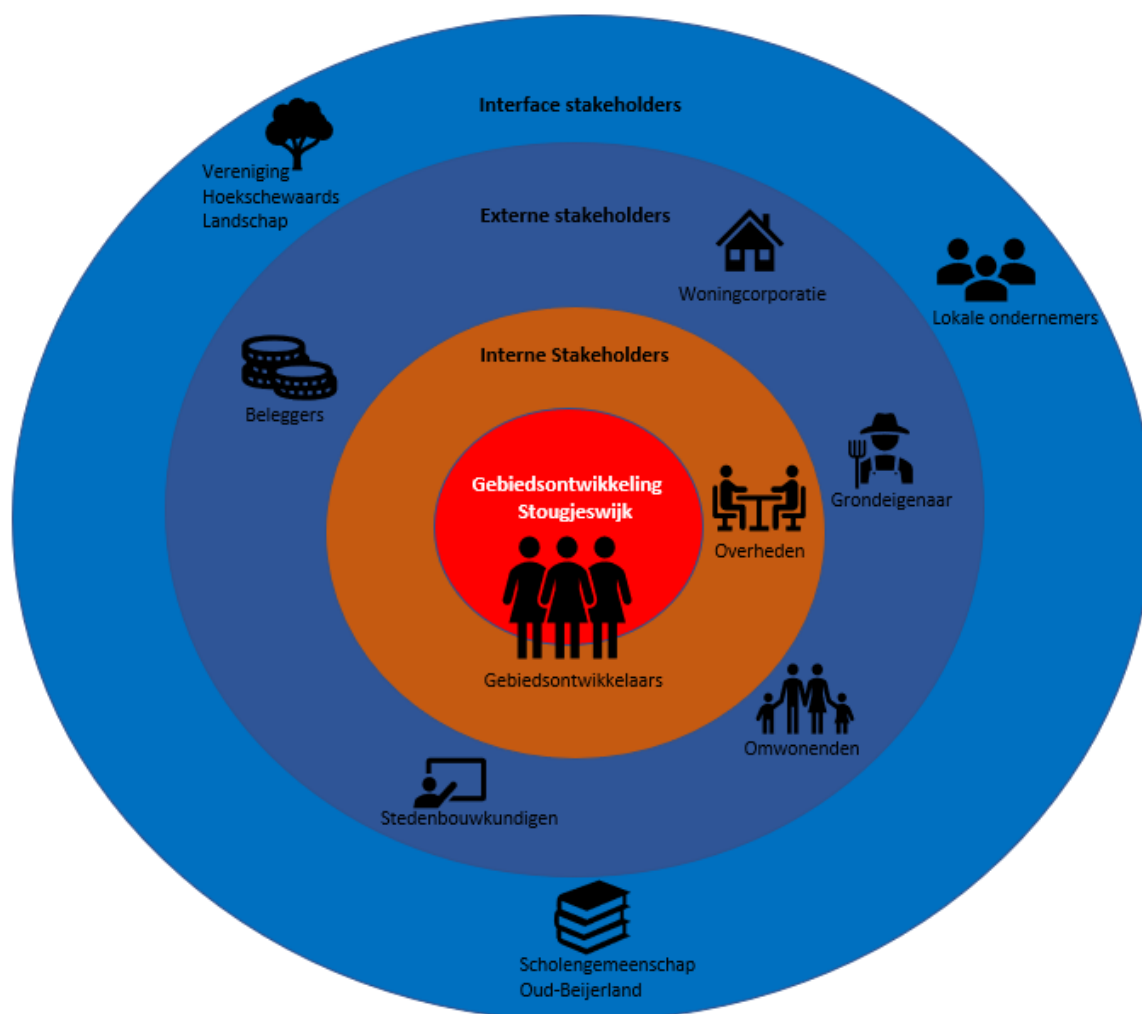
Stakeholder	Functie/invloed
Provincie Zuid-Holland	Opstellen randvoorwaarden en wet- en regelgeving
Gemeente Hoeksche Waard	Publiekrechtelijke opdrachtgever. Stuur op het behalen van maatschappelijke doelen.
BPD Ontwikkeling	Gebiedsontwikkelaar
Rotij Gebiedsontwikkeling West	Gebiedsontwikkelaar
BPL Pensioen	Belegger
Adriaan van Erk	Gebiedsontwikkelaar
Gebiedsontwikkeling Oud-Beijerland Oost	Gebiedsontwikkelaar
Van der Vorm Vastgoed	Belegger
Atelier Dutch	Stedenbouwkundige
Particuliere grondbezitter	Particuliere eigenaar gedeelte plangebied
Omwonenden	Inspraak over toekomst van hun woonomgeving
Vereniging Hoekschewaards Landschap	Inspraak over ontwikkelingen in groene gebieden
Ondernemers Oud-Beijerland	Baat bij goed eindresultaat (toename klandizie)
Scholengemeenschap Oud-Beijerland	Wordt beïnvloed door eindresultaat ontwikkeling (toename leerlingenaantal)
HW Wonen	Wil sociale huurwoningen afnemen om het aanbod te vergroten.

Vervolgens kunnen de stakeholders worden ingedeeld. Dit wordt gedaan door middel van een stakeholdersmatrix. In deze matrix wordt de manier van betrokkenheid bij het gebiedsontwikkelingsproces weergegeven. Hierbij worden bestaande modellen gebruikt (Projectmanagementsite.nl, z.j.). Deze modellen worden echter aangepast, zodat deze geschikt zijn voor gebruik bij deze specifieke gebiedsontwikkeling.

Tabel 2 Categorisering stakeholders.

Stakeholders	Primair <i>Directe invloed op aanpak of resultaat</i>	Secundair <i>Indirecte invloed op aanpak of resultaat</i>
Interne stakeholder <i>Bij de gebiedsontwikkeling betrokken vanuit eigen organisatie</i>	BPD Ontwikkeling Rotij Gebiedsontwikkeling West Adriaan van Erk Gebiedsontwikkeling Oud-Beijerland Oost Van der Vorm Vastgoed	Provincie Zuid-Holland Gemeente Hoeksche Waard
Externe stakeholder <i>Bij de gebiedsontwikkeling betrokken externe partij</i>	BPL Pensioen Particuliere grondbezitter HW Wonen	Omwonenden Atelier Dutch
Interface stakeholder <i>Niet bij de gebiedsontwikkeling betrokken, maar heeft wel belang bij de ontwikkeling</i>	Vereniging Hoekschewaards Landschap Ondernemers Oud-Beijerland Scholengemeenschap Oud-Beijerland	

Tabel 2 laat zien dat alle ontwikkelpartijen zijn opgenomen als interne stakeholders met een directe invloed op de aanpak of het resultaat. Deze ontwikkelpartijen zijn eigenaar van het plangebied en zijn verantwoordelijk voor een succesvolle ontwikkeling, waarbij ook hun rendement wordt behaald. In bijlage III wordt deze indeling onderbouwd. Figuur 9 geeft de positionering van de stakeholders binnen de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost weer.



Figuur 9 Weergave van de grootte van invloed op de gebiedsontwikkeling per stakeholder.



4.2 Conclusie

Tabel 3 geeft op basis van de theorie van Roel Grit (2019) overzicht in de huidige situatie van de stakeholders binnen de gebiedsontwikkeling. Deze concludeert welke rol de partijen vervullen in het onderhandelings- en ontwikkelproces.

Tabel 3 Concluderend overzicht stakeholders.

Stakeholder	Vertegenwoordiger(s)	Rol	Belang	Relatie
Provincie Zuid-Holland	Provinciebestuur	Woningcontingent vaststellen, subsidies verlenen en evt. grote infrastructuur aanpassen.	Voorzien in woningbehoefte en sturen op economische vooruitgang.	Momenteel nauwelijks overleg doordat coalitie ontbrak voor provinciebestuur.
Gemeente Hoeksche Waard	Gemeenteraad, College van B&W, stedenbouwkundige, projectmanager	Opdrachtgever. Faciliteren van de gebiedsontwikkeling, opstellen wensen, eisen en wet- en regelgeving.	Voorzien in lokale woningbehoefte en economische vooruitgang mogelijk maken.	Nauwe samenwerking met marktpartijen om toe te zien op vorderingen.
Ontwikkelconsortia*	Ontwikkelaars	Verkennen mogelijkheden en vervolgens ontwikkelen van plangebied.	Behalen vereiste rendement en uitdragen bedrijfsvisie.	Nauwe samenwerking met de andere stakeholders.
BPL Pensioen	Belegger van Syntus Achmea Real Estate & Finance	Afnemen van gerealiseerde woningen voor verhuur in de vrije sector.	Behalen vereiste rendement en uitdragen bedrijfsvisie.	Minder nauw betrokken bij ontwikkelproces. Voornamelijk geïnteresseerd in eindresultaat.
Atelier Dutch	Stedenbouwkundigen	Verkennen ontwikkelmogelijkheden (woningaantal, type woning etc.)	Verkrijgen inkomsten en uitbreiden van naams-Bekendheid.	Nauw betrokken bij verkenning mogelijkheden voor ontwikkeling.
Particuliere grondbezitter	Professionele adviseur	Bemiddelen tussen particulier en marktpartijen voor verkoop grond of participeren in ontwikkeling.	Wens om grond te behouden of hoge opbrengst te verkrijgen.	Momenteel in onderhandeling met marktpartijen.
Omwonenden	Bestuur	Verkrijgen informatie m.b.t. ontwikkeling en behartigen eigen belangen.	Wensen geen of goede invloed op woon- en leefsituatie	Momenteel nauwelijks overleg door ontbreken concrete ontwikkelplannen.
Vereniging Hoekschewaards Landschap	Bestuur	Verkrijgen informatie m.b.t. ontwikkeling en behartigen eigen belangen.	Behoud of versterken van natuur en landschap.	Momenteel nog nauwelijks overleg door ontbreken concrete ontwikkelplannen.
Ondernemers Oud-Beijerland	Bestuur	Verkrijgen informatie m.b.t. ontwikkeling en behartigen eigen belangen.	Behoud of vergroten van klandizie en werkgelegenheid.	Momenteel nog nauwelijks overleg door ontbreken concrete ontwikkelplannen.
Scholengemeenschap Oud-Beijerland	Bestuur	Verkrijgen informatie m.b.t. ontwikkeling en behartigen eigen belangen.	Faciliteren toenemend leerlingenaantal.	Momenteel nog nauwelijks overleg door ontbreken concrete ontwikkelplannen.
HW Wonen	Bestuur	Afnemen van gerealiseerde woningen voor verhuur in de sociale sector.	Het creëren van meer aanbod voor mensen in de sociale huursector.	Momenteel nog nauwelijks overleg door ontbreken concrete ontwikkelplannen.

*BPD, Rotij Gebiedsontwikkeling West, Adriaan van Erk, Gebiedsontwikkeling Oud-Beijerland Oost, Van der Vorm Vastgoed.

5. Het gebied

Het plangebied ligt aan de Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland. Er moet inzicht worden verkregen in de infrastructuur en de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied. Het plangebied wordt onderzocht aan de hand van de lagenbenadering. Voordat de lagenbenadering wordt toegepast, zal in het kort de ligging en positionering van het gebied worden besproken. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag: *Wat zijn de gebiedseigenschappen van het plangebied en omgeving en welke ontwikkelingen hebben hier plaatsgevonden?*

5.1 Ligging en positionering plangebied

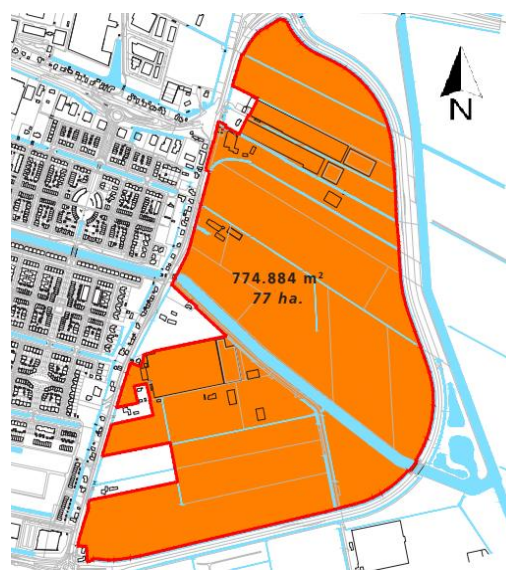
Het te onderzoeken gebied voor de gebiedsontwikkeling bevindt zich aan de Stougjesdijk-Oost, welke een uitbreidingslocatie van Oud-Beijerland vormt. Dit gebied is centraal gepositioneerd in de Hoeksche Waard. Daarnaast vormt deze het hoofdentreegebied van Oud-Beijerland. Het kenmerkt zich door dijken, polders, weilanden en groenstroken. In de structuurvisie van 2009 werd het gebied aangeduid als woon- werkgebied (Gemeenteraad Oud-Beijerland, 2013).

De Hoeksche Waard is kenmerkend door de vele rivieren en kreken in het polderlandschap. Deze polders zijn omsloten door dijken, zoals de Stougjesdijk het plangebied omsluit (Velden, 2019).

Deze afbeelding geeft het plangebied weer. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Stougjesdijk en de wijk Poortwijk (Google Maps, 2019).

De relatief jonge wijk wordt met name bevolkt door gezinnen met kinderen. Poortwijk staat rechtstreeks in verbinding met het centrum (Gemeenteraad Oud-Beijerland, 2013).

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde ontsloten door de Stougjesdijk met daarnaast het bedrijventerrein de Bosschen (Google Maps, 2019). Aan de oost- en zuidkant wordt het gebied omringd door de N217. In het plangebied bestaat het overgrote deel uit landbouwgrond. Daarnaast staan er enkele kassen en kleine oude bedrijfspanden. Links onderin staat een klein kerkje die zal worden behouden.



Figuur 10 Kaartweergave van het plangebied
(Atelier Dutch, 2018).

5.1.1 Lopende projecten in de omgeving

In bijlage IV zijn een aantal projecten weergegeven die momenteel worden uitgevoerd in Oud-Beijerland aan de hand van een kaart. Deze gebiedsontwikkelingen zijn gestart in 2013. Bij de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost is het van belang om gebiedsontwikkelingen in de nabije omgeving verder te volgen. Figuur 11 geeft twee lopende projecten in de nabije omgeving weer.



Figuur 11 Projecten in verkoop in Oud-Beijerland (Nieuwbouw Nederland B.V., z.j.).

5.2 Lagenbenadering

Deze lagenbenadering geeft inzicht in de elementen van het gebied betreffende de ondergrondlaag, netwerklaag en occupatielaag. Deze lagen worden ieder afzonderlijk onderzocht, maar vormen ook samen een geheel (Hagens, 2006). Na onderzoek van deze drie grondlagen kan een overkoepelende conclusie worden geschreven.

5.2.1 Historie Oud-Beijerland

De Hoeksche Waard heeft een lange ontstaansgeschiedenis. Al duizenden jaren wordt dit gebied bewoond. Dit komt met name door de ligging tussen de rivieren. Transport over water was vroeger namelijk al zeer belangrijk. Daarnaast is het water goed voor de vruchtbaarheid van het aangrenzende land. Vroeger zijn oeverwallen gebouwd waarachter relatief veilig gewoond kon worden (ArcGIS, 2016).

De Sint Elisabethsvloed in 1421 is bepalend voor de huidige structuur en functionaliteit van het gebied. Tijdens de vloed zijn stukken land in de Hoeksche Waard weggevaagd. Na deze vloed zijn er veel dijken gebouwd om tegen het water beschermd te zijn. Zo is ook de Stougjesdijk gecreëerd (Vista landscape and urban design, 2008).

5.3 Ondergrondlaag

Onderzoeken plangebied

De archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied is nihil (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2019). Het is echter noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren in het plangebied om de kans op archeologische vondsten volledig uit te sluiten (Velden, 2019). Hetzelfde geldt voor de flora en fauna. Stougjesdijk-Oost huisvest voor zover bekend geen bijzondere beschermde dieren- of plantensoorten. Er moet nog een quick-scan worden uitgevoerd, maar naar verwachting zullen er geen beschermde soorten worden aangetroffen (Snepvangers, 2019).

Bodemgesteldheid

De bodem in Oud-Beijerland en de rest van de Hoeksche Waard heeft een bovenlaag van zeeklei/zandige klei. Onder deze laag ligt een veenlaag. In de ondergrond van het plangebied is gas aanwezig, maar deze wordt niet uit de grond gewonnen. Verder is de grond relatief schoon en daardoor ook geschikt voor akkerbouw (ArcGIS, 2016).



Daarnaast is de grond relatief schoon er is er over het algemeen geen bodemsanering noodzakelijk. Er zijn echter nog een aantal bouwwerken in het plangebied aanwezig. Dit zijn enkele kassen en verouderde bedrijfspanden. Zodra deze panden worden gesloopt moet de ondergrond worden gesaneerd (Rijkswaterstaat, z.j.).

In de ondergrond is echter de stof PFOA aangetroffen. Dit is een chemische stof die is veroorzaakt door het petrochemische bedrijf DuPont. Regen en wind hebben deze schadelijke stof in een grote straal rondom de fabriek van DuPont verspreid. Deze PFOA-waarde binnen het plangebied is echter zeer laag en zal geen impact hebben op de gezondheid van bewoners. De PFOA-waarde bedraagt 4-6 microgram. Voor bijvoorbeeld een moestuin is een waarde van 86 microgram toegestaan (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2018).

Deze PFOA-waarde is dus verwaarloosbaar, maar voor de afvoer van de grond is dit echter wel een aandachtspunt. De toevoer van grond naar een andere locatie mag namelijk niet méér vervuild zijn dan dat de grond op die locatie op dat moment is (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2018).

Volgens de Wet Informatie-Uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) is het verplicht om een klic-melding uit te voeren. Met een klic-melding wordt vastgesteld of er in het plangebied leidingen en kabels liggen die tijdens graafwerkzaamheden beschadigd kunnen raken. (Graafmelding.nl BV, z.j.).

Biodiversiteit

Binnen de Hoeksche Waard is echter wel een grote mate van biodiversiteit aanwezig. De Hoeksche Waard beschikt over veel dijken, kreken en meervoudige bomenrijen, wat een goede leefomgeving vormt voor veel dieren- en plantensoorten. Om deze rijke biodiversiteit te behouden is het noodzakelijk om de bewoners kennis te geven van de natuurrijke omgeving en hen te stimuleren om zich in te zetten voor het natuurbehoud (Ministerie VROM/DGM/BWL, 2004).

Stikstof

Een bedreiging voor de biodiversiteit is de toenemende uitstoot van stikstof in Nederland. De overheid treft maatregelen om deze stikstof terug te dringen, zodat de lucht schoner wordt en het milieu minder wordt belast. De vernieuwde aanpak van de Europese overheid voor het terugdringen van stikstof heeft tot gevolg dat veel geplande bouwprojecten langer stil zullen liggen, totdat er een oplossing is gevonden voor de stikstofproblematiek. De sectoren landbouw, verkeer en industrie zijn ver-antwoordelijk voor een groot deel van de uitstoot van stikstof. De stikstof heeft onder andere nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater (Cobouw, 2019).

Met name de ontwikkellocaties rondom Natura 2000 gebieden, waarbij nog geen vergunningen zijn verleend, liggen langer stil. Naast het feit dat geplande bouwprojecten stil liggen, heeft deze aanpak van de stikstofproblematiek ook gevolgen voor diverse infrastructuurprojecten (Cobouw, 2019).

Omdat er nog geen duidelijke maatregelen zijn waarmee de stikstofuitstoot kan worden beperkt, zal de bouwstroom vertraagd worden. Enkele maatregelen die worden overwogen zijn het terugdringen van de veestapel en het verlagen van de maximumsnelheid op snelwegen (Cobouw, 2019).

Watertoets

De Wet Ruimtelijke Ordening stelt het verplicht om voor dit ruimtelijke plan ook een Watertoets uit te voeren. De digitale Watertoets geeft een indicatie van de waterbelangen die van toepassing zijn in het plangebied. Zo kan voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost worden bepaald of er aandachtspunten zijn betreffende de waterhuishouding in het plangebied.

Figuur 12 geeft weer welke factoren worden gemeten. Zodra er rode kruizen als resultaat worden weergegeven in de kaartlaag of signaallaag, betekent dit dat er binnen het gebied beperkingen gelden met betrekking tot een toekomstige gebiedsontwikkeling. Deze onderdelen met rode kruizen worden toegelicht. Zodra er door de gebiedsontwikkeling wijzigingen plaatsvinden aan de toets- of signaallaag, moet dit worden besproken met het waterschap. Het waterschap zal aangeven of eventuele wijzigingen mogelijk zijn. Het plangebied valt onder het waterschap Hollandse Delta. (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Zonering oppervlaktewaterpersleidingen en lange duikers van het waterschap: het leidingenstelsel in het plangebied leidt het oppervlaktewater richting een watergang. De leidingen liggen aan de rand van het plangebied en moeten tijdens de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk worden vermeden (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Zoneringen watergangen: de kreek in het plangebied is aangeduid als beschermingszone voor bouw- en graafwerkzaamheden. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet via het waterschap een vergunning worden aangevraagd (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Peilvakscheidingen: tussen Poortwijk en het plangebied ligt een grens van twee peilgebieden. Binnen ieder peilgebied geldt een gereguleerd waterpeil. Het peilbesluit voor het plangebied zal naar verwachting gewijzigd moeten worden om eenzelfde grondwaterpeil voor het gehele plangebied toe te passen (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Zonering wegen: binnen het plangebied zijn waterschapswegen gelegen. Langs deze wegen liggen obstakelvrije zones. De ontsluitingsweg in het plangebied krijgt hierdoor extra aandacht zodat de bereikbaarheid en doorstroming kan worden bevorderd (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Binnendijks: Een binnendijks gebied is gunstig, omdat deze beschermd is tegen overstromingen. Bij binnendijkse gebieden moet er extra aandacht worden besteed aan een goede waterhuishouding (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

Door de toegevoegde verharding daalt het grondwaterpeil. De daling van oppervlaktewater moet worden gecompenseerd door binnen het gebied extra oppervlaktewater toe te voegen. Dit is mogelijk door middel van bijvoorbeeld een infiltratievoorziening of het toevoegen van een extra waterberging (Waterschap Scheldestromen, 2013). Voor dit plangebied geldt een compensatieplicht van minimaal 10% open water van de totale toegevoegde verharding (Waterschap Hollandse Delta, 2015). Dit betekent dat er per 100 vierkante meter verharding minimaal 10 vierkante meter aan water moet worden toegevoegd (Velden, 2019).

Watertoets uitgevoerd voor waterschap: Hollandse Delta, in de gemeente Hoeksche Waard

toetslagen

Toon	Kaartlaag	Resultaat
☐	Zonering oppervlaktewaterpersleidingen en lange duikers	✗
☒	Zoneringen watergangen	✗
☐	Zonering waterkeringen	✓
☐	Zoneringen regionale waterkeringen	✓

signaallagen

Toon	Kaartlaag	Resultaat
☐	Peilvakscheidingen	✗
☐	Zonering wegen	✗
☐	Binnendijks	✗
☐	Geurcontouren rwzi	✓
☐	Waterparels	✓
☐	Waterwingebieden	✓
☐	Zonering rioolgemaal	✓
☐	Zonering rioolwaterpersleidingen	✓
☐	Buitendijks	✓
☐	NBW_wateropgave_niet_getoetst	✓
☐	NBW_wateropgave_voldoet_niet	✓

Figuur 12 Checklist Watertoets in plangebied (Kadaster, Apeldoorn, 2019).

5.4 Netwerklaag

Wegen

Figuur 13 geeft inzicht in het huidige vervoersnetwerk in de omgeving. De dijk ligt ten westen van het plangebied. Verder wordt het plangebied omgeven door de Provinciale weg N217. De naastgelegen wijk Poortwijk en het centrum van Oud-Beijerland zijn ook goed bereikbaar met de auto (PDOK, z.j.).

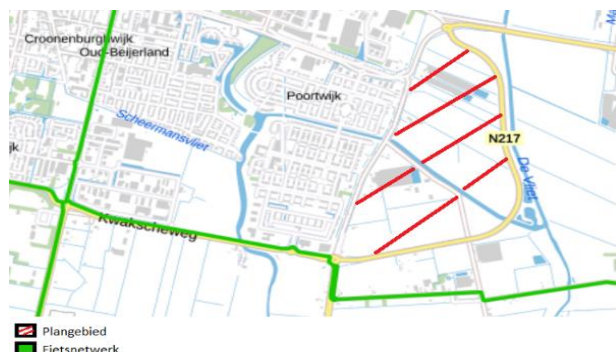
De Stougjesdijk is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Hierdoor wordt deze dijk zo veel mogelijk ontlast en ervaren de dijkbewoners minder overlast van langrijdend verkeer. De dijk wordt echter nog vaak als sluiproute gebruikt. Het is van belang dat er maatregelen worden genomen om dit probleem te verhelpen (de Persgroep Nederland B.V., 2018).



Wegen
Figuur 13 autovervoersnetwerk rondom plangebied (PDOK, z.j.).

Bereikbaarheid

Vanaf het plangebied is het centrum van Oud-Beijerland bereikbaar op circa 4 tot 6 autominuten afstand, afhankelijk van de positie binnen het plangebied. De A29 is op zo'n kwartier afstand van het plangebied te bereiken (Google Maps, 2019). De N217 wordt echter zeer zwaar belast, omdat deze functioneert als hoofdweg richting de A29. Op lange termijn zullen de luchtkwaliteit en leefbaarheid in het centrum verminderen. Wijziging van het beleid is op dit punt noodzakelijk. De ontsluiting kan bij wijziging van het beleid worden geoptimaliseerd (BGSV, 2006).



uiterst geschikt voor fiets en wandeltochten.

Figuur 14 Hoofdfietsnetwerk in Oud-Beijerland (PDOK, z.j.).

Het fietsnetwerk wordt weergegeven in figuur 14. Het hoofdfietsnetwerk ligt voornamelijk naast de Rijksweg N217. Daarnaast is de omgeving, zoals de wijk Poortwijk en het centrum uiteraard ook eenvoudig met de fiets te bereiken. Het centrum is op ca. 5 tot 8 fiets-minuten te bereiken vanuit het plangebied (Google Maps, 2019). De groene omgeving rondom het plangebied is

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde treinstations bevinden zich in Barendrecht en Zwijndrecht, maar in Oud-Beijerland bevindt zich een uitgebreid busnetwerk, welke in figuur 15 zichtbaar is (Connexxion, 2019). Oud-Beijerland telt veel buslijnen, welke met name in de spitsuren goed verbonden zijn met Rotterdam en omgeving. Vanaf het busstation in Poortwijk kan in een kleine 20 minuten Rotterdam Zuidplein worden bereikt, waarna vanaf Rotterdam Zuidplein verder gereisd kan worden door een goede verbinding met de metro en trein (Google Maps, 2019).



Figuur 15 Buslijnen Hoeksche Waard (Connexxion, 2019).

Er zijn momenteel echter nog verbeteringen mogelijk. De gemeente heeft daarom besloten om bijeenkomsten te houden, waarbij bewoners worden uitgenodigd om te brainstormen over de toekomst van de mobiliteit in de Hoeksche Waard (Redactie Hoeksche Nieuws, 2019).

Om de mobiliteit en bereikbaarheid te bevorderen is het mogelijk om een busroute aan te leggen in het plangebied. Zo wordt de nieuwe wijk verbonden met het bestaande busnetwerk. De busroute zou aangesloten kunnen worden op de bestaande busroute van Poortwijk.

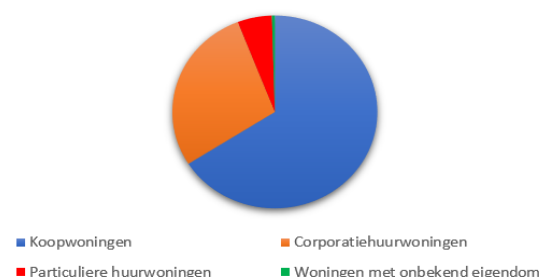
Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de omgeving wordt aangeduid als matig, zoals in de meeste plaatsen van Nederland naast intensief gebruikte wegen. In Aan de randen van het plangebied kan daardoor niet worden gebouwd (RIVM, 2019). Geluidsisolerende maatregelen, zoals een geluidswal kunnen deze geluidsoverlast verhelpen.

5.5 Occupatielaag

De bevolkingsdichtheid bedraagt gemiddeld 1.298 personen per vierkante kilometer, ten opzichte van 322 personen in de Hoeksche Waard en 420 personen in de voormalige gemeente Binnenmaas (CBS Statline, 2019). Hieruit blijkt dat Oud-Beijerland in verhouding tot de Hoeksche Waard een hoge bevolkingsdichtheid heeft. Dit benadrukt de centrumfunctie van Oud-Beijerland binnen de Hoeksche Waard. In grote steden ligt de bevolkingsdichtheid echter nog vele malen hoger. Eén van de oorzaken hiervoor is de grootschalige toepassing van hoogbouw in de steden. Oud-Beijerland telt momenteel een woningvoorraad van 9.940 woningen welke is verdeeld in vier categorieën.

Verdeling woningvoorraad Oud-Beijerland





Het grootste gedeelte bestaat uit koopwoningen (66%). vervolgens volgen de corporatiehuurwoningen (28%), Particuliere huurwoningen (5%) en onbekend (1%) (Databank Zuid-Holland, z.j.).

In het centrum van Oud-Beijerland zijn onder andere winkels, kantoren en enkele sportfaciliteiten gevestigd. In tabel 4 is het aantal en type voorzieningen in Oud-Beijerland weergegeven (Databank Zuid-Holland, z.j.). De onderwijsvoorzieningen in de Hoeksche Waard zijn grotendeels geconcentreerd in het centrumgebied Oud-Beijerland. Dit zijn zowel basisscholen als scholen die voortgezet onderwijs aanbieden. Binnen de Hoeksche Waard zijn geen MBO, HBO en VO scholen gevestigd. Boven Poortwijk is een kantorenlint gevestigd. Het bedrijventerrein de Bosschen in Oud-Beijerland heeft een aanbod welke varieert van bouwmarkten tot een groothandel in groente en fruit.

Tabel 4 Voorzieningen in Oud-Beijerland (Databank Zuid-Holland, z.j.).

Soorten voorzieningen	
Bijeenkomst en uitgaansgelegenheid	31
Gezondheidszorg	53
Industrie en landbouw	407
Kantoor	133
Onderwijs	25
Sport	4
Winkel	309

Ook beschikt Oud-Beijerland over een jachthaven. Deze haven ligt in de dorpskern en heeft een bijzondere uitstraling. Bezoekers hadden voorheen te weinig mogelijkheid om deze haven te bewonderen. Er moest meer ruimte komen voor recreatie (BGSV, 2006). Inmiddels wordt de haven steeds beter benut en bloeit het centrum weer op, terwijl het zijn cultuurhistorische waarde behoudt. Daarnaast zijn in de Hoeksche Waard een aantal hotels gevestigd welke zich bevinden in Nieuw-Beijerland, Numandsorp en Maasdam. Ook op het eilandje Tiengemeten is een hotel gevestigd.

Zoals eerder genoemd is Oud-Beijerland en omgeving ook rijk aan kanalen polders en dijken. Hierdoor kunnen er in de nabije omgeving mooie fiets- en wandeltochten worden gemaakt. Daarnaast stroomt de rivier de Oude Maas boven Oud-Beijerland, wat een mooi uitzichtpunt is in de Hoeksche Waard. In bijlage IV is een kaart van (toekomstige) recreatie en toerisme in de Hoeksche Waard zichtbaar.

5.6 Conclusie

Het plangebied ligt naast Poortwijk en wordt aan de oostzijde ontsloten door de N217. Het gebied is dunbevolkt en is rijk aan groen- en watervoorzieningen. Als bescherming tegen het water van onder andere de Oude Maas zijn er veel dijken in de omgeving gebouwd. Momenteel zijn onder andere de nieuwbouwprojecten Spuifront en Het Orkest in ontwikkeling. Dit zijn twee kleine nieuwbouw-projecten in Oud-Beijerland.

Zodra de panden in het plangebied worden gesloopt, moet de ondergrond gesaneerd worden, voordat een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarnaast is de stof PFOA aangetroffen. Door deze stof kan de grond tijdens de bouw enkel worden afgevoerd naar bouwplaatsen met minstens even erg vervuilde grond.



Daarnaast zijn er tot op heden geen beschermde dier- en plantensoorten gemeld. Er is echter een nieuwe quick scan uitgevoerd om het onderzoek te actualiseren. Naar verwachting zullen er geen beschermde dier- en plantensoorten worden aangetroffen.

Tijdens de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het aanvragen van onder andere een aparte bouwvergunning om te bouwen langs de kreek die door het plangebied kruist.

De Watertoets heeft een aantal belemmeringen met betrekking tot de waterhuishouding blootgelegd. Zo geldt er langs de kreek in het plangebied een beschermingszone. Zodra bebouwing binnen deze zone noodzakelijk is, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet er extra aandacht worden besteedt aan de peilvlakscheidingen. Naar verwachting moet het peilbesluit worden gewijzigd om eenzelfde grondwaterpeil in het plangebied toe te passen.

Het centrum is vanuit het plangebied relatief goed bereikbaar. Aangezien de gebiedsontwikkeling in het plangebied een nieuwe wijk zal vormen, is het noodzakelijk dat ook deze bereikbaar is met het openbaar vervoer. Zo is het inpassen van een busroute een optie. De busroute van Poortwijk zou verlengd kunnen worden, zodat ook het plangebied bereikbaar wordt met het openbaar vervoer.

De luchtkwaliteit is beoordeeld als matig, wat met name wordt veroorzaakt door het drukke verkeer op de N217 aangrenzend aan het plangebied. Vanwege de N217 zal aan de rand van het plangebied ook geluidsoverlast ervaren worden. Hier kunnen echter maatregelen voor worden genomen, zoals het plaatsen van een geluidswal. Deze maatregel zal echter de zichtlijnen beperken, waardoor deze maatregel goed moet worden onderbouwd. Wel zal deze N-weg beperkingen opleggen aan het type bebouwing aan de randen van het plangebied.

Met name in het centrum van Oud-Beijerland zijn onderwijs-, zorg- en sportvoorzieningen aanwezig. Ook zijn er winkels en horecagelegenheden gevestigd waar de vrije tijd kan worden doorgebracht. Daarnaast is er veel groen in de omgeving en kan er goed worden gewandeld en gefietst in de omgeving en langs de Oude Maas. De resterende analyses moeten echter uitwijzen of de gebieds-eigenschappen van Oud-Beijerland voldoende gunstig zijn voor de doelgroepen om zich te vestigen in het plangebied.

6. DESTEP-analyse

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag: *op welke wijze kan het plangebied op basis van demografie, economie, wet- en regelgeving en trends en ontwikkelingen worden getypeerd?*, beantwoord. Hiervoor wordt de DESTEP-analyse uitgevoerd. Deze analyse geeft de mogelijkheid om de markt te analyseren op basis van zes factoren. Deze zes factoren zijn achtereenvolgens *demografie*, economisch, sociaal-cultureel, technologisch, ecologisch en politiek-juridisch. Zo kan worden bepaald hoe Oud-Beijerland momenteel functioneert, hoe de bevolking is opgebouwd en welke wet- en regelgeving invloed heeft op het plangebied. In dit hoofdstuk worden met name de belangrijkste bevindingen beschreven. De volledige DESTEP-analyse is te vinden in bijlage V.

6.1 Demografie

Inwoners

Allereerst kan worden vastgesteld dat het inwonersaantal in Oud-Beijerland de laatste jaren een matige groei doormaakt. Het inwonersaantal is de laatste 5 jaar enkel 0,7% gegroeid. De bevolkingsgroei neemt naar verwachting verder af. Momenteel heeft Oud-Beijerland 24.301 inwoners (Allecijfers.nl, 2019).

Jongeren trekken weg uit de Hoeksche Waard, omdat zij nauwelijks studiemogelijkheden hebben binnen de Hoeksche Waard.

Zo trekken zij naar steden als Rotterdam waar zij zowel een studie kunnen volgen, als een studentenwoning vinden. Vervolgens zoeken zij ook vaak werk in Rotterdam en omgeving. Hierdoor vindt er binnen de Hoeksche Waard ontgroening plaats. De ouderen zijn honkvaster en blijven in de Hoeksche Waard wonen, waardoor ook vergrijzing plaatsvindt (Hoeksche Waard, 2017). Er zijn echter ontwikkelingen om MBO opleidingen aan te bieden in de Hoeksche Waard. Zo kan er ook passend vervolgonderwijs binnen de Hoeksche Waard worden aangeboden voor een deel van de studenten (MBO-krant, 2018). Het aantal ouderen is tussen 2008 en 2017 met 45,8% toegenomen tot 4.724 inwoners in Oud-Beijerland.

Jongeren ervaren ook dat er momenteel te weinig betaalbare en geschikte woningen binnen de Hoeksche Waard aanwezig zijn (Hoeksche Nieuws, 2019). Dit tekort aan woningen voor jongeren wordt echter in geheel Nederland ervaren. De jongeren hebben weinig te besteden en zijn vaak aangewezen op sociale koop- en huurwoningen (Hoeksche Waard, 2017). Binnen de komende 15 jaar wordt een verdubbeling van het aantal inwoners boven de 65 jaar verwacht in de Hoeksche Waard (Gemeente Hoeksche Waard, 2018).

Ook is een daling in het geboorteoverschot zichtbaar. Dit betekent dat de verhouding tussen het aantal sterftegevallen en geboortes steeds meer naar elkaar toetrekt.

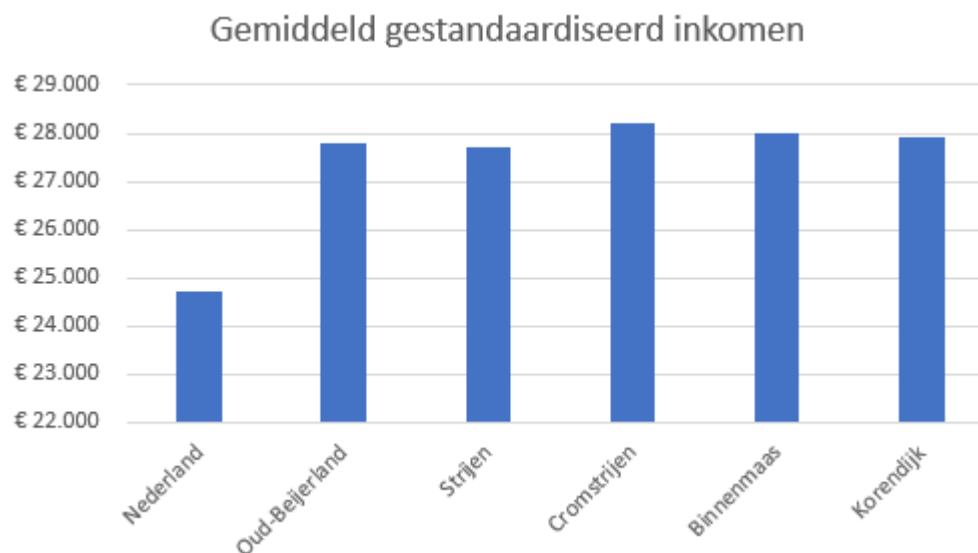
Tabel 5 Geboorteoverschot in Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard per 1.000 inwoners (CBS Statline, 2019), (Tympaan, 2018).

Gemeente	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oud-Beijerland	2,6	1,5	2,1	2,5	1,6	1,5	0,3	2
Hoeksche Waard	1,9	1,3	1,5	0,6	0,8	0,8	*	*
Nederland	2,9	2,7	2,1	1,8	2,1	1,4	1,4	1,1

* Geen gegevens bekend.

Inkomen

Het gestandaardiseerde inkomen wordt bepaald door het besteedbaar inkomen binnen een huishouden te corrigeren met de huishoudensgrootte. Zo kan het inkomen van grote en kleine huishoudens beter met elkaar worden vergeleken. Figuur 17 geeft het gemiddelde gestandaardiseerde inkomen van Oud Beijerland en omliggende gebieden weer. Zo blijkt dat Oud-Beijerland met € 27.900 hoger dan gemiddeld in Nederland scoort (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018).



Figuur 17 Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen binnen Nederland en de Hoeksche Waard (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018).

6.2 Economie

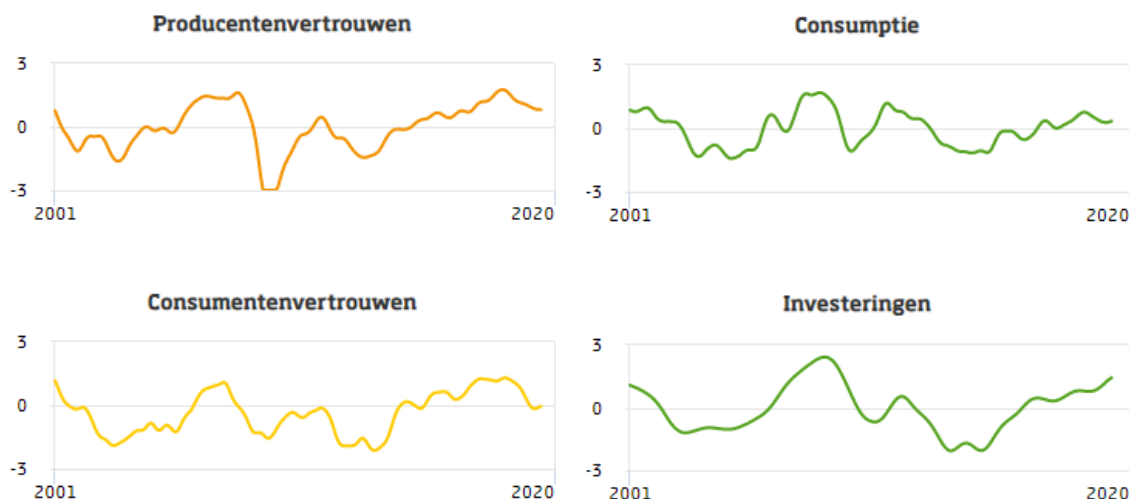
Werkloosheid

Het werkloosheidspercentage in Oud-Beijerland ligt relatief laag. Deze is in 2018 gedaald naar 2,8% in de Hoeksche Waard en 3,1% in de Hoeksche Waard. In Nederland bedraagt dit percentage 3,8% (CBS Statline, 2019). De werkenden in de Hoeksche Waard zijn met name actief in de sectoren gezondheids- en welzijnszorg en de handel.

Conjunctuurindicatoren

De economische situatie binnen Nederland moet worden vastgesteld omdat deze gevolgen zullen hebben voor de gebiedsontwikkeling. Hierdoor kan er tijdens de gebiedsontwikkeling geanticipeerd worden op trends en ontwikkelingen die positieve of negatieve gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid.

Ook hebben de conjunctuurindicatoren veel invloed op de werkgelegenheid en het inkomen van huishoudens (Marijs & Hulleman, Conjunctuur, 2013). De conjunctuurindicatoren van het Conjunctuurdashboard van het CBS zijn in figuur 18 weergegeven.



Figuur 18 Conjunctuurindicatoren.

Of de huidige hoogconjunctuur aan blijft houden, is onder andere afhankelijk van bovenstaande factoren. Zodra deze factoren een daling weergeven onder de trendlijn, zal deze uiteindelijk wijzigen naar een laagconjunctuur. Als gevolg hiervan zal onder andere de werkloosheid toenemen (Marijs & Hulleman, Conjunctuurverloop, 2013).

Toekomstige economische situatie (Centraal Planbureau, 2019)

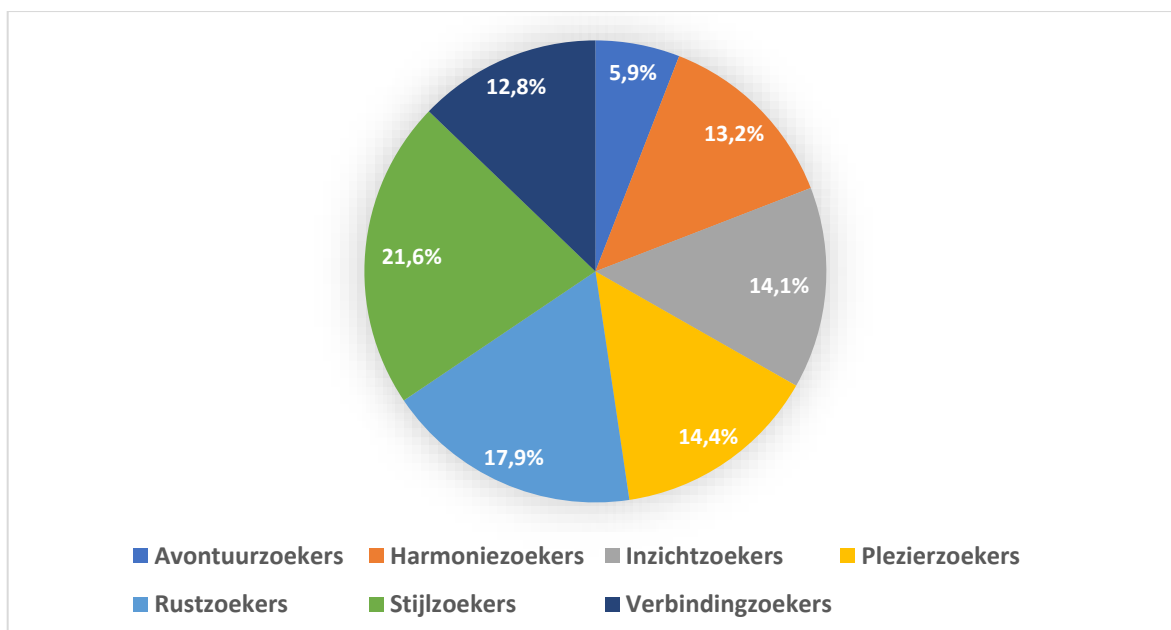
Aan de hand van prognoses zal ook de toekomstige economische situatie worden vastgesteld. De economische groei zal naar verwachting 1,8% bedragen in 2020. Er zal sprake zijn van afnemende economische groei door onder andere internationale handelsspanningen.

Het arbeidsaanbod zal in de komende jaren stijgen en de werkloosheid zal tot 2020 laag blijven. Door een krappe arbeidsmarkt zullen lonen stijgen. Hierdoor zullen met name de midden- en hoge inkomensgroepen een sterke koopkrachtstijging ervaren. Ook de lage rentes zullen naar verwachting de komende jaren aanhouden. Naar verwachting zal de woningmarkt meer stabiliseren, waarbij woningprijzen een lagere stijging zullen weergeven dan de 9% in 2018.

6.3 Sociaal-cultureel

Leefstijl

Om te bepalen welke eigenschappen de bevolking in de Hoeksche Waard heeft, wordt een leefstijlenonderzoek van SAMR geraadpleegd. SAMR is een marketingconsultant gespecialiseerd in het documenteren en interpreteren van marktgegevens aangaande (koop)gedrag van mensen. Volgens dit model kan ieder persoon ingedeeld worden in één van de 7 leefstijlen (SAMR, 2018).



Figuur 19 Verdeling van de leefstijlen in Oud-Beijerland (SAMR, 2018).

In Oud-Beijerland komt de leefstijl stijlzoekers het meest voor. Stijlzoekers zijn doelgericht en zelfverzekerd. Zij werken over het algemeen hard aan hun ambities. Naast hard werken willen zij ook echt genieten van hun vrije tijd. Zo zijn zij vaak te vinden in wellness centers, hotels en bij sportwedstrijden. Tijdens vakanties hechten zij veel waarde aan luxe en comfort. Ook bouwen zij een sociaal netwerk op met gelijkgestemden (SAMR, 2018).

Daarna volgt de groep Rustzoekers, welke juist houden van de nabije omgeving. Zij blijven het liefst zo dicht mogelijk bij huis en houden van wandelen, fietsen en tuinieren. Ook waarderen zij rust. Daarnaast hebben zij behoefte aan hun privacy (SAMR, 2018).

Karaktereigenschappen

Daarna wordt het Brand Strategy Model (BSR) gebruikt. Dit model deelt ieder persoon in op basis van karaktereigenschappen. Aan de hand van dit model kan worden bepaald op welke wijze doelgroepen het beste benaderd kunnen worden. Dit BSR-model kan worden gekoppeld aan de eerder beschreven leefstijlen. Ieder persoon is in te delen in de groep vrijheid, harmonie, zekerheid of controle (SAMR, 2018). Figuur 20 geeft een overzicht van welke kleur bij welke eigenschappen hoort.

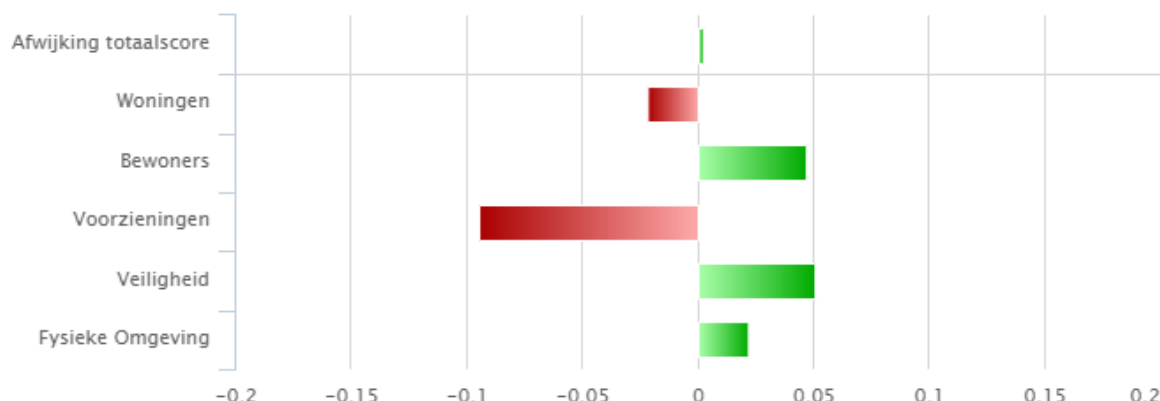
In Bijlage V is een kaart opgenomen van de meest dominante kleuren per stad of dorp. In Oud-Beijerland is de dominante kleur paars, wat inhoudt dat de bewoners over het algemeen eigenzinnig zijn, een sterk karakter hebben en bereid zijn om risico's te nemen. De omliggende gemeenten zijn overwegend groen. Deze groene kleur veronderstelt dat zij gesteld zijn op aspecten als rust, warmte en verdraagzaamheid (SAMR, 2018). De bevolking in Oud-Beijerland heeft afwijkende psychografische waarden binnen de Hoeksche Waard, omdat deze veel bewoners heeft aangetrokken vanuit buiten de regio.

Leefbaarheid

De leefbaarheid is gemeten volgens de Leefbaarometer. Aan de hand van het instrument de Leefbaar-ometer heeft de overheid de leefbaarheid van gebieden in kaart gebracht. De leefbaarheid in Oud-Beijerland wordt beoordeeld als ruim voldoende in 2016. De voorzieningen worden gemeten op basis van 23 factoren. Dit zijn onder andere de nabijheid van infrastructuur, winkels en zorgvoorzieningen. Oud-Beijerland scoort lager op het aspect voorzieningen, omdat onder andere ziekenhuizen, cafés en treinstations op relatief grote afstand te vinden zijn (Leidelmeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, & van Woerkens, z.i.).

Ondanks de afwezigheid van ziekenhuizen en treinstations in de omgeving, zijn andere voorzieningen juist zeer goed vertegenwoordigd. Zo beschikt Oud-Beijerland over een groot winkelcentrum die functioneert als winkelhart van de Hoeksche Waard. Ook zijn er onderwijsvoorzieningen gevestigd waar kinderen vanuit de gehele Hoeksche Waard hun onderwijs volgen (Leidelmeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, & van Woerkens, z.j.).

Er wordt echter lager dan gemiddeld gescoord op het aspect woningen. De woningen worden beoordeeld op basis van bouwjaar, woningtype en eigendomssituatie. In Oud-Beijerland staan onder andere verouderde woningen met een klein vloeroppervlak. Figuur 21 geeft de beoordeling van de factor woningen voor Oud-Beijerland weer.



Figuur 21 Leefbaarheid van de factor Wonen in Oud-Beijerland (Leidelmeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, & van Woerkens, z.j.).

Daarnaast wordt lager gescoord op het onderdeel openbaar vervoer. Zoals in de lagenbenadering is benoemd, is er met name in de spitsuren een goede verbinding met Rotterdam. Buiten de spitsuren is er echter een minder constante dienstregeling, waardoor de mobiliteit minder goed wordt ervaren. Daarnaast zijn er binnen de Hoeksche Waard geen treinstations, waardoor de reistijden afhankelijk zijn van de filevorming en verkeersdrukke.

6.4 Technologie

Hieronder worden enkele landelijke technologische trends benoemd. De aanvullingen zijn te vinden in bijlage V-DESTEP-analyse.

De digitalisering rukt steeds meer op. Ook bij gebiedsontwikkeling is deze trend merkbaar. Het wordt bijvoorbeeld steeds eenvoudiger om stedenbouwkundige ontwerpen te maken in 3D, zodat een beter en gedetailleerder beeld geschetst kan worden. Ook het schakelen tussen programma's wordt steeds eenvoudiger, zodat gegevens in verschillende programma's beter inpasbaar zijn (de Zeeuw, 2017).

Daarnaast zal het vermarkten en de verkoop van het project door deze ontwikkelingen sneller verlopen. Omwonenden en betrokkenen zullen in de toekomst tevens meer inzicht krijgen in de inhoud van de plannen dankzij innovatieve informatiedeelsystemen. Dit leidt tot meer transparantie van de gebiedsontwikkeling (de Zeeuw, 2017).

6.5 Ecologie

Vanuit landelijk beleid wordt verduurzaming aangewezen als een belangrijk kernpunt. De optimalisering van energietransitie is een belangrijk stap in de richting van een duurzame samenleving. Internationale conferenties, zoals de klimaatop in Parijs (COP21) aan het einde van 2015 leiden tot veranderingen in denkwijze en aanpak van energiegebruik.

De broeikasgassen moeten worden teruggedrongen. Daarnaast moet de opwarming van de aarde zo veel mogelijk worden beperkt (PDC Informatie Architectuur, z.j.). Ook de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onder andere klimaatadaptatie en energietransitie. De NOVI is in 2019 gepubliceerd als opvolger van de Vierde en Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019).

gebouwde omgeving in Nederland moet zo veel mogelijk zelfvoorzienend worden in energiegebruik en -opwekking. Voor Nederland geldt dat deze energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 moet zijn bereikt. Hiervoor is een omslag in opwekking, opslag, transport



en gebruik van energie noodzakelijk. Momenteel geldt dat vrijwel alle nieuwbouwobjecten energieneutraal gebouwd moeten worden (TNO, z.j.).

De gemeente Hoeksche Waard en de provincie Zuid-Holland hebben de ambitie om vanaf 2040 al energieneutraal te kunnen functioneren. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Hoeksche Waard denken hierbij aan maatregelen als het plaatsen van windturbines en het aanleggen van zonneweiden (Hoeksche Waard, 2017).

Binnen de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost moeten meerdere duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast om aan de overheidseisen te voldoen. Bij nieuwbouwprojecten wordt steeds meer gestreefd om een zelfvoorzienende omgeving te creëren. Zo wordt de wijk niet meer aangesloten op het aardgasnet. Daarnaast worden de woningen energieneutraal opgeleverd. Energieneutraal betekent dat de woningen op jaarbasis een energieverbruik van precies nul moeten hebben. Dit betekent dat de woning net zo veel moet opwekken als dat deze volgens de energiemeter verbruikt. Deze woningen worden ook wel nul-op-de-meter woningen genoemd (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.j.).

Met het oog op duurzaamheid wil de overheid in Nederland vóór 2050 beschikken over een circulaire economie. Zo moeten grondstoffen efficiënt worden gebruikt en zo veel mogelijk worden hergebruikt. Het waardeverlies en de schadelijke emissies moeten worden beperkt (Circulaire Economie Nederland, z.j.).

In het plangebied zal voor de woningen zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van hergebruikte materialen. Afvalstroom wordt teruggedrongen en de grondstofkringloop wordt een gesloten iteratief proces. Als richtlijn is minimaal 10% van de bouwmaterialen circulair (Atelier Dutch, 2018). Voor het gebruiken van deze circulaire materialen wordt een materialenpaspoort opgesteld. Dit betekent dat de afvalstoffen worden verzameld en gedocumenteerd in een soort bibliotheek, waarna een nieuw gebruik voor de materialen wordt gezocht (Madaster, z.j.).

6.6 Politiek-juridisch

Vanaf 1 januari 2019 is er sprake van een nieuwe bestuurlijke werkelijkheid. Vanaf deze datum is namelijk de gemeente Hoeksche Waard opgericht. De gemeente Hoeksche Waard is een samenvoeging van de voormalige gemeentes Strijen, Cromstrijen, Binnenmaas, Korendijk en Oud-Beijerland. De fusie is tot stand gekomen om een grotere gezamenlijke partner te worden en een integrale aanpak voor de Hoeksche Waard mogelijk te maken (Algemeen Dagblad, 2018).

Voor de Hoeksche Waard geldt een regulier woningbouwprogramma en een plusprogramma die in 2017 is vastgesteld. Deze programma's worden momenteel nog door de provincie gehanteerd als richtlijn voor de gebiedsontwikkelingen. Het is echter mogelijk dat er veranderingen worden door-gevoerd aangezien er een nieuw provinciebestuur is aangesteld. Momenteel is er echter geen nieuw nieuwbouwprogramma vastgesteld. Het huidige model wordt daarom aangehouden en kritisch beoordeeld. In figuur 22 zijn enkele kenmerken samenvattend weergegeven. Volgens de provincie moeten enkele duizenden woningen

Woningbouwprogramma's	
	<u>Regulier</u>
Aantal	3.000 woningen
Fase(s)	• 2015-2025: 3.000 woningen • 2025-2030 (onbekend)
Doel	Voorzien in woningbehoefte van mensen binnen de Hoeksche Waard

	<u>Plusprogramma</u>
Aantal	3.000 woningen
Fase(s)	• 2020-2022: 1.000 woningen • 2023-2025: 1.000 woningen • 2025-2030: 1.000 woningen
Doel	Voorzien in woningbehoefte van mensen buiten de Hoeksche Waard welke zich in de Hoeksche Waard willen vestigen.

Figuur 22 Regulier en Plusprogramma (Hoeksche Waard, 2017)

verspreid over de Hoeksche Waard gerealiseerd worden. Een gedetailleerde beschrijving van de woningbouwprogramma's is te raadplegen in bijlage V.

De woningbouwprogramma's zijn zeer marktafhankelijk. Het is daarom mogelijk dat met name het plusprogramma op basis van de marktconjectuur kan worden aangepast. De gemeente heeft in augustus de opdracht gegeven voor een nieuw marktonderzoek door het onderzoeksbureau Companen. Uitslag van dit onderzoek kan doorslaggevend zijn om met name het Plusprogramma aan te passen op de huidige en toekomstige markteigenschappen.

De provincie heeft zeggenschap over het aantal woningen dat per gemeente gebouwd mag worden. Dit wordt het woningcontingent genoemd. Op 3 juli 2019 vond een gesprek plaats tussen de betrokken marktpartijen en de wethouder Piet van Leenen. De wethouder geeft aan dat er momenteel nog geen duidelijkheid is over het aantal woningen voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Technisch gezien zijn er nog 0 woningen bevestigd voor het plangebied.

De doorslaggevende beslissingen konden niet worden genomen door de provincie. Dit heeft te maken met het feit dat provincie Zuid-Holland sinds de verkiezingen op 20 maart 2019 nog niet over een nieuw provinciebestuur beschikte (Algemeen Dagblad, 2019). Dit betekent dat de provincie zo'n vijf maanden geen voorwerk kon doen voor de toewijzing van woningen aan het plangebied. Daarnaast kon er door de gemeente geen lobbywerk verricht worden in het provinciehuis in Den Haag om de kwestie op de provinciale politieke agenda te zetten.

Sinds dinsdag 20 augustus 2019 beschikt ook Zuid-Holland over een provinciebestuur. De gedeputeerden binnen de provincie worden gevormd door de partijen VVD (2), ChristenUnie/SGP (1), GroenLinks (1), PvdA (1) en CDA (1). (NOS, 2019). Dankzij de vorming van het provinciebestuur kunnen de beslissingen omtrent woningbouwopgaven worden hervat. Ook bieden deze partijen potentie om een groot aantal woningen te kunnen ontwikkelen.

Uit een vergadering tussen de wethouder Piet van Leenen en de marktpartijen op 3 juli 2019 is vernomen dat er tot 2024 nog 2.000 nieuwbouwwoningen van het reguliere programma gerealiseerd moeten worden over de Hoeksche Waard. Deze 2.000 betreffen woningen welke verkeren in de stadia van gesloten overeenkomsten met de gemeente tot projecten in uitvoering waarbij nog geen sprake is van een oplevering. In het reguliere woningbouwprogramma zal ruimte zijn voor 30% extra plancapaciteit. Deze extra plancapaciteit dient als buffer, zodra een gedeelte van de geplande 2.000 woningen uiteindelijk niet gerealiseerd zal worden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat er ontwikkelpartijen faillissement aanvragen of de gebiedsontwikkeling verlaten waardoor de gebiedsontwikkeling op termijn niet zal worden gerealiseerd. Door deze buffer is er enkele flexibiliteit in het woningbouw-programma toegevoegd.

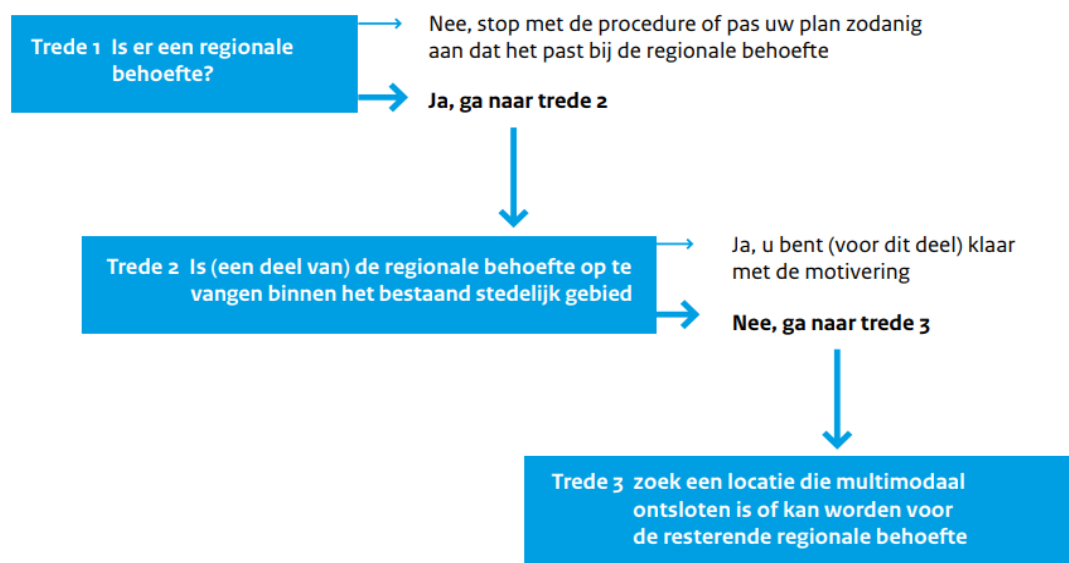


Het plusprogramma geeft de mogelijkheid om in de periode tot 2022 1.000 woningen extra te ontwikkelen in de Hoeksche Waard. In Numansdorp en 's Gravendeel is al een gedeelte van dit programma gebruikt. Momenteel zijn er uit het plusprogramma nog 640 woningen te verdelen. Het beleidsvoornemen luidt dat hiervan 550 woningen worden toegewezen aan de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Over dit aantal woningen is nog geen zekerheid, omdat Provincie Zuid-Holland het Plusprogramma nog niet heeft goedgekeurd.

Om in aanmerking te komen voor het Plusprogramma moet er zowel een goede ontsluiting als een hoog voorzieningenniveau aanwezig zijn. Aangezien Oud-Beijerland over veel basisscholen en middelbare scholen beschikt en omringd is door de provinciale weg, zal dit aangeduid kunnen worden als een kern binnen de Hoeksche Waard. Zoals eerder benoemd heeft Oud-Beijerland een centrumfunctie binnen de Hoeksche Waard. Het voorzieningenniveau in dit dorp is in verhouding relatief hoog, waardoor mensen uit de gehele Hoeksche Waard er gebruik van kunnen maken. Oud-Beijerland beschikt onder andere over een groot winkelcentrum en basis- en middelbare scholen. Naar verwachting zullen er aan de hand van deze factoren woningen worden toegekend aan Oud-Beijerland. Uit het nieuwe marktonderzoek zal moeten blijken of het realiseren van een groot aantal woningen markttechnisch haalbaar zijn in het plangebied.

Naast het Plusprogramma wordt er geprobeerd om extra woningen te ontwikkelen in het plangebied. Zo is de gemeente Hoeksche Waard inmiddels in gesprek gegaan met de gemeente Albrandswaard. Albrandswaard heeft een gemixt nieuwbouwprogramma waarin onder andere sociale huur en vrije sector koop is opgenomen. Het is namelijk mogelijk dat Albrandswaard geen capaciteit heeft om deze woningen binnen de gemeente te realiseren. In gesprek tussen de gemeente Hoeksche Waard en de gemeente Albrandswaard wordt geprobeerd de woningen over te kunnen nemen, zodat deze toegewezen kunnen worden aan het plangebied in Oud-Beijerland. Daarna moet ook de provincie worden overtuigd om de woningen aan Oud-Beijerland toe te wijzen. In

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gebruikt als instrument om de ruimte in stedelijke gebieden zo optimaal mogelijk te benutten. Aan de hand van de ladder kunnen ruimtelijke plannen worden vormgegeven door decentrale overheden, waardoor gebiedsontwikkelingen tot stand kunnen komen. Deze afbeelding geeft weer welke treden doorlopen moeten worden volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012).



Figuur 23 (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012).



Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld op 1 oktober 2013. In dit bestemmingsplan is Stougjesdijk-Oost aangeduid als 'Buitengebied Oud-Beijerland'. Het grootste deel van het plangebied heeft hier de bestemming Agrarisch. Om een bestemmingswijziging door te voeren moet onder andere de infrastructuur worden verbeterd, zodat het verkeer zo min mogelijk hinder ondervindt. Daarnaast mogen de agrarische bedrijven door de gebiedsontwikkeling niet in hun functie worden beperkt. Tevens moeten de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig aangetast worden (Gemeente Oud-Beijerland, 2013). De plankaart is opgenomen in bijlage V.

Zodra de besluitvorming binnen de provincie een concrete vorm aanneemt, kan een stedenbouwkundige visie voor het plangebied worden opgesteld. Op basis van deze visie kan het bestemmingsplan worden aangepast. Dit bestemmingsplan wordt voor 10 jaar vastgesteld en moet zijn gebaseerd op een reële inschatting van de toekomstige vraag naar ruimte. Het bestemmingsplan wordt onderbouwd door gebruik te maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toelichting bij het bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan drie hoofdwaarden. Ook deze hoofdvoorwaarden staan in figuur 23 (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012).

6.7 Conclusie

Allereerst kan worden geconcludeerd dat veel jongeren wegtrekken uit de Hoeksche Waard. Om vitaliteit binnen te Hoeksche Waard te behouden moeten deze jongeren echter gestimuleerd worden om binnen de Hoeksche Waard te blijven. De mbo opleidingen die worden gestart op het eiland zijn één van de mogelijke oplossingen om de jongeren te stimuleren in de Hoeksche Waard te blijven. Daarnaast moeten er gepaste en betaalbare woningen worden gerealiseerd binnen de Hoeksche Waard om te voldoen aan de marktvraag van de jongeren.

Daarnaast neemt de vergrijzing binnen de Hoeksche Waard steeds meer toe en daalt het geboorte-overschot. Hierdoor stagneert de bevolkingsgroei en daalt de werkzame beroepsbevolking. Het inkomen in de Hoeksche Waard is daarentegen relatief hoog. Ook bieden de economische conjunctuurindicatoren een positief beeld voor de nabije toekomst in Nederland. De koopkracht van met name de midden- en hoge inkomensgroepen zullen komende jaren stijgen.

De stijging van de inkomens biedt perspectief voor de realisatie en verkoop van gepaste nieuwbouw-woningen binnen de Hoeksche Waard, zodra de goede doelgroepen worden aangesproken en wordt voldaan aan de marktvraag.

De bevolking in Oud-Beijerland bestaat met name uit hardwerkende personen die ook veel waarde hechten aan de vrije tijd. Deze houden van ontspanning in de vrije tijd en het maken van fiets- en wandeltochten. De sterke kenmerken van het gebied, zoals rust, ruimte en leefbaarheid moeten worden geoptimaliseerd in de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost, zodat de toekomstige bewoners overeen zullen komen met de huidige bewoners.

Ondanks het hoge voorzieningenniveau in Oud-Beijerland, wordt dit onderdeel in de Leefbaarometer onder gemiddeld beoordeeld. Ook het onderdeel woningen wordt minder dan gemiddeld beoordeeld. Dit zijn uitdagingen die kunnen worden verwerkt nieuwe gebiedsontwikkelingen in en om het dorp Oud-Beijerland.

Om in te spelen op de strengere eisen omtrent duurzaamheid, moet er bij de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost worden nagedacht over duurzaamheidstoepassingen. Nader onderzoek moet vaststellen welke aanvullende duurzaamheidstoepassingen in deze gebiedsontwikkeling toegepast kunnen worden.



Daarnaast is het toe te passen woningaantal volgens de provincie nog onduidelijk, omdat de provincie Zuid-Holland over een periode van 5 maanden geen provinciebestuur had. Momenteel is een nieuw bestuur gevormd, waardoor de gemeente Oud-Beijerland en de provincie kunnen overleggen over het toekennen van woningen aan de Hoeksche Waard. Om de provincie te overtuigen om een hoog aantal woningen toe te passen binnen de Hoeksche Waard, moet een heldere en kritische ladder-onderbouwing worden opgesteld.

7. Toekomstige marktbehoefte

Bij een gebiedsontwikkeling is het van groot belang dat deze kan voorzien in de marktbehoefte, omdat de woningen anders nauwelijks verkoopbaar zijn. Zodra de verkoop stagneert, zal de ontwikkeling niet succesvol zijn. Beleidsdocumenten, onderzoeken en prognoses zullen worden geraadpleegd om de marktbehoefte in kaart te brengen. Hieronder wordt vermeld welke visie de beleidsstukken geven op de marktbehoeften en het aanspreken van doelgroepen. Daarna wordt onderzocht of dit overeenkomt met de marktbehoefte met behulp van een woningmarktanalyse. De volledige analyse, inclusief de gebruikte beleidsstukken is te vinden in bijlage VI.

7.1 marktbehoefte a.d.h.v. beleidsstukken

Structuurvisie Hoeksche Waard ruimtelijk plan • Ontwikkelen voor starters, gezinnen en senioren • Eerst voorzien in lokale woningbehoefte, vervolgens voor nieuwe bewoners • Het creëren van levendigheid • Voorzieningen op loopafstand (voor senioren) • Betaalbare woningen realiseren voor lage inkomensgroepen • Ook middeldure en dure woningen realiseren, zodat bewoners kunnen doorstromen als zij meer gaan verdienen. • Grondgebonden woningen vestigen in uitbreidingsgebieden • Appartementen realiseren op unieke locaties (bijv. centrumlocatie of aan water)	Gebiedsvisie Stougesdijk-Oost • Voorzien in regionale woonbehoefte • Bouwen voor starters, gezinnen en ouderen • Gezamenlijke openbare ruimte • Autovrije zones • Speelplaatsen • Fiets- wandelpaden en water • Landschappelijk wonen • Het polderlandschap behouden • Focus op recreatie, duurzaamheid en gezondheid
Regionale Woonvisie Hoeksche Waard • Woningvoorraad moet toekomstbestendig worden • Voorzien in de woningbehoefte van inwoners binnen de Hoeksche Waard, maar ook voor nieuwe bewoners • Gebiedsontwikkelingen moeten doelmatige en gefaseerd worden uitgevoerd • Het realiseren van Seniorenwoningen voor de toenemende vergrijzing. • Het creëren van Betaalbaar en geschikt aanbod voor jongeren • Verbeteren van het cultuuraanbod in de regio. • Voorzien in de behoefte aan koop rijwoningen	Structuurvisie Zuid-Holland • Realiseren van een Regiopark in de Hoeksche Waard • gebieden vrij maken voor woningbouw door glastuinbouwbedrijven op een centraal punt te vestigen. • Focus op natuur en recreatie • gebiedsontwikkelingen moeten toegevoegde waarde bieden voor de gehele Hoeksche Waard.
Coalitieakkoord provincie Zuid-Holland 2019-2023 • Goede samenwerking tussen semi-overheden en burgers ,zodat beschikbare maatschappelijke kennis kan worden gebruikt bij de besluitvorming. • Blijven investeren in mobiliteitsopgaven om vervoer duurzamer en toegankelijker te maken. • Actief inzetten op verduurzaming door te investeren in circulariteit, warmte- en energiebronnen en innovatie kansen. • Investeren in het vestigingsklimaat voor bedrijven, om te blijven concurreren met de andere provincies. • Realisatie van duurzame nieuwbouwwoningen om in de marktvraag te voorzien. • Optimalisatie van luchtkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte.	Ontwikkelingsvisie Stougesdijk-Oost • Het plangebied wordt aangeduid als woon-werkgebied. • Er moet worden ingespeeld op de toenemende vergrijzing. • het plangebied is uiterst geschikt voor landschappelijk wonen. • Het plangebied heeft een goede ligging om zorg en recreatie te realiseren.
Hoofddijnenakkoord gemeente Hoeksche Waard 2019-2022 • Ruimte voor input van bewoners in de besluitvormingsprocessen • Meer aandacht voor kunst en cultuur in de Hoeksche Waard • Het verbeteren van de mobiliteit en infrastructuur • Behouden van het natuurlijke landschap • Nieuwbouwwoningen moeten gasloos en toekomstbestendig zijn. • Er moet worden geïnvesteerd in recreatie om nieuwe bewoners aan te trekken.	Gebiedsprofiel Hoeksche Waard • Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorspranden • Verbindingen in de natuur moeten worden versterkt. • Bouwing moet worden gekoppeld aan de bestaande structuur van het gebied. • De ontsluiting moet worden verbeterd.
	Collegeprogramma Oud-Beijerland 2014-2018 • Verbeteren van bereikbaarheid • Stimuleren van reizen met openbaar vervoer, fietsen en wandelen. • Meer laadpalen realiseren voor elektrische auto's • Senioren moeten langer zelfstandig kunnen wonen (nieuwbouw-woningen eenvoudig aanpasbaar) • Woningen moeten van hoge kwaliteit en duurzaam zijn. • Bouwen voor starters, gezinnen en ouderen • Meer groen en water toevoegen. 10% van de verharding aan water toevoegen is verplicht.

Figuur 24 Uitgangspunten vanuit diverse beleidsstukken van verschillende overheden.



7.2 Woningmarktanalyse

In de praktijk blijkt vaak dat de verhuishwensen niet leiden tot daadwerkelijke verhuizing. Andersom geven ook mensen aan dat zij graag in hun huidige woning willen blijven wonen, terwijl later blijkt dat zij toch op korte termijn zijn verhuisd. De woningmarktanalyse houdt hier rekening mee door verhuishwensen en data van feitelijke verhuizingen te combineren (Companen, 2016). De woning-marktanalyse uit 2016 van het onderzoeksbureau Companen wordt geraadpleegd. Voor de Hoeksche Waard is geen recentere data van een marktanalyse beschikbaar, waardoor deze van Companen wordt geraadpleegd. Eind 2019 zal er een nieuw marktonderzoek worden gepubliceerd in opdracht van de gemeente Hoeksche Waard. De data uit de nieuwe marktanalyse zal rekening houden met de huidige trends aan ontwikkelingen.

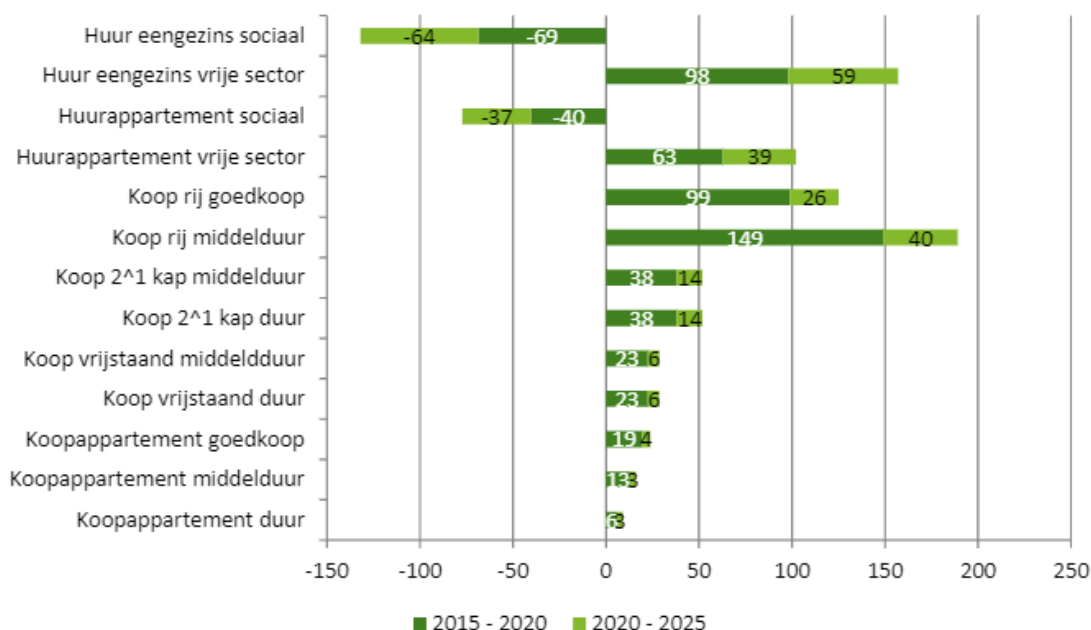
Dat er gegevens uit 2016 worden gebruikt als richtlijn, is echter niet ongewoon. De woonvisie tot 2030 voor de Hoeksche Waard is gebaseerd op deze marktanalyse. Aangezien de Woonvisie is opgesteld voor een langere termijn, zal deze tussentijds niet worden herijkt.

In hoofdlijnen sluit deze marktanalyse ook aan op interne onderzoeken uitgevoerd door BPD. Deze interne onderzoeken zijn gedeeltelijk besproken tijdens de bijgewoonde vergaderingen met de marktpartijen voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. Het onderzoek van BPD verwacht een toenemende woningbehoefte in de Hoeksche Waard. Het aanvullende marktonderzoek die eind 2019 zal worden uitgevoerd en gepubliceerd zal concrete cijfers opleveren van de woningbehoefte voor de Hoeksche Waard.

Het is echter van belang om ieder onderzoek kritisch te benaderen en te vergelijken met de huidige trends en ontwikkelingen op met name de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Hierdoor kan uiteindelijk worden bepaald welke toekomstige woningbehoefte geldt voor de Hoeksche Waard en Oud-Beijerland.

Om de toekomstige marktbehoefte vast te stellen wordt door consultant Companen een aantal mogelijke scenario's opgesteld. Hieruit blijkt dat de vraag naar seniorenwoningen door de vergrijzing gestaag toeneemt. Er komt steeds meer vraag naar gelijkvloers wonen, waarbij de ouderen ook langer zelfstandig blijven wonen. Daarnaast is het van belang dat de woningen toekomstbestendig zijn (Companen, 2016).

Vergeleken met de andere gemeenten neemt de te verwachten woningbehoefte voor koop rijwoningen het meest toe. Met name gezinnen willen zich in de Hoeksche Waard vestigen. De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in Oud-Beijerland is zichtbaar in figuur 25. Dit is gebaseerd op de demografische trends en ontwikkelingen die zich momenteel in Oud-Beijerland en omgeving voordoen. Zo is te zien dat er met name koop rijwoningen middelduur gerealiseerd moeten worden om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Daarvan moeten tot 2025 zo'n 189 woningen gerealiseerd worden (Companen, 2016). De andere type woningen worden ook in het figuur weergegeven.



Figuur 25 Woningbehoefte in de Hoeksche Waard (Companen, 2016).

Ook eengezinswoningen in de vrije sector nemen volgens deze marktanalyse sterk toe. De doelgroep voor deze vrije sector rijwoningen wordt met name gevormd door gezinnen die zoeken naar een sociale huurwoning, maar niet voor deze woningen in aanmerking komen. Dit is het geval zodra deze mensen meer verdienen dan de inkomensgrens voor sociale huur. Als zij toch een woning willen huren, zijn zij aangewezen op de woningen in de vrije sector. Dit betreft dan ook middeldure huurwoningen, welke zich in het segment boven de liberalisatiegrens bevinden (Companen, 2016).

In de afgelopen jaren is gebleken dat met name jongeren wegtrekken, omdat zij geen gepaste en betaalbare woningen kunnen vinden in de Hoeksche Waard. Daarnaast trekken zij naar de steden om te studeren. Deze ontwikkelingen speelden nog niet in deze mate in het jaar 2016, waardoor de huidige markt enigszins afwijkt van de verwachtingen van het marktonderzoek van Companen.

Daarnaast is de woningbehoefte voor sociale huurwoningen in dit marktonderzoek negatief. In de huidige markt is echter veel behoefte aan sociale huurwoningen (AD, 2019). De afwijking tussen het marktonderzoek en de huidige marktsituatie is echter te verklaren. Een gedeelte van het aanbod van sociale huurwoningen binnen de Hoeksche Waard is namelijk ongeschikt door verandering in wet- en regelgeving, zoals de verhoogde duurzaamheidseisen. Er is momenteel onvoldoende aanbod van geschikte, energiezuinige en betaalbare huurwoningen. Dit geldt voor zowel de sociale als de vrije sector huur (HW Nieuws, 2017).

De huidige woningvoorraad in de huursector wordt door de woningbouwcorporaties verduurzaamd, zodat deze aan de nieuwe duurzaamheidseisen voldoen. Daarnaast wordt een gedeelte van de woningen afgestoten of gesloopt, omdat duurzaamheidsinvesteringen in deze woningen onvoldoende rendabel zullen zijn (HW Nieuws, 2017).

De afgestoten en gesloopte woningen moeten worden gecompenseerd met nieuwe huurwoningen, om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast moet er worden ingespeeld op de toenemende vergrijzing. Door deze factoren moeten er binnen nieuwbouwprojecten nieuwe sociale en vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden (HW Nieuws, 2017).

Huurwoningen Corporatie

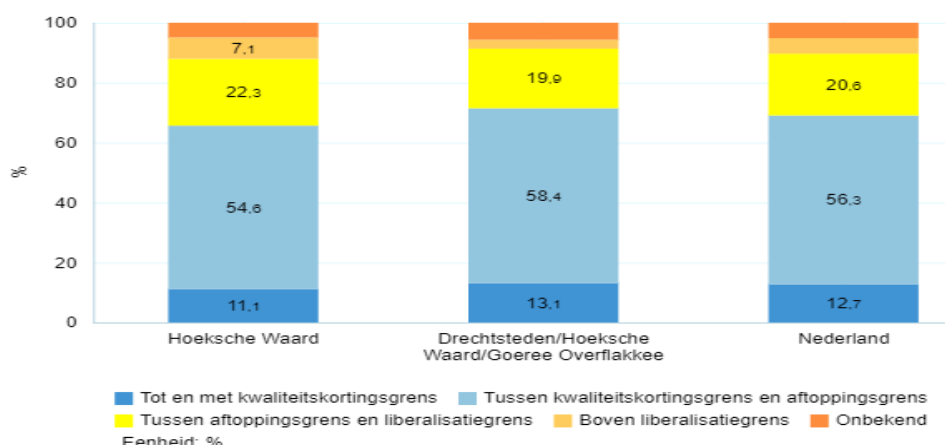
Sociale huurwoningen vallen onder een maximumgrens. Deze grens wordt de liberalisatiegrens genoemd. De huurwoningen onder een huurprijs van € 720,42 worden als sociale huurwoningen aangeduid. Duurdere woningen vallen onder de vrije sector huur (Rijksoverheid, 2019). In 2017 bestond 26,1% van de woningvoorraad in de Hoeksche Waard uit corporatiewoningen en 5,6% uit particuliere huurwoningen. In Nederland bedroegen de percentages in datzelfde jaar 29,9% voor corporatiewoningen en 13,3% voor particuliere huur. In Oud-Beijerland bedraagt het aandeel corporatie huurwoningen 27,1% van de woningvoorraad (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).

De afmetingen van deze woningen zijn in figuur 26 weergegeven. Zo blijkt dat de meeste eengezins-woningen van corporaties een afmeting hebben tussen de 80 en 105 m². Bij meergezinswoningen komt een oppervlak van 80 m² en minder het meest voor. 53% van de corporatiewoningen zijn eengezins-woningen, tegenover 47% meergezinswoningen (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).

	Hoeksche Waard		Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning
80 m ² en minder	25,2	67,2	21,9	74,7
Tussen 80 m ² en 105 m ²	52,8	27,7	54,1	21,7
Tussen 105 m ² en 135 m ²	21,1	4,6	22,8	2,8
Meer dan 135 m ²	1,0	0,5	1,2	0,8
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

Figuur 26 Percentage corporatiewoningen naar oppervlak en woningtype (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).

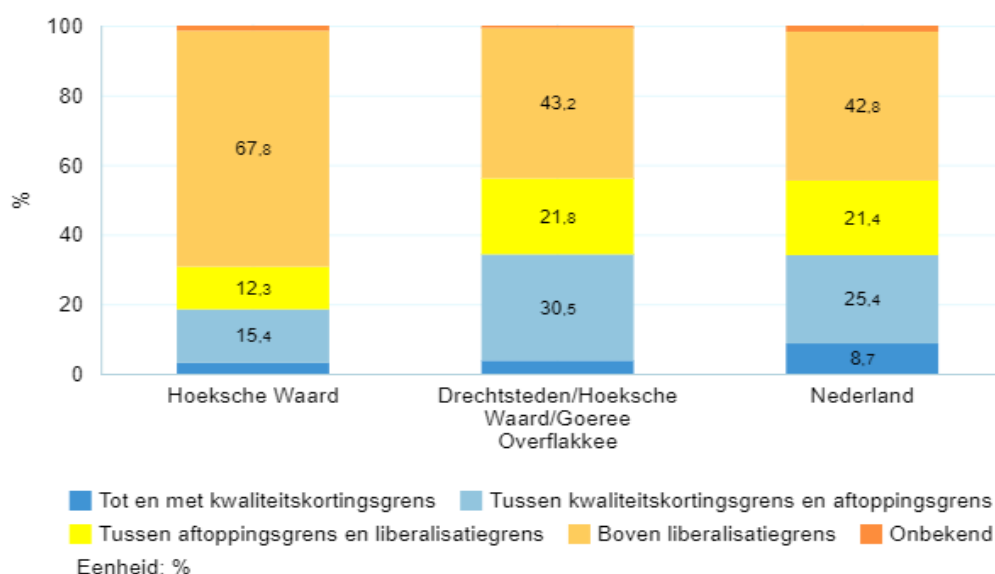
Van de corporatiewoningen valt 88,0% onder de huur liberalisatiegrens. Daarnaast is van 4,9% van de woningen de huurprijsklasse onbekend. Zo valt de resterende 7,1% van de corporatie huurwoningen in de vrije sector huur. In Nederland is dit gemiddeld 5,2%. De verdeling van de huurprijsklassen van de corporatiesector is in figuur 27 weergegeven. De Bruto huur in de Hoeksche Waard voor corporatiewoningen bedraagt gemiddeld € 557 en de netto woonlasten € 631. In Nederland bedragen deze bruto huurlasten gemiddeld 543 en de netto woonlasten € 596 (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).



Figuur 27 Verdeling corporatiewoningen in huurprijsklassen (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).

Particuliere sector

Zoals eerder omschreven valt 5,6% van de woningvoorraad onder de particuliere huursector. Hiervan valt 30,8% onder de liberalisatiegrens binnen de Hoeksche Waard. 67,8% van de woningvoorraad valt boven de liberalisatiegrens en 1,4% is onbekend. In Nederland valt 42,8% boven de liberalisatiegrens. Figuur 28 geeft de huurprijsklassen in de particuliere sector weer. In de particuliere sector geldt een netto huur voor particuliere huurwoningen van € 869 in de Hoeksche Waard. De netto woonlasten bedragen € 1.077. In Nederland zijn dit respectievelijk € 674 en € 863 (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).



Figuur 28 Verdeling huurprijsklassen particuliere sector (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2018).

Eengezinswoningen

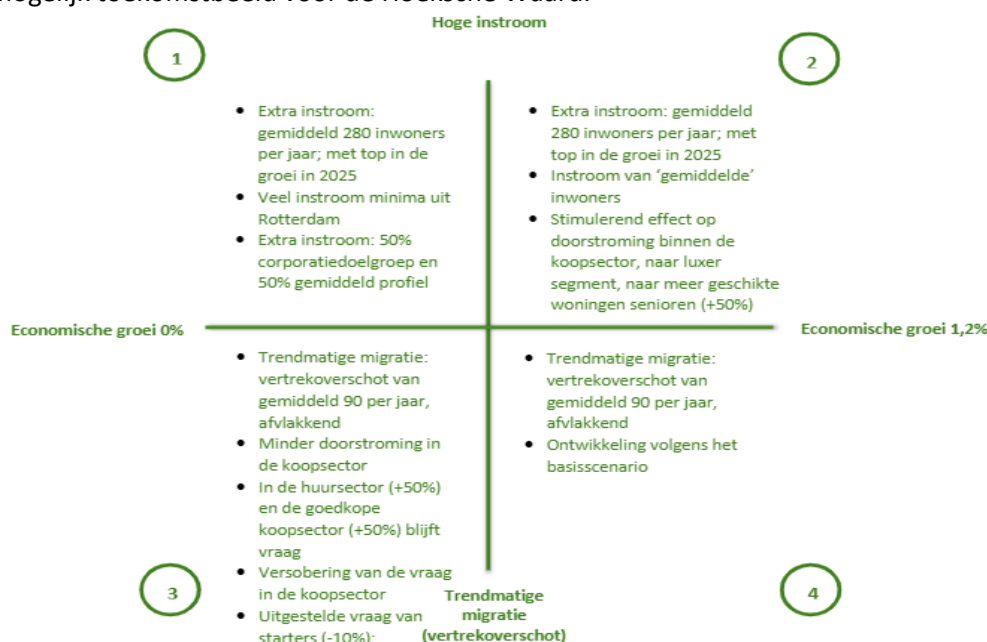
De woningmarktanalyse van Companen uit 2016 geeft echter wel een toename van gezinswoningen aan. Nog steeds is een toename van gezinswoningen in de Hoeksche Waard actueel. Uit de Woonvisie van Rotterdam blijkt dat met name gezinnen behoefte hebben aan groenstedelijke woonmilieus. Zij willen echter vrijer, rustiger en groener wonen dan in Rotterdam mogelijk is.

Aangezien woningen binnen dit milieu in een stad als Rotterdam moeilijk te vinden zijn, oriënteert een gedeelte van deze gezinnen zich op andere markten in de omgeving van Rotterdam. Hierbij wordt ook de Hoeksche Waard als een potentiële locatie aangeduid om

zich te vestigen. De woningprijzen zijn daarnaast gunstiger in de Hoeksche Waard dan in Rotterdam (Gemeenteraad Rotterdam, 2016), (Hoeksche Waard, 2017). Hierdoor wordt ook de komende jaren een aanzienlijke toename van het aantal gezinswoningen binnen de Hoeksche Waard verwacht.

Scenario's woningmarkt

Voor de woningen heeft Companen in 2016 4 scenario's opgesteld. Deze zijn in te delen volgens de uitgangspunten die in figuur 29 zijn afgebeeld. Deze scenario's zijn in 2016 als mogelijk toekomstbeeld voor de Hoeksche Waard.



Figuur 29 woningmarktscenario's in de Hoeksche Waard (Companen, 2016).

De scenario's zijn zeer afhankelijk van de mate van economische groei. Ook zijn toekomstige beleidsveranderingen van invloed op de toekomstige situatie van de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Daarnaast moet worden bepaald of er extra instroom plaatsvindt of juist migratie. In de woonvisie wordt scenario 2 als meest gangbaar scenario aangewezen. In dit scenario wordt uitgegaan van een hoge instroom van nieuwe inwoners en een economische groei van zo'n 1,2%. Uitgaande van dit scenario zal het inwonersaantal groeien met zo'n 280 inwoners per jaar, waarbij de top in het jaar 2025 plaatsvindt. Verwacht wordt dat het inwonersaantal in de Hoeksche Waard nog tot 2035 zal toenemen.

Bij scenario 2 horen doelgroepen die op zoek zijn naar eengezinswoningen in de huursector en rijwoningen in de koopsector. Naar verwachting zullen Oud-Beijerland en de Binnenmaas een meer dan gemiddeld aantal inwoners aantrekken binnen de Hoeksche Waard. Daarnaast noemt dit scenario de doorstroming van de koopsector rijwoningen naar het luxere segment, omdat de koopkracht van de gemiddelde inwoner zal stijgen zodra de economie groeit. Ook wordt een toename van seniorenwoningen verwacht van 50% (Companen, 2016).

Uit statistische gegevens van de NVM blijkt dat de huidige woningvoorraad in de Hoeksche Waard opdraait. Hierdoor is er minder aanbod van geschikte woningen. Er wordt echter wel opgemerkt dat de vraag naar woningen in de Hoeksche Waard toeneemt, waardoor ook de verkoopprijzen toenemen. Een toename van het aanbod is noodzakelijk om in de stijgende woningvraag te kunnen voorzien. Met name voor starters is er binnen de Hoeksche Waard een tekort aan betaalbare woningen. (Algemeen Dagblad, 2019). Dit probleem wordt echter



niet alleen in de Hoeksche Waard ervaren. Een tekort aan betaalbare woningen voor jongeren is namelijk een landelijke trend.

De DESTEP-analyse liet zien dat er momenteel nog steeds sprake is van economische groei, waardoor scenario 2 inderdaad aannemelijk is. Daarnaast is eerder beschreven dat er een instroom aan bewoners van Rotterdam wordt verwacht. tevens worden jongeren gestimuleerd om in de Hoeksche Waard te blijven zodra opleidingen en betaalbaar woningaanbod in dit gebied aangeboden zal worden. De aantallen van de extra instroom en behoud van jongeren is echter moeilijk in te schatten. Hier zal verder op ingegaan worden in de doelgroepenanalyse

Met name scenario's 3 en 4 zijn minder aannemelijk. Deze scenario's zijn enkel opgenomen in de woningmarktanalyse om te testen welke invloed bijvoorbeeld een groot migratieoverschot kan hebben op de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Door ook minder aannemelijke scenario's op te stellen ontstaat een grote bandbreedte. Daarnaast zijn deze scenario's gebaseerd op mogelijke trends en ontwikkelingen in 2016, welke aan verandering onderhevig zijn.

Mediane verkoopprijs woningen

Om de mediane verkoopprijs te bepalen wordt de Woonbarometer 2018 van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. In dit document worden de verkoopprijzen per regio en per woningtype weergegeven. In figuur 30 is de mediane verkoopprijs per m² woonoppervlak zichtbaar (Provincie Zuid-Holland, 2018).

Mediane verkoopprijzen per m2 woonoppervlak, per regio in Zuid-Holland

		Appartementen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	2-onder-1-kap woningen	Vrijstaande woningen
Drechtsteden	2015	€ 1.533	€ 1.640	€ 1.730	€ 2.142	€ 2.543
	2016	€ 1.549	€ 1.750	€ 1.870	€ 2.243	€ 2.666
	2017	€ 1.666	€ 1.878	€ 1.985	€ 2.436	€ 2.897
Goeree-Overflakkee	2015	€ 2.493	€ 1.598	€ 1.625	€ 1.812	€ 1.846
	2016	€ 1.659	€ 1.636	€ 1.758	€ 1.617	€ 2.214
	2017	€ 1.739	€ 1.767	€ 1.785	€ 1.856	€ 2.193
Hoeksche Waard	2015	€ 2.456	€ 1.680	€ 1.774	€ 2.015	€ 2.254
	2016	€ 2.083	€ 1.700	€ 1.892	€ 2.067	€ 2.388
	2017	€ 2.265	€ 1.832	€ 1.950	€ 2.238	€ 2.576
Rotterdam (regio)	2015	€ 1.714	€ 1.681	€ 1.821	€ 2.183	€ 2.702
	2016	€ 1.775	€ 1.849	€ 1.967	€ 2.357	€ 2.860
	2017	€ 1.919	€ 2.000	€ 2.137	€ 2.556	€ 2.997

Figuur 30 Mediane verkoopprijs per woningtype per regio (Provincie Zuid-Holland, 2018).

In deze figuur is af te lezen dat de mediane verkoopprijzen per jaar sterk variëren. Goeree-Overflakkee heeft in het jaar 2017 de laagste verkoopprijzen per woningtype van bovengenoemde regio's. In de Hoeksche Waard is de mediane verkoopprijs in 2017 het hoogste van de genoemde regio's. Naast de variaties in de verkoopprijzen per regio, is ook een sterke variatie per jaar zichtbaar. Aan de hand van deze verkoopprijzen in meerdere jaren kan worden bepaald of de financiële analyse een realistisch uitkomst van de verkoopprijzen weergeeft.

Als kanttekening moet echter worden opgemerkt dat de mediane verkoopprijs in figuur 30 opgebouwd is uit zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Hierdoor zal de verkoopprijs van de nieuwbouw-woningen in de gebiedsontwikkeling Stougiejse Oost hoger uitvallen.



In Oud-Beijerland ligt de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen op €271.200 eind 2018. Dit ligt hoger dan gemiddeld in de Hoeksche Waard. Zo bedraagt de gemiddelde verkoopprijs in Cromstrijen €270.100, Binnenmaas €268.800 en Strijen €264.400. Het gemiddelde in Nederland ligt hoger en bedraagt €287.000 (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2019).

7.3 Conclusie

Vrijwel alle beleidsstukken focussen zich met name op de vergrijzing die steeds meer toeneemt in Nederland. Ook in de Hoeksche Waard en Oud-Beijerland spreken de cijfers van vergrijzing voor zich. Daarom kan inspelen op de behoefte aan seniorenwoningen worden gezien als één van de speerpunten binnen de gebiedsontwikkeling. Hier kan ook zorg aan toegevoegd worden. Het plaatsen van zorgwoningen in een gezonde leefomgeving kan een positieve werking hebben op de mensen die behoefte aan verzorging nodig hebben.

Binnen de gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op het voorzien in de regionale woningbehoefte. Daarna volgt pas het voorzien in de woningbehoefte van mensen buiten de regio die in de Hoeksche Waard willen wonen. Ook moeten er kwalitatief hoogwaardige dorpsranden ontwikkeld worden. De dorpsrand moet zorgen voor een goede overgang tussen het dorp aan de ene zijde en het landschap aan de andere zijde. Hierbij hoort een goede ontsluiting en bereikbaarheid.

Daarnaast moet Oud-Beijerland profiteren van de landschappelijke kwaliteiten die het gebied in huis heeft. Het gebied beschikt onder andere over dijken, polders en kreken. Deze groenblauwe structuur is van grote waarde voor het gebied, omdat deze het gebied uniek en aantrekkelijk maakt. Daarnaast zorgt dit voor een gezonde en prettige leefomgeving. Deze moet binnen de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk worden behouden.

Door onderzoeksbureau Companen is in 2016 een marktanalyse voor de Hoeksche Waard opgesteld. Dit marktonderzoek wordt gebruikt om de toekomstige woningmarktbehoefte in Oud-Beijerland te bepalen. Aangezien de nieuwste marktanalyse dateert uit 2016, zal deze kritisch worden beoordeeld en worden aangevuld met huidige marktinformatie.

Allereerst blijkt dat er een grote toename is in vraag naar seniorenwoningen, omdat de Hoeksche Waard sterk aan het vergrijzen is. Met name de vraag naar huurappartementen in de vrije sector en sociale sector nemen hierdoor toe. Daarnaast geeft de marktanalyse weer dat er met name meer koop rijwoningen gerealiseerd moeten worden om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Hierbij wordt naast de huidige bewoners in de Hoeksche Waard ook rekening gehouden met het aantrekken van bewoners uit andere gebieden rondom de Hoeksche Waard. Dit geldt met name voor Rotterdamse gezinnen die in een rustigere en groenere omgeving willen wonen.

Met name jongeren trekken momenteel weg uit de regio voor studie en werk. Daarnaast ervaren zij te weinig geschikt aanbod binnen de Hoeksche Waard. Om een sterke en vitale Hoeksche Waard te creëren, moeten de jongeren worden gestimuleerd om binnen de Hoeksche Waard te blijven wonen en werken. Om dit mogelijk te maken worden inmiddels al opleidingen aangeboden. Daarnaast moeten er geschikte en betaalbare woningen voor de jongeren worden gerealiseerd.

Het overgrote deel van de corporatie huurwoningen in de Hoeksche Waard valt onder sociale huur. Dit geldt ook voor de huurwoningen in de particuliere sector binnen de Hoeksche Waard. Met name de voorraad corporatiehuurwoningen moet worden verduurzaamd om aan



de wettelijke eisen te voldoen. Een deel van de woningen wordt echter gesloopt of verkocht, omdat de kosten voor verduurzamen te hoog op zullen lopen.

De verkochte en gesloopte woningen moeten echter worden gecompenseerd om in de vraag voor met name sociale huurwoningen binnen de Hoeksche Waard te voldoen. Hierdoor is onder andere het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen van groot belang. Ook voor de vrije sector geldt dat er nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden voor mensen die een inkomen hebben boven de inkomensgrens van de sociale huur.

De netto woonlasten voor een corporatie huurwoning in de Hoeksche Waard bedroegen in 2017 € 631 tegenover 596 in Nederland. Voor de particuliere sector bedragen de netto woonlasten € 1.077 in de Hoeksche Waard ten opzichte van € 863 in Nederland. Dit betekent dat de netto woonlasten in de Hoeksche Waard hoger liggen dan gemiddeld in Nederland.

Voorgenoemde punten benadrukken de noodzaak van het creëren van nieuwe geschikte woningen in de Hoeksche Waard voor starters gezinnen en senioren. Aan de hand van de huidige economie en marktomstandigheden kan de Hoeksche Waard de woningvoorraad succesvol uitbreiden. De doelgroepenanalyse zal een beter beeld geven van de geschikte doelgroepen en hun wensen en eisen voor woningen binnen de Hoeksche Waard.

8. Doelgroepen

In voorgaande deelvraag is de marktbehoefte vastgesteld. Verschillende beleidsrapporten zijn geraad-pleegd om te onderzoeken welke aanpak de overheden hanteren. Daarna is getoetst of deze ook daadwerkelijk overeenkomen met de toekomstige verwachte marktbehoefte. Ook de DESTEP-analyse heeft veel bruikbare input geleverd. In deze deelvraag wordt de marktbehoefte verder uitgewerkt om specifieke doelgroepen aan de gebiedsontwikkeling te verbinden. De doelgroepen worden bepaald met behulp van een doelgroepenanalyse. Voor deze doelgroepen wordt ook bepaald aan welke voorzieningen zij behoefte hebben in de nabijheid van hun woonomgeving.

Voor het bepalen van de doelgroepen voor de gebiedsontwikkeling Stoupgesdijk-Oost wordt het Whize model van Whooz gebruikt (Whooz BV, 2019). Dit is een doelgroepensegmentatiemodel, welke verschillende doelgroepen onderscheidt. Het model maakt onderscheid tussen 11 hoofddoelgroepen, welke onderverdeeld zijn in 59 subdoelgroepen. De beschrijving van deze 11 doelgroepen is terug te vinden in bijlage VII. Iedere doelgroep beschikt over specifieke en onderscheidende kenmerken. Vanuit de 11 hoofddoelgroepen die Whooz heeft opgesteld, kunnen voor senioren, gezinnen en starters een passende doelgroep gekozen worden. De doelgroep wordt gekozen op basis van de kenmerken van het plangebied en de toekomstige marktbehoefte. Daarna worden de doelgroepen verder uitgewerkt, zodat de woningen voor zover mogelijk naar de wensen en eisen van de doelgroep gerealiseerd kunnen worden.

8.1 Keuze doelgroepen (Whooz BV, 2019)

Aan de hand van het Whize model zijn de specifieke doelgroep voor senioren en gezinnen vastgesteld. Daarnaast is er aanvullend onderzoek verricht om ook de doelgroep voor starters nader te kunnen bepalen. Nu moet er worden bepaald welke doelgroepen overeenkomen met de marktbehoefte en de locatie van het plangebied. Zoals eerder geconcludeerd worden voornamelijk ouderen, gezinnen en starters aangetrokken in het gebied.

Bij de leefstijlen werden Oud-Beijerlanders omschreven als ambitieuze personen die ook graag van hun vrije tijd genieten. Daarnaast zijn zij eigenzinnig en hebben een sterk karakter. Ook houden ze van bezigheden als fietsen en tuinieren. Daarnaast is er een doelgroep die houdt van festivals en het bezoeken van evenementen met vrienden.

Senioren (Whooz BV, 2019).

Op basis van voorgaande analyses en interviews sluit de doelgroep Zorgeloos en actief het beste aan voor de senioren binnen de gebiedsontwikkeling Stoupgesdijk-Oost.

Deze vijftigplussers leven een relatief zorgeloos leven. Vaak zijn zij al gestopt met werken en beschikken over een goede financiële situatie. Hun kinderen zijn vaak al uit huis, waardoor zij inmiddels genieten van de rust, vrijheid en ruimte. De doelgroep gaat daarnaast ook regelmatig op vakantie. De kostwinner is hoog of universitair opgeleid en heeft daarmee een goed salaris opgebouwd. Het werkende deel van deze doelgroep heeft een goed betaalde baan in de IT- of de financiële sector.

De doelgroep woont vaak in een rijtjeswoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning. De woningen hebben een bovengemiddelde waarde. De doelgroep is zowel in kleine dorpen als grote steden te vinden.

KENMERKEN

Ouder dan 50 jaar	1 of meer auto's
Samen	Golfen, tennissen, fietsen, wandelen Vaak op reis Opera, theater, museum Beleggen Vrijwilligerswerk Literatuur VPRO NPO 4, Classic FM Kampioen, reismagazines NRC Handelsblad
Geen kinderen	
Loondienst, ondernemer, vrij beroep, (pre)pensioen	
Hoger of universitair opgeleid	
2 keer modaal of meer	
2-onder-1-kap of vrijstaand	

Figuur 31 Kenmerken Zorgeloos en Acief.

De subdoelgroep Comfortabele Appartementsgenieters komt het meest overeen met de output van voorgenoemde analyses. Dit zijn alleenstaande of samenwonende 65-plussers met een middelbaar tot universitaire opleiding. Inmiddels zijn zij met pensioen en reizen vaak met elektrische fiets en auto. De doelgroep heeft een toereikende financiële situatie om een koopappartement te bemachtigen. Dit doen zij door hun oorspronkelijke woning te verkopen, waarna een goedkoper appartement wordt teruggekocht. Doordat het een koopappartement betreft, hebben zij geen jaarlijkse huurverhogingen zoals bij huurappartementen.

J52 - Comfortabele appartementsgenieters	
Ouder dan 65 jaar	Tram, (elektrische) fiets, auto
Alleenstaand of samen	Golf Actualiteiten Culturele vakantie, winterzonvakantie Klassieke auto's Beleggen Omroep MAX Classic FM Kampioen Trouw
Geen kinderen	
Vrij beroep, (pre)pensien, vrijwilliger	
Middelbaar, hoger of universitair opgeleid	
1 tot 2 keer modaal	
Koopappartement	

Figuur 32 Detaillering doelgroep senioren.

Gezinnen (Whooz BV, 2019).

Op basis van voorgaand onderzoek wordt gekozen voor de doelgroep Landelijke Vrijheid voor de gezinnen. Landelijke Vrijheid bestaat uit vijftig- tot tachtigjarigen. Deze doelgroep is gewend om in een ruime landschappelijke omgeving te wonen. Het rustige buitenleven in de dorpen en de mooie omringende natuur spreekt hen aan. Zij brengen hun vrije tijd graag buiten door met bijvoorbeeld paardrijden, wielrennen of klussen om het huis.

Ook dit is een brede doelgroep. Zo bestaat deze doelgroep uit alleenstaanden en samenwonenden met of zonder kinderen. Het opleidingsniveau is zeer verschillend. Zodra de mensen nog werken, zijn zij met name werkzaam in de agrarische sector. Meestal wonen zij in een ruime vrijstaande woning met een waarde tussen de €250.000 en €750.000.

KENMERKEN

 50 - 80 jaar	 Twee auto's
 Alleenstaand of samen	 Buitensport
 Huishoudens met en zonder kinderen	Huisdieren
 Loondienst, ondernemer, werkloos of zoekend, arbeidsongeschikt	Kamperen
 Hoger of universitair opgeleid	Bezoek dierenpark
 2 keer modaal of meer	Tuinieren, doe-het-zelven
 Koop- of huurwoning	Prepaid mobiel
	Regionale, lokale zenders
	Landleven, Buitenleven
	Regionaal dagblad

Figuur 33 Kenmerken Landelijke Vrijheid.

De subdoelgroep die hierbij aansluit betreft Buitenleven met kinderen. Deze bestaat uit hoogopgeleide 30- tot 50-jarigen met één of meer kinderen. De kinderen kunnen goed opgroeien in de rustige landelijke omgeving. Het budget van Buitenleven met kinderen varieert sterk tussen de €250.000 en €750.000. Er is nauwelijks behoefte aan openbaar vervoer, omdat zij dit niet gewend zijn in de landelijke omgeving. Daarnaast beschikt de doelgroep over een auto als vervoersmiddel en vindt het niet erg om langere afstanden te rijden wanneer dit nodig is. Daarnaast houden zij van de natuur en doen regelmatig een fiets- of wandeltocht.

 H37 - Buitenleven met kinderen	
 30 - 50 jaar	 Fiets, auto
 Samen	 (Zaal)voetbal Pretpark, bungalowpark Kinderfeestjes Bouwmarkt Tuinieren Net 5 Qmusic WIJ Jonge Ouders Regionaal dagblad
 Oudste kind 0 - 17 jaar	
 Loondienst, ondernemer	
 Middelbaar, hoger of universitair opgeleid	
 1 tot 2 keer modaal	
 Koopwoning (vrijstaand of 2-onder-1-kap)	

Figuur 34 Detaillering doelgroep gezinnen.

(Koop)starters (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019)



Aangezien het Whize model zich voornamelijk richt op stedelijke gebieden, is er geen duidelijke doelgroep bepaald voor starters die in dorpen willen wonen. Hiervoor wordt dan ook aanvullend onderzoek verricht.

Uit het WoonOnderzoek is duidelijk geworden dat er voor onder andere koopstarters onvoldoende aanbod op de woningmarkt is, terwijl het aantal koopstarters nog sterk toeneemt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). Daarom zal er worden ingespeeld op de wensen en eisen van deze doelgroep. De doelgroep bestaat uit een samenwonend of getrouwd stel van 35 jaar of jonger die op zoek is naar een eerste koopwoning. Deze doelgroep bestaat uit een twee- of meerpersoonshuishouden. Sommigen hebben momenteel nog geen kinderen, maar veel van hen hebben nog wel een kinderwens. Zo moet de starterswoning en de omgeving ruimte kunnen bieden voor opgroeiende kinderen

Dorpse Starters zijn geïnteresseerd in een buitenstedelijke woning tussen de €180.000 en €300.000. Eventueel moeten zij hiervoor boven op hun hypothecaire lening gebruik maken van tegemoetkomingen als de VROM Starterslening. De starters beschikken over een middelbaar of hoger opleidingsniveau.

Omdat zij in minder stedelijke of dorpse gebieden willen wonen, beschikken zij meestal ook over een auto. In deze gebieden is de OV-bereikbaarheid over het algemeen namelijk minder toereikend dan in de steden. Een deel van de starters heeft echter geen geld voor een auto naast de hypotheeklasten en is dan toch afhankelijk van het openbaar vervoer. In deze woning willen zij hun (toekomstige) kinderen veilig laten opgroeien. Zo moet er voor de kinderen een speeltuin in de nabije omgeving aanwezig zijn.

De doelgroep wil hun kinderen in de wijk laten opgroeien. Zij willen een lange termijn in de woning blijven wonen, zodat zij stabiliteit in hun leven krijgen en carrière op kunnen bouwen. Daarnaast willen zij in een levendige buurt wonen, waarin publieke ruimtes aanwezig zijn om elkaar te kunnen ontmoeten. Op basis van de eisen van het WoonOnderzoek en voorgaande analyses, worden onderstaande kenmerken van de gekozen doelgroep weergegeven.

📍 B(01) -Dorpse Starters	
👤 Jonger dan 35 jaar	🚗 Geen of 1 auto
👨‍👩‍👧 Samen	🔍 Hardlopen Fitness Gamen Socializen Shoppen Familie en vrienden
👶 Kinderen of kinderwens	
💼 Loondienst, ondernemer	
🎓 Middelbaar, hoger of universitair opgeleid	
💰 Modaal tot anderhalf keer modaal	
🏠 Rij koopwoning	

Figuur 35 Detaillering doelgroep koopstarters eigen bewerking.

Sociale huurder

Zoals eerder genoemd is er binnen de Hoeksche Waard behoefte aan extra sociale huurwoningen, doordat een deel van het aanbod is gesloopt of verkocht. Deze afgestoten objecten moeten worden aangevuld om in de behoeften te voorzien.

Om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag binnen de sociale huur zijn bruto inkomensgrenzen vastgesteld. De huishoudens moeten minder dan dit bedrag verdienen om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. Deze bedragen zijn weergegeven in tabel 6 (Rijksoverheid, 2019).

Tabel 6 Inkomensgrenzen voor huurtoeslag (Rijksoverheid, 2019).

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens onder AOW-gerechtigde leeftijd	Meerpersoonshuishoudens boven AOW-gerechtigde leeftijd
€ 22.700	€ 30.825	€ 30.800

Binnen deze doelgroep zijn in opdracht van Kennisplatform Corpovenista 6 doelgroepen opgesteld (Rohde, 2015). Figuur 36 geeft deze doelgroepen met omschrijving weer. Doordat de bevolking van de Hoeksche Waard is geanalyseerd, kunnen passende doelgroepen voor de sociale huur worden gekozen.

Budgettair beperkten	Dit zijn huishoudens die structureel budgettair tekort komen vanwege een krappe bestedingskracht in de woningmarkt waarop ze zijn aangewezen. Hun eigen regelkracht is normaal en hun perspectief gelijkblijvend
Verzekeringzoekers	Dit zijn werkenden (ZZP-ers) zonder vast contract en daardoor wisselende en dus soms te krappe inkomsten. Zij combineren een wisselende eigen bestedingskracht met een normale eigen regelkracht en een gelijkblijvend perspectief.
Potentials	Dit zijn vooral jonge mensen die op dit moment hoger onderwijs volgen. Zij hebben een toenemend perspectief en een krappe of wisselende eigen bestedingskracht. De eigen regelkracht is bovengemiddeld.
Verzwakkenden	Vanwege een langzaam progressieve ziekte kan (vooral bij ouderen maar ook bij chronisch psychiatrische patiënten) sprake zijn van een afnemend perspectief in combinatie met een normale eigen regelkracht en een krappe of wisselende eigen bestedingskracht.
Integrerenden	Wie zich aan het opwerken is uit een instelling (zoals AZC, psychiatrie of detentie) werkt aan een toenemend eigen perspectief. De eigen regelkracht is klein, de eigen bestedingskracht (nog) krap of wisselend.
Begeleiding behoevendenden	De mensen met een kleine eigen regelkracht en een gelijkblijvend of afnemend eigen perspectief hebben vaak ook een krappe of wisselende eigen bestedingskracht.

Figuur 36 Doelgroepen voor de sociale huursector (Rohde, 2015).

Voor de Hoeksche Waard komt door de sterke mate van vergrijzing met name de groep *verzwakkenden in aanmerking*. Binnen deze doelgroep nemen met name voor de ouderen de fysieke krachten af. Dit zullen ouderen zijn die nog wel zelfstandig kunnen wonen, maar weinig te besteden hebben, waardoor zij zijn toegewezen op de sociale huur.

Daarnaast kan op basis van voorgaande analyses de doelgroep *potentials* het beste worden aangesproken. Deze doelgroep bestaat uit met name jongeren die een laag inkomen hebben, doordat zij nog onderwijs aan het volgen zijn.



Aangezien er inmiddels ook opleidingen binnen de Hoeksche Waard worden aangeboden, heeft deze doelgroep met name tijdens hun studie behoefte aan betaalbare woningen.

Ook de doelgroep *budgettair beperkten* komt in de Hoeksche Waard veel voor. Deze huishoudens hebben structureel weinig te besteden, doordat zij werkloos zijn of een baan hebben met een laag inkomen. Ook zij hebben behoefte aan een geschikte en betaalbare woning binnen de sociale sector.

Voor deze doelgroepen worden gepaste sociale huur rijwoningen gerealiseerd, die door de woningcorporatie HW wonen zullen worden opgekocht en verhuurd.

Vrije sector huur

Het pensioenfonds heeft met name behoefte aan vrije sector verhuur. Syntrus Achmea wil in opdracht van BPL Pensioen met name in woningen beleggen, omdat deze een relatief solide belegging zijn. Deze beleggingen leveren een laag rendement op, maar hieraan is eveneens een laag risico verbonden. Dit sluit aan bij de lage risicobereidheid van het pensioenfonds (Besselink, 2019).

Er moet echter wel markt zijn voor een doelgroep in de vrije huursector om de wens van het pensioenfonds te kunnen vervullen. BPL is met name geïnteresseerd in het verhuren van rijwoningen voor jonge gezinnen of tweeverdieners die op den duur een gezin willen stichten (Besselink, 2019).

Uit de marktanalyse blijkt dat er inderdaad markt bestaat voor deze doelgroep. Met name mensen die zoeken naar een sociale huurwoning, maar vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen, kiezen uiteindelijk voor een vrije sectorhuurwoning in de middenhuur (Companen, 2016). De doelgroep die hierbij past zijn met name jonge gezinnen of tweeverdieners die in de toekomst een gezin willen stichten. Deze rijwoningen zijn uiterst geschikt voor gezinnen.

8.2 Verdeling woningtypen

Op basis van met name de marktanalyse en het vaststellen van de doelgroepen kunnen vervolgens percentages per woningtype worden bepaald. Allereerst is de grote behoefte aan koop rijwoningen in de Hoeksche Waard duidelijk zichtbaar geworden. Dorps starters en een gedeelte van de doelgroep Buitenleven met kinderen willen zich in deze woningen vestigen.

Er is veel marktbehoefte van zowel inwoners binnen de Hoeksche Waard als vanuit de regio Rotterdam. De gekozen doelgroepen willen in een rustige landschappelijke omgeving opgroeien. Daarnaast zijn de woningen in de Hoeksche Waard in vergelijking tot soortgelijke woningen in de stad goedkoper. 35% van het aantal woningen in het plangebied zullen dan ook uit rijwoningen in de koopsector bestaan. Het blijft echter een schatting. In het huidige stadium is het namelijk nog te vroeg om concreet vastgestelde percentages te noemen.

Intern marktonderzoek van BPD en de geplande marktanalyse van Companen aan het einde van 2019 zullen uitwijzen of deze bepaling van 35% rijwoningen realistisch is. Deze benadering geldt ook voor de resterende woningtypen in het plangebied.

Een deel van de doelgroep Buitenleven met kinderen kiest niet voor een rijwoning, maar voor een tweekapper of vrijstaande woning wanneer hun financiële situatie dit toe laat. Bij deze woningtypen zijn grotere kavels toegepast, waardoor kinderen buiten kunnen spelen op een



ruim eigen terrein. 20% zal worden bestemd voor tweekappers en 10% van deze woningen zullen worden bestemd voor vrijstaande woningen.

5% wordt aangeboden als vrije kavels. Deze vrije kavels zijn in het plan ingepast, zodat een deel van de kopers vrijheid krijgt om mee te denken met het ontwerp van hun eigen woning. Het referentieproject Floriande wijst uit dat het uitgeven van vrije kavels enthousiasme opwekt bij met name gezinnen. Door deze vrijheid in te bouwen kan optimaal worden ingespeeld op de wensen en eisen van dit deel van de doelgroep.

Ook voor de senioren moet woonruimte worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voorzien in de woonbehoefte van het toenemende aantal senioren in de Hoeksche Waard. Daarnaast kan er ontwikkeld worden voor stedelijke senioren die op den duur willen verhuizen naar een rustigere en groenere omgeving. Zo'n 10% van de wooneenheden zullen worden gericht op deze doelgroep. Deze zullen bestaan uit koopappartementen, zodat deze aansluiten bij de doelgroep Comfortabele appartementsgenieters. Ook moeten de woningen drempelloos worden gemaakt, zodat ook mensen met lichte fysieke beperkingen daar kunnen blijven wonen. Hiermee wordt gericht op de vergrijzende bevolking in en om de Hoeksche Waard. In het plangebied wordt gericht op senioren die nog zelfstandig kunnen wonen en hooguit een lichte fysieke lichamelijke beperking hebben.

Daarnaast is 10% van de woningen bedoeld voor de sociale huur. Veel mensen met een uitkering of laag salaris zijn op zoek naar een woonruimte waar zij zich kunnen huisvesten. HW wonen heeft een grote behoefte aan nieuwe woonruimte voor de sociale huur. Dit komt met name doordat een gedeelte van hun woningvoorraad ongeschikt was. Hiervan zijn woningen verkocht en gesloopt. Deze gesloopte en verkochte woningen moeten worden gecompenseerd met nieuwbouw. In het plangebied zal hiervoor 10% worden toegevoegd.

Ten slotte wordt 10% ingepast voor verhuur in de vrije sector. Deze 10% zal zich op basis van marktonderzoek concentreren op de middenhuur. Dit woningtype zal met name worden opgevuld door mensen die doorstromen vanuit de sociale huur, omdat hun inkomen inmiddels boven de sociale inkomensgrens valt. Daarnaast is het mogelijk dat starters op de woningmarkt graag tijdelijk willen huren, maar ook wegens hun salaris in de middenhuur vallen. Ook voor hen zijn de huurwoningen geschikt.

8.2 Conclusie

De doelgroepen zijn bepaald op basis van het Whize model van Whooz. Hieruit volgen de doelgroepen Comfortabele appartementsgenieters voor starters, Buitenleven met kinderen voor gezinnen en Dorps starters voor de starters. Voor de sociale huur worden drie doelgroepen vastgesteld. Dit zijn achtereenvolgens verzwakkenden, potentials en budgettair beperkten. Deze doelgroepen hebben ieder eigen wensen, eisen en randvoorwaarden met betrekking tot hun woon- en leefomgeving. Daarnaast volgt de groep vrije sector huurders. Deze huurder komen niet (meer) in aanmerking voor sociale huur, omdat zij een bedrag verdienen boven de inkomensgrens. Veel van het kiezen daarom voor een vrij sector huurwoning. Dit zijn met name gezinnen en startende tweeverdieners met een kinderwens. De woonvoorkeuren zijn in figuur 37 weergegeven.

Starters Sociale huur of koopwoning Type: rij of hoekwoning Koop € 150.000 - € 300.000	Gezinnen Voorkeur voor koopwoning of vrije kavel Type: Rijwoning, (half)vrijstaande woning Koopwoning vanaf € 250.000	Senioren Koopappartement Geschikt voor ouderen Middelduur
Sociale huurders Huur onder liberalisatiegrens Rijwoning Sociale sector huur	Vrije sector huurders Huur boven de liberalisatiegrens Rijwoning Vrije sector middenhuur	

Figuur 37 Woonvoorkeuren van de vastgestelde doelgroepen.

De bandbreedte van de huur- en woningprijzen is relatief groot binnen deze doelgroepen. Binnen deze doelgroepen zijn namelijk nog steeds verschillen in woonwensen en woonvoorkeuren. Dit maakt het mogelijk om een groot deel van de doelgroep aan te spreken met woningen in het plangebied. Voor de starters in het gebied geldt een gedeelte sociale huur en vrije sector koop. Ook de ouderen en gezinnen met een inkomen onder de inkomensgrens komen in aanmerking voor een sociale huur-woning.

Vervolgens zijn met behulp van de marktanalyse en de doelgroepen, de percentages per woningtype afgestemd. Onderstaande tabel geeft deze verdeling weer.

Tabel 7 Verdeling woningtypes naar percentage.

	Percentage
Rijwoningen	35%
Tweekappers	20%
Vrijstaande woningen	5%
Vrije kavels	5%
Appartementen	15%
Sociale huurwoningen	10%
Vrije sector huurwoningen	10%
Totaal	100%

9. Concepten en haalbaarheid

De output van de doelgroepenanalyse en de marktanalyse heeft geleid tot inzicht in de product-marktcombinatie die verder uitgewerkt kan worden in de drie gebiedsontwikkelconcepten. Deze concepten worden opgesteld op basis van voorgaande analyses en de afgenomen interviews met de stakeholders. Zo worden het woningaantal, de woningtypes en de aanvullende voorzieningen per concept bepaald.

De opgestelde concepten worden getoetst aan de voorgaande analyses, zodat enkel de haalbare concepten overblijven. Bij het opstellen van de concepten worden ook de stedenbouwkundige theorieën, welke beschreven zijn de literatuurstudie, in acht genomen. Ook wordt er voor elk concept een liquiditeitsprognose opgesteld. Door al deze factoren mee te nemen in de concepten kunnen deze op de haalbaarheid worden getoetst. De subdeelvraag luidt: *Welke drie gebiedsontwikkelconcepten zijn juridisch, stedenbouwkundig, technisch, markttechnisch en financieel haalbaar?*

9.1 Randvoorwaarden

In bijlage VIII zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost uitgewerkt. Deze geven een indicatie van wet- en regelgeving, wensen, eisen en randvoorwaarden van de stakeholders. Deze zullen overkoepelend gelden voor de drie gebiedsontwikkelconcepten. De randvoorwaarden zijn opgesteld aan de hand van met name de referentieanalyse en de daaropvolgende analyses.

Op deze wijze kunnen er concepten worden opgesteld die draagvlak hebben bij de betrokken partijen en voldoen aan de haalbaarheidseisen. Deze uitgangspunten kunnen ook worden aangemerkt als het Programma van Eisen. Deze zal echter nog redelijk globaal zijn, omdat er drie concepten worden opgesteld. Na de keuze van het meest optimale concept, zullen specifiekere eisen worden uitgewerkt. Figuur 38 geeft het opgestelde programma van eisen weer.

Programma van eisen

Ruimtelijk	Doelgroepen
- Gefaseerd bouwen - Plan moet na elke fase 'af' lijken - Parkeerplaatsen uit het zicht (bijv. parkeeroffers) - Cultuurhistorische waarden waarborgen - Verbeteren ontsluiting/bereikbaarheid - Goede waterhuishouding binnen gebied	- Rekening houden met demografie en trends - Drempelloze woningen voor ouderen - Speelplaatsen in nabije omgeving gezinswoningen - Betaalbare woningen voor starters - Instream van bewoners vanuit buitengebieden stimuleren - Voorzien in sociale en vrije sector huur
(Bouw)technisch	Financieel
- Geluidsisolatie aan de rand van plangebied - Toepassen innovatieve maatregelen - Woningen moeten toekomstbestendig zijn	- Zowel kapitaalkrachtige bewoners als lage inkomensgroepen aantrekken - Starterswoningen € 180.000 - € 300.000 - Koopwoningen gezinnen vanaf € 250.000 - Seniorenwoningen € 200.000 - € 400.000 - Afname sociale sector huurwoningen door woningbouwcorporatie HW wonen - Afname vrije sector huurwoningen door Syntrus Achmea i.o.v. BPL
Wet- en regelgeving	Visueel
- Flexibel bestemmingsplan - Aanvragen omgevingsvergunning - Rekening houden met parkeernorm - Gasloos bouwen - Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen toepassen - Woningaantal afhankelijk van overheden - Met name bouwen om in regionale marktbehoefte te voorzien - Maatregelen nemen om te voldoen aan geluidseisen	- Waarborgen landschappelijke kwaliteiten - Toepassen van groen in straatbeeld (grastegels) - Zichtlijnen creëren - Mooie routes voor fietstochten en wandelingen - Meerdere schone en veilige (natuur)speelplaatsen

Figuur 38 Programma van eisen voor gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost.

9.2 Concepten

Integrale kenmerken

Allereerst zullen nog een aantal inpassingen worden genoemd die in de drie concepten overeen zullen komen. Dit betreft factoren als het type woningen, de gekozen doelgroepen, inpassing van de busbaan en dergelijke welke in figuur 39 zichtbaar zijn. Deze kenmerken zijn bepaald op basis van voorgaande analyses en met de partijen onderling overeengekomen. Een uitgebreidere uitwerking van deze kenmerken is bijgevoegd in bijlage VIII.

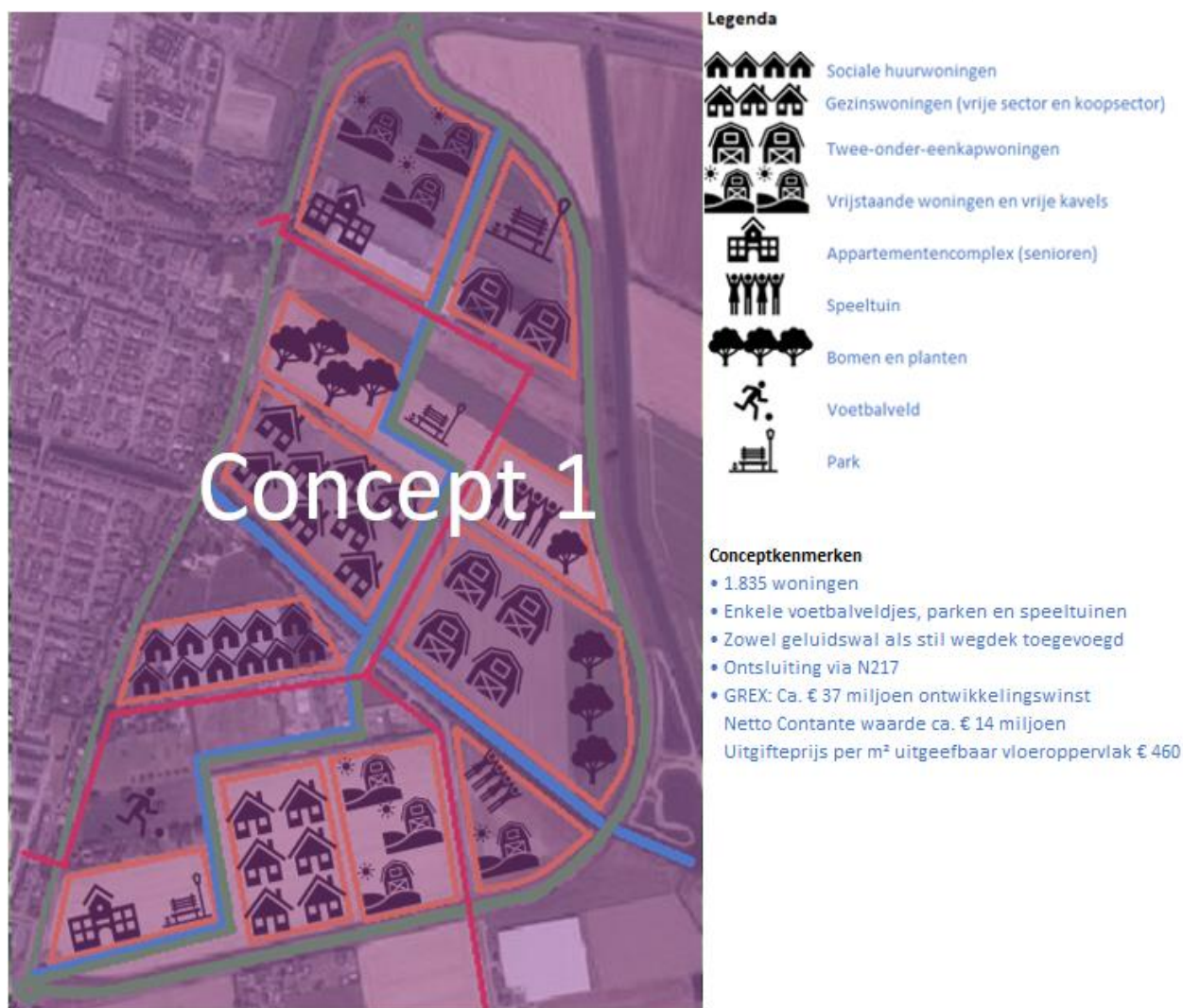
Integrale kenmerken
• 10% van het toegevoegde verharde oppervlak compenseren met watertoevoeging. • Woningen ontwikkelen met landelijke uitstraling (landhuis, boerderijwoning) • Gedeelte van het plangebied vullen met sociale huur rijwoningen • Gedeelte van het plangebied vullen met vrije sector huur rijwoningen • (half)vrijstaande en rijwoningen voor gezinnen • Rijwoningen voor starters • Drempelloze appartementen voor senioren • Goede ontsluiting in plangebied voor bus, auto, fiets en te voet • Geluidswal toevoegen langs de N217 om geluidsoverlast te beperken • Speelgelegenheden voor kinderen • Recreatie toevoegen in plangebied (parken en fiets- en wandelpaden) • Gedeeltelijke parkeergelegenheid in parkeerkoffers. Het andere deel kan parkeren bij eigen woning. • Woningen moeten energieneutraal en klimaatadaptief gerealiseerd worden. • Gefaseerd bouwen met een overzichtelijke grootte van de bouwstromen. • Dichtheid van 25 woningen per hectare • 35% rijwoningen, 20% tweekappers 5% vrijstaand, 5% vrije kavels, 15% seniorenappartementen, 10% sociale huur, 10% vrije sector

Figuur 39 Integrale kenmerken voor concepten.

9.2.2 Concepten

In deze paragraaf worden de drie concepten met elkaar vergeleken, waarna een conceptkeuze kan worden gemaakt. In ieder concept worden bovenstaande integrale kenmerken geïntegreerd. Ieder concept bestaat uit de woningtypes rijwoningen, vrijstaande woningen, seniorenappartementen en sociale huurwoningen volgens de percentages, zoals bij de doelgroepenanalyse vastgesteld. De woningaantallen verschillen echter per concept. Uitgebreide onderbouwing en een SWOT-analyse van de concepten is te vinden in bijlage VIII. De volgende figuren geven een globale indeling van de concepten weer. Daarnaast is er nog een vierde concept opgenomen. Deze diende als verkenning van de financiële haalbaarheid, zodra een andere invulling wordt gegeven voor het plangebied met beperkte bebouwing. Ieder concept geeft een financieel haalbare opstalexploitatie weer. De grondexploitatie moet echter uitwijzen of de concepten ook financieel haalbaar zijn, wanneer deze worden uitgezet tegen de looptijd van de gebiedsontwikkeling.

Concept 1



Figuur 40 Indeling Concept 1.

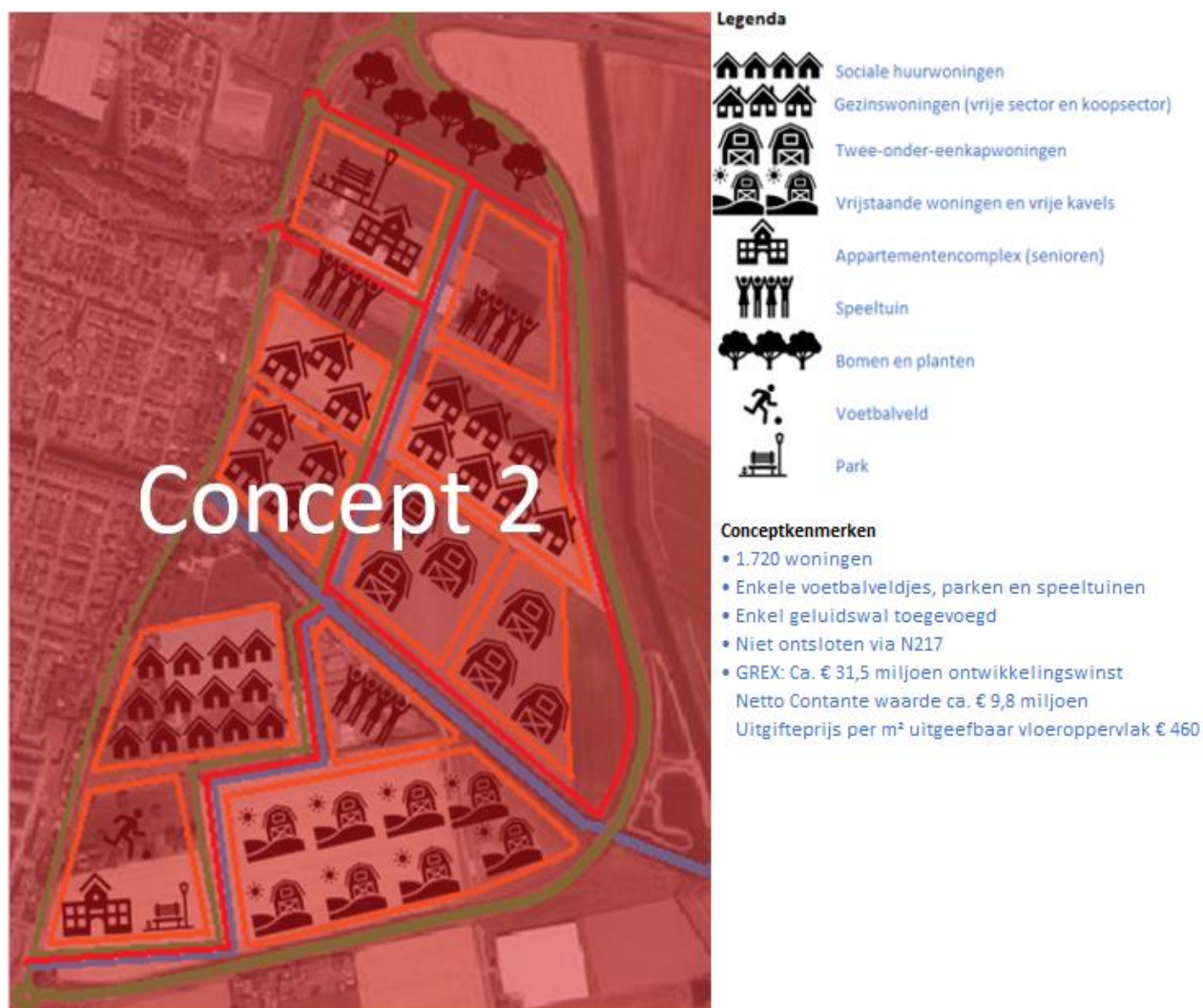
Concept 1 geeft de optie weer, waarbij zo veel mogelijk woningen in het plangebied ontwikkeld zullen worden. In dit gebied wordt het volledige plangebied benut, doordat zowel een geluidswal als het stil wegdek wordt benut. Zo wordt geluidsoverlast tegen gegaan en kunnen de randen van het plangebied worden bebouwd. Het aantal woningen wordt bepaald door vast te houden aan de vastgestelde percentages per woningtype.

Het hoge aantal woningen is voor zowel de gemeente als de ontwikkelaars aantrekkelijk. De gemeente kan namelijk zo veel mogelijk in de woningbehoefte voorzien. Voor de ontwikkelaars is een hoge mate van bebouwing gunstig, omdat zo een goed rendement kan worden behaald. Er zijn echter geen extra voorzieningen gerealiseerd. De bewoners zijn daarom afhankelijk van de voorzieningen in Poortwijk en het centrum van Oud-Beijerland. Zodra de gebiedsontwikkeling is voltooid, zal de gemeente naar verwachting pas het voorzieningenniveau in de Hoeksche Waard verhogen (Snepvangers, 2019).

Concept 2

Concept 2 is relatief vergelijkbaar met concept 1. Er worden echter minder woningen ontwikkeld. In dit concept zijn 1.720 woningen ingepast. Dit komt met name doordat er geen stil wegdek wordt toegepast, waardoor de bebouwingscontour enigszins is beperkt. Daarnaast verschilt concept 2 van concept 1 in de wijze van ontsluiting. Concept 1 werd aangesloten op

de N217, maar in concept 2 wordt er uitgegaan van de mogelijkheid dat de provincie niet akkoord gaat met deze aansluiting. Dit levert een lagere ontwikkelingswinst op. Het concept geeft echter nog steeds een haalbaar resultaat met een hoge ontwikkelingswinst.



Figuur 41 Indeling concept 2.

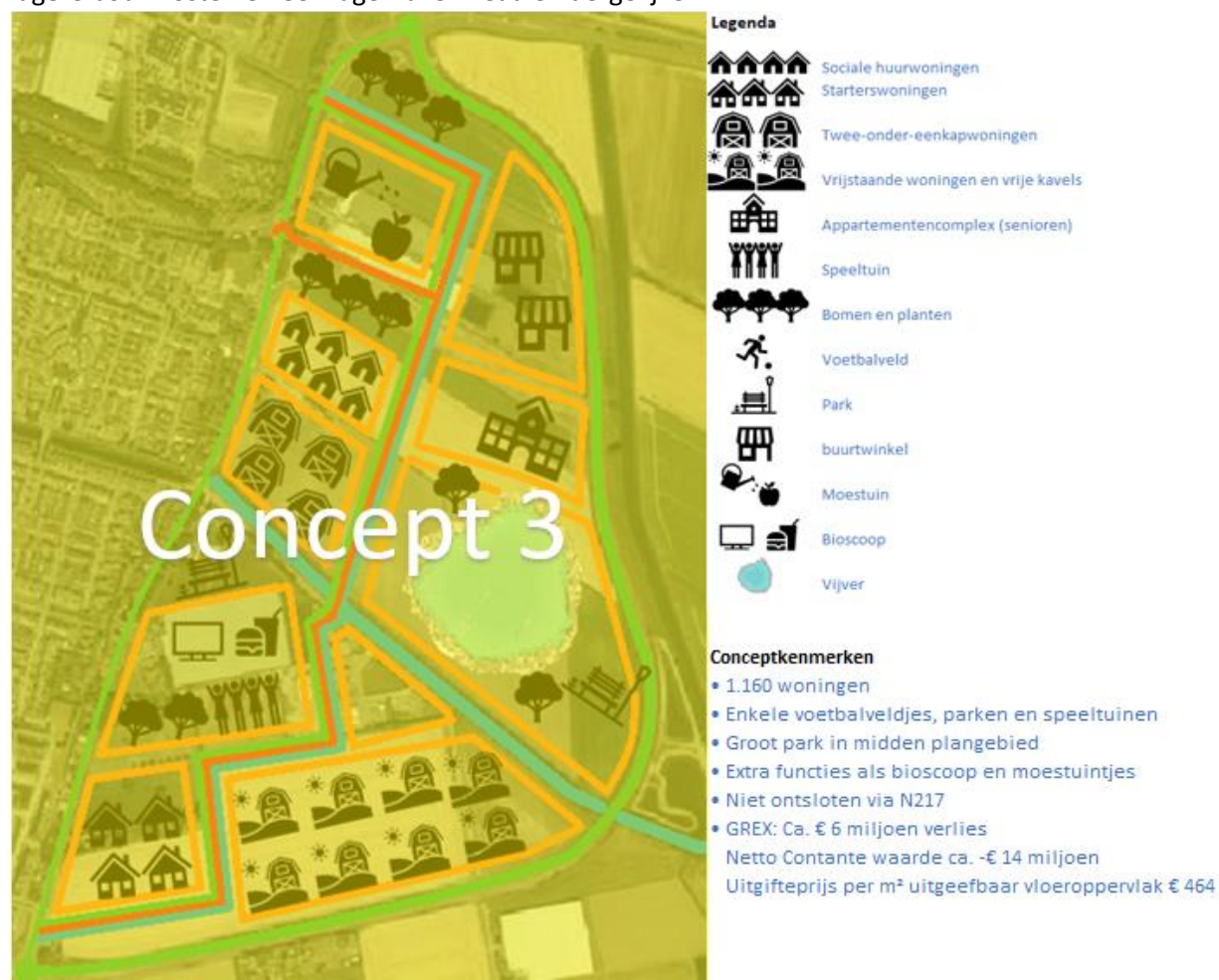
Concept 3

In concept 3 wordt meer ruimte vrijgegeven om extra aanvullende functies te realiseren. Zo wordt er naast de financiële meerwaarde met name gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde. Naast de woningen worden een buurtwinkel en bioscoop toegevoegd. De buurtwinkel biedt de mogelijkheid voor met name senioren om op geringe afstand boodschappen te doen. De bioscoop is met name ontwikkeld om te voorzien om het culturele voorzieningenniveau binnen de Hoeksche Waard te verhogen. De opstalexplotatie was financieel haalbaar, maar de GREX gaf echter een negatief beeld. Er wordt een verlies gemaakt van circa € 6 miljoen. Dit concept is onhaalbaar en kan in deze staat niet worden uitgevoerd.

Het is echter mogelijk om dit concept niet volledig te verwerpen. Dit concept kan verder worden geoptimaliseerd zodra de nieuwe marktanalyse van Companen is uitgevoerd. Deze kan een geactualiseerd beeld geven van de behoefte aan extra voorzieningen. Zo zal een voorziening toegepast moeten worden die ook een financieel haalbaar resultaat zal

weergeven. Zodra de gemeente beslist een deel van de kosten voor culturele of maatschappelijke voorzieningen op zich te nemen, kan een haalbaar resultaat worden behaald.

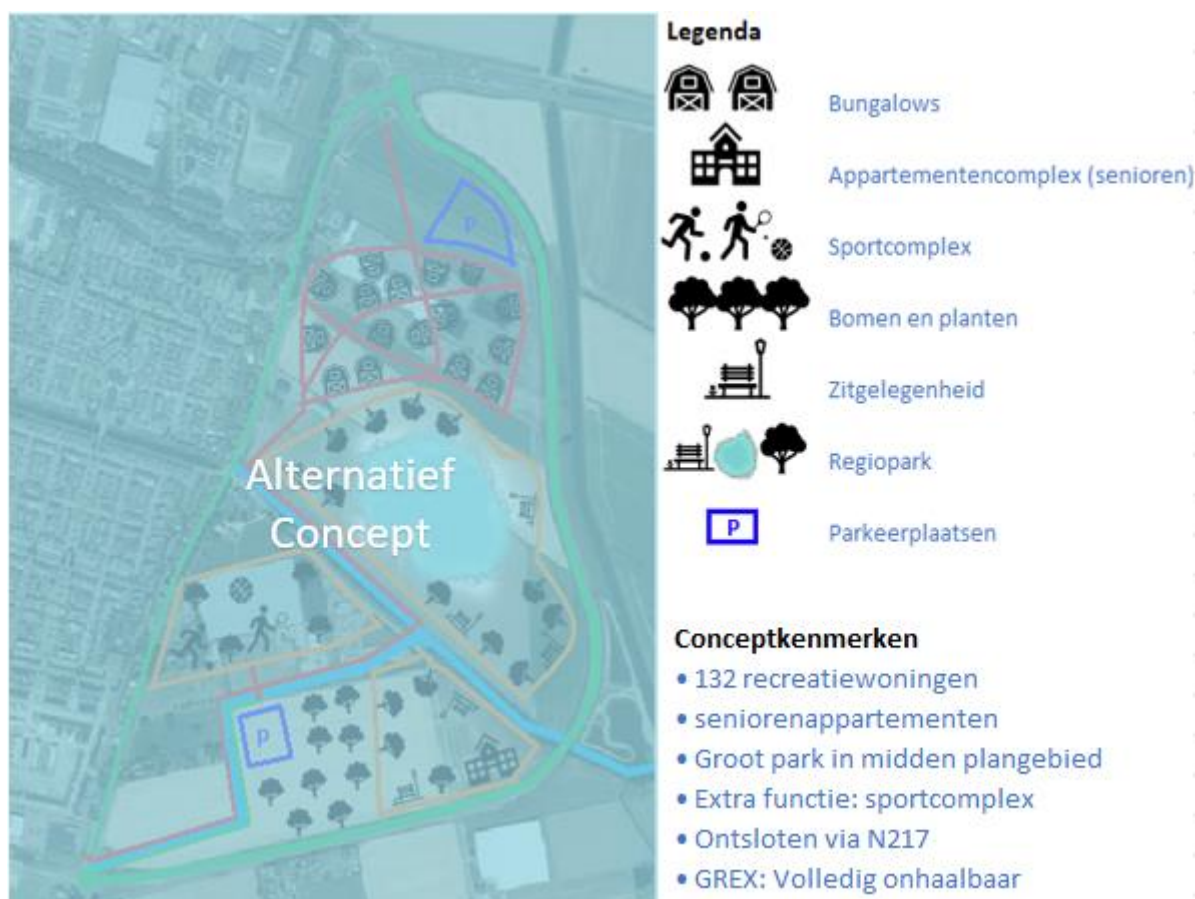
Daarnaast kan ervoor worden gekozen om de kostenkant van de OPEX en GREX te verlagen om concept 3 haalbaar te maken. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld te experimenteren met lagere bouwkosten en een lager luxeniveau en dergelijke.



Figuur 42 Indeling concept 3

Alternatief concept

Dit concept is een kleine verkenning van mogelijkheden voor een alternatieve invulling van het plangebied. In dit concept worden meerdere voorzieningen geplaatst voor zowel sport en recreatie. Er wordt met name gefocust op recreatie en toerisme. Het appartementencomplex voor senioren bestaat uit zorgwoningen. Zo kunnen ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, maar ook behoefte hebben aan thuiszorg in dit appartementencomplex terecht. De recreatiewoningen op het vakantiepark zijn ingepast om de toerisme binnen de Hoeksche Waard naar wens van de gemeente te vergroten. De beperkte invulling van het plangebied met weinig woningen resulteert echter in een groot verlies, waardoor dit concept financieel onhaalbaar is.



Figuur 43 Alternatief concept.

9.3 Conclusie

De concepten en de randvoorwaarden zijn inmiddels behandeld en uitgebreid beschreven in bijlage VII. Op basis van voorgaande wensen, eisen en randvoorwaarden moet worden geconcludeerd welk concept hierop het beste aansluit. Uit de behandelde concepten kan met name worden geconcludeerd dat de invulling van woningen binnen het plangebied een goed financieel rendement op kan leveren. Het is echter van groot belang om het volledige plangebied te benutten. Het onbebouwde oppervlak kost namelijk veel geld en er staan geen opbrengsten tegenover. Daarnaast blijkt dat veel aanvullende voorzieningen nauwelijks lucratief zijn en daardoor de opbrengsten in de GREX naar beneden drukken.

Om de concepten te beoordelen zijn zes belangrijke thema's opgesteld. Deze thema's geven inzicht in de haalbaarheid en de mate van succes van ieder concept. De tabel geeft weer welke thema's worden behandeld, een korte toelichting en hoe zwaar deze meewegen in het eindresultaat. Voor een uitgebreide onderbouwing van de thema's wordt verwezen naar bijlage VIII

De thema's en onderbouwing hebben ieder een eigen score opgeleverd, zoals in de Balanced Score Card is weergegeven. Aangezien concept 1 de meest gunstige financiële haalbaarheid geeft, heeft dit concept al een grote voorsprong op de andere concepten. Er zijn echter meerdere beoordelings-criteria om het succes van de gebiedsontwikkeling in te schatten.



Balanced Score Card Concepten				Concept 1	Concept 2	Concept 3
Thema's	voor berekening score per concept	Toelichting	Weging			
1	Duurzaamheid	Mate van duurzame toepassingen per concept.	2,0	3	3	3
2	Rendement	Welk rendement wordt per concept behaald?	2,5	4	3	1
3	Draagvlak	Zullen de stakeholders tevreden zijn met de conceptkeuze?	2,0	5	4	3
4	Extra functies	Worden er naast woningen nog andere functies toegevoegd?	1,0	3	3	5
5	Aanwezigheid van groen	Is er extra voor het behoud en eventueel toevoegen van groen?	1,5	3	4	5
6	Terugdringen van woningtekort	Hoeveel woningen worden per concept gepland?	2,0	5	4	3
7	Benutting van het plangebied	bedekt het concept het gehele plangebied inclusief de buitenrand?	1,0	5	4	4
Totaalscore				48,5	42,5	37

Legenda

	Onvoldoende
	Voldoende
	Goed

Figuur 44 Beoordeling van de concepten.

Ook op basis van deze criteria wordt concept 1 als meest succesvol ervaren. Daarom zal concept 1 worden aanbevolen. Concept 1 bevat het meeste aantal woningen, namelijk 1.835. Er wordt op deze wijze zo veel mogelijk in de woningbehoefte voorzien op de lange termijn. Het bebouwingscontour is geoptimaliseerd door geluidsisolatiemaatregelen toe te passen aan de randen van het plangebied aangrenzend aan de N217. Hierdoor kunnen namelijk ook woningen aan de randen worden gerealiseerd, zodra geluidsoverlast is teruggedrongen. Deze woningen zijn onderverdeeld zoals tabel 8 weergeeft. Er wordt zo veel mogelijk in de woonbehoefte van starters, gezinnen en senioren voorzien.

Tabel 8 Verdeling woningen van gekozen concept.

	Percentage	Aantal
Rijwoningen	35%	641
Tweekappers	20%	368
Vrijstaande woningen	5%	92
Vrije kavels	5%	92
Huurappartementen (vrij)	15%	275
Sociale huurwoningen	10%	183
Vrije sector huurwoningen	10%	184
Totaal	100%	1.835

10. Risicoanalyse

Nu er een gebiedsontwikkelconcept is gekozen, moet er kritisch worden gekeken naar de uitvoering van dit concept. Dit concept is namelijk onderhevig aan meerdere risico's. Met behulp van een risicoanalyse worden de risico's betreffende de gebiedsontwikkeling in kaart gebracht. Ieder risico wordt beoordeeld op de kans dat het risico zich voordoet en de gevolgen die deze met zich meebrengt. Door kans en gevolg te vermenigvuldigen wordt duidelijk hoe groot de risico's zijn. Bijlage IX geeft een uitgebreide beschrijving van de risico's. Hieronder worden de risico's overzichtelijk weergegeven en in het kort beschreven.

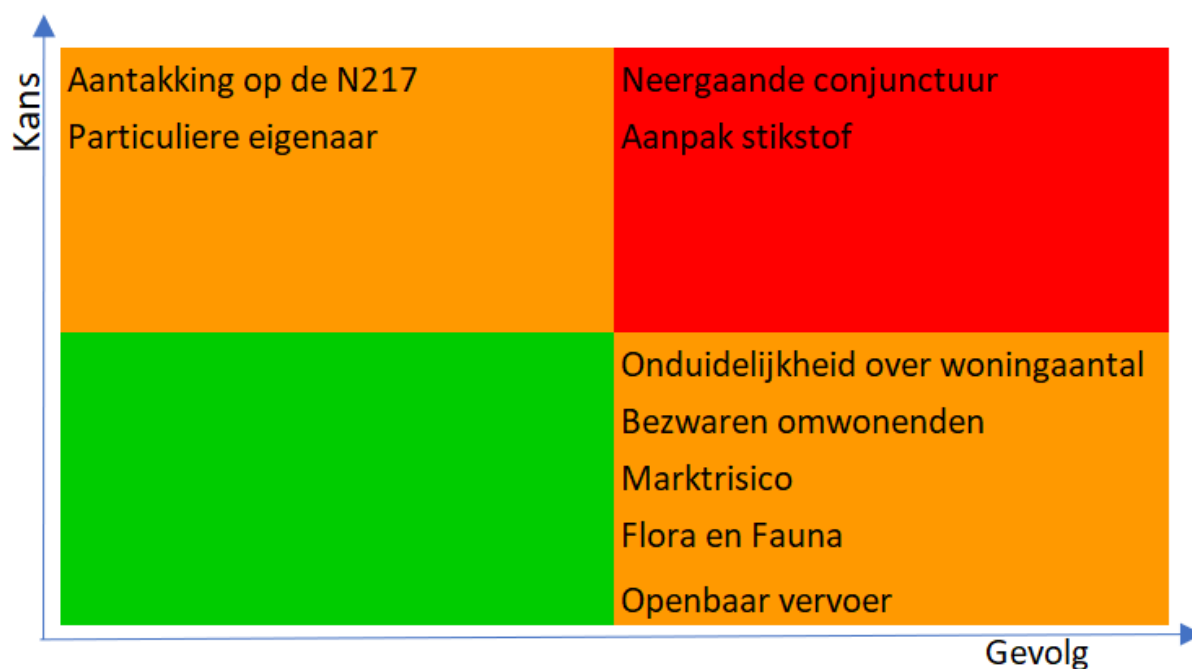
Er zijn zeven risico's naar voren gekomen waarmee rekening gehouden moet worden tijdens de gebiedsontwikkeling. Dit zijn de risico's Woningcontingent, Ontsluiting N-weg en stil wegdek, Naderende crisis, Particuliere eigenaar, Bezwaren omwonenden, Flora en Fauna en Openbaar vervoer. Deze zijn uitgebreid beschreven in de bijlage IX. In onderstaande conclusie worden de risico's en de maatregelen benoemd. Daarnaast worden de risico's ingedeeld naar de kans dat deze zich voordoen en de gevolgen die daaraan verbonden zijn.

10.1 Conclusie

Tabel 9 geeft een overzichtelijke aanpak van de risico's en de te treffen maatregelen om de risico's te ondervangen. De problemen omtrent het woningaantal, de aantakking op de N217 en de aanpak stikstof zijn echter niet beïnvloedbaar. Dit betekent dat de gevolgen van de risico's niet ingeperkt kunnen worden. Omdat er wel een relatief grote kans is dat deze risico's zich voordoen, is het belangrijk dat deze risico's goed worden ingecalculeerd. De overige zes risico's zijn wel te beïnvloeden, waardoor de gevolgen van de risico's gereduceerd kunnen worden.

Tabel 9 Categorisering risico's

Risico	Categorie	Maatregel(en)
Onduidelijkheid over woningaantal	Politiek/bestuurlijk	Niet beïnvloedbaar.
Aantakking op de N217	Politiek/bestuurlijk	Niet beïnvloedbaar.
Aanpak stikstof	Politiek/bestuurlijk	Niet beïnvloedbaar.
Neergaande conjunctuur	Financieel/economisch	Goede fasering, opstellen flexibel bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.
Marktrisico	Financieel/economisch	Doelgroep specificeren, op de juiste wijze benaderen benaderen en het klantenbestand digitaal monitoren
Particuliere eigenaar	Organisatorisch	Onderhandelen om een goede overeenkomst tot stand te brengen.
Bezwaren omwonenden	Maatschappelijk	Tijdig informeren over ontwikkelingen en luisteren naar hun wensen.
Flora en Fauna	Geografisch/ruimtelijk	Niet beïnvloedbaar.
Openbaar vervoer	Geografisch/ruimtelijk	Een busroute toevoegen in de wijk.



Figuur 45 *Inschatting van de risico's naar kans en gevolg.*

In figuur 45 is te zien welke risico's de grootste bedreiging vormen. Hierdoor kan beter worden bepaald welke risico's zeer dringend ondervangen moeten worden en welke risico's verwaarloosbaar zijn. De neergaande conjunctuur en aanpak stikstof kunnen worden bestempeld als verreweg de grootste risico's. De kans is namelijk zeer groot dat deze zich voordoen, maar ook de gevolgen van deze risico's zijn zeer groot. Dit betekent dat deze risico's de grootste prioriteit hebben om te managen wanneer dit mogelijk is.

Voor de aanpak stikstof geldt dat er geen invloed kan worden uitgeoefend. Dit risico kan enkel worden ingecalculeerd en worden geobserveerd. Daarnaast hebben onduidelijkheid over het woningaantal, bezwaren van omwonenden, het marktrisico, de Flora en Fauna en het openbaar vervoer grote gevolgen voor de gebiedsontwikkeling. Ook deze risico's moeten in een vroeg stadium, indien mogelijk, worden gemanaged. De kans dat deze risico's zich voordoen is echter klein. Daarnaast worden de risico's Aantakking op de N-217 en Particuliere eigenaar, bestempeld als risico's met een grote kans, maar wel met kleine gevolgen. Hierdoor is de impact van deze risico's gering.

De onduidelijkheid over het woningaantal en aanpak stikstof kunnen worden beoordeeld als de risico's met de grootste gevolgen zodra deze zich voordoen. Vanaf maart 2019 tot en met augustus 2019 beschikte Zuid-Holland niet meer over een provinciebestuur. Aan het einde van augustus is uiteindelijk een nieuwe coalitie gevormd, waardoor de gedeputeerden weer kunnen lobbyen bij de overheid in Den Haag. Hierdoor is de kans dat er woningen worden toegewezen aan het plangebied vergroot. Het is echter een langdurig proces, waardoor het langer uitblijven van instemming van de provincie voor woningbouw in het plangebied een risico vormt voor de gebiedsontwikkeling. Echter wordt verwacht dat er een akkoord zal worden bereikt over het realiseren van 550 woningen in het plangebied. Bij een goed verloop zullen er naar verwachting meer woningen worden toegewezen.



11. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

Dit hoofdstuk is een afsluitend onderdeel van het afstudeeronderzoek. Allereerst wordt een eind-conclusie geformuleerd, waarin staat beschreven tot welke uitkomsten dit onderzoek heeft geleid. Vervolgens worden enkele aanbevelingen gedaan op welke wijze de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost voortgezet kan worden. Tenslotte wordt gereflecteerd of het onderzoek goed is uitgevoerd en of de uitkomsten bruikbaar zijn voor de stakeholders binnen de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost.

11.1 Conclusie

Tijdens het afstudeeronderzoek stond de volgende vraag centraal: *“Op welke wijze kan de gebieds-ontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland worden uitgevoerd, zodat deze voldoet aan de marktvraag en technisch, financieel en stedenbouwkundig haalbaar is?”*. Beantwoording van deze hoofdvraag heeft uiteindelijk geresulteerd in een gebiedsontwikkelingsadvies, welke op basis van verschillende analyses en interviews een haalbare invulling voorstelt voor de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied aan de rand van Oud-Beijerland op een kansrijke locatie ligt voor een grootschalige gebiedsontwikkeling. Het centrum is vanaf het plangebied op zo’n 5 tot 8 fiets- en autominuten te bereiken. Oud-Beijerland vervult binnen de Hoeksche Waard een centrum-functie. Het dorp heeft namelijk een groot winkelcentrum en beschikt over veel voorzieningen voor onder andere onderwijs, sport en diverse vrijetijdsbestedingen. Met name het winkelcentrum en de onderwijsinstellingen zijn bestemd voor inwoners van de gehele Hoeksche Waard. Deze centrum-functie maakt het plangebied een aantrekkelijke woonlocatie voor inwoners van de Hoeksche Waard, maar ook voor inwoners uit steden als Rotterdam die meer behoefte hebben aan een minder dichtbevolkte omgeving, in verhouding goedkopere woningen of meer groen.

Er zijn drie gebiedsontwikkelconcepten opgesteld ter invulling van het plangebied. Met name de financiële haalbaarheid is zeer belangrijk. De GREX moet een haalbaar resultaat weergeven, zodat de marktpartijen hun werk kunnen voortzetten en het vereiste rendement behalen. Concept 1 is beoordeeld als meest kansrijke invulling van het plangebied.

Dit concept voldoet aan de output van voorgaande analyses, interviews alsede de haalbaarheids-studies. Binnen dit concept wordt de focus gelegd op het voorzien in de woningbehoefte. Deze woning-behoefte is vastgesteld aan de hand van de marktanalyse en aanvullend marktonderzoek. De marktvraag is vervolgens vertaald in meerdere doelgroepen. Dit zijn Comfortabele appartementsgenieters, Buitenleven met kinderen en Dorps starters.

Er is ook een risico-inventarisatie gemaakt, waaruit de neergaande conjunctuur en aanpak stikstof als grootste risico’s zijn beoordeeld. Een economisch mindere periode binnen de gebiedsontwikkeling kan worden gemanaged door gefaseerd te bouwen en een flexibel stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan op te stellen. De aanpak stikstof, welke door de overheid wordt opgelegd, zorgt voor veel onduidelijkheid over de realisatie van woningen. Ontwikkelplannen waarvoor nu nog geen vergunningen verleend zijn, worden namelijk stilgelegd totdat er maatregelen worden toegepast die de uitstoot van stikstof terugdringen. Bij het uitblijven van deze maatregelen zullen dan ook geen woningen ontwikkeld kunnen worden.



Daarnaast is de onduidelijkheid over het woningaantal een risico dat grote gevolgen kan hebben. Dit is mogelijk zodra een akkoord op de woningbouw in Oud-Beijerland vanuit de provincie uitblijft. Er wordt echter verwacht dat de woningbouw zal worden doorgezet, omdat Oud-Beijerland in potentie een gunstig gelegen ontwikkellocatie is. Hiervoor is echter een krachtige ladderonderbouwing nodig die door de provincie moet worden uitgevoerd.

11.2 Aanbevelingen

Het onderzoek heeft bijgedragen aan het opstellen van een aantal aanbevelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost in Oud-Beijerland. De eerste aanbeveling is het uitwerken van concept 1. Dit concept voldoet aan alle eisen en richt zich het voornamelijk op het creëren van voldoende geschikt aanbod voor starters, gezinnen en senioren. Het concept is hierdoor robuust en toekomstbestendig.

Tevens levert dit concept een gunstig financieel resultaat op. Aangezien Oud-Beijerland een centrumfunctie heeft, kan deze verder worden versterkt door de gebiedsontwikkeling, omdat het dorp verder uitgroeit. Dit zal gunstige gevolgen hebben voor de Hoeksche Waard, omdat ook het voorzie-ningenniveau en de mobiliteit zal worden aangepast zodra het inwonersaantal in Oud-Beijerland met grote mate toeneemt. Om dit plan kracht bij te zetten wordt aanbevolen om deze informatie uitgebreid te vermelden in de ladderonderbouwing, zodat op termijn een definitief woningaantal kan worden toegewezen aan het plangebied.

Er wordt aanbevolen om dit concept verder te laten uitwerken door een stedenbouwkundige in overleg met de andere stakeholders, zodat het concept kan worden omgevormd in een definitief ontwerp die voldoet aan de haalbaarheidseisen.

Daarnaast wordt aanbevolen om een busroute in de wijk te realiseren, zodat de mobiliteit binnen het plangebied wordt verhoogd. Het is van groot belang dat deze busroute nauwkeurig aansluit op de wijk Poortwijk aan de westzijde van het plangebied.

Aan de hand van de referentieprojecten in hoofdstuk 3 kunnen een aantal aanbevelingen gedaan worden. Zo is het van groot belang om flexibiliteit in te voegen binnen het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Zo kan er worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden, zoals een financiële crisis. Zo is er in de referentieprojecten gefaseerd gebouwd met beperkte bouw-stromen, wanneer minder financiële middelen beschikbaar waren of de marktvraag terug liep.

Ook wordt aanbevolen om op basis van het marktonderzoek van Companen, dat eind 2019 wordt gepubliceerd, kritisch te kijken naar de uitkomsten. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald of de vastgestelde doelgroepen voldoende en op de juiste wijze gespecificeerd zijn om invulling te geven aan de gebiedsontwikkeling.

Daarnaast wordt aanbevolen om naast de output van de analyses ook de interviews te raadplegen. Deze interviews met diverse stakeholders hebben professionele en praktijkgerichte bevindingen opgeleverd, waaruit onder andere het belang en de wensen en eisen van deze personen naar voren komen. Doordat de rol van de stakeholders hierdoor is verduidelijkt, kan er beter worden onderhandeld en afgestemd, zodat er uiteindelijk een eenduidige visie kan worden opgesteld, welke resulteert in een succesvol resultaat van de gebieds- en opstalontwikkeling.



Tenslotte is het belangrijk om de grote risico's beschreven in de risicoanalyse in acht te nemen. Met name het huidige stikstofbeleid roept nog veel vragen op. Er wordt daarom aanbevolen om de politieke beslissingen betreffende dit onderwerp nauwlettend te volgen, zodat hierop kan worden ingespeeld bij de gebiedsontwikkeling.

Daarnaast is het risico dat komende jaren een nieuwe crisis uitbreekt groot. Het is daarom van groot belang om realistische prognoses op te stellen, zodat tegenvallende financiële resultaten zoals bij referentieproject Blauwestad voorkomen kunnen worden.

11.3 Reflectie

Aan het einde van dit onderzoek is het belangrijk om te bepalen of de onderzoeksopzet correct is opgesteld en of daarmee ook een helder en betrouwbaar eindresultaat is verkregen. Aan de hand van de output van analyses, interviews en haalbaarheidseisen, kan worden geconcludeerd dat er drie waarheidsgetrouwe concepten zijn opgeleverd. Uiteindelijk is uit deze drie concepten volgens de balanced score card methodiek op een goed onderbouwde manier gekozen voor concept 1.

Concept 3 en het alternatieve concept geven echter een negatief resultaat vanuit de GREX. De concepten zijn op de juiste wijze uitgevoerd en onderbouwd, maar zijn in deze vorm niet in te voegen in de praktijk. Met name voor het alternatieve concept heb ik helaas geen goede invulling kunnen vinden die mogelijk financieel haalbaar zou kunnen worden. Hiervoor zou extra onderzoek uitgevoerd kunnen worden. Het onderzoek moest echter enigszins worden afgebakend, omdat het anders minder diepgaand uitgevoerd zou kunnen worden in dit tijdsbestek.

Concept 1 richt zich voornamelijk op het toevoegen van woningen, waarbij andere voorzieningen buiten beschouwing zijn gelaten. Dit is vanuit het oogpunt van de woningbehoefte en het financiële resultaat het meest gunstig.

Niet iedere partij zal concept 1 als meest succesvolle invulling van deze gebiedsontwikkeling zien. Partijen als Vereniging Hoeksche Waard Landschap zullen namelijk minder tevreden zijn met deze keuze, omdat er in de andere concepten meer aandacht wordt besteed aan het behoud van groen. De overweging om te kiezen voor enkel voorzien in de woningbehoefte is echter goed te onderbouwen, omdat de marktanalyse laat zien dat er dringend geschikte en betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden om jongeren te behouden. Ook moet de sterk vergrijzende bevolking gehuisvest worden. Daarnaast moeten nieuwe inwoners uit andere regio's worden aangetrokken. Hiermee kan de vitaliteit van de Hoeksche Waard worden vergroot. Er wordt gekozen om pas extra voorzieningen toe te passen, zodra een gedeelte van de woningen is opgeleverd. Zo worden er pas voorzieningen toegevoegd wanneer het bevolkingsaantal in de Hoeksche Waard is toegenomen, omdat er nog niet zeker is hoeveel woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden.

Een gebiedsontwikkeling als deze is echter zeer complex en heeft een lang aanlooptraject. Helaas was er tijdens een groot deel van mijn stageperiode geen provinciebestuur, waardoor er in die periode weinig progressie is geboekt in de ontwikkeling. De gemeente had in deze periode namelijk geen aanspreekpunt bij de provincie, waardoor er niet kon worden onderhandeld over het toe te wijzen woningaantal in de Hoeksche Waard. Doordat het woningaantal onduidelijk is gebleven, konden de marktpartijen en de stedenbouwkundigen ook nauwelijks progressie boeken met het opstellen van concrete ontwikkelplannen.



Daarnaast is het plangebied zeer omvangrijk en zijn er veel stakeholders betrokken, waardoor een afbakening van het onderzoek moeilijk is. Ik ben echter tevreden met het eindresultaat van mijn onderzoek en heb dit onderzoek naar mijn weten zo correct en gedetailleerd mogelijk uitgevoerd binnen een tijdsbestek van 20 weken.

Bibliografie

- abcnova. (2018). Interview Jan Brugman. *Visie op gebiedsontwikkeling nr 1 2018*, 14-15.
- Achmea. (2019). *Pensioen van morgen*. Opgehaald van <https://www.achmea.nl:https://www.achmea.nl/merken/syntus-achmea/paginas/default.aspx>
- AD. (2019, april 20). *Woningbouw Hoeksche Waard: 'Voorkom tweedeling tussen arm en rijk'*. Opgehaald van <https://www.ad.nl:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/woningbouw-hoeksche-waard-voorkom-tweedeling-tussen-arm-en-rijk~aba7c410>
- Adriaan van Erk Ontwikkeling. (2018). *Veelzijdige ontwikkelaar*. Opgehaald van <https://www.adriaanvanerk.nl:https://www.adriaanvanerk.nl/ave-ontwikkeling-voor-wie>
- Algemeen Dagblad. (2018, juli 10). *Hoeksche Waard vanaf 2019 definitief één gemeente*. Opgehaald van <https://www.ad.nl/hoeksche-waard:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/hoeksche-waard-vanaf-2019-definitief-een-gemeente~abf569e67/>
- Algemeen Dagblad. (2018, juli 18). *Veel animo voor bouw Spuifront in Oud-Beijerland*. Opgehaald van <https://www.ad.nl/hoeksche-waard:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/veel-animo-voor-bouw-spuifront-in-oud-beijerland~a6e651b6/>
- Algemeen Dagblad. (2019, september 2). *Woningvoorraad in de Hoeksche Waard is op, toch zit markt in lift*. Opgehaald van <https://www.ad.nl:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/woningvoorraad-in-de-hoeksche-waard-is-op-toch-zit-markt-in-lift~ab9f3579/>
- Algemeen Dagblad. (2019, juni 26). *Zuid-Holland is weer terug bij af*. Opgehaald van <https://www.ad.nl:https://www.ad.nl/alphen/zuid-holland-is-weer-terug-bij-af~a18330fd/>
- Allecijfers.nl. (2019). *Informatie gemeente Amsterdam*. Opgehaald van <https://allecijfers.nl:https://allecijfers.nl/gemeente/amsterdam/>
- Allecijfers.nl. (2019). *Informatie gemeente Oud-Beijerland*. Opgehaald van <https://allecijfers.nl:https://allecijfers.nl/gemeente/oud-beijerland/>
- Allecijfers.nl. (2019). *Informatie gemeente Rotterdam*. Opgehaald van <https://allecijfers.nl:https://allecijfers.nl/gemeente/rotterdam/>
- Andere Tijden. (2012, april 21). *Blauwe stad in de klei*. Opgehaald van <https://www.anderetijden.nl:https://www.anderetijden.nl/aflevering/183/Blauwe-stad-in-de-klei>
- ArcGIS. (2016, december 6). *Gebiedsprofiel Hoeksche Waard*. Opgehaald van <https://www.arcgis.com:https://www.arcgis.com/home/item.html?id=09875cbacc274b8ead122d7fa689a291>
- architectenweb. (2009, september 25). *Vinex-wijk Stad van de Zon geopend*. Opgehaald van <https://architectenweb.nl:https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=21534>
- architectenweb. (2016, juli 13). *Nieuwbouw 2 twee-onder-een kapwoningen*. Opgehaald van <https://architectenweb.nl:https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?ID=32146>



- Architectuur Lokaal. (z.j.). *De periferie centraal*. Opgehaald van <https://arch-lokaal.nl/https://arch-lokaal.nl/de-periferie-centraal/>
- Atelier Dutch. (2018). *Oud-Beijerland Stougjesdijk : Wonen in het Hoekschewaards landschap*. Oud-Beijerland: Atelier Dutch.
- atelier Dutch. (2019). Geluidshinder. In A. Dutch, *Oud-Beijerland Stougjesdijk-Oost: werkboek stedenbouwkundig plan* (p. 6). Almere: atelier Dutch.
- Atelier Dutch. (2019). *Oud-Beijerland Stougjesdijk Oost: Werkboek Stedenbouwkundig Plan*. Oud-Beijerland: Atelier Dutch .
- atelier Groenblauw. (z.j.). *Stad van de Zon, Heerhugowaard*. Opgehaald van <https://nl.urbangreenbluegrids.com/https://nl.urbangreenbluegrids.com/projects/stad-van-de-zon-heerhugowaard-the-netherlands/>
- Baarda, B. (2014). Dit is onderzoek! In B. Baarda, *Dit is onderzoek!* (p. 21). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B. (2014). Is de dataverzameling betrouwbaar en valide? In B. Baarda, *Dit is onderzoek! : Handleiding voor kwantitatief en kwalitatief onderzoek*. (p. 89). Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Baarda, B. (2014). Kwalitatief en kwantitatief onderzoek. In B. Baarda, *Dit is onderzoek! : Handleiding voor kwantitatief en kwalitatief onderzoek* (pp. 21-22). Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Baarda, B. (2014). Verklarend/toetsend onderzoek. In B. Baarda, *Dit is onderzoek! : Handleiding voor kwantitatief en kwalitatief onderzoek* (pp. 36-37). Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Baarda, B. (2014). Welke dataverzamelmethode wordt gebruikt? In B. Baarda, *Dit is onderzoek! : Handleiding voor kwantitatief en kwalitatief onderzoek* (pp. 85-86). Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Baarda, B. (2017). Exploratief onderzoek. In B. Baarda, *Basisboek methoden en technieken : kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis* (pp. 70-71). Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Bakker, C. (z.j.). *Een doorbraak in duurzaamheid*. Opgehaald van <https://www.ceesbakker.nl/https://www.ceesbakker.nl/stad-van-de-zon/>
- Bedrijventekoop.nl. (2019, augustus 13). *Modern en groot sportcentrum in de randstad*. Opgehaald van <https://www.bedrijventekoop.nl/https://www.bedrijventekoop.nl/te-koop-aangeboden/72117/modern-en-groot-sportcentrum-in-de-randstad>
- Besselink, H. (2019, mei 14). Syntrus Achmea Real Estate & Finance t.b.v. gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. (J. v. Lugt, Interviewer) Capelle aan den IJssel, Zuid-Holland, Nederland.
- BGSV. (2006). *Integrale Visie Dorpsontwikkeling Oud-Beijerland*. Rotterdam: BGSV.
- BMC advies. (2009). *'Sociale kwaliteit en vitaliteit in de dorpen': Toekomstvisie sociaal-maatschappelijke structuur Hoeksche Waard*. BMC advies.
- BMC advies. (2015). *Bestuurlijke toekomst Hoeksche Waard: bouwstenen en barières, kansen en kwetsbaarheden*. Amersfoort: BMC advies.
- Bos, R., van den Bout, J., van der Ploeg, J., & van Tilborg, H. (2012). Berkenbos, Zuidlaren. In R. Bos, J. van den Bout, J. van der Ploeg, & H. van Tilborg, *Landschappelijk wonen: 34 voorbeelden in en om de stad* (pp. 348-355). Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk.



- Bos, R., van den Bout, J., van der Ploeg, J., & van Tilborg, H. (2012). 't Eekhoornest, Soest. In R. Bos, J. van den Bout, J. van der Ploeg, & H. van Tilborg, *Landschappelijk wonen: 34 voorbeelden in en om de stad* (pp. 202-211). Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk.
- Bouwfonds Ontwikkeling. (2011). *Sturen op grond*. Printport.
- Bouwkostenkompas. (2019, september 13). *Calculeer Omgevingsvergunning*. Opgehaald van <http://www.bouwleges.nl>: <http://www.bouwleges.nl/Bouwleges/Calculate.aspx>
- BPD. (z.j.). *Betaalbaar wonen*. Opgehaald van <http://bpd.bpd.nl/>: <http://bpd.bpd.nl/uitgelicht/gebiedsontwikkeling-inspiratie/betaalbaar-wonen>
- BPL Pensioen. (2017). *Beleggen*. Groningen: BPL Pensioen.
- Brainbay. (2019). *De Nederlandse markt voor recreatiewoningen*. Brainbay.
- Business Insider Nederland. (2019, juli 31). *De hypotheekrente beleeft een uitzonderlijke periode – 4 feiten over de rente die nu op het laagste niveau ooit staat*. Opgehaald van <https://www.businessinsider.nl>: <https://www.businessinsider.nl/hypotheekrente-4-feiten/>
- BWH Ontwerpers. (z.j.). *Winschoten, dit voorjaar*. Opgehaald van <https://noorderbreedte.nl>: <https://noorderbreedte.nl/1975/12/01/3194/>
- Capital Value. (2019, februari 11). *Woningtekort loopt op naar 263.000 woningen*. Opgehaald van <https://www.capitalvalue.nl>: <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-op-naar-263-000-woningen>
- CBS Statline. (2019, april 12). *Arbeidsdeelname; regionale indeling 2018*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl>: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84469NED/table?ts=1561986621867>
- CBS Statline. (2019, september 6). *Regionale kerncijfers Nederland*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl>: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072NED/table?fromstatweb>
- CBS Statline. (2019, september 6). *Regionale kerncijfers Nederland*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl>: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072NED/table?fromstatweb>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2018, maart 6). *Hogere inkomens vooral in randgemeenten grote steden*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl>: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/10/hogere-inkomens-vooral-in-randgemeenten-grote-steden>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2018, september 11). *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Opgehaald van <https://statline.cbs.nl>: <https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0-2,23-26&D2=0&D3=1-56,61-62,64,67,73-74,76,79-82,85,89-90,95,100-103,105,110-112,115,119,121,124,126-127,131-132,134,137,141-142,144,151,160,164,167,169,171-173,178,181,186-187,194-196,2>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019, maart 22). *Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio*. Opgehaald van <https://opendata.cbs.nl>:



- <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83625ned/table?fromstatweb>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019, april 15). *Conjunctuurdashboard*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl>: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/conjunctuurdashboard>
- Centraal Planbureau. (2019). *Macro Economische Verkenning 2020*. Centraal Planbureau.
- Circulaire Economie Nederland. (z.j.). *Nederland Circulair in 2050*. Opgehaald van <https://circulaireeconomienederland.nl>: <https://circulaireeconomienederland.nl/default.aspx>
- Cobouw. (2019, september 2). *Analyse | Stikstof gijzelt de bouw; een extra onbeheersbaar risico*. Opgehaald van <https://www.cobouw.nl>: <https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2019/09/analyse-stikstof-gijzelt-de-bouw-een-extra-onbeheersbaar-risico-101276110>
- Companen. (2016). *Regio Hoeksche Waard en HW Wonen Woningmarktanalyse 2016*.
- Connect Invest. (2018, augustus 17). *Vijf redenen om in zorgwoningen te beleggen*. Opgehaald van <https://www.connectinvest.nl>: <https://www.connectinvest.nl/zorgwoningen/5-redenen-om-in-zorgwoningen-te-beleggen/>
- Connexxion. (2019). *Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee*. Opgehaald van <https://www.connexxion.nl>: https://www.connexxion.nl/getmedia/29aea5a8-7f4c-427d-8706-eafcd5d266b4/lijnnennetkaart_connexxion_hwgo_2019.pdf
- CROW. (2010). *CROW publicatie 233*. CROW.
- Data-adviesbureau Tympaan. (z.j.). *Hotels in Hoeksche Waard*. Opgehaald van <https://cloud.tympaan.nl>: <https://cloud.tympaan.nl/maatschappelijke-profielen/index.html?lon=4.429928&lat=51.767157&z=7&l=hotels:1|g10:1>
- Data-adviesbureau Tympaan. (z.j.). *Locaties onderwijsvoorzieningen*. Opgehaald van <https://cloud.tympaan.nl>: <https://cloud.tympaan.nl/maatschappelijke-profielen/index.html?lon=4.447859&lat=52.041613&z=6>
- Databank Zuid-Holland. (2016). *Omvang potentiële beroepsbevolking (15-64 jaar) in Zuid-Holland volgens de provinciale prognose in 2010-2040*. Opgehaald van <https://www.databankzh.nl>: https://www.databankzh.nl/ris/tables/table.php?nr=999&reken=ABS&table=1&bar=true&search_string1=&search_string2=&operator=&sl0_cd=20&sl1_cd=105&sl2_cd=85&actie=gegeven&view=tiles
- Databank Zuid-Holland. (z.j.). *Aantal inwoners van 65 jaar en ouder in Zuid-Holland in 2007-2017*. Opgehaald van <https://www.databankzh.nl>: https://www.databankzh.nl/ris/tables/table.php?nr=4087&temp_regio=&kenmerk=&reken=ABS&table=1&bar=true&search_string1=&search_string2=&operator=&sl0_cd=3&sl1_cd=30&sl2_cd=0&actie=gegeven&view=tiles
- Databank Zuid-Holland. (z.j.). *Bodemgebruik in Zuid-Holland in 2015 in percentages*. Opgehaald van <https://www.databankzh.nl>: https://www.databankzh.nl/ris/tables/table.php?nr=4004&table=1&bar=true&actie=gegeven&search_string1=&search_string2=&operator=&sl0_cd=27&sl1_cd=145&sl2_cd=0



- Databank Zuid-Holland. (z.j.). *Voorraad bebouwing naar functie in Zuid-holland in 2017*. Opgehaald van https://www.databankzh.nl:https://www.databankzh.nl/ris/tables/table.php?nr=4014&reken=ABS&table=1&bar=true&search_string1=&search_string2=&operator=&sl0_cd=27&sl1_cd=157&sl2_cd=0&actie=gegeven&view=tiles
- Databank Zuid-Holland. (z.j.). *Woningvoorraad naar eigendom in Zuid-Holland in 2016*. Opgehaald van <https://www.databankzh.nl:https://www.databankzh.nl/ris/tables/table.php?nr=3771&reken=ABS&table=1&bar=true>
- de Graaf, K. (2018). Overheden. In G.-J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (pp. 175-176). Rotterdam: nai010 Uitgevers.
- de Mik, K. (2000, december 13). *Het water moet Oldambt rijkdom hergeven*. Opgehaald van <https://www.nrc.nl:https://www.nrc.nl/nieuws/2000/12/13/het-water-moet-oldambt-rijkdom-hergeven-7522275-a878803>
- de Persgroep Nederland B.V. (2018, april 17). *Stougjesdijk moet af van sluiproute-imago*. Opgehaald van <https://www.ad.nl:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/stougjesdijk-moet-af-van-sluiproute-imago~a1f73742/:https://www.ad.nl/hoeksche-waard/stougjesdijk-moet-af-van-sluiproute-imago~a1f73742/>
- De Stentor. (2018, januari 22). *Word jij de nieuwe eigenaar van de bioscoop in Kampen?* Opgehaald van <https://www.destentor.nl:https://www.destentor.nl/kampen/word-jij-de-nieuwe-eigenaar-van-de-bioscoop-in-kampen~a75908f4/?referrer=https://www.google.com/>
- De Telegraaf. (2019, september 13). *Nieuwe rekenmethode stikstof: projecten kunnen weer starten*. Opgehaald van <https://www.telegraaf.nl:https://www.telegraaf.nl/nieuws/64431550/nieuwe-rekenmethode-stikstof-projecten-kunnen-weer-starten>
- de Zeeuw, F. (2017, november 24). *Digitalisering rukt op, ook in gebiedsontwikkeling*. Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu:https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/digitalisering-rukt-op-ook-gebiedsontwikkeling/>
- Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat. (2002). *Praktijkervaringen met meervoudig ruimtegebruik binnen watergerelateerde projecten*. Lelystad: RIZA.
- Dutch Design Studio. (z.j.). *Twee-onder-een kap woning Voorthuizen*. Opgehaald van <https://www.dds-bta.nl:https://www.dds-bta.nl/cataloguswoningen/twee-onder-een-kap-woning-voorthuizen/>
- Duurzaam Gebouwd. (2016, januari 7). *Prestatiecontract bezegelt toekomstbestendigheid RijswijkBuiten*. Opgehaald van <https://www.duurzaamgebouwd.nl:https://www.duurzaamgebouwd.nl/project/20151221-prestatiecontract-bezegelt-toekomstbestendigheid-rijswijkbuiten>
- Encyclopedia of World Biography. (2019). *Jane Jacobs Biography*. Opgehaald van <https://www.notablebiographies.com:https://www.notablebiographies.com/supp/Supplement-Fl-Ka/Jacobs-Jane.html>
- Energie overheid. (2009, oktober 1). *Stad van de Zon geopend in Heerhugowaard*. Opgehaald van <https://www.energieoverheid.nl:https://www.energieoverheid.nl/>



- <https://www.energieoverheid.nl/2009/10/01/stad-van-de-zon-geopend-in-heerhugowaard/>
- Enno Zuidema stedenbouw. (2013). *Gebiedsprofiel Hoeksche Waard*. Amersfoort en Rotterdam: H+N+S Landschapsarchitecten.
- Fischer, T., & Julsing, M. (2014). Onderzoek doen! In T. Fischer, & M. Julsing, *Onderzoek doen!* (p. 22). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Funda.nl. (2019, oktober 11). *Recreatiewoningen Zuid-Holland*. Opgehaald van <https://www.funda.nl/>: <https://www.funda.nl/recreatie/provincie-zuid-holland/70-80-woonopp/nieuwbouw/+30km/>
- Funda.nl. (2019). *VR: thuis en toch virtueel bezichtigen*. Opgehaald van <https://www.funda.nl/>: <https://www.funda.nl/vr/>
- Garantie Instituut Woningbouw. (z.j.). *Heerhugowaard Zuid Stad van de Zon*. Garantie Instituut Woningbouw.
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2015, maart 16). *Provincies als spil in het ruimtelijk beleid*. Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/>: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/provincies-als-spil-in-het-ruimtelijk-beleid/>
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2016, december 5). *Duurzame gebiedsontwikkeling tienkamp 2016: RijswijkBuiten*. Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/>: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/duurzame-gebiedsontwikkeling-tienkamp-2016-rijswijk-buiten/>
- Gehner, E., & Ruhl, M. (2018). Risicomanagement. In G.-J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (p. 356). Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Gemeente Barendrecht. (2014). *Nota grondprijzen gemeente Barendrecht*. Barendrecht: Gemeente Barendrecht.
- Gemeente Hellevoetsluis. (2014). *Nota Grondprijnsbeleid 2014*. Hellevoetsluis: Gemeente Hellevoetsluis.
- Gemeente Hoeksche Waard. (2018). *Samen meer Waard: Hoofdlijnenakkoord 2019-2022*. Hoeksche Waard: Hoeksche Waard.
- Gemeente Hoeksche Waard. (z.j.). *Samenstelling college B&W*. Opgehaald van <https://www.gemeentehw.nl/>: https://www.gemeentehw.nl/organisatie/samenstelling-college-bw_48266/
- Gemeente Hoeksche Waard. (z.j.). *Stougesdijk-oost*. Opgehaald van <https://www.gemeentehw.nl/>: https://www.gemeentehw.nl/inwoner-bezoeker/oud-beijerland_49232/item/stougesdijk-oost_26206.html
- Gemeente Oud-Beijerland. (2013). *Bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland*. Oud-Beijerland.
- Gemeente Oud-Beijerland. (2014). *Kijken naar kansen, kiezen met kennis: collegeprogramma Oud-Beijerland 2014-2018*. Oud-Beijerland: Gemeente Oud-Beijerland.
- Gemeente Oud-Beijerland. (2017). *Grondprijzen 2017 Gemeente Oud-Beijerland*. Oud-Beijerland: Gemeente Oud-Beijerland Afdeling Ontwikkeling, team Ruimtelijke Ontwikkeling.
- Gemeente Oud-Beijerland. (2018). *Hoofdlijnenakkoord Stougesdijk-Oost*. Oud-Beijerland: Gemeente Oud-Beijerland.



- Gemeente Peel en Maas. (2019). *Beslisdocument college van Peel en Maas*. Peel en Maas: Gemeente Peel en Maas.
- Gemeenteraad Hoeksche Waard. (2019). *Oriënterende bijeenkomst Mobiliteit 7 mei 2019*. Hoeksche Waard: Gemeenteraad Hoeksche Waard.
- Gemeenteraad Hoeksche Waard. (z.j.). *Raadsleden*. Opgehaald van https://www.gemeentehw.nl:https://www.gemeentehw.nl/gemeenteraad/raadsleden_49442/?previewcode=2ea22d215e3539b0e5bea50eca28263e&preview=2&contentid=26443&pub=0000-00-00&exp=0000-00-00
- Gemeenteraad Oud-Beijerland. (2009). *Parkeernormen Oud-Beijerland*. Oud Beijerland: Gemeenteraad Oud-Beijerland.
- Gemeenteraad Oud-Beijerland. (2013). *Structuurvisie 2025*. Oud-Beijerland: Gemeenteraad-Oud Beijerland.
- Gemeenteraad Oud-Beijerland. (2013). *Uitvoeringsprogramma 2014-2017*. Oud-Beijerland: Gemeenteraad Oud-Beijerland.
- Gemeenteraad Rotterdam. (2016). *Woonvisie Rotterdam*. Rotterdam: Gemeenteraad Rotterdam.
- Genootschap Onze Taal. (2017, juni 20). *Vinexwijk / Vinex-wijk / vinexwijk*. Opgehaald van <https://onzetaal.nl:https://onzetaal.nl/taaladvies/vinexwijk-vinex-wijk-vinexwijk/>
- Google maps. (2019). *Bedrijventerrein de Bosschen. Oud-Beijerland*. Opgehaald van <https://www.google.com/maps:https://www.google.com/maps/place/Nedato+-+World+Class+Potatoes/@51.8237344,4.4427577,2855m/data=!3m1!1e3!4m8!1m2!2m1!1soud-Beijerland+bedrijven!3m4!1s0x0:0x6988bc447ce40cc!8m2!3d51.8238925!4d4.4396996>
- Google Maps. (2019, april 25). *Oud-Beijerland*. Opgehaald van <https://www.google.nl/maps:https://www.google.nl/maps/place/3261+SE+Poortwijk/@51.8169875,4.427243,1996m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47c436e79ec37dcb:0x1e350915e3cd1d4b!8m2!3d51.8193269!4d4.4340593>
- Google Maps. (2019). *Routebeschrijving*. Opgehaald van <https://www.google.com/maps:https://www.google.com/maps/dir/51.8169327,4.4392158/Oud-Beijerland/@51.8154958,4.4282023,15z/data=!4m9!4m8!1m0!1m5!1m1!1s0x47c4370115521df9:0xb6bebb39f97ea6dc!2m2!1d4.4272362!2d51.8189297!3e0!5m1!1e2>
- Google Maps. (2019, juli 10). *Van Oud-Beijerland Naar Zuidplein*. Opgehaald van <https://www.google.com:https://www.google.com/maps/dir/Oud-Beijerland/Rotterdam,+Zuidplein,+Rotterdam/@51.8511292,4.4374938,13z/am=t/data=!3m1!4b1!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x47c4370115521df9:0xb6bebb39f97ea6dc!2m2!1d4.4272362!2d51.8189297!1m5!1m1!1s0x47c4339b05fa8705:0x53deaa34c8aef>
- Graafmelding.nl BV. (z.j.). *Informatie over klic-melding en de wet wion*. Opgehaald van <http://www.klicmelding.nl:http://www.klicmelding.nl/over>



- Hagens, J. (2006). De lagenbenadering in de ruimtelijke planning: over de waarde van de Nederlandse club sandwich. *Topos: periodiek over landschapsarchitectuur, ruimtelijke planning en sociaal-ruimtelijke analyse* 16.3, 24-27.
- HKB Stedenbouwkundigen. (2013). *Stougjesdijk-Oost Ontwikkelingsvisie*. HKB Stedenbouwkundigen.
- Hoeksche Nieuws. (2018, december 20). *Deze 5 nieuwbouwplannen zijn nét bekend gemaakt*. Opgehaald van <https://indebuurt.nl>:
<https://indebuurt.nl/hoekschewaard/wonen/deze-5-nieuwbouwplannen-zijn-net-bekend-gemaakt~54042/3/>
- Hoeksche Nieuws. (2019, juli 16). *Uitslag poll: Wonen in de Hoeksche Waard is nog niet aantrekkelijk voor jongeren, werk aan de winkel*. Opgehaald van <https://www.hoekschnieuws.nl>:
<https://www.hoekschnieuws.nl/2019/07/16/uitslag-poll-wonen-in-de-hoeksche-waard-is-nog-niet-aantrekkelijk-voor-jongeren-werk-aan-de-winkel/>
- Hoeksche Waard. (2017). *Voortgangsrapportage gebiedsprogramma Hoeksche Waard voor de stuurgroep*. Hoeksche Waard.
- Hoeksche Waard. (2017). *Wonen in een vitale Hoeksche Waard Regionale Woonvisie 2030*.
- Hoekschewaard.wordpress.com. (z.j.). *Luchtfoto's*. Opgehaald van <https://hoekschewaard.wordpress.com>:
<https://hoekschewaard.wordpress.com/luchtfotos/>
- Hoekschewaard Landschap. (2012). *Vereniging Hoekschewaard Landschap*. Opgehaald van <http://www.hwl.nl>: <http://www.hwl.nl/#!aboutawl>
- Houtens Nieuws. (2018, november 21). *Zorgappartementen Het Spoor*. Opgehaald van <https://houtensnieuws.nl>:
<https://houtensnieuws.nl/lokaal/zorgappartementen-het-spoor-515549>
- <http://www.architectuurgids.nl>. (z.j.). *Stedenbouwkundig plan Floriande*. Opgehaald van <http://www.architectuurgids.nl>:
http://www.architectuurgids.nl/project/list_projects_of_architect/arc_id/1099/prj_id/1712
- <https://www.nieuwbouw-waalfont.nl>. (z.j.). *Wonen in Waalfont*. Opgehaald van <https://www.nieuwbouw-waalfont.nl>: https://www.nieuwbouw-waalfont.nl/?gclid=EAlaIqobChMI5eO4vLI4QIVhOF3Ch0dcwPDEAAYASAAEgLVfD_BwE
- Huurcommissie. (z.j.). *Huurprijscheck en puntentelling*. Opgehaald van <https://www.huurcommissie.nl>:
<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>
- HW Nieuws. (2017, december 21). *Hoeksche Waard wil nieuwbouw sociale huurwoningen*. Opgehaald van <https://www.hoekschnieuws.nl>:
<https://www.hoekschnieuws.nl/2017/12/21/hoeksche-waard-wil-nieuwbouw-sociale-huurwoningen/>
- IGG Bointon de Groot. (z.j.). *GRONDEXPLOITATIE (GREX)*. Opgehaald van <https://www.igg.nl>: <https://www.igg.nl/oplossingen/grondexploitatie-grex/>



- IGG bouweconomie. (2018). *Bouwkostenkompas Woning- en Utiliteitsbouw*. Den Haag: Calscoft.
- In de buurt Hoeksche Waard. (2018, december 21). *Deze 5 nieuwbouwplannen zijn nét bekend gemaakt*. Opgehaald van <https://indebuurt.nl>: <https://indebuurt.nl/hoekschewaard/wonen/deze-5-nieuwbouwplannen-zijn-net-bekend-gemaakt~54042/3/>
- InfoNu.nl. (z.j.). *Stad van de Zon*. Opgehaald van <https://mens-en-samenleving.infoanu.nl>: <https://mens-en-samenleving.infoanu.nl/diversen/16858-stad-van-de-zon.html>
- ITX BouwConsult. (2019). *Wat zijn de bouwkosten per m2 of per m3 van een nieuwbouw woning?* Opgehaald van <https://www.itx-bouwconsult.nl>: <https://www.itx-bouwconsult.nl/diensten-particulier/gemiddelde-bouwkosten-per-m2>
- Jacobs, J. (2011). *The death and life of great american cities*. Random House USA Inc.
- Jansen, K. (2019, juli 17). Roosdom Tjhuis t.b.v Gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. (v. d. Lugt, Interviewer)
- JLL. (z.j.). *Nieuwstraat 362--364*. Opgehaald van <https://jll.realex.nl>: <https://jll.realex.nl/detail/ch3l-huur-winkel-nieuwstraat-362>
- Kadaster. (2019). *Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)*. Opgehaald van <https://bagviewer.kadaster.nl>: <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/index.html#?searchQuery=Hofstraat%20118,%208261%20BP%20Kampen&resultOffset=0&objectId=0166200000022290&geometry.x=190868&geometry.y=507964.72&zoomlevel=6&detailsObjectId=0166010000022290>
- Kadaster, Apeldoorn. (2019). *De Digitale Watertoets*. Opgehaald van <http://www.dewatertoets.nl/>: http://www.dewatertoets.nl/index.php?option=com_bfsurvey&view=vsurvey&Itemid=
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., Ponds, R., Schulenberg, R., & van Woerkens, C. (z.j.). *Leefbaarheid in Beeld*. RIGO Research en Advies.
- Luchtmeetnet. (2019, april 26). *Luchtkwaliteitsindex*. Opgehaald van <https://www.luchtmeetnet.nl>: <https://www.luchtmeetnet.nl/kaart/zuid-holland/alle-gemeentes/alle-stoffen>
- Madaster. (z.j.). *Aanleiding Madaster: material matters*. Opgehaald van <https://www.madaster.com>: <https://www.madaster.com/nl/over-ons/waarom-materialenpaspoort>
- Marijs, A., & Hulleman, W. (2013). Conjunctuur. In A. Marijs, & W. Hulleman, *De analyse van de bedrijfsomgeving* (p. 159). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Marijs, A., & Hulleman, W. (2013). Conjunctuurverloop. In A. Marijs, & W. Hulleman, *De analyse van de bedrijfsomgeving* (pp. 160-161). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Marijs, A., & Hulleman, W. (2013). Sociale omgeving. In A. Marijs, & W. Hulleman, *De analyse van de bedrijfsomgeving* (p. 105). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Marketingmodellen.com. (2018). *DESTEP analyse*. Opgehaald van <https://www.marketingmodellen.com>: <https://www.marketingmodellen.com/destep-analyse/>



- Marketingtermen.nl. (2019). *Vraag*. Opgehaald van <https://www.marketingtermen.nl:https://www.marketingtermen.nl/begrip/vraag>
- MBO-krant. (2018, augustus 16). *Ondernemers Hoeksche Waard starten eigen mbo-opleiding*. Opgehaald van <https://mbo-today.nl:https://mbo-today.nl/ondernemers-hoeksche-waard-starten-eigen-mbo-opleiding/>
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. (z.j.). *Gebiedsontwikkeling*. Opgehaald van <https://www.metafoorro.nl:https://www.metafoorro.nl/producten-en-diensten/project-en-procesmanagement-gebiedsontwikkeling/gebiedsontwikkeling/>
- Mett. (z.j.). *Heerhugowaard-Zuid*. Opgehaald van <http://www.heerhugowaardzuid.nl:http://www.heerhugowaardzuid.nl/heerhugowaard-zuid/default.aspx>
- MindTools. (z.j.). *SWOT Analysis*. Opgehaald van https://www.mindtools.com:https://www.mindtools.com/pages/article/newTMC_05.htm
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Ruimte voor Wonen*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Samenvatting*. Opgehaald van <https://ontwerpnovi.nl:https://ontwerpnovi.nl/samenvatting/default.aspx>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.j.). *Leefbaarometer*. Opgehaald van <https://www.leefbaarometer.nl:https://www.leefbaarometer.nl/kaart/?indicator=0&schaalniveau=5&periode=4&referentiekaart=1&locatie=oud-beijerland&latitude=&longitude=#kaart>
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (z.j.). *Uitleg bestemmingsplan*. Opgehaald van <https://www.infomil.nl:https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/#h75daeabb-1f71-4407-bf24-8ae05447b086>
- Ministerie van Volshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (2000). *Nota Mensen Wensen Wonen*. Ministerie van Volshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Ministerie VROM/DGM/BWL. (2004). *Biodiversiteit Hoeksche Waard voor en door burgers*. Nijmegen: Provincie Zuid-Holland.
- Nederlandse Vereniging voor Raadsleden. (z.j.). *Wat doet de gemeenteraad?* Opgehaald van <https://www.raadsleden.nl:https://www.raadsleden.nl/het-raadslid/wat-doet-de-gemeenteraad>
- NEPROM. (2019, maart 27). *5 tips voor provinciaal woningbouwbeleid*. Opgehaald van <https://www.neprom.n:https://www.neprom.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=1138>



- Nieboer Makelaars. (z.j.). *Leeuwerik*. Opgehaald van <https://www.nieboer.nl:https://www.nieboer.nl/aanbod/woningaanbod/blauwestad/koop/huis-3158763-Leeuwerik-0ong/>
- Nieuwbouw Nederland B.V. (z.j.). *Het Orkest - Oud Beijerland*. Opgehaald van <https://www.nieuwbouw-hoeksche-waard.nl:https://www.nieuwbouw-hoeksche-waard.nl/project/11248/het-orkest-oud-beijerland/>
- Nieuwbouw Nederland B.V. (z.j.). *Spuifront*. Opgehaald van <https://www.nieuwbouw-hoeksche-waard.nl:https://www.nieuwbouw-hoeksche-waard.nl/project/9596/spuifront/>
- Noordelijke Rekenkamer. (2010). *Eindrapport Blauwestad*. Assen: Noordelijke Rekenkamer.
- NOS. (2019, 20 augustus). *Zuid-Holland heeft als laatste provincieakkoord*. Opgehaald van <https://nos.nl:https://nos.nl/artikel/2298263-zuid-holland-heeft-als-laatste-provincieakkoord.html>
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. (2018). *Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid*. Dordrecht: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. (2018, juni 5). *PFOA in groot deel Zuid-Holland Zuid in de bodem*. Opgehaald van <https://www.ozhz.nl:https://www.ozhz.nl/nieuws/bericht/detail/pfoa-in-groot-deel-zuid-holland-zuid-in-de-bodem/>
- Omniplan. (z.j.). *Vinexwijk Floriande Hoofddorp*. Opgehaald van <https://www.omniplan.org:https://www.omniplan.org/projecten/woningbouw/floriande-hoofddorp.html>
- Opstal, P. (2019, mei 24). BPD Ontwikkeling t.b.v. gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. (J. v. Lugt, Interviewer)
- Overmorgen. (z.j.). *Corneel: Honigcomplex Nijmegen: meervoudig succes*. Opgehaald van <https://overmorgen.nl:https://overmorgen.nl/blog/honigcomplex-nijmegen-meervoudig-succes/>
- PDC Informatie Architectuur. (z.j.). *Klimaatconferentie Parijs 2015 (COP21)*. Opgehaald van https://www.europa-nu.nl:https://www.europa-nu.nl/id/vjmhg41ub7pp/klimaatconferentie_parijs_2015_cop21
- PDOK. (z.j.). *PDOK viewer - Adressen*. Opgehaald van <https://pdokviewer.pdok.nl/:https://pdokviewer.pdok.nl/>
- PDOK. (z.j.). *PDOK viewer - Fietsnetwerken*. Opgehaald van <https://pdokviewer.pdok.nl/:https://pdokviewer.pdok.nl/>
- PDOK. (z.j.). *PDOK viewer - OpenTopo*. Opgehaald van <https://pdokviewer.pdok.nl:https://pdokviewer.pdok.nl>
- PDOK. (z.j.). *PDOK viewer - Vervoersnetwerken-wegen*. Opgehaald van <https://pdokviewer.pdok.nl:https://pdokviewer.pdok.nl>
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). Afbakening gebiedsontwikkeling. In G.-J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (p. 48). Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). Gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling. In G.-J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (p. 47). Rotterdam: nai010 uitgevers.



- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). Referentiemodel vanuit marketing. In G.-J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (p. 59). Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Peter van Aalst fotografie. (z.j.). *Stad van de Zon*. Opgehaald van <https://petervanaalstfotografie.nl>:
https://petervanaalstfotografie.nl/dt_gallery/luchtfotografie/stad-van-de-zon/
- Platform31. (z.j.). *Waarom een nieuwe Omgevingswet?* Opgehaald van <https://www.platform31.nl>: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-omgevingswet/waarom-een-nieuwe-omgevingswet>
- Ploeg, J. v. (sd). Wonen in een Berkenbos. *Wonen in een Berkenbos*. FARO Architecten, Zuidlaren.
- Poulssen, H. (2007). Ontwerp. In H. Poulssen, *StadsDorp : Hoofddorp Floriande eiland 2* (pp. 9-24). Hoofddorp: Jachpo uitgevers.
- Project for public spaces. (2008, december 31). *Jan Gehl*. Opgehaald van <https://www.pps.org>: <https://www.pps.org/article/jgehl>
- Projectmanagementsite.nl. (z.j.). *Stakeholdersanalyse*. Opgehaald van <https://projectmanagementsite.nl>:
<https://projectmanagementsite.nl/stakeholdersanalyse/#.XMbMuegzY2x>
- Provincie Zuid-Holland. (2012). *Visie op Zuid-Holland: provinciale structuurvisie*. Zuid-Holland: Provincie Zuid-Holland.
- Provincie Zuid-Holland. (2018). *3.2 WONINGMARKT KOOPSECTOR*. Opgehaald van <https://staatvan.zuid-holland.nl>: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/3-2-woningmarkt-koopsector/
- Provincie Zuid-Holland. (2019). *Elke dag beter. Zuid-Holland. Coalitieakkoord 2019-2023*. Zuid-Holland: Provincie Zuid-Holland.
- Provincie Zuid-Holland. (z.j.). *Natura 2000 in Zuid-Holland*. Opgehaald van <https://pzh.maps.arcgis.com>:
<https://pzh.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fcb2770793e2411baa4ce65dff16710d>
- PV Upscale. (2008). *Heerhugowaard Stad van de Zon (City of the Sun)*. PV Upscale.
- Redactie Hoeksche Nieuws. (2019, april 29). *Praat mee over mobiliteit in de Hoeksche Waard*. Opgehaald van <https://www.hoekschnieuws.nl>:
<https://www.hoekschnieuws.nl/2019/04/29/praat-mee-over-mobiliteit-in-de-hoeksche-waard/>
- Reinaerde. (2019, januari 25). *Bouw van appartementengebouw Het Spoor in Houten van start in de sneeuw*. Opgehaald van <https://www.reinaerde.nl>:
<https://www.reinaerde.nl/nieuws/bouw-van-appartementengebouw-het-spoor-in-houten-van-start-in-de-sneeuw/>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2019). *AMK en IKAW*. Opgehaald van <https://archeologieinnederland.nl>: <https://archeologieinnederland.nl/amk-en-ikaw>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.j.). *Algemene begrippen gebouwen*. Opgehaald van <https://www.rvo.nl>:
<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/algemene-begrippen>



- Rijksoverheid. (2019, juni 17). *Aangepaste Crisis- en herstelwet biedt ruimte aan woningbouw*. Opgehaald van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu:https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/aangepaste-crisis-en-herstelwet-biedt-ruimte-aan-woningbouw/>
- Rijksoverheid. (2019). *Aanpak stikstof*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl:https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/aanpak-stikstof>
- Rijksoverheid. (2019). *Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning?* Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl:https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden>
- Rijksoverheid. (2019). *Risicoanalyse*. Opgehaald van <https://www.ensie.nl:https://www.ensie.nl/rijksinspecties/risicoanalyse>
- Rijksoverheid. (2019). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl:https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>
- Rijksoverheid. (z.j.). *Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl:https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht>
- Rijksoverheid. (z.j.). *Publiek-private samenwerking (PPS)*. Opgehaald van <https://ondernemersplein.kvk.nl:https://ondernemersplein.kvk.nl/publiek-private-samenwerking-pps/>
- Rijksoverheid. (z.j.). *Wethouders*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl:https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/wethouders>
- Rijkswaterstaat. (z.j.). *Kaart*. Opgehaald van <https://www.bodemloket.nl:https://www.bodemloket.nl/kaart#88901,424954,91001,426802>
- RijswijkBuiten. (2013). *Gebiedsontwikkeling met een ontwikkelpartner*. Zoetermeer: Schulten Repro.
- Riskid. (z.j.). *RISMAN-methode*. Opgehaald van <http://riskid.nl:http://riskid.nl/ondersteuning-methodeken/risman-methode/>
- RIVM. (2019). *Geluidshinder Nederland*. Opgehaald van <https://www.spotzi.com:https://www.spotzi.com/nl/kaarten/milieu-en-omgeving/geluidshinder-nederland/>
- Rohde, W. (2015). *Van doelgroep naar deelgroepen*.
- Roosdom Tijhuis. (2019). *Over Roosdom Tijhuis*. Opgehaald van <https://roosdomtijhuis.nl:https://roosdomtijhuis.nl/over-ons>
- RTV Noord. (2010, juni 17). *Minder kavels en meer recreatie in Blauwestad*. Opgehaald van <https://www.rtvnoord.nl:https://www.rtvnoord.nl/nieuws/92537/Minder-kavels-en-meer-recreatie-in-Blauwestad>
- RTV Noord. (2019, maart 22). *Woningverkoop Blauwestad stoomt door: 'Zien is kopen!'*. Opgehaald van <https://www.rtvnoord.nl:https://www.rtvnoord.nl/nieuws/206411/Woningverkoop-Blauwestad-stoomt-door-Zien-is-kopen>
- RTV Noord. (z.j.). *Dossier Blauwestad*. Opgehaald van <https://www.rtvnoord.nl:https://www.rtvnoord.nl/dossierblauwestad>



- RTV Rijnmond. (2018, december 22). *Nieuwe gemeente Hoeksche Waard heeft coalitie rond*. Opgehaald van <https://www.rijnmond.nl:https://www.rijnmond.nl/nieuws/176478/Nieuwe-gemeente-Hoeksche-Waard-heeft-coalitie-rond>
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2013, juni 11). *Buitengebied Oud-Beijerland*. Opgehaald van <https://www.ruimtelijkeplannen.nl:https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/#!/marker/89965.60697332602/425737.9124722277/idn/NL.IMRO.0584.BPBUITEN2012001-VG99/cs/87884.86187873737/425535.36615774356/23438.22576797115>
- Ruimtexmilieu.nl. (z.j.). *Netwerklaag*. Opgehaald van <http://www.ruimtexmilieu.nl:http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/ontwikkelconcepten/lagenbenadering/netwerklaag>
- Ruimtexmilieu.nl. (z.j.). *Occupatielaag*. Opgehaald van <http://www.ruimtexmilieu.nl:http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/ontwikkelconcepten/lagenbenadering/occupatielaag>
- Ruimtexmilieu.nl. (z.j.). *Ondergrond - netwerk - occupatie*. Opgehaald van <http://www.ruimtexmilieu.nl:http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/ontwikkelconcepten/lagenbenadering>
- Ruimtexmilieu.nl. (z.j.). *Ondergrondlaag*. Opgehaald van <http://www.ruimtexmilieu.nl:http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/ontwikkelconcepten/lagenbenadering/ondergrondlaag-2>
- Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard . (z.j.). *Masterplan Noordrand Hoeksche Waard*. West 8 urban design & landscape architecture BV.
- Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard. (2017). *Wonen in een vitale Hoeksche Waard*. Hoeksche Waard: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard.
- SAMR. (2018). *Achtergrond*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/achtergrond/>
- SAMR. (2018). *Het BSR™ Model*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/het-bsr-model/>
- SAMR. (2018). *Kaart op gemeenteniveau*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/kaart/>
- SAMR. (2018). *Plezierzoekers*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/leefstijl/plezierzoekers/>
- SAMR. (2018). *Rustzoekers*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/leefstijl/rustzoekers/>
- SAMR. (2018). *Stijlzoekers*. Opgehaald van <https://leefstijlvinder.nl:https://leefstijlvinder.nl/leefstijl/stijlzoekers/>
- Samuels Brusse, E. (2018). Omgevingsvergunning. In E. Gehner, & G.-J. Peek, *Handboek Projectontwikkeling* (pp. 221-222). Rotterdam: nai010 Uitgevers.
- Snepvangers, J. (2019, mei 23). Gemeente Hoeksche Waard t.b.v. gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost . (J. v. Lugt, Interviewer)
- Stadszaken.nl. (2019, mei 27). *Provincie Zuid-Holland versoepelt regelgeving om woningbouw te versnellen*. Opgehaald van <https://www.stadszaken.nl:https://www.stadszaken.nl/ruimte/wonen/2195/zuid-holland-versoepelt-regelgeving-om-woningbouw-te-versnellen>



- Strategischmarketingplan.com. (z.j.). *Balanced Scorecard*. Opgehaald van <https://www.strategischmarketingplan.com>:
<https://www.strategischmarketingplan.com/marketingmodellen/balanced-scorecard/>
- Techzine. (2019, maart 25). *AI voorspelt de ideale temperatuur op kantoor*. Opgehaald van <https://www.techzine.nl>:
<https://www.techzine.nl/nieuws/420484/ai-voorspelt-de-ideale-temperatuur-op-kantoor.html>
- TNO. (z.j.). *Energie in de gebouwde omgeving*. Opgehaald van <https://www.tno.nl>:
<https://www.tno.nl/nl/aandachtsgebieden/bouw-infra-maritiem/roadmaps/buildings-infrastructure/energie-in-de-gebouwde-omgeving/>
- TU Delft. (z.j.). *Parkeren*. Opgehaald van <https://ocw.tudelft.nl>:
<https://ocw.tudelft.nl/course-readings/parkeren/>
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. (z.j.). *Samenvoeging van de gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen*. Opgehaald van <https://www.tweedekamer.nl>:
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A34806>
- Tympan. (2018). *Hoeksche Waard : een maatschappelijk gebiedsprofiel*. Tympan.
- van der Aart, P. (2017, januari 1). *Stad van de Zon voltooid!* Opgehaald van <http://www.heerhugowaardzuid.nl>:
<http://www.heerhugowaardzuid.nl/stad+van+de+zon/nieuws+stad+van+de+zon/358552.aspx?t=Stad+van+de+Zon+voltooid!>
- van Dongen, A. (2018, maart 6). *Wat is het doorsnee inkomen in jouw gemeente?* Opgehaald van <https://www.ad.nl>: <https://www.ad.nl/economie/wat-is-het-doorsnee-inkomen-in-jouw-gemeente~a43c5a38/>
- van Holland, E. (2018). Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling Waalfront, Nijmegen. In G. J. Peek, & E. Gehner, *Handboek Projectontwikkeling* (pp. 156-160). Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Vastgoedberichten.nl. (2018, oktober 15). *VORM Holding uitgeroepen tot het krachtigste B&U bouwbedrijf*. Opgehaald van <http://vastgoedberichten.nl>:
<http://vastgoedberichten.nl/2018/10/15/vorm-holding-uitgeroepen-tot-het-krachtigste-bu-bouwbedrijf/>
- Vastgoedmarkt. (2010, oktober 5). *Vastgoedconcepten*. Opgehaald van <https://www.vastgoedmarkt.nl>: <https://www.vastgoedmarkt.nl/geen-categorie/blog/2010/10/vastgoedconcepten-10163771>
- Vastgoedmarkt. (2015, mei 5). *Supermarkt steeds kritischer op locatie*. Opgehaald van <https://www.vastgoedmarkt.nl>:
<https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2015/05/supermarkt-steeds-kritischer-op-locatie-10191338>
- Velden, R. v. (2019, mei 21). Atelier Dutch t.b.v. gebiedsontwikkeling Stougjesdijk-Oost. (J. v. Lugt, Interviewer)
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2018). *Rapport corporatiesector*. Opgehaald van <https://www.waarstaatjegemeente.nl>:
https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon&input_geo=gemeente_1963



- Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2018). *Rapport particuliere sector*.
Opgehaald van <https://www.waarstaatjegemeente.nl>:
[https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon_kcph
&input_geo=gemeente_1963](https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon_kcph&input_geo=gemeente_1963)
- Verhage, B., & Visser, M. (2018). Grondslagen van de marketing. In B. Verhage, & M. Visser, *Grondslagen van de marketing* (p. 216). Utrecht: Noordhoff Uitgevers Groningen.
- Vista landscape and urban design. (2008). *Structuurvisie Hoeksche Waard : Ruimtelijk Plan*. Amsterdam: Vista landscape and urban design.
- VLUGP Stedebouw & Landschapsarchitectuur. (z.j.). *Eiland 2, Floriande*. Opgehaald van <https://www.vludp.nl>: <https://www.vludp.nl/projecten/floriande-openbare-ruimte-deelplan-2/>
- Waterschap Hollandse Delta. (2015). *Waterberheerprogramma 2016-2021*. Waterschap Hollandse Delta.
- Waterschap Scheldestromen. (2013). *Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied*. Waterschap Scheldestromen.
- Werkgeverslijn land- en tuinbouw. (2017, september 21). *BPL pensioen*. Opgehaald van <https://werkgeverslijn.nl>: <https://werkgeverslijn.nl/bpl-pensioen/>
- Whooz BV. (2019). *Whize: segmenten en subsegmenten*. Den Haag: Whooz BV.
- Youwe. (z.j.). *De belangrijkste marketing trends voor jouw organisatie in 2019*. Opgehaald van <https://www.youwe.nl>: <https://www.youwe.nl/de-belangrijkste-online-marketing-trends-voor-jouw-organisatie-in-2019>
- Zoover. (z.j.). *Vakantiepark 't Eekhoornnest*. Opgehaald van <https://www.zoover.nl>: <https://www.zoover.nl/nederland/utrecht/soest/t-eekhoornnest/vakantiepark>