



Regionale StructuurVisie Streefbeeld Wonen

Versie 21 augustus 2006

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Schutterveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
Tel. 071 – 523 90 90
Fax 071 – 523 90 99
E-mail: info@hollandrijnland.net
www.Hollandrijnland.net

*In Holland Rijnland werken samen:
Alkemade, Hillegom, Katwijk,
Leiden, Leiderdorp, Lisse,
Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Teylingen,
Voorschoten en Zoeterwoude*



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Vraagstelling	4
2.1. Vraagstelling	4
Hoofdstuk 3 Cijfers en Trends	5
3.1 Cijfers	5
3.2 Trends	7
Hoofdstuk 4 Overeenstemming en discussiepunten	9
4.1 Overeenstemming	9
4.2 Discussiepunten	10
4.3 Ontbrekende informatie	11
Hoofdstuk 5 Visie	12
5.1 Woonmilieus	12
5.2 Civic Society	14
5.3 Coördinatie	15
Hoofdstuk 6 Prioritering en voorwaarden	16
6.1 Prioriteiten	16
6.2 Voorwaarden	16
Bijlagen	17
Bijlage 1 Literatuurlijst	17
Bijlage 2 Overzicht bestaand beleid ten bate van de RSV	18
Bijlage 3 Leden werkgroep wonen	30
Bijlage 4 Maatschappelijke organisaties	31
Bijlage 5 Kaartmateriaal	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Inleiding

De regio Holland Rijnland is bezig een Regionale Structuurvisie op te stellen. Om integrale afwegingen te kunnen maken is er voor gekozen om te starten met het opstellen van sectorale streefbeelden. In een streefbeeld wordt een onderbouwde sectorale visie gegeven, waaruit de sectorale claims en opgaven volgen. Ook zijn de voorwaarden die het streefbeeld stelt aan de andere sectoren uitgewerkt.

Voor de volgende zes onderwerpen is een streefbeeld opgesteld:

- Groen/Blauw
- Milieu
- Mobiliteit
- Wonen
- Werken
- Maatschappelijke Voorzieningen.

Holland Rijnland is een bijzondere regio in de Randstad. De regio vormt de schakel tussen de Zuidvleugel en de Noordvleugel. Grootstedelijke concentraties als de regio Haaglanden, de regio Schiphol en Groot Amsterdam zijn goed bereikbaar vanuit Holland Rijnland. Het gebied heeft een andere, minder stedelijke schaal met bijzondere werkgelegenheid en geheel eigen woonkwaliteiten.

Holland Rijnland heeft bijzondere groene kwaliteiten. Voor de 390.000 inwoners liggen groene ruimte, plassen en zee binnen handbereik, goed omsloten met wegen, fietspaden en waterwegen. In de regio zijn het Groene Hart, plassengebied, Bollengebied, landgoederen zone en kustgebied te vinden. De regio biedt veel werkgelegenheid, met als sterke punten: verscheidenheid, spreiding in de regio, goede schaal en goede verkeersontsluiting noord-zuid.

De aantrekkelijkheid van de regio, en meer in het algemeen de ontwikkeling van de Randstad, veroorzaakt een grote druk op de woningmarkt en daarmee op de beschikbare ruimte. De bouwopgave van de regio vraagt ruimte, nu en in de toekomst. Die ruimte is schaars, want we willen de kwaliteit van de regio behouden. De realisatie van het huidige bouwprogramma tot 2010 van 14.620 woningen legt al een grote druk op de beschikbare ruimtelijke capaciteit. Het is dus van groot belang te weten op welke woningaantallen, verdeeld naar locatie (woonmilieu) en aandachtsgroep, de regio moet rekenen in de perioden tot 2020 en tot 2030.

Daarnaast is prettig wonen geen kwestie van een goede woning alléén. De omgeving is van groot belang en de aanwezige voorzieningen dienen te zijn afgestemd op de behoeften van de bewoner.

Het sectorale streefbeeld wonen – verstedelijking is een directe afgeleide van de regionale Woonvisie Holland Rijnland die in 2006 is opgesteld. De sectorale claim wordt onderbouwd door het Woningbehoefte onderzoek (WBO) 2002¹ en het regionale bouwprogramma. Het streefbeeld behelst niet een financieringsstrategie voor de sector, noch een uitvoeringsprogramma².

¹ Momenteel wordt een nieuw woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het WBO 2006 wordt op zijn vroegst eind dit jaar verwacht.

² Dit laatste maakt onderdeel uit van de Woonvisie Holland Rijnland.

Van het streefbeeld wonen maakt een kaart onderdeel uit. Het streefbeeld heeft betrekking op de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het streefbeeld is vooral nog gebaseerd op beleid neergelegd in de Woonvisie en bekende cijfers en plannen.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 bevat de vraagstelling van dit streefbeeld. In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste cijfers en trends opgenomen. Hoofdstuk 4 beschrijft over welke punten er overeenstemming is in de regio en wat de discussiepunten zijn. In hoofdstuk 5 is de visie op wonen in Holland Rijnland beschreven. In hoofdstuk 6 zijn ook de prioriteiten voor wonen i.h.k.v van de RSV opgenomen.

In de bijlagen zijn de literatuurlijst, een overzicht van bestaand beleid van/op Holland Rijnland op het gebied van de zes streefbeelden, leden van de werkgroep en een verantwoording van de geconsulteerde maatschappelijke organisaties opgenomen. De reacties van maatschappelijke organisaties op de concept-streefbeelden van mei 2006 zijn opgenomen in een separaat bestand. De voorgestelde reactie van het samenwerkingsorgaan is daar ook in opgenomen. Ook de reacties van de Colleges van B&W gemeenten op de concept-streefbeelden van mei 2006 zijn in een separaat bestand opgenomen. De voorgestelde reactie van het samenwerkingsorgaan is daar ook in opgenomen. Voor zover het inhoudelijk overeenkomt met de visie van de regio zijn de reacties van de maatschappelijke organisaties en gemeenten verwerkt in de streefbeelden.

Het overzicht van bestaand beleid zal in de loop van het project verder aangevuld worden met Zuidvleugel, Noordvleugel, Streekplan, Oude Rijnzone, etc.. Het bijgevoegde overzicht geeft een aanzet.

Hoofdstuk 2 Vraagstelling

2.1. Vraagstelling

Het streefbeeld wonen en verstedelijking geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen zijn in de verschillende perioden nodig, op basis van wat we nu weten over de groei van het aantal huishoudens in de regio?
2. Hoe kunnen we deze woningen het beste verdelen over de regio, met behoud van de vele kwaliteiten die de regio heeft?
3. Wat kunnen we zeggen over de relatie tussen wonen en andere belangrijke zaken zoals zorg, welzijn en milieu?
4. Welke discussiepunten en knelpunten moeten we oplossen?

Hoofdstuk 3 Cijfers en Trends

De regio heeft een bouwachterstand door een te lage bouwproductie in de afgelopen jaren. Indien tot 2010 de beoogde 14.620 woningen³ gerealiseerd worden zal het woningtekort teruggelopen zijn tot 1,7 % van de woningvoorraad.

De vraag op de korte termijn naar woningen (op basis van WBO 2002 en woonwensenonderzoek Meeús) omvat de volgende soorten woningen:

- Huurwoningen (alle prijsklassen);
- Dure koopwoningen ;
- Voor alle woonmilieus is er sprake van een vraagoverschot, maar de belangrijkste vraag gaat uit naar "centrum dorps" en "buitencentrum" ;
- In 'landelijk wonen' en 'groen stedelijk wonen' bestaat geen aanbod in regio, maar er is wel vraag naar deze woonmilieus;
- Levensloopbestendige en zorggeschikte woningen.

3.1 Cijfers

De cijfers uit Tabel 1 en 2 zijn gebaseerd op toevoeging van woningen van 22.000 woningen. Voor de bepaling van de toekomstige woningbehoefte is het verwachte aantal huishoudens belangrijker dan de bevolkingsprognose. Toch geven we beide, omdat hieruit een voortgaande trend van 'gezinsverdunding' valt af te leiden.

Tabel 1. Prognose aantal huishoudens per gemeente 2005 – 2025

	2005	2010	2015	2020	2025
Alkemade	5.527	5.410	5.389	5.365	5.359
Hillegom	8.440	8.360	8.475	8.569	8.698
Katwijk	22.866	24.224	25.850	27.076	28.039
Leiden	61.207	60.400	61.490	62.220	62.639
Leiderdorp	11.061	11.549	11.819	11.979	12.017
Lisse	9.045	8.930	8.972	9.055	9.154
Noordwijk	10.292	10.527	10.651	10.746	10.761
Noordwijkerhout	5.968	5.925	6.010	6.077	6.123
Oegstgeest	8.721	9.271	9.529	9.726	9.882
Teylingen	13.531	14.408	14.754	14.863	15.023
Voorschoten	9.603	9.278	9.223	9.164	9.133
Zoeterwoude	3.081	2.919	2.887	2.914	2.982
Totaal	169.342	171.201	175.049	177.754	179.810

Bron: Primos 2005

Het aantal huishoudens vertoont in 2025 een 6 % stijging ten opzichte van 2005.

³ Zoals afgesproken in het medio december 2004 gesloten Convenant met VROM en de provincie Zuid-Holland.

Tabel 2. Bevolkingsprognose per gemeente 2005 – 2025

	2005	2010	2015	2020	2025
Alkemade	14.501	13.760	13.138	12.644	12.254
Hillegom	20.451	19.518	18.860	18.495	18.330
Katwijk	60.748	62.997	65.103	67.092	69.076
Leiden	118.563	115.574	113.766	112.378	111.207
Leiderdorp	26.154	26.046	25.804	25.337	24.862
Lisse	21.909	21.209	20.633	20.339	20.184
Noordwijk	24.561	23.794	23.205	22.646	22.220
Noordwijkerhout	15.123	14.323	14.036	13.959	14.035
Oegstgeest	21.309	21.372	21.542	21.689	22.105
Teylingen	14.844	36.128	36.376	36.277	36.454
Voorschoten	22.712	21.962	21.346	20.953	20.817
Zoeterwoude	8.509	7.617	7.073	6.875	6.910
Totaal	389.203	384.300	380.882	378.684	378.454

Bron: Primos 2005

Het aantal inwoners vertoont een lichte daling van 3 % in 2025 ten opzichte van 2005. De stijging van het aantal huishoudens is dus volledig toe te schrijven aan de daling van het aantal personen per huishouden, 'gezinsverdunding' genaamd.

Nadere analyse binnen het Primosonderzoek 2005 wijst op de volgende zaken:

- de toekomstige stijging van het aantal huishoudens betreft hoofdzakelijk kleine, oudere huishoudens;
- het aantal jonge gezinnen met kinderen neemt sterk af;
- tussen 2005 en 2010 zal het aantal 30-34 jarigen met 200 duizend afnemen (16,8%);
- Gezien de verwachte verdubbeling van het aantal 65-plussers in de komende 30 jaar zullen woningen in toenemende mate aan de specifieke wensen van ouderen moeten voldoen.

Hoe moet nu, in eerste instantie kwantitatief, het bouwprogramma worden beoordeeld?

Het programma:

2005- 2010	14.620
2010 – 2020	13.400 ⁴
2020 – 2030	10.400 ⁵

In de periode tot 2025 neemt het aantal huishoudens slechts met 6% toe. In dat licht gezien is het woningbouwprogramma hoog. Daarbij moet echter het volgende worden bedacht:

⁴ Zuidvleugel BOZ 10 mei 2006

⁵ Zuidvleugel BOZ 10 mei 2006. Excl. evt. woningbouwinspanningen als gevolg van Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer/Bollenstreek.

- Het huidige tekort is hoog, een inhaalslag is nodig (geraamd op 14.620 tot een resterend tekort aan woningen van 1,7 % van de woningvoorraad)
- In bovenstaande cijfers is alleen rekening gehouden met de ontwikkelingen binnen de regio. (migratiesaldo-0). Gezien de verandering in de samenstelling van de bevolking ("ontgroening", dat wil zeggen het wegtrekken van jongeren uit een gebied en vergrijzing) kan de vraag worden gesteld of dit een houdbaar uitgangspunt is. Dit hangt samen met economische ontwikkeling en mobiliteit (pendel). Immers, economische groei en ontwikkeling brengt met zich mee, dat de ondernemingen in de regio zullen vragen om de instroom van arbeidskrachten, uit Nederland dan wel van elders (denk aan de eenwording van Europa). Voor deze mensen dient in huisvesting te worden voorzien. Indien er geen woningen voor deze nieuwe regio-immigranten gebouwd worden dan zal dat een verhoogde druk leggen op de infrastructuur en mobiliteit of leiden tot het wegtrekken van ondernemingen en daarmee leiden tot een mindere ontwikkeling van de regionale economie. In het eerste geval zal de druk op de woningprijzen onverminderd hoog blijven. Het tweede scenario kan een teruggang van regionale economie inhouden. Mensen zullen de economie volgen.

Duidelijk is dat vorenstaande een belangrijk discussiepunt inhoudt. Bouwen voor de 'eigen' behoefte dan wel rekening houden met economische en ruimtelijke trends.

Uitgaande van het streven naar versterking van de regionale (en daarmee de Randstedelijke) economie (en daarmee versterking van de internationale concurrentiepositie van de Zuidvleugel respectievelijk Nederland) is het evident dat rekening gehouden dient te worden met genoemde economische en ruimtelijke trends. Elke nuance in de keuze zal gevolgen hebben voor het volume van het bouwprogramma.

3.2 Trends

Sociaal-culturele, maatschappelijke en economische trends zijn van invloed op het beleidsveld wonen en verstedelijking. Momenteel zijn voor wonen en verstedelijking de volgende trends waar te nemen die voor Holland Rijnland van belang zijn:

- Vergrijzing. Volgens de Primos Prognose 2005 wordt verwacht dat het aantal 65+-ers in de komende 30 jaar zal verdubbelen. Dit vraagt een voldoende aantal woningen die geschikt zijn voor langdurige, zelfstandige bewoning door ouderen. Het aantal mensen dat in de latere levensfase zelfstandig zal blijven wonen zal toenemen. Ook nu woont niet meer dan 16% van de ouderen in een intramurale instelling. De geschiktheid van woningen voor ouderen zal worden gecategoriseerd in het zgn. 'sterrensysteem', passende maatregelen om voldoende woningen geschikt te maken voor ouderen zullen worden genomen. Maar niet alleen voldoende woningen is van belang. Ook de aanwezigheid van voldoende, gespreide voorzieningen voor ouderen, zoals thuiszorg en eerstelijns gezondheidszorg zijn van belang. Tenslotte is 'welzijn' als begrip de uitdrukking van de gemeenschap waarbinnen minder eenzaamheid voorkomt, ouderen actief kunnen blijven deelnemen aan het sociale leven en van betekenis kunnen zijn voor de mensen om hen heen;
 - Huishoudenverdunding. Vooral alleenstaanden bepalen de laatste jaren de groei van het aantal huishoudens. Gezinnen met kinderen nemen nauwelijks in aantal toe tot 2010. Na 2010 neemt het aantal mogelijk zelfs af volgens de Primos Prognose 2005. Van belang is hier om te zien welke kwaliteit in het wonen gevraagd wordt door deze huishoudens. Alleenstaanden vragen vaker om meer stedelijke voorzieningen, gemak en bereikbaarheid. Dichter bij centra, aan de rand hiervan of bij (nieuwe) halten van openbaar vervoer. Gezinnen met jonge kinderen vragen meer groenstedelijk wonen.
-

Gezinnen zonderen kinderen opteren veelal hetzij voor kwalitatief hoogwaardig stedelijk wonen, hetzij voor kwalitatief hoogwaardig groen wonen;

- De vraag naar meer kwaliteit neemt nog steeds toe, zowel voor de woning als de woonomgeving. Naast deze bekende kwaliteiten, zoals weginfrastructuur en de aanwezigheid van voorzieningen in brede zin, dient ook aandacht te zijn voor de kwaliteit van de elektronische infrastructuur en nieuwe diensten via internet.
- In Holland Rijnland liggen kooprijzen gemiddeld 23% hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit duidt op grote schaarste en kan een bedreiging zijn voor de ontwikkeling van de regio. De achterstand in de ontwikkeling van de woningvoorraad dient te worden ingelopen. Hiertoe wordt het mogelijk om de werkende bevolking (waaronder de high potentials van de universiteit) voor de regio te behouden. De gelegenheid wordt gecreëerd om door de aanwezigheid van dit arbeidsmarktpotentieel hoogwaardige bedrijvigheid aan te trekken en daarmee de economie te verrijken en te stimuleren;
- 'Het 'gat' tussen huur en koop is de afgelopen jaren gegroeid. Dit is mede veroorzaakt omdat de prijsontwikkeling van de huurwoningen door beleid van de rijksoverheid is beperkt. Voor de toevoeging van nieuwe huurwoningen kan dit een bedreiging vormen. Goede afspraken hierover met m.n. de woningcorporaties zijn gewenst. Daarbij dient onderkend te worden dat de realisatie van nieuwe moderne huurwoningen zittende huurders verleidt om te verhuizen naar een nieuwe huurwoning. Hierdoor wordt een verhuisketen in gang gezet en zal de doorstroming van huurders bewerkstelligen';
- Bevolkingsgroei in Holland Rijnland blijft achter bij de nationale ontwikkeling door een aanhoudend negatief binnenlands migratiesaldo. Deze trend is een direct gevolg van de schaarste aan woningen. Starters en jonge gezinnen zien zich genoodzaakt om te verhuizen naar buiten de regio ten einde gewenste woonruimte te verkrijgen. Gewenste economische versterkingen (vestigingsklimaat) zullen door het gebrek aan voldoende woningen, in casu de daardoor vertrokken werknemers-in-spé, worden vertraagd.
- De vraag naar huurwoningen stijgt. Dit geldt voor alle prijsklassen, maar de aandacht is verschoven naar duurdere huur. hiermee houdt verband, het feit, dat ook de vraag naar meer woonkwaliteit (die er in alle prijsklassen te onderkennen is) is verschoven naar de betere en duurdere huursector.
- In alle sectoren geldt dat er meer vraag naar kwaliteit is. Door de bouw van duurdere en kwalitatief betere woningen worden zittende huurders uit hun huidige huurwoningen gelokt en kan er een verhuisketen op gang worden gebracht. Dit leidt tot een meer dynamische woningmarkt.

De genoemde trends zijn gebaseerd op de provinciale woonvisie, Primos 2005 en woningmarktverkenningen Socrates 2004 (VROM).

Hoofdstuk 4 Overeenstemming en discussiepunten

4.1 Overeenstemming

Waar is men het over eens binnen de sector?

Regionale woonvisie

In de woonvisie Holland Rijnland wordt de huidige voorraad (aantallen + kwalitatieve gegevens) beschreven.

Kwantitatieve opgave:

- In het convenant Woningbouwafspraken 2005-2009 is door de regio, provincie en VROM afgesproken dat in Holland Rijnland in de periode 2005-2009, 14.620 woningen gerealiseerd worden.
- In het Programma van Afspraken is de woningbouwbehoefte voor de periode 2000-2020 vastgesteld op 33.000 woningen. Dit aantal wordt ten tijde van het opstellen van dit streefbeeld nog steeds gehanteerd. Voorgesteld wordt nieuw onderzoek te doen naar de effecten van woningbouwscenario's op de bevolkingsontwikkeling.

Kwalitatieve opgave:

- Er moeten voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd om de 'doelgroep van beleid', zoals bepaald is door VROM, te huisvesten.
- Er moeten voldoende levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd om te voldoen aan vraag die voortkomt uit vergrijzing en extramuralisering. Zowel in de nieuwbouw als door het aanpassen van bestaande woningen.
- Er moeten voldoende dure woningen worden gerealiseerd om hogere inkomens aan te trekken en vast te houden, alsmede doorstroom van reeds aanwezige huurders te bewerkstelligen. Dit met de bedoeling om de doorstroom op gang te brengen.
- Woonmilieus in de regio dienen voldoende gedifferentieerd te zijn. Op nieuwe uitleglocaties worden woonmilieus gerealiseerd die nu ontbreken of onvoldoende aanwezig zijn.
- Er dient een voldoende aanbod voor starters te zijn.
- Het financiële gat tussen huur en koop moet verkleind worden om de doorstroming te bevorderen.
- De spreiding van het aanbod van te realiseren sociale woningen in de totale woningbouwopgave over de regiogemeenten moet voldoende zijn.
- De herstructurering en opwaardering van de bestaande voorraad moet voortgang vinden.

4.2 Discussiepunten

Wat zijn discussiepunten (binnen de sector en met andere sectoren)?

- In het kader van de woonvisie, wordt de discussie gevoerd over haalbaarheid en noodzaak van 30% sociale woningbouw.
- Bij het bepalen van de woningbehoefte van de regio is het uitgangspunt migratiesaldo nul. Doel hiervan is dat de woningvoorraad en nieuwbouw afgestemd wordt op de behoefte van vooral de eigen inwoners. (Gelet op de uitstroom van de 7.000 huishoudens mag voorzichtig geconcludeerd worden, dat de bouwstroom toch achterblijft bij de daadwerkelijke behoefte). Vraag is of de regio dit standpunt kan en wil behouden. Bijvoorbeeld door onder andere VROM wordt aan de regio gevraagd om ook een gedeelte in de behoefte van omliggende regio's te voorzien. Voorbeelden hiervan zijn de vraag van VROM om woningen in het topmilieu te realiseren op Valkenburg en de opdracht voor het onderzoek naar mogelijkheden voor extra woningen in onze regio in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer – Bollenstreek. De in de regio samenwerkende gemeenten zijn bereid gevonden onder bepaalde voorwaarden (zelf regie houden, woningen moeten kwaliteit toevoegen, etc) aan deze verzoeken te voldoen.
- Er zijn discussies gaande over de woningbehoefte cijfers. Het Woningbehoefteonderzoek dateert uit 2002. Het nieuwe WBO verschijnt eind 2006
- Volgens de woningbehoefteraming van de provincie Zuid Holland (2001), zijn in de periode 2020-2030, 14.000 nieuwbouwwoningen in Holland Rijnland nodig om in de behoefte te voorzien. Ook dit cijfer kan wijzigen onder invloed van nieuw onderzoek. Onder invloed van recente discussies in het Bestuurlijk Overleg Platform Zuidvleugel is hierop onlangs een wijziging aangebracht. Het aantal van 14.000 woningen is teruggebracht tot 10.400 woningen voor de periode 2020-2030. Dit met dien verstande dat hierin niet een woningbouwinspanning is opgenomen die mogelijk uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer/Bollenstreek nog zal voortvloeien.
- Zou elke gemeente moeten streven om alle verschillende woonmilieus binnen zijn gemeentegrenzen te hebben? Of moet de regio als geheel alle verschillende woonmilieus waarborgen en versterken? Het is evident, dat binnen het gebied van Holland Rijnland, dat globaal een oppervlakte beslaat van 15 km x 25 km en dat onderverdeeld is in 12 gemeenten, niet elke gemeenten alle woonmilieus binnen de grenzen kan realiseren. Samenwerking van de gemeenten op regionaal ligt in de rede. Afspraken dienen gemaakt te worden: wie bouwt welke woning, wanneer, waar en in welk woonmilieu. De ene gemeente kan door de ligging kent wellicht meer woonmilieus dan een naastgelegen gemeente. Het is echter zaak dat de gemeenten blijven streven naar een grote differentiatie qua woningbouw.
- Op welke (voormalige) bedrijfsterreinen is woningbouw mogelijk en wenselijk? In het kader van transformatie van oude en verrommelde bedrijventerreinen, die door woonwijken worden omsloten, dan wel dreigen te worden omsloten dient steeds de planologische, volkshuisvestelijke en strategisch economische afweging gemaakt of het bedrijventerrein dient te worden getransformeerd in een woonwijk en de bedrijven dienen te worden verplaatst naar een nieuw beter ingericht bedrijventerrein, danwel dient te worden gerevitaliseerd waarbij het gebruik "bedrijfsterrein" blijft.
- Hoeveel woningbouw is nodig en wenselijk ten behoeve van stationslocaties Stedenbaan? Hiertoe zijn inmiddels studies gestart.
- Hoeveel woningbouw, dan wel aanpassing van bestaande woningen is nodig en wenselijk ten behoeve van extramuralisering van de zorg? In de loop van 2006 worden hier cijfers van bekend.

- Zijn alle geplande woningbouwlocaties voldoende bereikbaar? De aanwezigheid, dan wel de aanleg van nieuwe (weg- en ov-)infrastructuur is een randvoorwaarde om tot ontwikkeling van woningbouwlocaties. Kortom: zonder infrastructuur geen woningbouw.

4.3 Ontbrekende informatie

Wat dient nog uitgezocht te worden?

- Onderzoek naar de effecten van woningbouwscenario's op de bevolkingsontwikkeling (samenstelling en omvang)
 - Relatie woonmilieu's/woningbouwprogramma. Toekomstige werkgelegenheid en arbeidsmigratie c.q. pendel
 - Analyse van de woningbehoefte cijfers 2006 (WBO). Die komen eind 2006 beschikbaar.
 - Woonwensen op langere termijn (2020-2030). In het kader van de Zuidvleugel is afgesproken dat periodiek de behoeftecijfers aan de praktijk worden bijgesteld.
 - Analyse van de huidige voorraad. op ondermeer de mogelijkheid die geschikt te maken voor ouderen.
-

Hoofdstuk 5 Visie

5.1 Woonmilieus

Boven alles biedt Holland Rijnland een uniek palet van woonmogelijkheden. De regio kenmerkt zich door variatie en identiteit om te wonen. Er zijn zes 'woonsferen' te onderscheiden waarmee subregio's op hoofdlijnen zijn te typeren (RIGO, 2004):

- Stedelijk wonen
- Kleinstedelijk wonen
- Wonen buiten de stad
- Wonen in de bollenstreek
- Wonen bij de duinen
- Landelijk wonen

De woonsferen zijn weergegeven op kaart 1 in bijlage 5. De samenhang binnen de woonsferen wordt zowel bepaald door ruimtelijke kenmerken als door een samenhang uit oogpunt van de woningmarkt. Bijvoorbeeld de meeste verhuizingen vinden binnen een woonsfeer plaats (RIGO, 2004). Meestal dezelfde gemeente.

In het Profiel van de regio staat dat Holland Rijnland kiest voor een ontwikkeling als woonregio, maar slechts voor beperkte stedelijke ontwikkeling. De regio moet zich van de aangrenzende regio's onderscheiden door een diversiteit van landschappen, kleinschaligheid en open ruimte. De centrale ligging en de landschappelijke kwaliteiten van Holland Rijnland maken de regio een aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren. Woningbouw moet met name in bestaande kernen gerealiseerd worden. De regio staat bebouwing toe bij voorkeur in gebieden met een goede infrastructuur. Het Veenweidegebied moet vrij van bebouwing gehouden worden en het bollenlandschap moet zijn open karakter behouden. Naast de binnenstedelijke locaties moet de locatie Valkenburg voor een deel aan de vraag naar nieuwe woningen voldoen. Verstedelijking vindt met name plaats in de As Leiden Katwijk (70% van de totale bouwopgave). Holland Rijnland wil het kleinschalige karakter van het landschap behouden, door duidelijke grenzen te stellen aan afzonderlijke dorpskernen.

De woonmilieus in de regio moeten zodanig worden versterkt dat Holland Rijnland een onderscheidende woonregio is in de Randstad en voldoende kansen biedt voor eigen inwoners om wooncarrière te maken binnen de eigen regio. Ook dient zoveel mogelijk de mogelijkheid te worden gecreëerd dat inwoners zoveel mogelijk binnen Holland Rijnland hun emplooi vinden.

In Holland Rijnland worden de volgende woonmilieus onderscheiden (RIGO, 2004):

Stedelijk wonen:

Kenmerkend voor stedelijk wonen is dat er een grote menging van functies te vinden is: winkels, horeca, cultuur, kantoren en wonen. In het woonmilieu zijn woningen voor zeer verschillende doelgroepen te vinden, van sociale huur tot zeer dure koopappartementen. Woningen zijn in hoge dichtheid (70-40 woningen per ha) gebouwd. Voorzieningen en OV zijn voor de bewoners op binnen loopbereik.

Groenstedelijk wonen

De typering 'stedelijk' in dit woonmilieu is vooral verbonden aan de grote schaal van deze wijken. In het groenstedelijk woonmilieu zijn met name woningen voor de bovenkant van de woningmarkt te vinden, zowel grondgebonden als appartementen en zowel koop als huur. De

woningdichtheid is ongeveer 35 woningen per ha. De woningen zijn op enige afstand verbonden met het centrum. De wijken zijn kindvriendelijk en er is veel (particulier) groen. In dit woonmilieu zijn vooral gevorderde gezinnen en 'empty nesters' te vinden.

Modaal of modern wonen

De modale woonwijk is vooral een suburbane woonwijk met een stedelijk karakter en een forse schaal. In de wijken is vaak een grote variëteit én een goede voorzieningenstructuur te vinden. De wijken hebben een matige dichtheid van 30 woningen per ha. Ruim de helft van de woningen zijn grondgebonden met een tuin. De buurten zijn kindvriendelijk.

Groen wonen

Woningen in deze wijken behoren tot de bovenkant van de markt en zijn in lage dichtheden gebouwd (10 tot 20 woningen per hectare). Kleine rijtjes, twee-onder-één-kap, vrijstaande woningen, villa's en dure appartementen zijn in deze buurten te vinden. Er is veel privé-groen, rust en ruimte, maar weinig openbaar groen. Parkeren kan veelal op het eigen erf.

Klein stedelijk of dorps wonen

In dit woonmilieu zijn de voorgaande woonmilieus op kleine schaal terug te vinden, met veel variatie op een klein grondgebied. Het merendeel van de woningen is grondgebonden en er zijn slechts enkele appartementengebouwen te vinden. Traditioneel overheerst koop boven huur. De grotere dorpen hebben vaak een volledig voorzieningspakket.

Per woonmilieutype is een onderverdeling aan te brengen naar een aantal subcategorieën. Deze staan beschreven in de woonvisie.

Op kaart 1 worden de woonsferen weergegeven. *Zie bijlage 5, kaart 1*

Op kaart 2 worden de woonmilieus in de huidige situatie weergegeven. *Zie bijlage 5, kaart 2*
De gegevens die RIGO verzameld heeft ten behoeve van de bouwstenen in 2004, zijn hiervoor de basis. Deze gegevens worden geactualiseerd.

De bouwplannen moeten afgezet worden tegen de behoefte. Een juiste afstemming van de huidige geplande woningbouw met de woningbehoefte (aantal + woonmilieu) is van belang. Derhalve: De juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment.

In het vervolgtraject wordt gewerkt aan een visiekaart waarop wordt aangegeven welke woonmilieus in welke woonsferen gerealiseerd kunnen worden om aan de behoefte te voldoen, rekening houdend met de uitgangspunten zoals deze in het profiel benoemd zijn. De visiekaart geeft hiermee antwoord op de vraag hoeveel en welke kwaliteit woningen waar gebouwd zouden moeten worden, zodat het profiel van de regio versterkt wordt.

5.2 Civic Society

Het bouwen van woningen brengt niet als vanzelf goed functionerende woongemeenschappen voort. Vandaar de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en de aanwezigheid van voldoende en goede voorzieningen. De definiëring van woonmilieus helpt bij het realiseren van bij de lokale gemeenschap passende kwaliteit. Maar wonen doe je uiteindelijk als bewoner zélf, in de lokale gemeenschap. Hier houdt het traditionele volkshuisvestingsbeleid op, maar we gaan toch even verder. Er is immers al vaker geconstateerd, zowel in de nieuwbouw als in de herstructurering, dat we als beleidsmakers teveel aandacht geven aan het proces van bouwen en te weinig voor het sociale proces. Juist de structuurvisie heeft aandacht voor het geheel.

In het ouderenbeleid (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) wordt het begrip 'Civic Society' geïntroduceerd om aan te geven dat allereerst in de sfeer van de bewoners zélf de noodzakelijke aandacht en zorg voor elkaar wordt gegeven. Daar waar bewoners onderling, en de mantelzorg niet meer toereikend zijn wordt professionele hulp geboden. Integratie van deze hulp aan de basis is vervolgens de methode van werken.

Niet alleen ouderen hebben profijt van deze manier van werken. Alleenstaande ouders komen niet aan studeren of werken toe door het ontbreken van goede opvang van hun kinderen. Kinderen komen in de problemen door te weinig toezicht en programma's op lokaal niveau. Alleen het aanreiken van professionele voorzieningen is niet toereikend. Alle onderdelen moeten kloppen, te beginnen met het functioneren van buurt of wijk.

Kwaliteit wordt lokaal, in de gemeente, georganiseerd. Een regionaal plan biedt voorwaarden, een kader.

Door het beleidsveld Wonen kan aan het voorgaande een extra bijdrage worden geleverd door het bevorderen van intelligentie en communicatie technologie in de woning. Intelligentie, doordat met domotica toepassingen ouderen beter zelfstandig kunnen wonen, met zorg 'onder de knop'. Communicatie technologie zodat bewoners snel en gemakkelijk contact kunnen onderhouden met elkaar en met aanbieders van voorzieningen. In de verdere toekomst wordt het normaal dat woningen verbonden zijn met interne en externe netwerken, waardoor bewoners wanneer zij dat willen in contact zijn met de omgeving. Ook nu zijn er succesvolle experimenten met projecten als 'Flatnet'. Bewoners zien in een 'smoelenboek' wie er in de buurt woont, wat de hobby's zijn van anderen en wie vrijwilligersdiensten aanbiedt. Professionele aanbieders als onderwijsinstellingen, gemeenten en zorginstellingen kunnen de netwerken van bewoners sponsoren en hun eigen informatie aanbieden.

Woningcorporaties kunnen de communicatie infrastructuur van woningen op peil brengen en hun eigen activiteiten op het gebied van leefbaarheid inbrengen in de netwerken van bewoners.

Het perspectief van het streefbeeld is 2030. Er zal veel veranderen maar ook veel hetzelfde blijven. De unieke kwaliteit van de regio zal blijven. Het zal een moderne regio zijn waar baanbrekende technologie verbonden is met de historie van de cultuur en het landschap.

5.3 Coördinatie

Ruimte en middelen zijn schaars, de belangen binnen de regio zijn groot. Er is een groot gevoel van urgentie, bijvoorbeeld waar het bouwtempo betreft. (Zeker gelet op de afspraken, die gemaakt zijn voor het woningbouwaantal in het tijdvak 2005-2009). Tegelijkertijd is de regio een fijnmazig web dat veel kwaliteit nodig heeft.

Er is veel behoefte aan monitoring zodat zonder veel moeite steeds de actuele stand van zaken kan worden uitgewisseld. Vervolgens dienen de bestuurslagen goed te kunnen sturen, ieder op het eigen terrein.

Versterking op het gebied van de informatievoorziening is geboden, daarnaast collegiale sturing met prioriteit voor de realisatie van de gevraagde kwaliteit op het lokale niveau.

Hoofdstuk 6 Prioritering en voorwaarden

6.1 Prioriteiten

Over de eerste prioriteit kan géén misverstand bestaan: dit is het realiseren van de 14.620 woningen tot 2010. Zonder de terugdringing van het woningtekort zal de verdere ontwikkeling van de regio stagneren.

Gaandeweg naar 2030 wordt kwaliteit belangrijker en (mede zal afhankelijk van te maken keuzen) het aantal te bouwen woningen relatief afnemen. Kwaliteit zal uitgedrukt worden in de volgende prioriteiten:

1. Versterken van de verschillende woonmilieus en daarmee uitdrukking geven aan de verschillen en sterkten binnen de regio.
2. Goed letten op de samenhang van aanwezige en te scheppen voorzieningen, voor ouderen maar ook voor de andere bevolkingsgroepen. Voorzieningen in de sfeer van zorg en welzijn, maar ook in milieu en (ICT) infrastructuur.
3. Kwaliteit in de te realiseren woningen. Passend voor ouderen, passend voor de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.
4. Aandacht geven aan het versterken van de lokale samenhang en gemeenschappen, zodat bewoners mét elkaar de toekomst kunnen vormgeven.
5. Zorgdragen voor voldoende woningen ten behoeve van de potentiële beroepsbevolking van de regio, die in de regio komen werken.

6.2 Voorwaarden

Wat zijn de kansen en knelpunten die het Streefbeeld Wonen onderkend ten behoeve van de Regionale StructuurVisie?

- Het is een knelpunt dat de woningbehoefte op langere termijn onduidelijk is. Er zal daarnaast zeer zorgvuldig moeten worden omgegaan met de aanwezige ruimte en mogelijkheden, om het prioritaire ruimtebeslag te kunnen realiseren. Essentieel is dat de woningbehoefte in het kader van de Zuidvleugel periodiek zal worden geëvalueerd.
- Afstemming van lokale bouwprogramma's in een regionale context is een essentieel. Het moet lokaal gebeuren, daar moet de kwaliteit tot stand komen. Tegelijkertijd is er een sterke samenhang binnen de regio, zodat gezamenlijk optrekken en tempo maken noodzakelijk is. In deze twee voorwaarden moet een goede en sterke balans worden gevonden.
- Kwalitatief is van belang dat een goed begrip wordt georganiseerd van elke 'sterkte' binnen elk deel van de regio. Bij een hoog ontwikkelingstempo ligt eenvormigheid op de loer. Dit dient voorkomen te worden. Een goed plan is niet de optelsom van alle 'eisen'. Leren van goede plannen, door lokale plannenmakers onder elkaar kan hierbij helpen.
- De financiering van wonen, zorg, welzijn, milieu en infrastructuur loopt langs verschillende lijnen en hoeft niet steeds op de juiste wijze op elkaar aan te sluiten. Er zijn nieuwe vormen van coördinatie nodig, in beginsel gebaseerd op consensus maar primair gericht op resultaat.

Bijlagen

Bijlage 1 Literatuurlijst

De volgende documenten zijn voor het streefbeeld gebruikt:

Woningbehoefte onderzoek 2002

Bouwstenen (RIGO, 2004)
Basistekst voor een regionale woonvisie
Raamwerk regionaal bouwscenario
Gebiedsprofielen regio Holland Rijnland

Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009 ministerie VROM, Provincie Zuid Holland, het
Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, gemeente Leiden

Woonvisie Zuid Holland 2005-2014

Resultaten Woningbouwinventarisatie 2000-2019 (Twiinstra en Gudde, 2005)

Beleidsvisie Wonen Leidse regio, SROVLR, januari 2002

Regionale Woonvisie Duin- en Bollenstreek, SDB, Companen, oktober 2002

Positiedocument wonen SDB en SLR (2001)

Woonwensenonderzoek Meeús (2006)

Primos Prognose 2005

Woningmarktverkenningen, Socrates 2004 (VROM)

Locale woonvisies

Profiel van de regio, 2006

Bijlage 2 Overzicht bestaand beleid ten bate van de RSV

Status van documenten

- **VAN HET SAMENWERKINGSORGAAN HOLLAND RIJNLAND**

Document	Planperiode	Status
Pact/Offensief van Teylingen	1996-2010 (niet strikt)	Pact van Teylingen (1996) + Balans 2004- 2005
Programma van Afspraken	Geen harde planperiode. Veelal tot 2010 of 2020	Basis voor Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland via Gemeenschappelijke Regeling 2004
Profiel van de regio	Geen planperiode. Profiel is basis voor RSV (met planperiode tot 2020, doorkijk 2030)	AB-besluit op 14 december 2005
As Leiden Katwijk	Tot 2020	AB-voorstel op 28 juni 2006

- **VAN EXTERNE PARTIJEN OVER HET GEBIED VAN HOLLAND RIJNLAND**

Document	Planperiode	Status
Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer	2020-2030	Geen regionaal product, vastgesteld door GS PZH op 14 maart 2006. Besluitvorming PS nog niet verwerkt

	Pact/Offensief van Teylingen	Programma van Afspraken
Integraal	<p>Doelstellingen Pact van Teylingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ruimtelijke kwaliteit Duin- en Bollenstreek (landschap, natuur, cultuurhistorie) 2. economische vitaliteit van het bollencomplex 	
Groen/Blauw	<ul style="list-style-type: none"> • Via modules Offensief vT; binnen modules saldometode voor verkrijgen keurmerk: meerwaarde voor bollencomplex en/of landschap Voorbeelden modules waarin landschap speelt: <ul style="list-style-type: none"> - Vinkeveelpolder - Delfweg - Trappenberg - Keukenhof - Open venster Hillegom • Ontwikkeling instrumentarium beoordeling saldo: "bedrijfsontwikkeling-op-locatie"; sluit aan op methode in Limburg om extra ontwikkeling toe te staan als bedrijf tegenprestatie in natuur levert 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategiekaart maken die sturend is voor de ontwikkeling van andere lagen. Speerpunten: openhouden Groene Hart, Polders Elsgeest en Hogeweg en bollencomplex • Opstellen regionaal waterbeleid • Inspanningsverplichting om cultuurhistorie een plaats te geven in de RO • Veehouderijen op de graslanden in Randzone Groene Hart en polders Elsgeest en Hogeweg een duurzaam toekomstperspectief moeten kunnen hebben • Inspanningsverplichting om variatie in landschapstypen te accentueren evenals de overgangen tussen landschapstypen • Project: uitwerken Groene Oude Rijnzone, inrichtingsplannen voor verbindingen Kagerplassen-Duingebied en Groene Hart-Duivenvoorde-Duinen • Project: aaneengesloten noord-zuidverbindingen • Project: koppeling stedelijke en landelijke groenstructuren (= ontwikkeling van een robuuste en waardevolle groenblauwe verbinding Oude Rijn) • Aan randen Groene Hart recreatieve en groenblauwe verbindingen tussen stad en land versterken. Noordwestelijke begrenzing veenweidegebied t.z.v. Oude Rijn: langs de A4 en N11. Vanuit Zuiden tot knoop A4-N11/RGL moet A4 groene inpassing krijgen • Partijen hechten aan groene functie Grote Polder • Bij ontwikkeling Knoop-Oost zijn

		Cronesteijn en Grote Polder uitgangspunt evenals verbetering toegankelijkheid van het veenweidegebied vanuit het stedelijk gebied
Milieu	In het Pact zijn afspraken gemaakt over duurzame bollenteelt.	-
Mobiliteit	Pact en Greenport doen diverse uitspraken over mobiliteit. In het algemeen is bereikbaarheid van de Greenport essentieel voor economische vitaliteit. Ontsluiting op o.m. A4 en A44 en N207 staan daarbij centraal. Spanningsveld is dat infrastructuur ten koste kan gaan van bollenareaal en ruimtelijke kwaliteit.	<ul style="list-style-type: none"> • Onderschrijving inpassing en financiering RijnGouwelijn • Inspanningen voor studies naar oost-west verbindingen A4-A44, inclusief verbreding N206 • onderzoek wenselijkheid verbinding N206 N205 bij Hillegom
Wonen	Pact gaat uit van migratiesaldo 0 voor Duin- en Bollenstreek, en tegengaan bollenstad. Offensief sluit kleinschalige woningbouw niet uit, mits opbrengsten ten goede komen aan Offensief-doelen.	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen gezamenlijke woonvisie • Ambitie om te komen tot één woningmarkt • Uitgaan van migratiesaldo-0 en herstructureringsaldo van minimaal 0 • Behoeftte en capaciteitscijfers* • Opstellen één bouwscenario met een doorkijk naar 2020 • Randvoorwaarden opstellen voor de ontwikkeling Vliegveld Valkenburg als woon- en werklocatie en gebruik lagenbenadering ***
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Greenportvisie is vertaling van economische kant van Pact, en opgesteld door bedrijfsleven. Het is als sectordocument door de Stuurgroep Pact vastgesteld. • Glastuinbouw is mogelijk op concentratiegebieden Trappenberg en Rooversbroekpolder. Een beperkte uitbreiding van 10 ha bovenop de Pact-afspraken van Trappenberg is overeengekomen. Rooversbroekpolder wordt nog nader verkend. Daarnaast speelt nog glastuinbouw in Zijlhoek / De Waard, dat ook als duurzaam gebied voor glas ontwikkeld kan worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen regionaal bedrijventerreinenprogramma tot 2010 met doorkijk naar 2020, uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nadruk revitalisering/efficiënt ruimtegebruik ○ Selectieve economische groei ○ Behoeftte en capaciteitscijfers** • Versterken regionaal toeristisch product • Open bollenlandschap behouden en versterken/consolideren bollencomplex gerelateerde bedrijvigheid (door uitplaatsen gespecialiseerde verspreid liggend glas, oplossen problematiek handels- en exportbedrijven, terugbrengen

		landschapselementen) <ul style="list-style-type: none"> • Concentratie en benutting Kloosterschuur/Trappenberg • Duurzaamheid glastuinbouw rondom Valkenburg beschouwen bij herziening Streekplan en bij bebouwing komt vervangende ruimte binnen regio of concentratiegebied rondom Schiphol beschikbaar • Studie glastuinbouw t.b.v. onderbouwde claim Vijfde Nota RO tbv concentratiegebied bij Schiphol • Randvoorwaarden opstellen voor de ontwikkeling Vliegveld Valkenburg als woon- en werklocatie en gebruik lagenbenadering *** • Instemming met ontwikkeling Knoop A4/N11 met transferium in combinatie met hoogwaardige werkgelegenheid (i.r.t. herstructurering en nieuwe bedrijventerreinen)
Maatschappelijke voorzieningen	-	-

	Profiel van de regio	As Leiden Katwijk
Integraal	<ul style="list-style-type: none"> • HR kiest voor beperkte stedelijke ontwikkeling • In de RSV niet alleen ruimtelijke en economische factoren meenemen maar ook sociale • HR is onderdeel van de Zuidvleugel, maar profileert zich ook in relatie tot de Noordvleugel en Randstad Holland 	<ul style="list-style-type: none"> • Vijf kernkwaliteiten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoge natuur- en recreatiewaarden 2. Hoge cultuurhistorische waarde en de Oude Rijn als identiteitsdrager 3. Centrale ligging tussen Zuid- en Noordvleugel 4. Gedifferentieerde woonmilieu's: stad, tuin&dorp en kustplaats 5. Kennisintensieve bedrijvigheid • Vijf prioriteiten <ol style="list-style-type: none"> 1. Rijnlandroute en RGL 2. Groenblauw en cultuurhistorie 3. Grote gebiedsontwikkelingsprojecten 4. Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen 5. Nieuwe kansen

<p>Groen/Blauw</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HR houdt het veenweidegebied vrij van bebouwing • Behoud en versterking van de Greenport Bollenstreek • Kwaliteit groen en cultuurhistorie • Kwaliteit van het water betekent: zichtbaar maken van de oevers en het verbeteren van de recreatiemogelijkheden • HR vervult randvoorwaarden en investeert in voorzieningen die toerisme en recreatie tot bloei laten komen • HR wil het kleinschalige karakter van het landschap behouden, o.a. met behulp van groene bufferzones • De ontwikkeling van het landschap houdt rekening met de cultuurhistorie en is gericht op het zichtbaar maken van de cultuurhistorie • Water is een verbindend element in de regio 	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken groenblauwe structuren. Oude Rijn geldt als waardevol structurend element. Landgoederenzone, zuidelijke en westelijke buffers bij Valkenburg, verbinding Vlietlanden-Kagerplassen en robuuste ecologische zone van het Groene Hart naar de duinen tussen Wassenaar en de ALK. Verstedelijking geconcentreerd houden om de Bollenstreek en Groene Hart open te houden. Routes voor langzaam verkeer versterken. • Leefbaarheid wordt bepaald door landschappelijke waarden en cultuurhistorische identiteit. Reparaties aan de structuur: oevers van de Oude Rijn zijn verrommeld of niet toegankelijk voor publiek, tegengaan versnippering groen en natuur en herstellen landgoederenzone • Uitwerking: Groenblauw schept voorwaarden. Diversiteit van het landschap bij diverse ontwikkelingen gebruiken. Strategie is gericht op bewaren en benutten. Belangrijke zichtlijnen moeten open blijven. Versnippering hersteld. Oude Rijn en de Vliet meer in het licht zetten. Onvermoede kansen: waterstructuur, het eilandje Katwijk, monding Oude Rijn en de koppen op de strandwallen. • Tweede prioriteit: infra zorgvuldig inpassen, compenseren groen, rood-groen financieel koppelen.
<p>Milieu</p>	<p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Milieuprogramma ALK
<p>Mobiliteit</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Met RGL en Rijnlandroute wordt interne en externe bereikbaarheid verbeterd. Het regionale fietspadennetwerk wordt geïntegreerd. Nieuwe transferia: KLW en Oostflank Leiden. Concept Stedenbaan wordt uitgewerkt met inpassing Leiden Centraal. • Visie: op maatschappelijke en

		<p>ecologische manier inpassen van infrastructuur. Knooppunten intensief benutten voor stedelijke functies. Voor langzaamverkeer moet de infrastructuur worden verbeterd, vooral om landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beter bereikbaar te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitwerking: Investeringsprogramm a: verbreding A4 en RR. OV versterken door Stedenbaan, RGL en benutting knooppunten. Netwerk voor wandelaars, fietsers en recreatievaart moet worden versterkt. Infrastructuur stuurt verstedelijking. Knooppunten van verschillende niveau's. Locaties: Leiden Centraal, KLW, Oostflank Leiden, Leiden Lammenschans, Stedenbaanstations, station Sassenheim en locatie Merenwijk, RGL-stations bij Valkenburg. • Projecten: Rijnlandroute, RGL, Stedenbaan
<p>Wonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een goede en adequate infrastructuur is een voorwaarde voor bebouwing • Vanuit kostenoverwegingen wordt bestaande infrastructuur betrokken bij het zoeken naar bouwlocaties en herstructurering van bestaande woningbouw, maar is niet allesbepalend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Demografisch zal de regio zich als geheel gemiddeld ontwikkelen. • Migratiesaldo-0 is uitgangspunt: omvang van de opgave wordt bepaald door groei van de bevolking plus het saldo van migratie uit en naar het buitenland. Ervan uitgaande dat ook het binnenlandse migratiesaldo 0 is, resulteert dit in een opgave van 33.000 tot 36.000 woningen in de periode 200-2020 en naar schatting 14.000 woningen in de periode 2020-2030. • Visie: differentiatie van woonmilieu's versterken (stad, tuin&dorp en kustplaats). Betere aansluiting bij woonvoorkeuren van huidige en toekomstige inwoners en een gezonde doorstroming. Aantal woningen voor starters en ouderen moet worden uitgebreid. 30% sociale woningbouw, ook in de nieuwbouw. Bouwen voor het dure

		<p>segment. Qua locaties kiezen voor bestaand bebouwd gebied: 1. in centra en bij bestaande en nieuwe knooppunten 2. elders in bestaand bebouwd gebied 3. aan de rand van bestaande kernen en op nieuwe locaties. Dit om het buitengebied open te houden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Differentiatie van woonmilieu's: op plekken waar grote landschapsstructuren kruisen met bestaand stedelijk gebied rond de Oude Rijn. Kansen: binnenduinrandzone, landgoederenzone, langs de oevers van de watergangen en de Oude Rijn, in de binnenstad en langs de groene zoom rond het gebied, vliegveld Valkenburg en transformatie van bedrijventerreinen.
<p>Economie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling als woonregio (migratiesaldo-0) • Naast binnenstedelijke locaties moet de locatie Valkenburg voorzien in een deel van de vraag naar woningen. • Hoogwaardige werklocaties ontwikkelen met duidelijke voorkeur voor: toerisme en recreatie, bloemen en bollen, zorg, life/bio science en ruimtevaart. • Daarnaast rekening houden met bestaande bedrijvigheid • Laagopgeleiden dienen ontplooiingsmogelijkheden te krijgen bij de ontwikkeling van de kenniseconomie • Dit gebeurt in de dienstverlening, zorg en bestaande bedrijvigheid • HR vervult randvoorwaarden en investeert in voorzieningen die toerisme en recreatie tot bloei laten komen • In het streven naar kleinschaligheid kiest Holland Rijnland voor bedrijvigheid die een beperkte claim legt op de beschikbare ruimte. • Er dient meer aandacht te zijn voor meervoudig ruimtegebruik 	<ul style="list-style-type: none"> • Visie: Veelbelovende economische pijlers zijn life science, ruimtevaart, bollencomplex en toerisme. Vooraarden: betere bereikbaarheid en verbindingen in netwerkstad Zuidvleugel, woningen die aansluiten bij behoefte van hogeropgeleiden. Naast pijlers ook ruimte scheppen voor toeleverende bedrijven en zakelijke dienstverlening, w.o. congressector. Visie is selectiviteit en intensief ruimtegebruik • Kantoren: zie kantorenbesluit AB • Bedrijventerreinen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Behoefte 150 ha in periode 2005 – 2020 (o.b.v. historische uitgifte) voor reguliere terreinen ○ Aanzienlijk tekort reguliere terreinen, met name qua fasering. Afhankelijk van ontwikkeling van geplande terreinen is zoekopgave 40 tot 100 ha ○ Beleid voor specifieke terreinen: agrarisch,

		<p>lucht- en ruimtevaart en life science. Er is geen aanbodprobleem.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Transformatie kan redelijk worden opgevangen. Voorwaarden zijn fasering en regelmatige uitgifte reguliere terreinen. ○ Voor het beperkte aantal milieuhinderlijke bedrijven zijn maatwerkafspraken nodig als uitplaatsing urgent is <ul style="list-style-type: none"> • Vierde prioriteit: in het woningbouwprogramma is een omvangrijk programma voor transformatie van bedrijventerreinen opgenomen. • Vijfde prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nieuwe zeejachthaven in Katwijk (toerisme) ○ Verbeteren vaarroutes (toerisme)
<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke Voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • De keuze voor kleinschaligheid en menselijke maat komt tot uiting in het aanbod van zorg en voorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport: Inventarisatie voorzieningen

	Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer
Integraal	<ul style="list-style-type: none"> • Gebiedsuitwerking moet antwoord geven op de vraag welke bijdragen de H'meer en Bollenstreek kunnen leveren aan het behoud en versterken van de internationale concurrentiepositie (behoud werkgelegenheid, hoogwaardige woonmilieu's, aantrekkelijke recreatieve gebiede en verbeteren bereikbaarheid. • Er kunnen 2.300 woningen worden gebouwd zonder aanpassing van het huidige beleid. Bij aanpassing van randvoorwaarden 13.300 woningen (w.v. 10.000 in H'meer) inclusief benodigd programma voor waterberging (1 mln m3 piekberging en 2 mln m3 seizoensberging), natuur en recreatie (SGP), economische ontwikkeling Schiphol, werkstad A4 en Greenport Bollenstreek en duurzame toekomst akkerbouw in de H'meer. Daarboven 11.000 woningen binnenstedelijk. In totaal 24.300 woningen tussen 2010 en 2030 extra, w.o. 4.000 woningen uit bestaande voornemens uit de Bollenstreek (incl. Katwijk). Streekplannen dienen aangepast te worden, infrastructuur en groenbeleid moeten beter. Vragen aan het Rijk zijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ Randvoorwaarden aanpassen in de Nota Ruimte ○ Financiële mogelijkheden infra ○ Actualisering SGP H'meer • Drie strategieën: <ol style="list-style-type: none"> 1. optimaliseren en verbeteren waar het gebied al goed in is: Greenport Bollenstreek en Schiphol 2. Ontwikkelen jonge kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep 3. Ontwikkelen nieuwe landschappen <p>Uitwerking in deelgebieden, voor Holland Rijnland: 1. Duinen en Kust 2. Greenport Bollenstreek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasering: <p>In 2010-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 4.000 woningen Bollenstreek (ihkv 13.000) + OvT-modules ○ Realisatie lokale en reguliere wateropgave, verbreden en verdiepen tochten en vaarten, aanleg hydrologische bufferzone binnenduinrand ○ Landschappelijke verbetering via OvT en PEHS. ○ Infra is harde voorwaarde. Verbreding N207, N205 zuidelijk deel, Rijnlandroute, Station S'heim. <p>In 2020-2030</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Opgave binnenstedelijk gebied + modules OvT + station H'gom + N'hout (als dit laatste station er komt) ○ Infra: doorgetrokken Zuidtangent, station N'hout na 2020, omlegging N208 bij H'gom + alle overige benodigde infra-maatregelen
Groen/Blauw	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor water wordt gevonden in verbreding en verdieping van bestaande tochten en vaarten. Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden • Natuur en recreatie: herstructureren Herenwegen, nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, geplande natuurgebieden: 400 ha en onderdeel SGP H'meer: 150 ha • Deelgebied Duinen en Kust: <ul style="list-style-type: none"> ○ Behoud en herstel van natuurwaarden ○ Veiligheid/Kustverdediging: Noordwijk aan Zee als prioritaire zwakke schakel <p>Toerisme: recreatiedruk niet groter dan die nu al is, groei alleen waar het inpasbaar is. Voor afleiding van recreatiedruk is ontwikkeling van groengebieden in</p>

	de Westflank van de Haarlemmeermeer van groot belang. Uitbreidingsmogelijkheden verblijfsrecreatie in de binnenduinrand is beperkt i.v.m. natuurbehoud en behoud bollenareaal
Milieu	-
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Betere bereikbaarheid door aanvullen bestaand netwerk (weg en ov) • Verbetering en opwaardering (veelal door verbreding) van bestaande wegennet is noodzakelijk en eventueel toevoegen van ontbrekende schakels moet in relatie daarmee en i.r.t. ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald. • OV: beter benutten bestaande infra en doortrekking Zuidtangent naar station H'gom en eventueel nieuwe stations N'hout en V'hout) • In samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen dienen de benodigde infra-maatregelen in nader onderzoek gezien te worden • Maatregelen <ul style="list-style-type: none"> ○ Noodzakelijk: parallelbanen A4, opwaarderen N207, N205), nieuwe regionale wegen (Rijnlandroute), nieuw station (S'heim), OLV ○ Nader te bepalen: optimaliseren A44, opwaarderen N444, N208, nieuwe regionale wegen (koppeling N205, A44/N208), nieuw station N'hout, doorkoppelen Zuidtangent (H'dorp/station H'gom, Nieuw Vennep/station N'hout), RGL ○ Verkeerskundig niet noodzakelijk: rondweg H'gom (N208), koppeling N206/208, koppeling N. Bennebroekerweg/N208 • Knelpunten: <ul style="list-style-type: none"> ○ In Oost-west richting zijn in de zuidelijke bollenstreek de verbindingen Noordwijk A44/A4 congestieproblemen. Rijnlandroute zal bijdrage leveren aan oplossing N206. N444-knelpunt blijft bestaan. Er is onderzocht of nieuwe verbinding ter hoogte van Rijnburgse glastuinbouwgebied of opwaarderen N444 oplossing is. Heeft beperkt oplossend vermogen. ○ Noordelijke bollenstreek: verbinding N206-208 is onvoldoende (structuurprobleem). Oplossing (verbinding N206-N208 en/of N205 in combinatie met verbeterde bereikbaarheid station H'gom) is onderzocht maar kosten staan niet in verhouding tot beperkt oplossend vermogen. Wegverbinding staat niet op de kaart. ○ In noord-Zuidrichting zijn er twee problemen: 1. N208 bij H'gom levert verkeersonveiligheid en leefomgevingsproblemen. (oplossing is rondweg) 2. Congestie op gedeelte Lisse-Bennebroek. (Voorstel: verlenging van N205 naar A44 betrekken bij studie naar doorstroming A44 en aftakking ten zuiden van Lisse naar de N208 aan leggen, incl. extra brug over de Ringvaart. Betekent afname druk op N208 en ontsluiting voorgestelde woningbouwlocatie Lisserbroek)
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> • Bollenstreek: <ul style="list-style-type: none"> Binnenstedelijk: (totaal 6.000) <ul style="list-style-type: none"> ○ Binnen de rode contour: 4.000 (2010-2020) (onderdeel van de eigen opgave van 13.000 inclusief Katwijk ○) ○ Binnen rode contour: 2.000 (2020-2030) Uitleg (totaal 3.300) <ul style="list-style-type: none"> ○ Intensivering Offensief: 500 ○ Nieuwe Landgoederen: 100 ○ H'gom: 1.500 ○ N'hout: 800

	o N'wijk Bronsgeest: 600
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende ruimte voor Greenport en toerisme in de Bollenstreek. Nieuwe prognoses over behoeftes bedrijventerreinen maken afstemming tussen provincie en gemeenten over behoefte aan regionale en lokale bedrijventerreinen nodig. H'meer is bereid mee te denken over regionale opvangfunctie voor lokale/regionale bedrijven uit de Bollenstreek. De eventuele vraag uit de Leidse regio moet eerst expliciet worden gemaakt om te kunnen worden beoordeeld. • Glastuinbouw: ruimtevragen zijn 1. verplaatsen 17 ha (teeltareaal) binnenstedelijk glas Rijnsburg en Oegstgeest 2.50-70 ha verspreid gespecialiseerd glas uit de Bollenstreek 3. uitbreidingsruimte van 30 ha. • Trappenberg-Kloosterschuur is opvanglocatie voor 1. (uitbreiding 10 ha), voor uitplaatsing verspreid liggend glas en gedeeltelijk als uitbreidingsbehoefte (10-20 ha via herstructurering) • Rooversbroekpolder is voor een groot deel van de resterende uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte, 30 ha herstructurering en uitbreiding in zuidelijke richting is nodig <p>o Behouden locatie Zijlhoek</p>
Maatschappelijke voorzieningen	-

Toelichting bij Programma van Afspraken

*Behoefte en capaciteitscijfers Wonen

Periode	Behoefte	Capaciteit	Tekort
Tot 2010	20.000	17.250	2.750
2010 - 2020	13.000	5.500	7.500

**Behoefte en capaciteitscijfers Werken

Periode	Behoefte	Capaciteit	Tekort
Tot 2010	170 ha netto	95 ha	75 ha
2010 - 2020	160 ha netto	100 ha	60 ha

*** Randvoorwaarden bebouwing Valkenburg

- Toepassen lagenbenadering (principe kwaliteit boven kwantiteit)
- Handhaven robuuste ecologische verbindingzone van het Groene Hart naar de duinen ten zuiden van de As Leiden-Katwijk. De zuidelijke rand van het Valkenburgse Meer verbonden met het Pan van Persijn vormt de noordgrens van deze ecologische verbindingzone
- Tussen bouwlocatie Valkenburg en het duingebied ten zuiden van Katwijk wordt een groene bufferzone aangelegd om te grote recreatiedruk op het kwetsbare duingebied te voorkomen en om schone kwel van duinwater optimaal te kunnen benutten
- Uitgaan van aanleg RGL en de verbreding N206, voordat gebouwd gaat worden

Toelichting bij Gebiedsuitwerking – Uitwerking deelgebieden

Deelgebied Duinen en Kust:

- Behoud en herstel van natuurwaarden
- Veiligheid/Kustverdediging: Noordwijk aan Zee als prioritaire zwakke schakel

- Toerisme: recreatiedruk niet groter dan die nu al is, groei alleen waar het inpasbaar is. Voor afleiding van recreatiedruk is ontwikkeling van groengebieden in de Westflank van de Haarlemmeermeer van groot belang. Uitbreidingsmogelijkheden verblijfsrecreatie in de binnenduinrand is beperkt i.v.m. natuurbehoud en behoud bollenareaal

Deelgebied Greenport Bollenstreek:

- Behoud en ontwikkeling bollencomplex
 - Uitgangspunt is minimaal 2625 ha bollenteelareaal
 - Compensatie van gronden die verloren gaan door ruimtelijke ontwikkelingen
 - Agrarische en regionale bedrijvigheid w.o. handels- en toeleverende bedrijven
 - Veiling in Rijnsburg
 - Veehouderijbedrijven
 - Toerisme
 - Water, natuur en landschap
 - Wateropgave 50 ha boezemwater als compensatie van peilaanpassingen in het verleden
 - Uitgangspunt: vooralsnog geen ruimtelijke consequenties Europese Kaderrichtlijn Water en streven naar goede waterkwaliteit
 - PEHS is uitgangspunt
 - Aanbeveling uit Landschapsbeleidsplan wordt gevolgd: landschappelijke structuur in noord-zuidrichting versterken en landschappelijke openheid gebied vergroten. Uitbreiding en aanleg van landgoederen levert een bijdrage aan landschappelijke kwaliteit en circa 100 woningen in groene woonmilieu's.
 - Pact/OvT
 - geïntensiveerd doorgaan met modulaire aanpak waarbij het mogelijk is kleine aantallen woningen te bouwen ter (mede)financiering + grootschalige modules circa 500 extra woningen
-

Bijlage 3 Leden werkgroep wonen

Samenwerkingsorgaan Regio Holland Rijnland, mevr. C. de Kort

Samenwerkingsorgaan Regio Holland Rijnland, de heer V. Klein

Samenwerkingsorgaan Regio Holland Rijnland, de heer P. Gerrits

Namens de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout, de heer F. Atsma

Gemeente Katwijk, de heer A. Hazenoot

Gemeente Leiden, mevr. M. van Duijn

Gemeente Leiderdorp, mevr. G. van der Meij

Gemeente Noordwijk, mevr. C. Sonke

Gemeente Oegstgeest, mevr. L. Smit

Gemeente Teylingen, mevr. Th. Aandewiel

Gemeente Voorschoten, de heer B. Boon, de heer C. Hagen

Gemeente Zoeterwoude, de heer K. Vennik

Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland, de heer D. Salman, mevr. E. Kessels

Bijlage 4 Maatschappelijke organisaties

Om draagvlak te vinden voor de RSV is het belangrijk om maatschappelijke organisaties zo vroeg mogelijk bij de ontwikkeling van de visie te betrekken. In het communicatieplan zijn twee momenten voorzien waarbij het zinvol lijkt de maatschappelijke organisaties te betrekken.

Het eerste moment is gericht op de inbreng bij de ontwikkeling van de streefbeelden. Het tweede moment is voorzien bij de zgn. Integratieslag waarbij keuzes en dilemma's naar voren komen. Dit moment is meer op het creëren van draagvlak gericht bij een brede doelgroep.

Wij zijn ervan uitgegaan dat de inbreng van de maatschappelijke organisaties voor het grootste deel geborgd is in het bestaande beleid, dat als uitgangspunt genomen is bij de streefbeelden.

Voor ieder streefbeeld is een beperkte selectie gemaakt van organisaties die relevant zijn.

Selectiecriteria waren:

1. Vaak zijn de streefbeelden onder te verdelen in verschillende deelbelangen. Gestreefd is om voor ieder deelbelang één of meerdere organisaties te vinden die dit belang vertegenwoordigen.
2. Per deelbelang in het streefbeeld is gekozen voor de organisatie die nog niet zichtbaar inbreng hebben geleverd via het bestaande beleid en waarvan het standpunt dus nog onbekend is.

De geselecteerde maatschappelijke organisaties zijn schriftelijk benaderd. Aan hen is het concept-Streefbeeld opgestuurd en gevraagd om te reageren op de vragen:

1. Of zij kunnen instemmen met de inhoudelijke lijn.
2. Of zij kunnen instemmen met de gehanteerde feiten en cijfers.

De inbreng van de maatschappelijke organisaties was gepland als reactie op de concept-Streefbeelden. Daarbij was het de bedoeling om de reacties en de voorgestelde verwerking tegelijk met de concept-Streefbeelden ter behandeling voor de portefeuillehouders voor te leggen in het Portefeuillehoudersoverleggen van mei 2006. Omdat tussen het gereedkomen van de conceptstreefbeelden en het toezenden aan de portefeuillehoudersoverleggen korte tijd gepland was, werd in de brief waarin de maatschappelijke organisaties gevraagd werden te reageren een zeer korte respons tijd gevraagd. Een aantal organisaties reageerde met de opmerking dat zij wel willen reageren, maar daarvoor langer tijd nodig hebben. Hierop is geantwoord dat zij later kunnen reageren, maar dat het in dit stadium om de hoofdlijnen gaat. Verwacht wordt dat na de zgn. integratieslag een veel concretere vraag gesteld kan worden aan de maatschappelijke organisaties.

In totaal zijn er 34 maatschappelijke organisaties aangeschreven, met de volgende verdeling naar Streefbeeld. Tussen haakjes is het aantal reacties opgenomen.

Groen/Blauw: 6 (1)

Milieu: 3 (0)

Mobiliteit: 3 (2)

Wonen: 3 (1)

Economie: 6 (3)

Maatschappelijke Voorzieningen: 13 (8)

De gemiddelde respons is 44%.

De reacties zijn verwerkt in een schema, waarbij in de naastliggende kolom het voorstel voor de verwerking in het streefbeeld is opgenomen. Dit schema is een separaat document naast de streefbeelden.

Een algemeen signaal uit de reacties is, dat maatschappelijke organisaties zich onvoldoende betrokken voelen bij de totstandkoming van de regionale structuurvisie.

De FHLO, VWHR en SRH is verzocht een reactie te geven op het concept-streefbeeld Wonen. De FHLO heeft procesmatig heeft gereageerd.

De eerste versie van het streefbeeld Wonen is in de werkgroep Wonen besproken. Dit stuk was nog een eerste concept en riep veel reacties op.

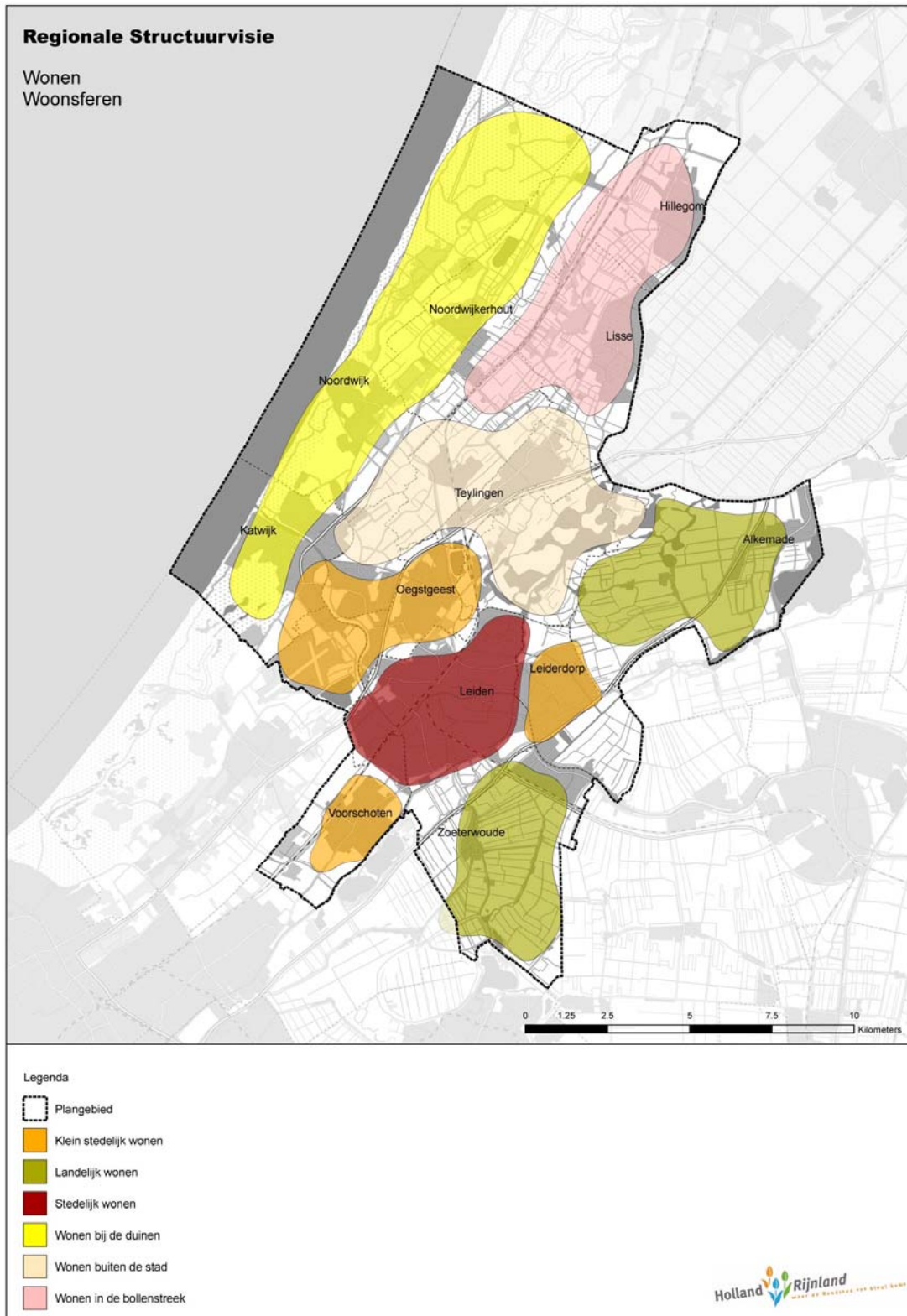
Onderliggende stukken zijn aan de twee bewonerskoepels gestuurd met de vraag om reactie. Zij vonden de beschikbare tijd voor reactie te kort maar hebben wel gevraagd om deelname in het vervolgproces.

Ouderenbonden en de organisatie voor gehandicapten hebben van hun belangstelling voor het vervolg blijk gegeven. Van de kant van de gehandicaptenorganisatie gingen de vragen in eerste instantie in de richting van de woonruimteverdeling. Deze vragen zijn beantwoord.

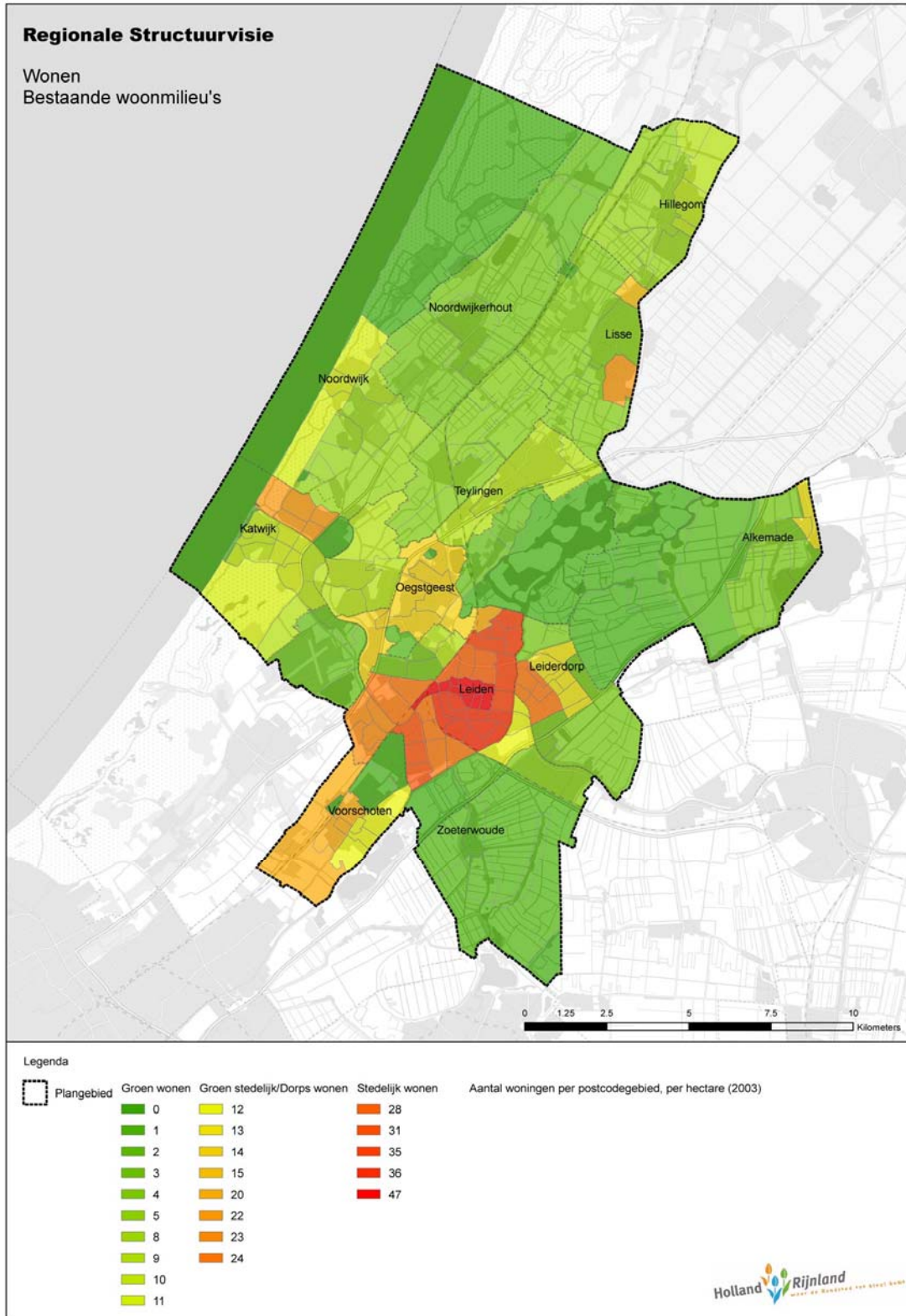
De Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland is met twee vertegenwoordigers betrokken geweest bij de opstelling van de Woonvisie. Het bestuur van de VWHR heeft gevraagd om een formele plaats binnen de procedure voor het vervolg van de opstelling van de Woonvisie en het Streefbeeld Wonen.

Bijlage 5 Kaartmateriaal

1. Woonsferen
2. Bestaande woonmilieu's



Kaart 1.



Kaart 2.