

stedenbouwkundige visie
Westvaartpark | Hazerswoude-Rijndijk

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Vibu Projectontwikkeling.

Rotterdam, 13 juli 2016

stedenbouwkundige visie

Westvaartpark | Hazerswoude-Rijndijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Opgave	7
3. Stedenbouwkundig concept	19



Rijndijk

Oude Rijn

Potgieterlaan

Gemeneweg

spoor

N11

1. Inleiding

Aanleiding

Vibu Projectontwikkeling heeft een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Alphen aan den Rijn om het gebied Westvaartpark te ontwikkelen tot hoogwaardig woongebied. Westvaartpark ligt aan de Oude Rijn, direct ten westen van Hazerswoude-Rijndijk, in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het 'Ontwikkeldkader nieuwbouwlocatie Westvaartpark, kwaliteit met identiteit' dat hiervoor is opgesteld, is vastgesteld door B&W op 15 december 2015.

De locatie wordt begrensd door de Gemeeneweg aan de oostzijde, het spoor aan de zuidzijde, het hoogspanningstracé aan de westzijde en de Rijndijk aan de noordzijde.

Aanleiding om Westvaartpark te gaan ontwikkelen is het nieuwe station Hazerswoude-Koudekerk. Door de gemeente Alphen aan den Rijn, in samenspraak met Pro Rail, is aangegeven dat het nieuwe station ter hoogte van de Gemeeneweg en gedeeltelijk ten oosten daarvan geprojecteerd wordt. Door de positie van het station ontstaat een sterke relatie met Westvaartpark. Een van de opgaven voor de ontwikkelingen in het Westvaartpark wordt om het station te verankeren in zijn omgeving. Een toevoeging van een nieuw woongebied aan Hazerswoude-Rijndijk vergroot niet alleen het draagvlak van het station, maar ook van de voorzieningen in het centrum. Zo blijft de bestaande kern vitaal. In de structuurvisie 'De stad van morgen', de programmabegroting 2016-2019 en de 'Alphense Woonagenda', staat het versterken van de identiteit van kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn als belangrijke doelstelling geformuleerd. Mede gelet op dit gegeven heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de intentie om deze locatie te ontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied.

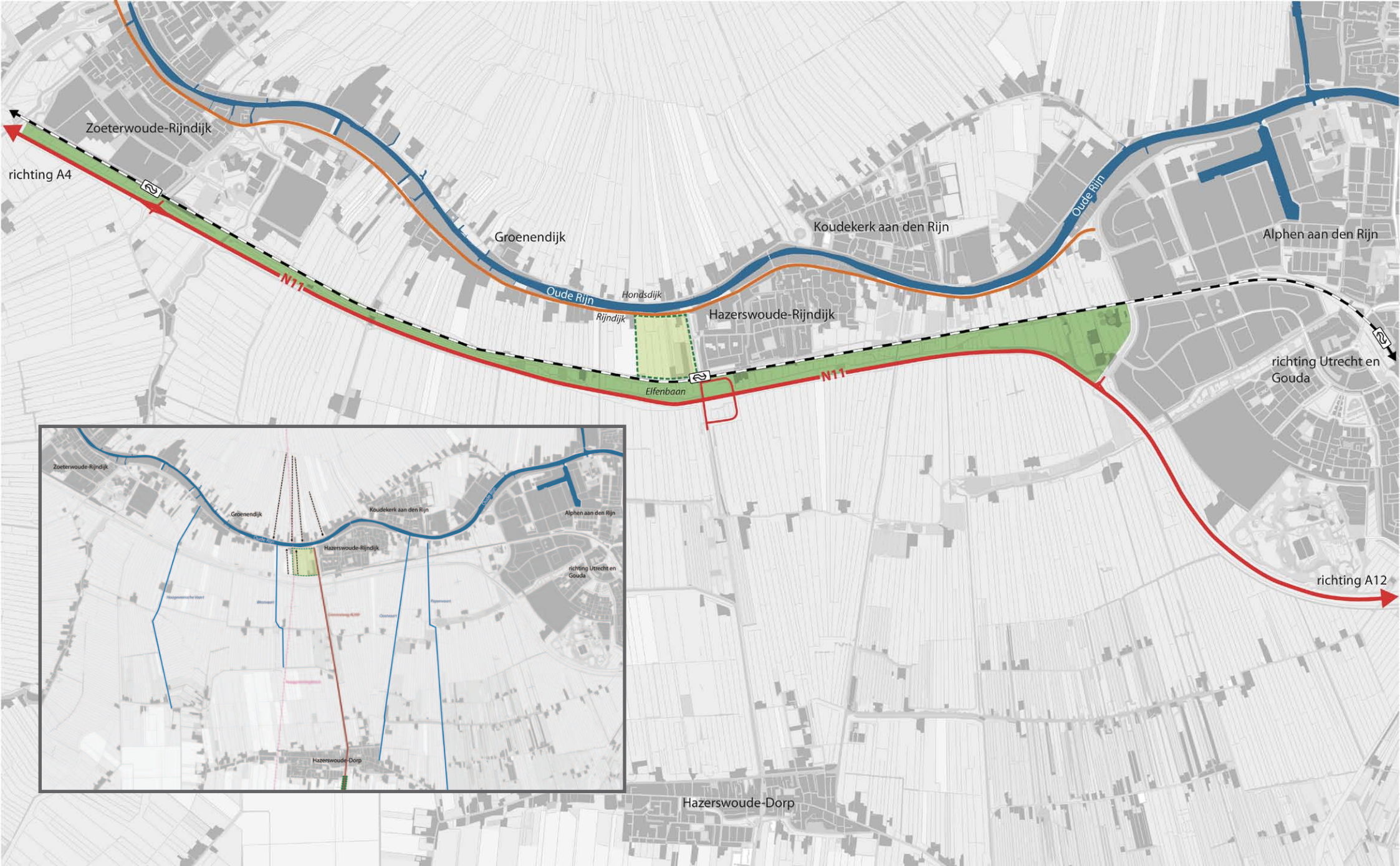
Vibu Projectontwikkeling neemt de planvoorbereiding ter hand, in nauwe samenwerking met de gemeente. Vibu heeft aan BGSV Bureau voor Stedenbouw en Landschap gevraagd om een ste-

denbouwkundige visie op te stellen voor Westvaartpark. Dit is een update van de stedenbouwkundige schets uit 2015. 'Hiervoor had de gemeente de nota 'Input voor stedenbouwkundige schets Westvaartpark' opgesteld. De door de gemeente opgestelde rapportage 'Ontwikkeldkader nieuwbouwlocatie Westvaartpark, kwaliteit met identiteit' is voor het voorontwerp als uitgangspunt gehanteerd. Het concept voorontwerp bestaat uit een ruimtelijk raamwerk dat de kwaliteiten voor de toekomst vastlegt. Binnen het ruimtelijk raamwerk is een flexibele invulling mogelijk qua programma. De woningtypes en exacte woningaantallen kunnen nog meebewegen met de lokale woningbehoefte. Met behulp van het concept voorontwerp Westvaartpark wordt een haalbaarheidsberekening gemaakt. De stedenbouwkundige visie Westvaartpark is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Alphen aan den Rijn en Vibu Projectontwikkeling.

De gemeente en Prorail werken het stationsgebied verder uit.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de opgaven en uitgangspunten toegelicht. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig concept besproken. Vervolgens komen de verschillende facetten verkeer, groen en openbare ruimte, spelen en recreëren, cultuurhistorie en duurzaamheid aan de orde.



de oude Rijn als ruggengraat

2. Opgave

Ligging in groter verband

Het Westvaartpark is circa 10 hectare groot en ligt in het Groene Hart van de Randstad. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door regionale infrastructuur: de spoorlijn en de N11, met daartussen de Elfenbaan, een waardevol natuurgebied. Door de oostrand van het plangebied loopt een hoogspanningstracé. Hieronder kan niet gebouwd worden. Hier ligt de opgave om de overgang van 'rood' en 'groen' op een aantrekkelijke wijze vorm te geven.

Het Westvaartpark ligt in een gebied dat al sinds de Romeinse tijd een belangrijke betekenis heeft in het landschap. De limes vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. De Oude Rijn speelde daarbij een cruciale rol als verbindingsweg. Nu is het vooral een heel groen gebied met een afwisselend beeld: open weidegebied en opgaand groen, werken en wonen, boerderijen en grote schuren wisselen elkaar af.

De weidsheid van het landschap is kenmerkend voor dit deel van het Groene Hart. Toch zijn er veel hoogteverschillen in het landschap aanwezig die het zicht beperken. Deze lopen voornamelijk in oostwestrichting: de spoordijk, de N11 en de vaarten op boezempeil. Daartussen liggen de lage kommen waar land en water bijna op gelijk niveau liggen. De hoogteverschillen zijn interessante ontwerpaanleidingen. Benutting hiervan draagt bij aan het gebiedseigen karakter van het toekomstige woongebied.

Ten westen van het hoogspanningstracé lopen zichtlijnen richting de Oude Rijn, dat is ook zo aan de overzijde van de Oude Rijn. Soms is gebouwd tussen de Rijndijk en de Oude Rijn, waardoor de Oude Rijn meer verstopt ligt. Naast de zichtlijnen zijn in het landschap enkele oude lange noord-zuidlijnen te vinden, zoals de Gemeneweg en enkele vaarten waaronder de Westvaart. Dit zijn, naast de Oude Rijn, belangrijke cultuurhistorische lijnen.



ligging Westvaartpark in het groene hart



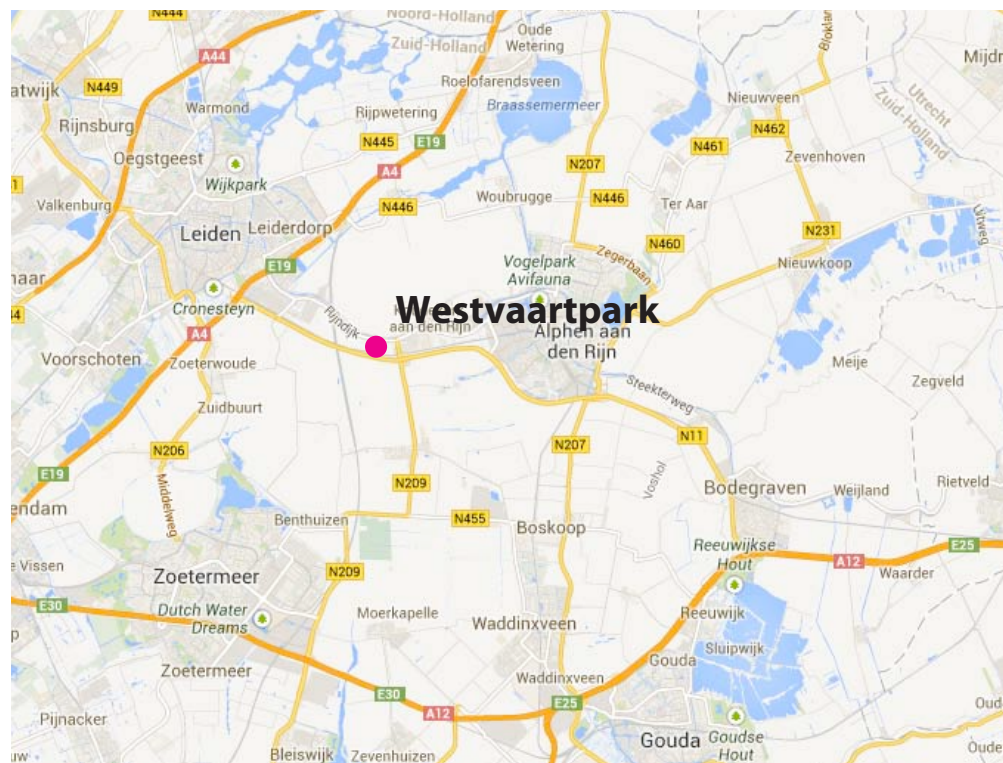
recreatieve routes

Het plangebied is uitstekend ontsloten, met straks een eigen station op het spoor tussen Utrecht en Leiden dat tevens verdubbeld zou kunnen worden. Het plangebied heeft een directe aansluiting op de rijksweg N11, die aansluit op de A4/A12.

De recreatieve infrastructuur, zoals regionale fietspaden en vaar-routes lopen langs het plangebied. De Oude Rijn is een belangrijke recreatieve trekker waarop wordt gevaren en veel langs gewandeld, gefietst en motor gereden. Langs de rivier loopt nog een deel van het oude jaagpad, dat vroeger tussen Leiden en Utrecht liep.

Door de komst van de Maximabrug in Alphen aan de Rijn zal er minder vrachtverkeer via de Gemeneweg het dorp in komen. De verkeersintensiteit neemt daardoor af. Dit biedt kansen voor Westvaartpark om een betere oversteekbaarheid en zo een goede aansluiting te realiseren op de voorzieningen in het bestaande dorp.

In het Westvaartpark wordt al gewoond: op kavels aan de Rijndijk. De huidige bewoners van het Westvaartpark hebben hun eigen idylle gecreëerd op hun kavel. Prachtige boerderijen met een grote schuur en boomgaard bepalen het beeld aan de Rijndijk. Deze idylle van wonen in het landschap is een belangrijke inspiratiebron voor de beoogde sfeer van het toekomstige Westvaartpark.



Westvaartpark: uitstekend ontsloten aan A4 en N11



lange lijnen in de oostwestrichting



stationsomgeving



Programma

In de stedenbouwkundige schets wordt nog geen uitspraak gedaan over het precieze programma. Wel is een ruimtelijk raamwerk getekend waarbinnen verschillende programma's hun plaats kunnen vinden.

Wonen

Het 'Ontwikkelkader nieuwbouwlocatie Westvaartpark, kwaliteit met identiteit' zegt over de gewenste woonmilieus:

- De bestaande landschappelijke kwaliteiten in combinatie met de nabijheid van de halte biedt een kans om hier een geheel nieuw woonmilieu te maken, aanvullend op de bestaande woonmilieus. Wonen met oog voor het landschap is hierbij uitgangspunt.
- De doelgroep moet nader onderzocht worden. Aan de hand van de woonvisie en marktonderzoek wordt de doelgroep per fase bepaald. De doelgroep is niet per se verbonden aan de kern Hazerswoude-Rijndijk.

Voorzieningen

- Voor winkelveorzieningen en de basisscholen is Westvaartpark georiënteerd op de bestaande voorzieningen in Hazerswoude-Rijndijk. De realisatie van Westvaartpark biedt de kans voor draagvlakversterking van de bestaande voorzieningen. Alleen rondom het station is ruimte voor een kiosk of horecavoorziening.
- Andere voorzieningen, zoals zorg, kantoren, kleinschalig kwalitatief hotel zijn mogelijk. In het concept voorontwerp Westvaartpark is ruimte voor een eventueel meer gedifferentieerd programma dan alleen wonen.
- Werken in combinatie met wonen is ook mogelijk in Westvaartpark, mits passend in een woonwijk met een beperkte verkeers aantrekkende werking.

Parkeren

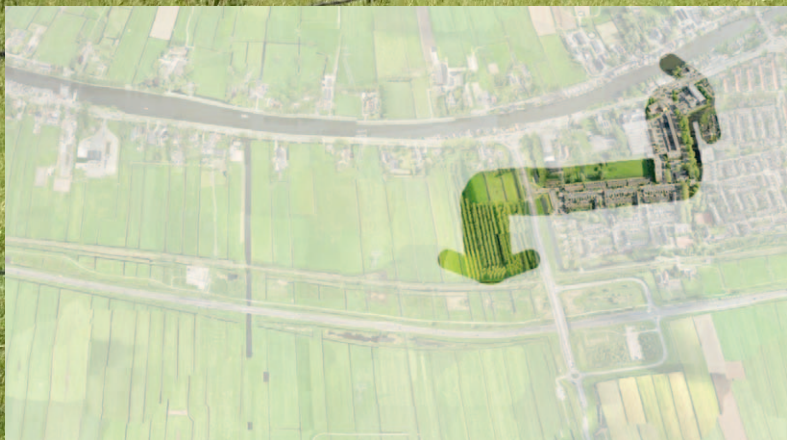
- Het plan moet een gesloten parkeerbalans tonen. Leidend hierin is de gemeentelijke 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014'.
- Het plan moet een zodanige parkeerbuffer hebben dat het niet leidt tot parkeeroverlast in aansluitende woongebieden.

Station

Het station komt ter hoogte van, dan wel ten oosten van de Gemeeneweg te liggen. Door deze ligging is er een sterke relatie met Westvaartpark aanwezig. Het stationsplein wordt ontworpen door Prorail samen met de Gemeente Alphen aan de Rijn. De invulling op de plankaart is indicatief.

Er is een aantal opties om het station zo in te passen dat enkele stationsvoorzieningen een prominente plek binnen het plangebied krijgen. De stationsvoorzieningen zijn:

- Parkeerplaatsen ten behoeve van de Park & Ride,
- Een halteplaats voor bussen.
- Fietsparkeerplaatsen
- Perron
- Daarnaast zijn eventueel nog andere stationsgerelateerde voorzieningen mogelijk zoals een kiosk.



Ruimtelijke uitgangspunten

Voor het concept voorontwerp worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten gesteld:

gebiedseigen kenmerken

De gebiedseigen kenmerken uitgangspunt voor ontwerp:

- Verkavelingsstructuur huidige situatie met lange zichtlijnen in de noord-zuidrichting
- Hoogteverschillen in het landschap maken de nabijheid van de Oude Rijn voelbaar. Deze hoogteverschillen gebruiken in het ontwerp.
- Westvaartpark is een waterrijk weidegebied. Water en de zichtbaarheid daarvan is een belangrijk thema in het ontwerp.
- Zoals de dorpen hun blikvangers hebben (kerken, molens, wassertorens, fabrieksschoorstenen) krijgt Westvaartpark ook een blikvanger aan de stationszijde.
- Waar mogelijk gebruikmaken van kleinschalige, bestaande bomen/bosjes (muv. het populierenbosje langs de Gemeneweg).
- afwisseling open- en gesloten ruimtes (weidsheid/overzicht versus geborgenheid)

bebouwing

- De bebouwing sluit aan bij het dorpse karakter van Hazerswoude-Rijndijk. Dit betekent een kleine korrel (geen lange rijen) en een mix aan woningtypes per fase.
- De dichtheid verloopt van Ouderij (laag) naar station (hoog), waar de bebouwing een minder dorpse uitstraling krijgt. Aan de dichtere zijde is ook een grotere hoogte mogelijk met enkele bebouwingsaccenten.

randen en entrees

- Het zorgvuldig vormgeven van de overgang open gebied Groene Hart en dorpsgebied: de dorpsrand.
- Met de komst van Westvaartpark wordt de entree van het dorp verplaatst van de rotonde naar de spoorwegovergang, nabij het nieuwe station. Uitgangspunt is deze plek een representatieve uitstraling te geven met een bijzonder, wat hoger gebouw ter hoogte van het nieuwe station.
- Het station is voor de treinreiziger de entree van het dorp. Waar mogelijk moet het plan bijdragen aan de kwaliteit van het toekomstige stationsplein.
- Een zorgvuldige aansluiting van het nieuwe woongebied op de bestaande kavels langs de Rijndijk. Hier kan gekeken worden naar de inpassingsmogelijkheden voor bouwplannen van de huidige kaveleigenaren.

verkeer

- Voor fietsers komt er een fietstunnel onder het spoor door.
- Westvaartpark moet een logisch geheel vormen met het bestaande Hazerswoude-Rijndijk, de oversteekbaarheid van de Gemeneweg is een belangrijk aandachtspunt.
- Logische wandel- en fietsroutes realiseren naar het centrum van Hazerswoude via de Potgieterslaan en aan de noordzijde via de huidige rotonde. Aansluiting op het toekomstige station realiseren via een rechtstreekse fietsverbinding.
- De hoofdaansluiting voor autoverkeer realiseren op de Gemeneweg en één aansluiting op de Rijndijk.
- De verkaveling wordt zo opgezet dat de straten verkeersluw worden.

sociale veiligheid

- In Westvaartpark wordt de verkaveling zo opgezet dat mensen zich overal in de wijk veilig kunnen voelen. De woningen zijn gericht op de straat en waar zijgevels aan de openbare ruimte



spelen



referentiebeelden spelen



liggen zijn deze ook voorzien van ramen op de begane grond en/of een woningentree. Voor appartementengebouwen geldt dat de begane grond bijdraagt aan de sociale veiligheid op straat: ook hier 'open' gevels daar waar ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

- De inrichting van de openbare buitenruimte draagt bij aan het gevoel van veiligheid in de wijk. De aandacht richt zich daarbij met name op voldoende verlichting, situering van plantsoenen, op een situering van speelplekken 'in het zicht' van woningen en een op het uitgangspunt van zichtbaarheid afgestemde toepassing van beplanting.
- Goed herkenbare (inrichting), goed verlichte en in de woon-omgeving van Westvaartpark ingepaste fiets- en wandelroutes naar het centrum van Hazerswoude en het toekomstige station.
- Met name in het gebied rond het stationsplein is sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt.

spelen en recreëren

- De speelplekken zijn goed verdeeld over het plangebied en goed en veilig (verkeersluw) bereikbaar voor de verschillende doelgroepen. Ze zijn optimaal onderling verbonden door auto-luwe routes.
- Binnen het plangebied zijn 'rondjes' te wandelen en is te spelen/varen.
- De fietsroutes in Westvaartpark sluiten op een vanzelfsprekende manier aan op het omliggende regionale fietsnetwerk.

openbare ruimte

- Bij de inrichting ligt het accent op het gebruik van milieuvriendelijke materialen.
- Gestreefd dient te worden naar een integrale inrichting voor het gehele gebied, waardoor eenheid ontstaat.

flexibiliteit en faseerbaarheid

- Het plan moet onafhankelijk van de precieze vormgeving van het station en de bijbehorende verkeersoplossingen grotendeels gerealiseerd kunnen worden.

- De opzet van het plan maakt het mogelijk dat elke realisatiefase leidt tot een afgerond geheel.



bestaande waterpeilen

Milieu(technische) uitgangspunten en randvoorwaarden

water en peilen

- Het water ligt op verschillende peilen. Aan de Rijndijk op het hoge boezempeil (-0,62 m NAP), meer naar het zuiden op het lagere polderpeil (-2,52 mNAP). Aan de noord-oostzijde van het plangebied, naast de Gemeneweg, ligt een sloot op een tussen-niveau (-0,72m NAP). Het Hoogheemraadschap Rijnland wil dit niveau verlagen naar polderpeil.
- Voor de drooglegging voor Westvaartpark zal 77 cm voldoende zijn. Het maaiveldpeil wordt dan -1,75m NAP.
- Het watersysteem zoals getekend op de plankaart moet nog nader gedetailleerd worden, zodanig dat voorzieningen getroffen worden op plaatsen waar waterpeilen in elkaar overgaan. Insteek is om de bestaande systemen zoveel mogelijk te behouden.

hoogspanningstracé

Het hoogspanningstracé van TenneT bestaat in de toekomst uit twee delen: de bovengondse 380 KV-kabels met Wintrackmasten en de ondergrondse 150 KV-kabels. De magneetveldzone rondom het tracé is minimaal. Hiermee is rekening gehouden in de plankaart. Binnen deze zone is het wel mogelijk een ontsluitingsweg aan te leggen in combinatie met water en groen.

aardgastransportleiding

De aardgastransportleiding loopt ten zuiden van het spoor (in de Elfenbaan), deze zone is niet toegankelijk en ter plaatse van de leiding in eigendom van de Gasunie. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de gasleiding geen probleem oplevert voor de ontwikkeling in Westvaartpark. In de stedenbouwkundige schets is uitgegaan van een afstand tot de bebouwing die gelijk is aan de afstand van de huidige bebouwing in Hazerswoude tot het spoor.

bedrijfsinvloeden

Milieucontouren van bedrijven vallen buiten de bebouwingsgrenzen van Westvaartpark.

inpassing station en spoor

De nieuwe halte Hazerswoude-Koudekerk komt ter hoogte van, dan wel ten oosten van de Gemeneweg te liggen. Het spoor zou verdubbeld kunnen worden. Aan de noordzijde komt dan een extra spoor. Hiermee wordt bij het ontwerp van het stationsplein rekening gehouden. Ook bij het ontwerp van de fietstunnel wordt hiermee rekening gehouden.

Bussen halteren op het stationsplein.

geluid (Gemeneweg, Rijndijk, spoor en N11)

- De N11 en het spoor veroorzaken geluid. Nader onderzoek moet uitwijzen of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.
- Aan de Gemeneweg wordt door ODWH geadviseerd een afstand aan te houden in verband met geluid. De precieze afstand moet nog nader worden bepaald wanneer het plan wordt uitgewerkt.
- Door de grote afstand van nieuwbouw tot de Rijndijk zal geluid hier geen probleem zijn.

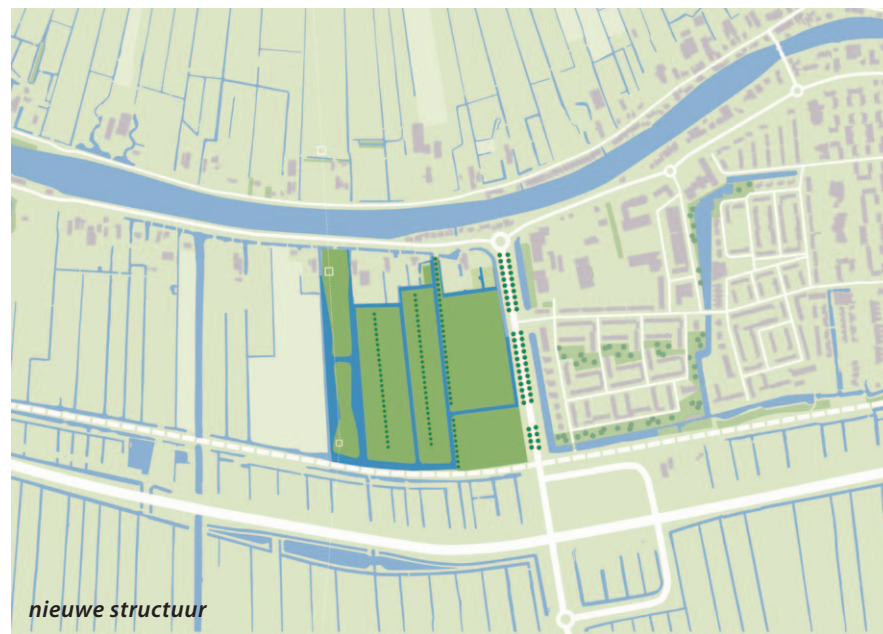
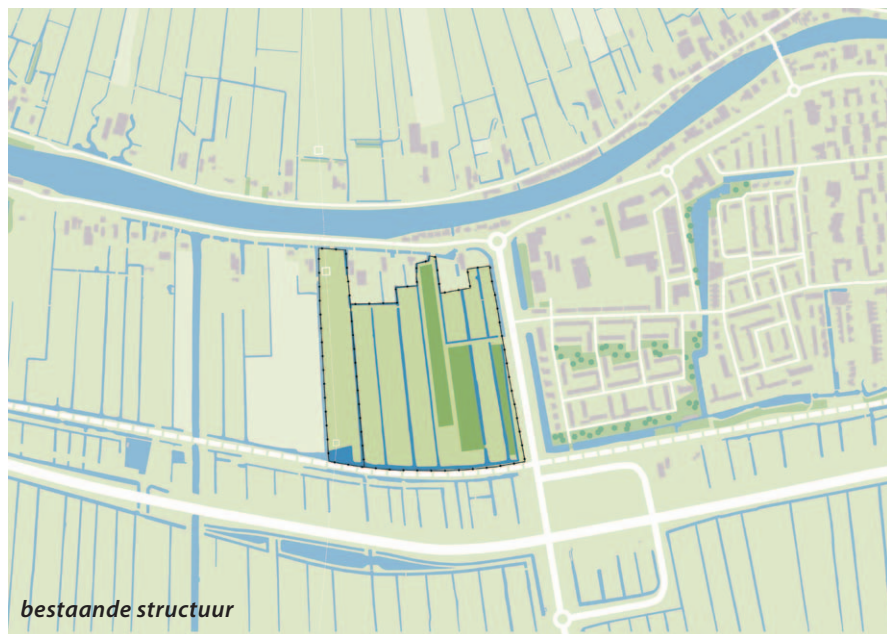
flora en fauna

De conclusies over de te verplaatsen waardevolle dieren en planten zoals beschreven in 'Input voor stedenbouwkundige schets Westvaartpark' zal gerespecteerd worden.

Het plan zal bij de uitwerking getest moeten worden op goede vliegroutes naar het buitengebied en de daarbij behorende beplanting.

cultuurhistorische relictten

De ligging van Westvaartpark nabij de Limesroute maakt dat het gebied extra aandacht heeft ten aanzien van aanwezigheid van cultuurhistorische relictten in Westvaartpark. Het westelijk deel van de locatie is onderzocht, hier zijn geen archeologische fondsten gedaan. Binnen het plangebied aan de oostzijde, heeft ook een oude watermolen gestaan van de Gemenewegspolder die in gebruik was van 1570-1639. Deze vindplaats verdient extra aandacht.



3. Stedenbouwkundig concept

ruimtelijk raamwerk

De basis voor de toekomstige structuur van Westvaartpark is het patroon van sloten en smalle, langgerekte kavels in de noord-zuidrichting. Dit landschap transformeert naar een sloten- en lanenstructuur met bredere kavels ertussen; deze maatvoering biedt optimale mogelijkheden voor de inrichting met woonkavels. De opzet in eilanden maakt het plan flexibel in de uitvoering. Elk eiland vormt een mooi afgerond geheel.

De hoofdontsluitingsstructuur ligt in oost-westrichting. De weg ontsluit de eilanden en er is steeds zicht over het water. De basis van de ontsluitingsstructuur voor de auto is een lus met één aansluiting op de Rijndijk, ter hoogte van de hoogspanningszone en één aansluiting op de Gemeneweg ter hoogte van de Potgieterlaan. Midden in het plangebied ligt een verkeersluwe langzaamverkeerverbinding in oost-westrichting, die de verschillende grotere speelplekken in Westvaartpark onderling verbindt. De archeologische vindplaats met de watermolen transformeert tot de gemeenschappelijke molentuin en is een van die plekken.

De hoogspanningszone wordt ingericht als groene overgang naar het veenweidegebied van het Groene Hart. Aan deze zijde van

Westvaartpark is het uitzicht weids. In de groenzone kan gespeeld worden en is ruimte voor een landschappelijke invulling met een waterpartij.

De koppen van de eilanden aan de zuidzijde krijgen een inrichting met groen. Nabij het station is de bebouwing wat hoger, en zijn twee hoogteaccenten mogelijk. Blikvangers die zowel het stationsplein als de entree van Hazerswoude-Rijndijk markeren.

De Gemeneweg zou kunnen transformeren naar een laan, zoals die ten zuiden van Hazerswoude-Rijndijk ook aanwezig is. De bebouwing van de oostrand van Westvaartpark richt zich naar de laan, zodat direct over het spoor het dorp begint.

De overgang tussen de bestaande kavels aan de Rijndijk en de nieuwbouw wordt gevormd door een sloot en een met groen ingerichte kop van het aangrenzende eiland. Hier zal met de nieuwbouw in een lage dichtheid worden aangesloten op de groen/blauwe overgangszone naar de bestaande kavels.

rand tegen het lint



rand groene hart



voorkanten aan de Gemeeneweg



hoogteaccent aan de entree



Identiteit woongebieden

De wijk krijgt een groene uitstraling met een eigen architectonische signatuur. De identiteit van het gebied past bij het dorps karakter van Hazerswoude. De bebouwing krijgt een landelijk karakter. De dichtheid verloopt van de Oude Rijn (laag) naar het station (hoog), waar de bebouwing een minder dorps uitstraling krijgt.

Alle bebouwing heeft een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte en het open landschap (geen achterkanten, schuttingen, bergingen e.d.).

Eenheid in verscheidenheid is het motto van Westvaartpark. De grondtoon bebouwing sluit bij elkaar aan, terwijl elk eiland of blok een specifieke 'eigen' karakter kan krijgen. Bijvoorbeeld Boomgaard tegen de bestaande kavels aan, wonen in lage dichtheden aan de noordrand en verandawoningen aan het water met uitzicht op het Groene Hart.



referentiebeeld wonen in het landschap



compacte bebouwing in boerderijvorm





speelplek

bebouwingsvelden

interne ontsluiting

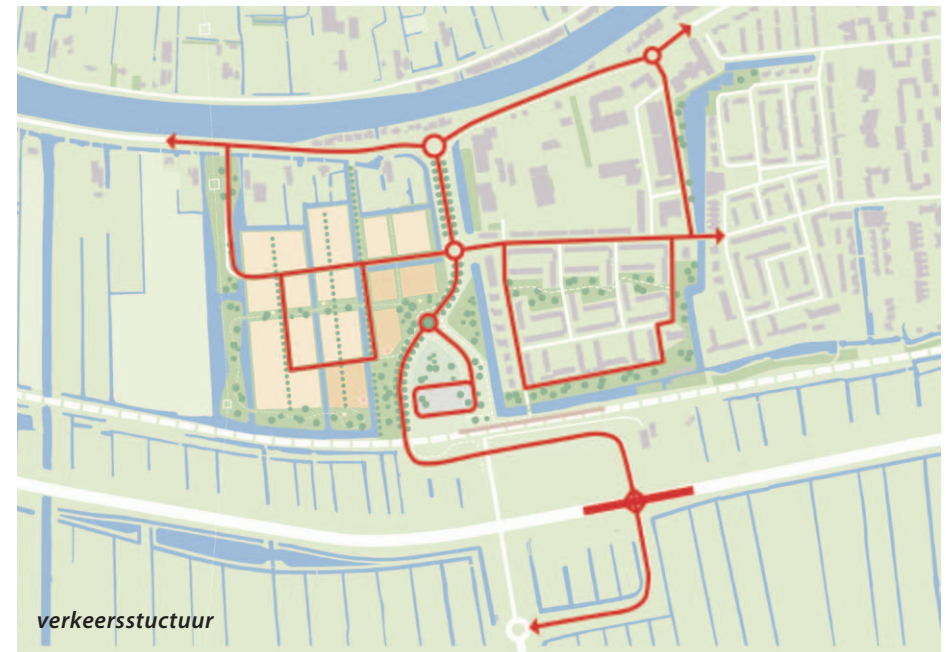
hoogteaccent

stationsplein invulling
nader uit te werken

nieuwe structuur met bebouwingsvelden

verkeer

- De ten minste twee aansluitingen op omliggende verkeersstructuur (Rijndijk en Gemeneweg), zorgen ervoor dat het verkeer optimaal kan worden verdeeld in verband met gewenste verkeersluwe sfeer in Westvaartpark.
- Het gebied van 350 m breed en 350 m lang is optimaal indeelbaar met een ontsluitingslus. Aan weerszijden van de ontsluitingsweg komen kleine, verkeersluwe woongebieden.
- Er is een fijnmazige langzaamverkeersstructuur in Westvaartpark aanwezig, met zoveel mogelijk en veilig oversteekbare aansluitingen op omgeving: aan de noordzijde naar de Rijndijk, aan de westzijde naar winkelcentrum en het station. Aan de zuid- en oostzijde zijn mogelijkheden om extra aantakkingen te maken voor wandelaars en fietsers mocht dat aan de orde zijn.





Duurzaamheid

Westvaartpark is een nieuwe stap in de ontwikkeling van het gebied dat al eeuwen lang in gebruik is. De nieuwe buurt moet dan ook zorgvuldig, op duurzame wijze ingebed worden in dit landschap. Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is vastgesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn en is leidraad voor de ontwikkeling. Het Beleidskader is gespecificeerd door de gemeente in een ambitietabel.

Duurzaamheid is opgebouwd uit verschillende aspecten.

- Met het plan wordt voortgeborduurd op bestaande aanwezige structuren en cultuurhistorische elementen worden ingepast.
 - Rekening houden met mogelijke ontwikkelingen rondom het gebied is een van de uitgangspunten. Flexibiliteit is daarin het kernbegrip voor de invulling van de bebouwingsvelden maar ook de flexibiliteit van verkeer; de lus, en twee in-/uitgangen naar het gebied.
 - Ook flexibiliteit binnen de woningen zelf, door uitbreidingsmogelijkheden op de kavel en door levensloop bestendige woningen te realiseren.
 - Goede, veilige langzaamverkeersroutes naar het centrum en het station realiseren.
 - Aansluiten op de sfeer van de omgeving: een dorpse kleinschalige invulling met een differentiatie aan woningtypes.
 - Functiemenging in de buurt, door combinaties van wonen/werken mogelijk te maken en bij te dragen aan de stationsvoorzieningen.
 - Aan de randen een goede mix tussen rood en groen realiseren, zodat een mooie overgang naar het landschap gecreëerd wordt.
- Rond het station een hogere dichtheid realiseren. 'Het streven van de provincie Zuid-Holland is er primair opgericht om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de bestaande bebouwde ruimte. Binnen het bebouwd gebied wordt bij voorkeur gebouwd in gebieden die goed ontsloten zijn door een hoogwaardig openbaar vervoernet (HOV-net). Deze benadering beperkt het stedelijk ruimtebeslag en stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer. Het is een uitwerking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die landelijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.'
 - Een verkeersluwe buurt die veilig is en prettig voor iedereen.
 - Voldoende waterberging om ook in de toekomst droge voeten te houden. Watergangen op korte afstand van elkaar, zodat de drooglegging gegarandeerd is en direct afkoppelen op de sloten mogelijk is.
 - Sociale veiligheid is een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van Westvaartpark.
 - Een aantrekkelijke wijk, met kwalitatief goede architectuur, mooi ingepaste buitenruimte is duurzaam. Het moet een plek worden waar mensen van gaan houden en zorg voor dragen.
 - In de uitwerking zal gekeken worden naar het bouwen met duurzame materialen en de EPC-norm.

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap