



Gebiedsvisie Wateringen-Noord



De *Gebiedsvisie Wateringen-Noord* is het resultaat van een samenwerking tussen Weboma, BPD Ontwikkeling, Staedion en de gemeente Westland. Het document is opgesteld door Buro Room, Den Haag.

9 oktober 2020
Vastgesteld door het college van B en W

© 2020
Gemeente Westland
Cluster Beleid, Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

De in dit document weergegeven verkaveling is indicatief. Aan teksten en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

Deel A Ruimtelijke visie

1 Inleiding

1.1 Planproces	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Participatie	3
1.4 Situatieschets	5
1.5 Principes voor de ontwikkeling	5

2 Visie Tymens Blok

2.1 Waterlijnen	7
2.2 Randen	9
2.3 Tymens Hof	11
2.4 De Veste	13
2.5 Een Eigen Huis	15
2.6 Hoofdstructuur	17

3 Uitgangspunten 19

Deel B Achtergronden en onderbouwing

4 Algemeen

4.1 Beleidskader	21
4.2 Eigendom en huidig gebruik	21

5 Gebiedsanalyse

5.1 Ondergrond	22
5.2 Netwerken, milieuzonering en veiligheid	23
5.3 Voorzieningen	24
5.4 Cultuurhistorie en gebiedsidentiteit	25

6 Programma

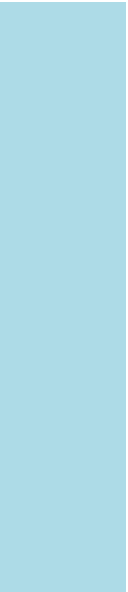
6.1 Wonen	26
6.2 Onderwijs	26
6.3 Zorg	26

7 Openbare ruimte en duurzaamheid

7.1 Energietransitie en circulariteit	27
7.2 Klimaatadaptatie en watersysteem	27
7.3 Groen, biodiversiteit en gezondheid	28
7.4 Mobiliteit en parkeren	29
7.5 Inrichting, beheer en onderhoud	29

Tymens Blok - impressie 33





Deel A Ruimtelijke visie

1 Inleiding

1.1 Planproces

Al zo'n 10 jaar wordt voorzien dat het verouderde glastuinbouwgebied ten noorden van de Poeldijkseweg, Wateringen-Noord, getransformeerd wordt naar een woningbouwlocatie. Zo geeft de Structuurvisie Westland 2025 (2013) dit perspectief op de langere termijn. In 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om woningbouw te realiseren op gemeentelijke gronden Tuin van der Lely, met ca 5 ha ongeveer een kwart van dit gebied. Vanwege het ontbreken van een adequate ontsluitingsmogelijkheid en om de woonwijk als geheel in goede samenhang te kunnen ontwikkelen, is besloten om het hele gebied integraal te ontwikkelen. Met de andere grondeigenaren Staedion, Weboma en BPD, corporatie Wonen Wateringen en een klankbordgroep van burgers (zie 1.3) is in 2017 een concept gebiedsvisie opgesteld. In 2019 is besloten tot herziening van deze visie vanwege nieuwe inzichten in milieuhindercontouren, ruimtereserveringen voor transformaties van de Wippolderlaan en ecozone Erasmusweg (Erasmusverbinding), hogere ambities op gebied van duurzaamheid, het afwegingsproces rond de bovenliggende Visie Wateringen (2020) en beperkte financiële haalbaarheid. Voorliggend document is het resultaat van deze revisie.

Deze gebiedsvisie is vastgesteld door het college en ter informatie aangeboden aan de raad. In de visie is naast een hoofdstructuur ook een proefverkaveling opgenomen. Deze proefverkaveling biedt globaal zicht op een financieel haalbare grondexploitatie. In samenhang worden de verschillende samenwerkingsvormen tussen de partijen verkend. De gebiedsvisie is de basis voor het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan die naar verwachting medio 2021 gereed zullen zijn.

1.2 Leeswijzer

Dit rapport is opgezet in twee delen, waarvan in deel A de ruimtelijke visie en uitgangspunten zijn opgenomen die van belang zijn voor de juridisch-planologische vervolgpprocedure en planuitwerkingen. Deel B is de voedingsbodem van de visie met achtergronden en een (kwantitatieve) onderbouwing van de integraal verwerkte planaspecten vanuit bestaand beleid, een gebiedsanalyse en programmatische en duurzaamheidseisen.

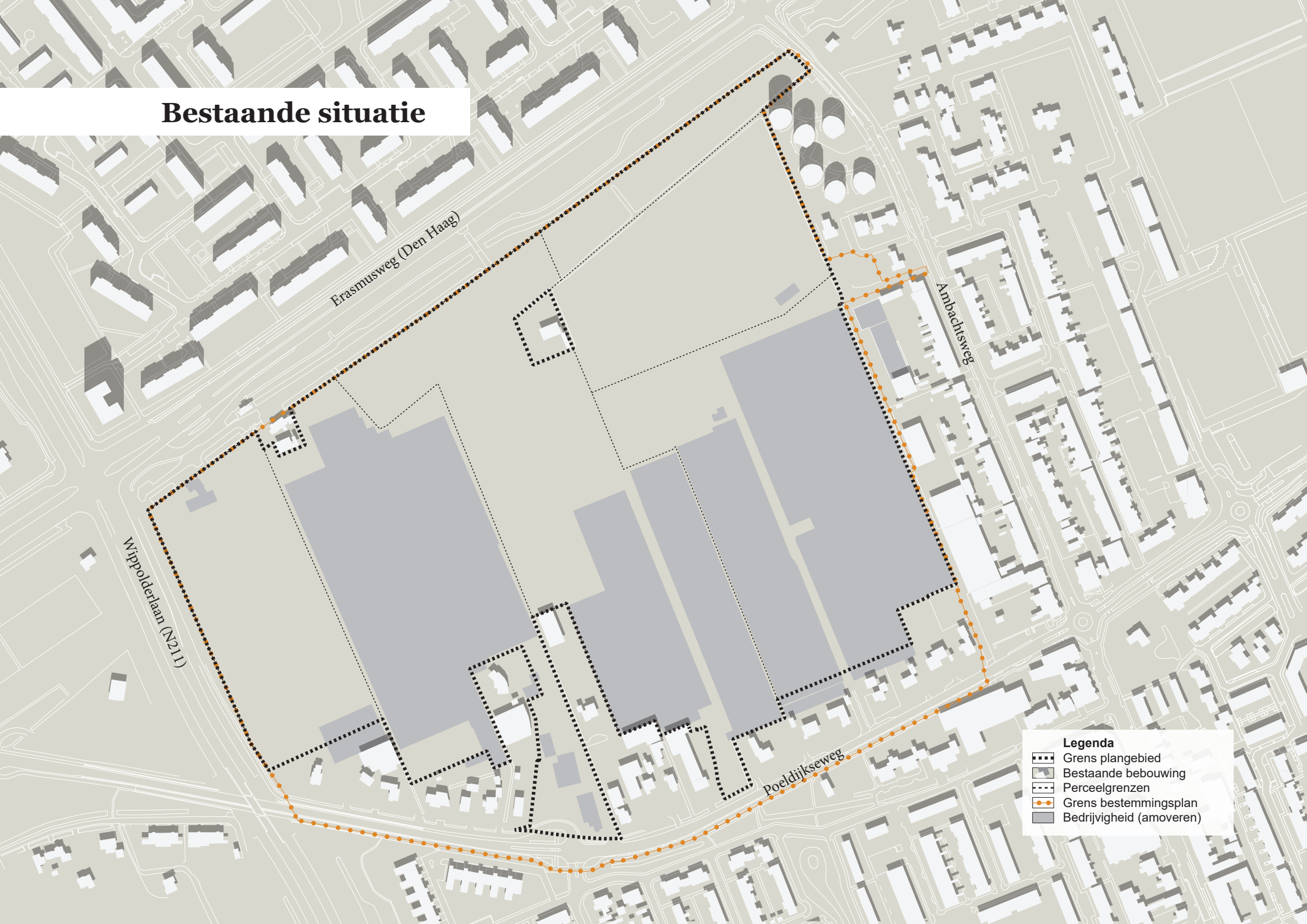


1.3 Participatie

Vanaf 2017 hebben omwonenden en andere belangstellenden zich uitgesproken over de ontwikkeling. Diverse scenario's zijn verkend. Een afvaardiging van belanghebbenden uit informatiebijeenkomsten, de klankbordgroep, heeft meegedacht in het planproces en de verwerking van de uitkomsten uit het bredere proces rond de Visie Wateringen (2020). Deze dorpsvisie, waarin de hele Wateringse bevolking heeft geadviseerd, bepaalt op hoofdlijnen de ontwikkeling van Wateringen-Noord (zie 4.1).

Wateringse inwoners zien het liefst een dorps wijk. Langs de Wippolderlaan en Erasmusweg is ruimte voor hoogbouw. Bij voorkeur ziet men minimaal twee ontsluitingen voor autoverkeer, voldoende fietsroutes en aansluiting op het openbaar vervoer. Openbaar groen en water zouden gelijkmatig over de buurt verdeeld moeten worden. Dit groen is bij voorkeur aangesloten op het Hofpark.

Bestaande situatie



Erasmusweg (Den Haag)

Amachtsweg

Wippolderlaan (N211)

Poeldijkseweg

Legenda

- Grens plangebied
- Bestaande bebouwing
- Perceelgrenzen
- Grens bestemmingsplan
- Bedrijvigheid (amoveren)

1.4 Situatieschets

Het plangebied Wateringen-Noord (ook wel transformatiegebied Wateringen of Erasmuszone) is gesitueerd aan de rand van Wateringen. Het gebied wordt noordelijk begrensd door de gemeentegrens met Den Haag langs de Erasmusweg, door de provinciale weg N211 Wippolderlaan aan de westzijde, zuidelijk door de lintbebouwing aan de Poeldijkseweg en door de woon- en bedrijfsgebouwen achter de Ambachtsweg aan de oostzijde.

Rondom het plangebied vinden de komende jaren grootschalige transformaties plaats. Het kruispunt N211-Wippolderlaan met Erasmusweg wordt omgebouwd naar een ongelijkvloerse kruising om het toenemende verkeer vanaf de Lozerlaan richting de snelweg A4 beter te laten doorstromen en verkeershinder in de kern Wateringen te verminderen. Aan de overzijde werkt buurgemeente Den Haag aan plannen voor grootschalige herstructurering en verdichting van o.a. de wijk De Dreven. Hoewel zeer onzeker, is er de ambitie aan Erasmusweg en Wippolderlaan de Erasmusverbinding te realiseren; een vaart die boezemwater, recreatieve en ecologische structuren verbindt. Voor deze verbinding is in het plangebied Wateringen-Noord een ruimte-reservering opgenomen.

1.5 Principes voor de ontwikkeling

Het college van B en W heeft in 2019 per nota een aantal ontwikkelprincipes vastgesteld. In deze gebiedsvisie wordt hieraan als volgt beantwoord:

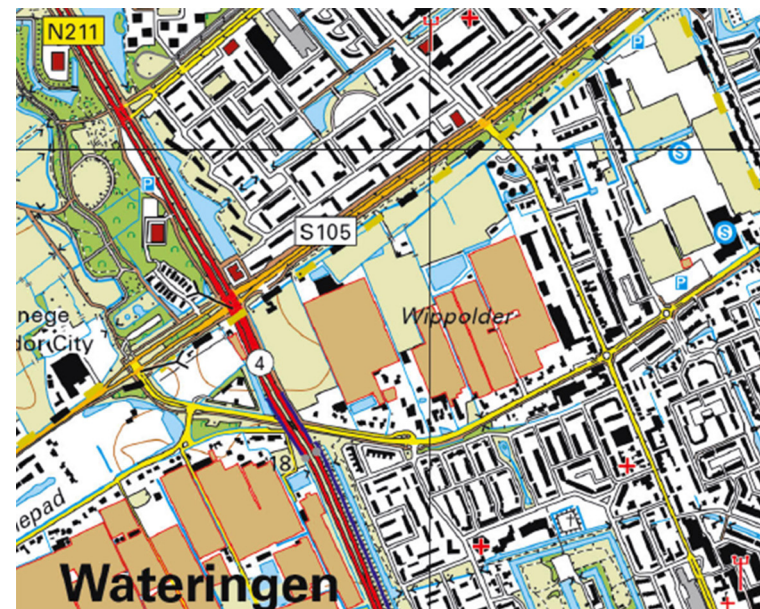
1) Programmatisch is er ruimte voor max. 700 woningen waarvan o.a. minimaal 30% sociaal en 55% levensloopbestendig (zie hfdst. 3). Dit is een verdichting t.o.v. eerdere voorstellen onder voorwaarde van een dubbele wijkontsluiting en extra investeringen in o.a. groen (min. 50m² per woning). Daarbij wordt compacter gebouwd in een aangewezen hoogbouwzone (minimaal 4-5 bouwlagen aan zijde Erasmusweg).

In een maatschappelijk veld is daarnaast ruimte voor een onderwijsvoorziening conform prognoses medio 2020, een integraal kindcentrum (IKC) voor 11-16 groepen plus gymzaal van maximaal circa 3300 m² BVO (excl (fiets)parkeren en buitenruimten) en aanvullend circa 5000 m² BVO voor verpleeghuis- en gehandicaptenzorg.

2) Duurzaamheidsambities op gebied van klimaat, groen en biodiversiteit zijn naar het Convenant Klimaatbestendig Bouwen geconcretiseerd en vastgelegd (hfdst. 3 en 7).

3) De waarde van de landschappelijke karakteristiek wordt gekoesterd en ingezet als ruimtelijke drager van het plan (hfdst 2). De aansluiting op bestaande percelen wordt georganiseerd via watergangen.

4) De verkeerskundige belasting op omringende buurten wordt zoveel mogelijk beperkt. De gebiedsvisie gaat daarom uit van een ontsluiting op de Poeldijkseweg en een entree parallel aan de Erasmusweg op de Ambachtsweg. Een alternatieve ontsluiting halverwege de Ambachtsweg (zoals geschetst in de Visie Wateringen), maakt geen onderdeel uit van de visie maar wordt ook niet onmogelijk gemaakt. Er is voorzien in veilige fietsverbindingen en ruimte voor een busverbinding met een halteplaats.



Waterlijnen



2 Visie Tymens Blok

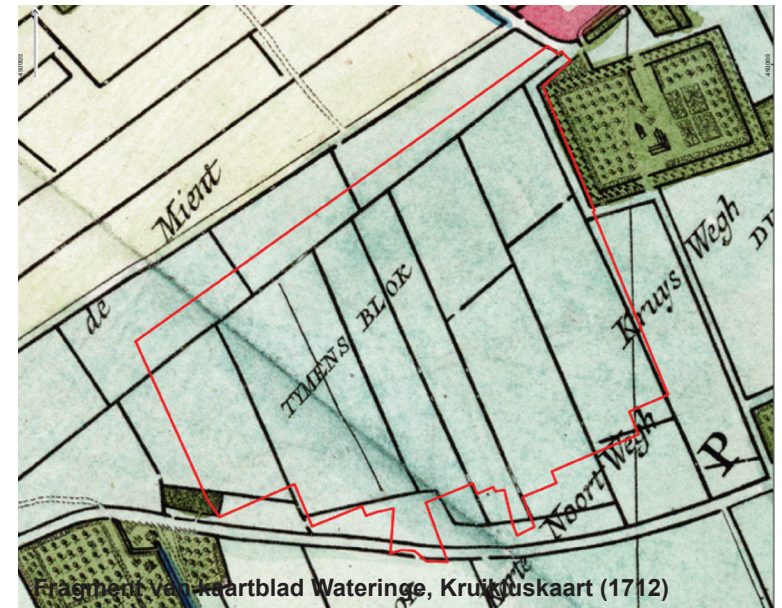
Deze visie wordt verteld als een verhaal. Dit verhaal is gericht op de samenhang en rangorde der dingen, betekenis en context. Het vertrekpunt is authenticiteit en identiteit, het belangrijkste ordenende principe: water.

2.1 Waterlijnen

De oudste kaart van het plangebied is die van Kruikius uit 1712 waarop te zien is dat het gebied, met het toponiem 'Tymens Blok' in gebruik is als weiland of akkerland. De richting van de percelen, parallel aan de 'Kruys Wegh' - de huidige Ambachtsweg - volgt de overwegende ontginningsrichting in de Wippolder en daarmee de landschappelijke basisstructuur van een groot deel van Wateringen. Bij archeologisch onderzoek ten oosten van het gebied zijn sporen van greppels gevonden uit de Romeinse tijd die dezelfde verkavelingsrichting hebben, dus mogelijk gaat het slotenpatroon nog veel verder terug in de tijd dan 1712. De doorkruising van het gebied aan de noordzijde door 'de Mient' -de huidige Erasmusweg- leidt tot een opmerkelijke specifieke verdraaiing in het verkavelingspatroon.

Hoewel het gebied in de 20e eeuw langzaam bebouwd is met kassen en enkele sloten zijn vervangen door duikers, is de ligging van de watergangen de afgelopen eeuwen nagenoeg ongewijzigd. De sloten verbeelden daarmee, als permanente ruimtelijke structuren, de historische ontwikkeling en vormen de identiteit van het gebied.

De historische slotenstructuur is de drager van het plan. De bestaande sloten blijven overwegend behouden en worden verbreed. Daar waar sloten deels in duikers onder verharding zijn verdwenen worden deze teruggebracht. Aan de westzijde langs de Wippolderlaan en in de noordwesthoek langs de Erasmusweg lukt het, mede vanwege de geplande Erasmusvaart, niet om het oorspronkelijke tracé van de sloten exact te volgen maar worden de nieuwe sloten wel parallel aan de oude structuur gelegd; de sloot wordt min of meer 'verschoven'. De oevers van de sloten in openbaar gebied worden als natuurlijke oever uitgevoerd. Om de sloten als landschappelijk element ervaarbaar te houden, worden alle kruisingen van infrastructuur met water uitgevoerd als brug.



Fragment van kaartblad Wateringe, Kruikiuskaart (1712)



Doorzicht op het landschap vanaf de Ambachtsweg

Randen



2.2 Randen

Aan de westzijde van het plangebied wordt een groenzone gerealiseerd die het bestaande groengebied langs de Wippolderlaan verbindt met het noordelijker gelegen Uithofpark en de ecozone langs de Erasmusweg. In de groenzone is ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige Erasmusverbinding (ecologische en boezemwaterverbinding) en wordt ook een nieuw fietspad langs de Wippolderlaan voorzien. Het bestaande fietspad langs de provinciale weg zal bij verbreding van deze weg en de aanleg van de ongelijkvloerse kruising Wippolderlaan-Erasmusweg zeer waarschijnlijk komen te vervallen.

Aan de oostzijde begrenst een brede sloot het plangebied ten opzichte van de bestaande percelen aan de Ambachtsweg. Deze oorspronkelijke sloot is ter plaatse van de bedrijven achter de Ambachtsweg gedempt en wordt nu iets westelijker in het plangebied gegraven. Transformatie van de bedrijfsperven aan de Ambachtsweg (zoals ingekleurd in nevenstaande kaart) is op de langere termijn voorstelbaar (zie Visie Wateringen). Deze transformatie maakt geen onderdeel uit van deze visie, maar om dit in de toekomst naar behoren te kunnen ontsluiten wordt langs de sloot de buurtontsluitingsweg aangelegd.

De bebouwing aan de oude uitvalsweg Poeldijkseweg heeft een eigen karakteristiek met gevarieerde kleinschalige bebouwing. Dit oude lint bepaalt nog steeds de dorps uitstraling van het gebied. De direct aangrenzende nieuwbouw sluit hier op aan in maat en schaal.

Tussen de bestaande bebouwing en het plangebied wordt een grenssloot gerealiseerd als overgang naar de omringende percelen. Met deze sloot kunnen hoogteverschillen in het maaiveld opgevangen worden en tevens wordt zo een rondgaand watersysteem gerealiseerd dat de doorstroming en waterkwaliteit ten goede komt. Een dorps woongebied, hoofdzakelijk tweekappers en vrijstaande woningen, langs deze sloot biedt de huidige bewoners aan de Poeldijkseweg afstand en privacy door de achtertuinen vanaf de openbare weg aan het zicht te onttrekken.



De Zoete Inval - Poeldijkseweg 13, gemeentelijk monument



Referentie twee-onder-een-kapwoning (Weboma)

Tymens Hof



Legenda

- Grens plangebied
- Bestaande bebouwing
- Waterstructuur
- Natuurvriendelijke oever
- Groene hof (openbaar)
- Nieuwe woongebouwen
- Brede school (IKC)
- Schoolplein
- Zorgvoorziening (zorgwonen)
- Collectief parkeerterrein
- Vrijliggend fietspad
- Trottoir

2.3 Tymens Hof

Centraal in het plangebied ligt een parkachtige ruimte die het Wateringse groene netwerk vanaf het Hofpark verbindt met de ecozone Erasmusweg. Het park, bedoeld om te verblijven en flaneren, is het domein van de voetganger en fietser en wordt niet gekruist door autoverkeer. De twee hoofd fietspaden sluiten hier op elkaar aan. Bomen zorgen voor schaduwrijke routes en voor de nodige koele plekken tijdens warme periodes. Woongebouwen omsluiten het park tot een hof aan de noordzijde. Meer zuidelijk zijn woonfuncties te gast in het groen. De setting biedt mogelijkheden voor sociale senioren- en jongerenwoningen en collectieve woon(zorg)vormen.

Het vloerpeil van de woningen ligt verhoogd boven (niet opgehoogd) maai-veld en buitenruimtes zijn gebouwgebonden, in de regel balkons, ook op de begane grond. Hierdoor behoudt de groene ruimte een openbaar karakter, infiltreert hemelwater beter en is er ruimte voor het bufferen van water bij hevige regenval. Aan de binnenzijde van de hof hebben gebouwen een leefgalerij om een levendige interactie tussen woningen en openbare ruimte te bevorderen. De architectuur is ingetogen en ondersteunt de groene verkoelende principes met licht gekleurde gevels, platte of flauw hellende lessenaarsdaken en subtiele dakoverstekken.

Het parkeren is geclusterd op voorzieningen aan de randen. Bij mogelijke toekomstige afname van de parkeerbehoefte kunnen zo parkeerplaatsen opgeheven worden ten behoeve van functioneel groen. Bij het westelijke parkeerterrein wordt een bescheiden *mobility hub* voorzien waar ruimte is voor laadpalen, een solar carport, haltering van openbaar vervoer en elektrische deelauto's, -scooters en -fietsen. De begane grond van het naastgelegen gebouw kan benut worden voor ondersteunende bedrijfsruimtes.

In de noordwesthoek is een maatschappelijk cluster gesitueerd, met ruimte voor zorgwoningen en een brede school met kinderdagverblijf en gymzaal. School en plein zijn gelegen aan het groene hof en per fiets optimaal en veilig bereikbaar. De gymzaal, het meest publieke gebouw in de wijk, markeert het visuele eindpunt van de groene as.



De Veste

Erasmusweg (Den Haag)

- Legenda**
- Grens plangebied
 - Gemeentegrens
 - Bestaande bebouwing
 - Waterstructuur
 - Groenzone Erasmusweg
 - Nieuwe woongebouwen
 - Busbaan
 - Gebouwd parkeren (privaat)
 - Rijweg (wijkontsluiting ETW)
 - Vrijliggend fietspad
 - Trottoir

2.4 De Veste

De noordelijke rand wordt ingericht als groenzone. Samen met een toekomstige Erasmusverbinding op Haags grondgebied, vormt de rand een ecologische zone richting Uithofpark. De bebouwing bepaalt het beeld van Wateringen en adresseert het Westlandse dorp aan de zijde van Den Haag. Hier worden robuuste bouwmassa's ingezet: kloeke woongebouwen die oprijzen uit het water als ware het een vesting.

Over de hele lengte is het beeld eenduidig met een stedelijke bebouwingswand van minimaal 4 en maximaal 5 bouwlagen die de brede aanliggende openbare ruimte aan de Erasmusweg ondersteunt. Enkele bestaande tuinderswoningen blijven hier (vooralsnog) als Westlandse relictten tussen aanwezig. In het westelijk deel vormen woongebouwen twee hoven van waaruit appartementen ontsloten worden. Gezien het hier mogelijke grote aantal woningen en de beperkte ruimte zal een deel van het parkeren in de

hof onder een groen dek of ondergronds plaats vinden. Een hoogte accent van een 12 bouwlagen hoog gebouw bekrachtigt de belangrijkste hoek in de interne infrastructuur van de wijk en markeert de hoekverdraaiing in de historische slotenstructuur (zie 2.1). Tussen de twee hoven is ruimte voor een laagtebergingsysteem waarin hemelwater vanaf gebouwen de gelegenheid krijgt te infiltreren, alvorens het afstroomt naar het oppervlaktewater.

In het oostelijk deel zijn gebouwen opgezet als strokenbouw en georiënteerd op de Erasmusweg. Parkeren vindt plaats op maaiveld of ondergronds. Ook hier is een ritmische uitzondering op de bebouwingswand: een accent van 9 bouwlagen ter plaatse van de toegang van dit deel van de wijk. Dit hoge gebouw wordt ontsloten met een interne hal en heeft hierdoor rondom bewoonde gevels.



Impressie noordelijke begrenzing Wateringen aan Erasmusweg

Een Eigen Huis

Wippolderlaan (N211)

Amachtsweg

Poeldijkseweg

Legenda

- Grens plangebied
- Bestaande bebouwing
- Waterstructuur
- Natuurvriendelijke oever
- Groenzone (openbaar)
- Nieuwbouwkavels (incl ppl.)
- Parkeervoorziening
- Rijweg (wijkontsluiting ETW)
- Rijweg (reservering)
- Vrijliggend fietspad
- Trottoir

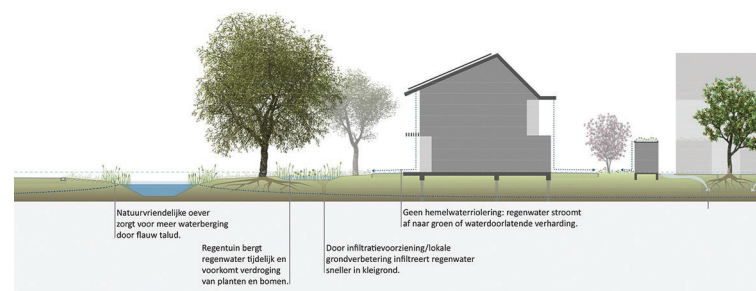
2.5 Een Eigen Huis

De woongebieden ten oosten en westen van Tymens Hof ademen een Westlandse sfeer. Hier wordt ruimte geboden aan het klassieke woonprogramma van grondgebonden woningen in de huur en/of koopsector, hoofdzakelijk rijwoningen maar ook twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Op een aantal locaties in deze buurten worden woningen specifiek levensloopbestendig uitgevoerd.

De woningen zijn traditioneel opgezet: overwegend twee bouwlagen hoog en voorzien van een ruime kap, een voortuintje en een achtertuin met berging. Erkers, schoorstenen, veranda's en dakkapellen verlevendigen het straatbeeld. De woningen zijn op de hoofdinfrastructuur en groenblauwe zones georiënteerd. Ter plaatse van de hoofdgroenstructuur betekent dit dat de voordeur enkel via een voetpad bereikbaar zal zijn.

Het parkeren vindt in de desbetreffende woonvelden nabij de woningen plaats; bij vrijstaande woningen en tweekappers op eigen terrein en bij rijwoningen aan de achtertuin of in parkeerkoffers achter de woningen. In en aan de hoofd(groen)structuur wordt niet geparkeerd. Vanuit klimaatadaptief oogpunt wordt de bestrating van parkeerkoffers en waar mogelijk ook straten waterdoorlatend uitgevoerd en worden voldoende bomen geplant. Deze bestratingen worden ca 10 cm lager aangelegd dan tuinen waardoor bij hevige regenval hemelwater geborgen kan worden. In het westelijke deel maakt de wegenstructuur een toekomstige doorsteek (voetpad of bouwaansluiting) richting Poeldijkseweg niet onmogelijk.

Het regenwater wordt bovengronds, via het maaiveld in westelijke richting geleid naar de groenstrook parallel aan de sloot. In deze groenzone wordt het water deels geborgen in een laagteberging, een lager gelegen deel van het maaiveld, waardoor het kan infiltreren in de bodem. Het overtollige water stroomt af via een natuurvriendelijke oever naar de sloot en wordt afgevoerd. In de groenzone worden volwassen, of zoveel mogelijk volgroeide, bomen geplant. Deze bomen beperken de opwarming van de zuidwaarts gerichte voorgevels van de woningen zoveel mogelijk.



Gehanteerde principes beperking wateroverlast (Luz)



Impressie natuurvriendelijke groenzone

Hoofdstructuur



Legenda

- Grens plangebied
- Bestaande bebouwing
- Waterstructuur
- Natuurvriendelijke oever
- Groenzone (openbaar)
- Nieuwe woongebouwen
- Nieuwbouwkavels
- Brede school (IKC)
- Zorgvoorziening (zorgwonen)
- Busbaan
- Parkeervoorziening
- Rijweg (wijkontsluiting ETW)
- Rijweg (reservering)
- Collectieve ruimte (incl. ppl.)
- Vrijliggend fietspad
- Trottoir

2.6 Hoofdstructuur

Tymens Blok wordt een wijk met ruimtelijk samenhangende maar gedifferentieerde woonbuurten die geënt is op de historische waterstructuur. De hoofdgroenstructuur in het plan haakt in op bestaand groen in en rond Wateringen. Zo wordt in een systeem van ecologische verbindingen voorzien en bovenal in een prettige en gezonde woonomgeving. De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het versterken van biodiversiteit.

De wijk wordt klimaatbestendig door een palet aan maatregelen vooral gericht op het voorkomen van wateroverlast en droogte door het infiltreren van water in de bodem, en het passief koelen van openbare ruimte en gebouwen bij hitte. In de nadere uitwerking van deze visie in een bestemmings- en beeldkwaliteitplan komen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen op de schaal van het bouwwerk aan de orde.

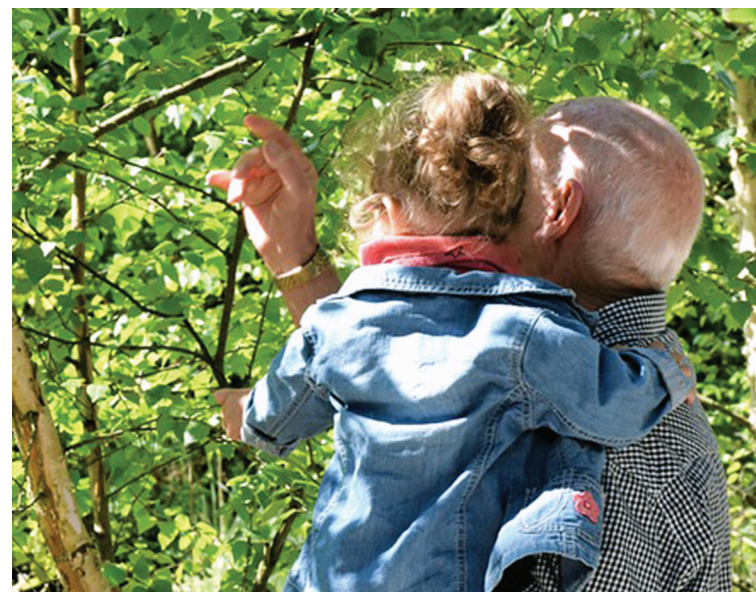
In het gebied wordt een breed programma gerealiseerd met koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten, sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen, zorgappartementen en een brede school. Dit zorgt voor een stabiele sociale opbouw, rust maar ook levendigheid in de wijk. Er is veel gelegenheid tot ongedwongen sociale interactie in de groengebieden, rond verschillende speelplekken en in de centrale hof rond de school.

In Tymens Blok staat het faciliteren van langzaam verkeer, fietsers en voetgangers, voorop. Door de wijk wordt een omgelegde busroute mogelijk gemaakt voor Lijn 21 vanuit Den Haag richting centrum Wateringen als alternatief voor de huidige busroute over de Ambachtsweg. De wijk wordt vanaf twee zijden ontsloten voor autoverkeer; aan de zuidzijde middels een rotonde op de Poeldijkseweg en aan de noordzijde via een parallelweg aan de Erasmusweg op de Ambachtsweg. Doorgaand autoverkeer door de wijk is niet wenselijk en niet mogelijk, enkel voor calamiteiten via de busbaan die beide wijkentrees koppelt.

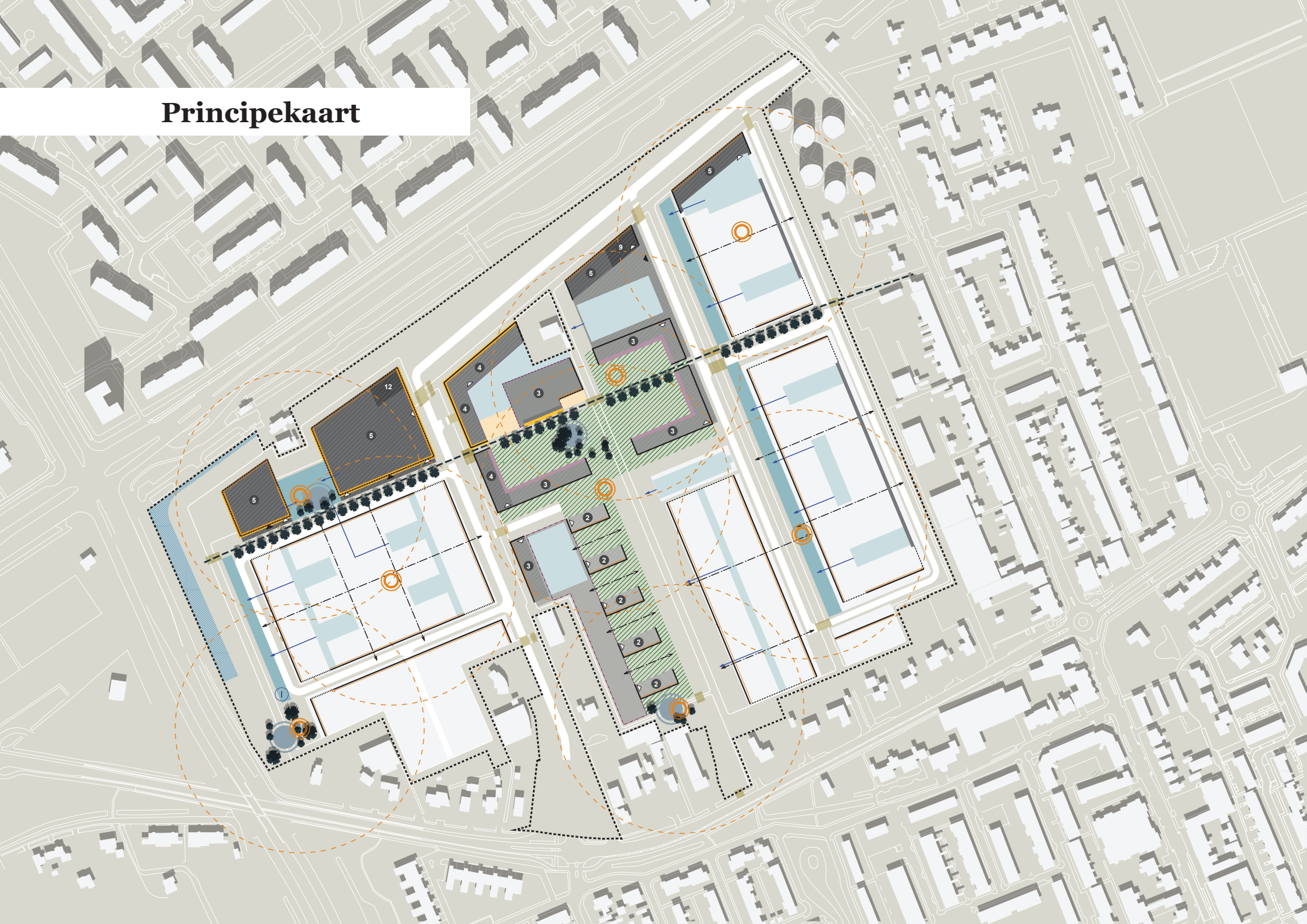
Naast het sociale centrum van de wijk, Tymens Hof, is er een centrale locatie aan de hoofdontsluiting met een openbare, geclusterde parkeer-

voorziening. Ter plaatse is ruimte voor een zogenaamde 'mobility-hub' met een mobiliteitservice van elektrische deelauto's, -fietsen en -scooters. Het ligt voor de hand in de nabijheid aan de hoofdas ook de bushalte te realiseren en bijvoorbeeld een afgifte- en ophaalpunt van pakketdiensten. Er zijn bovendien mogelijkheden voor een 'solar carport' waar collectief electriciteitsopwekking kan worden georganiseerd.

Watergangen en waterkwaliteit vormen de basis van leefkwaliteit in het gebied. Vanwege de voorziene slootbreedte, natuurvriendelijke oevers en situaties met aan weerszijden private oevers, zal sloot onderhoud grotendeels varend uitgevoerd worden. Weginfrastructuur wordt gekruisd middels bruggen. In de zuidwesthoek van het plangebied is een locatie voorzien ten behoeve van het tewaterlaten van het baggermaterieel.



Principekaart



3 Uitgangspunten

Voor het gebied gelden kwantitatieve uitgangspunten (zie deel B, o.a. groen-, water- en parkeernormen). Het woonprogramma betreft max. 700 woningen waarvan min. 30% sociale huur, 5% bereikbare koop en 15% midden-huur meergezins, en min. 55% levensloopbestendig. Aanvullend gelden de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

Openbare ruimte

-  Lommerrijke route waarvan minimaal 50% van fiets- of voetpad beschaduwd wordt
-  Koele verblijfsplaats (min. 200 m² gevoelstemperatuur max. 35 graden en zitgelegenheid)
-  Laagteberging regenwater in ca 30 cm lager maaiveld met op infiltratie afgestemde bodem
-  Kruising water- en weginfrastructuur door middel van een brug (vereisten kunstwerken n.t.b.)
-  Sport- en spelvoorziening (> 80m²)

Woonvelden

Klimaatadaptatie

-  Waterdoorlatende bestrating gericht op het infiltreren van hemelwater (indicatief)
-  Afstroomrichting hemelwater op afschot in maaiveld/bestrating

Overgang openbaar-privé

-  Rooilijn waarin het bouwwerk wordt gebouwd, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen
-  Rooilijnzone waarin bouwwerk wordt gebouwd, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen
-  Zijgevelrooilijn waarin zijgevel van het bouwwerk wordt gebouwd en tuinen worden voorzien van een gebouwde erfscheiding
-  Ruimtelijk aaneengesloten gevelwand van minimaal 9 meter hoogte (i.v.m. windklimaat)

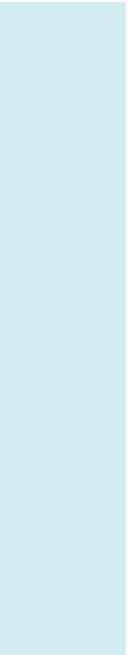
-  Gebouwentree en adres collectief woongebouw
-  In-/uitrit stallingsgarage (indicatief)
-  Plintregeling van actieve plint met woonfuncties aan de gevel op maaiveld en een minimale (verhoogde) verdiepingshoogte van 3,6m
-  Oriëntatie woongebouw met belangrijkste woonfunctie van appartementen aan de voorgevel, galerijen en woningentrees niet toegestaan
-  Oriëntatie grondgebonden woningen met entree en belangrijkste woonfuncties
-  Publieke doorwaadbaarheid van woonveld

Bouwhoogte

-  Maximaal 2 bouwlagen met kap (6m - 11m)
-  Maximaal 2 bouwlagen (profiel min. 1:3)
-  Maximaal 3 bouwlagen
-  Minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen
-  Minimaal 4 en maximaal 5 bouwlagen
-  Hoogteaccent van 9 resp. 12 bouwlagen

Zone sociaal, vitaal en duurzaam

-  Groen, wonen te gast: vloerpeil +0,6 m maaiveld/ laagteberging en gebouwgebonden buitenruimte
-  Uitsluitend gestapelde bouw in woongebouwen (incl. bebo's en levensloopbestendig) met een:
-  Groen dak, plat of licht hellend lessenaardak met dakoverstek
-  Zone leefgalerij met woningentree, aangrenzende woonfunctie en buitenruimte op alle bouwlagen
-  Maatschappelijke voorziening bouwvlak (bewegings-)onderwijs en kinderdagverblijf
-  Maatschappelijke voorziening bouwvlak zorg(wonen)
-  Reservering Erasmusverbinding ten behoeve van mogelijk toekomstige boezem/ecologische zone
-  Mobility hub (zie ook paragraaf 2.6)



Deel B Achtergronden en onderbouwing

4 Algemeen

4.1 Beleidskaders

Het belangrijkste overkoepelende beleidskader voor de ontwikkeling van het plangebied Wateringen-Noord is de *Visie Wateringen 2030*, in januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De meest relevante ambities voor het gebied zijn *Versterken van de groenblauwe structuur* (2), *Slimme mobiliteit* (10), *Goede zorg en onderwijsvoorzieningen* (11), *Sociaal vitaal en duurzaam wonen* (15), *Groenblauwe gordel* (16) en *Zoekgebied hoogbouw* (19). Visie Wateringen is een bron van de recente gemeentelijke *Omgevingsvisie 2.0 Westland* (2020). Daarnaast is divers sectoraal beleid kaderstellend, waaronder de *Woonvisie Westland 2020-2030* (2020), de *Mobiliteitsvisie Westland 2040* (2019), *Waterklimaatplan Westland* (2019), *Parkeernormering Westland* (2018) en het *IHP Primair Onderwijs Westland* (2018). Relevant zijn ook beleid en ambities van het Hoogheemraadschap Delfland, de MRDH en de provincie Zuid-Holland. In hoofdstuk 6 zijn relevante plankaders thematisch beschreven.

4.2 Eigendom en huidig gebruik

Het ruim 20 hectare grote gebied is voor een groot deel bebouwd met tuinderskassen en bijbehorende bouwwerken en enkele dienstwoningen. De percelen worden voor het merendeel ontsloten vanaf de Poeldijkseweg en enkele vanaf de Erasmusweg. Een deel van de kassen is een aantal jaren geleden gesloopt en het land -tijdelijk- omgezet naar grasland. Het noordoostelijke deel van het gebied is, vanwege de lage ligging, sinds jaar en dag in gebruik als grasland. Deze percelen worden ontsloten vanaf de Ambachtsweg.

De percelen zijn verworven door een aantal partijen met als doel het ontwikkelen van de gronden tot een woonwijk. Deze partijen, woningcorporatie Staedion uit Den Haag, BPD Ontwikkeling uit Delft, Bouwbedrijf Weboma uit Wateringen en de gemeente Westland werken samen aan de ontwikkeling van het gebied. Ook woningcorporatie Wonen Wateringen is betrokken vanuit een intentieovereenkomst met de gemeente om de haalbaarheid van sociale bouw te onderzoeken. Twee dienstwoningen behoren bij de aangekochte kassen zijn in eigendom gebleven van de voormalige tuinders en worden in het plan opgenomen.



Uitsnede overkoepelende Visie Wateringen 2030 (2020)

5 Gebiedsanalyse

5.1 Ondergrond

Archeologie

Door Archeologie Delft (Delftse Archeologische Notitie 197) is archeologisch bureauonderzoek verricht om de archeologische verwachtingen binnen het plangebied in beeld te brengen. In het verleden bestond er vaak een nauwe relatie tussen de locatie van nederzettingen en de bodemgesteldheid. Deze relatie werd vaak sterker naarmate de natuur meer beperkingen voor het permanent vestigen van de mens oplegde. Zo was in West-Nederland de aanwezigheid van een droge ondergrond één van de belangrijkste vestigingsfactoren in een gebied dat regelmatig door binnendringend zeewater werd bedreigd. De archeologische verwachting van het plangebied wordt dan ook in hoge mate bepaald door de geologische ondergrond.

Alle in het bureauonderzoek bepaalde afzettingen kregen in deze regio vanaf de Late Prehistorie tot en met de Romeinse tijd de voorkeur om op te wonen, omdat deze afzettingen hoger lagen dan het omliggende gebied. Dit is gebleken uit de vele vondstmeldingen en archeologische vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied. Er geldt met name een verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse tijd en mogelijk ook uit de Late IJzertijd. De verwachte diepteligging van eventuele vindplaatsen is op basis van de bekende gegevens uit de onderzoeken in het plangebied en ligt ergens tussen 0,5 m en 1,7 m onder maaiveld.

De vindplaatsen kunnen bestaan uit nederzettingsterreinen, akkers en zijn mogelijk ook van rituele aard, zoals een cultusplaats of begravingen. Het vondstmateriaal zal hoofdzakelijk bestaan uit vondsten van aardewerk, metaal, glas, natuursteen, dierlijk botmateriaal en botanische resten. Op het moment is onduidelijk wat de omvang van deze eventuele vindplaatsen is. Wel is bekend dat het zuidelijke deel van het plangebied is afgedekt met de Laag van Poeldijk en dat later grote delen van het maaiveld binnen het plangebied zijn verbeterd met opgevoerde gronden. Beide ontwikkelingen hebben over het algemeen een positieve conserverende werking op

de dieper gelegen geologische en archeologische lagen gehad. Verder is het plangebied tot halverwege de vorige eeuw hoofdzakelijk in gebruik geweest als akker- dan wel weiland. Met de ontwikkeling van de glastuinbouw zal de bodem slechts in beperkte mate zijn geroerd. Dit is ook uit reeds uitgevoerde onderzoeken gebleken.

Voor het plangebied geldt voor een V-vormige zone (ruwweg midden Ambachtsweg naar midden Poeldijkseweg en vandaar in noordwestelijke richting naar de Erasmusweg) een hoge verwachting op archeologische vondsten. Voor de rest van het terrein is de verwachting middelhoog met uitzondering van de westzone langs de Wippolderlaan waar geen archeologische vondsten te verwachten zijn.

Bodem

Volgens de Geomorfologische Bodemkaart van Nederland valt het gehele plangebied binnen de legenda-eenheid 'Vlakte van getij-afzettingen' M72.

Deze afzettingen, die onder getij-invloed zijn gevormd, zijn vrij vlak tot zeer vlak en bestaan voornamelijk uit jonge zeeklei. Plaatselijk kunnen hierop veenresten voorkomen. Dit type afzetting vindt men hoofdzakelijk in de zeekleipolders in westelijk Nederland.

Hoewel de afzetting vrij vlak is kent het maaiveld enig verloop in hoogte; vanaf de Poeldijkseweg loopt het terrein langzaam af richting de Erasmusweg, over het eerste deel van -0,30 m NAP naar -0,40 m NAP. De weilanden langs de Erasmusweg liggen beduidend lager; deze verlopen van -0,80 tot ca -1,00 m NAP.

Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de Wippolder binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Delfland en kent twee peilgebieden. Het grootste deel van het gebied ligt in peilgebied GPG 2015 WPP I met een peil van -0,80 m NAP. De lager gelegen noordelijke weilanden hebben een eigen peilgebied, namelijk GPG 2015 WPP III op -1,12 m NAP. Het peilverschil wordt geregeld met een tweetal stuwen. De sloten in het gebied zijn allemaal secundair water en als zodanig in beheer bij de grondeigenaren. Enkele sloten zijn door de glastuinbouwers vervangen door lange duikers om zo toegangswegen tot de kassen mogelijk te maken.

Het gebied watert af in zuidelijke richting via een drietal duikers onder de Poeldijkseweg. De Wippolder als geheel watert af op gemalen aan het Oost-einde en de Markuslaan. De waterafvoer naar deze gemalen is onvoldoende door de slecht doorstromende Gantel en een bijzonder lange duiker onder de Herenstraat.

Aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Erasmusweg, ligt de polderkade die de Wippolder begrenst. Deze kade is 60 cm hoog en ligt grotendeels in de gemeente Den Haag. Echter op het meest noordelijke perceel in Wateringen maakt de kade een knik waardoor een deel binnen het plangebied is gelegen. De waterkering wordt opgenomen in het maaiveld ten noordwesten van de toekomstige wijkontsluiting conform de regeling van de Keur van Delfland voor deze zone.

Flora en fauna

In februari 2020 is door Aqua-Terra Nova een eco-effectscan opgeleverd voor het plangebied. De ontwikkeling van het gebied heeft, door de grote afstand, geen negatieve invloed op Natura 2000-gebieden. Het maakt geen onderdeel uit van een ecologische verbindingzone binnen Natuurnetwerk Nederland. Opmerkelijk genoeg is een strook -namelijk de tuinen van de woningen aan de Poeldijkseweg - wel opgenomen in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur van Den Haag. Deze structuur geniet geen wettelijke bescherming. Gezien de grootte van het te ontwikkelen gebied is een stikstofdepositieberekening naar alle waarschijnlijkheid noodzakelijk.

In het gebied komen een aantal beschermde soorten voor; grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Voor de grondgebonden zoogdieren die zijn waargenomen geldt in Zuid-Holland een vrijstelling waardoor bij werkzaamheden enkel de zorgplicht van kracht is. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van nest- en rustplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en wellicht de ransuil is nader onderzoek noodzakelijk alvorens gebouwen gesloopt of bomen gerooid kunnen worden. Ook zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre het plangebied fourgeergebied is voor spreeuwen en de in het plangebied nestelende ooievaars.

5.2 Netwerken, milieuzonering en veiligheid

Verkeer

Vanuit het plangebied zijn het centrum van Wateringen, het Hofpark en de sportvelden van VELO goed bereikbaar voor fiets- en voetgangersverkeer; via de Ambachtsweg met aanliggende fiets- en voetpaden of via de Poeldijkseweg met vrijliggende fiets- en voetpaden. Ook de fietsverbindingen met het strand, Poeldijk, Naaldwijk en het centrum van Den Haag zijn goed. Nabij het plangebied lopen geen regionale of landelijke fiets- of wandelroutes.

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Erasmusweg bevinden zich (vooralsnog) bushaltes van de lijnen 21 en 25 van de HTM. De lijnen starten hier en gaan naar respectievelijk Scheveningen en Den Haag Centrum. De haltes zijn op dit moment niet vanuit het plangebied toegankelijk. Via het centrum van Wateringen, op zo'n 900 meter van het plangebied, rijdt buslijn 30 van EBS in de richting van Poeldijk met als eindpunt Naaldwijk en richting Rijswijk met als eindpunt Zoetermeer.

Aan de westzijde van het plangebied loopt de N211 of Wippolderlaan, behorend tot de hoofdwegenstructuur en de verbinding tussen het zuidelijk deel van Den Haag en de snelweg A4. De komende jaren worden de kruisingen op deze verbinding ongelijkvloers gemaakt zodat de doorstroming van en naar de autosnelweg wordt verbeterd. Ook de Erasmusweg, de S105, ten noorden van het plangebied is onderdeel van het primaire wegennetwerk. Vanuit het plangebied is de A4 via Poeldijkseweg - Erasmusweg en Wippolderlaan relatief snel te bereiken.

De Poeldijkseweg is een secundaire weg ten zuiden van het plangebied. De Ambachtsweg ten oosten van het plangebied is eveneens een secundaire weg, echter er loopt op dit moment een praktijkproef waarbij de Ambachtsweg ter plaatse van de gemeentegrens is afgesloten voor autoverkeer om zo sluipverkeer richting Erasmusweg in deze woonstraat te voorkomen. De intentie is deze proef om te zetten in een definitieve situatie waarmee de Ambachtsweg de status (terug) krijgt van een woonstraat. Binnen het plangebied zijn op dit moment geen openbare wegen aanwezig.

Energienetwerken

De netwerkbeheerder is Westland Infranet beheer BV en zij zal dan ook voor de aansluiting van het plangebied op het elektriciteitsnet moeten zorgdragen. In Wateringen-Noord zal gasloos worden gebouwd. Er is op dit moment geen aanbod van stadsverwarming in Wateringen, echter rond de locatie zijn tal van initiatieven in ontwikkeling, onder andere in Den Haag en bij de glastuinbouw aan de overzijde van de Wippolderlaan.

Milieuzonering en veiligheid

Aan de zijde nabij de Ambachtsweg bevinden zich een aantal bedrijven met een milieuhindercontour. In het lint aan de Poeldijkseweg zijn eveneens enkele bedrijven gevestigd. Door DGMR zijn de huidige en gewenste bedrijfsactiviteiten in samenspraak met de gebruikers in kaart gebracht. Er is gebleken dat enkel het milieu-aspect geluid tot hinder aan de ooststrand in het plangebied leidt. Indien de bedrijfsactiviteiten die niet voldoen aan het Activiteitenbesluit ten opzichte van de bestaande woningen worden gestaakt (m.n. transportbewegingen en activiteiten 's avonds en 's nachts),

dan zal de invloed van de geluidscontour op het plangebied gering zijn. Daarnaast kan een geluidsscherm bij de bron hinder beperken. Er is geen impact van de aspecten geur, stof en veiligheid op de bouw mogelijkheden. Het geluid van het wegverkeer van de Wippolderlaan en Erasmusweg heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Op basis van de verwachte aantallen motorvoertuigen per etmaal zijn door de omgevingsdienst Haaglanden geluidscontouren bepaald. Uitgaande van een maximale geluidsbelasting op de gevel van 63dBA is een smalle strook parallel aan de Erasmusweg en een strook langs de Wippolderlaan niet bruikbaar voor nieuwe woningbouw. Er zijn geen grote veiligheidsrisico's te overzien in en rondom het plangebied uitgezonderd de risicovolle aardgastransportleidingen nabij de Wippolder- en Lozerlaan.

5.3 Voorzieningen

In het plangebied zijn geen algemene voorzieningen aanwezig en de bedrijven in de zone achter de Ambachtsweg en langs de Poeldijkseweg zijn te specifiek om als voorziening aangemerkt te worden. Uitzondering hierop is het bedrijf 2Sur5 aan de Poeldijkseweg, grenzend aan de zuidpunt van het plangebied. Het bedrijf organiseert ter plaatse indooractiviteiten voor jongeren.

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich tal van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Enkele honderden meters oostelijk bevindt zich het sportpark VELO met de mogelijkheid tot het beoefenen van diverse binnen- en buitensporten. Ook basisscholen en de bibliotheek zijn dichtbij. In het centrum van Wateringen, op ca 900 meter afstand, zijn twee supermarkten, verswinkels, horeca en diverse non-food winkels gevestigd.

5.4 Cultuurhistorie en gebiedsidentiteit

Historische ontwikkeling

Door de tijd heen was de vorm van het landschap bepalend voor de keuze van de mens om er zich te vestigen. Tot op heden zijn binnen het plangebied nog geen prehistorische bewoningssporen vastgesteld. Er zijn echter voldoende aanwijzingen dat de mogelijkheid zich vanaf de IJzertijd heeft voorgedaan. Met name de kans op bewoning uit de Romeinse tijd is groot, op of langs de geulafzettingen van de Gantel Laag. Deze meanderende boog zal ten tijde van de Romeinse tijd als een hoger element in het landschap zichtbaar zijn geweest. Ook de duinafzettingen van de Laag van Voorburg in het oostelijke deel zullen destijds (circa 2000 CE) bepalend zijn geweest. Als gevolg van de tuinbouwactiviteiten is niets meer van het oorspronkelijk reliëf van het landschap aan het maaiveld zichtbaar. Het is echter de vraag of dit in de eeuwen daarvoor wel zo was, aangezien bekend is dat de zuidelijke helft van het plangebied in de 12e eeuw is afgedekt door een dik sediment klei van de Laag van Poeldijk.

De oudste gedetailleerde kaart van het gebied is die van Kruikius uit 1712. Hierop is te zien dat het plangebied zich in de Wippolder bevindt, met het toponiem Tymens Blok. Het land wordt gebruikt als weiland of akkerland. Op de kaart liggen andere noemenswaardige historisch geografische verwijzingen. Het plangebied blijft onbebouwd totdat het vanaf de jaren '30 bebouwd wordt met kassen. Ten behoeve van deze (glas)tuinbouw werd met name de westelijke helft opgehoogd met een mengsel van slootbagger en zand van circa 20 – 40 cm dik. Deze ophogingen worden in Westland ook wel opgevaaren gronden genoemd, die werden gebruikt om de lage natte kleigronden op te hogen. Hoewel anders gebruikt, is aan percelering tussen de oude Mient, Kruysweg en Korte Noort Wegh, tegenwoordig Erasmuslaan, Ambachtsweg en Poeldijkseweg, nauwelijks iets veranderd.

Aan de randen vonden wel grote transformaties plaats. De Kruys Wegh wordt Ambachtsweg met ter weerszijden een lint van woningen waarachter later bedrijfsgebouwen gebouwd worden. Het Huis ten Hoek waar de

Kruys Wegh nog omheen vouwt verdwijnt ten behoeve van een rechte Ambachtsweg. Langs de Poeldijkseweg ontstaat een bebouwingslint ten behoeve van achtergelegen landerijen. De Mient wordt met de bouw van Den Haag Zuidwest een belangrijke stadstraat en omgedoopt tot Erasmusweg. Met de aanleg van de Wippolderlaan die de Haagse Lozerlaan met de A4 verbindt krijgt het plangebied rond 1995 een harde oostelijke grens.

Ruimtelijke situatie

Het plangebied is het laatste agrarische gebied binnen de kern Wateringen. Het karakter wordt bepaald door nog aanwezige kassen en grasland. Daarnaast is de boerenrijke Erasmusweg beeldbepalend die het plangebied scheidt van de Haagse wederopbouwwijk Dreven. Aan de westzijde lopen weilanden over in de infrastructuur van de Wippolderlaan. De zuid- en oostgrens worden aan het zicht onttrokken door kassen en bedrijvigheid. Dominant zijn de woontorens aan de Poortweide.

Binnen het plangebied blijft, na sloop van opstallen, de historische slotenstructuur en percelering over. Afgezien van de toepassing van enkele lange duikers door tuinders, is de ligging van de watergangen sinds 1712 ongewijzigd. Bij het archeologisch onderzoek voor de bouw van de Haagse wijk Wateringse Veld, zo'n 1,5 kilometer oostwaarts, zijn ontwateringsgreppels gevonden uit de Romeinse tijd. De percelen die tussen de greppels ontstonden hadden de breedte van ca 35 meter, gebaseerd op de actus, de Romeinse maateenheid. Maar of een dergelijk greppelsysteem ook hier de basis is van de huidige slotenstructuur is vooralsnog onbekend. De sloten verbeelden, als permanente ruimtelijke structuren, in elk geval het beste de lokale identiteit van het gebied.

6 Programma

6.1 Wonen

Het woonprogramma voor de wijk is vastgelegd vanuit de Woonvisie Westland en de Visie Wateringen 2030. In dit programma is specifiek ruimte opgenomen voor de stijgende groep 1- en 2-persoonshuishoudens (60-77 m² BVO in 2-3 kamerwoningen), senioren, ouderen en jongeren/ starters (45-60m² BVO). Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is er behoefte aan meer goedkope woningen: minimaal 30% sociale huur (tot €737/mnd prijspeil 2020) en betaalbare koop (goedkoop tot circa €198.500 en bereikbaar tot circa €240.000, prijspeil 2020). Ook is een aanvulling op de middeldure vrije sector huur (tot €950/mnd) gewenst. Vanwege vergrijzing en ontwikkelingen in de zorgsector is er een sterke vraag naar levensloopbestendige woningen. In het plangebied zal minimaal 55% van de woningen hiertoe geschikt dienen te zijn.

De ambitie is vooral te bouwen voor de Westlandse bevolkingsaanwas en om de mogelijkheid te bieden voor wooncarrière van zowel starters, doorstromers als senioren in Wateringen. Hiervoor wordt het Westlands woningzoekenderegister ingezet, zodat sociaal en economisch gebundene aan Westland als eerste in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning.

6.2 Onderwijs

Onder meer vanwege de verwachte extra toestroom van leerlingen uit nieuwbouwlocaties moet het tekort aan voorzieningen voor het basisonderwijs op korte termijn aangepakt worden met een extra nieuwbouwlocatie in de eerste bouwfasen van plangebied. Op basis van de huidige prognoses zal uitgegaan moeten worden van een school met maximaal 16 groepen, ofwel 400 leerlingen. Bij de ontwikkeling van deze nieuwe school zal ruimte voor bewegingsonderwijs (gymzaal) worden meegenomen.

6.3 Zorg

Vanuit de gemeente is het gewenste zorgprogramma geformuleerd. Vergrijzing en ontwikkelingen in de zorgsector vragen om meergeneratie- en groepswonen, ruimte voor specifieke woonzorgconcepten en sociale huurwoningen voor ex-cliënten.

Voor het plangebied is het wenselijke programma in het maatschappelijke veld concreet 20 of 40 (private) verpleeghuisplaatsen met een globaal BVO van 1320 - 2640 m² en circa 45 wooneenheden voor begeleid wonen voor gehandicapten. De gehandicaptenzorg beslaat in totaal circa 2400 m² BVO. De realisatie van verpleeghuiszorg is voor Westland cruciaal gezien de enorme opgave in de gemeente op dit vlak. Bij voorkeur gaat het om private zorg aangezien meer differentiatie in aanbod en aanbieders in Westland wenselijk is. De gehandicaptenzorg betreft Beschermd Wonen voor Westlanders, gefinancierd vanuit de WLZ. Mensen met een licht verstandelijke handicap wonen al zelfstandig op individuele basis in reguliere huurwoningen en mengen zich op natuurlijke wijze in woonbuurten. Voor deze doelgroep heeft de gemeente dan ook geen specifieke programmatische inbreng in de gebiedsontwikkeling.

Er wordt beleidsmatig niet ingezet op zonering of menging van de woongebieden met andere functies dan zorg en onderwijs, aangezien hiervoor de meerwaarde ontbreekt en dit wederzijdse hinder op zou kunnen leveren. Daarbij worden dergelijke functies, zoals voorzieningen, op andere plaatsen in Wateringen juist geconcentreerd. Menging van wonen met werkfuncties-aan-huis in de plint van woongebouwen aan de meer stedelijke ruimtes grenzend aan de Erasmusweg zijn interessant om de monofunctionaliteit te doorbreken. Dergelijke lichte functies zorgen voor meer interactie en levendigheid in de openbare ruimte en zogenaamde 'eyes on the street'.

7 Openbare ruimte en duurzaamheid

Om een toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk te maken zijn diverse duurzaamheidsaspecten in de planvorming meegenomen.

7.1 Energietransitie en circulariteit

Vanuit de (internationale) energietransitie wordt de nieuwe wijk niet meer aangesloten op het aardgasnet maar zullen andere en vooral hernieuwbare vormen van met name verwarming gezocht moeten worden. Te denken valt aan restwarmte uit de Maasvlakte en regionale geothermie bronnen. Ten zuidwesten van de kern Wateringen, aan de andere zijde van de Wipolderlaan, wordt ruimte gereserveerd om het Warmtesysteem Westland, onder andere gevoed door geothermie, mogelijk te maken. Echter de wijk ligt nog op grote afstand van het WSW en de planning van de nieuwbouw loopt vooralsnog voor op de aanleg van deze energie-infrastructuur. Alternatieven zijn een all-electric oplossing of dat aansluiting wordt gezocht bij het Haagse warmtenet.

Om de transitie naar elektrisch vervoer te doen slagen is in 2019 de *Beleidsnota Oplaaadinfrastructuur elektrische voertuigen* vastgesteld aangaande elektrische laadpalen in de openbare ruimte. Met dit beleid worden particuliere aanvragers die geen ruimte hebben op hun eigen terrein gefaciliteerd met een oplaadpaal, die overigens door iedereen te gebruiken is.

Vanaf januari 2020 gaat de gemeente over op een nieuwe manier van afval inzamelen om de afvalstromen te beperken met minder restafval en hergebruik van grondstoffen. Deze wijze van inzamelen zal uiteraard in het plangebied geïmplementeerd worden.

7.2 Klimaatadaptatie en watersysteem

Het is van belang om de gebouwde omgeving zodanig te ontwikkelen dat weersextremen, als gevolg van het veranderende klimaat, zonder grote problemen kunnen worden opgevangen. De provincie Zuid-Holland heeft met overheden, organisaties en marktpartijen hiertoe afspraken gemaakt die in 2018 zijn vastgelegd in het *Convenant Klimaatadaptief Bouwen*. Dit convenant is gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Vooruitlopend op een definitief instrumentarium is een *Minimaal Programma van Eisen* ontwikkeld:

- hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen;
- langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- de bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- groenblauwe structuren en biodiversiteit worden versterkt.

De gemeente Westland heeft het convenant ondertekend en zal minimaal aan deze eisen voldoen. Bovengenoemd eisenpakket is daarmee het uitgangspunt voor deze gebiedsvisie. Concreet betekent dit voor de inrichting dat een groot deel van de neerslag van hevige buien wordt opgevangen of vertraagd en geleidelijk wordt afgevoerd zodat e.e.a. niet leidt tot grote schade. Kwantitatief dient de helft van de jaarlijkse neerslag in de bodem te worden geïnfiltreerd. Om te zorgen dat de bebouwde omgeving ook tijdens warme periodes gezond en aantrekkelijk blijft is voor fietsers en voetgangers 50% van de belangrijkste routes beschaduwd en wordt 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend ingericht.

De voor een robuuste waterhuishouding benodigde hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied is vastgesteld via de watertoets van het Hoogheemraadschap Delfland.

Uitgangspunt is het ‘standstill’ principe waarbij de nieuwe situatie minimaal dezelfde watervoerende en bergende capaciteit bezit als de huidige. In de, recent aangepaste, berekeningsmethodiek (de zogenaamde Watersleutel) wordt deels het effect van toenemende neerslag door klimaatverandering meegenomen evenals een klein aandeel in verbetering van het gehele poldersysteem. De uitgevoerde berekening is gebaseerd op de in deze visie opgenomen proefverkaveling. Bij de bepaling van het aandeel verhard terrein is bij rijwoningen gerekend met een realistische 16 m² onverharde tuin per perceel en bij tweekappers met 50% onverhard per perceel. Dit resulteert in een percentage van 56% verhard voor het hele plangebied. Er is gerekend met een drooglegging van een meter en een (partiële) maaiveld ophoging naar +0,2m NAP bij maatgevend peil in het hele plangebied van -0,8m NAP. Volgens de berekening dient bijna 18.000 m² oppervlaktewater gerealiseerd te worden ter compensatie van de nieuwbouw.

Om te voldoen aan het convenant zijn er aanvullend hierop locaties aangewezen voor infiltratie, waaronder laagteberging in het groen. Daar waar wonen ‘te gast’ is, wordt een aanleghoogte aangehouden met een minimaal vloerpeil van +0,4m NAP waarbij bestaand maaiveld (gemiddeld -0,4m tot -0,1m NAP) ter plaatse niet wordt opgehoogd (zie ook 2 en 3).

In de woonvelden wordt daarnaast ingezet op bovengrondse hemelwaterafvoer (afkoppelen van de riolering), waterdoorlatende bestrating en groene daken om vertraagde afvoer en infiltratie lokaal te bevorderen.

In het plangebied wordt nog 324 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd als compensatie voor een project van Weboma aan de Pr. Clauslaan.

Voor de dimensionering en profielen van watergangen en oevers worden de voorschriften van het Hoogheemraadschap en de gemeente aangehouden, evenals de voorwaarden voor onderhoud en beheer. Dit onderhoud zal, omdat het overal om secundair water gaat, ten laste komen van de gemeente.

7.3 Groen, biodiversiteit en gezondheid

Op de schaal van Wateringen is het van belang de zwakke groenblauwe structuur te versterken. Voor het plangebied betekent dit het verbeteren van de verbindingen tussen de groene randen via een groenblauwe ruggengraat centraal door het plangebied richting Oranjewijk en Hofpark. De groene zone langs de Erasmusweg en Wippolderlaan kan als verbinding en buffer met Den Haag worden versterkt met een boezemvaart en ecologische zone. De plannen voor een dergelijke Erasmusverbinding zijn op het moment van vaststelling van deze visie onzeker. Desalniettemin is een ruimtereservering opgenomen die moet zorgen dat eventuele realisatie niet onmogelijk wordt gemaakt.

Binnen het plangebied dient minimaal 50m² gebruiksgroen per woning gerealiseerd te worden ten behoeve van gezondheid, woongenot, recreatie, sport en spel, biodiversiteit en het beperken van wateroverlast, droogte en hittestress. Voor dit laatste is het van belang te zorgen voor een koele plek binnen een loopafstand van 300 meter van elke woning, ingericht met gras, zitgelegenheid en met name bomen (zie ook 3). Gebruiksgroen is substantieel, bereikbaar en toegankelijk openbaar groen; nader gedefinieerd in de Visie Wateringen (2020) en Omgevingsvisie Westland (2020) en vastgelegd in de hoofdstructuur van de wijk.

Met als basis de *Omgevingsvisie 2.0 Westland (2020)* en het eerder genoemde *Convenant Klimaatadaptief Bouwen* zal ook in Wateringen-Noord gebouwd worden aan een gezonde en zo natuurlijk mogelijke woonomgeving. Met de openbare groenblauwe structuur van parkzones, waterpartijen, natuurvriendelijke oevers en speelplekken wordt hier invulling aan gegeven. Door natuurinclusief te

bouwen zijn er ook mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten in de gebouwde omgeving. Het is hierbij zaak geschikte en hoogwaardige habitats te creëren voor tenminste gebouw bewonende soorten, en daarnaast boom bewonende, aan struweel, bloemrijk grasland of water en oevers gebonden soorten. Uitgewerkte bouwplannen in Wateringen-Noord zullen voorzien worden van een beschrijving hoe met het desbetreffende plan de eis voor een hoogwaardige habitat kan worden behouden of gerealiseerd.

Leidraad voor sport- en spelvoorzieningen in de nieuwbouwwijk is het gemeentelijke *Speelruimtebeleidsplan* (2009). Uitgangspunt is voldoende, gevarieerd en verspreid aanbod van informele en formele speelruimte voor kinderen van 0-6 en 7-12 jaar en jongeren tussen de 13 en 18 jaar. Voor formele speelruimte geldt een landelijke richtlijn van 3% van woongebieden. De opzet van onderliggende visie voldoet aan de beleidsmatige uitgangspunten.

7.4 Mobiliteit en parkeren

De gemeente sluit met de *Mobiliteitsvisie Westland 2040* aan bij de landelijke mobiliteitstransitie en gaat zich ook in Wateringen geleidelijk steeds meer richten op slimme en duurzame mobiliteit. De inzet is onnodig auto-gebruik te verminderen door een goed, snel, comfortabel en veilig alternatief te bieden per openbaar vervoer en fiets. Het is hierbij essentieel om het Wateringse OV-net uit te breiden met het verleggen van buslijn 21 vanuit Den Haag Erasmusweg richting centrum (Kerklaan-Plein tot overstappunt met lijn 30). Hiermee ontstaat een directe verbinding, elke 10 tot 15 minuten, met Den Haag Leyenburg, Centrum en Scheveningen. Het meest wenselijke tracé is een nieuw aan te leggen adequate infrastructuur via het plangebied inclusief halte. Dit tracé is in deze gebiedsvisie opgenomen.

Als duurzaam alternatief voor de auto op kortere afstanden wordt fietsen, wandelen en skaten gestimuleerd door versterking van het fijnmazige utilitaire en recreatieve netwerk voor langzaam verkeer. Concreet wordt de noord-zuid verbinding tussen de Erasmusweg en Zwethzone verbeterd door aanleg van nieuwe fietsroutes in het plangebied.

De recreatieve routes langs de Wippolderlaan en Erasmusweg voor wandelaars en fietsers moeten goed en veilig georganiseerd worden.

In het plangebied geldt de *Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018* volgens de categorie 'Schil dorpscentrum / 2e schil hoofdcentrum'. Voor reguliere woningbouw betekent dit een parkeernorm variërend van 1,5 voor goedkope gestapelde woningen tot 2,3 voor vrijstaande koopwoningen met een vast bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

7.5 Inrichting, beheer en onderhoud

Vrijwel alle in dit hoofdstuk genoemde thema's hebben een directe relatie met de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente Westland heeft een minimaal eisenpakket ten aanzien van deze inrichting, verwoord in het *Programma voor Standaardinrichting van de openbare ruimte* (ofwel het PvS). Dit programma wordt periodiek geactualiseerd. Het bevat technische standaarden waarin rekening wordt gehouden met toekomstig beheer en onderhoud. De kwaliteit van de openbare ruimte is immers niet alleen afhankelijk van de inrichting, zoals deze gebiedsvisie die op hoofdlijnen schetst, maar ook van de mate waarin deze te beheren en onderhouden is. Als aan dit programma wordt voldaan kan de inrichting van het openbaar gebied in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente Westland overgedragen worden.



Tymens Blok

Impressie

De weergegeven verkaveling is indicatief. Aan teksten en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

