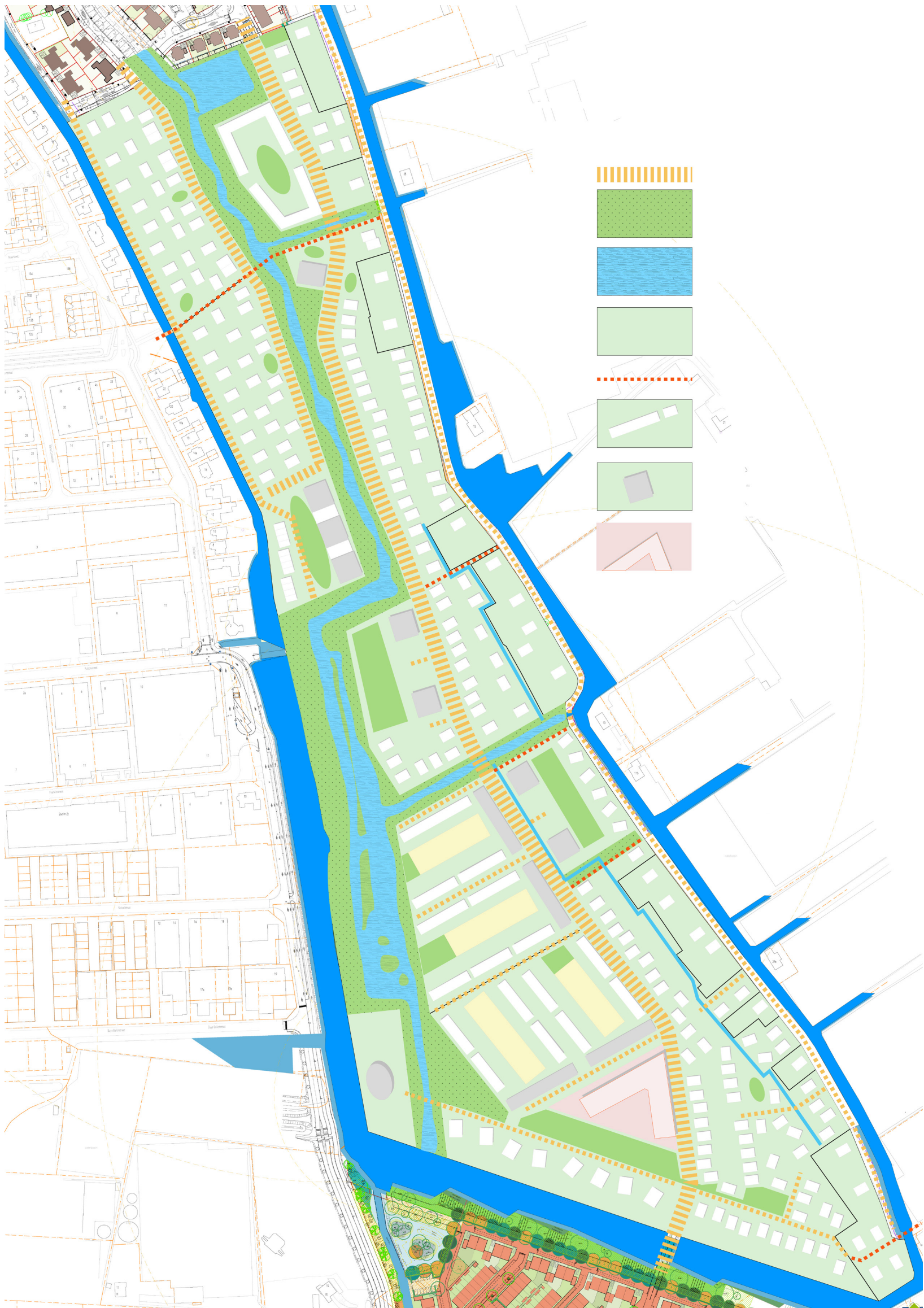


WAELPOLDER

Stedenbouwkundig Programma van Eisen



mei 2021

I N H O U D

Inleiding

Voorwoord

Inleiding

Leeswijzer

Landschap

Poelzone: van Greenportvisie naar Waelpark - van Waelpark naar Waelpolder

Programma en ruimtegebruik

Participatie

Opgave

Planopzet

Hoofdstructuur - ontsluiting

Hoofdstructuur - water, groen en ecologie

Ontwikkelvelden

Spelregels

Hoofdstructuur

ecologie, water en groen

hoofdontsluiting

Algemeen (beeldkwaliteit)

Woonstraten

Openbare ruimte

Ontwikkelvelden

Overzicht

Vrijstaand en twee onder een kap

Rijwoningen

Gemengd / bijzondere woonconcepten

Specials

Fasering



VOORWOORD

Voor u ligt het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) voor Waelpolder te 's-Gravenzande in de gemeente Westland. Dit SPvE vertaalt de Greenportvisie van de gemeente Westland, naar de ontwikkellocatie Waelpolder. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is het resultaat van de samenwerking tussen de Gemeente Westland en de Ontwikkelmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW BV). Het gezamenlijke doel van de samenwerking: de mogelijkheden voor Waelpolder onderzoeken, om deze unieke locatie tot een gezonde, groene en levendige woonwijk te transformeren.

Tijdens de meerdere gezamenlijke sessies tussen de gemeente en ONW bleek dat de historische kreken en het bijbehorende landschap tekenend zijn voor het gebied. Gekozen is om hier de inspiratie uit te halen voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Het krekenslandschap wordt getekend door meerdere smalle watergangen, welke ook terugkomen in de ecologische zone die in Waelpolder zijn plek zal vinden.

Het onderhavige stedenbouwkundig programma van eisen zal, tezamen met de kavelpaspoorten per deelgebied, als leidraad gelden voor de te ontwikkelen plots binnen Waelpolder, dit enerzijds om de cohesie binnen het gebied te creëren en te borgen, anderzijds om de inspiratie en enthousiasme aan te wakkeren.

Wij wensen u veel leesplezier en gaan graag met u in gesprek.

Ontwikkelmaatschappij het Nieuwe Westland,
i.s.m. Gemeente Westland

Mei 2021

INLEIDING

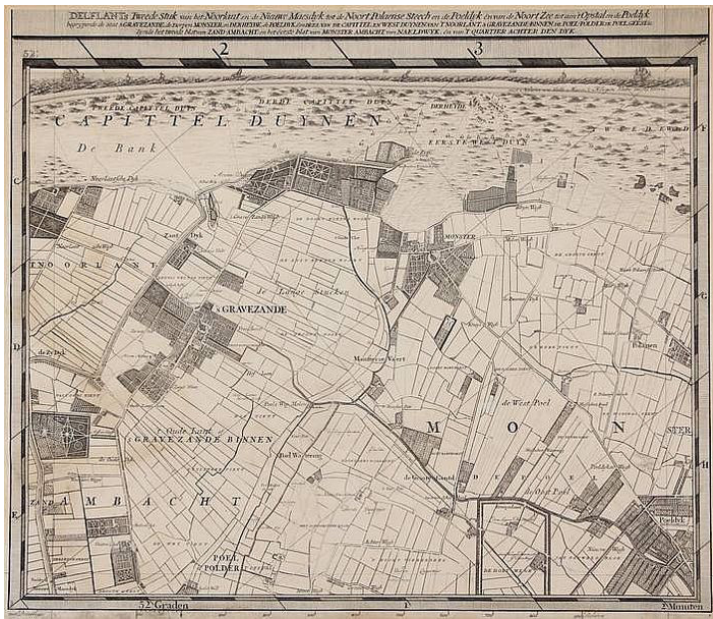
Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Waelpolder zal worden ontwikkeld in een tijd waarin verschillende maatschappelijke tendensen actueel zijn. Trefwoorden daarvan zijn duurzaam, klimaatadaptief, innovatie op het gebied van energie en mobiliteit. Ook betaalbaar en sociaal segment zijn terugkerende onderwerpen in discussies en presentaties. De inspiraties voor de participatie zijn deels hierop gericht. En ze komen terug in de ambities voor de ontwikkeling van Waelpolder.

Het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) beoogt richting te geven aan het realiseren van deze ambities, zonder de mogelijkheden van meer traditionele ontwikkelingen uit het oog te verliezen. Het SPvE bevat dan ook vooral richtlijnen en spelregels ter stimulering van ontwikkelingsvormen die aan de gestelde ambities tegemoet komen. Daarbij passen geen specifiek architectonische stijkenmerken maar wel zorgvuldige vormgegeven overgangen van landschap, stedenbouw en architectuur. Bestaande, dus reeds gerealiseerde projecten zijn daarbij de inspiraties voor de relatie tussen ambitie enerzijds en haalbaarheid anderzijds. Het SPvE is een beschrijving van het gehele plangebied, zowel op thematisch niveau als op het niveau van de verschillende inrichtingstypen. Vanuit het SPvE zijn per ontwikkelveld kavelpaspoorten gemaakt, welke meer in detail ingaan op uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Beide zijn basis voor de begeleiding en beoordeling van plannen, vanaf de initiatieffase tot en met de realisatie. Het SPvE is derhalve de leidraad voor alle betrokken partijen. Het geheel wordt planologisch ondersteund door het Bestemmingsplan Waelpolder.

Leeswijzer

In dit SPvE zijn de afbeeldingen net zo belangrijke als de tekst. Beide zijn ter inspiratie en ter verduidelijking. Het SPvE is het uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen in Waelpolder. Dat wil zeggen dat we de hier geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden beschouwen als een minimale ondergrens voor de gewenste kwaliteit. Initiatiefnemers worden uitgedaagd deze in hun voorstellen te overtreffen.



Kaart uit 1712 van Delflant door N. en J. Kruikius

Landschappelijke achtergrond

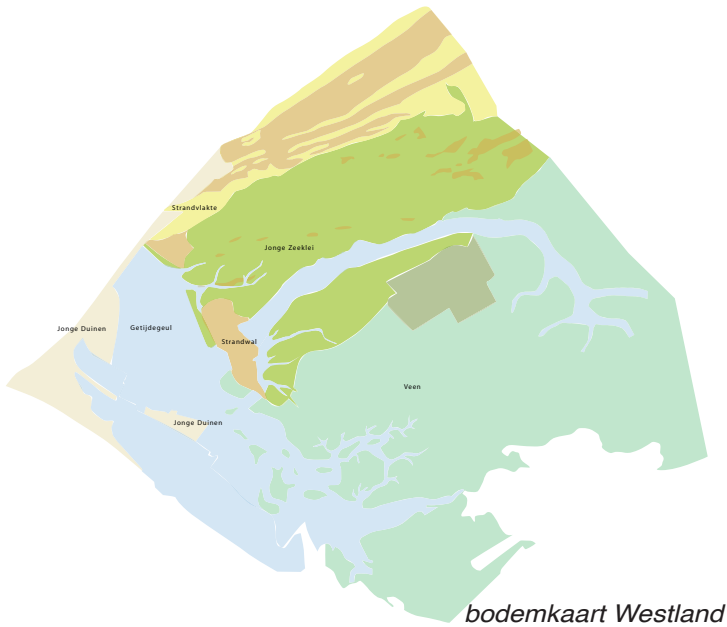
De Poelzone is onderdeel van een Deltalandschap, waar het riviertje de Hey uitmondde in de Oude Maas. Waelpark, met de deellocaties Waelplas, Rijnvaart, Dijckerwaal en Waelpolder, ligt op de grens de vroege verzanding en het krekensysteem van de delta.

Het landschap wordt onder meer gevormd door een krekensysteem en geulensysteem dat gevuld is met zandige klei. Een systeem dat zich vormde in tijden van stijgende zeespiegel en de daarmee gepaard gaande inbraken in het veengebied. Naarmate het veen verder inklinkt door de ontginningen, worden omstreeks het jaar 1100 de geulvullingen een vestigingsplaats. Ten oosten van de Naaldwijkse geest is daar bij een inbraak het meeste veen weggespoeld, waarvoor een kleidek werd teruggelegd. De afwatering van dit kleidek liet spoedig te wensen over waardoor het tot een kleikom werd die al snel bekend stond als “de Poel”.

Een aantal flinke overstromingen teisterden het Westland in 1132 en 1164. De daarmee gepaarde waterstroom kiest grotendeels het stroombed van een vroegere waterloop, de Gantel. De kleikom achter Naaldwijk, de eerdergenoemde “Poel” fungeert min of meer als verzamelbekken. De stroomgeulen naar dit verzamelbekken tekenen nu nog de structuur van de gebieden Baakwoning en Bospolder in de Gantelloop. Direct na de eerste overstromingen wordt flink aangepakt om het land te (her)bedijken, en opnieuw voor ontginning geschikt te maken. Het Westland wordt zodoende van de 12e tot de 14e eeuw een toneel voor Hollandse edelen om hun positie in het graafschap Holland te versterken. Voor het waterbeheer in het nieuwe landschap komt een samenwerking tot stand in de vorm van het Hoogheemraadschap dat sinds 1319 functioneert als samenwerkingsverband van 12 uitwaterende ambachten. Het netwerk van dijken, kreekruggen en waterlopen is in de 15e eeuw gevormd. Het landschappelijk beeld wordt vanaf dan aangevuld met talrijke windmolens die nodig zijn om het dalende veenlandschap voldoende voor landbouw geschikt te houden. Vanaf het begin van de 17e eeuw maakt het Westland volop deel uit van de ontwikkelingen van de Republiek der Verenigde Nederlanden. Stadhouders Frederik Hendrik verwerft Slot Honsel en bouwt het uit tot een paleis met tuinaanleg die niet onderdoet voor Versailles. Vanuit dit complex bij Honselersdijk wordt in 1643 de Nieuwe Vaart gegraven naar Den Haag en in 1674 wordt het kanaalsysteem Naaldwijksevaart-Poelwetering-Nieuwe Water-Oranjesluis in gebruik genomen.

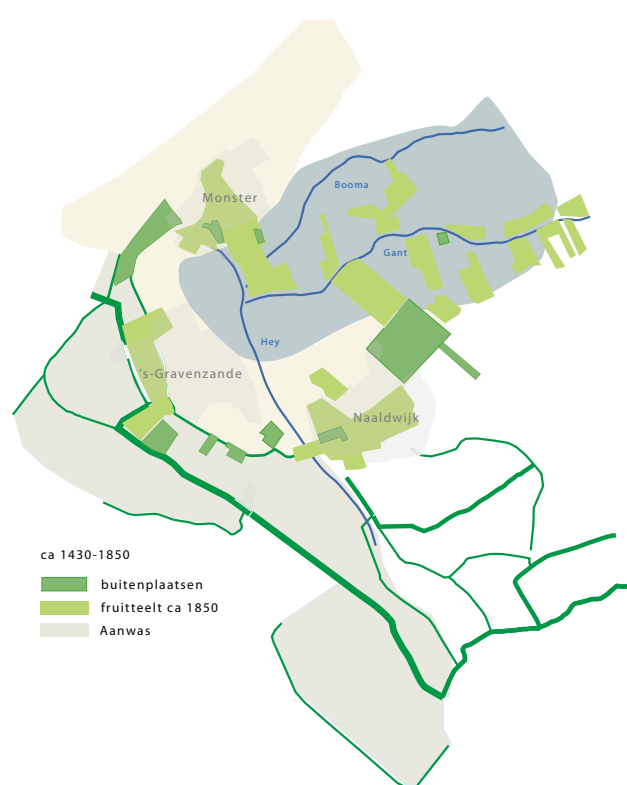
Rond 1880 gaan veel agrariërs in het Westland over op tuinbouw. Naast de groente en druiventelting ontwikkelt de bloembollenteelt zich. Zandgronden bij Monster en Naaldwijk die te hoog liggen worden “afgegeest”. Via vaarsloten wordt het zand “opgevaard” naar lager liggende veen en kleigronden. Het fijnmazige systeem van vaarsloten, doet vervolgens dienst voor vervoer van de tuinbouwproducten en als gietwater. Na 1950 worden de veranderingen in grondgebruik vooral veroorzaakt door een sterke groei van de woonkernen en een verdere uitbreiding van het glasareaal. Niet alleen de oppervlakte van het glasgebied neemt toe, maar ook de schaal van de bedrijven. Decennia lang kon uitbreiding en herstructurering nog plaats vinden binnen de structuur en het patroon van het onderliggende landschap. De laatste jaren tonen steeds meer gevallen waar dat niet meer lukt. In de planvorming voor de geleidelijke reconstructie van het glasgebied vormt het vinden van passende nieuwe structuren een belangrijk aandachtspunt.

[bron: Van Staelduin naar Arendsduin; 2005]





Poelzone onderdeel Delta



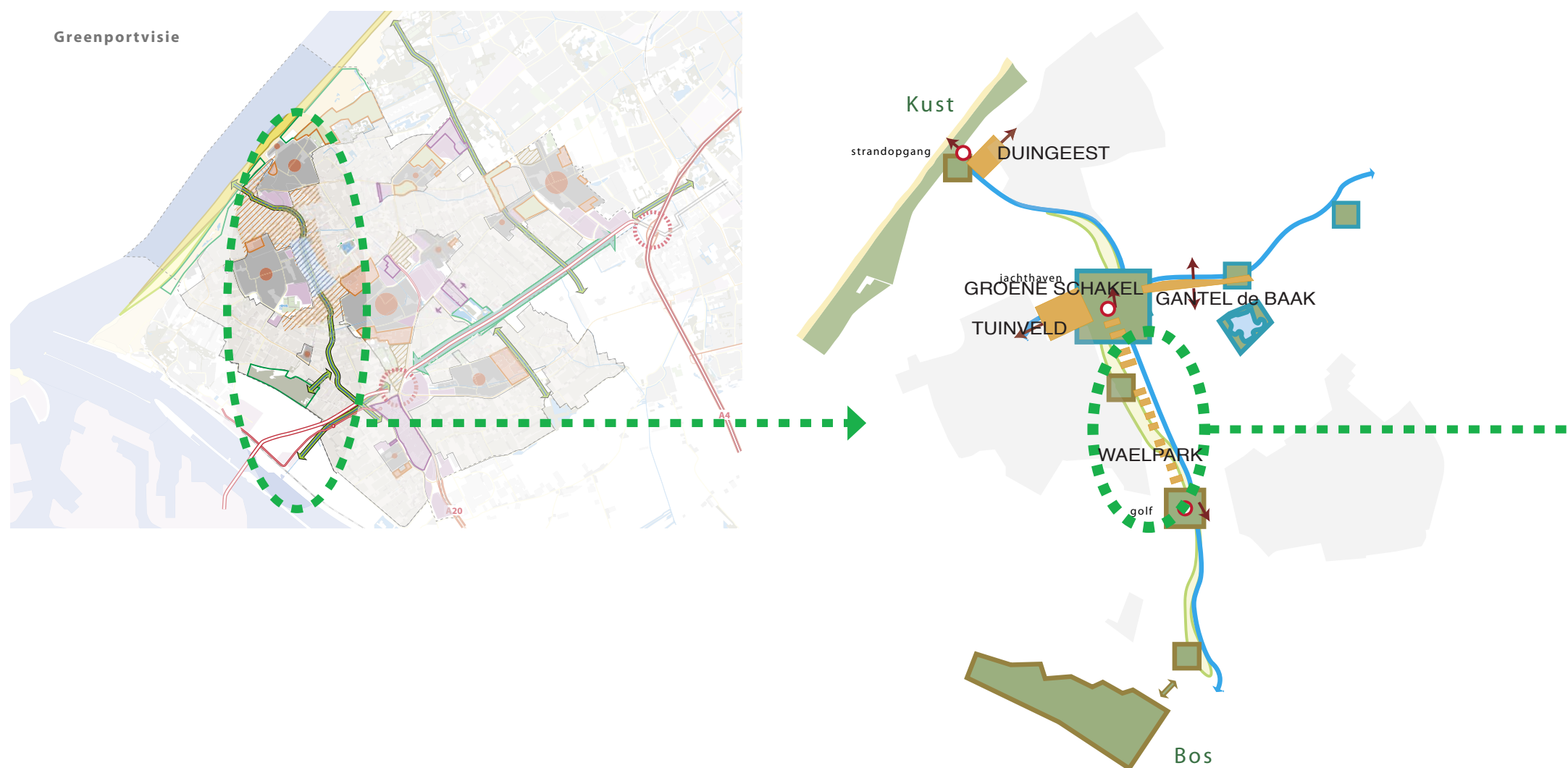
zandhaak, poel en aanwas



opvaren en afgeesten

POELZONE: van Greenportvisie naar Waelpark ...

Waelpolder is het laatst te ontwikkelen deelplan van Waelpark. Waelpark is weer onderdeel van de ontwikkeling Poelzone, welke is gebaseerd op de Greenportvisie, vastgesteld in 2004. De Greenportvisie schetst een toekomst voor het Westland op hoofdlijnen, met de Poelzone als blauw-groene verbinding van Midden Delfland naar de kust, aangevuld met locaties voor woningbouw. Dit onderdeel is eerst uitgewerkt in de Structuurvisie Poelzone: Van Staalduin naar Arendsduin (2005), waarin behalve de opgave ten aanzien van water en ecologie ook vier woningbouwlocaties zijn bepaald: Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Poelpolder. De naam Poelpolder is vervangen voor de huidige naam Waelpark (zie onderstaand schema). De opgave water en ecologie is vertaald in de aanleg van de Groene Schakel, min of meer in het hart van de Poelzone, met aansluitend een ecologische zone door Waelpark en Duingeest. De woningbouwopgave is per locatie vertaald naar een globale ruimtelijke opzet met woningaantallen en woningtypen. Duingeest, Tuinveld en Gantel de Baak zijn gerealiseerd dan wel in uitvoering.

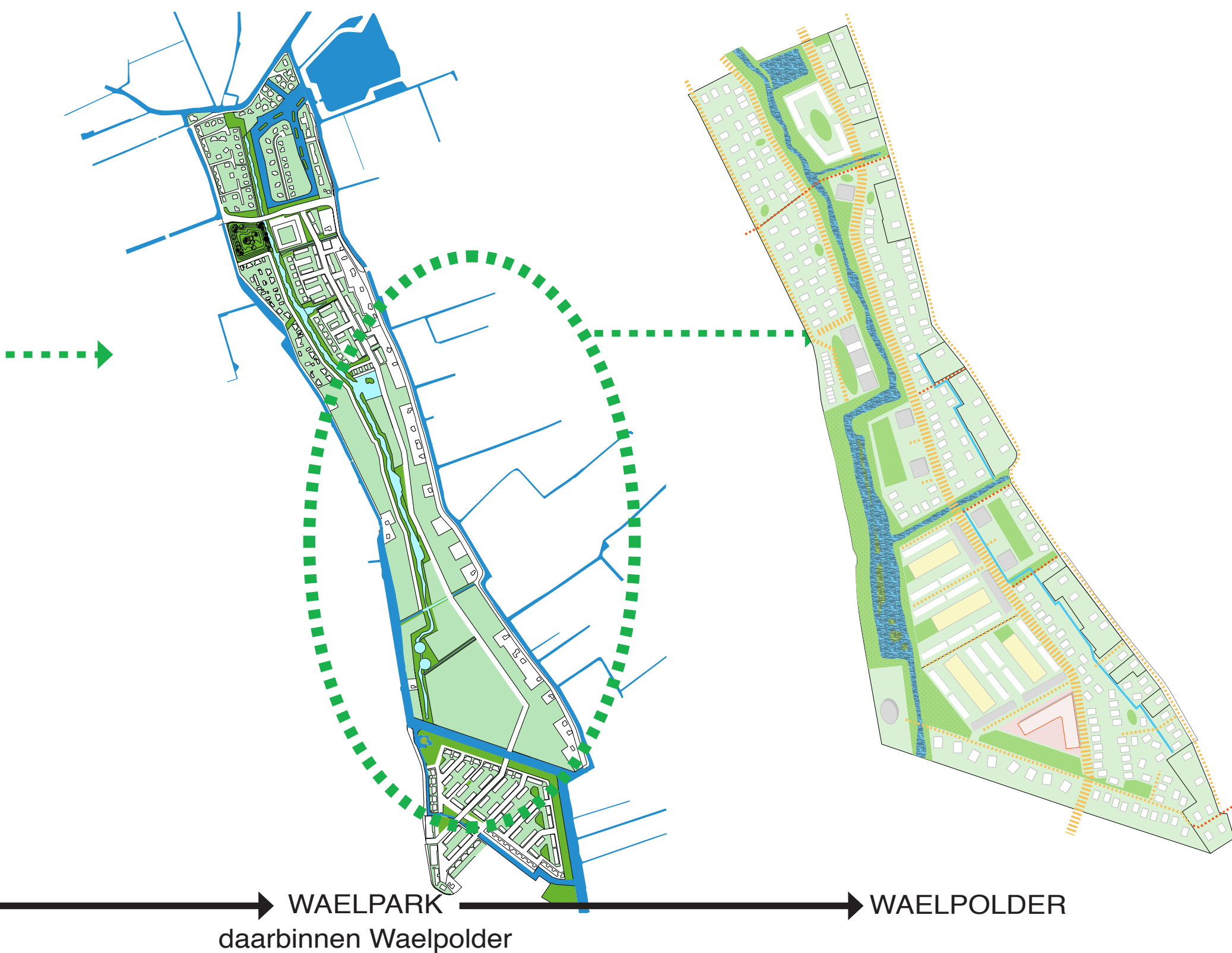


GREENPORTVISIE
daarbinnen Poelzone

STRUCTUURVISIE POELZONE
met locaties, waaronder Waelpark

... van Waelpark naar Waelpolder

De ontwikkelingen voor Waelpark zijn gebaseerd op het Masterplan Waelpark, vastgesteld in 2015. Voor de ontwikkeling Waelpolder is nog aanvullend een Addendum vastgesteld door de Gemeenteraad in januari 2019. In het plandeel Waelpark zijn de locaties Dijkkerwaal en Rijnvaart gerealiseerd dan wel in uitvoering. In het Addendum zijn de afspraken met betrekking tot ecologie, groen, water, ontsluiting en programma aangescherpt.



Programma en ruimtegebruik

Ten aanzien van het programma en het ruimtegebruik voor Waelpolder zijn in het Masterplan en vervolgens in het Addendum afspraken vastgelegd over te realiseren oppervlakten voor ecologie, groen en water. Daarnaast zijn in de grondexploitatie ondermeer oppervlakten voor verharding ten behoeve van wegen, straten en parkeren bepaald. Wanneer we de oppervlakten projecteren op het plangebied ontstaat onderstaande figuur. In het vlak verharding is een verdeling aangebracht tussen parkeren en overige verharding. Wat de figuur toont is het relatief grote aandeel verharding. Het loont de moeite de oppervlakte verharding te verkleinen ten gunste van groen.



Projectie ruimtegebruik Waelpolder

De locatie heeft een vaste oppervlakte. Daarbinnen liggen bestaande kavels die gehandhaafd blijven. Vervolgens wordt eerst ruimte gereserveerd voor ecologie, water en wijkgroen, conform afspraken uit Masterplan en Addendum. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de noodzakelijke verharding voor wegen, straten en parkeren. De overige ruimte is uitgeefbaar, dat wil zeggen bestemd voor de realisatie van woningen (inclusief tuinen), een school en eventueel maatschappelijke voorzieningen.

Participatie

In het plangebied Waelpark zijn reeds enkele deelplannen gerealiseerd dan wel zijn in ontwikkeling. Dat zijn in het zuiden Dijckerwaal I en II en in het noorden Rijnvaart. Ten noorden van Rijnvaart zal nog het deelplan Waelpas worden gerealiseerd. Voor genoemde delen is een bestemmingsplan vastgesteld. Daarmee is Waelpolder als het ware de sluitsteen van Waelpark.

Het gemeentebestuur hecht sterk aan de inbreng van de bevolking bij de ontwikkelingen. ONW heeft dan ook een participatietraject georganiseerd voor de ontwikkeling van

Waelpolder. Participatie zowel in de vorm van informeren als in de vorm van workshops met omwonenden en potentieel nieuwe bewoners. Op beide avonden kwamen bij elkaar circa 50 bewoners. De workshops werden ingeleid door 'inspiratoren' op het gebied van de woning en de directe woonomgeving. Thema's die daarbij aan de orde kwamen waren kleiner wonen, hogere dichtheid, gemeenschappelijk groen, gemengd wonen, mobiliteit en parkeren, gestapeld bouwen en bijzondere functies. Zie: <https://waelpolder.nl/participatie>.

- groene woonomgeving
- ruimte voor biodiversiteit, spelen en recreëren
- duurzaamheid
- school is belangrijk onderdeel
- kwaliteit
- privacy in verhouding tot collectief groen
- nadenken over parkeren
- innovatief, vernieuwend en modern
- sociaal
- voor iedereen
- mix van woningen
- voorzieningen in het woongebied
- moestuinieren



OPGAVE

Zoals gesteld zal Waelpolder vooral worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Op basis van afspraken bestaat het voorlopige programma uit verschillende woningtypen, met een totaal van maximaal 720 woningen, waaronder 144 sociale woningen. Het ruimtelijk draagvermogen van Waelpolder staat onder druk, mede door de wens om meer betaalbare woningen te realiseren, in combinatie met een basisschool inclusief BSO en gymzaal en met maatschappelijke voorzieningen. Bezien we deze opgave dan wordt duidelijk dat ‘Alle zeilen bijzetten’ zeker het motto is voor de geplande ontwikkeling. En dat geldt voor alle betrokken partijen. Hard werken is een van de zeilen, innovatief zijn is een andere. Dat betekent dat naast de kracht van de gewoonte en de ervaring, behoefte zal zijn aan andere planconcepten, waarbij mogelijk enige vorm van experiment niet vermeden zou moeten worden. Zoals verkavelingsvormen met meer collectief groen en minder privégroen. Of andere woonvormen, zoals de beneden- bovenwoning, hofwonen etc. Daarnaast zullen alternatieven voor parkeren gevonden kunnen worden, zoals de tweede auto op een zekere afstand van de woning. Maar ook parkeren onder de woning of onder een groen dek. Concepten met deelauto's zullen zeker bijdragen aan de ontwikkeling van duurzame mobiliteit, mits deze overtuigend effect hebben.

Lessons learned uit de participatie is dat de uitdaging die hiermee ontstaat herkent wordt en dat bewoners bereid zijn deze aan te gaan. Ook zij zien de maatschappelijke trends die effect zullen hebben op onze wijze van wonen en meer nog die van volgende generaties. Wat blijft is de behoefte aan enige zekerheden, vooral op het gebied van veiligheid en privacy. Uit de participatie is dan ook naar voren gekomen dat het experiment wel kan worden aangegaan voor een deel van de opgave, maar zeker niet voor geheel Waelpolder. Eveneens uit de participatie is aangegeven dat Waelpolder weliswaar voornamelijk een woningbouwopgave is, maar dat er ook behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen.



13

- programma van maximaal 720 woningen
- voorzien in behoefte aan betaalbare woningen
- school en voorzieningen
- ambitie is groen, innovatief, toekomstgericht
- vertrouwd en toch ook anders
- aandacht voor veiligheid en privacy



Hoofdstructuur: ontsluiting

Voor Waelpolder is op basis van de afspraken in het Addendum een hoofdstructuur vastgelegd. Voor onderdelen als ontsluiting, ecologie en water is daarmee zekerheid geboden zowel ten aanzien van het ruimtegebruik, als met betrekking tot een kwalitatieve basis voor de toekomstige woonwijk. De hoofdontsluiting sluit in het noorden aan op de doorgaande ontsluiting in Rijnvaart en in het zuiden op de brug over de boezem en ecozone, en vervolgens door Dijckerwaal naar de Teylingenweg en Naaldwijkseweg. Voor de hoofdontsluiting is over de gehele lengte een breedte gereserveerd van 15,4m. Dat is voor de beoogde verkeersafwikkeling en ten behoeve van de ondergrondse infrastructuur, waarbij rekening is gehouden met extra ruimte voor een vorm van warmtenet. Om de ecozone goed beleefbaar te maken voor de gehele wijk is de hoofdontsluiting voor een belangrijk deel daaraan gekoppeld. De hoofdontsluiting ligt geheel ten oosten van de ecozone. Ten westen van de ecozone is een ontsluiting bepaald voor het gebied aan de Nieuwe Vaart, langs de ecozone. Dat is vergelijkbaar met de situatie in Rijnvaart. De bestaande weg langs de vaart wordt daarmee ontlast. Vanaf de hoofdontsluiting worden de woonstraten e.d. aangelegd, binnen de aangegeven ontwikkelvelden.

Hoofdstructuur: water, groen en ecologie

Voor het bepalen van deze onderdelen van de hoofdstructuur is het uitgangspunt genomen snippergroen verspreid over de locatie te voorkomen, en water, groen en ecologie zo veel mogelijk te combineren. Dit biedt meerwaarde voor alle onderdelen en derhalve voor de kwaliteit van het woongebied. Daarmee is een robuust gebied ontstaan waarin water, groen en ecologie elkaar versterken. Vanuit dit gebied zijn verbindingsen gelegd, gebaseerd op de voormalige kavelstructuur. Bij de uitwerking van de ontwikkelvelden dient dit weefsel nog te worden uitgebreid, zodat de groen- en waterstructuur door de gehele wijk beleefbaar is.

Ontwikkelvelden

De ontwikkelvelden bieden ruimte voor het realiseren van het programma, dat vooral bestaat uit woningen in verschillende categorieën. Behalve woningen zal een school worden gerealiseerd en wordt rekening gehouden met maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk. Uitgangspunt is een gedifferentieerde woonwijk, waarbij naast traditionele woonconcepten ruimte is voor nieuwe woonconcepten die tegemoet komen aan de ambities op het gebied van ondermeer duurzaamheid, milieu, mobiliteit, en betaalbaarheid. En hoewel concentratie van woningtypen niet geheel kan worden gemedend, blijkt ook uit de participatie dat mengen van woningtypen zeer gewaardeerd wordt. Dit draagt bij aan een gevarieerd beeld van de wijk maar ook, en zeer belangrijk, aan diversiteit van leefstijlen binnen de buurt c.q. directe omgeving. De ontwikkelvelden zijn nader uitgewerkt onder “spelregels ontwikkelvelden”

Warmtenet

De woningen en voorzieningen in Waelpolder worden niet aangesloten op gas, maar op het warmtenet. Distributie geschiedt door middel van leidingen ondergronds. Bovengronds zal zichtbaar zijn de ondersteunende apparatuur. Kleine schakelkasten worden zoveel mogelijk opgenomen in de bebouwing. Grotere objecten worden zodanig geplaatst dat deze niet storend zijn. Zelfstandige objecten hebben een eigen architectonische kwaliteit.





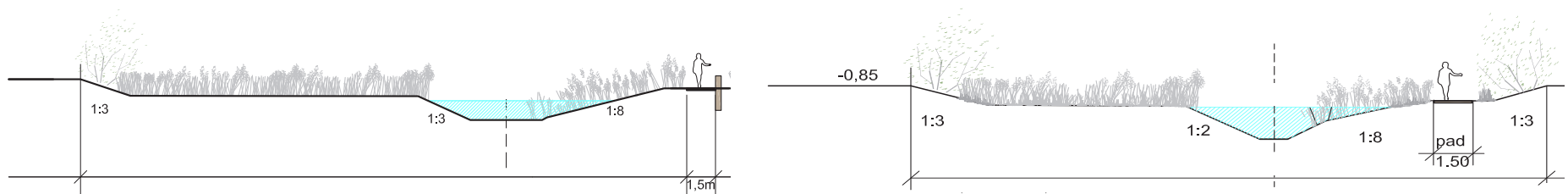
SPELREGELS: hoofdstructuur ecologie, water en groen

De ecologische verbindingzone, kort ecozone, ligt op polderpeil, met een minimale breedte van vijftientig meter. Vanaf Rijnvaart volgt de ecozone zuidwaarts min of meer de ligging van de Molensloot. Ter hoogte van de bestaande boezem tussen Nieuwe Vaart en Poelkade buigt de ecozone naar het westen en vervolgt langs de Nieuwe Vaart. De ecozone is een beschermde zone en niet een uitloopgebied van de ontwikkelvelden. De zone is dan ook niet toegankelijk en wordt niet doorsneden door paden. De ecozone zal wel worden gekruist door voetverbindingen. In Rijnvaart wordt de ecozone nog gekruist door een autoverbinding.

Tussen Nieuwe Vaart, op boezempeil en de ecozone, op polderpeil, ligt een natuurvriendelijke oever. Ten oosten van de ecozone wordt een robuust groen- en waterzone ingericht. Deze zone is, net als de natuurvriendelijke oever, toegankelijk. Vanuit deze zone liggen uitlopers door de ontwikkelvelden.

Voor de ecozone wordt een specifiek ontwerp gemaakt. Dat ontwerp zal worden gebaseerd op een eveneens specifiek beheerplan, gebaseerd op het uitgangspunt dat de natuur zichzelf in stand houdt. Dat komt de beleving van de ecozone ten goede, omdat het beheer als het ware geen sporen achterlaat: de ecozone ziet er in alle situaties natuurlijk uit. En hoewel het beheer specifiek is, is het niet kostenverhogend. De ecozone is een belangrijke verbindingzone ondermeer voor vleermuizen. Hiervoor is gewenst dat op strategische plekken boomgroepen worden gepland. Tevens is van belang dat verlichting beperkt blijft en waar nodig is aangepast. Voor de groen- en waterzone zal een inrichtingsplan worden gemaakt met overgangen naar de natuurlijke inrichting van de ecozone en recreatieve elementen, als wandelpaden, speelplekken, maar ook parkachtige ruimten met bijzondere beplanting. De ontwerpen hiervoor zullen steeds worden gemaakt in samenhang met de aangrenzende buurten en bebouwing.

De inrichting en het beheer van de ecologische zone vereist specifieke deskundigheid. De groeninrichting is niet een afgeperkt gebied is, maar maakt als het ware op natuurlijke wijze de verbinding tussen de ecologie en de woningen. Dat betekent dat vanuit het totaal steeds onderdelen gelijktijdig worden uitgewerkt: woningen, verkaveling, openbare ruimte en groeninrichting.





17



- robuust gebied met groen en water
- gebaseerd op landschappelijke ondergrond
- beleefbaar vanuit het openbaar gebied
- ecologische zone krijgt specifieke inrichting



SPELREGELS: hoofdontsluiting

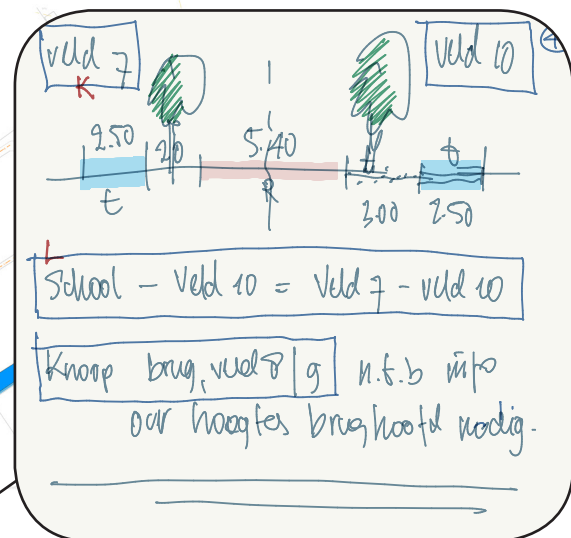
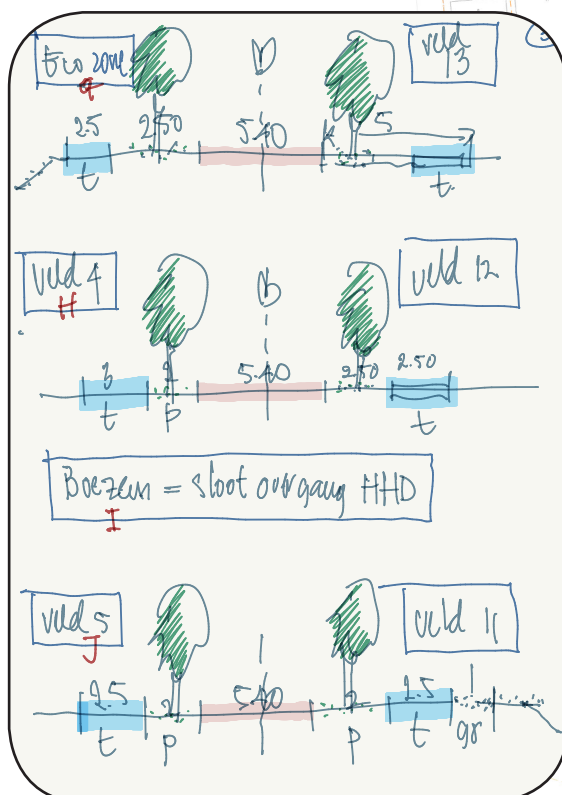
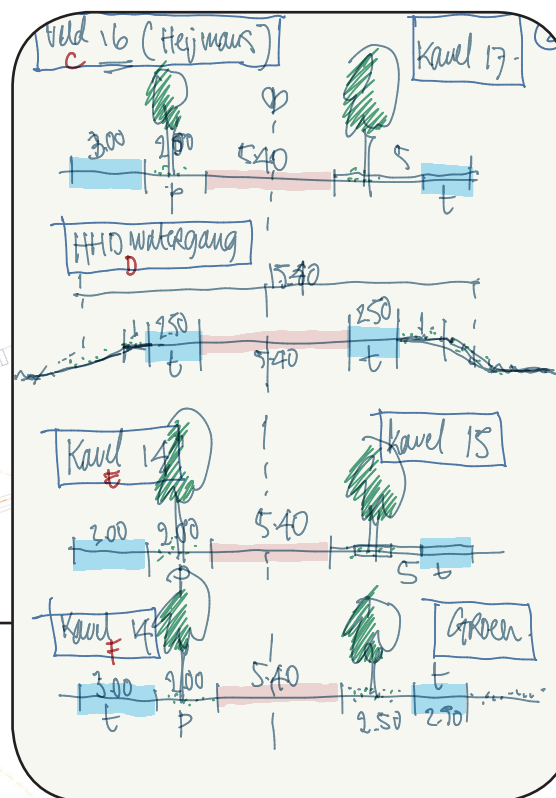
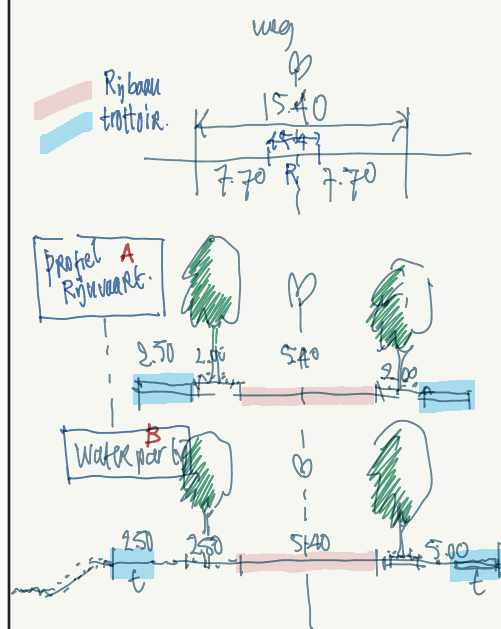
Voor de hoofdontsluiting is een tracé gereserveerd van 15,4m breed. Het basisprofiel van een woonstraat is opgebouwd uit een rijbaan van 5,4m breed, met aan weerszijde een parkeerstrook van 2m en een trottoir van 2,5m; totaal is dat 14,4m. De hoofdontsluiting Waelpolder is dus 1m breder. Daarbinnen passen verschillende inrichtingen, zodat kan worden gereageerd op specifieke situaties. Zo kan een extra breed trottoir aan een zijde worden gemaakt, bijvoorbeeld de bezonde kant, of als 'boulevard', langs de ecozone. Het is ook mogelijk de extra ruimte te gebruiken voor een veilige uitritconstructie, bijvoorbeeld bij vrijstaande woningen. De definitieve inrichting wordt bepaald als de invulling aan weerszijde van ontsluiting duidelijk is. In dit stadium zijn geen voorkeuren gewenst. Behalve de breedte van de rijbaan, die blijft 5,4m, mede om hard rijden te voorkomen. Zo wie zo zal rekening moeten worden gehouden met snelheidbeperkende maatregelen. Deze worden bij voorkeur gerealiseerd door variaties in het profiel en zo min mogelijk met toegevoegde middelen, zoals drempels.

Naast functionele aspecten is van belang de hoofdontsluiting tot een aangename straat te maken, met een afwisselend profiel en een doorgaande boombeplanting met iepen (*Ulmus Frontier*), zoals in Dijkterwaal en Rijnvaart. Dit is aanvullend op de randvoorwaarden van het Programma van Standaarden van de Gemeente Westland. De hoofdstructuur zal hieraan moeten voldoen, net als overigens alle straten in het plan.

- inrichting op basis van specifieke situatie
- functioneel en veilig op een natuurlijke manier
- inrichting maakt herkenbare hoofdstraat
- ruimte voor doorgaande laanbeplanting



dwars hoofdweg: Waelpolder.



Hoofdstructuur profielen. ⑧ nummer ontwikkelveld

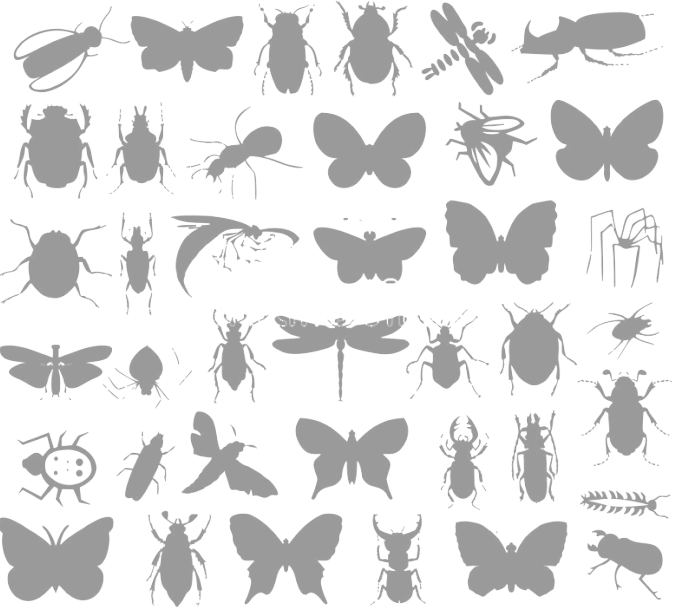
Kijkrichting

SPELREGELS algemeen

Erfscheiding
De spelregels voor erfafscheidingen dienen om een eenduidig een hoogwaardig beeld voor het gehele plangebied te creëren. Zowel in situaties met particuliere woningbouw als bij projectmatige ontwikkelingen. De erfafscheidingen tussen private terreinen en openbaar gebied worden uitgevoerd als gemengde haag. Deze Westlandse haag bestaat uit 50% Gele Kornoelje, 20% Sleedoorn, 10% (rode) Beuk, 15% Veldesdoorn en 5% Vuilboom. Indien een hek gewenst is, dan staat dit hek als het ware in de haag. Voor de hagen geldt een beheer en onderhoudsplicht door de eigenaar/bewoner. Deze plicht is onderdeel van huur- en koopovereenkomsten.

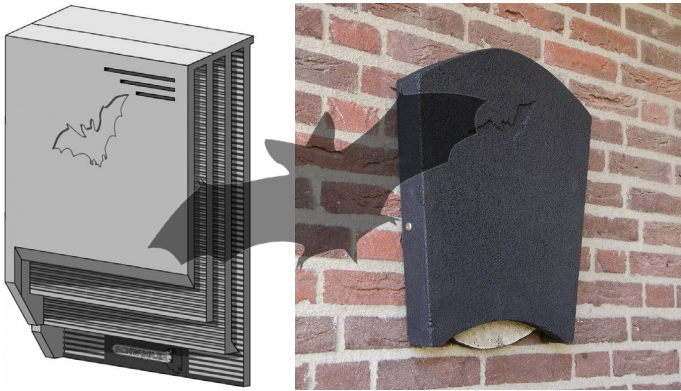


Ecologie, klimaatadaptief, natuur inclusief
De kwaliteit van de woonomgeving wordt vergroot door de woonomgeving en de tuinen in te richten met oog voor ecologie en klimaatadaptatie. Daarbij moet ten eerste worden bepaald dat verharding tot het minimaal noodzakelijke wordt beperkt. Daarnaast kan worden gedacht aan beplanting gericht op vlinders, egels, vleermuizen, libellen, mezen, vissen, maar ook het plaatsen van insectenhôtels. Nestmogelijkheden voor gierzwaluwen en vleermuizen zijn onderdeel van het eisenpakket. Natuur inclusief en klimaat gericht bouwen houdt in dat oriëntatie op wind en zon uitgangspunt is voor de situering van bebouwing. Daarnaast zijn groene daken, muurvegetatie en huismusinbouwstenen van toepassing. Ook zijn loze ruimten in spouwmuren gewenst.

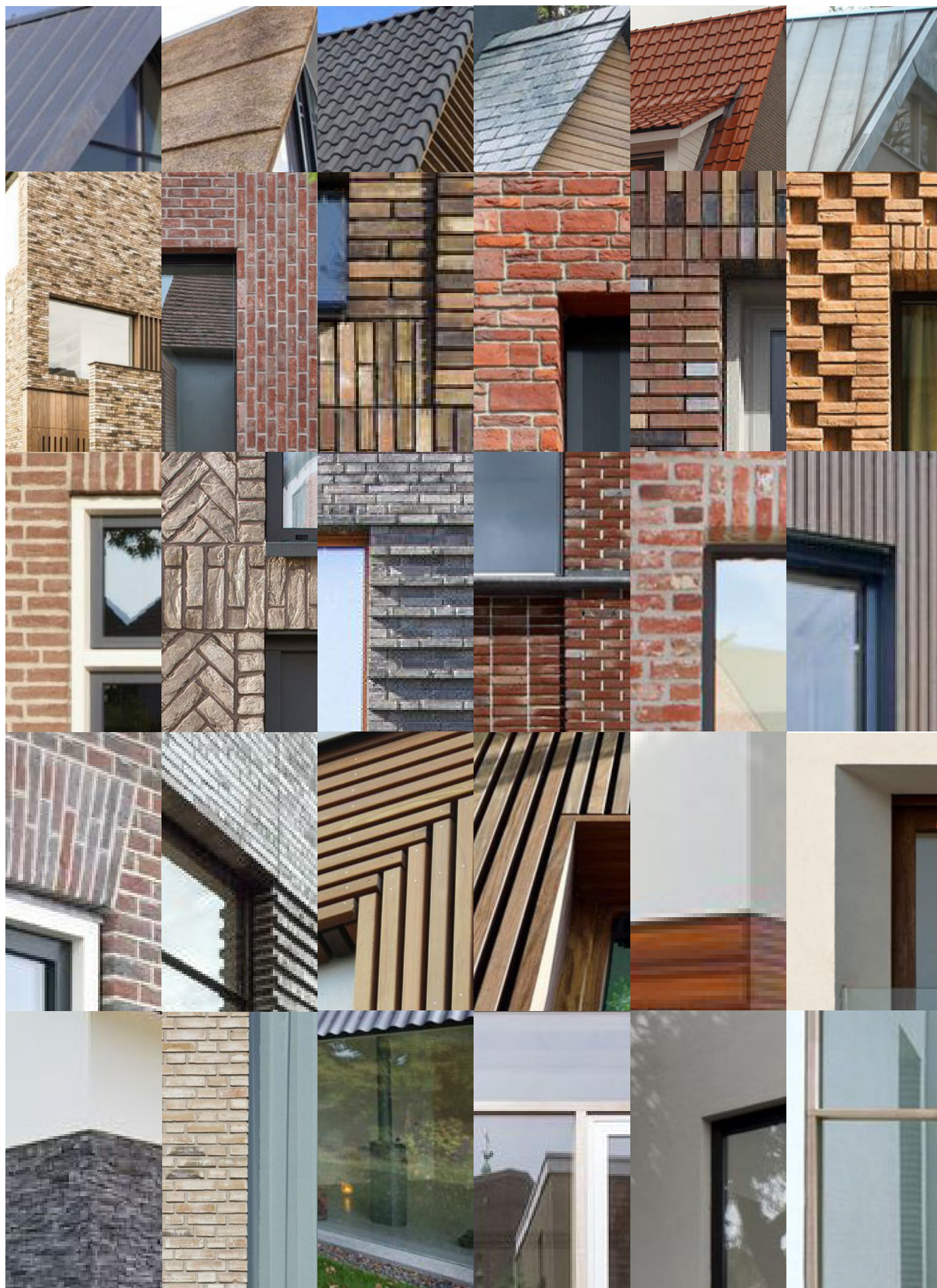


Architectuur
Een specifieke architectuurstijl wordt niet voorgeschreven. De getoonde referentiebeelden in dit SPvE beogen niet een uitspraak over architectuurstijlen te doen. Opdrachtgever en architect worden niettemin uitgedaagd tot een sprekende architectuur.

Materiaalgebruik
De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, natuursteen, koper, glas en aluminium. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Composiet of sierbeton is wel toegestaan. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken zijn afgewerkt in stucwerk, niet-grijs sierbeton of gladde plaat zonder in het oog springende bevestigingspunten of afwerkdopjes. Vezelplaten of Heraklit zijn niet toegestaan. Lichte kleuren zijn ondergeschikt. Betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Kozijnen en houtwerk hebben bij voorkeur de kleur van het materiaal. Poedercoaten en verven van metaal in bijvoorbeeld hekken, railingen en trappen steeds in een neutrale toon (antraciet, standblauw, standgroen). Er komen géén gegalvaniseerde oppervlakten voor.



Overig
Toegevoegde onderdelen, zoals balkons, hemelwaterafvoer e.d. zijn steeds een bewust ontworpen, integraal onderdeel van de woning. Indien een woning in de toekomst uitbreidbaar is, dan is deze uitbreiding onderdeel van het te beoordelen ontwerp.



SPELREGELS: woonstraten

Woonstraten zijn de straten waaraan gewoond wordt. De straat is de laatste schakel in het ontsluitingsstelsel. Een eerste vereiste van de woonstraat is dat de woningen ook daadwerkelijk op de straat georiënteerd zijn. Dat wil zeggen geen gesloten gevels of achterkanten, maar voordeuren en ramen. Een zgn. ‘Delftse stoep’ kan de straat levendiger maken.

Het straatprofiel is functioneel. Een straat met aan beide zijden langspaarkeerplaatsen is een herkenbaar beeld. Door de geringe afstand tot de gevels van de woningen is deze straat een adres: het is duidelijk dat hier wordt gewoond. En er is interactie tussen woningen en openbare ruimte. In Waelpolder wordt gestreefd naar minder parkeren in de woonstraten ten gunste van een groene inrichting. De parkeervakken worden in ieder geval afgewisseld met bomen: een boom per drie parkeervakken. Eenzijdig langsparkeren heeft daarbij de voorkeur. Indien nodig is langsparkeren aan beide zijden van de straat acceptabel. Bij uitzondering is eenzijdig haaksparkeren mogelijk, maar dan wordt aan de andere zijde niet geparkeerd..

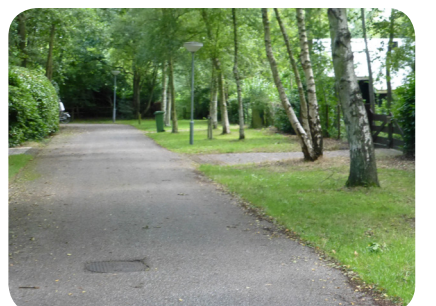
Indien de parkeerbehoefte niet in de straat kan worden opgelost, zijn parkeerkoffers mogelijk. Het voordeel van parkeerkoffers is dat wanneer de parkeerbehoefte afneemt, de ruimte kan worden betrokken bij de tuinen of kan worden ingericht als collectief groen.

Uit de participatie is gebleken dat bewoners graag minimaal één auto ‘voor de deur’ hebben, maar openstaan voor alternatieven. Zoals de tweede auto op enige afstand van de woning te parkeren, zodanig dat bij afnemende behoefte de ruimte kan worden benut voor groeninrichting. Waar mogelijk zullen parkeeroplossingen worden gepresenteerd die het mogelijk maken woonstraten (deels) autovrij te houden. In ieder geval wordt de parkeerbehoefte per ontwikkelveld gefaciliteerd.



23

- woningen zijn op de straat georiënteerd
- 'Delftse stoep' maakt straat levendig
- ontspannen profiel door minder parkeren
- verharding beperkt
- waar mogelijk autovrije en autoluwe straten
- niet alle parkeren direct bij de woning



SPELREGELS: openbare ruimte

De openbare ruimte in Waelpark bestaat uit wegen, straten, pleintjes, groenplekken en speelplekken. De inrichting van de openbare ruimte is onderworpen aan functionele eisen voor gebruik en beheer. Het ontwerp voor de openbare ruimte richt zich daarnaast op sfeer. Sfeer die bijdraagt aan een aantrekkelijk woonmilieu, zonder de functionaliteit te belemmeren. Zo zal het plan bijvoorbeeld altijd voorzien in voldoende parkeerplaatsen, met de juiste afmetingen. En ook de straatprofielen zijn gebaseerd op functionele eisen van doorgang en veiligheid. Voor deze eisen is het Programma van Standaardinrichting Openbare Ruimte 2015 (PvS) van de Gemeente Westland leidend. De kwaliteit en leefbaarheid van een specifiek stedenbouwkundig milieu, kan gebaad zijn bij een inrichting die mogelijk afwijkt van het PvS. Daarmee wordt enige flexibiliteit in de uitwerking mogelijk gemaakt. Bij toepassing daarvan zal de afwijking moeten worden gemotiveerd en steeds moeten worden afgestemd met de betrokken afdelingen van de gemeente.

Beheer bewust ontwerpen is van belang voor het in stand houden van de opzet van de woonomgeving en de beoogde kwaliteit. De ervaring leert dat de toepassing van hagen aanzienlijke beheerbudget vraagt. Daar zal strategisch mee moeten worden omgegaan. In menig hedendaagse wijk staan de hagen op eigen grond, zodanig dat deze niet tot beheerlasten leiden voor de gemeente. Ook is bekend dat kleine plantvakken relatief duur zijn in onderhoud en derhalve zoveel mogelijke moeten worden voorkomen.

De sfeer van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate bepaald door de materiaalkeuze van verharding en beplanting. Omwille van duidelijkheid en functionaliteit is de verharding in heel Waelpark gelijk. Functionele verschillen in het gebruik, zoals voor de voetganger en voor de auto, worden zoveel mogelijk aangegeven door verschillen in materiaal en bestratingspatroon. Daarmee biedt de openbare ruimte continuïteit in beleving, terwijl de verschillende plandelen en buurten een eigen karakter hebben. Die continuïteit wordt nog ondersteund door de beplanting. Zo zijn de bomen langs de ontsluitingsweg van dezelfde soort en wordt waar nodig en mogelijk de Westlandse haag toegepast (zie p22). Bomen in de woonstraten variëren, maar zijn wel van dezelfde familie, namelijk Prunus. Prunussen (Kersenbomen) bieden het gehele jaar door sierwaarde in de vorm van bloemen, bladkleur, herfstkleur en decoratieve stam. De soort kent een rijke variatie aan verschijningsvormen, die de mogelijkheid biedt per buurt te variëren.

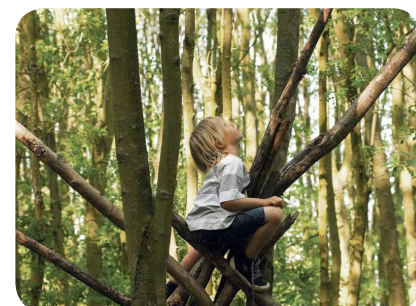
Daarnaast wordt beplanting toegepast in de groenplekken met hier en daar ook nog een solitaire boom. Zodoende ontstaat een verscheidenheid in sferen en toch een zekere samenhang in het geheel. Uitgangspunt voor het geheel aan beplanting is echter niet alleen visuele verfraaiing, maar ook streven naar biodiversiteit, dus de toepassing van bomen en plantsoorten uit verschillende familiegroepen.

Een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte zijn de plekken waar kan worden gespeeld. Omdat concrete verkavelingen nog niet zijn gemaakt is de exacte locatie van deze plekken nog niet aangegeven. De speelruimten voor 0-6 jarigen (spelen vlak bij huis) en voor 7-12 jarigen (spelen in de buurt) zijn onderdeel van de verkaveling. Uit de participatie is een sterke voorkeur gebleken voor natuurlijk spelen. Dat zal zeker in combinatie met het groengebied een extra kwaliteit zijn. In overleg met de gemeente worden de mogelijkheden hiervoor verkend. Het aanbod aan speelvoorzieningen is gevarieerd en goed verspreid door de wijk.



25

- inrichting openbare ruimte op basis van het PvS
- inrichting hoofdontsluiting identiek in heel Waelpark (herkenbaarheid)
- inrichting buurten specifiek (oriëntatie)
- spelen op basis gemeentelijke richtlijnen
- aandacht voor natuurlijk spelen



SPELREGELS: ontwikkelvelden

Waelpolder bestaat uit een hoofdstructuur en zgn. ontwikkelvelden. Per ontwikkelveld is een programma aangegeven met de daarbij behorende spelregels. De spelregels zijn niet opgesteld als restricties. In tegendeel, ze bieden inspiratie en stimulans om bij te dragen aan het toekomstig karakter van de wijk.

Met de beschrijving per veld kan gemakkelijk de indruk ontstaan dat elk veld als zelfstandige entiteit wordt gezien. Dat is uiteraard niet de bedoeling. Diversiteit is gewenst, en die wordt vooral positief ervaren binnen een duidelijke samenhang, De samenhang wordt bereikt in de vormgeving en inrichting van de hoofdstructuur, zowel de ecologie, het groen en water als de ontsluiting.

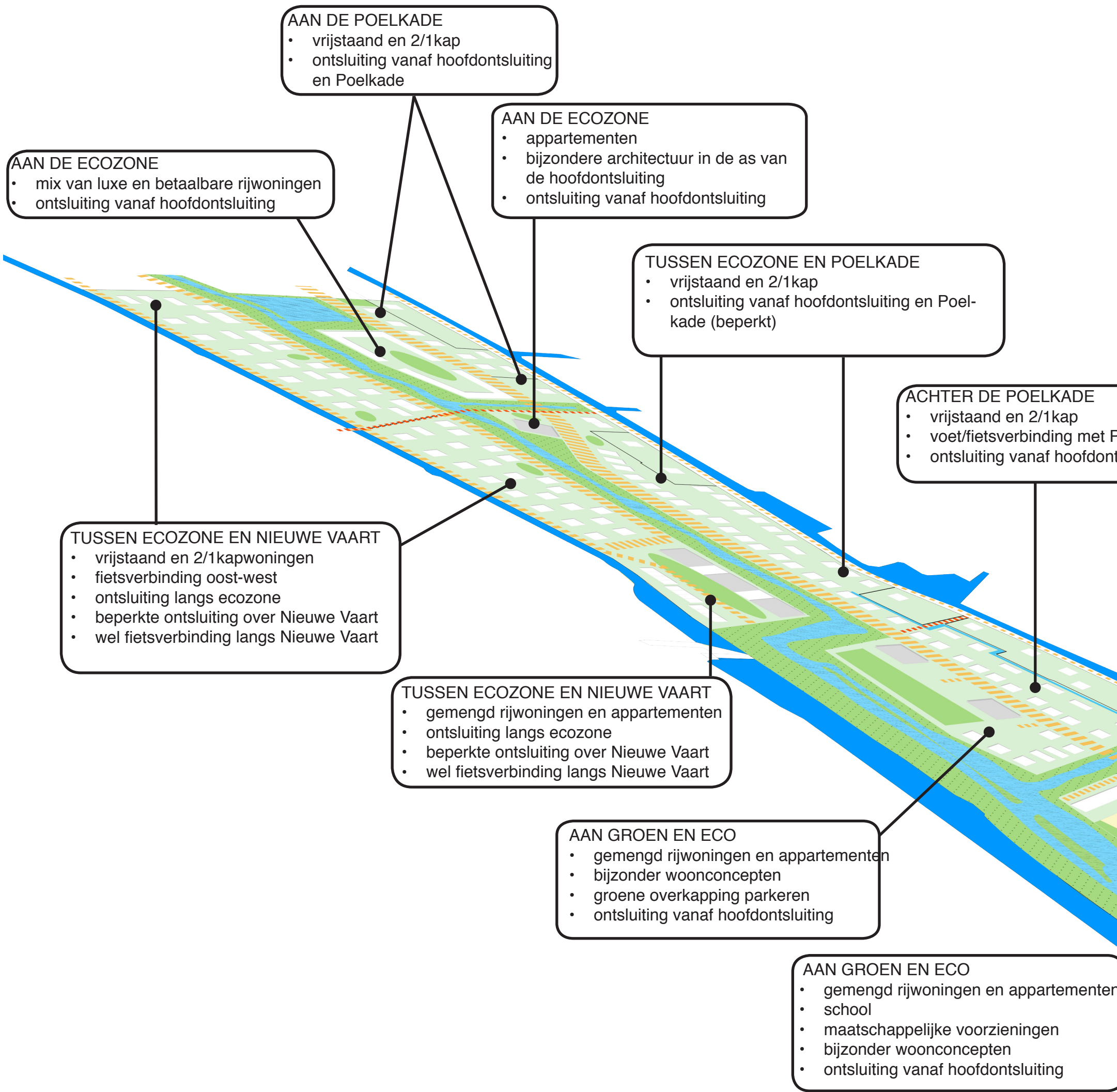
Behalve een ruimtelijke samenhang is ook samenhang in programma gewenst. Daartoe is een globale zonering aangegeven, waarbinnen overigens weer varianten denkbaar zijn. De zonering gaat uit van de situering van bepaalde woonmilieus, gebaseerd op woningtypen. Deze zonering is gewenst om te voorkomen dat de ontwikkeling van Waelpolder resulteert in een lappendeken. De uitwerking per ontwikkelveld wordt steeds afgestemd op het totaal.

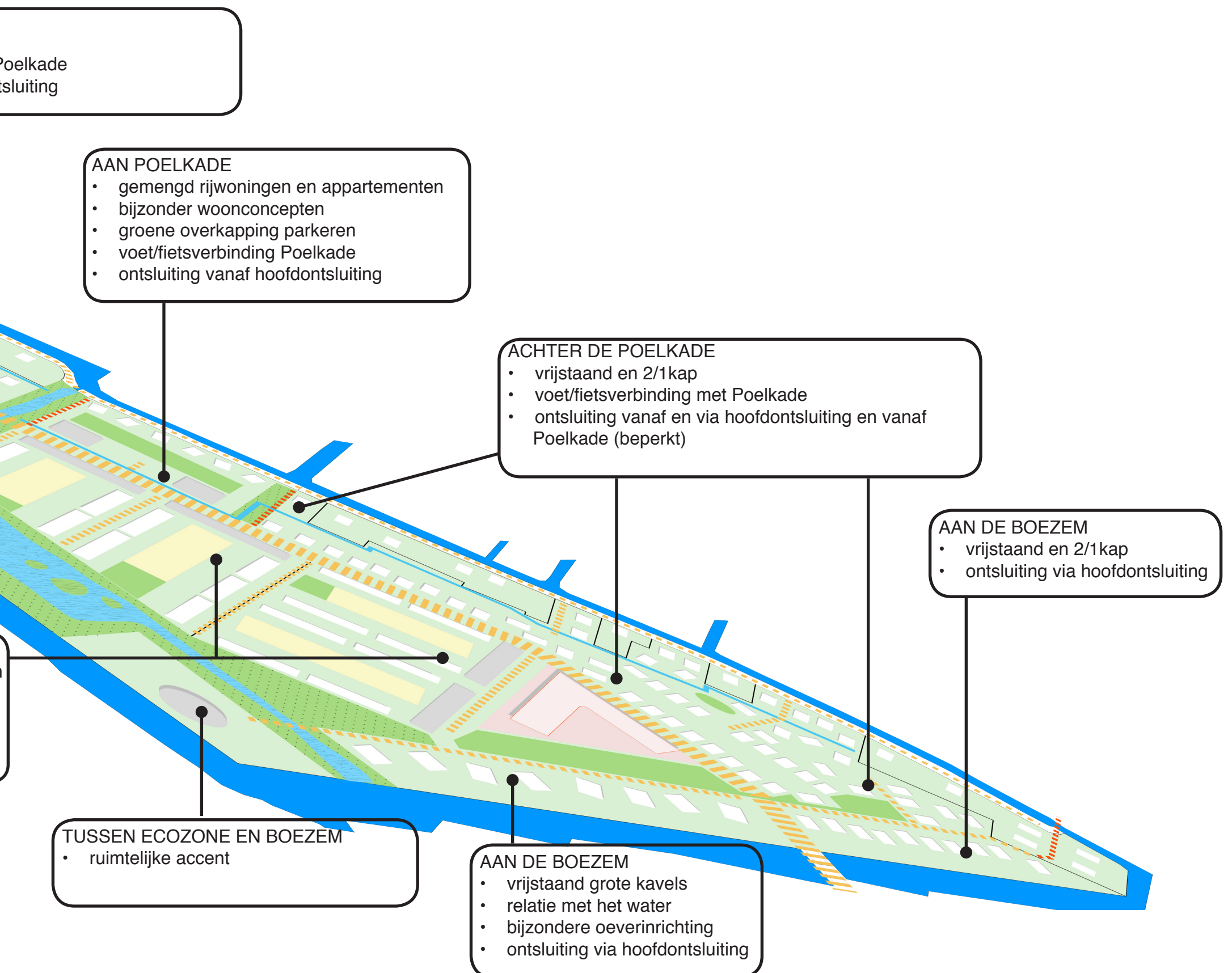
Per ontwikkelveld is een kavelpaspoort gemaakt. Daarin zijn aangegeven de spelregels specifiek voor de locatie en de beoogde invulling. De kavelpaspoorten zijn bij aanvang van de ontwikkeling beschikbaar. De spelregels richten zich met name op de overgang van openbare ruimte en particulier eigendom. Het geeft richting aan ontwikkel- en bouwinitiatieven op verschillende aspecten, zoals kavelinrichting, beplanting, bebouwingstypen, en materiaaltoepassing. Daarbij zijn de spelregels enerzijds van toepassing op geheel Waelpolder en anderzijds specifiek voor bepaalde ontwikkelvelden.

Enkele specifieke spelregels zijn nog dat de toewijzingsprocedure van de gemeente van kracht is in Waelpolder en dat woningen niet in de verkoop mogen voordat de opties besproken zijn met de gemeente en mogelijk zijn (optiebrief). Verdere spelregels zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- programma per ontwikkelveld
- zonering programma naar woonvormen
- spelregels voor inspiratie en stimulans
- diversiteit en samenhang
- toewijzingsbeleid gemeente van toepassing
- opties vooraf afstemmen
- kavelpaspoort per ontwikkelveld







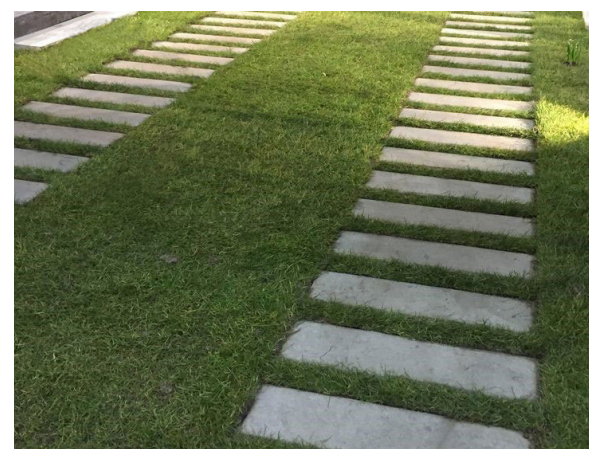
vrijstaande en twee onder een kap woningen

30

Het kenmerk van een stedenbouwkundig milieu van vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen is een lommerrijke woonomgeving, waarin het straatbeeld meer lucht dan bouwmassa toont. Daarin passen bijvoorbeeld geen brede straten en wegen. Uiteraard dienen deze functioneel te zijn, zowel voor de verkeersafwikkeling als voor parkeren. De aard van de verkaveling is dat vooral op eigen terrein wordt geparkeerd. Echter, ook voor bezoekers dient voldoende ruimte te zijn. De straten zijn vooral informeel van karakter, met beperkte verharding in gebakken klinkers. Waar mogelijk is de verharding smal, met groene zones waarin geparkeerd kan worden en auto's kunnen passeren.

Een belangrijk deel van de wateroverlast in woonwijken is het gevolg van verharde (voor)tuinen. Terwijl juist de voortuin met een groene inrichting kan bijdragen aan het karakter van een lommerrijke woonwijk. Hier is de spelregel dat de verharding beperkt is tot het functioneel noodzakelijke, zoals het voetpad naar de voordeur en een bandenspoor voor de auto. De spelregels voor erfafscheidingen dienen om een eenduidig een hoogwaardig beeld voor het gehele plangebied te creëren. De erfafscheidingen tussen private terreinen en openbaar gebied worden uitgevoerd als gemengde haag. Vanuit beheerbewust ontwerpen wordt de haag gepland op minimaal 0,5m van de eigendomsgrens aan de straat.

In de kavelpaspoorten zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt. Daarin is tevens aangegeven dat geen specifieke architectuurstijl wordt voorgeschreven. Daarbij is voor private ontwikkeling interessant dat de woningen verschillend zijn, om de gewenste individuele expressie maximaal tot recht te laten komen. Voor projectmatig gerealiseerde bouw zal het ensemblebeeld domineren.





31

- lommerrijke woonomgeving
- straatbeeld toont meer lucht dan bouwmassa
- bescheiden, groene woonstraten
- woning georiënteerd op de straat
- voortuin vrij van bebouwing
- boom in de voortuin en Westlandse haag langs de straat



rijwoningen

32

De rijwoning kent veel verschijningsvormen en wordt in verschillende prijsklassen gebouwd. Constanten bij het type zijn herhaling en (over het algemeen) eenvoud. Dat kan zeker bijdragen tot de kwaliteit van het woonmilieu. Voorwaarde is een zorgvuldige toepassing van deze kenmerken met betrekking tot de stedenbouwkundige situering, de verschijningsvorm en de aansluiting op de openbare ruimte. Een eindeloze rij woningen leidt gemakkelijk tot een monotone uitstraling. Een middel om dit te voorkomen is kortere rijtjes, waarmee meer hoekwoningen worden gecreëerd, hetgeen de oriëntatie en herkenbaarheid ten goede komt. Een rijtje is dan nooit langer dan zeven woningen. Een ander middel is een extra kort rijtje, bijvoorbeeld van drie of vijf woningen, dat met architectonische middelen tot een eigen object wordt en minder toont als rijwoningen.

Een andere mogelijkheid is de rijwoning als onderdeel van een (gesloten) bouwblok. Hier wordt het aantal aaneengesloten woningen bepaald door de maat van het bouwblok. Afwisseling wordt in dit geval bereikt met eenvoudige architectonische middelen, zoals erkers, dakvorm e.d., en eventuele hoogteverschillen.

Dan is er nog de mogelijkheid van rijwoningen met elk een eigen architectuur. Dat kan projectmatig worden gerealiseerd, maar ook door middel van het uitgeven van kavels, zo mogelijk in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

In de kavelpaspoorten zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt. Daarin zijn tevens de spelregels aangegeven voor de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.



33

- rij is maximaal zeven woningen
- tenzij onderdeel van een bouwblok
- accenten aanbrengen met erkers en dakvormen
- af en toe groeperen tot “object”
- geen “dode” geveldelen aan de straat
- kopgevel aan de straat heeft hoekoriëntatie
- toepassen ‘Delftse stoep’
- of een straat met een bijzonder inrichting



gemengd / bijzondere woonconcepten

34

Enkele plandelen aangeduid op bovenstaande kaart (p28-29) zijn gereserveerd voor gemengde bouwvormen met bijzondere woonconcepten. Gemengd wil in dit geval zeggen gebaseerd op grondgebonden woningen en appartementen. Het accent bij grondgebonden woningen ligt op rijwoningen. In deze plandelen wordt ook een hogere dichtheid voorzien dan in de andere plandelen. De grondgebonden woningen worden dan ook bij voorkeur gerealiseerd in de vorm van (gesloten) bouwblokken, waar mogelijk gecombineerd met appartementen. Uit de participatie is naar voren gekomen dat een ruimere combinatie van verschillende woningtypen gewaardeerd wordt. Denkbaar zijn andere woningplattegronden, kleinere kavels in ruil voor gezamenlijke buitenruimte, ondergeschikt stratenpatroon en alternatieve parkeervormen. Gemengde woonvormen en gedeelde buitenruimten vragen om zorgvuldige organisatie van de woningen. Ontwerpen voor de bijzondere woonconcepten moeten rekening houden met de bereikbaarheid van de woningen, ook voor de aansluitingen (kabels en leidingen) en met de gewenste privacy, zonder rigoureuze afschermingen uit te lokken. Tevens zullen andere vormen van parkeren geïntroduceerd moeten worden, waarbij het parkeren van met name de tweede auto anders behandeld kan worden dan gebruikelijk.

Voor de beoogde woonconcepten is met opzet de combinatie met appartementengebouwen gezocht. De bedoeling is dat de appartementengebouwen niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar ook dat deze een functie hebben in het geheel. Bijvoorbeeld door de aanleg van een groter, overdekt parkeerterrein voor de gehele buurt. Doorgaans is een dergelijke oplossing alleen voor de appartementen te duur. Door concentratie van parkeerplaatsen is efficiëntie en mogelijk kostenvoordeel te behalen. Nu zijn parkeervelden doorgaans nare, verharde vlakten, die grote delen van de dag niet worden gebruikt. Dat kan beter. Laat een lege parkeerplaats iets anders zijn dan een parkeerplaats. Bijvoorbeeld een speelplek. Overkapping van (delen van) een parkeerterrein is een vereiste, waarbij de overkapping toegankelijk is en wordt ingericht als daktuin.

In de kavelpaspoorten zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt.



35

- hogere dichtheid
- grondgebonden woningen en appartementen
- bouwblokken
- bijzonder, zowel stedenbouwkundig als architectonisch
- integratie van diverse woonvormen
- appartementengebouwen hebben een sculpturale vorm
- parkeerterreinen zijn uit het zicht
- wel sociaal veilig
- parkeren onder groen dek



specials

36

In Waelpolder zijn drie plekken bestemd voor bijzonder bebouwing. Twee ‘specials’ in de vorm van een ruimtelijk accent en een school. De ruimtelijke accenten zijn gesitueerd op ‘strategische’ plekken: een aan de samenkost van bestaande boezem (Nieuwe Vaart) met de nieuwe, nog te voltooien boezem en de ecozone. En een in de as van de hoofdontsluiting waar deze een knik maakt. De school ligt in het gebied met gemengde bebouwing. In de omgeving van de school is tevens ruimte voor andere maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk. Vanwege de relatief beperkte omvang van deze voorzieningen zullen deze worden opgenomen in de bebouwing, bij voorkeur grenzend aan de school.

Accenten

Accenten zijn van belang ter oriëntatie en ter markering van een bijzondere plek. Zo ligt een bescheiden accent in de zichtas van de hoofdontsluiting, komend vanuit zuidelijke richting. Dat is ook het punt waar de hoofdontsluiting afbuigt van de ecozone, of in andere richting, de hoofdontsluiting samenkomt met de ecozone.

Het accent aan de boezem en de ecozone is een echte ‘landmark’, dat vanwege de hoogte, 50m, goed te zien is vanuit de omgeving. Met twee woningen per laag is sprake van luxe appartementen in een slank volume. Dit accent heeft een gebouwde parkeervoorziening.

School

In de zone ‘gemengd, bijzondere woonconcepten’ wordt rekening gehouden met de bouw van een school, met bso en gymzaal. Gebouw en buitenruimte zijn als geheel ontworpen en geïntegreerd met de omgeving. Het schoolgebouw heeft bij voorkeur ook een functie voor de buurt en het schoolplein is ook buiten schooltijden toegankelijk.

Huisartsenpraktijk

In de zone voor gemengde bebouwing is ruimte voor het realiseren van een huisartsenpraktijk, eventueel gecombineerd met andere maatschappelijke functies. Bij voorkeur zijn deze voorzieningen gesitueerd nabij de school, bijvoorbeeld in de plint van een appartementengebouw.



37

- drie plekken met een speciale invulling
- sterke relatie gebouw en buitenruimte
- bijzondere architectuur

