

Structuurvisie Driesprong

Een duurzame leefomgeving
voor Heulenaars



Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Westland

Documentnaam:

Wissing-1182-Driesprong-Structuurvisie

Wijzigingsdatum:

16 januari 2020

ruimtelijke
denkers

wissing





Inhoud

0. Samenvatting	6	4. Glastuinbouw	43
1. Inleiding	11	4.1 De opgave	
1.1 Introductie		4.2 Structuurvisie: Glastuinbouw en wonen in balans	
1.2 Instandhouden voorkeursrecht		5. Verkeer en mobiliteit	47
1.3 Onderbouwing van de keuze voor De Driesprong		5.1 Situatie	
1.4 Visiegrens		5.2 Mobiliteit	
1.5 Relatie met Omgevingsvisie Zuid-Holland		5.3 Langzaam verkeer	
1.6 Participatie		5.4 Openbaar vervoer	
2. Ruimtelijke aspecten	21	5.5 Recreatieve verbindingen	
2.1 Cultuurhistorische structuur		5.6 Auto-ontsluiting	
2.2 Bestemming		5.7 Parkeren	
2.3 Bebouwing		5.8 Structuurvisie: Ruime straten met kwaliteit	
3. Wonen	31	6. Groenstructuur en ecologie	60
3.1 Inleiding		6.1 Situatie	
3.2 Situatie		6.2 Biodiversiteit, flora en fauna	
3.3 Huidige beleid en beleidskeuzes		6.3 Structuurvisie: De ecologische stapsteen	
3.4 Behoeftte aan woningen		7. Waterstructuur	70
3.5 Structuurvisie: Vraaggestuurd bouwen		7.1 Situatie	
		7.2 Beleidsdoelen	
		7.3 Structuurvisie: Robuust en multifunctioneel water	

8. Klimaatadaptatie en duurzaamheid 76

- 8.1 Situatie
- 8.2 Bodem
- 8.3 Beleidsdoelen
- 8.4 Verduurzaming van de woningvoorraad
- 8.5 Energie
- 8.6 Structuurvisie: Klimaatadaptieve wijk

9. Gezondheid 90

- 9.1 Vestigingsklimaat
- 9.2 Luchtkwaliteit
- 9.3 Hittestress
- 9.4 Structuurvisie: Een groene en gezonde leefomgeving

10. Uitvoeringsparagraaf 98

- Bijlage 1 Memo overleg provincie
- Bijlage 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3 Nota van beantwoording reacties
- Bijlage 4 Wijzigingenlijst



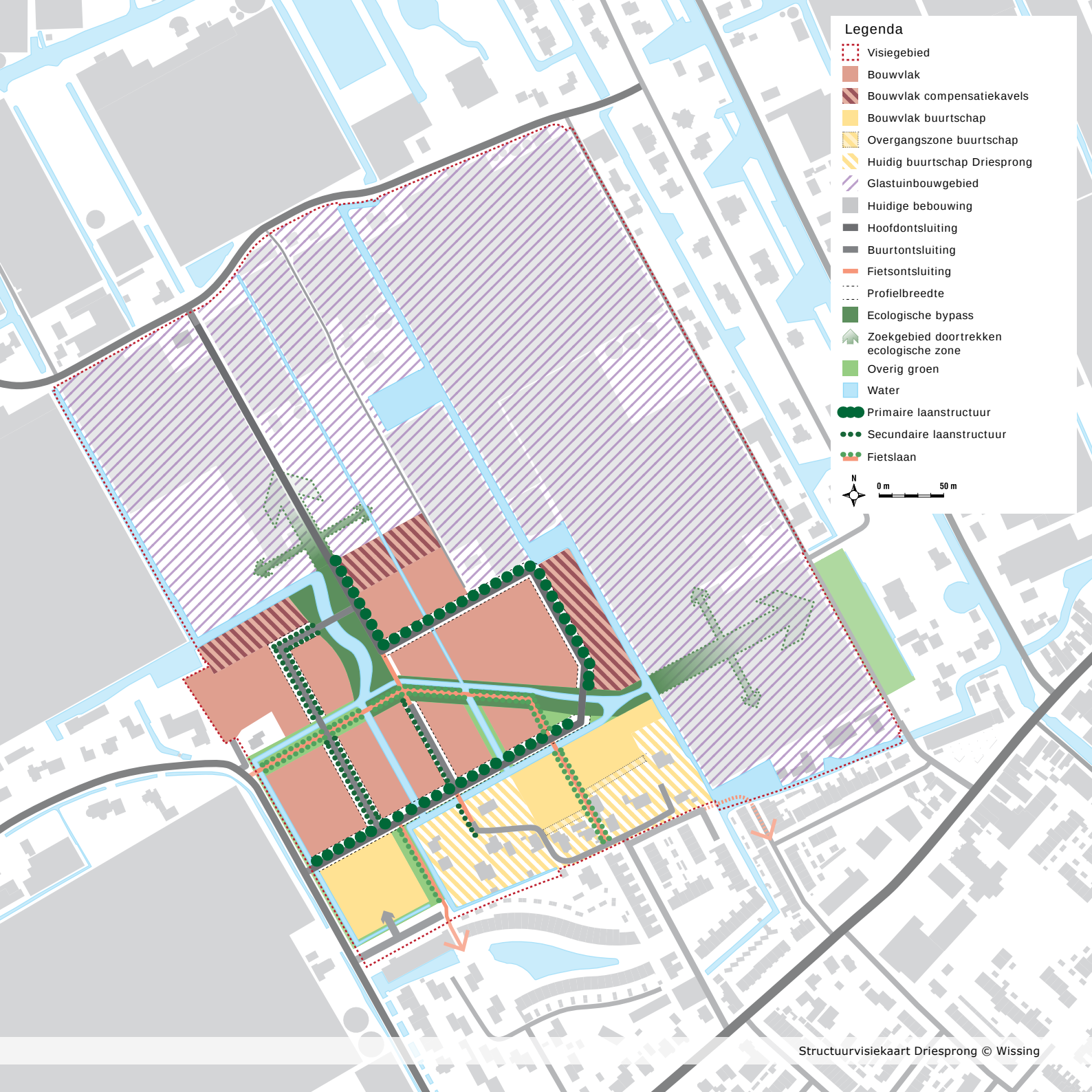
0. Samenvatting

De gemeente Westland heeft de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Bij de vaststelling door de gemeenteraad van de woonstrategie (januari 2016) werd de 'motie van de kleine vitale kernen' aangenomen. Door het college van burgemeester en wethouders is, naar aanleiding van de motie, onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van woningbouw in De Driesprong Kwintsheul, in combinatie met reconstructie van glastuinbouw. In deze structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waarin rekening wordt gehouden met de lokale behoefte van Kwintsheul. De gemeente stelt deze structuurvisie op om de regie over de woningbouw te kunnen houden. De structuurvisie is ontwikkeld in een participatietraject met inwoners van Kwintsheul en grondeigenaren. Na de vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en worden een bestemmingsplan/Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Vraag-gestuurd ontwikkelen

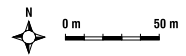
Kwintsheul heeft een eenzijdige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en kent weinig doorstroming. Er is sprake van een mismatch tussen de vraag naar woningen en het aanbod aan geschikte woningen. Het gevolg is dat jongeren het dorp verlaten wat het voorzieningenniveau onder druk zet. Woningbouw voor specifieke doelgroepen (starters en senioren om doorstroming te bevorderen) zal soelaas bieden. In de structuurvisie worden enkele spelregels opgesteld om 'vraag-gestuurd bouwen' van de grond te krijgen. Alvorens te gaan bouwen moet er worden aangetoond dat er vraag is. De vraag naar woningen moet van binnen de gemeente afkomstig zijn, en bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming in Kwintsheul of woningen bieden voor Heulse senioren en/of jongeren.

De Driesprong moet dus een gemengde woonbuurt ontstaan, zonder een te grote concentratie van één woningtype. Uitzondering daarop is het 'buurtschap' op de rand van het 'oude' dorp en de nieuwe uitbreiding. Dit gebied leent zich bij uitstek voor de doelgroep senioren / levensloopbestendig.



Legenda

- Visiegebied
- Bouwvlak
- Bouwvlak compensatiekavels
- Bouwvlak buurtschap
- Overgangszone buurtschap
- Huidig buurtschap Driesprong
- Glastuinbouwgebied
- Huidige bebouwing
- Hoofdontsluiting
- Buurtontsluiting
- Fietsontsluiting
- Profielbreedte
- Ecologische bypass
- Zoekgebied doortrekken ecologische zone
- Overig groen
- Water
- Primaire laanstructuur
- Secundaire laanstructuur
- Fietslaan



Integratie van maatschappelijke vraagstukken

De vraagstukken wonen en glastuinbouw zijn door de gemeente aangewend om ook andere urgente thema's in Kwintheul op te pakken. Naast de opgave voor woningbouw en duurzame glastuinbouw liggen er tevens opgaven op het gebied van de leefomgeving in het dorp, de ecologische hoofdstructuur, de waterhuishouding, klimaatadaptatie en gezondheid. Meer in het algemeen gaat het dus om het creëren van een duurzame leefomgeving, met oog voor mens en milieu. Deze onderwerpen zijn in de Structuurvisie ondergebracht in de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9. Er is dus sprake van een gelaagd, integraal vraagstuk, waarbij alle thema's in samenhang worden bekeken. De gemeente heeft de intentie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te bereiken, en verwacht met deze structuurvisie een voorbeeldplan te hebben opgesteld ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling in het Westland.

De planstructuur is gebaseerd op een stevig groen-blauw raamwerk, waarmee in de buurt voldoende ruimte ontstaat, dat ook goed toegankelijk is vanuit het bestaande dorp. De wijk is klimaatadaptief en toekomstbestendig. De groenstructuur verbindt de ecologische zone van de Gantel met de Holle Watering. De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Mariëndijk en de Van Buerenlaan. Voor langzaam verkeer komen diverse verbindingen naar het dorp beschikbaar, en de woonbuurt zelf verkrijgt eveneens een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer.





1. Inleiding

1.1 Introductie

De opgave om voor De Driesprong een structuurvisie op te stellen komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Bij de vaststelling door de gemeenteraad in januari 2016 van de woonstrategie werd de 'motie van de kleine vitale kernen' aangenomen. Door het college van burgemeester en wethouders is, naar aanleiding van de motie, onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van mogelijke woningbouwlocaties bij kleine kernen zo mogelijk in combinatie met glastuinbouw.

Uit dit onderzoek kwam onder andere de locatie Driesprong in het buitengebied van Kwintsheul naar voren.

In deze structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waarin rekening wordt gehouden met de lokale behoefte van Kwintsheul. De structuurvisie is ontwikkeld in een uitgebreid participatietraject met onder andere inwoners van Kwintsheul en grondeigenaren.

1.2 Instandhouden voorkeursrecht

In verband met de ontwikkeling van de locatie is op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bij raadsbesluit van 21 februari 2017 op verschillende percelen een voorkeursrecht gevestigd (kaartbeeld p.13). Om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen dient binnen drie jaar na de vaststelling van het voorkeursrecht een structuurvisie of een bestemmingsplan in de zin van, respectievelijk artikel 2.1 en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden vastgesteld. Dit houdt in dat voor 21 februari 2020 een structuurvisie (of een bestemmingsplan) moet zijn vastgesteld. Deze structuurvisie moet in de voor-

genomen ontwikkeling voorzien en moet voldoen aan artikel 2.1. Wro, waarin formele eisen aan een structuurvisie worden gesteld:

- A. In het geval de visie een ontwikkeling bevat geeft de raad aan hoe die ontwikkeling wordt verwezenlijkt;
- B. De visie geeft aan op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de visie zijn betrokken;
- C. Een visie moet digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn.

1.3 Onderbouwing van de keuze voor De Driesprong

De keuze om De Driesprong aan te wijzen als onderzoeksgebied heeft te maken met diverse ruimtelijk-functionele aspecten. Er is gezocht naar een locatie waarbij de woningbouw op een ruimtelijk en verkeerskundige manier goed aansluit op het dorp en waarbij het aangrenzende glastuinbouwgebied logisch en efficiënt te verkavelen is.

Kwintsheul is van oudsher gegroeid tussen de kassen en kent daardoor een bijzonder compacte opbouw. Daardoor is er verhoudingsgewijs zeer weinig groen in het dorp, en dat beperkt zich grotendeels tot de private tuinen. In de kern zijn dan ook nauwelijks open ruimten of terreinen die voor herstructurering in aanmerking komen. Alleen voor de leegstaande garage De Witte Brug bestaat wellicht een mogelijkheid om deze aan te wenden voor woningbouw. Die locatie is te beperkt om voor een langere periode de woning-

vraag te accommoderen. Daarnaast is het perceel in particulier eigendom, waardoor geen zekerheid kan worden gesteld over de herontwikkeling en de programmering.

Aan de zuidzijde van de kern Kwintsheul is geen logische verkavelingsstructuur voor woningbouw te realiseren vanwege het hier aanwezige toekomstbestendig tuinbouwgebied. Aan de oostkant van de kern Kwintsheul is in het verleden gesproken over uitbreiding van de Westlandse Zoom, maar is het besluit genomen om het bedrijventerrein uit te breiden. Woningbouw achter het bedrijventerrein is niet wenselijk. Een uitbreiding in noordelijke richting van de kern Kwintsheul is logisch, omdat hier beter kan worden aangesloten op de dorpsstructuur, het ligt dichtbij de voorzieningen en er is een grotere synthese mogelijk met het dorp.



De Witte Brug - Luchtfoto 2018 © CycloMedia Technology B.V.



De Witte Brug - Situatie 2019 © CycloMedia Technology B.V.

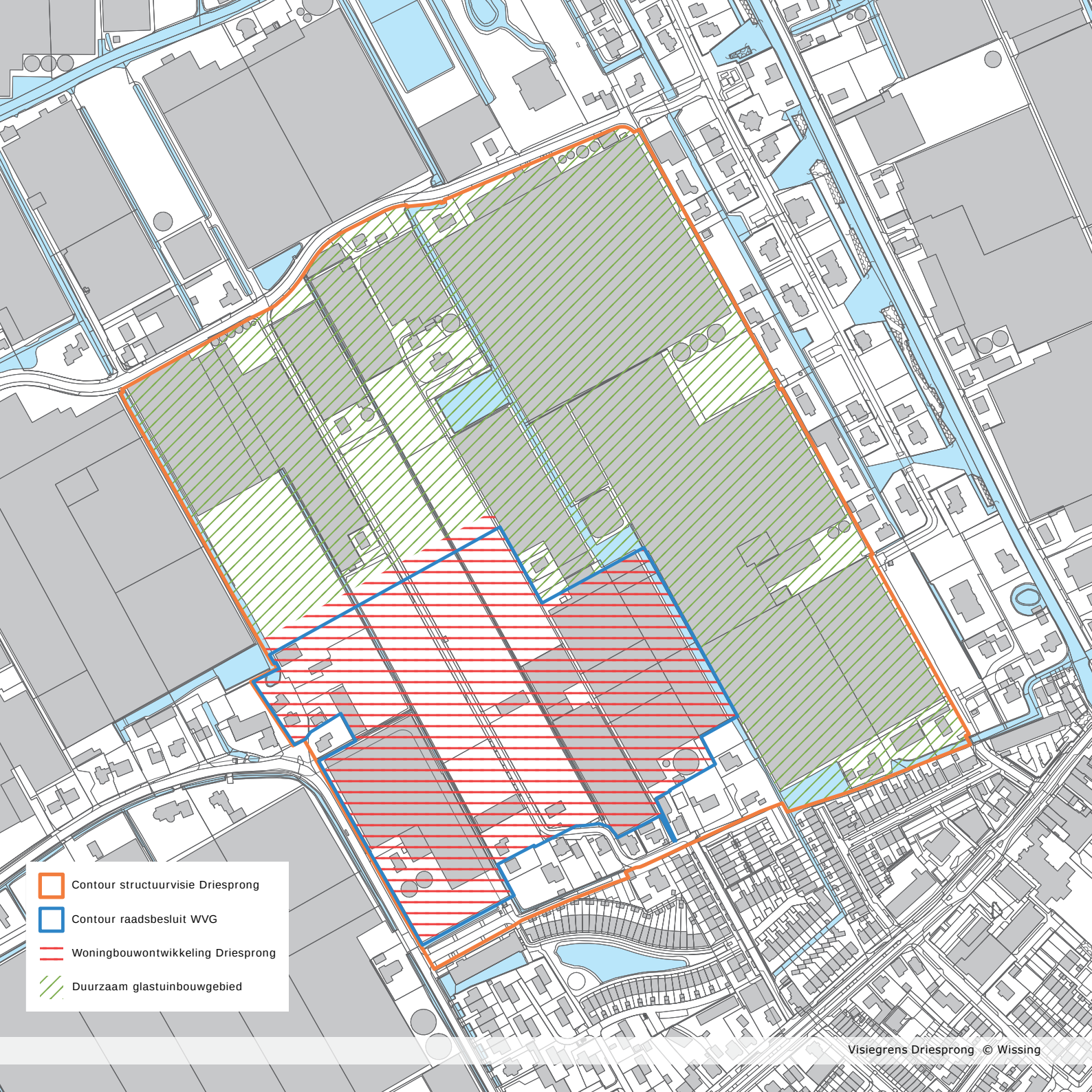


1.4 Visiegrens

Zoals aangegeven komt het onderzoek naar mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied rondom De Driesprong voort uit de 'motie van de kleine vitale kernen'. In de motie is geen onderzoeksgebied gedefinieerd. De visiegrens van deze structuurvisie is dus 'werkenderwijs' tot stand gekomen. In samenspraak met de klankbordgroep is onderzocht op welke manier een logische visiegrens kan worden gedefinieerd. Die grens is weergegeven op het kaartbeeld pagina 13.



Huidige situatie De Driesprong © Wissing



- Contour structuurvisie Driesprong
- Contour raadsbesluit WVG
- Woningbouwontwikkeling Driesprong
- Duurzaam glastuinbouwgebied

1.5 Relatie met Omgevingsvisie Zuid-Holland

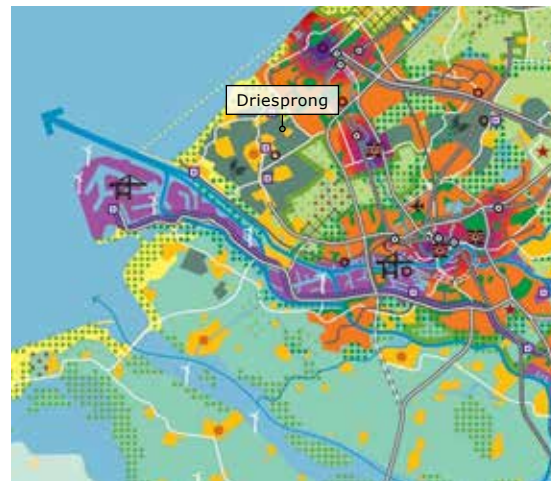
De realisatie van woningbouw is vooralsnog strijdig met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Artikel 6.1.5 Glastuinbouwgebied, Lid 1: glastuinbouwgebied voor teelt onder glas, geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied (als verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden) alleen glastuinbouwbe-drijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Lid 3 van ditzelfde artikel geeft een afwijkingsmogelijkheid voor niet voorziene ontwikkelingen met een zwaarwegend algemeen belang, indien er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van artikel 6.1.5.

Onder zwaarwegend algemeen belang wordt in ieder geval verstaan de ontwikkeling van een locatie die in het Programma ruimte is aangeduid op de zogenoemde 3 ha kaart. Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie.

In paragraaf 1.3 van deze Structuurvisie wordt beargumenteerd dat het genuanceerd toevoegen van specifieke woningtypen aan de bestaande

voorraad in Kwintsheul, niet kan worden opgelost binnen het bestaand stedelijk gebied. In de specifieke situatie van Kwintsheul, waar het gehele buitengebied in de Verordening is aangewezen als glastuinbouwgebied, zal deze opgave ten koste gaan van het glastuinbouwgebied. De gemeente heeft overwogen dat de planlocatie Driesprong momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik is als glastuinbouwgebied. Analyse heeft uitgewezen dat de huidige en toekomstige gebruikswaarde van De Driesprong als glastuinbouwgebied beperkt is, dit in tegenstelling tot andere glastuinbouwgebieden grenzend aan de dorpskern. Het aanwenden van deze locatie om de woningbehoefte van Kwintsheul op te lossen is een weloverwogen keuze. De ontwikkeling van woningbouw in Kwintsheul is realistisch en is voorzien binnen een periode van circa 4-6 jaar.



Omgevingsvisie Zuid-Holland: Ruimtelijke hoofdstructuur
© Provincie Zuid-Holland

Visie versus realiteit

In het Werkboek Westland is aangegeven dat het gebied ten noordwesten van Kwintsheul geschikt is voor middelgrote glastuinbouwbedrijven. De bijgaande strategiekaart geeft een abstracte weergave van de indeling van glastuinbouwgebieden in het Westland. De plaatselijke situatie is doorgaans veel genuanceerder dan op een dergelijke kaart is weer te geven en dat is ook in De Driesprong het geval. Ondernemers hebben in De Driesprong te maken met een zeer versnipperd eigendom, kavelgroottes variërend van 0,6 tot 3 hectare, een smalle langgerekte kavelstructuur en de aanwezigheid van burgerwoningen, waartoe een hindercontour van 30 meter moet worden aangehouden. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is derhalve niet tot duurzaam glastuinbouwgebied in te richten, waar optimale productieomstandigheden zijn te creëren. Dit betreft grofweg het gebied ten zuiden van de lijn die in het verlengde ligt van de Mariëndijk.

In tegenstelling tot de strategiekaart is de structuurvisie gemaakt vanuit het feitelijke ruimtegebruik en toekomstmogelijkheden in het gebied. Tuinders geven aan dat de gronden nabij de dorpskern niet als duurzaam glastuinbouwgebied kunnen worden aangewend. Dat argument in combinatie met het langdurig braak liggen van de gronden en de behoefte aan woningbouw heeft geleid tot de keuze om dan deze gronden aan te wenden voor de woningbehoefte. De realiteit van het plangebied noodzaakt naar de mening van de gemeente dus tot een genuanceerde benadering.



1.6 Participatie

De gemeente heeft ervoor gekozen om de structuurvisie op te stellen met een zo groot mogelijke inbreng van betrokken bewoners, ondernemers, het verenigingsleven en overige belanghebbenden. Daartoe heeft op 3 momenten in het proces een brede raadpleging plaatsgevonden en is er een klankbordgroep samengesteld, die de structuurvisie heeft helpen opstellen. Van deze bijeenkomsten zijn (beeld-)verslagen gemaakt, die steeds op de gemeentelijke website zijn geplaatst, zodat eenieder de voortgang kon volgen. Binnen het gemeentelijk apparaat is betrokkenheid georganiseerd door interviews te houden over specifieke thema's en hebben werk- en projectgroepen plaatsgevonden.

Naast dit participatieproces gedurende de totstandkoming van de structuurvisie, wordt deze ook formeel ter inzage gelegd. Dat is immers een verplichting op grond van de WRO (artikel 2.1) en de gemeentelijke inspraakverordening. Van deze ter inzage legging wordt een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze structuurvisie zal worden toegevoegd.

‘Hoe kunnen we in een zinvol participatieproces het benodigde draagvlak ontwikkelen en op basis daarvan een structuurvisie maken waarmee de gemeente het voorkeursrecht kan bevestigen?’



Thema- en ontwerpstudies



Schets structuurvisie

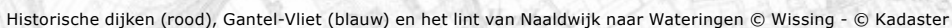


Grote hoeveelheden input vanuit de stakeholders

Veel aanmeldingen voor de klankbordgroep



Impressie klankbordgroepbijeenkomst © Wissing



2. Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en planologische situatie van het plangebied en de omgeving geanalyseerd. Dit betreft aspecten zoals de cultuurhistorische situatie, de bestemmingen en de bebouwing. De bestaande situatie ten aanzien van wonen, glastuinbouw, verkeer, groen en water worden in de desbetreffende hoofdstukken toegelicht.

2.1 Cultuurhistorische structuur

Het cultuurlandschap van het Westland kent een rijke geschiedenis, die terug kan worden herleid tot in de prehistorie. De Romeinen en vroeg-middeleeuwse bewoners hebben een grote invloed gehad op de hoofdstructuren in het gebied die de ligging van de verschillende kernen en de huidige infrastructuur verklaren.

Westland

De Gantel was lange tijd een flinke veenrivier, die het water van het veengebied achter de duinen, afvoerde in de richting van de monding bij Naaldwijk. Na de overstroming van 1134 is men begonnen met het herontginnen door middel van het graven van de Zweth. Dit is de eerste stap in een reeks van ontginningen en het aanleggen van nieuwe dijken geweest die gedurende de 12de en 13de eeuw het polderlandschap van het Westland heeft gevormd.

Tegelijk met het graven van de Zweth werd een begin gemaakt met de bedijking van de Gantel. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van de natuurlijke strandwal (noordelijke dijk) en natuurlijke oeverwal (zuidelijke dijk). Het abrupte einde van deze zuidelijke dijk, bij de boerderij 'De Wilde Zee' is hieruit te verklaren. Blijkbaar was de gesteldheid van het terrein ten oosten van De Wilde Zee dusdanig dat het functioneerde als een natuurlijke waterkering, waardoor het niet noodzakelijk was de dijk verder te verlengen.

[Bron: Atlas van het Westland, 10.000 jaar ruimtelijke ontwikkeling]



Kwintsheul

Het plangebied ligt direct ten oosten van de opvallende scherpe bocht van de Mariëndijk. De dijk houdt op ter plaatse van de voormalige herenboerderijk 'De Wilde Zee'. Dit betekent dat dit gebied op boezem-niveau ligt, waarbij de watergangen in verbinding staan met de Gantel.

Daarnaast ligt niet ver ten zuiden van het plangebied het historische lint de Kerkstraat-Heulweg. Deze route is terug te herleiden naar de Romeinse tijd, toen het een belangrijke landweg was tussen Katwijk, Voorburg en Naaldwijk.



Historisch dorpsgezicht Kwintsheul: Bruggetjesdorp © Westlands Museum

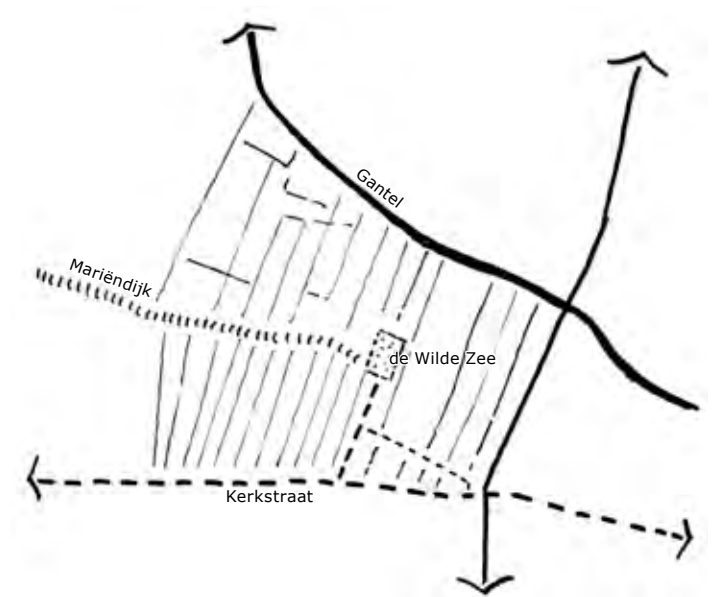
Driesprong

Vanuit historisch perspectief houdt de Mariëndijk op ter plaatse van De Wilde Zee. Daar lag het land hoog genoeg om niet behoeven te worden bedijkt. Het huidige zuidelijke gedeelte van de Mariëndijk was de oprijlaan naar De Wilde Zee en heette oorspronkelijk Leijdweg of Lyt Wegh (zie de Kruikiuskaart hiernaast).

De polder ten zuiden van de Mariëndijk kent smalle lange polderkavels (kaartbeeld boven), het 'buitendijkse' gebied juist een onregelmatige blokverkaveling (kaartbeeld boven). Deze onregelmatige blokverkaveling wijst op een hogere en drogere ligging dan terreinen met smalle lange sloten.

Op de Kruikiuskaart (1712) is de landschapsgeschiedenis duidelijk afleesbaar. De Gantel (boven); Boerderij De Wilde Zee (midden), met een lange recht oprijlaan naar de Kerkstraat (onder).

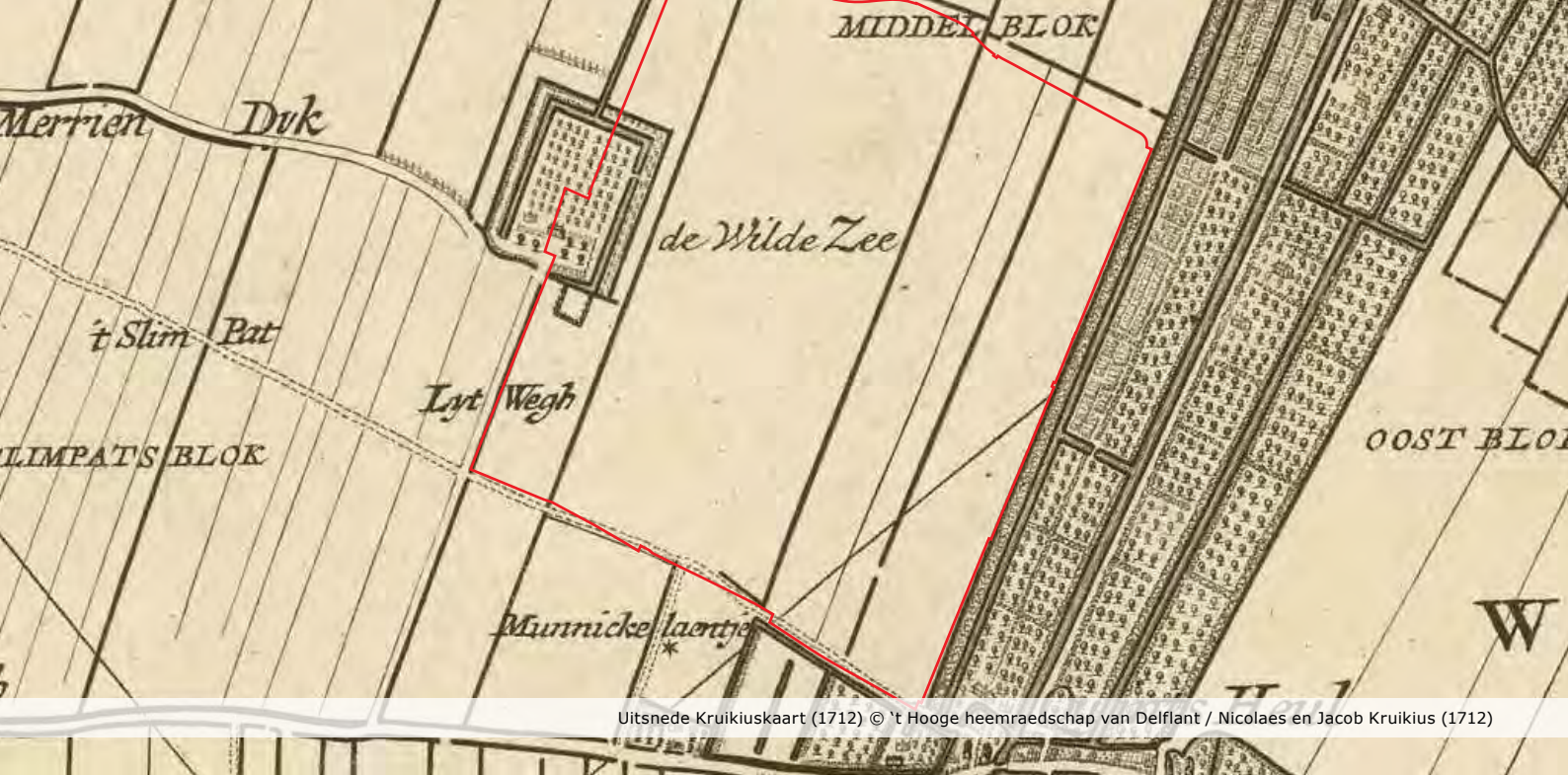
De cultuurhistorische ingrediënten van het plan- gebied zijn van groot belang voor het karakter van het huidige dorp en landschap en kunnen een inspiratie zijn voor het ontwerp van De Driesprong. Zo kan bijvoorbeeld het gegeven dat Kwintsheul bekend stond als 'bruggetjesdorp' vanwege de vele lage bruggetjes een rol spelen. Dit 'DNA' van Kwintsheul is bruikbaar bij het ontwikkelen van een nieuw woongebied.



Cultuurhistorische structuren © Wissing



Boerderij De Wilde Zee © Rijksdienst cultureel erfgoed



Boerderij De Wilde Zee 1964 © Onbekend

2.2 Bestemming

Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouw-gebied Westland' (vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012) heeft het gebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw'. De ontwikkeling van woningbouw is in strijd met deze bestemming.

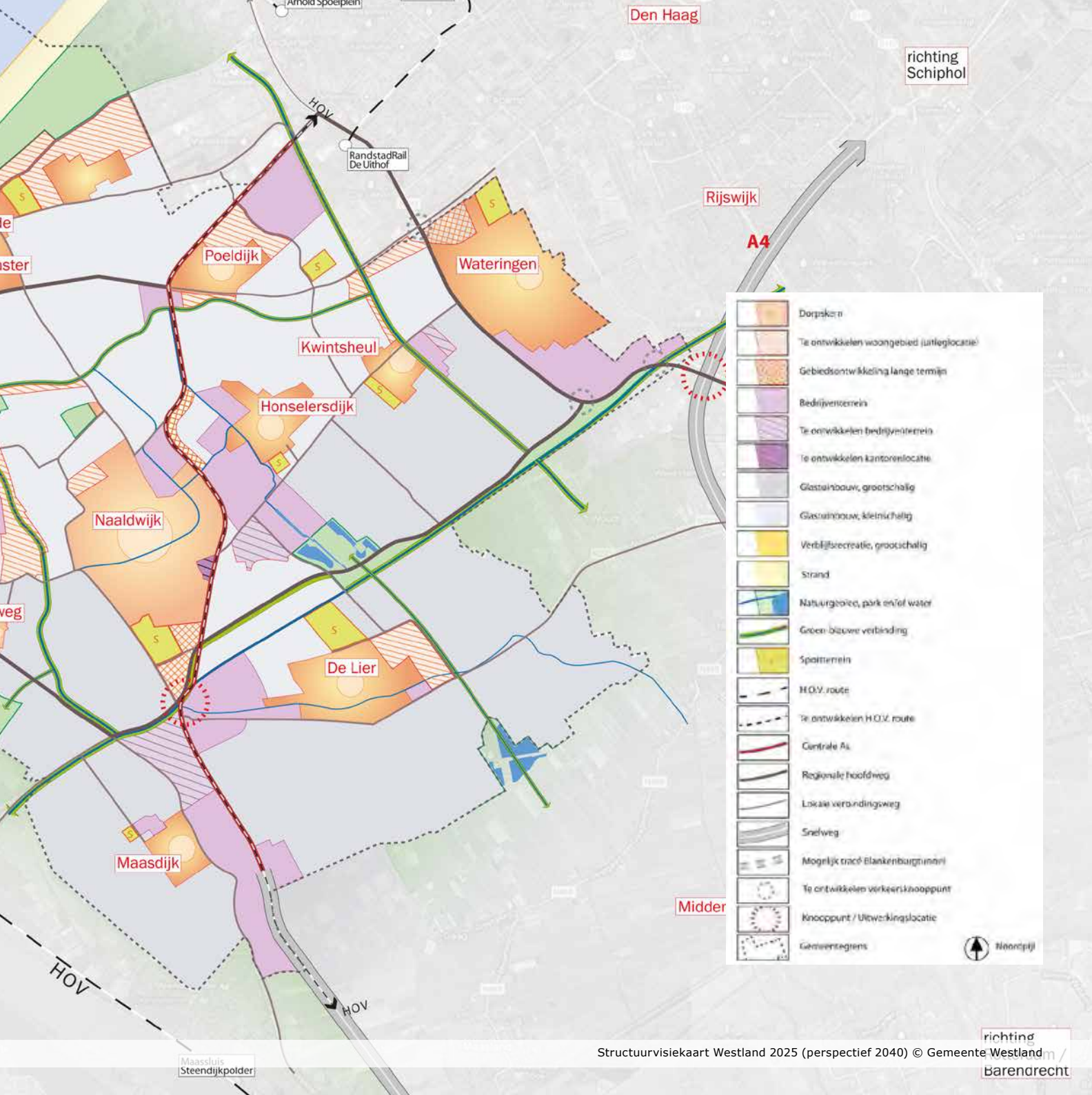


Bestemmingsplan © Gemeente Westland

Structuurvisie Westland 2025 (perspectief 2040)

In deze structuurvisie is het gebied aangewezen als 'glastuinbouw kleinschalig'. Ook deze aanwijzing voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling.





2.3 Bebouwing

In de huidige situatie is duidelijk afleesbaar dat langs de historische wegenstructuur (Mariëndijk en Kerkstraat) een verdichting is van woningen en bedrijven die het achtergelegen agrarische gebied bijna volledig afschermen. Alleen ter plaatse van het plangebied is sprake van een opvallend verschil. Langs de Mariëndijk is een verdichting met woningen, terwijl op het gedeelte tussen 'De Wilde Zee' (huidig terrein Verkade) en de bebouwde kom geen bebouwing aanwezig is.



Zicht over onbebouwde Driesprong richting Mariëndijk ©Wissing

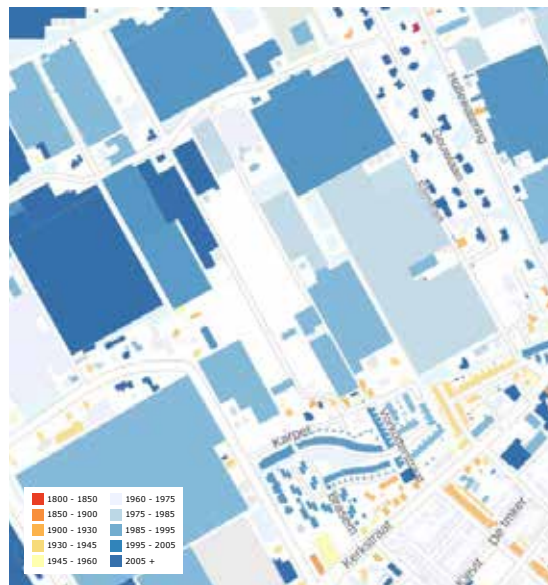


Buurt ten zuiden van het plangebied © Ed te Pas

Bouwjaar

Ondanks de rijke geschiedenis die ten grondslag ligt aan het gebied is dit in de bebouwing lastig terug te zien. Het grootste deel van de bebouwing in het gebied bestaat uit glastuinbouw. Deze glastuinbouw is voornamelijk gebouwd vanaf de jaren 90. Enkele oudere kassen uit de vroege ontwikkeling van de glastuinbouw zijn sporadisch tussen de nieuwe kassen terug te vinden.

Tussen de glastuinbouw is een mix van oude en nieuwe woningbouw te herkennen. Opvallend zijn de duidelijk te herkennen historische dijken (Mariëndijk) en linten (Kerkstraat) waarlangs in het algemeen de bebouwing aanzienlijk ouder is.



Bouwjaren panden Kwintsheul © Kadaster

Bouwhoogte

Ondanks het grote vloeroppervlak van de glastuinbouw is de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan een enkele verdieping. Vanuit het plangebied zijn deze lange wanden duidelijk te ervaren.

De woningen in de kern van Kwintsheul zijn voornamelijk 1 tot 2 lagen met kap. Dit zorgt voor een traditionele, dorpse uitstraling. Op enkele plekken zijn appartementen tot 4 bouwlagen aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied ligt een buurt wat afwijkt van deze traditionele bouwvorm. De woningen zijn 3 lagen met een plat dak en een 4 hoog appartementen complex markeert de rand van deze buurt.



Hoogtekaart © AHN



3. Wonen

3.1 Inleiding

De opgave om in De Driesprong woningbouw te realiseren komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. In dit hoofdstuk worden de vraag naar woningen in Kwintsheul en de wijze waarop daaraan met deze structuurvisie invulling aan wordt gegeven, nader toegelicht.

De vraag naar woningen in Kwintsheul is zowel een kwalitatief als een kwantitatief vraagstuk. De verwachting is dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de komende jaren en de vraag vanuit de doelgroepen starters en senioren verder toenemen. Omdat Kwintsheul een vrij eenzijdige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en weinig doorstroming kent, is er sprake van een mismatch tussen de vraag en de beschikbaarheid aan geschikte woningen. Daarnaast is door de lichte groei van het aantal huishoudens sprake van een kwantitatief vraagstuk.

In deze structuurvisie wordt onderbouwd dat er behoefte is aan een groter aanbod, maar wel ten behoeve van specifieke doelgroepen. Dit wordt hieronder toegelicht. De doelstelling van het realiseren van woningbouw in Kwintsheul is om:

- gedurende een langere periode bij te dragen aan de woningvraag;
- een bijzondere en onderscheidende woonwijk te realiseren, met meerwaarde voor Kwintsheul en het Westland.

Daarnaast is er in De Driesprong ook ruimte voor zogenaamde Compensatiewoningen. Dit vraagstuk komt echter niet voort uit demografische overwegingen en de woningmarkt, maar uit een milieukundig / economisch vraagstuk. Dit onderwerp komt dan ook aan bod in hoofdstuk 4.

3.2 Situatie

In het algemeen zijn er voor ouderen in het Westland, en zeker in Kwintsheul, te weinig mogelijkheden om door te stromen naar een seniorenwoning. De bestaande seniorenwoningen en accommodaties van zorginstellingen voldoen in veel gevallen niet aan de moderne eisen. De woningen zijn klein en niet geschikt om met moderne hulpmiddelen zorg te verlenen. Mede omdat senioren vaak comfortabel wonen met een dragelijke hypotheeklast is de verhuigeneidheid klein. Dit heeft als effect dat sprake is van een zeer beperkte doorstroming, hetgeen op haar beurt zorgt voor onvoldoende kansen op de woningmarkt voor jongeren om een wooncarrière binnen de eigen kern of het Westland te beginnen. Hierdoor vertrekken jongeren (tijdelijk) uit het Westland. Het bovenstaande geldt ook voor Kwintsheul en wordt bevestigd in het Wijkonderzoek: Sterkten, Zwaktes en Verbeterprioriteiten t.b.v. Wonen Wateringen en in de Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen.

[Bron: Wijkonderzoek Wonen Wateringen en Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen 2011]



Vraagstuk: Voor wie bouwen in Driesprong?

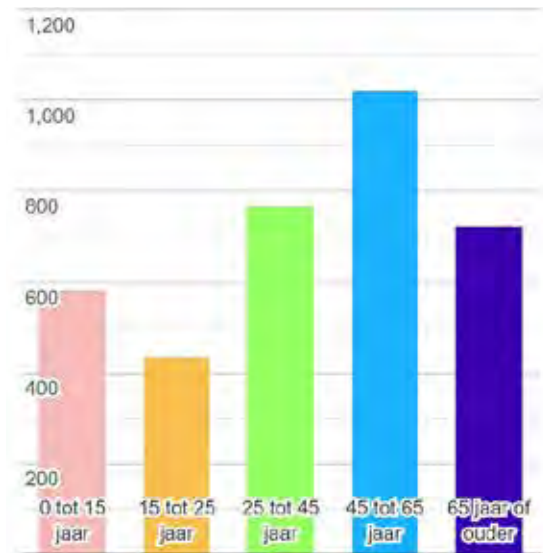
Bouwen om de doorstroming te bevorderen, voor specifieke doelgroepen of juist van alles wat? © Wissing

Uit de inventarisatie en buurtbijeenkomsten is gebleken dat jongeren momenteel uit het dorp vertrekken naar nieuwbouwwoningen in bijvoorbeeld De Lier, Monster of Naaldwijk. Er is sprake van een breed ervaren gebrek aan goede huisvesting voor starters, met als gevolg dat het voorzieningenniveau in het dorp onder druk komt te staan. En dan gaat het niet zozeer om de winkels, maar om het verenigingsleven (waaronder Quintus), scholen en medische voorzieningen. De realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen in de Kwintsheul wordt daarom gezien als urgent.

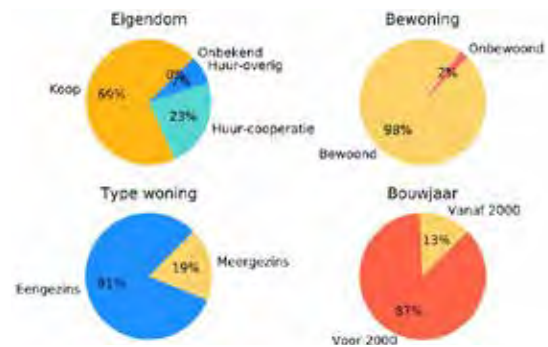
In cijfers (indicatief)

- Kwintsheul had per 1-1-2018 3750 inwoners, 40 meer dan in 2013.
- Er is ca. 1% groei in 5 jaar geweest.
- De bouwproductie is achter gebleven ten opzichte van eerdere prognoses.
- Gemiddeld zijn er tussen 2004 en 2018 7 à 8 woningen per jaar gebouwd;
- In een RIGO onderzoek van 2014 wordt beschreven dat we voor Kwintsheul 10 tot 20 woningen op jaarbasis moeten bouwen. Gemiddeld was er in de periode 2004-2018 een behoefte van 15 à 16 woningen per jaar. Hiermee is een tekort ontstaan van circa 95-110 woningen.

In het kader van het bestemmingsplan wordt een zogenaamde 'ladderonderbouwing' opgenomen. Daarin staan de exacte en geactualiseerde gegevens over de bouwproductie in Kwintsheul, in relatie tot de exacte vraag.



Inwoners naar leeftijd Kwintsheul © Openinfo.nl



Kenmerken van de woningen © Openinfo.nl



Senioren zoeken kleinere woningen dicht bij de kern © BPD - © Stichting Knarrenhof Nederland



Starters willen graag in Kwintsheul blijven wonen © BPD - © Wissing



Gezinnen zoeken ruimere woningen in Kwintsheul © BPD - © Wissing



3.3 Huidige beleid en beleidskeuzes

Voor de realisatie en verdeling van de woningtypen is de Woonvisie Westland 2030 'Wonen naar Westlandse woningbehoefte' (vastgesteld 26 januari 2016) het uitgangspunt. Deze visie bevat o.a. de volgende uitgangspunten:

- Gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor elke doelgroep woningen beschikbaar zijn. Westlanders kunnen op die manier in hun eigen kern een zogeheten 'wooncarrière' doorlopen.
- De focus van de woonvisie ligt op de woningbehoefte van inwoners van Westland.
- Kleinschalig wonen.
- Starters en jonge huishoudens aan de gemeente binden.
- Levensloopgeschikt wonen.
- Een hernieuwde inzet op de bouw van voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte.
- Vitale kernen.

Hoe de verdeling van de woningen er in typen en aantallen precies uit komt te zien is niet in de Woonvisie opgenomen, en vindt plaats op projectniveau (dus niet op het niveau van de kern). Dit laatste is overigens wel aan te bevelen, zodat nieuwbouw nog beter kan inspelen op de specifieke lokale behoefte. Maar dat maakt het ook noodzakelijk dat afstemming plaatsvindt op initiatieven in de rest van de kern Kwintsheul, bijvoorbeeld door woningcorporatie Wonen Wateringen (349 woningen). Woningbouw in De Driesprong kan dan bijdragen om uitplaatsing of doorstroming in het huursegment te bevorderen.

De tabel hieronder toont de gewenste bandbreedte van het woningbouwprogramma vanuit drie verschillende onderzoeken:

- GWT: Grote Woon Test.
- STEC: Westland: optimaal stimuleren van de woningmarkt.
- RIGO: Woningmarkt Westland.

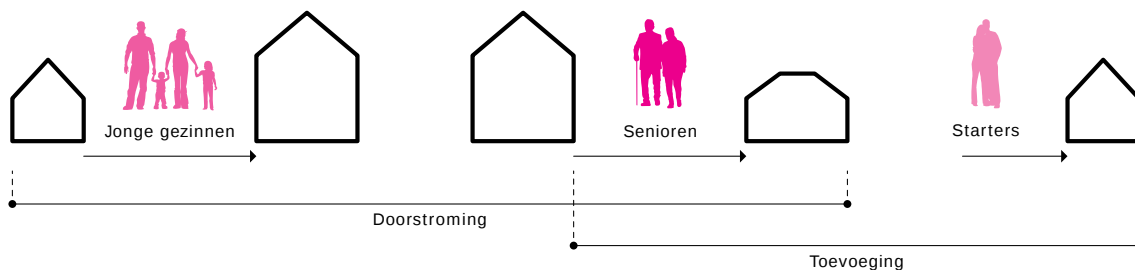
	GWT	STEC	RIGO	bandbreedte
Sociale koop	5%	3%	7%	3% - 7%
Bereikbare koop	12%	12%	3%	3% - 12%
Middeldure koop	20%	30%	23%	20% - 30%
Dure koop	25%	24%	28%	24% - 28%
Extra dure koop	5%	2,5%	18%	2,5% - 18%
Sociale huur	29%	22%	17% ²²	17% - 29%
Vrije sector huur ²¹	6%	7%	3%	3% - 7%

Bandbreedte gewenste woningbouwprogramma © Gemeente Westland

3.4 Behoefte aan woningen

Na de realisatie van enkele kavels aan de Gouw en nieuwbouw in De Ranken is in Kwintsheul geen nieuw aanbod aan woningen. Uit de analyse blijkt dat vanaf ongeveer 2005 een achterstand is ontstaan doordat het aanbod geen gelijke tred heeft gehouden met de vraag. Dit leidt tot een productie-achterstand van circa 95-110 woningen. Daarnaast is de urgentie om geschikte woningen te realiseren vooral groot voor de doelgroep jongeren. Uit de bewonersbijeenkomsten blijkt dat jongeren sterk zijn gebonden aan Kwintsheul en er graag blijven wonen. Dit kan door te bouwen voor deze doelgroep, of door juist te bouwen om doorstroming op gang te brengen.

In zowel de bewonersbijeenkomsten als de klankbordgroepen is besproken of woningbouw in De Driesprong moet worden gezien als een Heuls of als een Westlands woningvraagstuk. Het overwegende geluid uit het dorp is dat De Driesprong vooral voor Heulenaren bedoeld zou moeten zijn. De gemeente kan daar echter niet op sturen en woningbouw binnen de gemeente is bedoeld voor alle inwoners. Wat de gemeente niet wil is bouwen voor de regio, waarbij woningen betrokken worden door inwoners van buiten de gemeente. Dat doet immers de specifieke doelstelling van woningbouw in Kwintsheul teniet, namelijk bouwen voor specifieke doelgroepen en om doorstroming op gang brengen.



De opgave is om 'vraaggestuurd' te bouwen en doorstroming op gang te krijgen © Wissing

Speciale woonvormen

Driesprong moet een gebied worden met een gemengd woningaanbod. Bewoners geven aan behoefte te hebben aan nieuwbouw voor starters, senioren en doorstromers. Naast appartementen voor ouderen kan dus ook worden gedacht aan grondgebonden nultreden-woningen of speciale woonvormen voor senioren, zoals patiowoningen, groepswoningen of hofjes, waarin men als gemeenschap voor elkaar zorgt. Maar het is mogelijk om nog verder te experimenteren met CPO-achtige woonvormen. Kwintsheul kent een hechte gemeenschap, en woonvormen waarin de gemeenschapszin, het voor elkaar zorgen, het voorkomen van eenzaamheid en het gezond ouder worden centraal staan, passen dan ook heel goed bij het dorp. En dat niet alleen binnen de muren van de woning, maar juist ook in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door woningen en buitenruimtes slim te situeren, zodat ontmoetingsplekken ontstaan en mensen elkaar kunnen zien/ervaren. Tussen de bestaande woningen aan De Driesprong en de nieuwe wijk kan zo'n gemeenschappelijke manier van wonen (het buurtschap) goed een plek krijgen.





Gedifferentieerd woningaanbod wat aansluit bij de behoefte



Gedifferentieerd woningaanbod wat aansluit bij de behoefte

3.5 Structuurvisie: Vraaggestuurd bouwen

In het voorgaande is de specifieke behoefte nader toegelicht die bestaat bij de doelgroepen senioren en starters. De gemeente bepaalt in deze structuurvisie echter nog niet exact hoeveel woningen er komen, de fasering of de woningtypen die moeten worden gebouwd. Dat is een detailniveau dat thuishoort in een bestemmingsplan. Wel worden enkele spelregels bepaald, die moeten zorgen dat daadwerkelijk aan de doelstellingen wordt voldaan.

Doelstellingen en spelregels woningbouw in Driesprong

1. Vraaggestuurd bouwen: woningbouw moet bijdragen aan het oplossen van een specifiek lokaal vraagstuk op de woningmarkt. Dit betekent bouwen naar behoefte. De wijze waarop dat plaatsvindt wordt niet exact vastgelegd.
2. Initiatieven moeten aantonen dat er lokale vraag is. De vraag naar woningen moet binnen de gemeente afkomstig zijn, maar idealiter bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming in Kwintsheul of woningen bieden voor Heulse senioren en/of jongeren.
3. Er moet een gemene woonbuurt ontstaan, zonder een te grote concentratie van één woningtype. Dit met uitzondering het 'buurtschap' (zie kaart).
4. Compensatiekavels vormen een overgangszone tussen het nieuwe dorp en glastuinbouw. Deze woningvorm wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.
5. Op basis van deze spelregels kan per deelplan stapsgewijs invulling worden gegeven aan de vraag. In een stedenbouwkundig plan moet de specifieke demografische vraag naar woonvormen en aantallen worden vertaald naar (1 of meer) specifieke woonvormen.

Legenda

- Visiegebied
- Bouwvlak compensatiekavels
- Bouwvlak buurtschap
- Huidig buurtschap Driesprong
- Huidige bebouwing



0 m 50 m



Op enkele plekken is er een harde confrontatie tussen glastuinbouw en woningen aanwezig © Wissing



Bestaande glastuinbouw in het gebied © Wissing

4. Glastuinbouw

4.1 De opgave

In de opgave voor De Driesprong gaat het niet alleen om het scheppen van ruimte voor woningbouw, maar ook van een duurzame ruimtelijk-functionele relatie tussen het dorp en de glastuinbouw. Van oudsher liggen in het Westland woningen en glastuinbouw dicht op elkaar, en dat is ook in Kwintsheul het geval. Opvallend is dat aan de noordrand van Kwintsheul gedeeltelijk geen harde rand aanwezig is, in tegenstelling tot andere plekken in het Westland (waar wonen en glas soms hard confronteren). Het is dus een mooie kans om een geleidelijke overgang te realiseren.

In ruimtelijk en milieukundig opzicht levert de combinatie van wonen en kassen niet de meest ideale situatie op (relatie licht, bouwhoogte kas, de voor de glastuinbouw benodigde infrastructuur, het geluid, lichthinder, de milieukundige bedrijfscontouren). De milieucontour waarmee rekening moet worden gehouden bedraagt 30 meter.

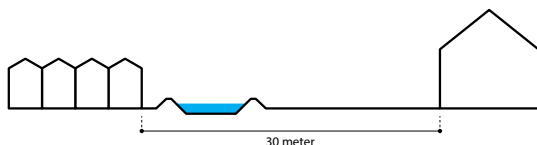
Regionale opgave: uitplaatsen woningen uit het buitengebied

Naast de opgave om goede ruimtelijke relaties tussen dorpen en glastuinbouw tot stand te brengen, heeft de gemeente de opgave om circa 1.200 woningen (700 agrarisch en 500 burgerwoningen) uit het buitengebied uit te plaatsen. Daardoor wordt het mogelijk om in het gebied dat op de Strategiekaart Werkboek Westland (zie p. 15) als 'Glas' is aangegeven, meer efficiënte glastuinbouwgebieden tot stand te brengen en in de regio een meer duurzame ontwikkeling van glastuinbouw te realiseren. Voor deze woningen worden in Westland locaties gezocht in 'gemengde randen'.

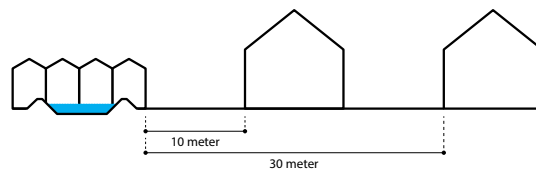
Het gaat om kavels van maximaal 1.000 m², met een milieucontour van 10 meter in plaats van 30 meter. De structuurvisie brengt een duurzame en kwalitatief goede relatie tot stand tussen het dorp en de omringende glastuinbouw, en dat geeft de mogelijkheid om hier enkele van deze 'compensatiekavels' te realiseren, waardoor woningen uit het buitengebied kunnen worden uitgeplaatst. Deze opgave wordt opgelost door een zonering op te nemen: woonge-bied aan de zuidzijde, compensatiekavels in een overgangszone, en tenslotte behoud/uitbreiding/reconstructie van het glastuinbouwgebied ten noorden daarvan (tot aan de Van Buerenlaan, en verder tot de Gantel).

4.2 Structuurvisie: Glastuinbouw en wonen in balans

Met deze structuurvisie wordt beoogt om een duurzame en kwalitatief goede relatie tot stand te brengen tussen het dorp en de omringende glastuinbouw. Tevens ziet de gemeente de mogelijkheid om hier enkele 'compensatiekavels' te realiseren, waardoor woningen uit het buitengebied kunnen worden uitgeplaatst. Deze gecombineerde opgave wordt opgelost door een zonering aan te brengen tussen dorp en Gantel: dorp - compensatiekavels - glastuinbouw. De compensatiekavels vormen samen met groen en water een overgangszone en een geleidelijke overgang tussen dorp en glastuinbouw.



Reguliere milieucontour © Wissing



Milieucontour compensatie woningen © Wissing



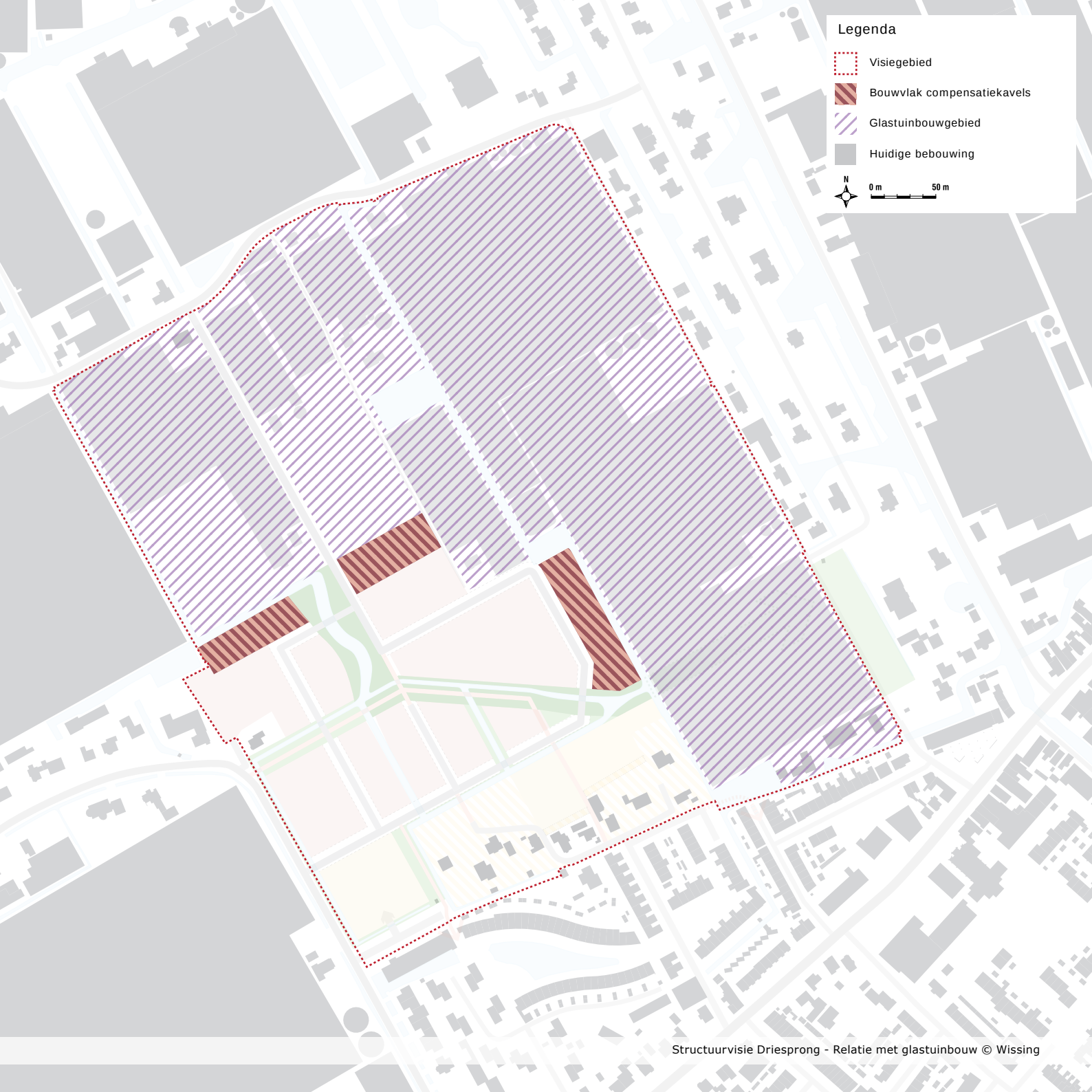
Grootchalige, duurzame glastuinbouw © Technokas



Voorbeeld van een tuinderswoning © CycloMedia Technology B.V.

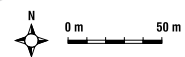


Indicatie groot aantal kavels met de bestemming 'Wonen' in het buitengebied © Gemeente Westland



Legenda

- Visiegebied
- Bouwvlak compensatiekavels
- Glastuinbouwgebied
- Huidige bebouwing





5. Verkeer en mobiliteit

5.1 Situatie

Westland

Het Westland heeft door middel van een robuust netwerk van N-wegen in het algemeen een goede verbinding met de omliggende steden. Alle grotere kernen zijn door middel van deze N-wegen met elkaar verbonden. De A4 en de A20 verbinden de gemeente met de regio.



Ontsluitingsstructuur Westland © Wissing



Wippolderlaan © CycloMedia Technology B.V.

Kwintsheul

Kwintsheul is een van de kleinere kernen in het Westland. Desondanks is er een goede verbinding met de omliggende N-wegen. Kwintsheul is direct verbonden met Honselersdijk en Naaldwijk via de N466. Daarna is via de Van Luyklaan de dichtstbijzijnde N-weg, namelijk de N222, te bereiken. Via de Vogelaer is de N464 te bereiken. De Heulweg verbindt Kwintsheul met Wateringen en Den Haag en loopt over de N211 heen. Hier is geen oprit aanwezig.



Ontsluitingsstructuur Kwintsheul © Wissing



Heulweg © CycloMedia Technology B.V.

Driesprong

Het plangebied is omringt door lokale wegen. Op het moment is het plangebied ontsloten via De Driesprong aan de noordzijde bereikbaar vanaf de Van Buerenlaan en aan de zuidzijde vanaf de Vorkotterstraat. De Van Buerenlaan is rond 2006 aangelegd om de glastuinbouwbedrijven goed te ontsluiten (IRG-regeling).



Ontsluitingsstructuur Driesprong © Wissing



De Driesprong © CycloMedia Technology B.V.

5.2 Mobiliteit

Op dit moment geldt het vigerende beleidsplan Westlands Verkeer en Vervoerplan, WVVP 2006. Tevens is er een actuele mobiliteitsvisie in voorbereiding. Op het gebied van duurzame mobiliteit wordt verwezen naar de 40 maatregelen uit het Actieplan MRDH.

In de klankbordgroep zijn de mogelijkheden van nieuwe mobiliteitsprincipes besproken. Heulenaars geven aan dat men in Kwintshoek vrij traditioneel is in het denken over mobiliteit. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de eigen auto, de fiets en de bus.

A Optimaliseren traditionele vervoersmiddelen

De eerste denkbare zit dan ook in het optimaliseren van deze 'traditionele' vervoersmiddelen, bijvoorbeeld het aanleggen van goede fietsroutes tussen Driesprong en Kerkstraat en het optimaliseren van het OV (ruime en veilige fietsstalling, hoge frequentie buslijnen). Ook het langzaam verkeer in de wijk moet worden ontworpen vanuit duurzame mobiliteit.

B Innovatieve mobiliteit

De tweede denkbare staat misschien iets verder van de gemiddelde Heulenaar af. Maar het is gezien de lange looptijd van Driesprong (immers wordt er iets gebouwd voor ten minste de komende 50 jaar) zeer goed denkbaar dat nu nog innovatieve mobiliteitsconcepten gemeengoed worden. Denk eens aan het niet meer bezitten van een eigen auto, maar het delen daarvan (car-sharing), of het aanleggen van een zogenaamd zit mobility-hub. Ook kan worden onderzocht of deelauto's bij wooncomplexen haalbaar is.



5.3 Langzaam verkeer

Om het autogebruik, en daarmee de CO2 uitstoot, te verminderen wil de gemeente graag het openbaar vervoer en langzaam verkeer stimuleren. In de opgave voor De Driesprong kan er op verschillende niveaus bijgedragen worden aan deze ambitie:

- Door looproutes aan te leggen of te herstellen (concreet tussen Driesprong en centrum en met overige woongebieden in dorp);
- Aanbrengen van een fijnmazige structuur (loop, fiets, e-bike);
- Aanbrengen van goede voorzieningen bij bushaltes en aanbieden van e-bikes.

Tijdens de informatiebijeenkomst is gevraagd naar de bevindingen van inwoners over de fietsinfrastructuur in Kwintsheul in het algemeen en De Driesprong in het bijzonder. Inwoners geven aan dat er vooral voor fietsers een rechtstreekse ontsluiting moet komen naar het dorpscentrum. Langs de Kerkstraat ligt de snelfietsroute Naaldwijk-Rijswijk. Vanuit Driesprong moeten goede fietsverbindingen worden gerealiseerd naar de Kerkstraat. Hiermee wordt tevens ook de veelgebruikte route naar zowel Basisschool Andreashof en voetbalvereniging Quintus verbeterd.

Een tweede belangrijke doorgaande verbinding is die tussen het dorpscentrum en de Mariëndijk.

Deze route wordt veel gebruikt door schoolgaande jeugd (richting Honselersdijk). Met de realisatie van De Driesprong ontstaan ook nieuwe fietsverbindingen tussen de Kerkstraat naar de Mariëndijk, zoals via de:

- Pastoor Vinkesteynstraat;
- Vorkotterstraat;
- Snoekbaars;
- Mariëndijk (zuidzijde).

Binnen de wijk kan primaat worden gegeven aan de fietsroutes (naar de voorzieningen is de fiets sneller dan de auto). De Driesprong kan dus zo worden ontworpen dat fietsen naar het dorpscentrum aantrekkelijker is dan de auto.

Ook moet rekening worden gehouden met een breed spectrum aan langzaam vervoersmiddelen: de voetganger, de scootmobiel en rollator, de step, de fiets (van stadsfiets tot elektrisch). Paden moeten breed genoeg zijn voor het gemengde langzaam verkeer (zie Profiel: fietsstraat), met ruime bochtstralen. Langzaam verkeerspaden moeten toekomstbestendig worden ontworpen.

Op termijn is een vaarverbinding van de Gantel naar De Driesprong wenselijk. Ook een nieuwe brug tussen de Pastoor Vinkesteynstraat en De Driesprong bevordert de fietsverbindingen in het dorp.

5.4 Openbaar vervoer

De Driesprong wordt ontwikkeld op korte afstand van de belangrijkste verbindings-as van Kwintsheul, de Kerkstraat. In Kwintsheul stopt de buslijn 30 richting Zoetermeer via Rijswijk (6x p/u) en richting Naaldwijk (5x p/u). De bussen zijn via deze bushalte rolstoeltoegankelijk. Er komen geen openbaar vervoerslijnen in Driesprong. Wel moet worden gezorgd voor goede verbindingen naar de halteplaatsen.



Bushalte Kerkstraat op ongeveer 500 meter van De Driesprong © Wissing

5.5 Recreatieve verbindingen

In de Structuurvisie Westlandse Zoom wordt in het kader van de verbetering van de verbindingen tussen Midden Delfland en de kust een zogenaamde ladderstructuur toegepast. Langs de 2 bomen van de ladder lopen de belangrijke regionale groen/blauwe en langzaam verkeer verbindingen tussen Midden Delfland en de kust. Als onderdeel van de westelijke ladderboom is Kwintsheul belangrijk als onderdeel van de doorgaande recreatieve fietsverbinding tussen Zweth en kust.

Voor de pleziervaart is de Holle Watering van belang: via de aansluiting op de Gantel is een belangrijk deel van de Westlandse boezem verbonden met de Zweth en Midden Delfland aan de ene kant en de Haagse recreatiegebieden Madestein en Ockenburg aan de andere kant.

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 wordt gesteld dat natuurontwikkeling in het Westland onlosmakelijk is verbonden met recreatie. Wanneer nieuw groen in Westland ontwikkeld wordt, zal daarvoor steeds worden gezorgd dat dit ook 'beleefd' kan worden. Voorbeelden hiervan zijn fietsen, wandelpaden, avontuurlijke paadjes, vlonders, natuurkijkplekken en mogelijkheden voor recreatie in en om het water zoals kanoën en zwemmen. De groen-blauwe structuur die in Driesprong wordt aangebracht is daarvoor bij uitstek geschikt (zie hoofdstuk 6). Met deze structuurvisie wordt dan ook concreet invulling gegeven aan Waardevol Westland.

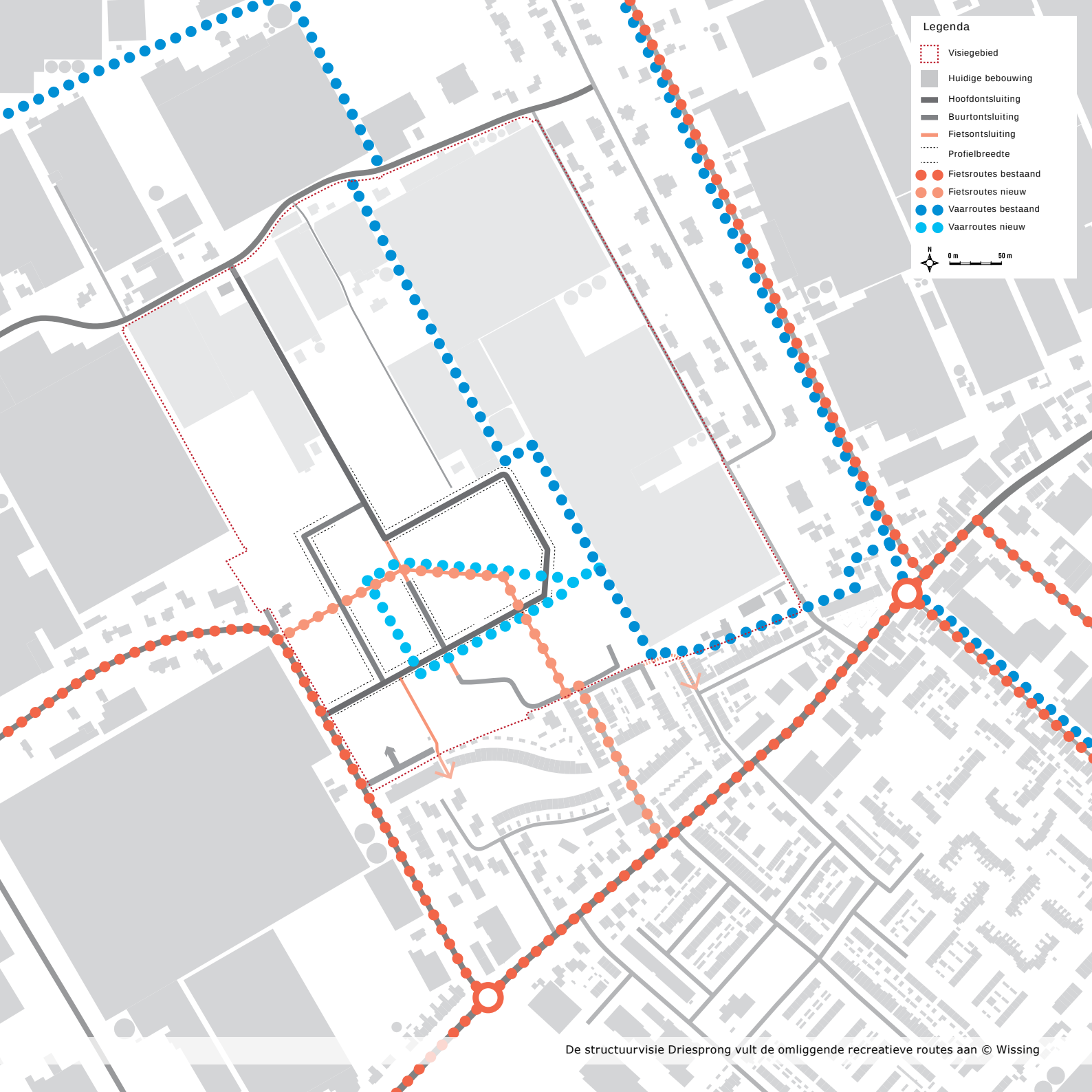


- Lange afstand-Wandelroutes
- Streekpaden
- Het Fietsknooppunten Netwerk
- Landelijke Fietsroutes

Recreatieve routes Westland © Routedatabank



Aantrekkelijke recreatieve routes © Wissing



Legenda

- Visiegebied
- Huidige bebouwing
- Hoofdontsluiting
- Buurtontsluiting
- Fietsontsluiting
- Profielbreedte
- Fietsroutes bestaand
- Fietsroutes nieuw
- Vaarroutes bestaand
- Vaarroutes nieuw

N 0 m 50 m

5.6 Auto-ontsluiting

Tijdens de informatiebijeenkomsten is gevraagd naar de bevindingen van inwoners over de verkeersafwikkeling in Kwintsheul in het algemeen en ten aanzien van De Driesprong in het bijzonder. Inwoners geven aan dat de Vorkotterstraat door het smalle profiel ongeschikt is als ontsluiting en dat de Mariëndijk als (enige) hoofdontsluiting ook niet wenselijk is vanwege het smalle profiel en het vele fietsverkeer, waaronder veel scholieren.

Verder wordt aangegeven dat er goed moet worden nagedacht over de afwikkeling van het vrachtverkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven. Voorkomen moet worden dat vrachtverkeer door de wijk richting de Kerkstraat of Mariëndijk-Vogelaer rijdt. Voor het vrachtverkeer is de route Van Buerenlaan-Vogelaer beschikbaar.

5.7 Parkeren

Bij de realisatie van een nieuw woongebied zijn de gangbare uitgangspunten en normen op het gebied van parkeren van toepassing. Deze kunnen teruggevonden worden in: Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018.



Profiel: Woonstraat met haaksparkeren © Wissing



Profiel: fietsstraat © Wissing



Profiel: standaard straat © Wissing

5.8 Structuurvisie: Ruime straten met kwaliteit

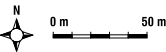
In de bijeenkomsten van de klankbordgroep is uitgebreid gediscussieerd over de mogelijke auto-ontsluitingen en de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden. Het uitgangspunt is dat autoverkeer zo efficiënt mogelijk naar de Vogelaer of Kerkstraat wordt geleid. Het is een wens om de Mariëndijk te ontlasten (autoluw), want daar wordt veel gefietst en het is een smalle (historische) dijk. Veiligheid kan als gevolg van toenemend verkeer op dit traject kritisch worden. Vrachtverkeer (niet zijnde bestemmingsverkeer) op de Mariëndijk is onwenselijk. Verkeersonderzoek heeft aangetoond dat de huidige ontsluiting (Mariëndijk en Van Buerenlaan) de nieuwe verkeersbewegingen na de ontwikkeling van de wijk aan kan.

Ook is het van belang om een snelle en effectieve hulpverlening mogelijk te maken, is het van belang dat bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden wordt met bereikbaarheid en blusvoorzieningen voor de hulpdiensten. Hiervoor zijn speciale richtlijnen die bij de nadere uitwerking gehanteerd moeten worden. Zo kunnen bijvoorbeeld fietspaden zodanig ingericht worden dat ze door hulpdiensten gebruikt kunnen worden en is het mogelijk om opstelplaatsen langs watergangen te realiseren voor de brandweer om het open water te kunnen gebruiken.



Legenda

- Visiegebied
- Huidige bebouwing
- Hoofdontsluiting
- Buurtontsluiting
- Fietsontsluiting
- Profielbreedte



1.

-

Drie mogelijke ontsluitingsmogelijkheden (paars: glastuinbouwgebied - rood: woongebied) © Wissing



De Mariëndijk ten westen van het visiegebied kan het woongebied ontsluiten richting de Kerkstraat en de Vogelaer © CycloMedia Technology B.V.



De Van Buerenlaan ten noorden van het visiegebied kan zowel het glastuinbouwgebied als het woongebied ontsluiten © CycloMedia Technology B.V.

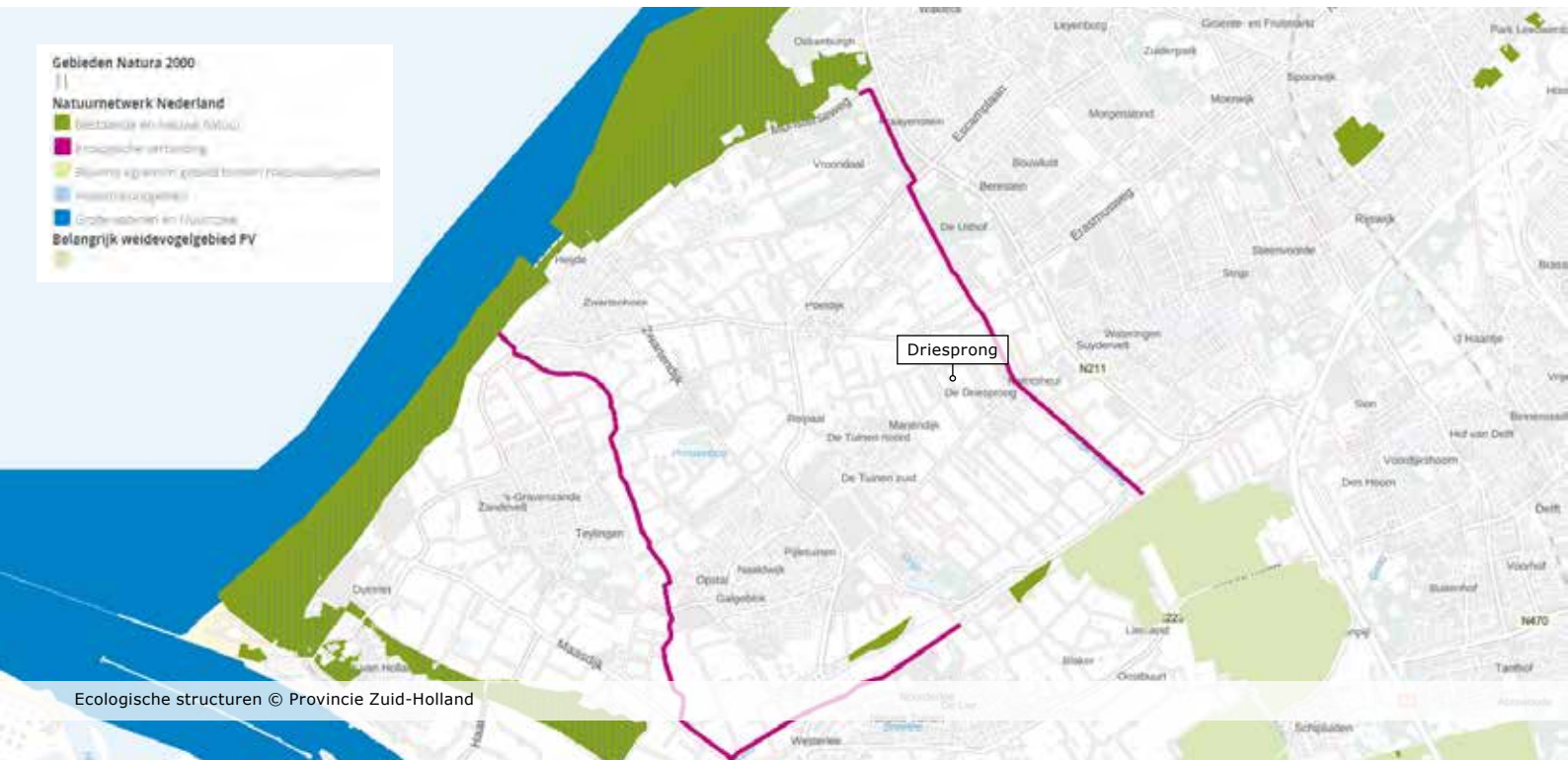
6. Groenstructuur en ecologie

6.1 Situatie

Westland

Het Westland wordt omsloten door een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Midden Delfland, de Maas en de Kust. Binnen het Westland maken enkele waterlopen deel uit van de EHS, waaronder de Holle en Lange Watering en de Gantel. Deze structuur verbindt de kust via De Uithof en Kwintshoek met de Zwethzone, het open weidelandschap ten zuiden van het Westland.

Ondanks het gebrek aan kwalitatief groen in het Westland zijn er landschappelijk gezien een aantal interessante aanknopingspunten die kunnen leiden tot meer vergroening binnen de gemeente. De Gantel en de Holle Watering zijn daarin belangrijke structuurlijnen.



Kwintsheul

De ecologische structuur van de kust naar de Zwethzone loopt door Kwintsheul via de Holle en Lange Watering. Op diverse plekken is de ecologische verbinding nog onvolmaakt, zoals langs de Gantel en de verbinding tussen Sonnehoeck en Kwintsheul. Langs de Van Buerenlaan ligt een bosje van ongeveer 1 hectare groot. De historische druiventuin Sonnehoeck ligt iets noordelijker langs de Holle Watering, nabij De Ranken, waar de ecologische verbinding wordt voortgezet naar De Uithof. Door het smalle profiel van met name de Holle Watering is sprake van een niet optimale groenstructuur.

‘Het plangebied kan een rol vervullen in het versterken van de ecologische hoofdstructuur.’



De Driesprong als stapsteen in de ecologische verbinding ©
Wissing



Gemeenschappelijk © Stichting Knarrenhof



Recreatief © Roel Crul, Vorm en Ruimt



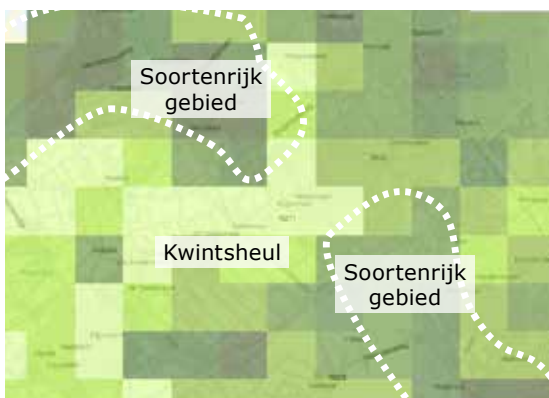
Natuurlijk © BPD

6.2 Biodiversiteit, flora en fauna

Westland

Voor heel Nederland wordt de geschatte soorten- diversiteit per kilometerhok in klassen weerge- geven, op basis van gegevens van de laatste 10 jaar uit de Nationale Databank Flora en Fauna. De Driesprong ligt in een relatief soortenarm gebied, maar juist ten noorden als ten zuiden van het plangebied liggen weer relatief meer soortenrijke gebieden. De recente ontwikkeling langs de Holle Watering zorgt voor een betere verbinding van deze twee gebieden.

Westland werkt via verschillende projecten aan een duurzame leefomgeving. In Waardevol West- land (Duurzaamheidsagenda 2012-2020) komen natuurontwikkeling en -beleving als volgt aan de orde. Natuur is een belangrijke voorwaarde voor een gezonde woon-, werk- en leefomgeving. Ontwikkeling van ruimte voor groen, natuur en recreatie krijgen hierin nadrukkelijk aandacht.



Soortendiversiteit rondom Kwintsheul
© Nationale Databank Flora en Fauna

De ecologische verbindingen tussen de kust en het achterland en de dwarsverbindingen daartussen worden gerealiseerd via de Poelzone, Zwethzone, Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaart. Deze ecologische verbindingen zijn goed voor de biodiversiteit, bieden recreatieve mogelijkheden en zorgen voor meer flexibiliteit om met klimaat- veranderingen mee te bewegen. Omdat het aantal vierkante meter openbaar gebruiksgroen per huishouden in Westland ruim onder het landelijk gemiddelde ligt, wordt ook gewerkt aan groene fijnmazige verbindingen en voldoende wijkgroen.

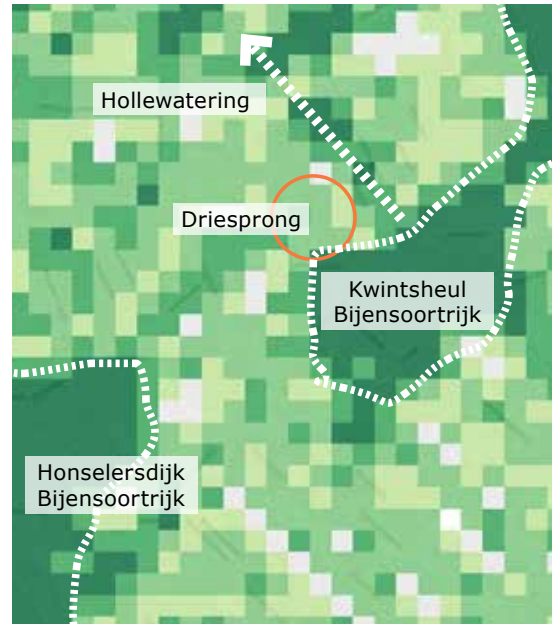


Biodiversiteit langs Van Luyklaan © Wissing

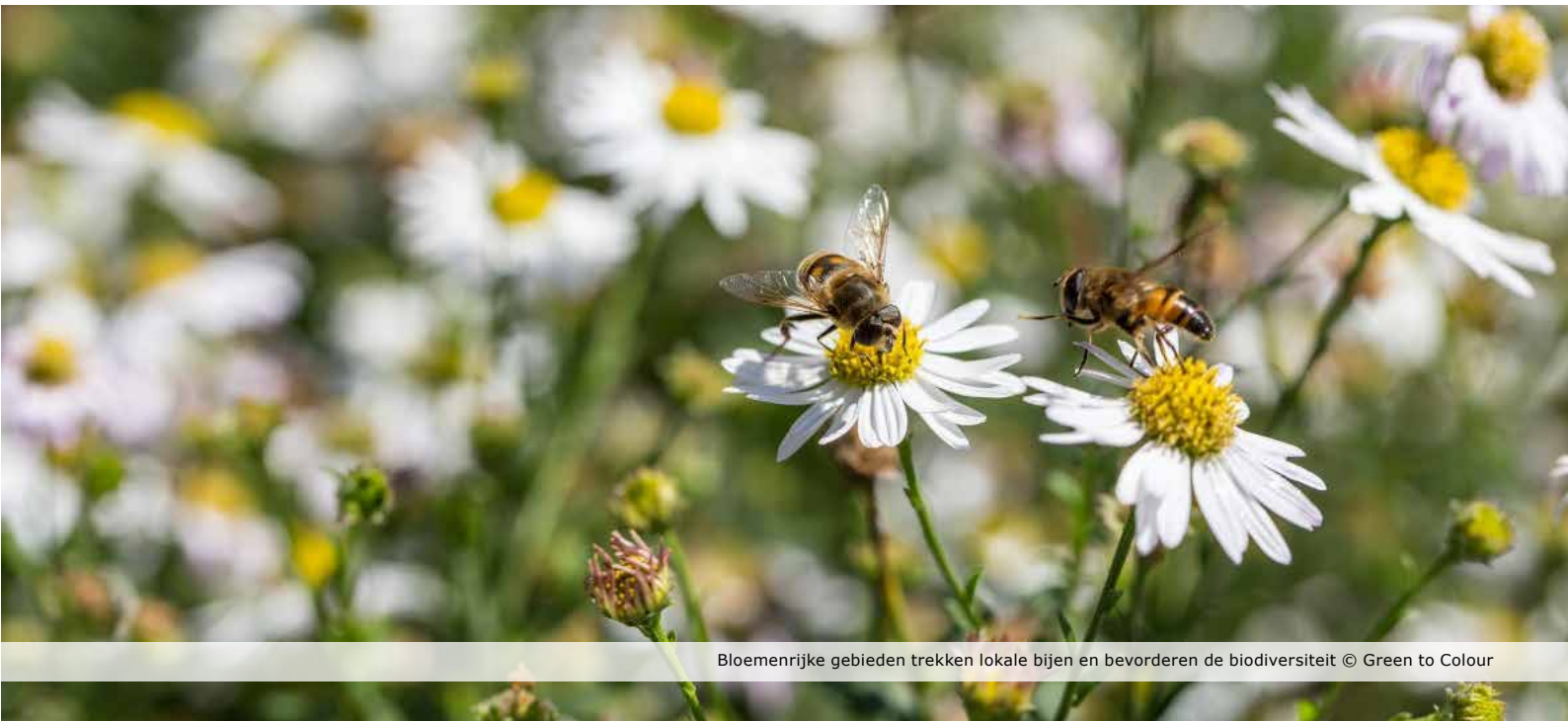
Kwintsheul

De bijenpopulatie is een goede graadmeter voor ecologische gezondheid. In en rond Kwintsheul komen bijen voornamelijk voor in woongebieden. Daar waar glastuinbouw aanwezig is neemt de diversiteit drastisch af. Kwintsheul ligt aan de rand van het Westland en heeft hiermee een open verbinding met het omliggende bijen-diversiteirijke gebied.

Ook langs waterlopen, zoals de Holle Watering, is een relatief hogere diversiteit in bijen aanwezig. Deze kunnen dienen als verbindingen tussen de verschillende bijenrijke gebieden. Bijen zijn o.a. belangrijk voor de bestuiving van planten. Hiermee dragen ze bij aan de biodiversiteit in het algemeen. Het is van belang dat in de ontwikkeling geen afbraak doen en juist bijdragen aan de habitat van de bijen.



Bijendiversiteit in en rondom Kwintsheul
© Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

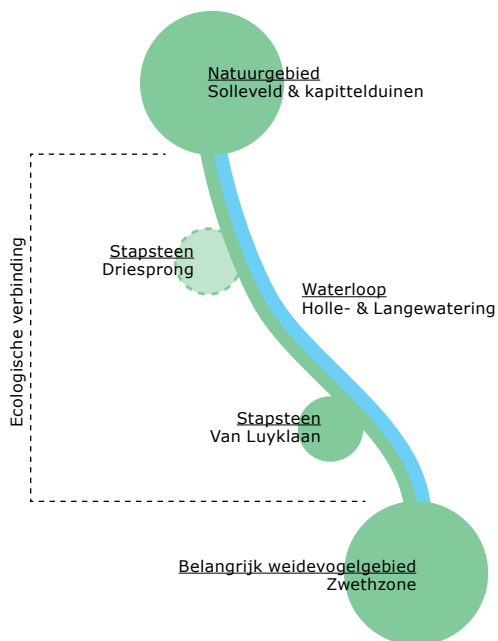


6.3 Structuurvisie: De ecologische stapsteen

Driesprong kan een rol vervullen in het versterken van de ecologische hoofdstructuur en een betere verbinding tussen twee relatief soortenrijke gebieden (Uithof en Zwethzone). Hiermee wordt de algemene soortendiversiteit in het Westland vergroot. Opvallend is de relatie tussen de menselijke structuren en het aanwezige aantal bijensoorten. De Mariëndijk zou een betere route kunnen vormen voor bijen tussen Kwintsheul en Honselersdijk. Tenslotte kan het watersysteem van Kwintsheul robuuster worden gemaakt door watergangen te verruimen of ecologisch te verbeteren en door nieuwe watergangen aan te leggen. Wanneer de watergang ook gebruikt kan worden

voor recreatie zoals kanoën zal er bij het maken van aanlegplaatsen rekening gehouden moeten worden met de ecologische structuren.

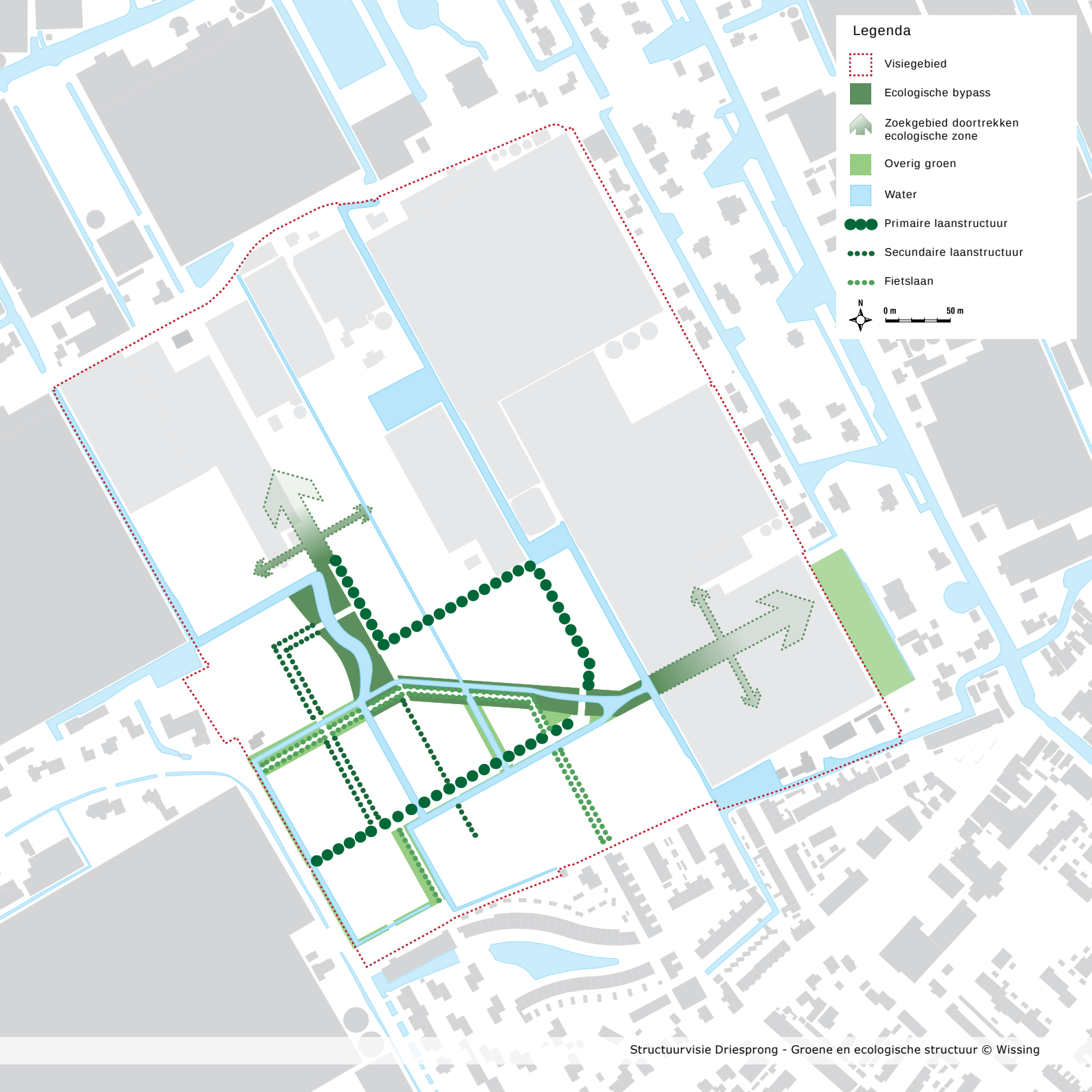
Uit de interviews en participatie is het idee naar voren gekomen om Driesprong te gebruiken om invulling te geven aan de bovenstaande ambities. Dit is mogelijk in de vorm van een 'Ecologische Bypass', een robuuste groen en waterstructuur die de Gantel verbindt met De Driesprong. In het (zuid)westen van het plangebied kan weer aansluiting worden gevonden met de watergang langs het Slimpad/'t Hoogje, die nabij de Brug Kerkstraat in verbinding staat met de Holle Watering.



Principe natte ecologische verbinding © Wissing

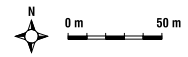


Principe Ecologische Bypass © Wissing



Legenda

- Visiegebied
- Ecologische bypass
- Zoekgebied doortrekken ecologische zone
- Overig groen
- Water
- Primaire laanstructuur
- Secundaire laanstructuur
- Fietslaan



De ligging van deze groen-blaauwe verbinding binnen het plangebied en de aansluiting in zuidwestelijke richting zijn in de structuurvisie vastgelegd. De exacte aansluiting met de Gantel moet nog nader worden onderzocht. Daarvoor zijn in principe 2 mogelijkheden:

- A. In het verlengde van de weg Driesprong (ter hoogte Van Buerenlaan 25). Hier bevindt zich een watergang, die in open verbinding staat met de Gantel;
- B. Ter plaatse van de 'bajonet' in de westelijke watergang (ter hoogte Van Buerenlaan 30). Ook hier bevindt zich een watergang, die in open verbinding staat met de Gantel.



Water in open verbinding met Gantel © Wissing



Watergang bij Van Buerenlaan 25 © Wissing

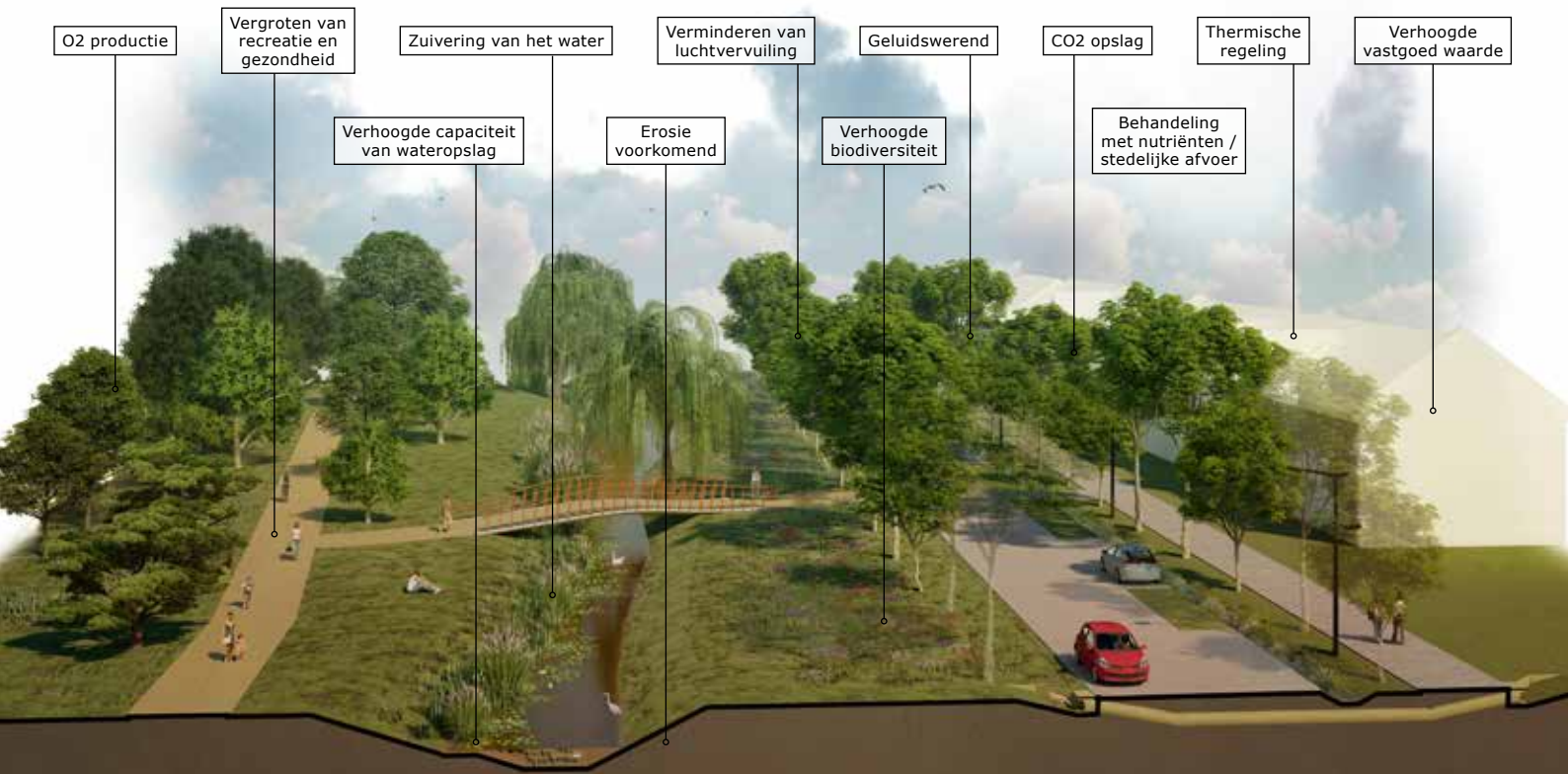


Gantel bij Hollewatering © Wissing

Ecosysteemdiensten

Een robuuste groen- en waterstructuur heeft positieve ecologische effecten. We noemen dit 'Ecosystem Services'. Een robuust watersysteem zorgt voor een grotere retentiecapaciteit in tijden van regen en watersuppletie in tijden van droogte. Maar tot de positieve effecten behoren ook het welzijn van inwoners, een prettiger microklimaat, en reguleert temperatuur (minder hittestress) en mitigeert de effecten van klimaatverandering. Ook wordt het water gebruikt om het micro-klimaat te reguleren. De Ecologische Bypass zorgt voor de nodige luchtcirculatie en de vegetatie voor temperatuur regulerende verdamping, de bodem werkt als een regulerende warmtebuffer. Door de stedenbouwkundige structuur en de maatvoering van de openbare ruimte kan de overwegende zuidwestenwind voor verkoeling zorgen.

Uiteindelijk kunnen daardoor ook de maatschappelijke kosten van wateroverlast, droogte of hittestress worden gereduceerd. Naast de 'kosten' van groene infrastructuur (ruimte en aanlegkosten) moet in feite ook de (economische en maatschappelijke) opbrengsten daarvan worden meegewogen in het beleid. Dit geldt dus ook voor de gunstige bijeffecten van het groen-blauwe netwerk van De Driesprong.





Referentie Wateringse Veld @ Wissing



Profiel: straat langs park of watergang © Wissing

Dorpsgroen

Naast de ecologische hoofdstructuren en de groene verbindingslijnen buiten Kwintsheul is ook het groen in het dorp een thema. Heulenaren geven aan dat er verhoudingsgewijs weinig groen is in het dorp, en dat beperkt zich dan grotendeels tot de private tuinen. Langs de Hollewatering ligt een ecologische verbindingszone, maar deze speelt geen rol van betekenis voor bewoners (de eilandjes zijn niet toegankelijk). Het is de ambitie van deze structuurvisie om de groenstructuur die in De Driesprong wordt gerealiseerd ook ten goede te laten komen voor bewoners in de rest van het dorp.



Groen in Kwintsheul © Geodan



Ecologische groenstructuur © Wissing



Groene speelplekken © Wissing

7. Waterstructuur

7.1 Situatie

Westland

Het Westland is een sterk verglast gebied. De oorspronkelijk opbouw van de ondergrond, de oude verkavelingen en de oude waterlopen (Gantel, Lier, Zweth) zijn vaak nauwelijks meer herkenbaar. Met de verglazing is ook de behoefte aan waterberging toegenomen, en die wordt tot stand gebracht op plaatsen waar daartoe enige ruimte beschikbaar was of is.

Kwintsheul en De Driesprong

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit binnen- en gedeeltelijk uit buitendijks gebied. De regionale waterkering loopt van de Mariëndijk het gebied in, om vervolgens nabij de inlaat aan de Karper in oostelijke richting af te buigen (zie kaartbeeld). De van noord naar zuid lopende watergangen sluiten allen aan op de Gantel.

Een zeer groot deel van de kern Kwintsheul bestaat uit verhard oppervlak (wegen, woningen etc.). Er zijn watergangen aanwezig, maar die zijn vaak ingeklemd tussen bebouwing en laten weinig ruimte voor verbreding of het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers.

De Driesprong ligt in het boezemgebied van de Gantel en de watergangen in en rond het plangebied staan dan ook in verbinding met de Gantel en de Holle Watering.

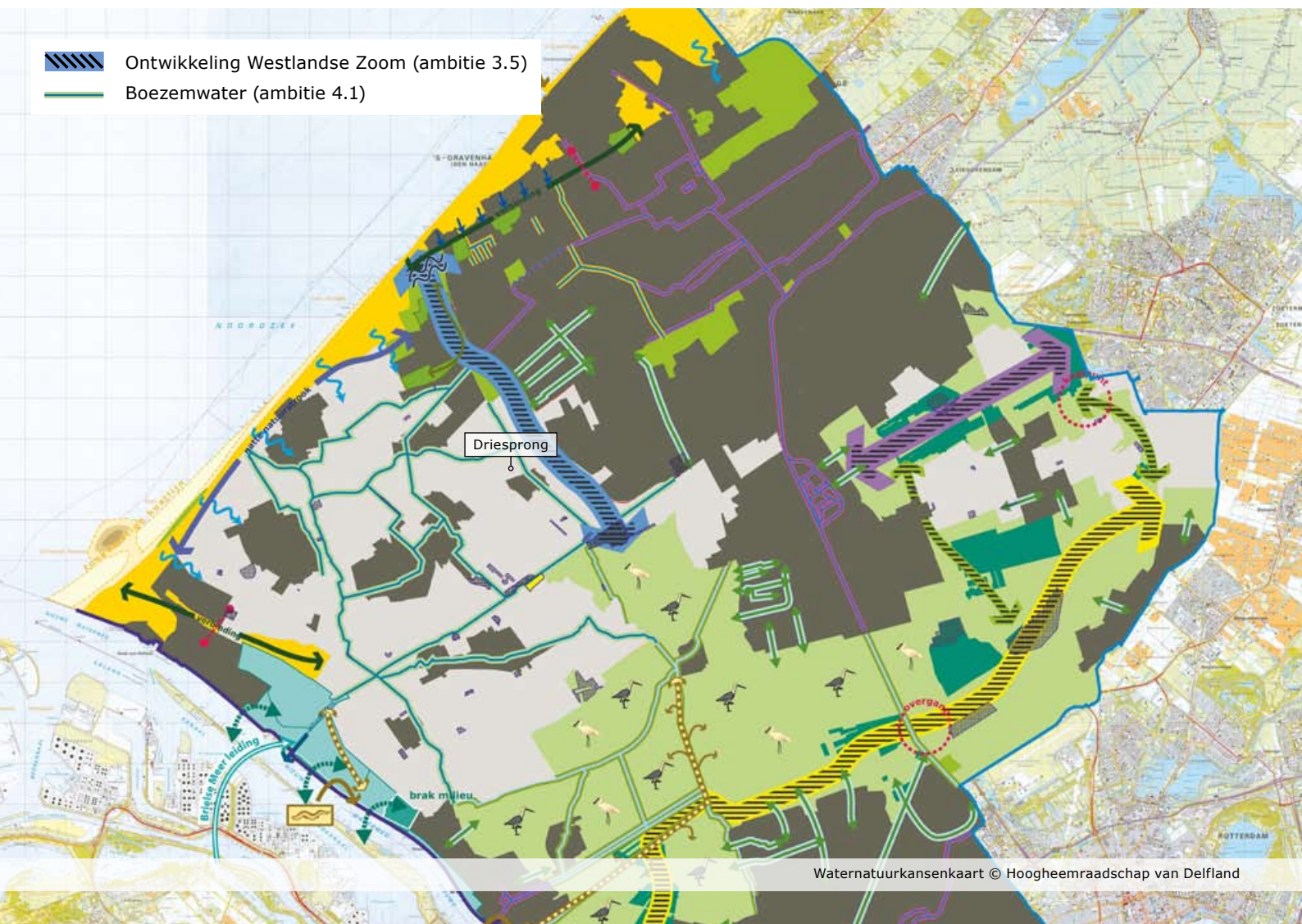
De Mariëndijk en de Heulweg-Kerkstraat zijn regionale waterkeringen (zie afbeelding).



Legger © Hoogheemraadschap van Delfland

7.2 Beleidsdoelen

De ambitie is om de boezemwateren (Gantel en de Holle Watering) te ontwikkelen als ruimtelijk structurerende en ecologisch verbindende elementen. Daarnaast is behoefte aan extra ruimte voor waterberging en het versterken van de waterkwaliteit binnen het hoofdboezemsysteem. Door het bestaande boezemsysteem meer ruimte te geven ontstaan robuuster water- en ecologische systemen. Gestreefd wordt om door een natuurvriendelijke inrichting en verbetering van oevers van het boezemsysteem te komen tot een versterking van de biodiversiteit.



7.3 Structuurvisie: Robuust en multifunctioneel water

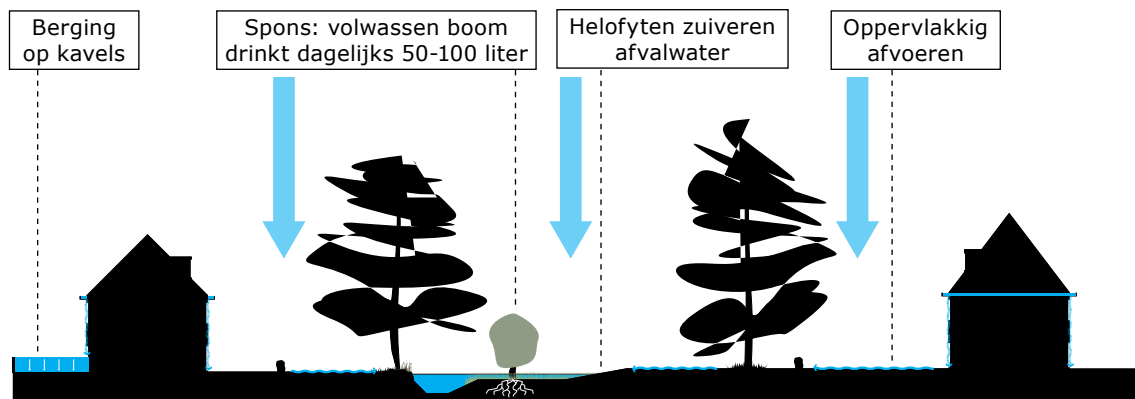
Driesprong gaat leiden tot een robuust watersysteem in Kwintsheul. Dat kan door de bestaande watergangen binnen het plangebied te verruimen of ecologisch te verbeteren en door nieuwe watergangen aan te leggen. De ambitie is om een groter dan het verplichte areaal aan oppervlaktewater te realiseren om voor voldoende opvang van regenwater te zorgen, maar ook om voldoende regenwater te bufferen wanneer zich periodes van droogte voordoen.

Driesprong wordt een water-neutrale wijk. Dat wil zeggen dat het zichtbaar voorziet in zijn eigen waterberging. Naast de eigen waterberging wordt ook extra water gegraven ter compensatie van het tekort aan oppervlaktewater in het gebied tussen Kerkstraat en Van Buerenlaan.

Het watersysteem bestaat uit een samenhangend stelsel van een kreek en watergangen. De kreek is onderdeel van de Ecologische Bypass en staat in

open verbinding met de Gantel. Omdat deze kreek in een reliëfrijk park is gesitueerd, vormt deze groene plek het hart van Driesprong. De Ecologische Bypass sluit aan op het dynamische peil van het Boezemland waardoor stroming in het water aanwezig is. De technische mogelijkheid daartoe moet nader worden onderzocht.

1. Aanleggen van een robuust watersysteem dat in staat is om ruimschoots water vast te houden.
2. Beperken van wateroverlast in het plangebied en de directe omgeving.
3. Water opvangen en bufferen op daken, in tuinen, wadi's en doorlatendeverharding.
4. Afgevoerd water vasthouden in de kreek.
5. Scheiden van schoon (hemel-) water en vervuild water en filteren van vervuild water.
6. Water inzetten als speelaanleidingen.
7. Verminderen van hittestress.



Een ruim profiel waarin optimale wateropvang en afvoer kan worden gerealiseerd © Wissing



Legenda

- Visiegebied
- Water
- Bouwvlak
- Zichtbaar woningafwatering
- Waterafvoerrichting straten
- Duiker
- Gemaal
- Regionale waterkering

N
0 m 50 m

Kreekpark kruisingen

De doorstroombaarheid in de Ecologische Bypass moet worden gegarandeerd door barrièrevorming voor kleinere zoogdieren en insecten in de ecologische en waterstructuren te voorkomen. Vleermuizen, zwaluwen en andere van de waterweg gebruikmakende vogels, reptielen, zoogdieren, insecten, vissen en amfibieën hebben baat bij een waterstructuur met zo min mogelijk obstakels. Uiteraard zijn obstakels niet uit te sluiten, maar streven naar zo groot mogelijke obstakel vrije vlakken, met een positief effect op de ecologische doorwaadbaarheid en de ruimtelijke beleving van een vloeiend doorlopend landschap.

Daarvoor bestaan verschillende mogelijkheden (brug, brug-duiker of stuw-duiker), die nader moeten worden bestudeerd. Om een maximale transparantie en continuïteit van het Kreekpark te realiseren streven we bij de vormgeving van bruggen naar uniformiteit en een zo groot mogelijke rankheid. De bruggen onderbreken zo min mogelijk het beeld van de Kreek.

Watergangen

Naast de kreek die van de Gantel naar de Hollewatering loopt, zijn er diverse kleinere watergangen in het plangebied. Deze watergangen hebben door hun ondiepte vaak goede mogelijkheden voor een ondergedoken vegetatie. In deze watergangen komen vaak vissen en amfibieën voor. Omdat veel amfibieën maar een deel van het jaar in het water aanwezig zijn is het belangrijk dat deze het water eenvoudig kunnen verlaten (voorkomen van oeverbeschoeiing en te steile taluds). Een smalle strook oevervegetatie (in het water wortelende planten die boven water uitsteken zoals riet, lisdodde, egelskop, zwanebloem) van 10-20 cm die niet aaneengesloten hoeft te zijn biedt al voldoende mogelijkheden voor een diverse levensgemeenschap. Daarnaast hebben de watergangen ook een afvoerende functie. Daar waar vegetatie groeit, kan water minder goed stromen. Het is zaak om goed te kijken waar vegetatie mag blijven staan en waar de watergang eventueel breder kan waar deze alleen voor de afvoer noodzakelijk is.



Voorbeeld van een brug met doorlopende oevervegetatie © Wissing



Zwaluwen en andere vogels maken gebruik van obstakelvrije waterwegen



De middelste groene kikker of bastaardkikker is één van de beschermde amfibieën in Westland

8. Klimaatadaptatie en duurzaamheid

8.1 Situatie

Ook Kwintsheul heeft te maken met de effecten van klimaatverandering het duurzaamheidsvraagstuk en de energietransitie. De structuurvisie formuleert een antwoord op de vraag hoe de transitie naar een duurzame samenleving in De Driesprong gestalte krijgt. Hierbij is de ambitie om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Kwintsheul. De structuurvisie biedt een prachtige kans om nieuwe oplossingen uit te proberen en vorm te geven aan een toekomst waarin we willen leven.

Wij zien het ontwerp voor Driesprong daarom als een verkenning naar de doelen, ambities en mogelijke maatregelen. Het verduurzamen van de leefomgeving is realiseerbaar door op een slimme manier de middelen die voorhanden zijn te integreren. Met oog voor mens en milieu, bieden duurzame gebouwen in combinatie met een duurzame openbare ruimte, schone energie en mobiliteit de bruikbare bouwstenen. Duurzaamheid begint met de juiste 'mindset' en daarna is het een kwestie van het integreren van de beschikbare middelen in het ontwerp.



Bouwstenen voor een duurzame leefomgeving



8.2 Bodem

Het plangebied behoort van oorsprong tot het klei-op-veengebied van de Gantel. Het behoort tot het boezemland tussen de Mariëndijk en de Gantel. Vanaf de 19e eeuw zijn in het Westland ingrijpende grondbewerkingen en grondverbeteringen uitgevoerd. Niet alle aanwezige zand- en kleigronden in het Westland waren geschikt voor tuinbouw. Door het afgraven van hoger gelegen zandgronden tot nabij het grondwater, werden goede tuingronden verkregen. Het zand werd gebruikt voor het ophogen van de laag liggende natte kleigronden, het zogenoemde opvaren. De gronden van het plangebied zijn tussen de 40 cm en 70 cm opgevaren.

Bij de gemeente is geen bodemdaling in het gebied bekend. Dat lijkt vanuit de bodemgesteldheid ook logisch omdat al bij de aanleg van de Mariëndijk (15e eeuw) werd geconstateerd dat ter plaatse van De Wilde Zee sprake was van stabiele grond. De dijk eindigt hier in het hogere land.



Afgegraven en opgevaren gronden
© 2016 auteurs en Uitgeverij THOTH



Historische foto van het opvaren van de gronden in Westland © Westlands Museum

8.3 Beleidsdoelen

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 komt klimaatadaptatie als volgt aan de orde. Klimaatadaptatie gaat om het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. In Westland gaat het dan met name om voldoende ruimte voor overtollig water in natte periodes en om aanbod van voldoende zoet water in droge tijden. Er is een convenant klimaat adaptief bouwen. Eén van de conventantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. In afwachting van de resultaten van dit instrumentarium is alvast een 'Minimaal Programma van Eisen' te ontwikkelen als voorlopige maatregel om nieuwbouwplannen die in de komende jaren worden ontwikkeld klimaatbestendig in te richten. Dit zal ook voor Driesprong van belang zijn voor het opstellen van praktische eisen om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen. Onderstaande wordt beschreven wat de specifieke klimaatadaptieve maatregelen tot dusver zijn in Driesprong.

Waterbeheer

In Westland is goed waterbeheer erg belangrijk. Heftige regenval zorgde in de afgelopen jaren regelmatig voor wateroverlast. Deze wateroverlast heeft geleid tot schade aan woningen, glastuinbouwbedrijven en kaden. Volgens klimaatexperts komen dergelijke extreme weersomstandigheden in de toekomst vaker voor. Vanwege de kwetsbaarheid en de betekenis van het glastuinbouw wil de gemeente zorgen dat Westland beschikt over een watersysteem dat past bij de ruimtelijke ontwikkelingen en voldoende veerkracht heeft om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.

De gemeente Westland neemt maatregelen om schade als gevolg van wateroverlast te beperken. Dat varieert van maatregelen om water langer vast te houden op kasdaken, particuliere daken en bedrijfsgebouwen, overtollig water tijdelijk te bergen in sloten en kelders onder kassen tot het bufferen van water in het vergrote rioolstelsel. De trends, vernatting en verdroging, in evenwicht brengen is dus een belangrijke opgave.



Waterkwaliteit

Levend water is water dat betrouwbaar is voor mens en natuur. Voor de fysisch-chemische en ecologische waterkwaliteit gelden wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Om de chemische kwaliteit te verbeteren werken gemeente, waterschap en de glastuinbouwsector onder andere aan het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het aansluiten van glastuinbouwbedrijven op de riolering. Voor verbetering van de ecologische kwaliteit worden de komende jaren natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen, voor de voortplanting van vissen, aangelegd. Dit verhoogt tevens de natuurlijke en recreatieve waarde van ons watersysteem. De wijze waarop deze doelen specifiek in de structuurvisie Driesprong zijn uitgewerkt komt aan bod in het hoofdstuk 7 waterstructuur.



Huidige watergang De Driesprong © Wissing



In schoon water kan worden gerecreëerd © Wissing



Helofytenfilter voor waterkwaliteit © JanB46

8.4 Verduurzaming van de woningvoorraad

Landelijke regelgeving koerst erop aan dat alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 klimaat-neutraal zijn. Dat betekent dat het gebouwgebonden energiegebruik zover mogelijk wordt terug gebracht door isolatie (met behoud van goede ventilatie) en dat de resterende energie-vraag duurzaam wordt ingevuld. Westland probeert zoveel mogelijk in en om de wijk duurzame energie op te wekken uit zon, wind en/of andere bronnen (het Duurzame-Energie-Tenzij Principe). Daarnaast zorgt de gemeente middels duurzame stedenbouw voor de randvoorwaarden voor duurzame inrichting van nieuwe wijken.

Aardgasloos bouwen is inmiddels wettelijk vereist en we gaan naar een situatie waarbij de nieuwe woningen 'bijna energie neutraal' moeten zijn. [BENG-eisen, ingaande 1-1-2020]

Klimaatadaptief bouwen / circulaire economie

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 komt grondstoffentransitie als volgt aan de orde. Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoffentransitie is, analoog aan de keuze voor een energietransitie, noodzakelijk. Door kringlopen van reststromen te sluiten wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente Westland om de meest duurzame glastuinbouwgemeente van Nederland te zijn. Preventie, hergebruik en recycling zijn manieren om grondstoffen efficiënter en duurzamer te benutten, terwijl verbranding en vergisting bijdragen om een deel van de energie terug te winnen.



Groene gevels bevorderen de biodiversiteit © BNA



Geïntegreerde overnachtings en nestkasten



Groene daken houden water langer vast, werken isolerend en vermindert hittestress



Geïntegreerde zonnepanelen op het dak van seniorenwoningen © BMI Group

8.5 Energie

Het huidige energiegebruik in Westland ligt momenteel op 39 petajoule (PJ) per jaar. Glastuinbouw heeft met een gebruik van 30 PJ/jaar het grootste aandeel, gevolgd door huishoudens (3,9 PJ/jr) en zakelijk transport (3,1 PJ/jr).

Het praktisch potentieel aan winbare duurzame energie uit geothermie (38 PJ/jr), warmte-koude opslag (WKO, 30 PJ/jr), biomassa (0,5 PJ/jr), zon (0,95 PJ/jr in 2010 naar 2,74 PJ/jr in 2035) en wind (0,1 PJ/ jr) overtreft het gebruik ruimschoots. Als in Nederland de doelstelling voor 16% duurzame energie in 2020 behaald dient te worden, zijn alle initiatieven, groot en klein, hard nodig. Ook kleinschalige decentrale duurzame oplossingen zijn belangrijk.

De rol van de gemeente Westland hierbij is het bij elkaar brengen van partijen, het stimuleren van ontwikkelingen door financiële impulsen, het doen van onderzoek naar financiële en technische mogelijkheden en het waar nodig inzetten van een lobbyfunctie. De gemeente onderzoekt, gezamenlijk met ontwikkelende partijen, bij gebiedsontwikkelingen steeds welke grootschalige en/of collectieve opties als wind, solar, biomassa, waterkracht, warmte/koude opslag en geothermie ingepast kunnen worden. Hierbij wordt naar een ideaal evenwicht gezocht tussen de verschillende duurzame energievormen. Omdat aardwarmte in eerste instantie vooral gebruikt wordt voor verwarming, biedt voor het opwekken van duurzame elektriciteit de sterke opkomst van zonne-energie grote kansen.

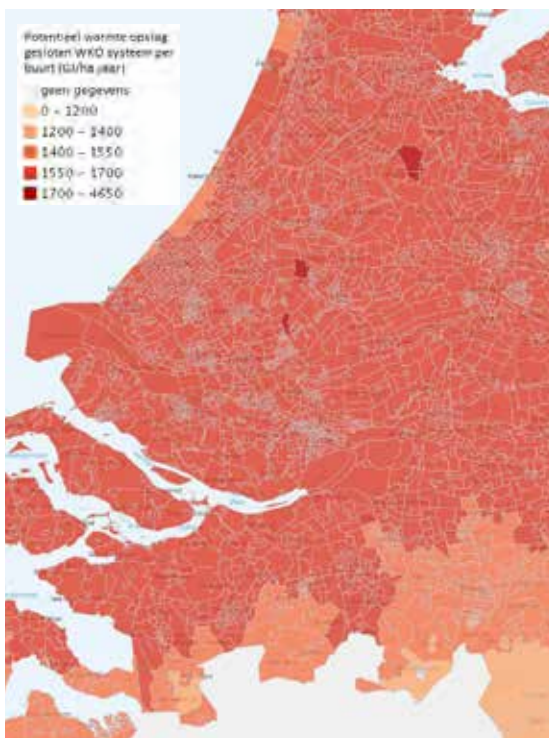
[Bron: Waardevol Westland Duurzaamheidsagenda 2012 - 2020]



Restwarmte

De kaart over het stedelijk hitte eiland effect laat duidelijk zien hoeveel hittestress in gemeente Westland en dus ook rondom het plangebied aanwezig is. Deze hittestress moet verminderd worden.

Restwarmte kan worden gebruikt voor het verwarmen van omliggende woningen. Dit in combinatie met geothermie en WKK kunnen woningen en kassen warmte en koude met elkaar uitwisselen.



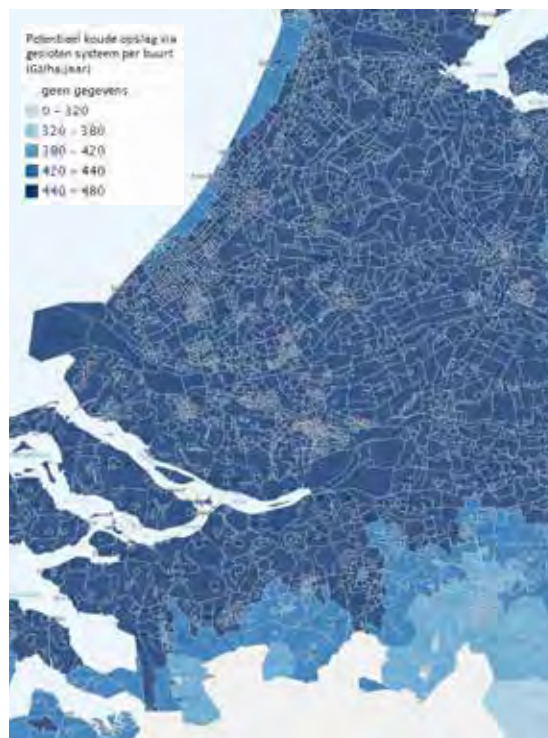
Potentie warmte opslag gesloten WKO © RVO

Potentie warmte opslag

West Nederland heeft goede condities als het komt op omgevingswarmte. Daardoor is de potentie voor het opslaan van warmte door middel van een WKO systeem, met 1550 - 1700 GJ/ha. per jaar, zeer hoog.

Potentie koude opslag

West Nederland heeft goede condities als het komt op omgevingswarmte. Daardoor is de potentie voor het opslaan van warmte door middel van een WKO systeem, met 1550 - 1700 GJ/ha. per jaar, zeer hoog.



Potentie koude opslag gesloten WKO © RVO

Het proces richting een geschikt systeem

Stapsgewijs wordt de wijk ontwikkeld. Daarbij wordt er altijd gebouwd voor de lokale behoefte van de kern Kwintsheul. De ambitie is om een energieneutrale wijk op een betaalbare manier te realiseren. Het proces is geheel gericht op de eindgebruiker. Hiervoor is het van belang dat er in een vroeg stadium van het proces er afspraken worden gemaakt tussen de gebruiker, ontwikkelaar, bouwer en installateur. Een goede afstemming tussen deze partijen zal leiden tot de meest geschikte keuze betreft de energievoorziening en een en duidelijk beeld van de kosten op korte en lange termijn. Verder kunnen aanbestedingstrajecten en subsidie helpen bij het financieren van een duurzame ontwikkeling.

Mogelijke varianten

In basis zijn er 2 varianten waarbij de ontwikkelingen in Driesprong voor in aanmerking komen:

A. Collectief warmtenet

Het WarmteSysteem Westland (WSW) loopt op een relatief korte afstand, onder de Vogelaer en in de toekomst de Kerkstraat, langs het visiegebied. Dit is een kans om de wijk op aan te sluiten. Echter moet het wel passen binnen de energiedoelstellingen. Dit zal dus moeten worden afgewogen tegen andere opties.

Ook Warmte Kracht Koppeling (WKK) biedt kansen voor een collectief warmtenet. Dit kan zowel op basis van biomassa als waterstof brandstofcel.

B. All electric varianten

Dit kan individueel door middel van een warmte-

pomp op basis van zonnepanelen, luchtverwarming, lussen in de bodem of infrarood.

Collectieve mogelijkheden hiervoor is een warmtepomp op basis van Warmte- en Koude Opslag (WKO) in de bodem of oppervlaktewater.

Meetbare doelen

Om de ambitie te bereiken zal er een haalbaarheidsstudie moeten worden uitgevoerd. Hierin wordt uitdrukkelijk vermeld wat het niveau is van comfort, ruimtebeslag, leveringszekerheid, betrouwbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Op basis van een variantenstudie wordt een systeem gekozen. De haalbaarheidsstudie moet minimaal aan de wettelijke eisen voldoen (BENG). Als uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat een beter (comfortabeler, betrouwbaarder, betaalbaarder, duurzamer, etc.) systeem mogelijk is, dan gaat daar de voorkeur naar uit.

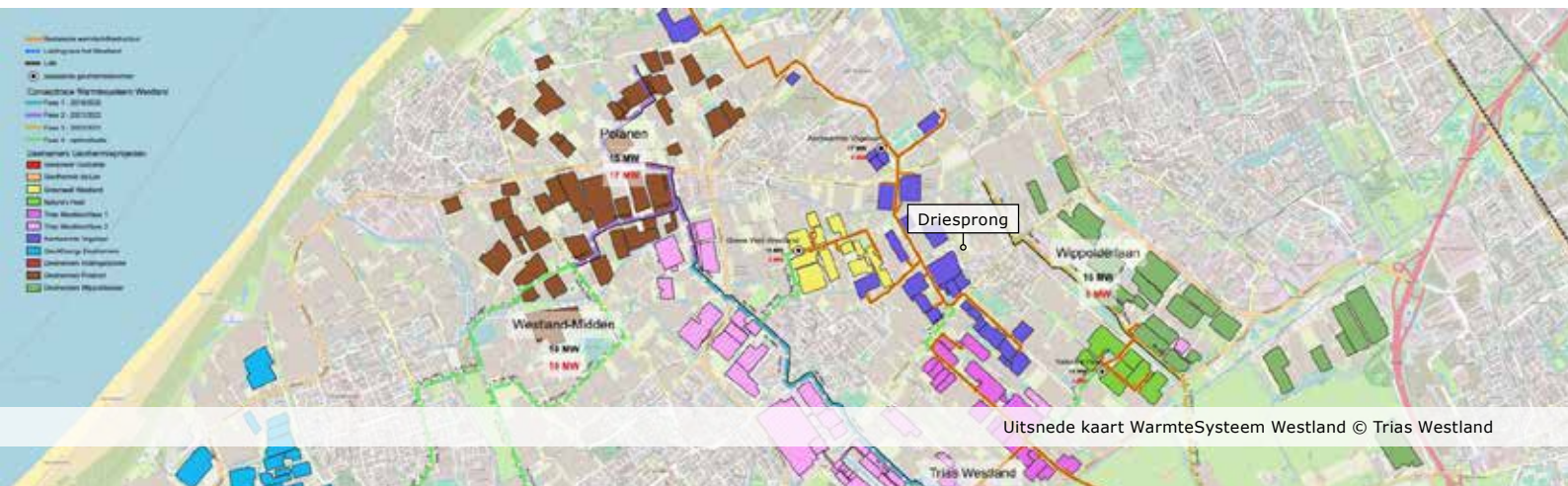
De volgende vijf punten zijn tenminste uitgangspunten voor de haalbaarheidsstudie:

1. Naast verwarming kan de gebruiker ook andere wensen hebben betreft comfort. Denk hierbij aan gebouwkoeling bij bijvoorbeeld seniorenwoningen. Geluidsoverlast bij all electric systemen kan een probleem zijn. Er zal gezocht moeten worden naar een goede methode om deze comfort gerelateerde zaken meetbaar te maken.
2. Het ruimtebeslag wordt gebaseerd op de benchmark en vraag in de markt. Daarbij is de doelgroep, het type woning en de bouw-methode van betekenis.

3. Om er voor te zorgen dat er een betrouwbare ontwikkeling plaats vindt die verzekerd wordt van een correcte levering moet er gekeken worden naar elke partij hiervoor aangewezen wordt. Hierbij is het van belang of het gaat om een voorziening voor de hele wijk of dat het individuele toepassingen worden. Daarnaast moet er gekeken worden of het systeem valt onder de Warmtewet. Er wordt dus onderzocht wie het gaat doen en welke garanties, contracten, et cetera er worden geleverd.
4. Systemen moeten naast betrouwbaar ook betaalbaar zijn en voldoen aan de normen. Dit is vooral een belangrijk punt voor de all-electric systemen. Het gaat hierbij niet alleen om de rekening. Het gaat ook om de levensduurcyclus (TCO), investeringskosten (CAPEX) en exploitatiekosten (OPEX).
5. Het gaat om de duurzaamheid van het totale systeem in relatie tot de duurzaamheid op individueel niveau. Hierbij zal CO2 uitstoot worden vermeden en wordt er gebruik gemaakt van duurzame en recyclebare materialen. Dit leidt tot een circulair en energieneutraal systeem.

Veiligheidsrisico's

Door nieuwe veiligheidsrisico's die verbonden zijn aan de energietransitie zoals risico's rond elektrisch rijden, waterstof, grootschalig gebruik van zonnepanelen in combinatie met Energie Opslag Systemen (EOS) en geothermie is het van belang om kennis en expertise van deze nieuwe risicobonnen te vergroten. De ruimtelijke inpassing rondom de nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport gebeurt op een verantwoordelijke wijze waardoor een fysieke veilige leefomgeving wordt gewaarborgd. De Veiligheidsregio wordt in een vroeg stadium bij de nieuwe ontwikkeling betrokken zodat nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport niet hoeven te leiden tot nieuwe risicovolle situaties.



8.6 Structuurvisie: Klimaatadaptieve wijk

Extreme weersomstandigheden gaan vaker voorkomen. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zodanig veel neerslag, dat de omgeving het overtollige water niet goed kan afvoeren. Ook andere weersextremen zoals langdurige droogte komen vaker voor. Enkele uitdagingen bij extreme wateroverlast zijn de begaanbaarheid van de wegen voor hulpdiensten en overlast voor woningen en bedrijven in kwetsbare gebieden. Om mogelijk wateroverlast te minimaliseren, wordt de omgeving, bij zowel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als bij bestaande knelpunten, regenwaterbestendig en klimaatrobuust ingericht. Daarbij is ook aandacht voor locaties waar vitale infrastructuur en/of kwetsbare objecten worden bestemd.

Uit de interviews komt naar voren dat energie voor de glastuinbouwbedrijven momenteel wordt opgewekt via de aardwarmtecentrale aan de Vogelaer. Dit systeem werkt nu 1 kant op. Het nog beter benutten van aardwarmte en de restwarmte van de glastuinbouw is wel in ontwikkeling, maar momenteel nog niet concreet om toe te passen in De Driesprong. Wellicht dat kassen in toekomst geschikt worden voor zonnepanelen, maar ook dit wordt het komende decennium nog niet verwacht.



Een perspectief voor integraal, toekomstgericht denken.

1. Biodiversiteit: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.
2. Circulaire economie: Onderzoek of principes van de circulaire economie kunnen worden toegepast. 'Een ontwikkeling die ook voor toekomstige generaties van toegevoegde waarde is en die spaarzaam omgaat met grondstoffen.'
3. Duurzame waterhuishouding: Een slim watersystemen met een grotere bergingscapaciteit kan wateroverlast voorkomen, water leveren in tijden van droogte en verkoeling brengen.
4. Wateroverlast voorkomend: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm per uur) wordt opgevangen op privaat terrein en/of geleidelijk vertraagd afgevoerd. De bergingscapaciteit dient niet eerder dan in 24 en maximaal 48 uur weer beschikbaar te zijn, of gestuurd. Daarnaast treedt in het plangebied geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar 90 mm per uur).
5. Overstromingen: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.
6. Droogte: De inrichting van het plangebied is afgestemd op het toekomstige grondwaterpeil en de zoetwater beschikbaarheid tijdens droogte.
7. Bodemdaling: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de eerste levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.
8. Slimme mobiliteit: De padenstructuur voor langzaam verkeer kan het autoverbruik verminderen. Aanleggen van een geschikte laadinfrastructuur voor elektrische auto's. In de toekomst kunnen zich innovatieve mobiliteitsoplossingen aandienen waardoor het mobiliteitsprofiel van de Driesprong nog verbeterd kan worden.
9. Duurzame gebouwen en energie: Gebouwen zijn energieneutraal/-opwekkend, houden rekening met watervraagstuk, hebben duurzame oplossingen zoals groene daken, etc). Het energiegebruik en energieproductie zijn belangrijke onderdelen van duurzaamheid.



De infrastructuur stimuleert langzaam verkeer © Wissing



Wateroverlast voorkomende inrichtingselementen zoals open goten en wadi's © Wissing

9. Gezondheid

In dit hoofdstuk worden de ambities beschreven op het gebied van gezondheid en de leefomgeving. Bij de ontwikkeling van De Driesprong wordt tevens gekeken naar de relevante milieu-aspecten. Daarvoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 2), waarin onderwerpen zoals geluid, externe veiligheid of stikstofdepositie aan de orde komen.

9.1 Vestigingsklimaat

De leefbaarometer laat de leefbaarheid van de omgeving zien naar aanleiding van de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. De Leefbaarometer bevat informatie over de periode 2002-2016. Het Westland scoort op het gebied van leefbaarheid - ondanks het gebrek aan kwalitatief groen - gemiddeld tot bovengemiddeld. Kwintsheul scoort met een 'ruim voldoende' net boven het gemiddelde. Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied. Daardoor is sprake van een verscheidenheid in leefomgeving: wonen in het dorp, wonen aan een historisch lint (Mariëndijk) en wonen in het buitengebied (Driesprong en Van Buerenlaan). Dergelijke woonmilieus krijgen met 'uitstekend' de hoogste score. Een hoogwaardig kwalitatieve ontwikkeling in De Driesprong zal bijdragen aan de leefbaarheid van heel Kwintsheul. De nieuwe ontwikkeling zal aansluiten bij de uitstekende leefbaarheid van de naastgelegen gebieden.

[Bron: <https://www.leefbaarometer.nl/>]



9.2 Luchtkwaliteit

Fijnstof

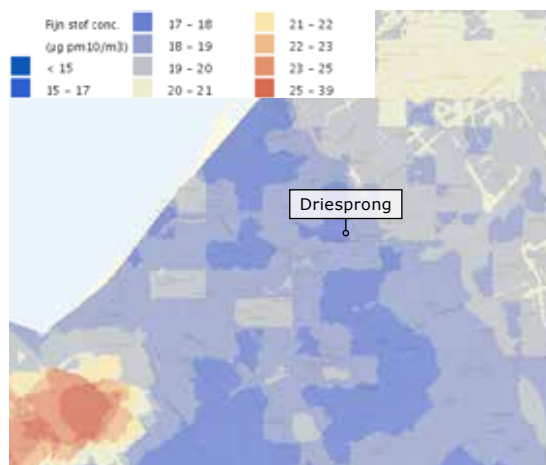
Sinds de jaren 90 is de luchtkwaliteit in Nederland flink verbeterd. De vroegtijdige sterfte neemt sinds die tijd dan ook af. Een goede luchtkwaliteit is van belang voor een gezonde woonomgeving en samenleving. Het is van belang dat het plan bijdraagt aan het verminderen van de factoren die de luchtkwaliteit verslechteren.

Fijnstof in de lucht kan leiden tot gezondheidsklachten (hoesten, benauwdheid, verminderde longfunctie, hart- en vaatandoeningen) en zelfs tot vroegtijdige sterfte. Kinderen, ouderen en mensen met bestaande luchtwegaandoeningen of met hart- en vaatziekten behoren tot de gevoeligste groepen.

De concentratie fijnstof in het Westland is laag. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het ontwikkelen van het plangebied zorgt onder meer voor meer autobewegingen. Mogelijk dat het ontwerp kan bijdragen aan een lagere concentratie fijnstof.



Leefbaarometer 2016
© Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Fijnstof concentratie (pm10) 2017 © RIVM

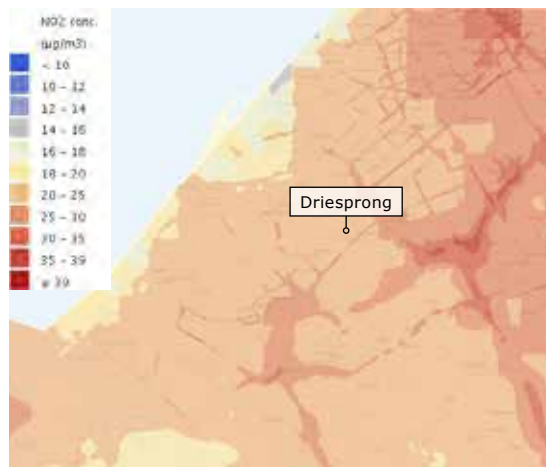


De Els is één van de gezondste laanbomen en scores hoog in het afvangen van fijn stof en absorptie van stikstofoxiden en ozon

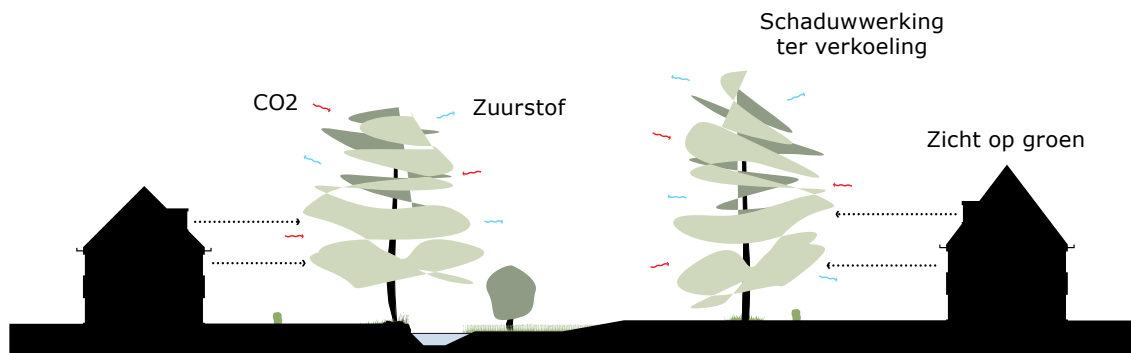
Stikstofdioxide

Blootstelling aan stikstofdioxide (NO₂) kan leiden tot een verminderde longfunctie, een toename van luchtwegklachten en astma-aanvallen en een verhoogde gevoeligheid voor infecties. Het is onduidelijk of de gezondheidseffecten echt door NO₂ komen of door andere stoffen in uitlaatgassen. NO₂-hoeveelheden in de lucht geven in elk geval een goed beeld van de blootstelling aan luchtvervuiling door verkeer.

De concentratie stikstofdioxide is in het afgelopen decennium al flink afgenomen, maar zal voor een gezonde leefomgeving nog verder moet dalen. Het kiezen voor een minder vervuilende manier van vervoer kan leiden tot een vermindering in stikstofdioxide. Dit kan gestimuleerd worden door betere ov en fietsverbindingen.



Stikstofdioxide 2017 (NO₂) © RIVM

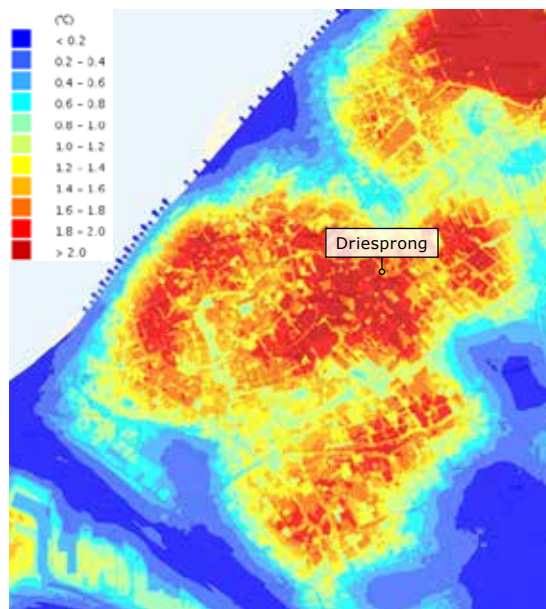


Groen vergroot de kwaliteit van leven © Wissing

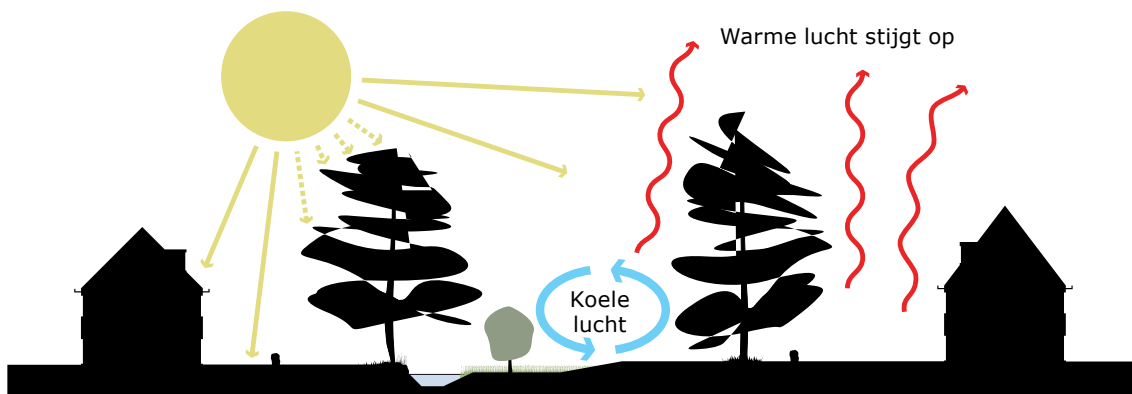
9.3 Hittestress

Door de grote mate van verhard oppervlak (wegen en bebouwing) en de relatief weinig groen in de regio, staat het Westland duidelijk onder druk van hitte. In tegenstelling tot groene oppervlaktes, houden verharde oppervlakken langer warmte vast en geven die gedurende een langere periode af. Opvallend is dat zelfs de haven van Rotterdam minder warmte afgeeft.

Door een ruime hoeveelheid van het plangebied als groen en water te bestemmen kan hittestress in de wijk worden verminderd. Dit effect kan nog worden vergroot als ook het aandeel verhard oppervlak van de woningen en tuinen kan worden verminderd. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door een maximaal verhardingspercentage van tuinen toe te staan en groene daken te stimuleren: woningen en/of bijgebouwen, maar ook de nutsgebouwen om als overheid en nutsbedrijven het goede voorbeeld te geven.



Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)
© Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu



Verzaching en afvoer van hitte door levende oeverbeschoeiing © Wissing

9.4 Structuurvisie: Een groene en gezonde leefomgeving

Bij de inrichting van Driesprong kan bewegen en recreëren in de eigen wijk worden gestimuleerd. Het samenhangende groen-blauwe netwerk in Driesprong wordt zoveel mogelijk verbonden met huidige en toekomstige structuren in de omgeving. Daardoor krijgt de buurt ook een betekenis voor inwoners van Kwintsheul en wordt het lage percentage openbaar groen in het dorp enigszins gecompenseerd.

De ruimte wordt zodanig ingericht dat er een bijdrage wordt geleverd aan een goede luchtkwaliteit en een lagere concentratie fijnstof (specifieke vegetatie), het voorkomen van hittestress (water en vegetatie). Tevens wordt de structuur van de buurt zo opgezet dat langzaam verkeer wordt gestimuleerd, zeker wanneer het gaat om verplaatsingen over korte afstanden (naar het dorp, de voorzieningen, school en verenigingen).

Tenslotte wordt de padenstructuur zodanig ontworpen dat het gemakkelijk toegankelijk is voor fietsers, wandelaars, hardlopers, skeelers, beweeglijnen om een actieve levensstijl te stimuleren. Daarbij streven we ernaar om de structuur in de toekomst ook uit te kunnen breiden (in noordelijk of oostelijke richting), zodat er weer langere recreatieve rondjes mogelijk worden, bijvoorbeeld naar de Gantel of de Gouw.

De structuur draagt bij aan:

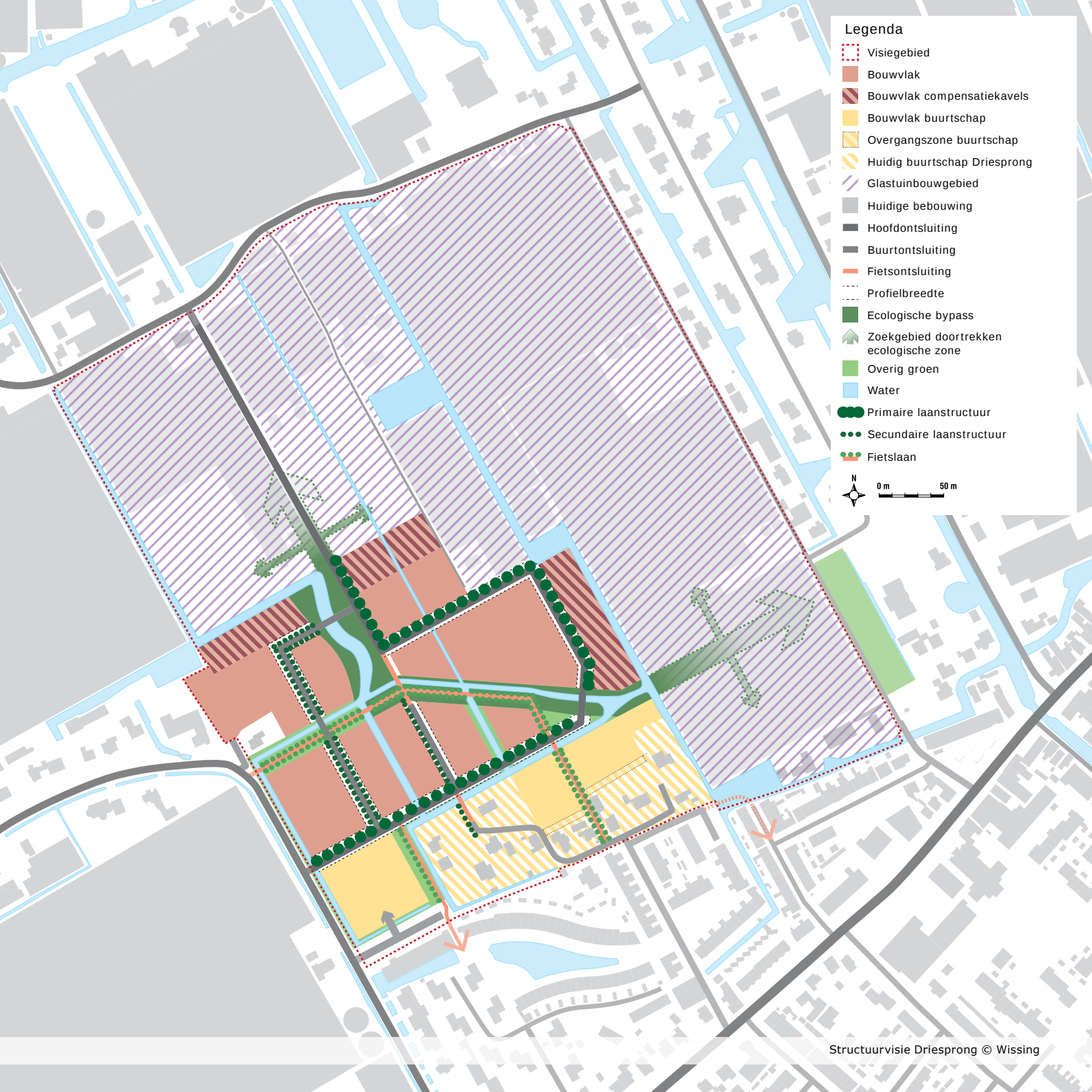
1. Geliefde leefomgeving: Ontwerp een woonomgeving waar mensen zich thuis voelen want

een geliefde omgeving behoudt zijn waarde.

2. Een groene leefomgeving: De openbare ruimte speelt een essentiële rol als ontmoetingsruimte. Plantsoenen zorgen voor identiteit en karakter die men dagelijks ervaart en beleefd.
3. Vermindering hittestress: Tijdens de hoogste zonnestand is er tenminste 50% schaduw voor voetgangers en fietsers in het plangebied. Ten minste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht of gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen. Ook de koeling van gebouwen mag niet leiden tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
4. Gezondheid: Groene ruimten in, maar ook in en op gebouwen dragen bij aan de gezondheid van mensen, schonere lucht, prettiger akoestiek, beperking van wateroverlast, vermindering van hittestress en een prettiger verblijf in de openbare ruimte.

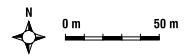


Stromend water verkoelt en bevordert de gezondheid © Wissing



Legenda

- Visiegebied
- Bouwvlak
- Bouwvlak compensatiekavels
- Bouwvlak buurtschap
- Overgangszone buurtschap
- Huidig buurtschap Driesprong
- Glastuinbouwgebied
- Huidige bebouwing
- Hoofdontsluiting
- Buurtontsluiting
- Fietsontsluiting
- Profielbreedte
- Ecologische bypass
- Zoekgebied doortrekken ecologische zone
- Overig groen
- Water
- Primaire laanstructuur
- Secundaire laanstructuur
- Fietslaan



Buurtschap Driesprong

Het 'buurtschap' aan de zuidzijde van het plan-gebied is een bijzondere ontwerp-opgave. Hier is sprake van een organische structuur met oude weggetjes en los verspreide woningen. In de klankbordgroepen is dit gebied aangewezen als een bijzondere gebied tussen het 'oude' en 'nieuwe' dorp. In ruimtelijk opzicht is er gevraagd om een bijzondere nederzetting waarin rekening wordt gehouden met de aanwezige woningen. Een structuur met traditionele straten en rijwoningen ligt dus niet voor de hand. Dit gebied leent zich bij uitstek voor senioren: dicht bij de voorzieningen, korte afstanden en aansluitend op de bestaande 'buurtschap'-structuur van de huidige Driesprong. De zuidelijke zone van De Driesprong wordt daarom opgevat als een 'levensloop-buurtschap':

- Geen traditionele straat met tuinen, maar een collectieve ruimte met individuele woningen;
- Weinig verharding, beperking autoverkeer, veel groen, tegengaan hittestress;
- Ruimte voor ontmoeten, sociale contacten, inclusie en voorkomen van eenzaamheid;
- Ruimte voor bewegen, spelen en vrije-tijds-besteding.



Weinig verharding en beperkt autoverkeer © Wissing



Watergang als scheiding zorgt voor extra verkoeling © Wissing



Een plek voor senioren nabij hun familie © Pixabay



Landelijke architectuur sluit aan bij de huidige bebouwing langs De Driesprong © Atsje



Stimuleren van ontmoeting in een groene gemeenschappelijke ruimte © Hardscarf

10. Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie moet voldoen aan artikel 2.1. Wro, waarin de formele eis wordt gesteld dat in het geval de visie een ontwikkeling bevat, de gemeenteraad moet aangeven hoe die ontwikkeling wordt verwezenlijkt. De Structuurvisie De Driesprong moet daaraan voldoen. In dit hoofdstuk komen de juridische en uitvoeringsaspecten van de Structuurvisie aan de orde.

Structuurvisie

De structuurvisie moet de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid bevatten. De gemeenteraad stelt de structuurvisie vast. In de structuurvisie moet de gemeenteraad aangeven met behulp van welke bestuursrechtelijke, maar eventueel ook privaatrechtelijke, bevoegdheden en op welke wijze die doelstellingen gerealiseerd worden. De structuurvisie moet dus uitvoeringsgericht zijn. Een structuurvisie bindt alleen de gemeente zelf. Tegen een structuurvisie kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. Het besluit tot vaststelling wordt wel gepubliceerd (artikel 2.4 Bro).

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geen totstandkomingsprocedure voorgeschreven. Wel bevat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) enkele

bepalingen die in acht genomen moeten worden. Zo moet bij een structuurvisie worden aangeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken (artikel 2.1.1 Bro). Het is aan de gemeente hier invulling aan te geven. Daarnaast bevat het Bro de verplichting om kennis te geven van het voornemen om een structuurvisie op te stellen (artikel 1.3.1 Bro).

Hoewel het uitgangspunt is dat de structuurvisie indicatief is, heeft ze toch enige juridische betekenis. De structuurvisie is namelijk de grondslag voor het bestendigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit is wenselijk om beter te kunnen sturen op het door de gemeente wenselijke beleid en kwaliteit.

Financiën/Realisatie

Elk plan dat ontwikkeld wordt, groot of klein, moet feitelijk en economisch uitvoerbaar zijn. Aangezien er hier sprake is van een Structuurvisie en nog geen bestemmingsplan, is alles nog niet 100% uitgekristalliseerd. De gemeente zal geen gronden verwerven. Met de grondeigenaren zullen afspraken worden gemaakt over verwezenlijking van de visie.

Er is sprake van een relatie tussen de Wro en de grondexploitatie. De Wro bevat een regeling voor het verhaal van kosten voor de grondexploitatie. De wetgever stelt een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal over de in het plan begrepen grond op een andere wijze verzekerd is (via een overeenkomst). De vaststelling van het exploitatieplan is altijd gekoppeld aan de vaststelling van het planologische besluit dat op basis van de Wro wordt genomen om de ontwikkeling van het gebied (exploitatiegebied) planologisch mogelijk te maken. Dat is voor De Driesprong een bestemmingsplan, niet de structuurvisie. De structuurvisie dient op basis van artikel 6.13 lid 7 Wro wel als basis voor het eisen van een geldelijke bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling. Die ontwikkeling hoeft geen relatie te hebben met het te ontwikkelen gebied. Het gaat om bovenplanse kosten.

De Wro biedt dus mogelijkheden om te allen tijde via het publiekrechtelijke spoor de kosten te verhalen middels een Exploitatieplan. De wetgever gaat echter in eerste instantie uit van het maken van privaatrechtelijke afspraken vooraf, zodat kostenverhaal achteraf niet nodig is.

Noot

Artikel 6.13 lid 7 Wro: 'Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.'

Mochten er geen privaatrechtelijke afspraak op hoofdlijnen gemaakt worden, zodat kostenverhaal vooraf geregeld is, dan zal de gemeente middels een Exploitatieplan alle noodzakelijk kosten verhalen, het noodzakelijke woningbouwprogramma afdwingen en waar nodig locatie-eisen stellen. Op basis van de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit zullen te realiseren voorzieningen buiten het plangebied waarvan de ontwikkelingen in het plangebied baat ondervinden worden toegerekend aan dit plangebied. Gedacht moet worden aan onder andere verkeersvoorzieningen of benodigde compensatie-maatregelen.

Uit normatieve berekeningen op basis van de tot nu bekende schetsen, het gehanteerde programma en overige gestelde uitgangspunten, is geconcludeerd dat dit plan economisch uitvoerbaar is. De concrete planvorming zal vormgegeven worden met een bestemmingsplan. Bij vaststelling van toekomstige bestemmingplannen zal de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd moeten zijn. Gezien het vorenstaande is de conclusie voor deze Structuurvisie dat er sprake is van een haalbaar en realiseerbaar plan.

Artikel 6.24 lid 1 Wro: 'Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- Financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- Verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.'

