

ADDENDUM WAELPARK 2018

13 november 2018

Aanleiding

De gemeente Westland heeft in de raad van 18 februari 2015 het Masterplan Waelpark vastgesteld. Op basis hiervan heeft de gemeente Westland in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW) B.V. de afgelopen jaren de eerste bestemmingsplannen vastgesteld en is voortvarend gestart met de uitvoering van woningbouwprojecten. De stand van zaken wordt weergegeven in onderstaand overzicht en de aangepaste concept-plankaart van Waelpark (Bijlage 1: Concept-plankaart Waelpark Addendum 2018). Deze plankaart betreft uitdrukkelijk een concept, waarin situering en invulling van de verschillende stedenbouwkundige elementen in de ontwerpogave van de nog te realiseren deelplannen, waaronder met name de laatste 600 woningen en de ecozone in Waelpolder, definitief vorm zal worden gegeven.

Tabel 1. Stand van zaken, medio 2018

Bestemmingsplan	Status 2018	Eerstvolgende mijlpaal	Raad	Aantal woningen	B'plan capaciteit	Verwachte oplevering woningbouw
Dijckerwaal 1	onherroepelijk	afgerond/ evaluatie	afgerond	143	143 - 145	Medio 2018: afgerond
Dijckerwaal 2	onherroepelijk	afgerond/ evaluatie	afgerond	239	239 - 250	Voorjaar 2020: in uitvoering
Rijnvaart	ontwerp	Cie.: 4 sept. 2018	18 sept. 2018	290	290 - 325	2020, 2021, 2022
Waelplas 1)	ontwerp	Cie: 27 nov. 2018	11 dec. 2018	110	84 - 110	2021 t/m 2025
Boomgaard	in voorbereiding	Cie: q1-2019	q2-2019	4	4	2020, 2021
Waelpolder 2)	nog niet gestart	B&W: voorontwerp, voorjaar 2019	Voorjaar 2020	584	584 - 616	2021 t/m 2027
Totaal				1.370	1.344 tot 1.450	

- 1) Waelplas: voor het plandeel Maesemundeweg betreft dit een uitwerkingsplan vanwege de milieuzonering Alcomij.
- 2) Waelpolder: betreft laatste deelplan van Waelpark, bestaande uit Waelpolder-Noord (was: Waelpolder) en Waelpolder-Zuid (was: Dijckerwaal 3).

In de afgelopen jaren is gebleken dat het Masterplan Waelpark 2015 op onderdelen achterhaald is of onvoldoende duidelijkheid geeft. Daarmee ontbreekt het nodige regisserende kader voor de resterende gebiedsontwikkeling Waelpark, in het bijzonder plandeel Waelpolder.

Zo zijn er nieuwe inzichten die betrekking hebben op de mogelijke en ook (tijdelijke) vestiging van een basisschool, de situering en invulling van de ecologische verbindingzone, de ontsluiting en bereikbaarheid, alsmede duurzaamheidsambities. Daarnaast constateert ONW dat de woningmarkt zich op bepaalde onderdelen anders ontwikkelt dan aanvankelijk aangenomen. Deze ontwikkelingen betreffen voornamelijk de stijgende woningbehoefte in het Westland en een veranderende vraag, waarbij meer behoefte blijkt te zijn aan kleinere kavels, maar ook aan verspreid liggende gestapelde woningbouw. In dit 7-punten "Addendum Waelpark 2018" zijn de belangrijkste wijzigingen weergegeven waarover, ten opzichte van het Masterplan 2015, besluitvorming dient plaats te vinden. Het Masterplan 2015 inclusief dit 7-punten Addendum en de Catalogus Openbare Ruimte geven de komende jaren richting aan de verdere realisatie van Waelpark.

1. Ecologie

Binnen het thema ecologie zijn de volgende stukken richtinggevend:

- (Herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de provincie Zuid-Holland (2017)
- Natuurlijk Water in Waelpark Westland, Zoon Ecologie (2018)

Ecologie is een richtinggevend thema in de ontwikkeling. Het uitgangspunt uit het Masterplan is dat er een ecologische (kern)zone met een minimale breedte van 25 meter door het gehele plangebied loopt. Deze zone neemt in totaal ca. 6,7 hectare aan ruimte in. Daarbij worden op regelmatige afstanden van ca. 400 m1 zogenaamde "steppingstones" gerealiseerd. Deze zijn elk ca. 0,5 hectare groot.

Voor Dijckerwaal 1 en 2 is de ecologische zone conform deze uitgangspunten in het bestemmingsplan opgenomen (zie plankaart), en vervolgens deels uitgevoerd. Zo is aan de oostzijde van Dijckerwaal 1 deze ecologische zone gerealiseerd, op de nog aan te leggen plasdraszone na, en wordt aan de noordzijde van Dijckerwaal 2 het vervolg van de ecozone met de steppingstone in de noordwesthoek aangelegd.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn ONW en gemeente voornemens om de benodigde ruimte voor de nog uit te werken situering van de ecozone en steppingstones in te zetten voor een betere groenbeleving in de wijk. Met

handhaving van de minimale breedte van 25 meter en de totale oppervlakte van 6,7 ha. wordt voorgesteld om de ecologische zone in Waelpas en Waelpolder een ander tracé te geven, en de ligging van de steppingstones daarbij beter aan te laten sluiten. De steppingstones kunnen hierbij variëren in grootte en afstand tot elkaar, afhankelijk van de hoeveelheid en de ligging van het te realiseren groen in de wijk (zie ook onder thema 3. Groen en Spelen).

De situering van de ecologische zone in Waelpas is verlegd vanwege de aanwezige gasleiding in het plangebied. Door de ecologische zone te combineren met het tracé van de gasleiding ontstaat een meer gunstige ligging van de zone voor beide aangrenzende wijken, wat ten goede komt aan de groenbeleving van de ecologische zone. Voor Waelpolder is gekozen om de ecozone voor het deel grenzend aan de Nieuwe Vaart meer naar het midden te verschuiven, waardoor de groenbeleving aan beide zijden van de zone wordt vergroot. Dit is echter in dit stadium ook conceptueel, wellicht is een grotere verschuiving te prefereren voor de groenbeleving, hetgeen echter ressorteert onder de ontwerpogave voor Waelpolder. De ecozone wordt zoveel mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers conform de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Op de plankaarten in de bijlagen is de oorspronkelijke ecozone inclusief steppingstones uit het Masterplan 2015 weergegeven (Bijlage 2: Ecozone Masterplan 2015), alsmede een aangepaste situering op de nieuwe plankaart (Bijlage 3: Concept-situering ecozone Addendum 2018). De exacte positie van de ecozone en steppingstones zal worden bepaald bij de ontwerpogave van Waelpolder.

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: andere positionering van de ecologische zones en steppingstones in de deelgebieden Waelpas en Waelpolder, zodat een betere groenbeleving in de wijk ontstaat.

2. Water

Binnen het thema water zijn de volgende stukken leidend:

- Waterhuishoudkundig Plan Waelpark, RPS (2018)

ONW heeft in samenspraak met de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterhuishoudkundig Plan Waelpark opgesteld. Dit document is op 15 mei 2018 vastgesteld door het Hoogheemraadschap. Dit plan is leidend voor de verdere ontwikkeling van Waelpark. Op een aantal punten is de opgave geoptimaliseerd ten opzichte van het Masterplan Waelpark 2015. De belangrijkste ontwikkeling is dat de twee zuidelijke polders van het plangebied (Waelpolder) worden samengevoegd. Deze twee polders worden op dit moment nog gescheiden door een boezemverbinding in oost-westelijke richting. Het middelste gedeelte van deze verbinding (ca. 1/3 deel) zal worden verwijderd. Op deze plaats wordt de primaire polderwatergang doorgetrokken, waardoor de sifon kan komen te vervallen. Hierdoor ontstaat een robuustere verbinding tussen beide polderdelen. De demping van de boezem wordt gecompenseerd in de nog te realiseren dwarsverbinding van de boezem in Dijckerwaal 2.

Op basis van een uitgebreide variantenstudie van de gemeente en het Hoogheemraadschap is in 2017 besloten tot een calamiteitenberging buiten de grenzen van het plangebied ONW. Dit betekent dat de calamiteitenberging, die in het Masterplan als zoeklocatie was opgenomen, niet wordt gerealiseerd. Op zoveel mogelijk plaatsen zullen in samenspraak met het Hoogheemraadschap natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd. Dit levert een bijdrage aan de opgave vanuit de KRW. Daarnaast kan met verschillende klimaatadaptieve maatregelen een bijdrage worden geleverd aan een betere leefbaarheid en wordt geanticipeerd op extreme weersomstandigheden.

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: Bij de inrichting van de openbare ruimte worden de uitgangspunten gehanteerd, zoals vastgelegd in het Waterhuishoudkundig Plan Waelpark. De wijziging betreft het verwijderen van de boezemverbinding in Waelpolder.

3. Groen en Spelen

Binnen het thema groen & spelen zijn de volgende stukken leidend:

- Catalogus Openbaar Gebied Waelpark (2015)

Buurt- en wijkgroen en spelen

In het Masterplan 2015 is vastgesteld dat naast de ecologische verbindingzone nog additioneel 35 m² aan openbaar groen per woning wordt gerealiseerd. Zoals bij het thema ecologie vermeld, loopt er een ecologische zone van 25 meter breed door het plangebied. Aan deze strook ecologie zijn ecologische steppingstones verbonden. De hierboven genoemde 35 m² groen per woning wordt deels opgenomen in deze steppingstones. Het overige deel van de 35 m² groen per woning wordt geclusterd gerealiseerd in de woonwijken. De norm van 35 m² groen per woning resulteert in een totale hoeveelheid groen, die over het gehele plangebied van Waelpark wordt verdeeld. Binnen de woonbuurten wordt wel minimaal 7 tot 9 m² groen per woning gerealiseerd, zoals in het Masterplan is aangegeven (20% tot 25% van 35 m²)

Voor de ontwerp opgave van de 600 woningen in Waelpolder betekent dit, dat minimaal 19.200 m² groen moet worden gerealiseerd in de wijk (steppingstones en wijkgroen), waarvan minimaal 4.200 m² van deze groenopgave in de woongebieden zelf. Dit is conform het Masterplan. Deze ontwerp opgave is een verantwoordelijkheid van ONW en wordt integraal opgepakt samen met gemeente en externe ontwikkelaars.

Naast deze norm voor het buurt- en wijkgroen hanteert de gemeente een norm voor speelruimte. In het speelruimtebeleidsplan is 3% spelen van de woongebieden opgenomen, in de catalogus openbare ruimte wordt gesproken over 3% van het groen. Aangezien het Masterplan zich op dit aspect niet duidelijk uitspreekt wordt de norm van 3% gerelateerd aan het uitgeefbaar gebied, waarvan 1,5% in het groen en 1,5% in het openbaar gebied. De onderlinge afstanden van de diverse speelplekken voor de verschillende leeftijdsgroepen middels overlappende cirkels blijven gehandhaafd. In concreto betekent dit voor de nog op te stellen bestemmingsplannen Waelpas en Waelpolder, dat de ruimte voor spelen gebaseerd wordt op 1,5% van het uitgeefbaar gebied in die plannen in het groen (binnen de 35 m² buurt en wijkgroen) en 1,5% van het uitgeefbaar gebied in het openbaar gebied (extra ten opzichte van de 35 m² buurt- en wijkgroen).

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: Bij het gebruik van de groennorm wordt rekening gehouden met "verevening" van buurt- en wijkgroen tussen deelgebieden.
- Voor Waelpas en Waelpolder wordt voor spelen 3% van het uitgeefbaar gebied gehanteerd, waarvan 1,5% in het groen en 1,5% in het openbaar gebied wordt gerealiseerd.

4. Verkeer

Binnen het thema verkeer zijn de volgende stukken leidend:

- *Masterplan 2015*
 - *Het Westlands Verkeer- en Vervoersplan (2005)*
 - *Verkeersmodel Haaglanden 1.0 (2011)*
 - *Notitie Verkeersveiligheidsaspecten tijdelijke aansluiting Naaldwijkseweg (2014)*
 - *Integraal Verkeersonderzoek Waelpark (2014)*
 - *Catalogus Openbaar Gebied Waelpark (2015)*

Daarnaast zijn thans de volgende aanvullende/vervangende stukken van kracht:

- *Verkeersmodel MRDH (2018)*
- *Verkeersmodel Haaglanden 1.1 (2018)*
- *Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018*
- *Verkeersontsluiting Waelpark, gewijzigde uitgangspunten, Goudappel Coffeng (2018)*
- *2nd opinion Verkeerseffecten woningbouwontwikkeling Waelpark, Mobycon (2018)*

Verwijderen van de knip in de hoofdontsluiting Waelpark

In de rapportage Verkeersontsluiting Waelpark, gewijzigde uitgangspunten van Goudappel Coffeng van 22 augustus 2018, staat beschreven wat de effecten zijn om de knip ter plaatse van Waelpolder te laten vervallen, zodat er een doorgaande verbinding komt door het gebied Waelpark, tussen de Rijnvaartweg en de Naaldwijkseweg. Ook wordt in deze rapportage de extra woningbouwprogrammering tot gemiddeld ca. 1.400 woningen meegenomen (1.350 tot 1.450 woningen, zie onder thema 5. Wonen). Uit het rapport komt naar voren dat er geen sluipverkeer ontstaat via deze doorgaande verbinding, dat de verschillen van de intensiteiten op de wegvakken Naaldwijkseweg en Rijnvaartweg zeer klein zijn, en dat beide varianten (knip en doorgaand) kunnen.

Toename verkeer vanwege extra woningen en school

Gezien de uitkomsten van bovenstaande onderzoeken en de aanvullende wens tot het inpassen van een basisschool en kindverblijf in Waelpolder is besloten deze knip te laten vervallen en voor de verkeersafwikkeling in Waelpark van een doorgaande verbinding uit te gaan. Hierdoor wordt een betere doorstroming in het plangebied bereikt zonder sluipverkeer in de aangrenzende wijken. Dit draagt bij aan een groter draagvlak in de omgeving en een positievere beleving van Waelpark.

De wegen binnen het gebied Waelpark worden uitgevoerd als 30 km-wegen en kunnen de ca. 1.400 woningen prima afwikkelen, via de nieuwe rotonde met bypass bij de Naaldwijkseweg en de twee T-kruisingen op de Rijnvaartweg als doorgaande voorrangsweg. De voorgenomen kruispuntreconstructie van de Rijnvaartweg conform het Masterplan Waelpark 2015, in plaats van een eventueel gewenste optie van een rotonde, voldoet daarmee prima aan de gewenste verkeersafwikkeling.

Wegennet 2030

In het rapport van Mobycon is onderzoek gedaan naar het lokale wegennet in de gemeente in 2016 en een analyse van de capaciteit van de bestaande kruispunten in het lokale wegennet in 2030, met in acht name van de verkeersgeneratie uit Waelpark en de toedeling daarvan op dit wegennet. Hieruit blijkt, dat het bestaande wegennet reeds relatief intensief belast wordt, hetgeen (ten dele) gereduceerd kan worden door met name de

reconstructie van enkele belangrijke kruispunten in de gemeente. De verbetering van de integrale verkeersstructuur in het Westland vereist echter een meerjarenaanpak met bijbehorende begroting en staat buiten de problematiek van het Masterplan Waelpark en dit addendum.

Nieuwe Vaart en Poelkade

Naar aanleiding van de toezeggingen in de raad van 18 september, waarin het bestemmingsplan Rijnvaart is vastgesteld, zal de ontsluiting van de nieuwe woningen aan het gedeelte Nieuwe Vaart binnen het nog op te stellen bestemmingsplan Waelpolder nader uitgewerkt worden. Ook zal in dit bestemmingsplan het aanbrengen van een mogelijke knip voor het verkeer op de Poelkade verder worden geanalyseerd.

Wijzigingen verkeersstructuur Waelpark

Sinds de vaststelling van het Masterplan 2015 zijn een aantal zaken gewijzigd c.q. gerealiseerd:

- De rotonde op de Naaldwijkseweg is gerealiseerd: opengesteld conform planning op 2 juli 2018.
- De ontsluiting van deze rotonde naar bedrijventerrein Teylingen loopt deels door het, in het Masterplan 2015 als woonlocatie aangewezen gebied. Dit "afgesneden" gedeelte woningbouw is met een bedrijvenbestemming toegevoegd aan bedrijventerrein Teylingen als onderdeel van de reconstructie ontsluiting Teylingen.
- De geplande doorgaande fietsverbinding en fietsbrug in Waelplas noordoostzijde is verplaatst richting Plas van Alle Winden.
- In de berekeningen van Mobycon is rekening gehouden met een school in Waelpolder.

Op de plankaart in de bijlage wordt de ontsluitingsstructuur voor geheel Waelpark weergegeven, zowel voor het autoverkeer als voor het fietsverkeer (Bijlage 4: Concept-Ontsluitingsstructuur autoverkeer en fietsverkeer Waelpark Addendum 2018).

- **Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: De belangrijkste wijziging betreft het realiseren van de doorgaande noord-zuidverbinding door het plangebied (verdwijnen knip).**

5. Wonen

Binnen het thema wonen zijn de volgende stukken leidend:

- *Woonvisie 2016, ambitie nieuwbouw: "35% betaalbaar, waarvan 20% sociale huur, 6% sociale koop en 9% bereikbare koop"*
- *Het raadsbesluit Masterplan Waelpark 2015:*
 - *Betaalbare bouw: afspraak voor ONW totaal van 20% betaalbaar, bestaande uit 15% sociale en 5% bereikbare woningbouw en voor Waelpark 16% betaalbaar, bestaande uit 12% sociaal en 4% bereikbaar.*
 - *Rendement grondexploitatie: een eventueel rendement van de gemeente uit de grondexploitatie wordt ingezet voor betaalbare woningen, teneinde de doelstelling van de Woonvisie van 35% betaalbaar meer te benaderen.*

Verder is het volgende stuk richtinggevend:

- *Voor het "marktsegment": Woningmarktanalyse, STEC (2018)*

Woningaantal

In het Masterplan Waelpark 2015 zijn circa 1.200 grondgebonden woningen opgenomen. Ingeval de afzonderlijk genoemde aantallen per getypeerd deelplan uit het Masterplan worden gesommeerd rekent het Masterplan met een bandbreedte van ca. 1.100 tot ca. 1.300 woningen, vandaar een gemiddelde van 1.200 woningen.

In de daarbij behorende grondexploitatie wordt normatief uitgegaan van 1.255 woningen, exclusief zelfrealisator Zwarts met 16 woningen. In totaal omvat deze grondexploitatie 1.271 woningen. Dit raakt aan de bovenkant van de bandbreedte van het Masterplan. In onderstaande tabel worden de huidige verschillen in aantallen woningen per deelplan ten opzichte van het Masterplan 2015 weergegeven.

Tabel 2. Woningaantallen Waelpark

Plangebied	Masterplan 2015	Addendum 2018	Vershil	Opmerking
Dijkerwaal 1 en 2	320 - 340	382	+142 / +162	
Rijnvaart	280 - 324	290	-34 / +10	
Waelplas	60 - 80	110	+30 / +50	
Waelpolder, incl. Dijkwaal 3	436 - 530	584	+84 / +178	
Totaal	1.096 - 1.274	1.344 - 1.450 *	+176 / +254	* zie tabel 1
Bovengrens	1.274	1.450	+176	

De huidige aantallen woningen voor Waelpark hebben thans een omvang van ca. 1.400 woningen met een bandbreedte van 1.344 tot 1.450 woningen. Van deze 1.400 woningen dienen nog ca. 600 woningen planologisch geprogrammeerd te worden in Waelpolder. De overschrijding ten opzichte van de bovengrens van het Masterplan 2015 bedraagt daarmee 176 woningen (1.450 minus 1.274).

Deze toename in woningaantallen is grotendeels verklaarbaar door kleinere kavels dan beoogd in het Masterplan Waelpark als gevolg van de marktvraag. Daarbij wordt in het kader van de marktvraag verspreid liggend in de deelplannen van Waelpark ook gestapelde woningbouw gerealiseerd. In het Masterplan Waelpark 2015 wordt het accent gelegd op grondgebonden woningen. Dit belet incidentele gestapelde woningbouw vanuit de marktvraag niet.

Aandeel betaalbaar

De afspraak met de gemeente is, dat 20% betaalbaar voor het gehele projectgebied van ONW wordt gerealiseerd, bestaande uit 15% sociaal en 5% bereikbaar. Voor Waelpark is de afspraak 16%, onderverdeeld naar 12% sociaal en 4% bereikbaar. Deze normen worden gerespecteerd ook op de genoemde toename van het aantal woningen in Waelpark. Omdat bij de andere deelplannen van ONW (Duingeest, Tuinveld en Gantel de Baak) minder betaalbaar is gerealiseerd dan vooraf gepland, zal ONW in Waelpark meer betaalbaar segment realiseren, te weten 15% sociaal en 5% bereikbaar, om in totaal voor alle ONW-projecten gezamenlijk gemiddeld op 20% betaalbaar uit te komen. Hierbij zijn 25 sociale huurwoningen van Arcade in Liernmolen in de berekening betrokken, als uitruil voor de reductie van het aantal sociale huurwoningen van Arcade in Duingeest. De onderverdeling van het sociale en bereikbare segment in percentages van het totaal voldoet daarmee aan bovengenoemd uitgangspunt ('20% betaalbaar').

In onderstaande tabel wordt de actuele woningdifferentiatie voor Waelpark en geheel ONW weergegeven. Hieruit blijkt, dat het aandeel betaalbaar in Dijckerwaal 1 en 2, in Rijnvaart en in het nog uit te werken Waelpolder wordt gerealiseerd. In Waelpolder wordt conform het Masterplan 2015 gefocust op de duurdere woningbouw.

Tabel 3. Indicatie woningdifferentiatie ONW uitgaande van 1400 woningen Waelpark

Deelplan	Planning	Sociaal	%	Bereikbaar	%	Subtotaal	%	(Middel)Duur	%	totaal
Duingeest	2015 - 2018	36	14%	16	6%	52	20%	207	80%	259
Verrekening De Lier *)	n.v.t.	25	0%	-	0%	25	0%	-	0%	25
Tuinveld	2010 - 2018	70	17%	48	19%	118	28%	303	72%	421
GdB	2010 - 2022	-	0%	-	0%	-	0%	152	100%	152
Subtotaal		131	15%	64	7%	195	23%	662	77%	857
Dijckerwaal 1	2015 - 2018	41	29%	8	6%	49	34%	94	66%	143
Dijckerwaal 2	2017 - 2020	-	0%	56	23%	56	23%	183	77%	239
Rijnvaart	2019 - 2021	44	15%	-	0%	44	15%	246	85%	290
Waelpolder	2020 - 2024	-	0%	-	0%	-	0%	10	100%	10
Bomgaard	2019 - 2020	-	0%	-	0%	-	0%	4	100%	4
Waelpolder	2020 - 2026	120	20%	-	0%	120	20%	494	80%	614
Subtotaal Waelpark		205	15%	64	5%	269	19%	1.131	81%	1.400
Totaal ONW, incl. De Lier		336	15%	128	6%	464	21%	1.793	79%	2.257
Totaal ONW, excl. De Lier		311	14%	128	6%	439	20%	1.793	80%	2.232

*) Betreft afspraak gemeente-BPD en gemeente-ONW ivm haalbaarheid sociale huurappartementen Arcade in Duingeest.

De Woonvisie 2016 stuurt op voldoende betaalbaar segment. Dit betreft voor 2018 gehandhaafde prijzen voor sociale huur tot € 710 en vrije sector huur tot € 850/€ 900, en geïndexeerde prijzen voor sociale koop tot € 191.500 en bereikbare koop tot € 222.700. Aan dit betaalbare segment is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering ten opzichte van de Westlandse woningbehoefte nog tekort. Het marktsegment betreft de prijsklassen vanaf het middeldure segment (vanaf € 222.700). Zoals eerder vermeld voldoet ONW aan de afspraak van 20% betaalbaar, ook in het toegenomen woningbouwvolume.

De afspraak van benutting van rendement uit de grondexploitatie voor de realisatie van meer betaalbare woningbouw in relatie tot de Woonvisie kan vooralsnog niet gerealiseerd worden, aangezien de grondexploitatie een negatief resultaat heeft (cf Jaarrekening 2017 ONW CV). Zodra sprake is van een positief rendement wordt bij de grexherziening in het najaar op verzoek van de gemeente besproken of het (eventuele) rendementsdeel van de gemeente wordt ingezet voor sociale woningbouw.

Vraaggestuurd marktsegment

ONW hanteert als uitgangspunt een vraaggestuurde programmering en ontwikkeling. Daar waar echter veel verwacht werd van grote kavels voor particulier opdrachtgeverschap constateert ONW dat deze aanname niet geheel aansluit bij de werkelijke marktvraag. Het blijkt noodzakelijk om de woningprogrammering aan te passen aan de huidige context waarin Waelpark zich bevindt. Hierbij dient het woonprogramma beter aan te sluiten op de Westlandse doelgroep. De uitgiftestrategie volgt de trends in de woningmarkt. Daarom richt ONW zich thans ook, onder andere in Waelpolder en Rijnvaart, op de realisatie van projectmatige kavels (vrijstaande en ook 2^1-

kapwoningen). Hierdoor wordt een nieuwe doelgroep bereikt, die in plaats van zelfrealisatie ontzorgd wil worden door de mogelijkheid een kant en klare woning te kopen, al dan niet intern de woning afgewerkt.

Waelpark voorziet in een bouwvolume met differentiatie in architectuur, typologie en prijsklasse. Anderzijds is er relatief veel vergelijkbaar aanbod in Westland. Op basis van een vraag- en aanbodanalyse is in Waelpark marktruimte voor realisatie van gemiddeld 100 tot 150 woningen per jaar. In plancapaciteit zit relatief veel concurrerend aanbod. Ca. 75% van de harde woningbouwplannen betreft een grondgebonden (middel)dure koopwoning. De voorkeur voor dit marktsegment is in het Westland relatief groot, waarbij de marktbehoefte voornamelijk ligt in het segment koop van € 220.000 tot € 400.000, zoals onderstaande tabel weergeeft. De trend van vergrijzing en de groei van kleine huishoudens betekent echter ook een toenemende vraag naar (betaalbare) appartementen.

Tabel 4: Marktvraag obv Stec-analyse: gemiddelde van bandbreedte

Categorie	Gemiddeld
Koop € 220.000 - € 300.000	54%
Koop € 300.000 - € 400.000	24%
Koop € 400.000 - € 500.000	7%
Koop > € 500.000	15%

Varianten programmering

De toename van het aantal woningen in Waelpark biedt kansen om voor dit deel van de programmering specifieke afspraken te maken. Naast de vaste afspraak van "20% betaalbaar" zijn de volgende varianten denkbaar.

- Het aandeel betaalbaar binnen het surplus boven de 1274 woningen opschalen naar 35% betaalbaar of zo mogelijk 100% betaalbaar.
- De programmering van de resterende 600 woningen in Waelpolder voor het betaalbare segment enten op de Woonvisie.

Gelet op het aandeel woningen van Waelpolder op het totaal aantal woningen in Waelpark (600 tov 1.400 = 43% van het totaal aantal te realiseren woningen) ligt de variant Woonvisie in Waelpolder voor de hand. De financiële consequenties hiervan kunnen echter niet vanuit de grondexploitatie worden gefinancierd.

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: In de woningbouwprogrammering zullen, mede op basis van nieuwe marktinzichten, meer relatief kleinere kavels worden gerealiseerd.
- Zodra sprake is van een positief rendement wordt jaarlijks bij de grexherziening bezien of het (eventuele) rendementsdeel van de gemeente wordt ingezet voor sociale woningbouw.
- De uitwerking van één of meerdere varianten voor Waelpolder inclusief financiële consequenties en dekking wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

6. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het thema maatschappelijk zijn de volgende stukken leidend:

- Verplaatsing Godfried Bomansschool naar Dijckerwaal III, Gemeente Westland
- Vestiging basisschool in Waelpark – verkeerskundige aspecten, Goudappel Coffeng

Vanuit de gemeente is de wens uitgesproken om een onderwijsvoorziening te realiseren in Waelpark. Het gaat om een basisschool inclusief buitenschoolse opvangfaciliteit. De school dient als vervanging van een bestaande, in de kern van 's Gravenzande, gelegen basisschool. De wens is om in eerste instantie een tijdelijke basisschool op zo kort mogelijke termijn te realiseren op een locatie nabij de woningen van Dijckerwaal. Op termijn zal de school op een definitieve locatie gesitueerd worden in Waelpolder. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of een combinatie van school en woningen tot de mogelijkheden behoort.

De realisatie van de school gaat in de grondexploitatie ten koste van uitgeefbaar terrein voor woningbouw, die door de gemeente kostenneutraal voor ONW zal worden gecompenseerd, inclusief eventuele tijdelijke infrastructurele voorzieningen.

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: Rekening zal worden houden met de realisatie van een (tijdelijke) basisschool op een qua ontsluiting centraal gelegen locatie in Waelpolder.

7. Duurzaamheid

Binnen het thema duurzaamheid is het volgende stuk leidend:

- Wet VET: Voortgang Energie Transitie, 1 juli 2018
- Intentieovereenkomst Geothermie ONW – gemeente Westland, 24 oktober 2017

De duurzaamheidsambitie is tweeledig. Enerzijds is er de wettelijke taak om gasloos te bouwen. Vanuit dit perspectief is het noodzakelijk om te verkennen welke methoden vanuit de energietransitie ingezet kunnen worden voor Waelpark, wetende dat de grondexploitatie uit gaat van een gasaansluiting. Anderzijds is van belang dat ONW en gemeente de intentie hebben uitgesproken om stappen op warmtewinning middels geothermie en warmtelevering middels een warmtenet te effectueren. Rijnvaart is het eerste deelplan binnen Waelpark, dat op dit warmtenet zal worden aangesloten. Daarna wordt dit net doorgelegd naar Waelpolder. Dijkervaal 2 blijft aangesloten op gas, met uitzondering van fase 3 (56 appartementen) en een deel van fase 4 (18 2[^]1-kapper woningen).

Ten slotte zal worden ingezet op klimaatadaptieve maatregelen om stedelijke klimaatproblematiek, zoals hittestress en wateroverlast in de toekomst te verminderen. De wijze waarop wordt omgegaan met grondstoffen en de toepassing daarvan bij de ontwikkelingen van woonwijken wordt en is steeds meer gemeengoed. Hier liggen kansen om circulair om te gaan met materialen en aanverwante processen.

- Aanpassing t.o.v. Masterplan Waelpark 2015: Rekening zal worden houden met de realisatie van een warmtenet in Rijnvaart, dat vervolgens zal worden doorgelegd naar Waelpolder.
- Daarnaast zal worden ingezet op klimaatadaptieve maatregelen bij de uitwerking van het gebied Waelpolder.

Samenvatting

Teneinde een toekomstbestendige en duurzame woonwijk te kunnen realiseren moet de basis in een dynamische gebiedsontwikkelingswereld stevig zijn. In eerste instantie voldoet het Masterplan Waelpark 2015 hieraan als vertrekpunt, maar staan ONW en gemeente open voor sindsdien nieuw opgedane inzichten en nieuwe woningbouwontwikkelingen. Samengevat resulteert dit voortschrijdend inzicht in de volgende aanpassingen middels een 7-punten "Addendum Waelpark 2018", als beleidsaanvulling op het Masterplan 2015, waarover besluitvorming wordt gevraagd.

Aanpassingen t.o.v. Masterplan Waelpark 2015:

Ecologie

Andere positionering van de ecologische zones en steppingstones in de deelgebieden Waelplas en Waelpolder, zodat een betere groenbeleving in de wijk ontstaat.

Water

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden de uitgangspunten gehanteerd, zoals vastgelegd in het Waterhuishoudkundig Plan Waelpark. De wijziging betreft het verwijderen van de boezemverbinding in Waelpolder.

Groen en spelen

Bij het gebruik van de groennorm wordt rekening gehouden met "verevening" van buurt- en wijkgroen tussen deelgebieden. Voor Waelplas en Waelpolder wordt binnen, respectievelijk buiten de 35 m² voor het buurt- en wijkgroen als norm voor speelruimte 1,5% van het uitgeefbaar oppervlak in die plannen gehanteerd.

Verkeer

De belangrijkste wijziging betreft het realiseren van de doorgaande noord-zuidverbinding door het plangebied (verdwijnen knip).

Wonen

In de woningbouwprogrammering zullen, mede op basis van nieuwe marktinzichten, meer relatief kleinere kavels worden gerealiseerd.

Zodra sprake is van een positief rendement wordt jaarlijks bij de grexherziening bezien of het (eventuele) rendementsdeel van de gemeente wordt ingezet voor sociale woningbouw.

De uitwerking van één of meerdere varianten voor Waelpolder inclusief financiële consequenties en dekking wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Maatschappelijke voorzieningen

Rekening zal worden houden met de realisatie van een (tijdelijke) basisschool op een qua ontsluiting centraal gelegen locatie in Waelpolder.

Duurzaamheid

Rekening zal worden houden met de realisatie van een warmtenet in Rijnvaart, dat vervolgens zal worden doorgelegd naar Waelpolder.

Daarnaast zal worden ingezet op klimaatadaptieve maatregelen bij de uitwerking van het gebied Waelpolder.

