

## Transformatie- gebied Wateringen

# Nieuwsbrief

# 1

november 2018



### Locatie

Het transformatiegebied in Wateringen is circa 20 hectare groot en ligt tussen de Poeldijkseweg, Wippolderlaan, Ambachtsweg en Erasmusweg. In de toekomst wordt dit gebied van ongeveer 28 voetbalvelden groot een nieuwe woonwijk. In deze nieuwsbrief informeren wij u over de stand van zaken.

**Om een  
samenhangende  
(woon)wijk te kunnen  
realiseren is het  
belangrijk eerst een  
visie op te stellen voor  
het totale gebied.**



— globaal plangebied

### Geschiedenis

In maart 2016 is een raadsbesluit genomen over de ontwikkeling van circa 150 woningen langs de Poeldijkseweg in Wateringen. In de volksmond staat dit gebied bekend als 'Tuin van der Lely'. Deze locatie is eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van een groter gebied, namelijk het transformatiegebied Wateringen. Aanvankelijk was het de bedoeling om alleen het gebied 'Tuin van der Lely' te ontwikkelen, maar om een samenhangende (woon)wijk te kunnen realiseren is het belangrijk eerst een visie op te stellen voor het totale gebied. Het gebied is in eigendom van verschillende grondeigenaren. Naast de gemeente zijn dit woningcorporatie Staedion, Weboma en BPD Ontwikkeling.





# Transformatie- gebied Wateringen



***Bij het opstellen van een gebiedsvisie wordt op hoofdlijnen ingegaan op verschillende onderwerpen, waaronder het woningbouwprogramma, woningaantallen, wegen, groen, water en bebouwing.***



## Gebiedsvisie

Bij het opstellen van een gebiedsvisie wordt gekeken hoe een gebied ontwikkeld kan worden. Er wordt op hoofdlijnen ingegaan op verschillende onderwerpen, waaronder het woningbouwprogramma (woningtypen en prijsklassen), woningaantallen, wegen, groen, water en bebouwing. De gebiedsvisie voor het transformatiegebied wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Een verkavelingsplan is geen onderdeel van een gebiedsvisie. Op een verkavelingsplan wordt exact aangegeven waar woningen, appartementen en eventueel (maatschappelijke) voorzieningen worden gerealiseerd.

Voor bepaalde aspecten van een gebiedsvisie heeft de gemeente beleid, bijvoorbeeld de Woonvisie. In de Woonvisie wordt aangegeven welk percentage woningen in ieder geval in de categorie sociaal moet vallen. Maar er is niet voor alle aspecten beleid, daarom is een gebiedsvisie belangrijk.

## Bestemmingsplan

Een gebiedsvisie vormt de basis voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Het transformatiegebied heeft nu de bestemming 'agrarisch'. Om woningbouw te kunnen realiseren moet er dus ook nog een procedure worden gevoerd voor het wijzigen van deze bestemming. Dit is een wettelijk vastgestelde procedure waarbij u ook dan de mogelijkheid krijgt voor inspraak en om zienswijzen in te dienen.

De verwachting is dat deze procedure pas in 2019 gestart wordt, omdat eerst een gebiedsvisie moet worden vastgesteld.

## Informatieavond

Op 14 maart 2018 is een goedbezochte informatieavond gehouden over de laatste stand van zaken van het transformatiegebied, waar ook de plankaart van de concept gebiedsvisie is getoond. Deze avond heeft voor ons als gemeente en voor de andere private grondeigenaren waardevolle informatie opgeleverd. Eventuele zorgen en knelpunten zijn duidelijker geworden en de complexiteit van het project is aan de orde gekomen.

In dit project hebben wij er voor gekozen om de omgeving in een heel vroeg stadium te betrekken met als gevolg dat u wellicht meer concrete informatie had verwacht tijdens de informatiebijeenkomst. De ontwikkeling van een woonwijk is een lang proces; van het eerste idee tot de uitvoering neemt diverse jaren in beslag.

Vaak geldt ook hoe meer betrokken partijen hoe complexer het proces.



Door u al vroeg in het proces te betrekken worden knelpunten waar zowel de grondeigenaren als de gemeente tegenaan lopen voor u zichtbaarder en kunt u daarover met ons meedenken. Via deze nieuwsbrief wordt u tussentijds op de hoogte gehouden.

### Stand van zaken

Hoewel we met de gebiedsvisie minder ver zijn dan gehoopt, zijn er belangrijke vorderingen gemaakt. Om de (financiële) haalbaarheid van de gebiedsvisie aan te tonen, hebben de private grondeigenaren een concept grondexploitatie opgesteld. Een grondexploitatie is een overzicht waarin de kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van het gebied zijn opgenomen. De private grondeigenaren en de gemeente als grondeigenaar, zijn momenteel in overleg om de financiële en ruimtelijke gevolgen van verschillende woningbouwprogramma's in kaart te brengen. Een groot project als dit kent verschillende mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen. Er worden daarom verschillende scenario's uitgewerkt die voorgelegd worden aan de gemeenteraad. De voor- en nadelen op bijvoorbeeld het gebied van specifieke vraag naar woningen, stedenbouw, verkeer en groen worden in kaart gebracht. De gemeenteraad kan daarin dan een duidelijke keus maken.

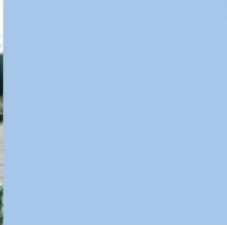
Ook is aanvullend onderzoek nodig naar de aan te houden afstanden tot de omliggende bedrijven oftewel de milieucontouren. Er zijn regels voor de afstanden die aangehouden moeten worden tussen specifieke bedrijven en de nieuw te bouwen woningen. De exacte afstand is mede afhankelijk van het bestemmingsplan en de daadwerkelijke activiteiten van deze bedrijven. Daarover gaat de gemeente in gesprek met een aantal bedrijven.

Daarnaast worden nog diverse gesprekken gevoerd met de gemeente Den Haag over het kruispunt aan de Erasmusweg/Lozerlaan. De kruising van de Erasmusweg/Lozerlaan krijgt een reconstructie en wordt waarschijnlijk een ongelijkvloerse kruising. Dit kan op verschillende manieren. Het daadwerkelijke ontwerp heeft een grote invloed op de te ontwikkelen gronden van het transformatiegebied. Daarbij kunt u denken aan hoeveel ruimte er nodig is om een ongelijkvloerse kruising aan te leggen en ook maakt de ligging van de wegen uit voor de aan te houden geluidscontouren. Indien drukke wegen bebouwing omringen dan zijn er geluidscontouren die aangeven hoever de woningen van de weg vandaan moeten komen.





# Transformatie- gebied Wateringen



De komende tijd wordt er dus gewerkt aan het uitwerken van zowel de financiële als ruimtelijke gevolgen van verschillende woningbouwprogramma's. Eveneens wordt bekeken of er duidelijkheid kan komen over de gevolgen van de ongelijkvloerse kruising en vinden er gesprekken plaats met diverse omliggende bedrijven.

## Klankbordgroep

De gebiedsvisie voor het transformatiegebied Wateringen wordt opgesteld in samenwerking met direct betrokkenen en belanghebbenden. Daarom is er een klankbordgroep opgericht met daarin een vertegenwoordiging van omwonenden, eventuele toekomstige bewoners, eigenaren van omliggende bedrijven en vertegenwoordiging vanuit de cultuur historische vereniging.

Maar wat is nu eigenlijk de rol van de leden van de klankbordgroep? Een klankbordgroep is zoals de naam al zegt "een klankbord". De leden worden vaker op de hoogte gehouden van de stand van zaken en denken mee over allerlei verschillende onderwerpen die aan bod komen bij het opstellen van een gebiedsvisie. De klankbordgroep heeft geen beslissingsbevoegdheid. De ideeën en input vanuit de klankbordgroep worden zoveel als mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Er is bijvoorbeeld met leden van de klankbordgroep een workshop gehouden zodat zij mee konden denken over de woningbouwscenario's die uitgewerkt gaan worden. Er moet nu al nagedacht worden over deze scenario's om in de gebiedsvisie iets te kunnen zeggen over woningaantallen en het gewenste woningbouwprogramma. Als gemeente waarderen wij de rol van de klankbordgroep zeer, omdat alle leden tijd vrij maken om met ons mee te denken.

## Informatie

Door middel van nieuwsbrieven en informatieavonden wordt u op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Via de website van de gemeente, [www.gemeentewestland.nl/transformatiegebiedwateringen](http://www.gemeentewestland.nl/transformatiegebiedwateringen), kunt u ook informatie vinden. Daarop zijn bijvoorbeeld ook de verslagen van eerdere informatieavonden en nieuwsbrieven beschikbaar.

## Direct betrokken partijen

Weboma  
Woningcorporatie Staedion  
Woningcorporatie Wonen Wateringen  
BPD Ontwikkeling  
Gemeente Westland

## Colofon

Nieuwsbrief Transformatiegebied Wateringen is een uitgave van de gemeente Westland. De nieuwsbrief is bedoeld om betrokkenen te informeren over de ontwikkelingen binnen het plan Transformatiegebied Wateringen. Geïnteresseerden die de nieuwsbrief willen ontvangen (digitaal of per post) kunnen een e-mail sturen naar: [transformatiegebiedwateringen@gemeentewestland.nl](mailto:transformatiegebiedwateringen@gemeentewestland.nl)

## Website

Via [www.gemeentewestland.nl/transformatiegebiedwateringen](http://www.gemeentewestland.nl/transformatiegebiedwateringen) houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken.

## Contact

Meer informatie over Transformatiegebied Wateringen is verkrijgbaar via de consulenten van het Bedrijven- en Omgevingscontactcentrum via telefoonnummer 14 0174 of via [consulenten@gemeentewestland.nl](mailto:consulenten@gemeentewestland.nl)



**De gebiedsvisie voor het transformatiegebied Wateringen wordt opgesteld in samenwerking met direct betrokkenen en belanghebbenden.**

