



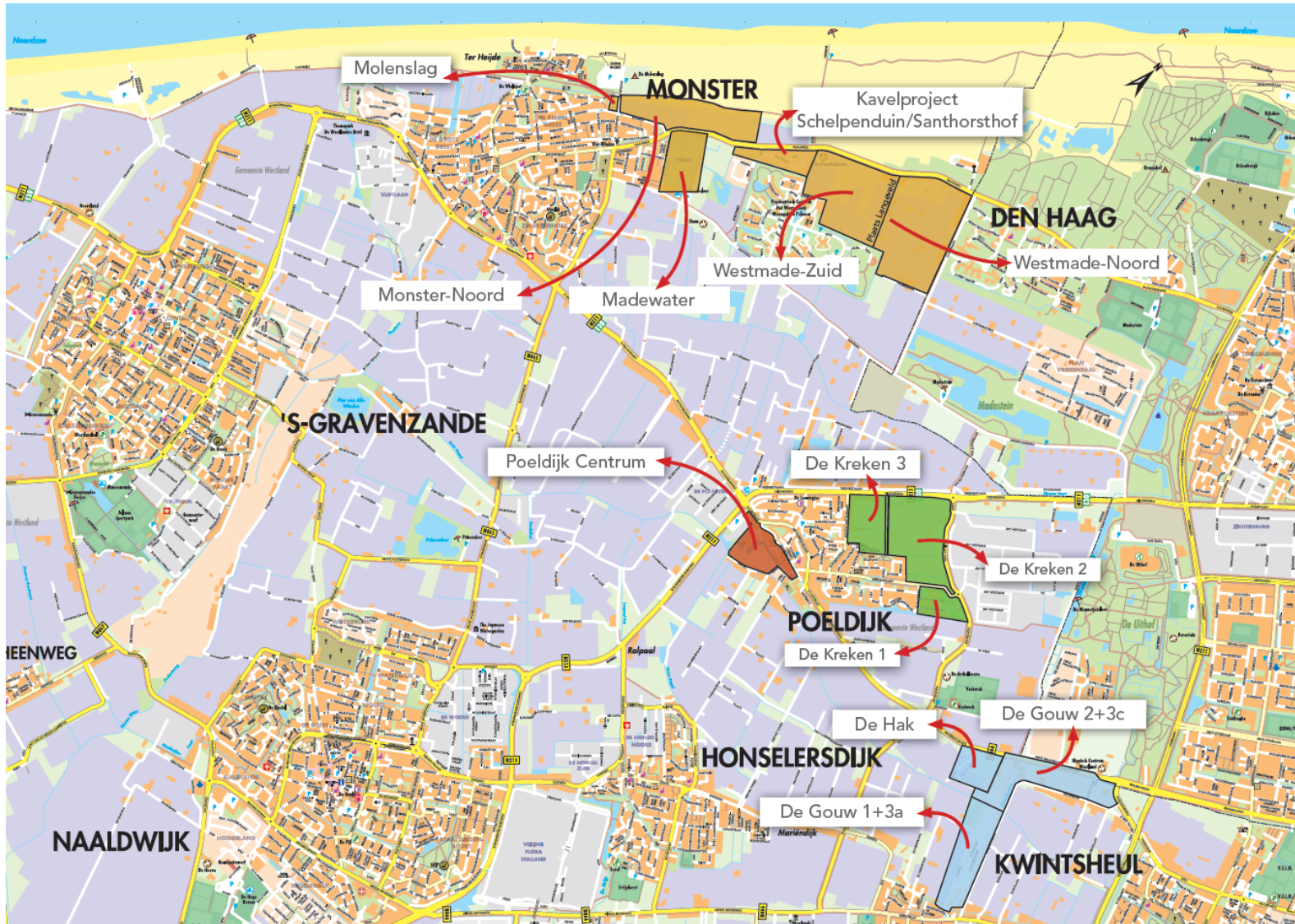
De Westlandse Zoom
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Thema Bijeenkomst Monster Noord
Raadscommissie Ruimte en EFO
3 december 2018

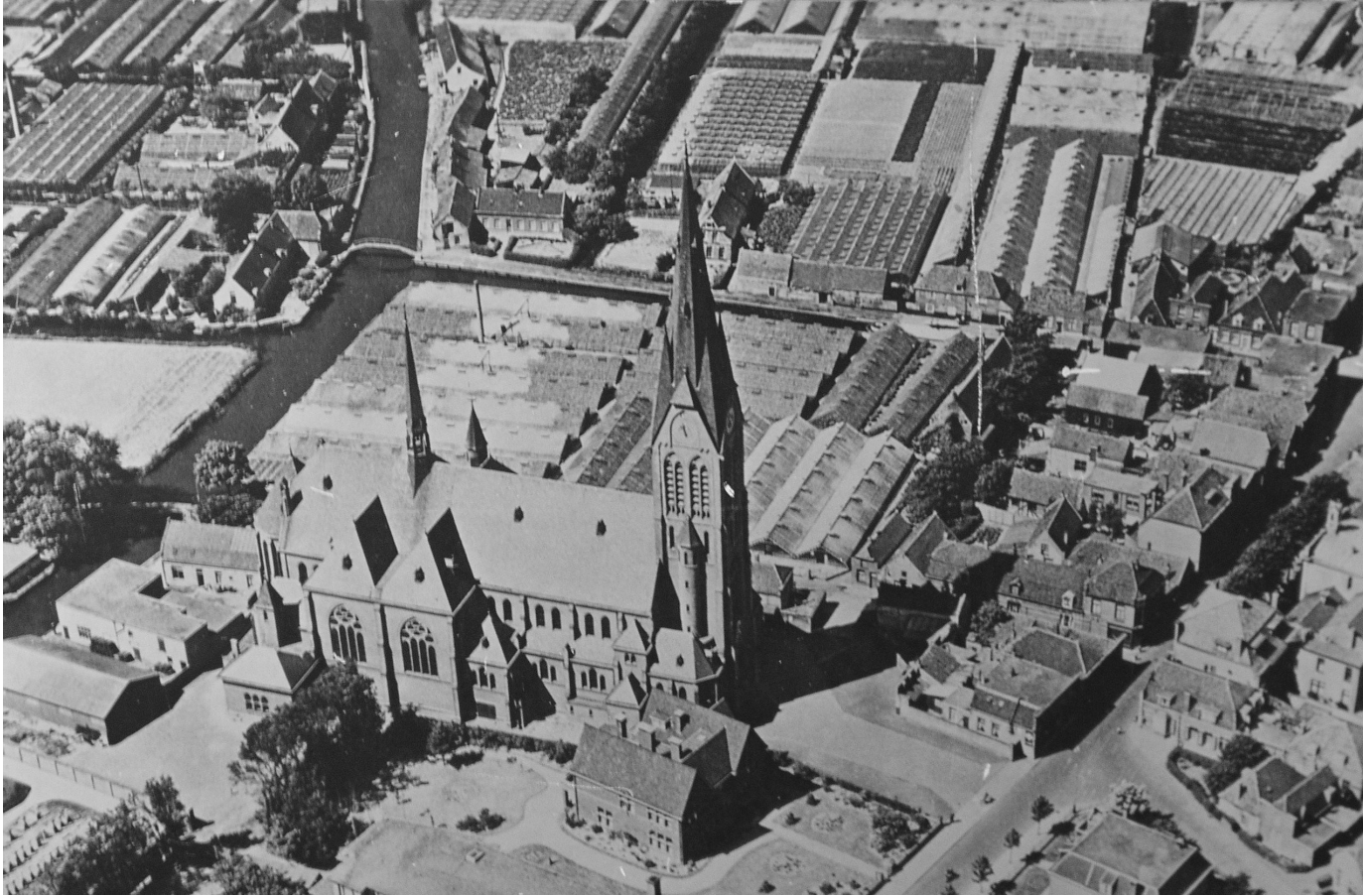
Doel bijeenkomst

- 2018: nieuw college
'Samenwerken aan een nieuwe balans'
- Gemeente Westland+ BPD = OBWZ
- SOK 2014:
Transformeren van kassen en
bedrijventerreinen naar hoogwaardig
marktgericht woonmilieu
- Hoogwaardig en groene woonmilieus
voor mensen die in het Westland wonen
of werken





Poeldijk Dorp



Poeldijk Dorp



Kwintsheul de Gouw



Poeldijk de Kreen



Poeldijk de Kreken



15-187 | 03 NOVEMBER 2017
WASTE WAARDENKAART 11000
OKRA LANDSCHAPSARCHITECTEN



Eerdere plannen, moties en initiatieven



Memo

AAN : Arie van Blanken

VAN : M.W.H. Schouten

C.C. :

DATUM : 2 mei 2014

BETREFT : Financiële consequenties exploitatie OBWZ bij vestiging camping aan de Haagweg 33d1

De verkoop van een perceel (Haagweg 33d1) voor de vestiging van een camping heeft verschillende financiële implicaties voor de grondexploitatie (grex) van de Westlandse Zoom. Deze worden hieronder beknopt uiteengezet. Alle bedragen zijn exclusief BTW opgenomen.

Ten eerste de het projectbureau en de omliggende grond

In de grex is rekening gehouden met een opbrengst voor de locatie van **€ 2 mln.**

Ten tweede de minimaal noodzakelijke bufferzone (25 mtr) tussen de woningbouwlocatie en de camping

De bufferzone moet minimaal 25mtr. breed zijn en een lengte hebben van 200mtr. om woningbouw überhaupt nog mogelijk te kunnen maken. Dit betekent een oppervlakte van 5.000mtr. die 100% uitgiftebaar is tegen een gemiddelde uitgifteprijs van € 560 p/m². Een verlies van **2,8 mln.**

Ten derde is de bouw van woningen in het luxe segment niet meer mogelijk

Door de kwaliteit van de locatie is deze uitermate geschikt voor het luxe woonsegment dat mede vanuit regionaal perspectief moet worden gerealiseerd. De vestiging van een camping zorgt ervoor dat het direct aangrenzende gebied en een gedeelte aan de overliggende zijde tegen lagere uitgifteprijs zal moeten worden verkocht. Totale oppervlakte is ca. 4,2 ha. met een uitgiftepercentage van 70%. Rekening houdend met een verlies van € 150 p/m² aan grondwaarde een minderopbrengst van **€ 4,4 mln.**

Ten vierde is er het risico op planschade vanuit woonomgeving

De bewoners in Westmade die reeds een kavel hebben gekocht in fase 1a zullen ten opzichte van de eerdere planvorming hun verlies aan woongenot kunnen claimen. **Bedrag is onzeker.**

Ten vijfde imagoschade en onverkoopbare percelen in fase 1 van Westmade

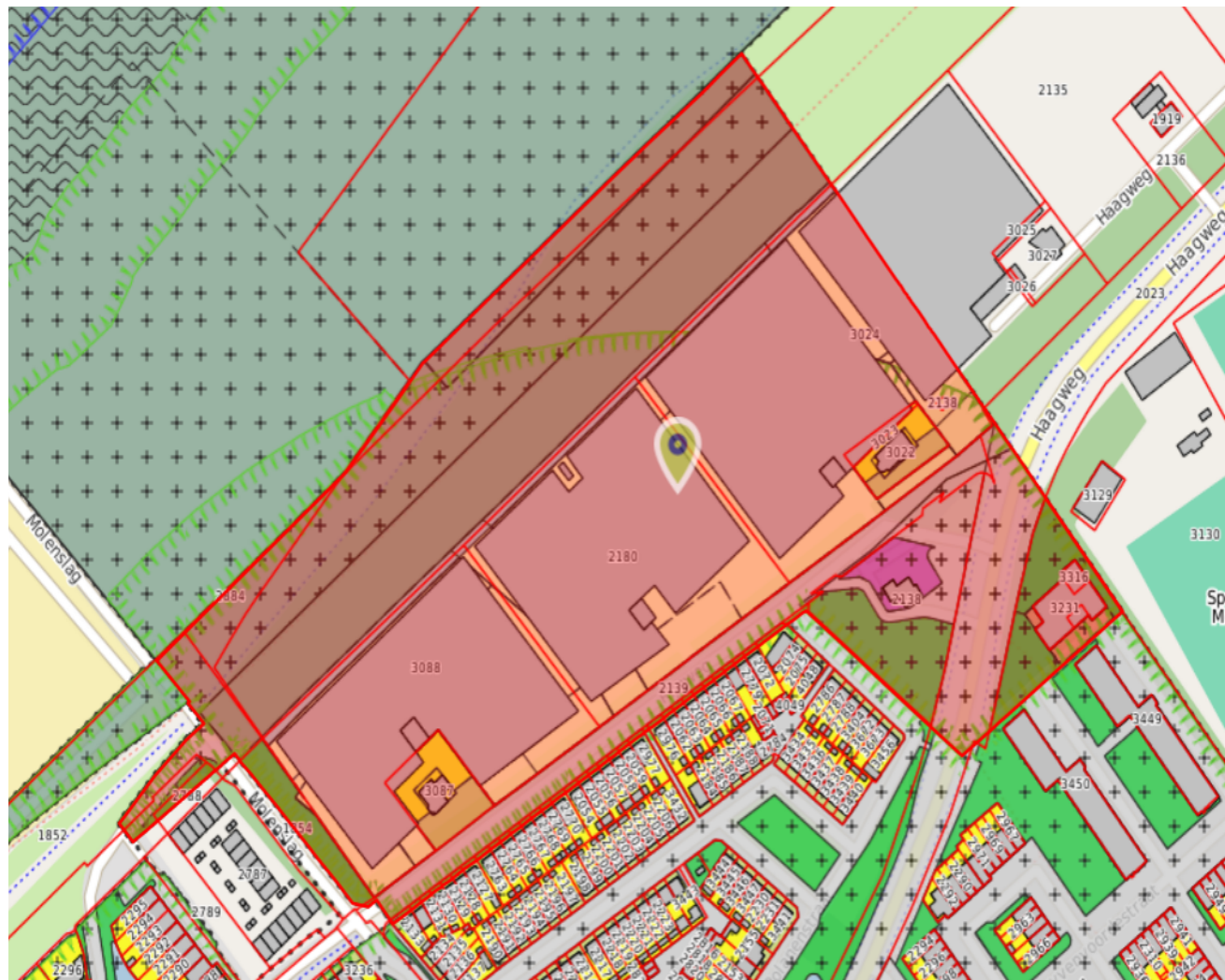
Afwaardering van deze locatie is aannemelijk. Verkaveling biedt geen mogelijkheden om een andere woningdifferentiatie te realiseren en dus is een verlaging van de prijzen de enige mogelijkheid. 20% afwaardering te verkopen percelen levert een verlies op van **€ 1,5 mln.** De imagoschade is hierin nog niet meegenomen.

Resume

Het totaal van hier boven beschreven financiële consequenties levert voor de exploitatie Westlandse Zoom een inkomstanderving op van € 10,7 mln. Waarbij de risico's van imagoschade en planschade dan nog niet zijn meegenomen.



- Circa 3,65 ha
- Max. 154 woningen
- Participatieproces
- Zienswijze Stichting Duinbehoud



Huidig bestemming

Bestaande Kassen Watergat



Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

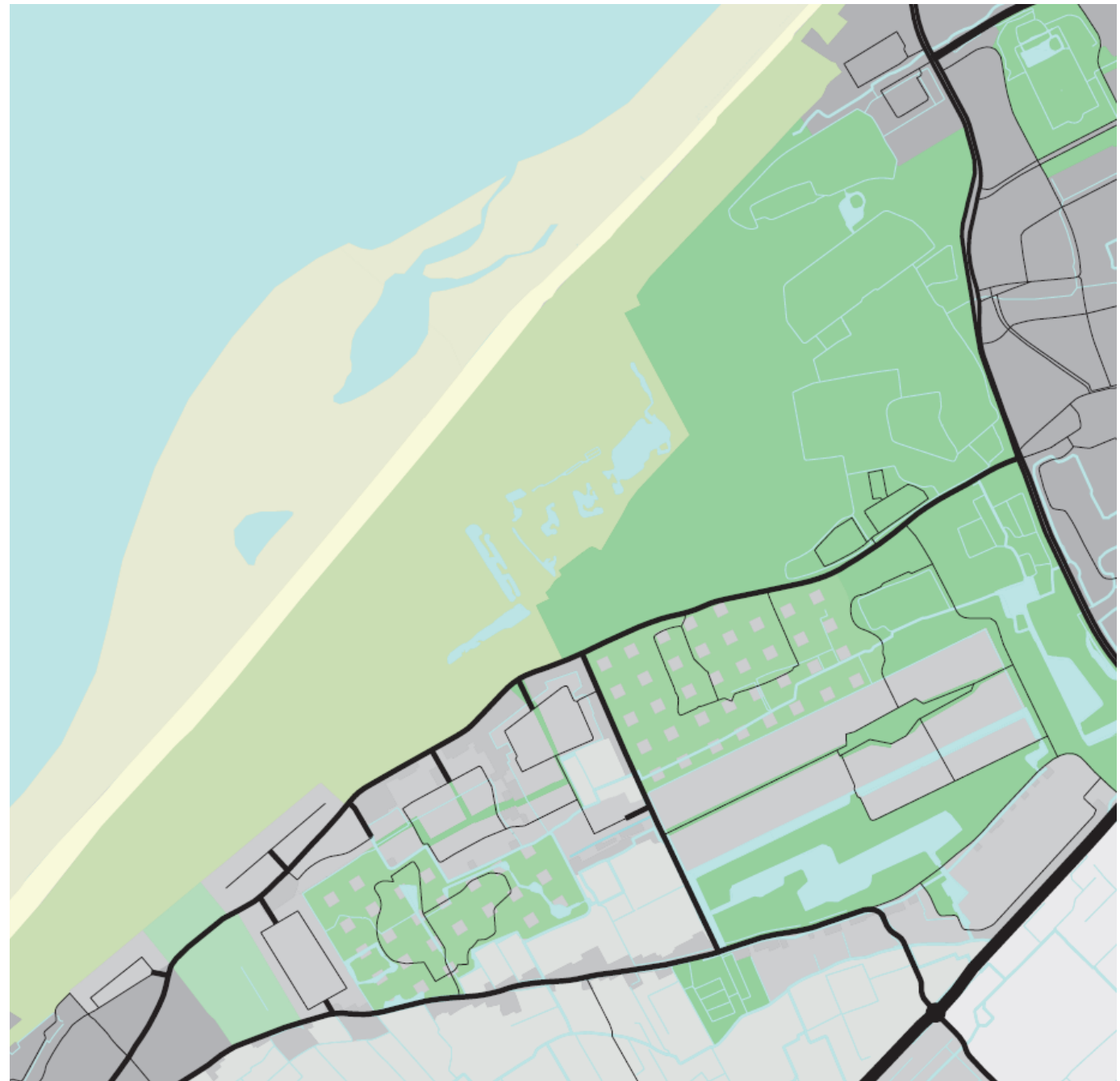
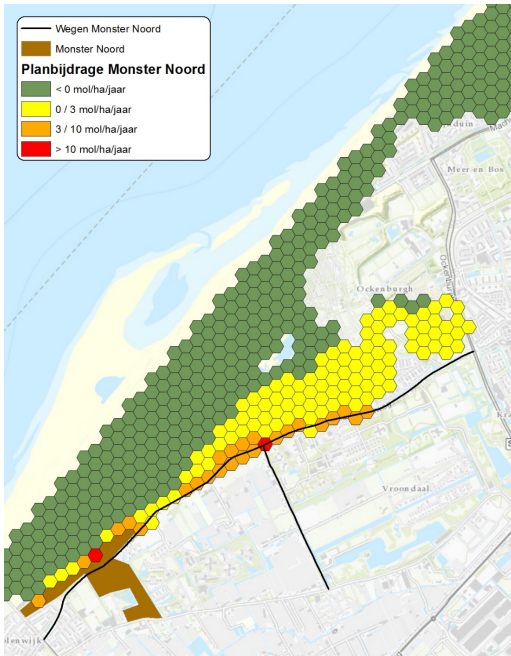
- Benutten bebouwde ruimte
- Beschermingscategorieën 1&2
- Stad en land verbonden recreatie



Verkeer en PAS

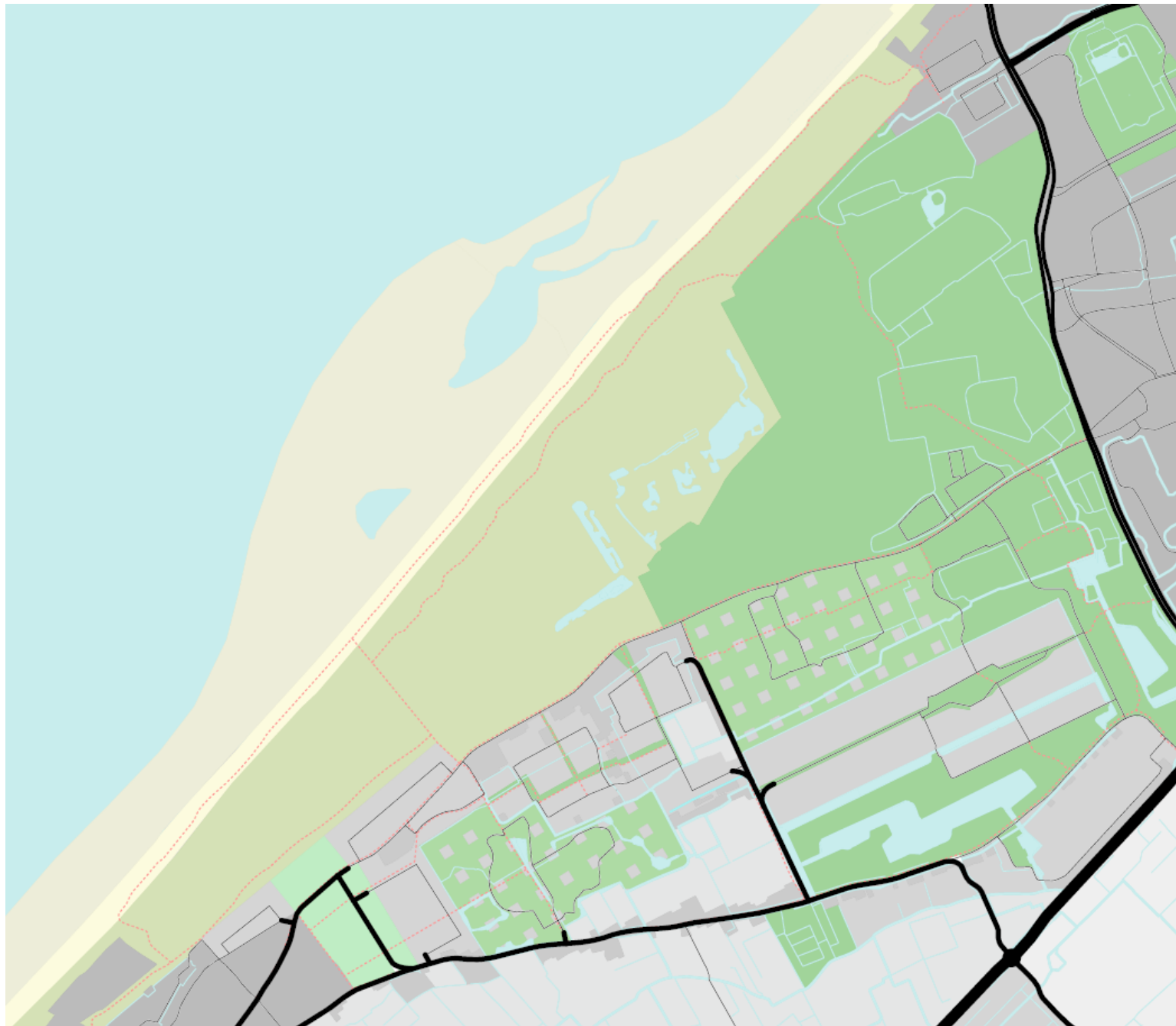
Verkeersontsluiting in eerste instantie bedacht

- Verkeersonderzoek voor “Groot Monster”:
onderzoek alternatieven
- Onduidelijkheid over de stikstofruimte die er is in
het kader van ‘prioritaire projecten’
- Uitspraak van het Europese hof



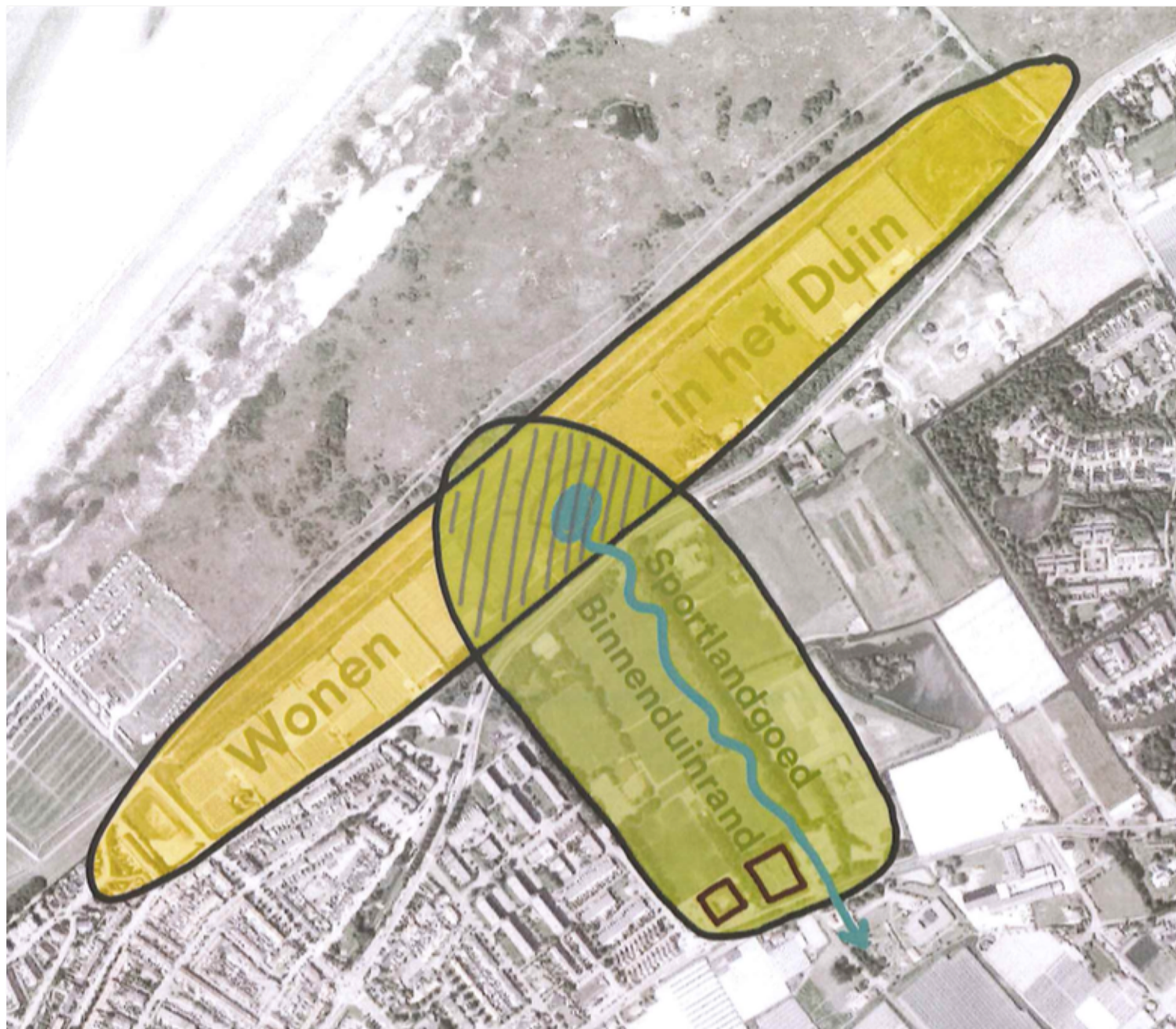
Verkeer: alternatief

Onderzoek stikstofdepositie wijst uit:
Haagweg ontlasten



Basis visie Monster Noord

- Het T gebied open
- Twee landschapstypes
- Sportbuitenplaats
- Van Tuin naar Duin
- Wonen aan het park



An aerial photograph showing a coastal landscape. On the left, a sandy beach meets the sea, with two large, dark, vertical structures (possibly piers or breakwaters) extending into the water. To the right of the beach is a large, flat, brownish area, likely a dune or salt flat. Further right, a residential area is visible, featuring numerous houses with solar panels on their roofs. The houses are arranged in a grid-like pattern, with some green spaces and trees interspersed. The overall scene illustrates a blend of natural coastal features and human development.

Het landschap is leidend
Bouwen in de natuur, met de natuur
Zand, water, dynamiek, vegetatie

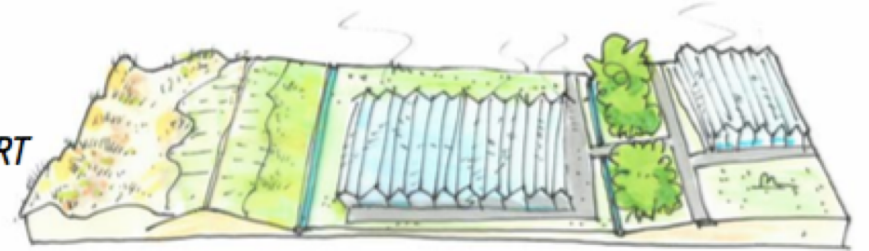
Van Duin naar Tuin naar Duin



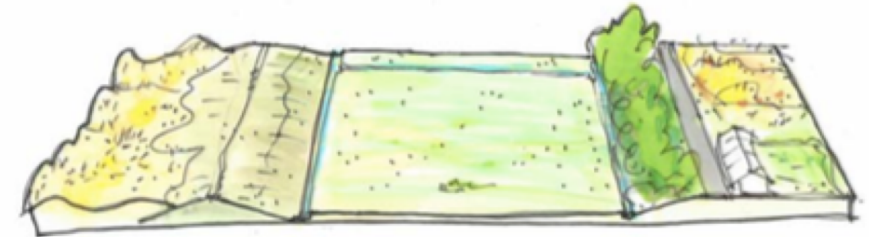
1850



TOT VOOR KORT



HEDEN



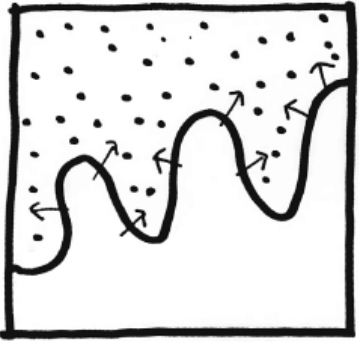
VISIE



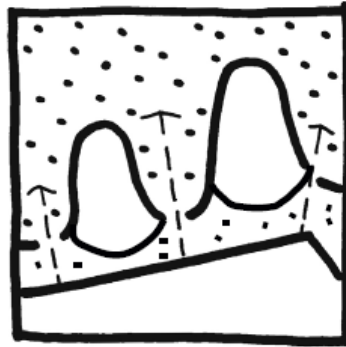
Vogelvlucht van Tuin naar Duin



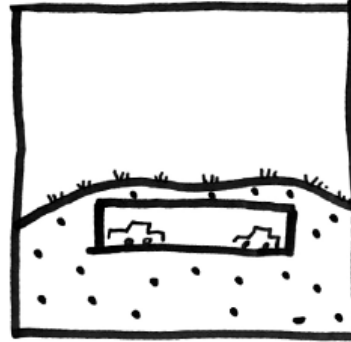
Uitgangspunten van Tuin naar Duin



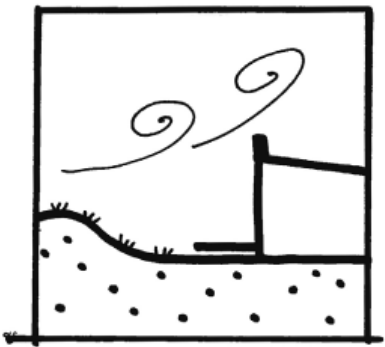
IEDEREEN WOONT AAN DE DUINEN



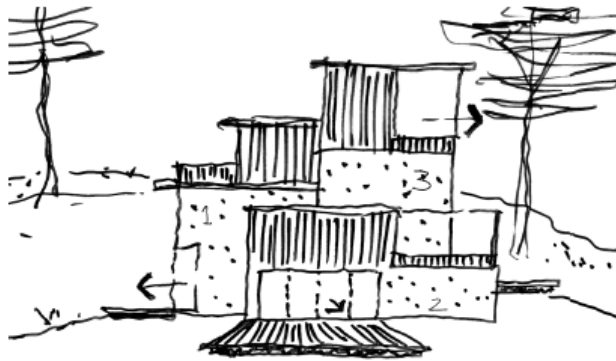
ZICHT OP LANDSCHAP



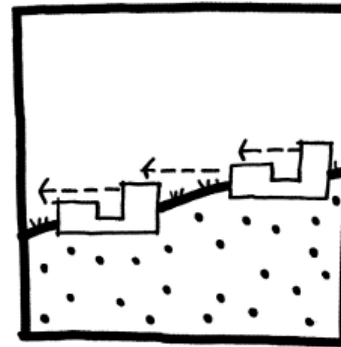
AUTO'S UIT HET ZICHT



BESCHUTTING TEGEN WIND



BUITENRUIMTES OP DE ZON



UITZICHT DOOR HOOGTEVERSCHIL

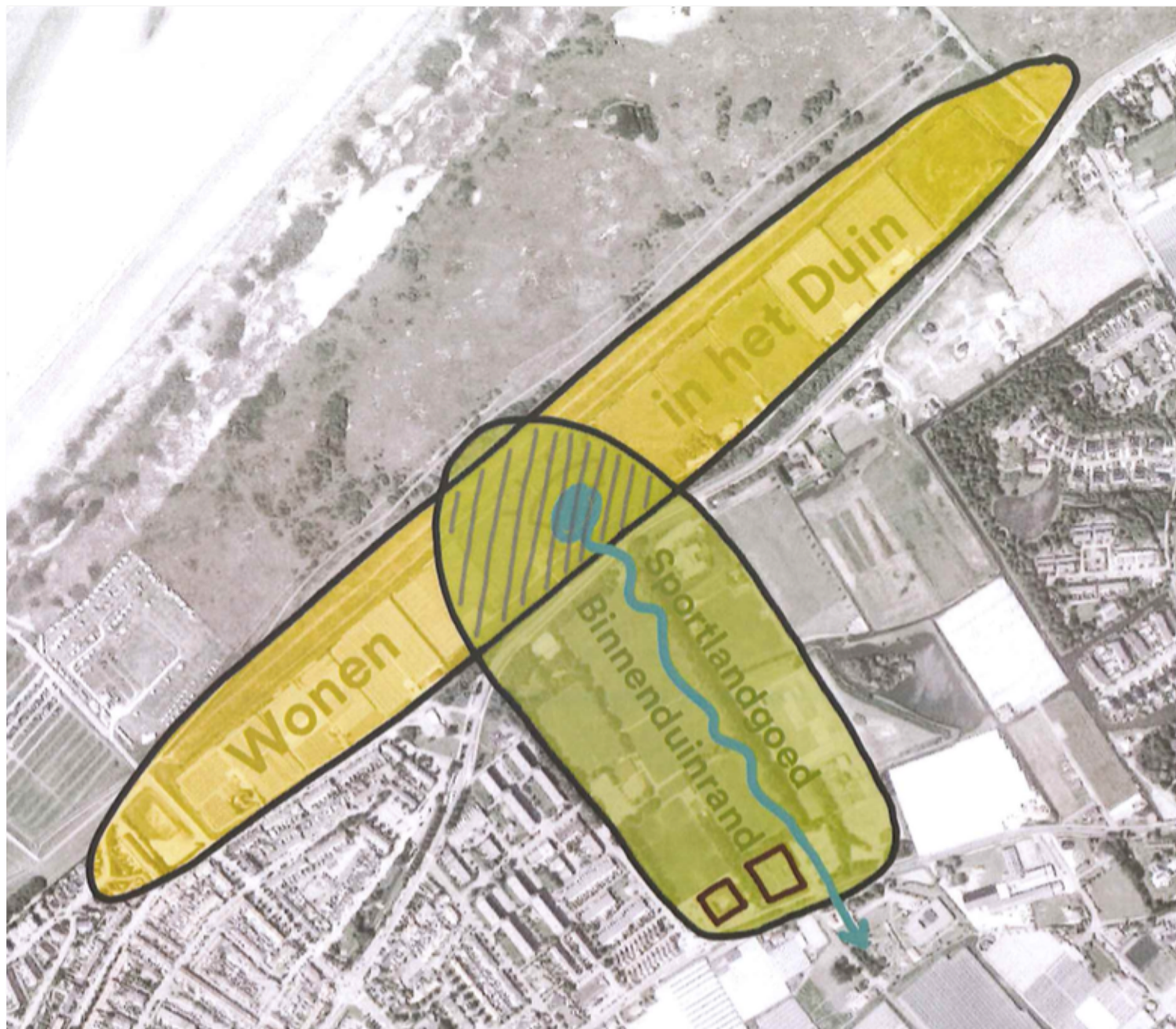


van Tuin naar Duin



Basis visie Monster Noord

- Het T gebied open
- Twee landschapstypes
- Sportbuitenplaats
- Van Tuin naar Duin
- Wonen aan het park



Zaken om rekening mee te houden:

Collegewerkprogramma:

- Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- Levendige kernen
- Goed toeven
- Gebiedsgericht werken
- Een Waterproof Westland
- Versterking van de kwaliteit toerisme en recreatie in Westland
- Verduurzaming van de leefomgeving
- Goed onderwijs



Wat past in een sportbuitenplaats

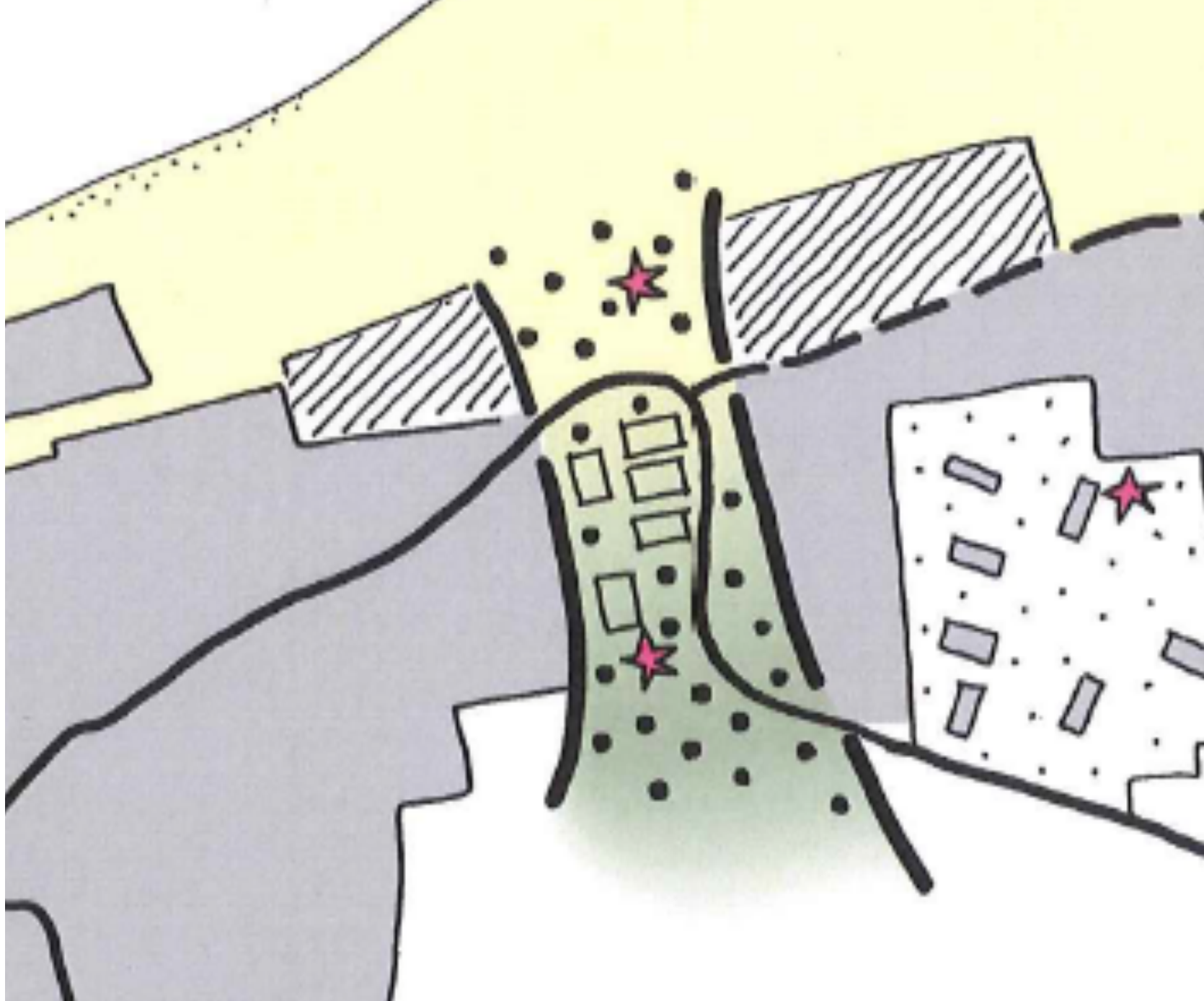
- Voetbal
- Scouting
- School
- Tennis
- Fitpark/sportschool
- Water
- Langzaamverkeerroutes
- Restaurant
- Speeltuin
- Jeu de boules
- Zorgwonen



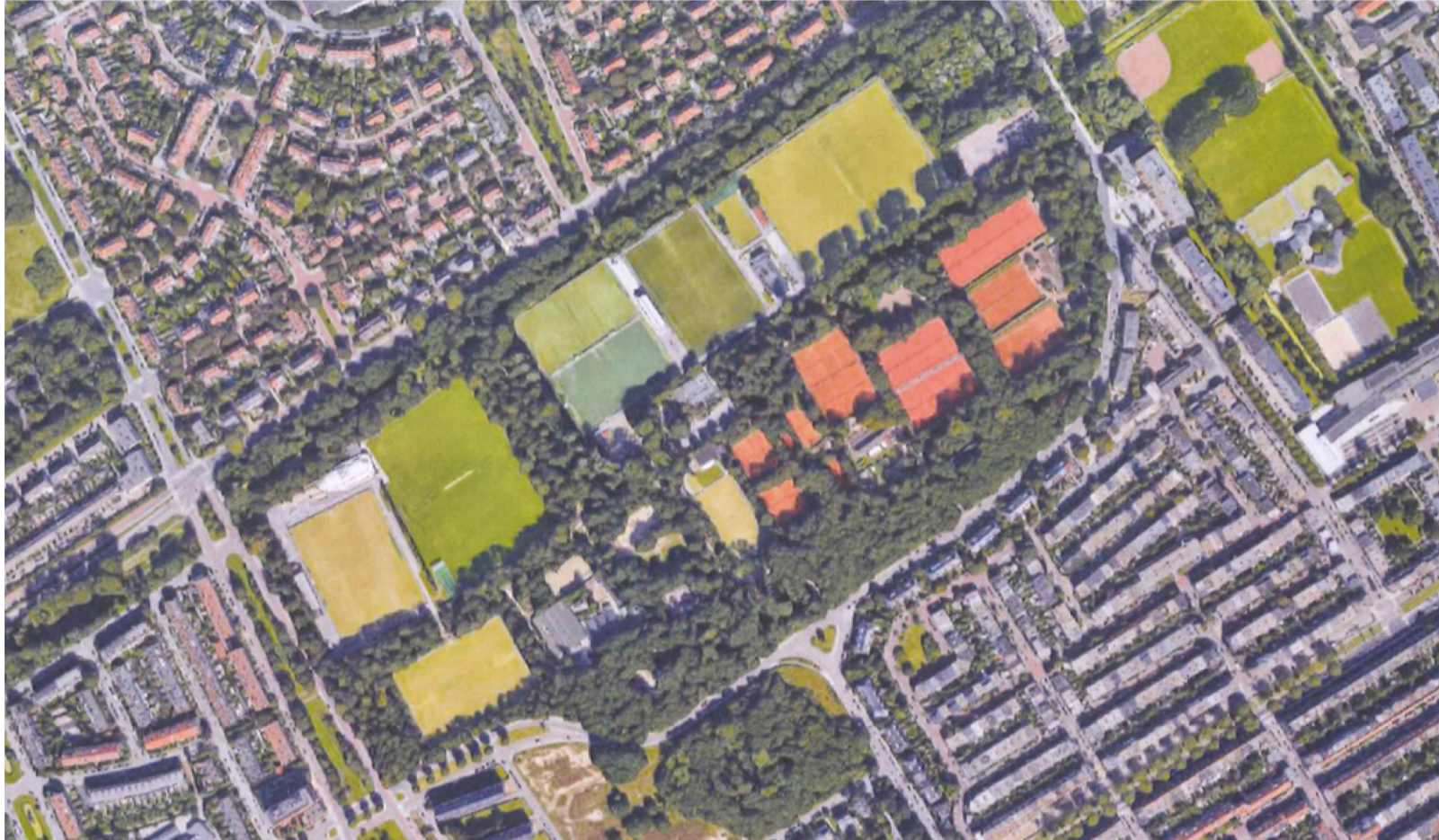
SPORTBUITENPLAATS



Sportbuitenplaats



Bosjes van Pex in Den Haag



Vergelijking sportbuitenplaatsen

Bosjes van Pex
Totaal: 279.556
Activiteiten: 94.245
Asfalt: 52.464
Bos: 132.847



Verhoudingen
Sport, activiteiten: 33,7%
Asfalt: 18,7%
Bos/beplanting: 47,5%

Gebruikers
1. Scouting
2. Zeeverkenners
3. Manege
4. Voetbalvereniging I
5. Cricketvereniging I
6. Restaurant
7. Voetbalvereniging II
8. Cricketvereniging II
9. Hockeyvereniging
10. Volkstuinencomplex (van zichzelf groen)
11. Tennisvereniging I
12. Tennisvereniging II
13. Korfbalvereniging

Monstersduin
Totaal groot: 221.025
Totaal klein: 137.775
Activiteiten: 23.237
Asfalt: 30.380
Bos: 32.593
Bedrijvigheid: 27.911
Rest: 77.477



Verhoudingen	Klein	Groot
Sport, activiteiten:	16,8%	10,5%
Asfalt:	21,4%	13,7%
Bos/beplanting:	23,6%	19,6%
Bedrijvigheid:	13,1%	12,6%
Rest:	26,1%	43,6%

Gebruikers
1. Sportcentrum
2. Scouting
3. Voetbalvereniging
4. Zwembad
5. School
6. Ontwikkelbedrijf

Delftse Hout
Totaal: 314.057
Activiteiten: 188.114
Asfalt: 10.549
Laan: 32.759
Bos: 39.279
Camping: 43.356



Oppervlakte
Sport, activiteiten: 59,9%
waarvan camping: 13,8%
Laan: 10%
Overig asfalt: 3,3%
Bos/beplanting: 13%

Gebruikers
1. Camping (van zichzelf groen)
2. Handboogvereniging
3. Stadsboerderij
4. Restaurant
5. Arboretum/Heempark (van zichzelf groen)
6. Duurzaamheidscentrum
7. Wildopvang
8. Natuurwacht
9. Waterspeeltuin (van zichzelf groen/blauw)
10. Volkstuinencomplex (van zichzelf groen)
11. Rugbyclub
12. Korfbalvereniging I
13. Korfbalvereniging II

Programma in het sportbuitenplaats: Achter de duinen of in de binnenduintrand



Woonprogramma in de binnenduिनrand: Wonen aan het park



Conclusie Dit gebied vraagt een integrale aanpak, uitgangspunt is een bijzonder leefgebied

Vraag aan het college en commissie Ruimte:

- Hoe de balans vinden voor een integrale samenwerking?
- Welke wensen nemen we in de sportbuitenplaats mee?
- Kan OBWZ het plan van 'Tuin naar Duin' met BPD verder uitwerken?
- Hoe willen jullie hierin meegenomen worden?



Hartelijk dank voor uw aandacht



De Westlandse Zoom
ONTWIKKELINGSBEDRIJF