



BELEIDSNOTA UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING TRANSFORMATIELOCATIE WATERINGEN-NOORD



Cluster	Beleid/Ruimte
Auteur(s)	M. Peen en J. Knoops (namens het projectteam)
Datum	12 april 2019
Status	Definitief





maar kan ook hoger zijn dan 7 bouwlagen (bouweconomisch vaak gunstig) tot 'echte' hoogbouw van 12 verdiepingen en hoger. De daadwerkelijke maximale hoogte wordt onderzocht in overleg met private grondeigenaren en in samenhang met de participatie Visie Wateringen (inclusief de bestaande klankbordgroep van het transformatiegebied), en in de gebiedsvisie opgenomen.

Woonprogramma

De gemeentelijke Woonvisie is leidend. De basisvoorwaarde van minstens 20% sociale huur, 6% sociale en 9% bereikbare koop wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Bij de bouw van meer dan 450 woningen betekent dit minimaal 90 sociale huurwoningen (appartementen), dit is absoluut gezien gelijk aan het minimum gesteld voor Tuin van der Lely (Raadsbesluit d.d. 29/3/2016). Private grondeigenaren hebben aangegeven (Staedion en Wonen Wateringen, bestuurlijk overleg d.d. 11/04/2019) minstens 30% sociale huur te willen realiseren. Ook een adequate reservering voor een onderwijsvoorziening (gebaseerd op IHP 2018) wordt opgenomen in de gebiedsvisie. De realisatie van deze voorziening dient plaats te vinden in de eerste fase gebiedsontwikkeling.

Fasering

Er dient pragmatisch omgesprongen te worden met de milieucontouren van bedrijven rondom en in het plangebied. De gemeente gaat niet actief verwerven, tenzij dit voor de ontsluiting noodzakelijk is (zie punt 4). Dit lijkt gezien de grondposities van betrokken private partijen echter niet aan de orde. Op basis van de uitkomsten van DGMR zal de gebiedsontwikkeling dus zodanig moeten worden opgezet en gefaseerd dat er zo snel mogelijk kan worden begonnen met daadwerkelijke bouw. Een fasering van west naar oost ligt – gezien de milieucontouren aan de oostzijde - voor de hand, maar het is van belang wel Tuin van der Lely in de eerste fase mee te nemen.

1.2. Ambitieniveau duurzaamheid

Het college heeft duurzame ambities op gebied van (o.a.) energie, klimaat, verkeer, groen en biodiversiteit en wil innovatieve maatregelen tegen hitte, droogte en voor een goede afwatering en waterberging meenemen bij de ontwikkeling van het gebied. Duurzame ambities worden in overleg met de private eigenaren en publieke betrokken partijen (bijv. warmtenet Den Haag) geconcretiseerd en vastgelegd in de gebiedsvisie. De Erasmusverbinding als boezemverbinding én ecologische verbinding in de bovenlokale variant wordt met de grootste ruimtereservering als groenzone in de visie opgenomen, evenals de groenblauwe verbinding van deze zone met het Wateringse Hofpark: de belangrijkste groenstructuur in Wateringen-Noord.

1.3. Gebiedsidentiteit en participatie

Het college onderschrijft het belang van de lokale gebiedsidentiteit, de waarde van de historisch gegroeide landschappelijke karakteristiek en de betekenis die door bewoners van Wateringen wordt gegeven aan openbare 'waterlijnen' en voldoende (verspreid) groen. De nog bewaard gebleven kenmerkende waterstructuren en bodem gradiënten worden daarom zoveel mogelijk gekoesterd en ingezet voor lokale identiteit en duurzaamheid. Een goede overgang tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing in het plangebied wordt geborgd d.m.v. groen en/of water. De archeologische waarde van het gebied dient in voorbereiding op de gebiedsvisie en parallel aan de planontwikkeling te worden onderzocht, en kan mogelijk als inspiratiebron dienen. Ten behoeve van de externe communicatie en om inhoudelijke controverses te voorkomen, wordt de burgerparticipatie in de gebiedsontwikkeling Wateringen-Noord (de klankbordgroep) in het vervolgtraject (2019) expliciet onderdeel van het parallel hieraan lopende participatietraject Visie Wateringen.



1.4. Verkeersontsluiting

De bereikbaarheid van Wateringen staat onder druk. Toename van het aantal woningen in Wateringen-Noord zal de belasting op de omringende wegen nog verder verhogen. De leefbaarheid in de nieuwbouwwijk en de omringende wijken staat hiermee op gespannen voet. Als voorwaarde voor verdere verdichting dan 450 woningen in Wateringen Noord (zie punt 1) worden in elk geval 2 ontsluitingsmogelijkheden onderzocht en – zo deze mogelijk blijken – in de gebiedsvisie opgenomen. Dit onderzoek sluit aan bij de verkeersonderzoeken en oplossingsvarianten vanuit de Visie Wateringen (volgens planning in mei 2019 gereed).

Het college wil het gebied, en bij voorkeur het deelgebied met de hoogste dichtheid, multimodaal ontsluiten met het oog op duurzaamheid en uitkomsten van het participatietraject. Dit betekent concreet maximale ruimte opnemen voor fietsverkeer en een reservering voor een HOV-verbinding en één of meerdere halteplaatsen. Varianten voor een HOV verbinding of haltering worden, in overleg met de gemeente Den Haag, MRDH en HTM, meegenomen in de gebiedsvisie.

1.5. Regie en samenwerkingsvorm

Onafhankelijk van de ontwikkelstrategie wil het college in elk geval aan de voorkant in het proces de maximale regie houden door de gebiedsvisie zelf op te stellen en dit niet uit te besteden aan door private grondeigenaren ingehuurde derden, zoals bij de conceptvisie het geval is. De planning voor het opstellen van de gebiedsvisie Wateringen Noord loopt bij voorkeur parallel aan de planning van Visie Wateringen. Dit betekent dat de gebiedsvisie na de zomer in concept gereed zal zijn, als een document dat wel afzonderlijk van de Visie Wateringen (aansluitend) zal worden voorgelegd aan de raad. Voor presentatie aan de raad zullen de financiële aspecten van de gebiedsontwikkeling worden gepresenteerd aan het college.

In principe is de ontwikkelstrategie facilitair, tenzij er aanleiding is om dit actief of gezamenlijk op te pakken. De samenwerkingsvorm wordt voor de zomer 2019 in een apart collegevoorstel behandeld zodat hier een principebesluit op kan worden genomen. Dit voorstel wordt medio 2019 met private partijen verder uitgewerkt.