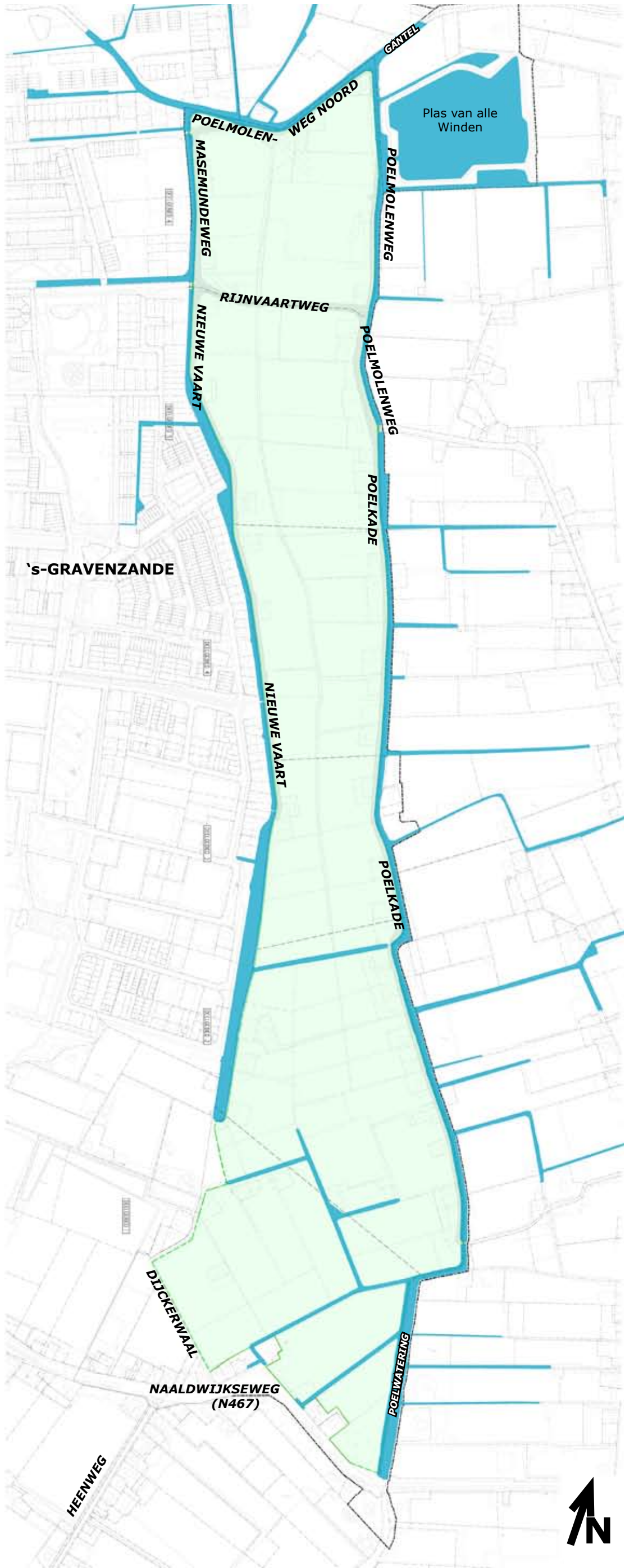
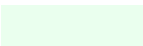


masterplan **WAELPARK**





INHOUD	
1 Inleiding	03
Algemeen	
Status van het Masterplan	
Belangrijkste beleidsuitgangspunten	05
2 Opgave voor Waelpark	06
2.1 Woonvlekken	
2.2 Ecologie en wijkgroen	
2.3 Water	07
2.4 Ontsluiting	
3 Masterplan	09
3.1 Wonen	11
3.1.1 Programma	
3.1.2 Kwaliteit woonomgeving	12
3.1.3 Kwaliteit bebouwing	13
3.2 Landschap	15
3.2.1 Het watersysteem	16
3.2.2 Cultuurhistorie	17
3.2.3 Ecologie	19
3.3 Water	21
3.3.1 KaderRichtlijn Water	
3.3.2 Calamiteitenberging	22
3.3.3 Waterkeringen	
3.4 Ontsluiting	25
3.4.1 Auto	
3.4.2 Fiets	27
3.4.3 Openbaar vervoer	
3.5 Overige functies	28
Bijlage: visie ecologie	30

 PLANGEBIED



“Als het tij keert verzet men de bakens”.

Algemeen

In 2009 is het stedenbouwkundige plan voor de Poelpolder vastgelegd in het masterplan Het Nieuwe Water. Vanwege de veranderde (markt-)omstandigheden en de financiële onhaalbaarheid heeft Ontwikkelmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) in overleg met de gemeente moeten beslissen om het masterplan voor Het Nieuwe Water drastisch aan te passen.

De financiële onhaalbaarheid van het masterplan Het Nieuwe Water werd met name veroorzaakt door de ontpoldering van de Poelpolder en het opnemen van circa 25 hectare aan nieuw boezemwater. Dit is 46% van de totale oppervlakte van het gebied. Daarnaast was er een ecologische zone opgenomen van circa 12 hectare. De resterende ruimte (slechts 17 ha.) voor de woongebieden was dermate beperkt dat de geplande 1200 woningen alleen in een hoog stedelijke dichtheid van 70 woningen per hectare gerealiseerd konden worden.

Om de ontwikkeling van de woningbouwopgave mogelijk te maken is het (nieuwe) Masterplan Waelpark opgesteld.

Het masterplan gaat er vanuit dat de Poelpolder behouden blijft en er aantrekkelijke woongebieden ontstaan, met een gevarieerd woningaanbod en een eigen identiteit, gebaseerd op een landschappelijke en ecologische structuur. Er is in het plan voldoende ruimte voor de realisatie van het gewenste programma van grondgebonden woningen.

De ecologische verbindingszone die van noord naar zuid door het gehele gebied zal lopen, is in tegenstelling tot het oude plan, kwalitatief sterk verbeterd door het minimaliseren van obstakels en garanderen van een obstakelvrije minimale breedte.

De grote oppervlakten aan boezemwater in het plan zijn vervallen. Daarvoor in de plaats is er meer ruimte voor groen in de woonomgeving en meer ruimte voor woningbouw, inclusief parkeren.

Ook is de ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer aangepast. Er komt zo minder verkeersdruk te liggen op gevoelige wegen als de Poelkade, Boomgaardspad en Nieuwe Vaart. De doorgaande fietsverbindingen van noord naar zuid en van oost naar west zijn eveneens in het plan opgenomen.

Status van het Masterplan

Het Masterplan Waelpark vervangt het eerder in 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Het Nieuwe Water. Voor de juridisch-planologische vertaling van het nieuwe masterplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Water nodig. Hiervoor zal het masterplan Waelpark als leidraad dienen.

Gezien de looptijd van het vigerende bestemmingsplan (vaststelling in 2009), is een integrale herziening van het plan niet noodzakelijk. De juridisch-planologische vertaling van het masterplan zal daarom via een aantal deelherzieningen gebeuren. Verder zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van onderdelen uit het bestaande bestemmingsplan. Uiteraard wordt daarbij uitgegaan van de afspraken die in het nieuwe masterplan en de grondexploitatie zijn opgenomen en vastgesteld.

Voor de formele besluitvorming worden de gebruikelijke planologische procedures voor uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen gevolgd. Het masterplan biedt een overkoepelende stedenbouwkundige visie die richting geeft aan de uitwerkingen in deelfasen. Eventuele toekomstige aanpassing van de uitgangspunten die in het masterplan zijn opgenomen zullen altijd door de gemeenteraad moeten worden bekrachtigd.



Belangrijkste beleidsuitgangspunten

Het plan voor Waelpark omvat ten opzichte van het oude plan (Het Nieuwe Water) vier belangrijke aanpassingen:

A. Door het vervallen van circa 25 ha. boezemwater is er meer ruimte gekomen voor grondgebonden woningbouw op ruime kavels en voor groen in en om de woonomgeving. Daardoor kan de Poelpolder grotendeels behouden blijven. Uitzonderingen hierop zijn het zuidelijk deel (Dijckerwaal) tot aan de Tankgracht en het noordelijk deel (Waelplas) tussen Rijnvaartweg en Poelmolenweg.

B. Via een gebiedsproces wordt tot een calamiteiten waterberging in of nabij Waelpark gekomen

Het hoogheemraadschap is in samenspraak met de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van een calamiteiten waterberging, zowel in financiële als in ruimtelijke zin. Dit is in lijn met hetgeen is besproken in het bestuurlijk overleg tussen beide partijen en met het vigerende beleid in het Waterplan ten aanzien van de gebiedsprocessen. Zowel het hoogheemraadschap als de gemeente zien het belang in van de aanleg van een calamiteitenberging in het noordwesten van de gemeente en tenminste één in of nabij het deelproject Waelpark. Hiermee wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het klimaatbestendiger en veiliger maken van Westland. De locatie in of nabij het deelproject Waelpark is als zoekgebied in het masterplan Waelpark opgenomen. Het gebiedsproces met HHD, ONW en gemeente, is inmiddels gestart. De eerste conclusie daaruit is dat spreiding van de gezochte 50.000 m³ waterberging over 2 zoekgebieden binnen het boezemgebied het meest effectief lijkt. Het Waelpark is daarin als één van de kansrijke en effectieve zoekgebieden aangemerkt, vooral vanwege de relatief lage ligging.

Bij de verdere ontwikkeling van Waelpark wordt daarom ingezet op de realisering van een aanzienlijk deel van de gezochte calamiteitenwaterberging.

Als voorlopig uitgangspunt in of nabij Waelpark wordt gezocht naar 25.000 m³ berging. Met dubbel ruimtegebruik in bijvoorbeeld de openbare ruimte lijkt inpassing van een calamiteitenberging ook goed mogelijk. Randvoorwaarden zijn dat de realisering van de calamiteitenberging moet passen binnen de gebiedsdoelstellingen van Waelpark en dat de calamiteitenberging budgetneutraal ten opzichte van de grondexploitatie van ONW uitgevoerd moet worden



C. De ecologische verbinding als schakel tussen het Staelduinse Bos en de kust is versterkt. De ecologische kwaliteit staat in de op de kaart vastgelegde zone centraal. Deze zone heeft een gegarandeerde obstakelvrije breedte van 25 meter. Het buurt- en wijkgroen wordt zoveel mogelijk direct aan deze centrale zone gekoppeld (dit is een inspanningsverplichting bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking). Hiermee wordt de continuïteit van de ecologische verbinding in ruime mate gegarandeerd.

D. De ontsluiting voor het autoverkeer wordt zo veel mogelijke geconcentreerd op directe aantakking op de Naaldwijkseweg (via de nieuwe toekomstige ontsluiting voor Teylingen) in het zuiden en op de Rijnvaartweg in het noorden. Daarmee wordt de verkeersbelasting van de Poelkade, Boomgaardspad en de Nieuwe Vaart ten opzichte van het oude plan sterk teruggedrongen. De doorgaande fietsverbinding tussen de Naaldwijkseweg en de Groene Schakel is volledig in het plan opgenomen.

E. Er zal een gevarieerd aanbod grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën worden gerealiseerd: goedkope, middeldure en dure woningen en vrije kavels. De vraag vanuit de markt zal bepalend zijn voor het aanbod. Binnen de begroting van Waelpark is een minimum percentage van 16,0% in de categorieën sociaal en bereikbaar opgenomen. Een deel daarvan zal als starterswoning en seniorenwoning worden ontwikkeld. Voor de vier plannen van ONW tezamen impliceert dit een percentage sociaal en bereikbaar van 20%. Hiermee wordt gedeeltelijk voldaan aan de sociale doelstelling.

2 Opgave voor Waelpark

Het plangebied wordt ontwikkeld voor de bouw van woningen, de aanleg van een ecologische verbindingszone en van een nieuwe waterverbinding op boezempeil. Een belangrijke opgave is het integreren van de verschillende ruimtevrage onderdelen tot een aantrekkelijk woonmilieu. Bepalende ruimtelijke factoren daarbij zijn de vorm van de locatie (lang en smal) en de context (situering en te handhaven elementen). Deze vragen om zorgvuldige positionering van de verschillende ruimtevrage onderdelen. Bepalende factoren van proces en tijd zijn de gefaseerde ontwikkeling, met een vooralsnog onzeker tijdspad en het vraaggestuurd ontwikkelen, waarbij aantallen en typen woningen door de marktvraag worden bepaald. Er moet dus rekening worden gehouden met een zekere mate van flexibiliteit bij de invulling van de woonvlekken.

Voor de ligging van de ecologische zone, de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer en de ligging van de fietsverbindingen worden wel duidelijke afspraken vastgelegd.

Voor de ecologische verbindingszone wordt een vaste (kern)zone van 25 meter breed vastgelegd. Daarnaast wordt het groen in de woonvlekken (35 m² per woning) en de ecologische kwaliteit van de woonvlekken zelf zoveel mogelijk gebruikt om de ecologische zone te versterken.

2.1 Woonvlekken

Het plan omvat de bouw van circa 1200 grondgebonden woningen in diverse prijscategorieën. De meeste woningen zullen projectmatig door ontwikkelaars en corporaties worden ontwikkeld, maar er zal ook ruimte zijn voor particuliere initiatieven voor zowel vrijstaande als geschakelde woningen. De woonvlekken hebben een oppervlakte van in totaal 47,5 ha., onderverdeeld naar 11,1 ha. verharding en parkeren, 4,4 ha. groen, 3,6 ha water en 28,4 ha uitgeefbaar.

Uitgangspunt is een vraag-gestuurde ontwikkeling in samenwerking met verschillende partijen in een relatief lange periode (de huidige planning gaat uit van ontwikkeling tot 2030). Om deze ontwikkeling te structureren en samenhang te waarborgen, zal duidelijkheid worden geboden over de inrichting van een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte.

Naast het reeds bestaande gemeentelijke handboek voor de openbare ruimte zal daarvoor een aparte catalogus voor de openbare ruimte in Waelpark worden opgesteld.

De stedenbouwkundige kwaliteit in de woonvlekken zal naast het gebruikelijke verkavelingsplan ook een beeldkwaliteitsplan omvatten. Voorwaarde daarbij is dat zowel projectontwikkelaars als particulieren voldoende vrijheid krijgen om hun eigen architectonische doelen te bereiken.

2.2 Ecologie en wijkgroen

Het plan voorziet in een ecologische verbindingszone van de Groene Schakel/Plas van Alle Winden naar de Naaldwijkseweg, van minimaal 25 meter breed. Dit leidt tot een totale oppervlakte van 6,7 ha., inclusief het bijbehorende water. Er is voor de verblijfskwaliteit voor dieren, de ontwikkeling van plantensoorten en de mogelijkheden van migratie, een specifieke opbouw gewenst. Dit profiel zal bij de verdere uitwerking worden ingevuld. De ligging van de zone is in het masterplan vastgelegd.

Waar mogelijk zal bij de uitwerking worden gestreefd naar een versterking van de vaste kernzone door middel van het goed situeren van het in de woonvlekken opgenomen groen. In de woonvlekken zelf wordt rekening gehouden met in totaal 35 m² groen per woning. In totaal betekent dit een oppervlakte van ca. 4,4 ha. aan wijk-, buurt-, blok- en verkavelingsgroen. De genoemde oppervlakte van 35m² per woning is de norm gesteld door ONW. Hiervan zal 20 a 25% verspreid over de woongebieden worden opgenomen en het overige groen zal in de vorm van kleinere en grotere parkjes verspreid over heel Waelpark worden aangelegd zoveel mogelijk in relatie met de ecologische zone. Het programma voor de parkjes zal in de catalogus openbare ruimte worden opgenomen. De totale oppervlakte aan groen en water bedraagt daarmee ca. 14,7 ha.

De ecologische zone zal zoveel mogelijk worden versterkt door buurt- en wijkgroen op nader aan te wijzen plekken. Hiermee wordt een zekere robuustheid gecreëerd en wordt de belevings- en gebruikswaarde van groen en ecologie vergroot.

2.3 Water

ONW heeft in overleg met de aandeelhouders om financiële redenen besloten om af te zien van de geplande piekwaterberging van 75.000 m³. De uitgangspunten voor de inrichting van het gebied beperken zich daarom tot het realiseren van voldoende gebiedseigen water. Daarbij zal worden voldaan aan de huidige normatieve eis van het hoogheemraadschap. In het vigerende bestemmingsplan geldt de norm van 325 m³ per hectare. . In het actuele beleid "Beperken en Voorkomen Wateroverlast." gaat Delfland uit van gebiedsgerichte normgetallen. In het masterplan wordt daarvan uitgegaan.

Het hoogheemraadschap heeft verzocht om de mogelijkheden te bezien om ter verbetering van het boezemwatersysteem aan de zuidzijde van het plangebied, een nieuwe verbinding te maken tussen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart. Deze is in het plan opgenomen en zorgt voor een extra veilig boezemwatersysteem.

Het hoogheemraadschap gaat samen met de gemeente verder onderzoek doen naar de realisatie van een nieuwe piekwaterberging in, of in de directe nabijheid van de Poelpolder. Hiervoor is een mogelijke locatie in het gebied Waelpark aangegeven. Deze piekwaterberging in Waelpark is alleen mogelijk als daarvoor buiten de grondexploitatie financiële middelen worden gevonden en de berging op een kwalitatief volwaardige wijze kan worden ingepast in het woongebied.



2.4 Ontsluiting

Waelpark wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Naaldwijkseweg (provincialeweg N467) en aan de noordzijde via de Rijnvaartweg. De definitieve aansluiting op de Naaldwijkseweg zal gecombineerd worden met de door de gemeente te realiseren 2e ontsluiting van het gebied Teylingen, die met een rotonde zal aansluiten op de kruising Naaldwijkseweg - Heenweg.

Een doorgaande verbinding door het Waelpark is niet gewenst, omdat dit leidt tot ongewenste verkeersbewegingen. De woonvlekken met de hoogste dichtheden zullen zo direct mogelijk op de hoofdroutes worden aangesloten. Omdat de 2e ontsluiting Teylingen pas over enige jaren zal worden aangelegd, krijgt het zuidelijke deel van Waelpark (Dijckerwaal) een tijdelijke ontsluiting op Teylingen.

De woonvlekken met lage dichtheid zullen direct vanaf de Poelkade en Nieuwe Vaart worden ontsloten.

Door het gebied loopt een belangrijke fietsverbinding van noord (Poelzone) naar zuid. Bij de nieuwe rotonde in de Naaldwijkseweg komt ook een veilige fietsoversteek. Ook moet rekening worden gehouden met verbindingen vanuit de bestaande kern van 's-Gravenzande naar Poelkade/Rijnvaartweg en naar het Boomgaardpad.



PLANKAART

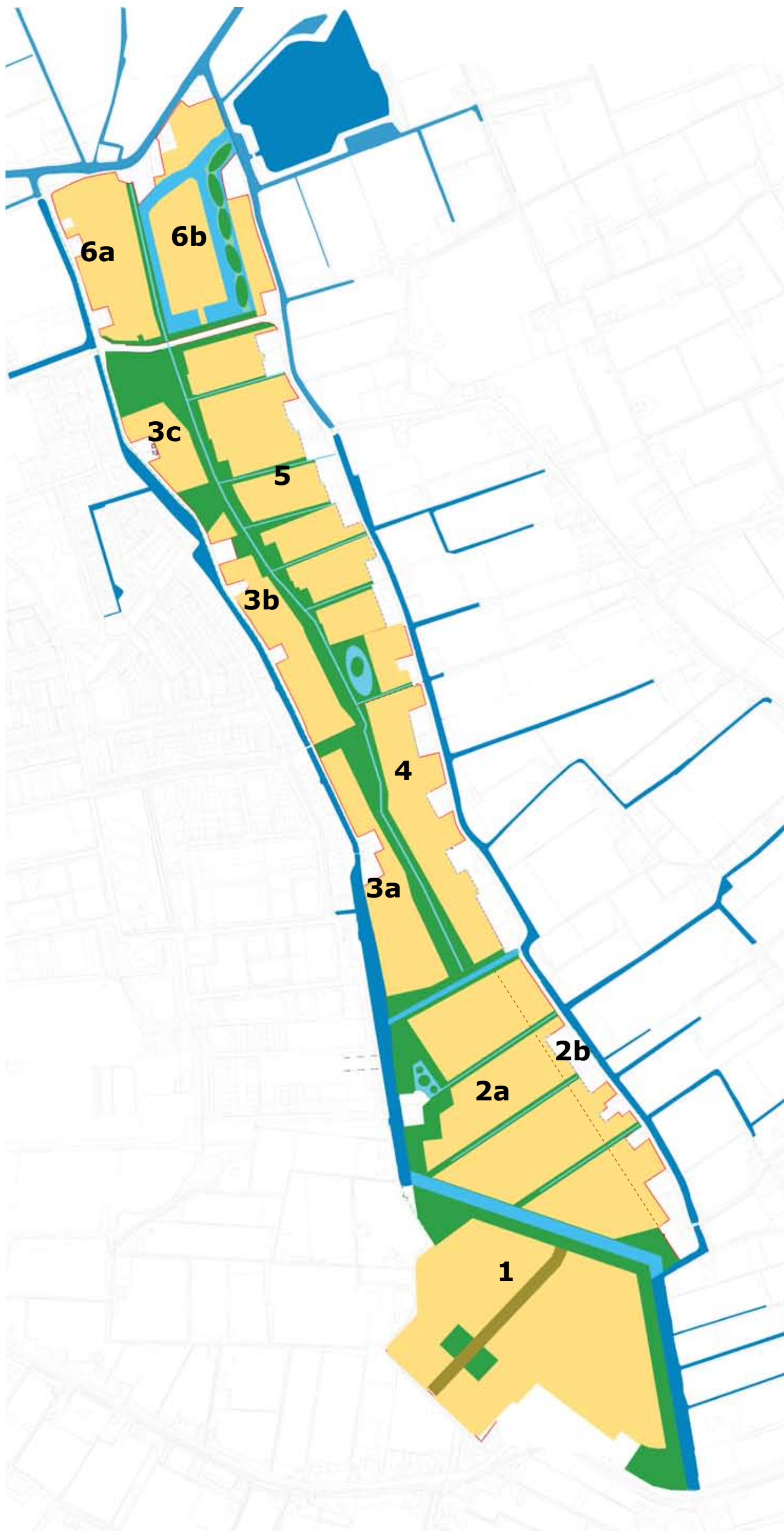
- boezemwater
- te handhaven kavels
- groenstructuur
- wonen
- fiets
- openbaar vervoer
- wijkontsluiting
- tijdelijke ontsluiting
- calamiteitenontsluiting

3 Masterplan

De herijking van het masterplan betreft aanpassingen van het plan op het gebied van programmering, ruimtegebruik, fasering en ontsluiting, met grotendeels behoud van de bestaande polder. Bij de woningbouw moet rekening worden gehouden met inpassing van voldoende ecologische elementen en capaciteit voor de berging van gebiedseigen water.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van 's-Gravenzande. De ruimtelijke structuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de vorm van de locatie, de bestaande, te handhaven elementen, de bestaande en toekomstige ontsluiting, de situering van een (bovenwijkse) ecologische verbindingszone en de aan te leggen waterverbinding op boezempeil.





WOONGEBIEDEN

3.1 Wonen

In het plan wordt een gedifferentieerd woonmilieu mogelijk gemaakt, met het accent op grondgebonden woningen. Met de verschillende woningtypen en de inrichting van landschap en de openbare ruimte worden gevarieerde woonmilieus gecreëerd. De groenstructuur haakt aan bij cultuur-historische kenmerken van de locatie, waarmee aantrekkelijke identiteitsdragers worden benut. De bevaarbaarheid van de boezem is een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en mogelijke extra kwaliteit voor de woningen.

Aan de randen van het plangebied, langs Poelmolenweg, Nieuwe Vaart en Poelkade, liggen bestaande woningen die zo veel mogelijk gehandhaafd blijven. Waar mogelijk zullen tussen de bestaande kavels, woningen worden toegevoegd. Als gevolg van de beperkte verkeerscapaciteit van deze wegen wordt het aantal toe te voegen woningen beperkt.

3.1.1 Programma

Het (indicatieve) programma met woningaantallen en -typen is gebaseerd op de grondexploitatie, waarvan het deel uitmaakt. Het uitgangspunt is – zoals eerder aangegeven – vraaggestuurd ontwikkelen. De ontwikkeling van de woningmarkt heeft dus invloed op het feitelijk te realiseren woningbouwprogramma.

Voor de gemeente is het in ontwikkeling zijnde Westlands Woonprogramma uitgangspunt voor de beoordeling van de woningbouwprogrammering in de deelgebieden. Er zal in Waelpark ook rekening worden gehouden met instroom vanuit de regio. De toekomstige bewoners zullen primair gebruik maken van de voorzieningen in 's-Gravenzande, Naaldwijk en Heenweg. Ten behoeve van diversiteit en verscheidenheid in woonmilieus variëren de dichtheden. De gemiddelde dichtheid van de woonvlekken is circa 35 woningen per hectare. Voor het realiseren van woonmilieus in een hogere dan gemiddelde dichtheid zijn referenties in de bijlage opgenomen. Deze bieden inzicht in gerealiseerde projecten, waarin die hogere dichtheid is bereikt, met alleen grondgebonden woningen. De referenties tonen slechts de mogelijkheden aan en zijn niet bedoeld als voorbeeld van de beoogde woonmilieus. De proefverkaveling laat zien of en op welke wijze een eventuele hogere dichtheid haalbaar is.

woongebied	kenmerk	mogelijke aantallen
1	gemengd, met accent op rijtjes dichtheid 35-42wo/ha	320-340
2a	gemengd, met accent op rijtjes dichtheid 35-42wo/ha	280-320
2b	tweekappers en geschakeld vrijstaand kavels tot 500m ² ; dichtheid 25-35wo/ha	18-22
3a	tweekappers en geschakeld vrijstaand kavels tot 500m ² ; dichtheid 25-35wo/ha	25-45
3b	tweekappers en geschakeld vrijstaand kavels tot 500m ² ; dichtheid 25-35wo/ha	25-45
3c	tweekappers en geschakeld vrijstaand kavels tot 500m ² ; dichtheid 25-35wo/ha	18-22
4	tweekappers en geschakeld vrijstaand kavels tot 500m ² ; dichtheid 25-35wo/ha	100-120
5	gemengd, met accent op rijtjes dichtheid 35-40wo/ha	250-280
6a	kavels vanaf 500m ² ; tuindorp	35-45
6b	kavels vanaf 500m ² ; waterkavels	25-35
	totaal aantal woningen circa	1200

3.1.2 Kwaliteit woonomgeving

In het masterplan is vooral de hoofdstructuur vastgelegd. Daarbij is ook een aantal kwaliteitsaspecten aangegeven.

Voor de groenstructuur en de ecologie liggen deze vast in de paragrafen 'Landschap' en 'Visie ecologie'. Voor de openbare ruimte zijn de uitgangspunten voor de ontsluitingen aangegeven aan de hand van typering van woonstraten: type 1 voor de buurtontsluiting en type 2 voor de aftakkingen daarvan. De inrichting van de groen- en waterstructuur krijgt ook in de woongebieden een sterke ecologische component. Daarnaast is er ruimte voor spel- en ontspanningsfuncties.

Het programma voor de speelterreintjes, zoals dat in het programma van standaarden van de gemeente is aangegeven, zal in de vorm van een locatieplan worden opgenomen in de 'catalogus openbare ruimte', zodat per deelplan duidelijk is welke speelvoorzieningen in het woongebied zullen worden gerealiseerd. De gemeentelijke norm van 3% speelplekken is daarbij leidend.

De openbare ruimte - in dit plan het groen en water, de straten, pleintjes en plekken - geeft in belangrijke mate structuur aan de kwaliteit van het plangebied, juist met het oog op de mogelijke diversiteit van de ontwikkelingen. Op basis van dit masterplan wordt een 'catalogus openbare ruimte' opgesteld. Hierin staan de functionele en kwalitatieve eisen aan zowel ontwerp als beheer en het geeft richting aan de gewenste inrichting van groen, water en ontsluitingen, op plan- en detailniveau. Het is een aanvulling op het Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente Westland.



3.1.3 Kwaliteit bebouwing

Naast uitspraken over de kwaliteit van de woonomgeving, is er behoefte aan kwaliteitsborging van de te ontwikkelen bebouwing. Hier past enige terughoudendheid om de noodzakelijke flexibiliteit niet op voorhand te beperken. Architectonische stijlen worden niet voorgeschreven, evenmin als de situering van gebouwde accenten.

Voor elk te ontwikkelen deelgebied zal een Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden opgesteld. Hierin staan de spelregels met betrekking tot situering en schakeling van bebouwing en de relatie met de openbare ruimte, de straat, het water en het groen. Voorbeelden van deze spelregels zijn bijvoorbeeld dat woningen op de straat georiënteerd moeten zijn. Maar ook dat de privézijde (tuin) van de woning niet naar de straat is gekeerd, dat de kop van een rijtjeswoning de voordeur aan de straat heeft, dat de straat geen ruimte biedt voor haaks parkeren, en dat geconcentreerde parkeerplaatsen altijd een afscheiding krijgen. Waar mogelijk wordt de aanleg van autovrije woonpaden gestimuleerd. Net als de aanleg van voortuinen, ook al kan dat bij bepaalde woningtypen niet meer zijn dan een bescheiden strook. Voortuinen maken de straat levendig door de individuele invulling. Ontwikkelaars zullen worden gestimuleerd zo weinig mogelijk verharding toe te passen en te kiezen voor een verkaveling die bijdraagt aan een groene, lommerrijke sfeer van de buurt. Een deel van de spelregels is algemeen, zoals de hierboven genoemde. Ook zijn er specifieke regels, toegesneden op de deelplanontwikkeling. De Catalogus Openbare Ruimte is onderdeel van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De plannen zullen conform de gemeentelijke richtlijnen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt bij de bouwaanvraag getoetst door de Welstandscommissie. Mogelijk gaat een kwaliteitsteam de projecten begeleiden.





VERBEELDING LANDSCHAP

3.2 Landschap

De opgave om een ecologische verbinding in te passen heeft geresulteerd in een landschappelijke onderlegger. Een belangrijk bestanddeel van deze onderlegger is de aanknoping bij cultuurhistorische sporen en bestaande (historische) elementen. Daarmee ontstaat een 'verhaal' over de locatie, dat interessante identiteitsdragers biedt.

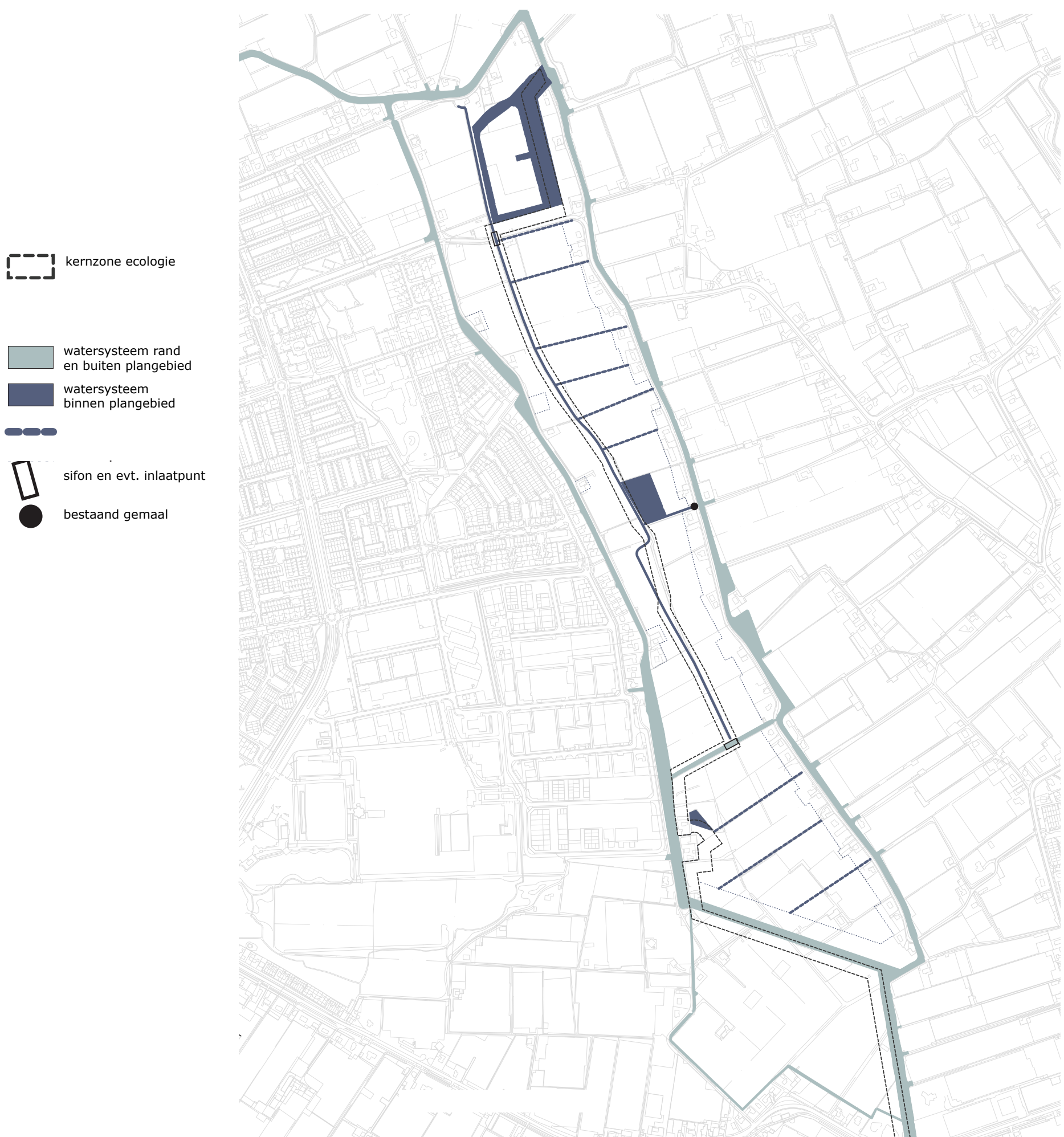
De ecologische verbindingszone, tussen de Groene Schakel/Plas van Alle Winden aan de noordzijde en de Naaldwijkseweg aan de zuidzijde, is zodanig gesitueerd dat deze zo veel mogelijk bijdraagt aan de kwaliteit van het woonmilieu zonder te conflicteren met andere programmadelen (met name de ontsluiting). De zone verbindt bestaande elementen in het plangebied, zoals de bunkers aan de Naaldwijkseweg, de stortplaats aan de Rijnvaartweg en de Plas Van Alle Winden. Ook wordt aangesloten op de aan de zuidzijde van Teylingen geplande ecologische zone en de groenzone bij de oude tankgracht bij Karakiet. De ecologische verbindingszone ligt voor een groot deel op polderpeil en gebruikt waar mogelijk de bestaande Molensloot als drager. De bijdrage aan het woonmilieu krijgt ondermeer vorm door wijk- en buurtgroen zo veel mogelijk aan te sluiten op de ecologische zone. Recreatief medegebruik is een belangrijke kwaliteit van de ecologische zone. Dit moet zorgvuldig worden vormgegeven, zodat er ruimte is voor zowel natuur als mens.



3.2.1 Het watersysteem

De bestaande Molensloot wordt gehandhaafd en wordt de drager van zowel gebiedseigen water als de ecologische zone. Daar waar nodig wordt deze verbreedt of voorzien van flauwe oevers. De watergangen dwars op de molensloot worden met elkaar verbonden door een smalle watergang gelegen tussen de bestaande bebouwingslinten en de nieuwbouw in de polder, waardoor doodlopende waterstructuren worden voorkomen. Het bestaande plasje wordt verplaatst naar een plek dicht bij het gemaal. Het bestaande gemaal aan de Poelkade zal worden gehandhaafd. In het zuidelijke deel van de polder zijn de nieuwe sloten gebaseerd op de oriëntatie van de historische sloten. Deze blijven zoals in het huidige situatie afwateren via een sifon onder de boezemwatergang door.

Alleen het noordoostelijke deel van Waelpark zal op boezemniveau worden aangelegd en is direct verbonden met de Poelwatering. Gestreefd wordt naar bevaarbaarheid van de boezem, als extra kwaliteit voor het woongebied.



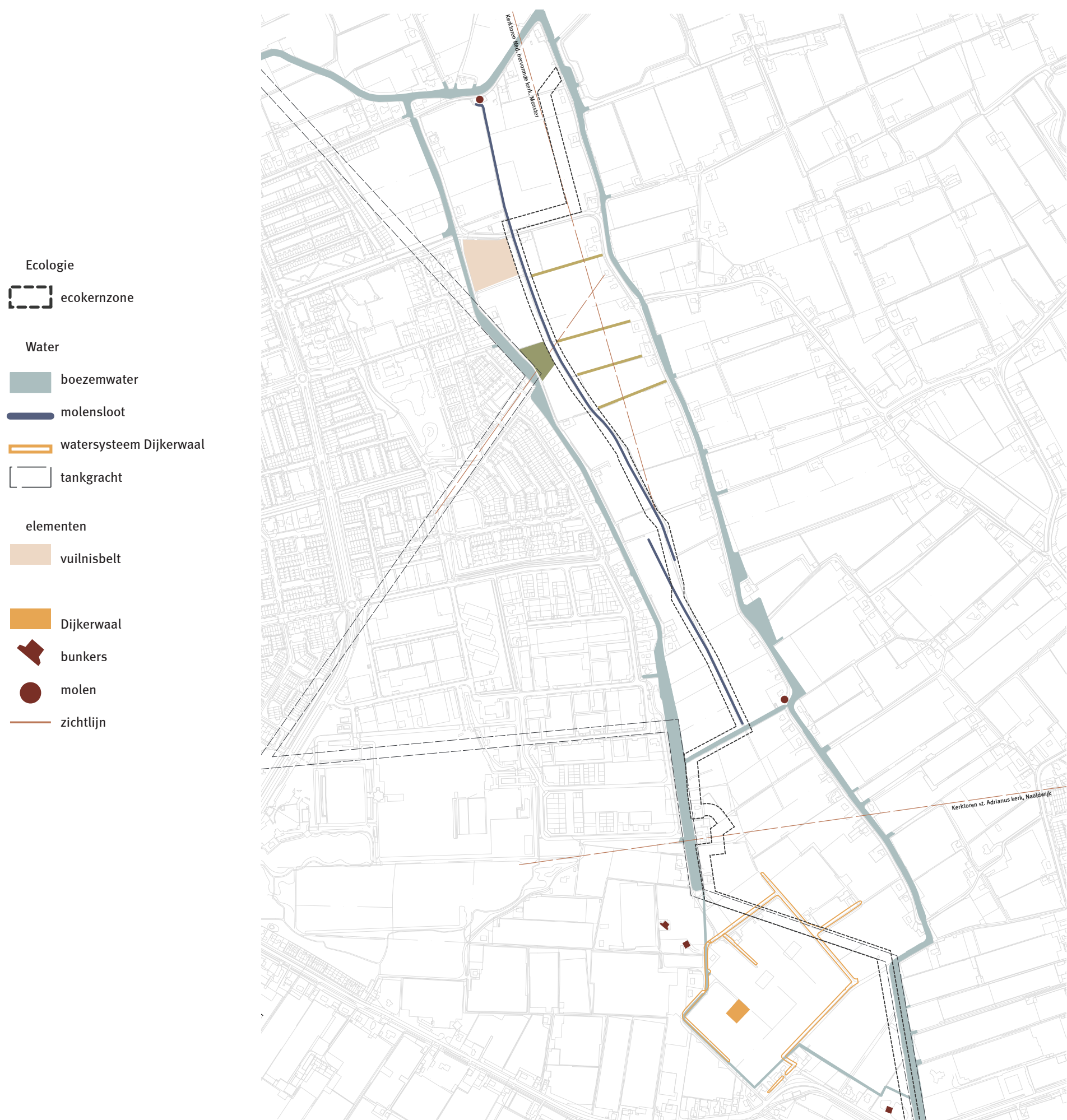
3.2.2 Cultuur-
historie

In het gebied zijn verschillende herinneringen aan de geschiedenis van dit landschap het behouden waard. De restanten van de Atlanticwal, de anti-tankgracht en de bunkers vormen een 'verhaal' over de Tweede Wereldoorlog. Met de aanleg van de nieuwe boezemverbinding, naast het tracé van de voormalige antitankgracht, wordt deze als het ware terug gebracht in het landschap als onderdeel van de ecologische zone.

De groenstrook langs de Roerdomp/Karekiet in 's-Gravenzande ligt deels over een fragment van deze tankgracht. Deze wordt visueel doorgetrokken over de nieuwe vaart, in het plangebied tot aan de ecologische zone.

Twee kerktorens gelden als belangrijke oriëntatiepunten. De grote kerktoeren van de hervormde kerk in Monster en de smalle spitse toren van de St. Adrianuskerk in Naaldwijk.

Verder terug in het verleden zijn (verdwenen) landhuis Dijkkerwaal en het oude patroon van sloten het meest interessant. Waar mogelijk zijn deze elementen straks in de verkaveling zichtbaar.





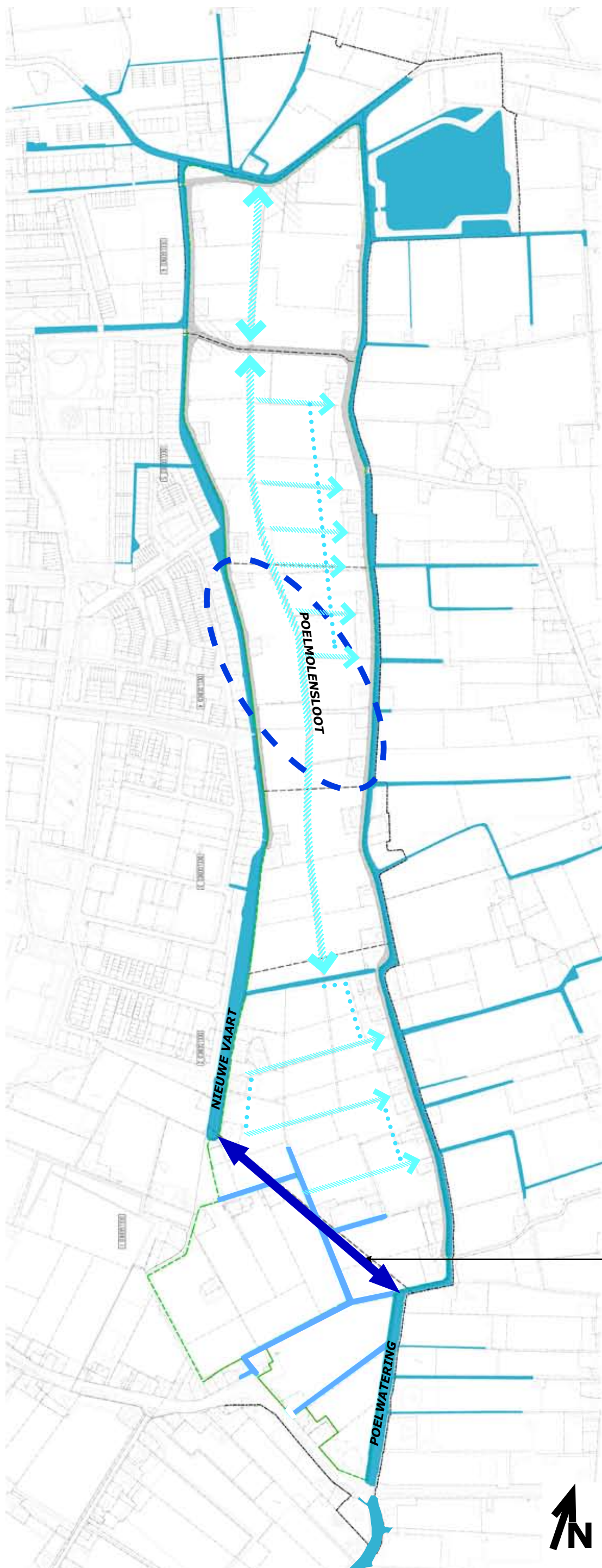
3.2.3 Ecologie

De ecologische zone in dit gebied maakt deel uit van de ecologische verbinding van Staalduin naar Arendsduin. Het is een aaneenschakeling van natuurgebieden. De minimale breedte van de voor ecologie gereserveerde zone is 25 meter. Om de circa 400m, zijn gebieden met minimaal 0,5 hectare als rustgebieden gepland (zogenoeten stepping stones). Zo ontstaan verblijfsgebieden en verbindingen voor flora en fauna. Door verschillende biotopen te creëren, ontstaat er biodiversiteit. De verbindingszone sluit waar mogelijk aan op grotere, aangrenzende groengebieden.

Ecologische kwaliteit wordt ook gevonden in de woongebieden en in de overgangen tussen woongebied en ecologische zone. Om de ecologische waarde van de woongebieden te verhogen en een koppeling aan de ecologische zone te realiseren, kunnen bijvoorbeeld nestmogelijkheden voor gierzwaluwen en vleermuizen in de bebouwing worden gecreëerd. Ook de inrichting van het wijkgroen op ecologische principes kan hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld gericht op vlinders, egels, vleermuizen, libellen, mezen, vissen etc.

Waar infrastructuur de ecologische zone kruist worden ecoduikers, ecoducten, etc. aangelegd. De uitwerking van de ecologische waarden wordt opgenomen in de stedenbouwkundige programma's van eisen en in de catalogus voor de openbare ruimte.





- te handhaven water
- nieuw water
- te verwijderen water
- polderniveau: nieuw en mogelijk gewijzigd water
- zoekgebied calamiteitenberging
- secundair water

OPGAVE WATER

3.3 Water

Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied liggen, of komen te liggen, op boezempeil. Tussen deze locaties wordt het waterpeil van de huidige Poelpolder aangehouden. De ruimtelijke kwaliteit van het boezempeil zal worden benut bij de ontwikkeling van de woningen. Vooral de recreatieve mogelijkheden van bevaarbaar water. De grens van het zuidelijk deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen Nieuwe Vaart en de Poelwatering (ter verbetering van het boezemsysteem). Het bestaande patroon van watergangen zal hierop worden aangepast. In het noordelijk deel zal deels nieuw water worden aangelegd, eveneens op boezempeil. Deze ontpoldering blijft beperkt tot ongeveer de helft van het gebied ten noorden van de Rijnvaartweg. Dit komt omdat de door het gebied lopende Gasunie-leiding verdere ontpoldering onmogelijk maakt. De bestaande Molensloot (polder) heeft een wisselende breedte en zal de kern vormen van de ecologische verbindingszone. De bestaande boezem die de polder in het midden doorsnijdt is vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant en blijft gehandhaafd.

Het inrichtingsplan voldoet aan de gestelde actuele norm voor de hoeveelheid gebiedseigen water. In het zuidelijke boezemgebied heeft een tekort, maar dit wordt gecompenseerd door een even groot gerealiseerd overschot in het noordelijke boezemgebied. Het tussengelegen poldergebied voldoet ook aan de norm.

De definitieve toetsing van de norm voor wateroverlast door neerslag wordt gedaan in het kader van het nog op te stellen waterhuishoudingsplan. Hierin wordt ook de inrichting van de waterhuishouding (inlaatvoorzieningen, peilbeheer, inrichting natuurvriendelijke oevers en afspraken onderhoud) verder uitgewerkt.



3.3.1 KaderRichtlijn Water

Diverse onderdelen van het masterplan Waelpark dragen bij aan de invulling en verankering van de KaderRichtlijn Water (KRW). Dit geldt voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers langs alle boezemwatergangen, zowel aan de zuidzijde (zuidoostelijke rand en nieuwe doorgang) als aan de noordkant in het nieuwe boezemgebied, rondom de nieuwe plas. De boezem is namelijk KRW-waterlichaam (Westboezem). Met deze KRW-zones wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van een KRW-verbinding tussen het zuidelijker gelegen KRW-oevers in het Nieuwe Water en het noordelijker gelegen Poelzone en de Groene Schakel.

De natuurvriendelijke oevers in de ecologische zone tellen formeel niet mee voor de KRW, omdat deze geen onderdeel uitmaken van het waterlichaam Westboezem. Indirect leiden deze wel tot een KRW-versterkingskans. Gezamenlijk met de gemeente en het hoogheemraadschap zal onderzocht worden hoe de polder wel kan bijdragen aan de KRW, bijvoorbeeld door maatregelen voor vis

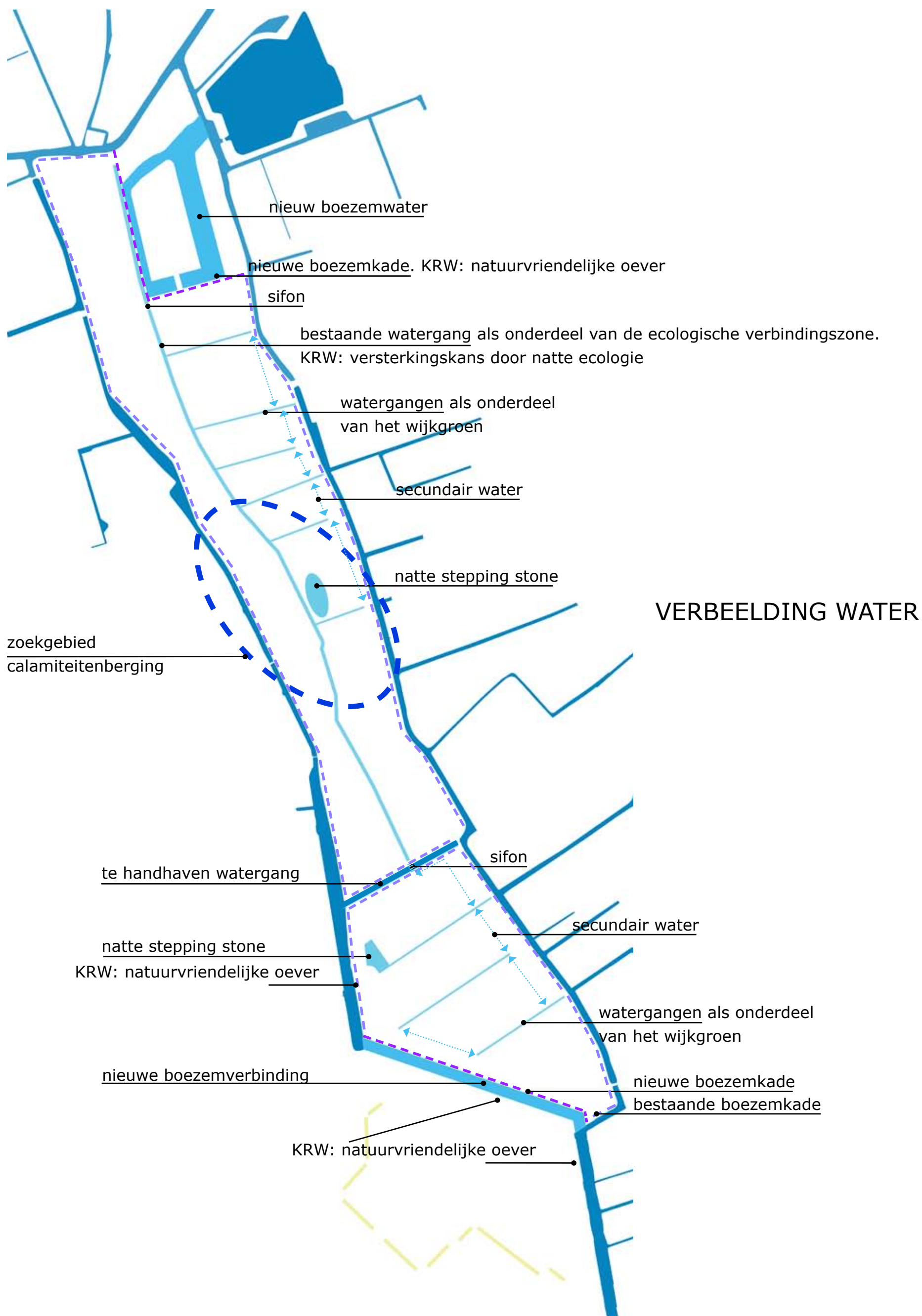
3.3.2 Calamiteitenberging

Het hoogheemraadschap gaat samen met de gemeente verder onderzoek doen naar de realisatie van een nieuwe piekwaterberging in, of in de directe nabijheid van de Poelpolder. Hiervoor is een mogelijke locatie ("zoekgebied") in het gebied Waelpark aangegeven. Deze piekwaterberging in Waelpark is alleen realiseerbaar als daarvoor extra financiële middelen worden gevonden en de berging op een kwalitatief volwaardige wijze kan worden ingepast in het woongebied.

3.3.3 Waterkeringen

Doordat de Poelpolder blijft bestaan is het van belang om de kadeklassen opnieuw te onderzoeken. De provincie stelt eisen aan de kadeklassen van regionale keringen. De inrichting in de polder gaat immers van voormalig glasgebied over naar stedelijk gebied, waardoor het risico bij overstroming toeneemt. Nader onderzoek door Delfland heeft uitgewezen dat Delfland in het verleden hogere eisen heeft gesteld aan de kadeklasse met oogpunt op robuustheid, waardoor nu geen aanpassing van de kades nodig is.

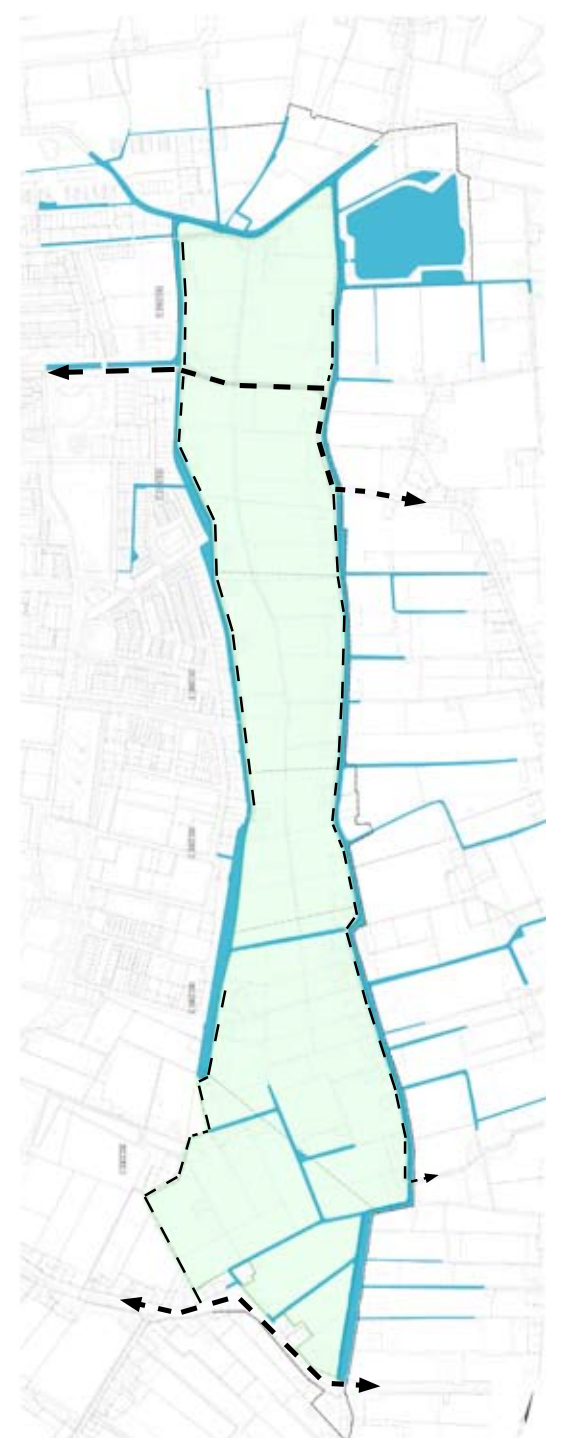




3.4 Ontsluiting



ONTSLUITING AUTO



bestaande situatie

3.4.1 Auto

Het gebied zal vooral ontsloten worden via nieuwe wegen, die uitkomen op de Rijnvaartweg en de Naaldwijkseweg. De randwegen Nieuwe Vaart en Poelkade zijn niet geschikt voor grote aantallen auto's: te smal en opgesloten tussen boezemwater en particuliere kavels. De aansluiting op de Rijnvaartweg kan tussen de kruising met de Nieuwe Vaart en de kruising met de Poelmolenweg plaatsvinden, waarbij de onderlinge afstand van de huidige kruispunten ruim 100 meter is.

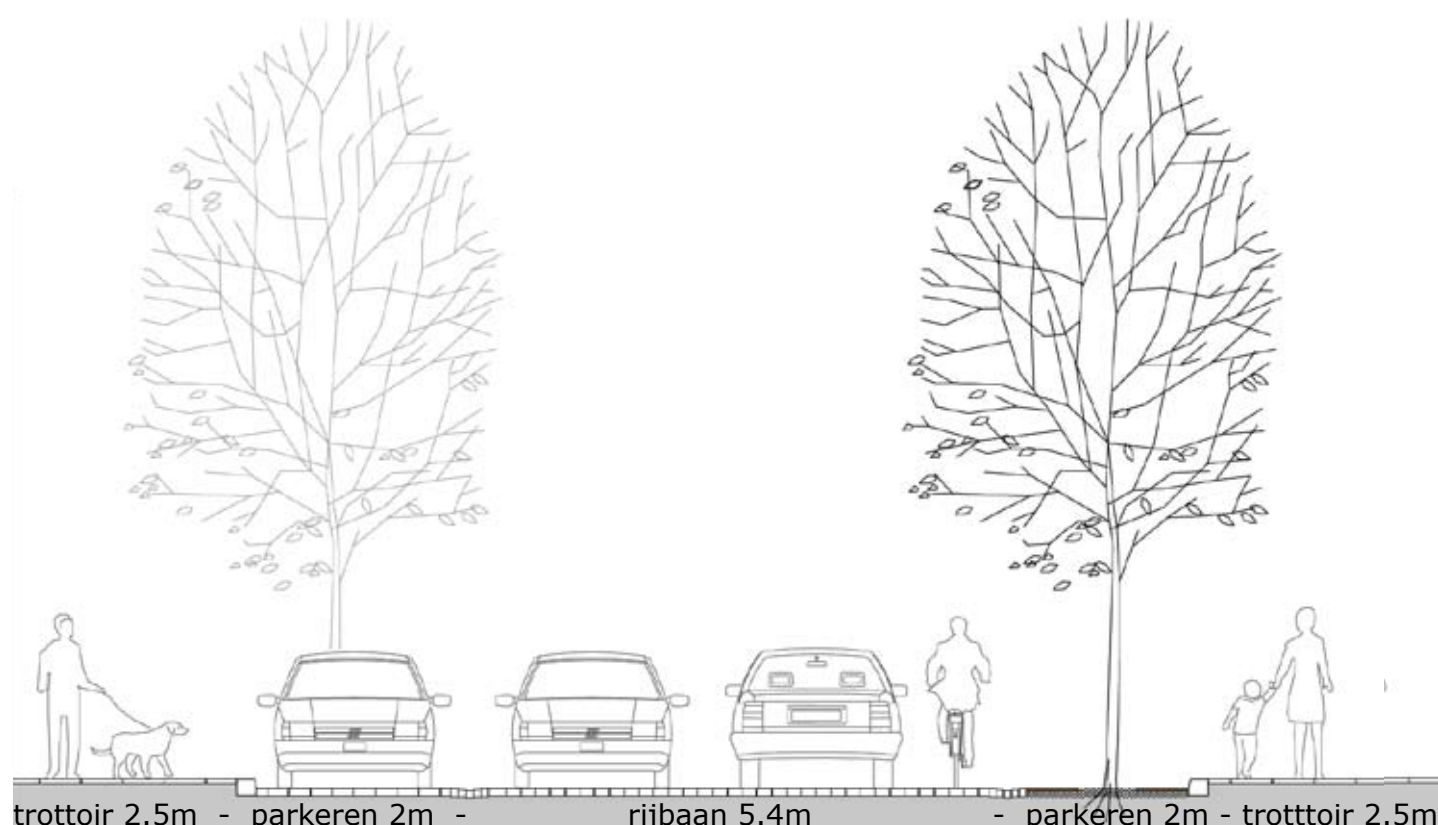
De aansluiting op de Naaldwijkseweg zal later worden gerealiseerd. Op middellange termijn zal de gemeente Westland een nieuwe wegverbinding realiseren tussen het bedrijventerrein Teylingen in 's-Gravenzande en de Naaldwijkseweg. De ontsluiting van Waelpark zal hierop aantakken. De inschatting van de gemeente is dat de realisatie van de nieuwe weg uiterlijk in 2018 gereed is. Voor deze nieuwe aansluiting zal in overleg tussen gemeente en ONW nog een tracékeuze plaatsvinden. Een van de varianten die daarbij wordt onderzocht loopt door het als woongebied aangegeven gebied.

Omdat er in Dijckerwaal al op korte termijn woningen worden gebouwd (geplande oplevering in 2015) is er een tijdelijke verkeersontsluiting voor autoverkeer noodzakelijk. Anticiperend op de gewenste extra ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen, wordt een (tijdelijke) ontsluiting aangelegd vanaf de hoek Buys Ballotstraat - Lorentzstraat, langs de ecologische oever van de nieuw aan te leggen boezemverbinding. Deze sluit aan op het eerst te ontwikkelen deelplan Dijckerwaal, maar dient ook ter ontsluiting van de overige ontwikkelingen in fase 1 en fase 2.

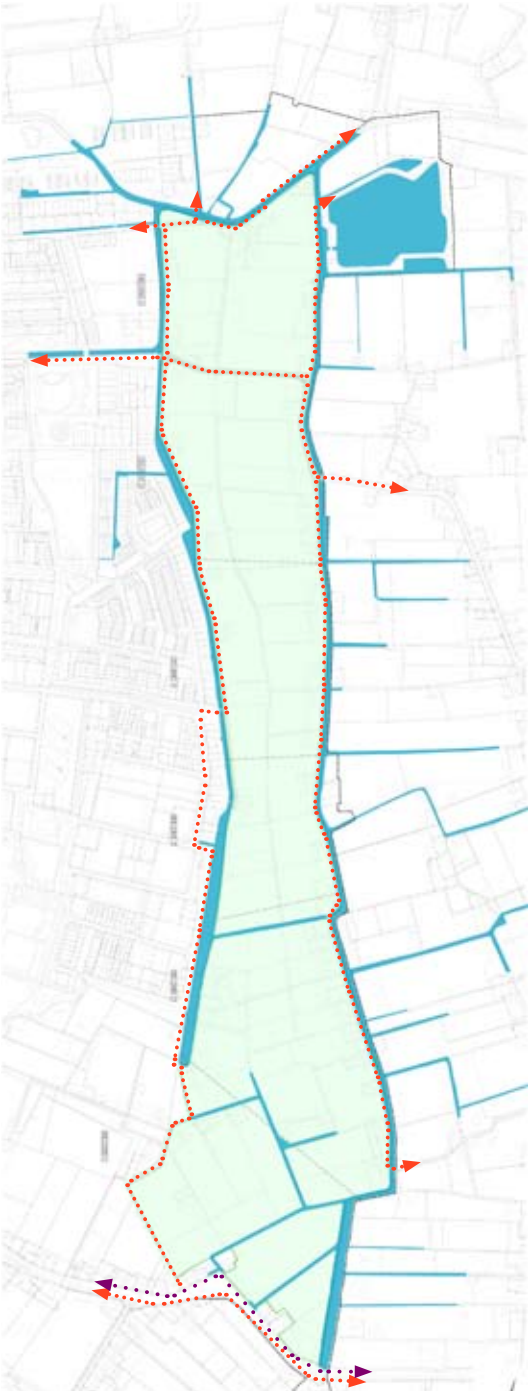
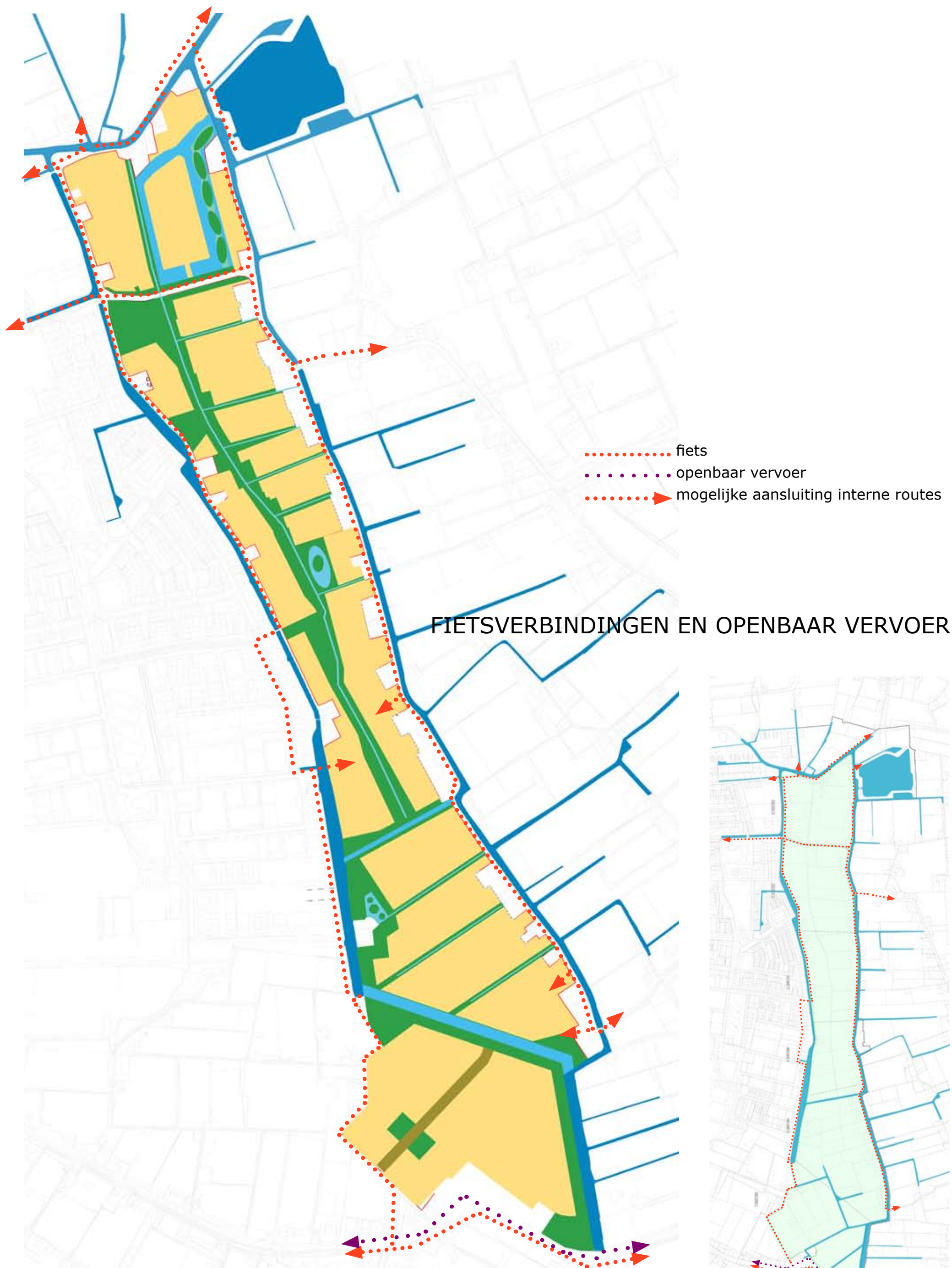
Ondertussen zal door de gemeente gewerkt worden aan de definitieve ontsluiting van het gebied, bij de T-kruising Naaldwijkseweg - Heenweg. Daar zal een rotonde komen, met als vierde tak een gecombineerde ontsluiting van het plangebied en het bedrijventerrein Teylingen. Als deze gerealiseerd is wordt de tijdelijke ontsluiting opgeheven. Het definitieve tracé voor deze nieuwe verbinding zal overigens later worden bepaald.



impressies woonstraat type 2 (aftakkingen van woonstraat type 1)



profiel woonstraat type 1: buurtontsluiting. Totaal 14.4m.



3.4.2 Fiets

In de structuurschets voor de Poelzone is mede voorzien in een hoofdfietsroute tussen Arendsduin en Staalduin; deze was gelokaliseerd aan de oostzijde van het plangebied van Waelpark. In het masterplan is deze fietsroute echter aan de westzijde geprojecteerd. Daardoor sluit deze beter aan op de nieuwe overgang bij de Naaldwijkseweg; en kan gebruik worden gemaakt van het bestaande fietspad langs de Lorentzstraat en de Braillestraat. In het noorden van het plangebied kan ook veel efficiënter en beter worden aangesloten op de fietsverbinding in de Groene Schakel. Voor het tussenliggende deel zal Nieuwe Vaart en Maesemundeweg als fietsstraat worden ingericht.

In de toekomst kan men door het plangebied fietsen via de woonstraten en eventueel via een recreatieve route in combinatie met de ecologische zone. Via nieuwe doorsteken naar de Poelkade krijgt het fietsverkeer vanuit 's-Gravenzande een goede aansluiting op de Rijnvaartweg en het Boomgaardspad.

Aan de zuidzijde van de Naaldwijkseweg loopt een tweerichtingen fietspad dat de hoofdverbinding vormt tussen 's-Gravenzande en Naaldwijk. In de huidige situatie is er bij Dijckerwaal een oversteekplaats voor fietsverkeer vanuit 's-Gravenzande aanwezig. In de nieuwe situatie vervalt Dijckerwaal als fietsverbinding nadat er bij de aan te leggen rotonde een nieuwe oversteek gereed is.

Op de kaart zijn de doorgaande fietsverbindingen aangegeven, alsmede punten waar deze verbindingen mogelijk kunnen aansluiten op de interne fietsstructuur.

3.4.3 Openbaar vervoer

Buslijn 31 van Naaldwijk naar Den Haag loopt via de Naaldwijkseweg. Er zijn bushaltes net ten westen van de Heenweg. Voor de afstand van het gebied die de bushaltes moeten bestrijken (verzorgingsgebied) wordt doorgaans 400 meter gehanteerd. Het verzorgingsgebied van de huidige bushaltes strekt zich uit van de bocht van het tankstation in het oosten tot circa 250 meter de Dijckerwaal in en circa 150 meter de Heenweg in. In de nieuwe situatie valt slechts een deel van de nieuwbouwwijk in het verzorgingsgebied van de bestaande bushaltes. De verwachting is dat de bewoners van Waelpark, die gebruik willen maken van de bestaande bushaltes, vooral de fiets als voortransport gaan gebruiken. De loopafstanden zijn, zeker voor het noordelijke deel, naar verwachting (te) lang. Aandacht voor kwalitatief en kwantitatief goede stallingmogelijkheden bij de bushaltes is met de realisatie van de woonwijk noodzakelijk.



3.5 Overige functies

De recreatieve bestemming van Waelpark ligt met name op het schaalniveau van wijk en buurt. Echter langs het gebied gaat een belangrijke regionale fietsroute, die ook een recreatieve functie heeft. Daarnaast hebben de ecologische zone en het boezemwater een recreatieve functie. In het plangebied is naast ecologie, wonen en recreatie, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf of een groepspraktijk op gebied van zorg. Ook restauratieve functies zijn mogelijk, alsmede voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoefte. Bovendien wordt de mogelijkheid van praktijkruimte aan huis gefaciliteerd.





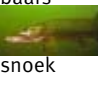
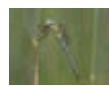
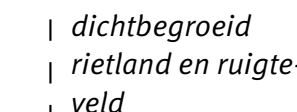
Kansen biodiversiteit - doorsnede gehele Poelpolder

Doorsnede 1 *CONCEPT*

Doelsoorten

	Vogels  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  fuut  meerkoet  boerenzwaluw Zoogdieren  bosmuis  wezel  water-vleermuis  egel  ruige dwerg-vleermuis Amfibieën en reptielen  ringslang Vissen  brasem  baars  blankvoorn  snoek Insecten  groene glazenmaker  landkaartje  bij	Vogels  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  gierzwaluw  huismus Zoogdieren  ruige dwerg-vleermuis  water-vleermuis  laatvlieger Amfibieën en reptielen  rugstreeppad	Vogels  ijsvogel  oeverzwaluw Zoogdieren  egel  gewone baard-vleermuis  dwergmuis  wezel  watervleer-muis Amfibieën en reptielen  kleine water-salamander  ringslang	Vogels  watersnip  meerkoet Zoogdieren  water-vleermuis  ruige dwergvleermuis  bosmuis  gewone baardvleermuis Amfibieën en reptielen  groene kikker  kleine water-salamander  rugstreeppad  kleine modder-kruiper Vissen  ruisvoorn  blankvoorn  giebel  zeelt  brasem  baars  bittervoorn  stekelbaars  kroeskarper  vetje  snoek Insecten  landkaartje  bij  bosbeek-juffer  groene glazen-maker
Zone actie Natuurbeheertype	Poelwatering met lintbebouwing behoud, beheer, verbetering zoete plas met oude bebouwing en volwassen beplanting Watergang met matig voedselrijk, zwak stromend water gevoed met regen-, grond- en oppervlaktewater. Verlanding vanaf de oever aan één zijde. Bestaande beplanting van de lintbebouwing zorgt voor een lijnvormig landschappelijk element. Minimale voorwaarden 1. Aaneengesloten opgaande beplanting als migratieroute voor de vleermuizen 2. Gefaseerd onderhoud watergangen ter bevordering groei waterplanten	woonveld 1 aanleg landbiotoop De droge landbiotoop bestaat uit bermen, ruigtes, tijdelijk onbebouwde terreinen en aanplant in privétuinen met alleenstaande bomen en enkele bomenrijen. De biotoop kenmerkt zich door een vegetatie van grassen en algemeen voorkomende kruiden van voedselrijke en verstoorde gronden. Opgaande begroeiing is aanwezig langs bebouwing en watergangen. Beplanting in de tuinen, zoals hagen, heesters en bomen, zorgen voor een gevarieerde opgaande begroeiing.	overgangszone aanleg dichtbegroeid rietland en ruigteveld Natuurvriendelijke oevers met onder meer riet. Het droge deel van de oevers dient als uitklimmogelijkheid voor watervogels, kleine zoogdieren en amfibieën. Minimale voorwaarden 1. voor verbinding 15m vrij van beplanting naast het wateroppervlak (pr. N-Br) 2. helling natuurlijke taluds 1:4 tot 1:3 3. 40% watervegetatie buiten watervoerend pakket 4. 50% gesloten moerasontwikkeling op land 5. waterdiepte tot minimaal 1.0om. in het midden, plaatselijk tot 1.50 m diep 6. rietkraag minimaal 6m breed 7. onderbreking overbegroeiing maximaal 25m. 8. faunavoorzieningen bij kruisende wegen/kunstwerken 9. geen verlichting in kernzone, minimale verlichting in overgangszone	ecologische kernzone (25m) aanleg rietland en moeras Rietland afgewisseld met open water dat door de gehele ecologische kernzone loopt. Verlanding met waterplanten is mogelijk vanaf de oevers. Biotoop voor zowel plantenminnende vissoorten als jagers. Op een aantal plaatsen is ruimte voor vispaaiplaatsen. In het moeras liggen plekken die door het natuurlijk fluctuerend waterpeil regelmatig droogvallen. In de winter is het peil hier hoger dan in de zomer. De moerasoevers worden ingericht als natuurvriendelijke oevers met een flauw hellend talud. Minimale voorwaarden 1. voor verbinding 15m vrij van beplanting naast het wateroppervlak (pr. N-Br) 2. helling natuurlijke taluds 1:4 tot 1:3 3. 40% watervegetatie buiten watervoerend pakket 4. 50% gesloten moerasontwikkeling op land 5. waterdiepte tot minimaal 1.0om. in het midden, plaatselijk tot 1.50 m diep 6. rietkraag minimaal 6m breed 7. onderbreking overbegroeiing maximaal 25m. 8. faunavoorzieningen bij kruisende wegen/kunstwerken 9. geen verlichting in kernzone, minimale verlichting in overgangszone

Ecologische kwaliteit wordt niet alleen gevonden in een daartoe bestemd gebied, maar ook in woongebieden en in de overgangen tussen woongebied en ecologische zone. De kwaliteiten in het ecologisch gebied worden bereikt door specifieke maatregelen. De kwaliteiten in de overgangen en in de woongebieden zijn het resultaat van de inrichting van privé kavels enerzijds en van het openbaar gebied anderzijds. Dit is gevisualiseerd in bijgaande schematische doorsneden: een doorsnede van het plangebied en doorsnede over de aan te leggen boezemverbinding, ter plaatse van de voormalige tankgracht

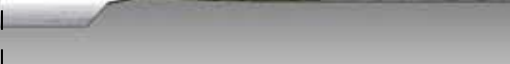
Bijlagen A-Visie ecologie	
 ijsvogel  oeverzwaluw  egel  gewone baardvleermuis  dwergmuis  wezel  watervleermuis  kleine watersalamander  ringslang  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  gierzwaluw  huismus  ruige dwergvleermuis  water-vleermuis  laatvlieger  rugstreeppad  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  boerenzwaluw  fuut  meerkoet  gierzwaluw  bosmuis  wezel  water-vleermuis  egel  ruige dwergvleermuis  ringslang  brasem  baars  blankvoorn  snoek  groene glazenmaker  landkaartje  bij  overgangszone aanleg  dichtbegroeid rietland en ruigte- veld Natuurvriendelijke oevers met onder meer riet. Het droge deel van de oevers dient als uitklimmogelijkheid voor watervogels, kleine zoogdieren en amfibieën. Het droge landbiotoop wordt gevormd door bermen en ruigtes langs de watergangen, braakliggende terreinen, aanplant in privétuinen, alleenstaande bomen en enkele bomenrijen. De biotopen in de bermen kenmerken zich door een vegetatie van gras en algemeen voorkomende plantensoorten in voedselrijke en verstoorde bermen. Opgaande begroeiing is aanwezig langs bebouwing en watergangen. Verdere beplanting in de tuinen zoals hagen, heesters en bomen zullen verder zorgen voor een gevarieerde opgaande begroeiing. Nieuwe Vaart met enkele gebouwen behoud, beheer, verbetering Zoete plas met oude bebouwing en volwassen beplanting Watergang met matig voedselrijk, zwak stromend water gevoed met regen-, grond- en oppervlaktewater. Verlanding vanaf de oever aan één zijde. Bestaande beplanting van de lintbebouwing zorgt voor een lijnvormig landschappelijk element. Minimale voorwaarden 1. Aaneengesloten opgaande beplanting als migratieroute voor de vleermuizen. 2. Gefaseerd onderhoud watergangen ter bevordering groei waterplanten.  Locatie doorsnede 1	

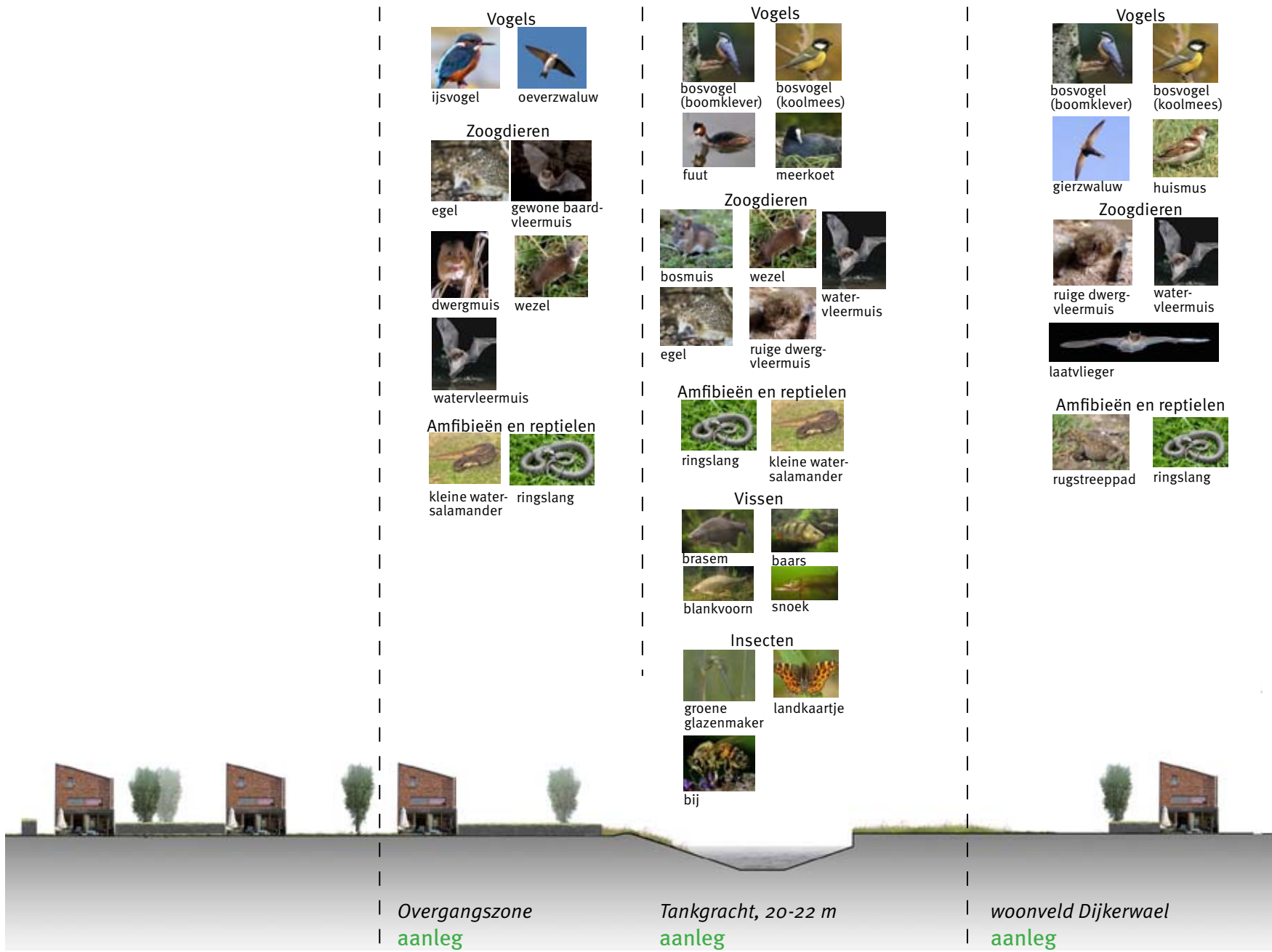
(volgende pagina). Ter verhoging van de waarde van de woonvelden voor ecologie en de koppeling van de woongebieden aan de ecozone, kan worden gedacht aan het aanbieden van nestgelegenheden voor bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen in de bebouwing, maar ook het op ecologische principes inrichten van het wijkgroen in de wijk zelf. Bijvoorbeeld gericht zich op vlinders (hier kan de groeninrichting een rol spelen, maar bijv. ook het plaatsen van insectenhotels), op egels, vleermuizen, libellen, mezen, vissen etc.

Kansen biodiversiteit - doorsnede Tankgracht

Doorsnede 2 *CONCEPT*

Doelsoorten

	Vogels  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  boerenwaluw  fuut  meerkoet  gierzwaluw Zoogdieren  bosmuis  wezel  water-vleermuis  egel  ruige dwerg-vleermuis Amfibieën en reptielen  ringslang Vissen  brasem  baars  blankvoorn  snoek Insecten  groene glazenmaker  landkaartje  bij	Vogels  bosvogel (boomklever)  bosvogel (koolmees)  gierzwaluw  huismus Zoogdieren  ruige dwerg-vleermuis  water-vleermuis  laatvlieger Amfibieën en reptielen  rugstreeppad  ringslang
 Zone actie	 Poelwatering met lintbebouwing behoud, beheer, verbetering	 woonveld Poelpolder aanleg
Natuurbeheertype	Zoete plas met oude bebouwing en volwassen beplanting Watergang met matig voedselrijk, zwak stromend water gevoed met regen-, grond- en oppervlaktewater. Verlanding vanaf de oever aan één zijde. Bestaande beplanting van de lintbebouwing zorgt voor een lijnvormig landschappelijk element.	Landbiotoop De droge landbiotoop bestaat uit bermen, ruigtes, tijdelijk onbebouwde terreinen en aanplant in privétuinen met alleenstaande bomen en enkele bomenrijen. De biotoop kenmerkt zich door een vegetatie van grassen en algemeen voorkomende kruiden van voedselrijke en verstoorde gronden. Opgaande begroeiing is aanwezig langs bebouwing en watergangen. Beplanting in de tuinen, zoals hagen, heesters en bomen, zorgen voor een gevarieerde opgaande begroeiing.



Minimale voorwaarden

1. voor waterverbinding 15 meter vrij van beplanting naast het wateroppervlak (pr. N-Br)
2. helling natuurlijke taluds 1:4 tot 1:3
3. 40% watervegetatie buiten watervoerend pakket
4. 50% gesloten moerasontwikkeling op land
5. waterdiepte tot minimaal 1.00m. in het midden, plaatselijk tot 1.50 m diep
6. rietkraag minimaal 6m breed
7. onderbreking oeverbegroeiing maximaal 25m.
8. faunavoorzieningen bij kruisende wegen/kunstwerken
9. geen verlichting in kernzone, minimale verlichting in overgangszone

Dichtbegroeid rietland en ruigteveld

Natuurvriendelijke oevers met onder meer riet. Het droge deel van de oevers dient als uitklimmogelijkheid voor watervogels, kleine zoogdieren en amfibieën.

Zoete plas

Watergang met matig voedselrijk, zwak stromend water gevoed met regen-, grond- en oppervlaktewater. Verlanding vanaf de oever aan één zijde.

Bestaande beplanting van de lintbebouwing zorgt voor een lijnvormig landschappelijk element.

Landbiotoop

De droge landbiotoop bestaat uit bermen, ruigtes, tijdelijk onbebouwde terreinen en aanplant in privétuinen met alleenstaande bomen en enkele bomenrijen. De biotoop kenmerkt zich door een vegetatie van grassen en algemeen voorkomende kruiden van voedselrijke en verstoorde gronden.

Opgaande begroeiing is aanwezig langs bebouwing en watergangen. Beplanting in de tuinen, zoals hagen, heesters en bomen, zorgen voor een gevarieerde opgaande begroeiing.

[zie Minimale voorwaarden]

