

Innovatieve projectontwikkeling in de Poelpolder

Niet tegen, maar mét het water

Hoe realiseer je voldoende waterbergingscapaciteit in een gebied waar ook extra woningbouw nodig is én er ruimte voor natuur moet komen? Delfland zoekt het antwoord in innovatieve oplossingen en samenwerkingsverbanden. Bijvoorbeeld met het ambitieuze ontwikkelingsproject Het Nieuwe Water, waarbij waterberging, woningbouw en natuurgebied op unieke wijze worden gecombineerd. 'Als je oplossingen wilt realiseren in dit gebied, zul je wel moeten samenwerken.'



Fred Nederpel

senior beleidsadviseur
Water en Ruimtelijke
Ontwikkeling bij Delfland

De Poelpolder, gelegen tussen de Nieuwe Waterweg en de duinen bij Monster, is een laaggelegen polder in het Westland en wordt in de volksmond ook wel 'het putje van het Westland' genoemd. Bij hevige neerslag is het een structureel risicogebied voor wateroverlast. Voor Delfland staat de Poelpolder dan ook hoog op de prioriteitenlijst bij de aanpak van het watersysteem in het programma ABCDelfland. In het intensief bebouwde en gebruikte Westland heeft een gebied echter altijd met meerdere opgaven te maken, zoals woningbouw en ruimte voor de natuur. Dat geldt ook voor de Poelpolder.

Ongewone deelname

Om aan de verschillende opgaven invulling te geven, werd in 1999 het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW) opgesteld. Deelnemende partijen toen waren de zeven gemeenten in het gebied, het hoogheerraadschap en de provincie Zuid-Holland. In 2002 werd Ontwikkelings-

'De opgaven in dit gebied zijn zo complex, dat je er alleen niet uitkomt. Je moet wel samenwerken.'

maatschappij het Nieuwe Westland BV (ONW) opgericht als uitvoerende organisatie van het IOPW. ONW is een Publiek

Private Samenwerkingsorganisatie (PPS), waarin onder meer Delfland deelneemt als aandeelhouder. 'Het is heel ongewoon dat een waterschap op deze wijze risicodragend participeert', vertelt Fred Nederpel, senior beleidsadviseur Water en Ruimtelijke Ontwikkeling bij Delfland. 'Eigenlijk zat er toch een redelijk element van toeval in', meent Steven Elfring, directeur van ONW. 'Drie verschillende partijen hadden allemaal hun eigen belangen in het gebied. De gemeente Westland zocht ruimte voor woningbouw, Delfland zat met een waterbergingsopgave en de provincie eiste vanuit de Greenportvisie ruimte voor ecologisch gebied.'

Niet tégen, maar mét

Het eerste, vrij traditionele plan voor de Poelpolder dat uit de samenwerking voortkwam, voldeed niet aan deze eisen. 'Het werd duidelijk dat naar innovatieve oplossingen moest worden gezocht', stelt Nederpel. Bij ONW steeg gedurende het

planproces de ambitie ten aanzien van een kwalitatieve stedenbouwkundige inrichting van het gebied. En vooral het verwer-



Delflands Peil 8 oktober 2008



Steven Elfring

directeur van ONW

ken van een structurele waterberging in het plangebied leidde tot nieuwe inzichten. Dat was de reden waarom ONW het architectenbureau Waterstudio uit Rijswijk, dat gespecialiseerd is in architectuur en planontwikkeling in en op het water, heeft aangetrokken als coördinerend architect. 'Wij hebben eigenlijk een heel aparte niche voor onszelf gecreëerd', vertelt architect Koen Olthuis van Waterstudio. Het Nieuwe Water was een project dat perfect in het straatje van Waterstudio paste. 'We doen hele interessante projecten in Dubai, maar dit vind ik eigenlijk nog leuker. Dit soort innovatie hoort echt bij Nederland. We moeten weer leren om niet tégen, maar mét het water te leven!'

Prettig wonen

In samenwerking met Waterstudio kwam ONW tot een geheel nieuw plan, waarin woon-, natuur- en wateropgave naadloos met elkaar worden gecombineerd. 'Door het water in de Poelpolder op boezerniveau te brengen, los je in één keer de bergingsopgave op die Delfland in de boezem van het Westland heeft', vertelt Olthuis enthousiast. 'In plaats van het water direct weg te pompen, bergen we het nu tijdelijk en bouwen we woningen in en op het water. En dan moet je niet aan woonarken denken, maar aan riante, volwaardige woningen. Het moet een wijk worden waar mensen zich prettig voelen.'

'Dit hoort echt bij Nederland.'

Enthousiasme overbrengen

Olthuis geeft aan dat ONW een ideale opdrachtgever is voor een architect. 'Alle partijen die je nodig hebt voor de realisatie zitten nu al bij elkaar aan tafel. Het enige dat nog nodig is, is het meekrijgen van de achterban.' En daar ligt volgens Olthuis de grootste uitdaging: het veranderen van de perceptie bij alle belanghebbenden. 'De uitstraling van je project is heel belangrijk. Lokale politici die je nodig hebt, moeten het immers aan hun kiezers kunnen verkopen.' Elfring ziet daar geen problemen in. 'Als je met dit project bezig bent, word je vanzelf enthousiast. Dat maakt het gemakkelijk om dat enthousiasme over te brengen op anderen', zegt hij. 'Westlanders zijn trots op hun gebied en het innovatieve imago ervan. Die instelling maakt volgens mij dat mensen zeker open staan voor het idee van zo'n bijzondere woonomgeving.'

'In Dubai doen we ook hele mooie projecten, maar dit is nog leuker.'

Nieuw karakter

Op dit moment is het zeventig hectare grote gebied nog in gebruik als glastuinbouw. Op deze oppervlakte komen uiteindelijk 1200 woningen, een ecologisch gebied van circa 24 hectare water met 75.000 kubieke meter waterbergingscapaciteit. Het karakter van het gebied verandert daarmee compleet. 'Daarom wordt het ook omgedoopt van Poelpolder naar Het Nieuwe Water', vertelt Nederpel. Het ontwerpbestemmingsplan is onlangs gereed gekomen en wordt naar verwachting in het najaar van 2008 ter inzage gelegd.

Nederpel benadrukt nog eens dat deze mentaliteit ook noodzakelijk is om antwoorden te vinden op de uitdagingen in het gebied. 'Als je alle opgaven ieder voor zich apart benadert, kom je nooit tot een oplossing. Dat lukt pas als je deze opgaven gecombineerd aanpakt. Wil je tot oplossingen komen, dan zul je wel moeten samenwerken!'



Koen Olthuis

architect
Waterstudio