



Den Haag



# VOORONTWERP DE VENEN

Juni 2025



## Colofon

Voorontwerp De Venen

Juni 2025

opdrachtgever: DSO - Grondbedrijf  
DSO - Gebiedsontwikkeling & Projecten

projectnr.: 7009268  
opdrachtnemer: Ingenieursbureau Den Haag

Ingenieursbureau Den Haag  
Spui 70  
Postbus 12651  
2500 DP Den Haag  
T: 14070  
www.denhaag.nl

## Inhoud

Opgave	3
Huidige Situatie	4
Ontwikkelingen	5
Ambities en uitgangspunten	6
Structuurvisie Zuidwest	7
Voorontwerp	8
Ecologie	9
Bomen	10
Spelen	11
Langzaamverkeer	12
OV	13
Verkeersstructuur & Parkeren	14
Kabels & Leidingen	15
Afval	16
Fasering & aansluiting atndere projecten	17
Doorsnedes	21
Impressie Binnentuin	22
Impressie woonstraat	23
Binnentuinen	24
Hengelolaanpark	25
Watercompensatie	26
Bijlagen	27
Visiekaart Zuidwest 2040	28
Randvoorwaardenkaart	29
Voorbeelduitwerking BKP	30
Grondmutaties	31
BEA Conclusies	32
Zichtlijnen Studie	33
Ondergrond	34
Groennormen	35



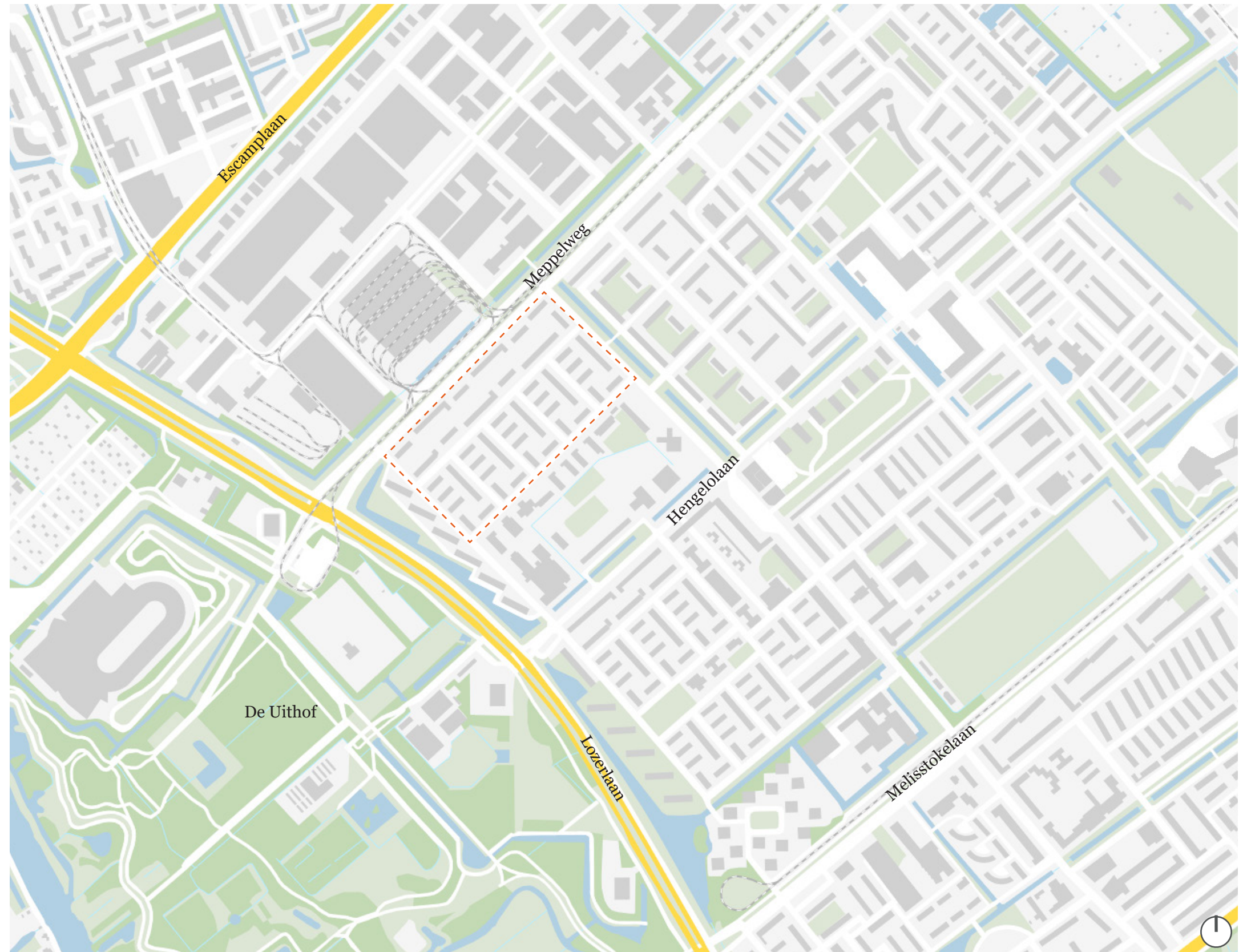
## Opgave

De Venen is één van de meest westelijk gelegen buurten in de wijk Bouwlust, onderdeel van Den Haag Zuidwest. Deze wijk zal in zijn geheel herontwikkeld en vernieuwd worden. De aanleiding van deze gebiedsontwikkeling is dat de woningen behoren tot de kwalitatief slechtste woningen in Zuidwest. De woningen staan al jaren op de nominatie voor sloop-/nieuwbouw of renovatie op een hoogwaardig niveau.

De woningen in De Venen zijn in bezit van de WOM DHZW (de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest B.V.) en Hof Wonen. In 2020 is door KCAP een plan gemaakt voor deze wijk dat uitgaat van substantiële verdichting. Nu staat er 651 woningen en circa 350m<sup>2</sup> BVO bedrijvigheid in De Venen. Na de vernieuwing zijn in De Venen circa 1350 woningen in verschillende woningtypes en prijscategorieën en circa 700m<sup>2</sup> voorzieningen toegevoegd. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is ook de herinrichting van de openbare ruimte. Voor De Venen is in 2021 een Woningbouwimpuls-subsidie verkregen van het Rijk. Hierna is samen met de WOM DHZW, de gemeente, Hof Wonen en KCAP het plan verder uitgewerkt en een Planuitwerkingskader (PUK) en bijbehorend Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld en bestuurlijk vastgesteld (RIS313612). Deze kaders vormen het vertrekpunt voor het ontwerp openbare ruimte.

Het Ingenieursbureau Den Haag is gevraagd om een integraal ontwerp openbare ruimte te maken dat aansluit bij de plannen van de WOM DHZW en Hof Wonen. Het opnieuw ontwerpen van de openbare ruimte is noodzakelijk vanwege de verandering en verdichting van de structuur van de wijk. De binnentuinen van de renovatie blokken zijn momenteel in bezit van de WOM DHZW maar zullen overgedragen worden als openbare ruimte naar de Gemeente.

In April 2024 is het SO ontwerp openbare ruimte De Venen voorgelegd aan VOV en ACOR. Dit boekje betreft de uitwerking van het VO openbare ruimte De Venen.



Plangebied De Venen



Huidige Situatie

De Venen is een van de slechtse woongebieden van Den Haag Zuidwest met verouderde en kwalitatief slechte woningen (met geluid- en vochtproblematiek). De Venen kenmerkt zich tussen de straten Hoogveen en de Meppelweg met een stel portieketageflats van vier woonlagen rond een groot groen binnengebied (genaamd deelgebied Hoogveen) en tussen de straten Hoogveen en Laagveen door vijf stedenbouwkundige stempels bestaande uit een mix van grondgebonden woningen en portieketageflats (genaamd deelgebied Mosveen).

Er is veel groen in de binnentuinen aanwezig, wat vooral uit gras met grote volgroeide bomen bestaat. Zichtbaar is dat de bewoners sommige binnentuinen waarderen en er tuinmeubels, en speelelementen in plaatsen. Niet alle binnentuinen worden even goed gebruikt.

In de wijk wordt wat rommelig geparkeerd. Dit komt mogelijk enerzijds door de verschillende inrichtingen van de parkeerplaatsen (soms langs, soms haaks en soms schuin parkeren). Anderzijds wordt ook op plaatsen geparkeerd die daar niet voor bedoeld zijn.

Na regenval is er op straat en in de binnentuinen wateroverlast. Er blijft water op straat staan en de binnentuinen zijn drassig.

In het gebied staan grote volgroeide bomen met wortelopdruk.

Ondertussen is er gestart met de bouw van het Berensteinlaanblok en de renovatie van de Mosveenblokken. Hierdoor is er veel bouwverkeer in de wijk.



Renovatie laagbouw blokken Mosveen



Bouw van ‘de Beer’



Renovatie van de Mosveenblokken



Inrichting binnentuinen



Moestuinen opgezet door bewoners



Afval problematiek



Foutief parkeergedrag



Wateroverlast bij regenval



Toeëigenen van de binnentuinen



## Ontwikkelingen

In november 2022 zijn het (Planuitwerkingskader) PUK en Beeldkwaliteitsplan (BKP) vastgesteld in het college. Op 1 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het PUK en BKP. Hierin zijn de ambities voor het gebied en de bebouwing vastgesteld. Het gebied bestaat uit vijf verschillende ingrepen:

1. Sloop-nieuwbouw van het Berensteinlaanblok.
2. Renovatieblokjes Dalveen
3. Renovatie portieketageflats Mosveen
4. Sloop-nieuwbouwblokken langs het Laagveen
5. Het te sloop-nieuwbouwblok van het Hoogveen.

De eerste fase van de gebiedsontwikkeling is in Q1 2024 gestart met de bouw van het Beresteinlaanblok ('de Beer') door Dura Vermeer en de Zwarte Hond (1).

Het Hoogveen (5) is doorontwikkeld, waardoor er meer groen op maaiveld is ontstaan.

De uitvoering van de renovatie van de eengezinswoningen Dalveen (2) is begin 2025 gestart. De tender door de WOM DHZW voor de renovatie van de portieketageblokken in Mosveen (3) is net afgerond en komende periode worden de plannen hiervoor verder uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van Hoogveen (5) wordt in 2025 door de WOM DHZW de tender doorlopen.



Aangeduide stempel

BKP van De Venen met aangeduide stempel bron: KCAP



Beeld van 'de Beer' bron: Dura Vermeer



## Ambities en uitgangspunten onveranderd t.o.v. SO

### PUK De Venen

Het PUK van De Venen is het kaderstellend document van de herstructurering van het gebied. Hierin zijn een aantal punten meegenomen voor het aanpakken van de openbare ruimte. Het vergroenen van het openbaar gebied en dan met name de straten staan hierin centraal. Daarbij is het versterken van de wandel- en fietsroutes ook belangrijk. Het instellen van een parkeerregime is nodig om de openbare ruimte eerlijker te verdelen onder haar gebruikers. Daarbij is het versterken van de routes voor langzaam verkeer ook belangrijk. Ook is binnen het PUK uitspraak gedaan over het versterken en transformeren van de binnentuinen. Er wordt hier ruimte gezien om het gebied beter te ontsluiten en meer ontmoetingsplekken toe te voegen. De randvoorwaarden kaart is te vinden op pg 29 van de bijlage.

### BKP De Venen

Het BKP van KCAP is een uitwerking van het PUK. Hierin worden de kaders van het PUK vertaald naar ontwerp opties. Er wordt een uitspraak gedaan hoe de bebouwing aansluit op de openbare ruimte door middel van een groene omzoming van de bebouwing. Hier is aandacht aan besteed om zo een fijne overgang tussen privé en openbaar in een stedelijk klimaat te kunnen garanderen. Een voorbeelduitwerking van het BKP is te vinden op pg 30 van de bijlage.

### Klimaatadaptatie & Wateroverlast

Binnen het plangebied is er sprake van wateroverlast in een aantal straten tijdens regenval. Water blijft op straat staan en zorgt voor natte voeten. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden.

### Hittestress

Door het versteende karakter van de wijk ervaart de wijk momenteel hittestress. Door de aanwezigheid van volgroeide bomen wordt er schaduw geworpen die verkoelend werkt. Met de uitwerking van de hoogbouw in het gebied zullen er volwassen bomen worden gekapt. Er wordt aandacht besteed voor hitte en verkoeling binnen het project.

### Ruimte voor ontmoeting

In het gebied zijn momenteel de binnentuinen, het Hengelolaanpark en langs de Berensteinlaan openbare plekken. Deze zijn nog niet geheel van zodanige kwaliteit dat mensen elkaar hier graag ontmoeten. Aandacht voor een verscheidenheid van ontmoetingsplekken, speel en sportvoorzieningen binnen het ontwerp is gevraagd. Op verschillende plekken in het gebied zijn moestuinen gerealiseerd door de bewoners. Op verzoek van de bewoners kunnen deze plekken teruggebracht worden in het ontwerp.

### Parkeren

Vanuit het PUK is vastgesteld dat er 262 parkeerplaatsen binnen de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Dit zal voornamelijk langsparkeren zijn. Het parkeren voor bewoners van de nieuwbouwblokken zal plaatsvinden op eigen terrein. Er is aandacht voor ontwerpen volgens het STOMP-principe, omdat er geen overmaat in de openbare ruimte zit.

### Groen en ecologie

Voor De Venen geldt de referentie norm van 16m<sup>2</sup> groen per woning in de omgeving. Het plan moet er rekening mee houden dat de 16m<sup>2</sup> gehandhaafd blijft. De egel is als doelsoort gekozen voor Zuidwest. De egel is ook aanwezig in De Venen. Met een verbetering voor de egel habitat, wordt de ecologie van het gehele gebied positief aangepakt.

### Extra openbare ruimte

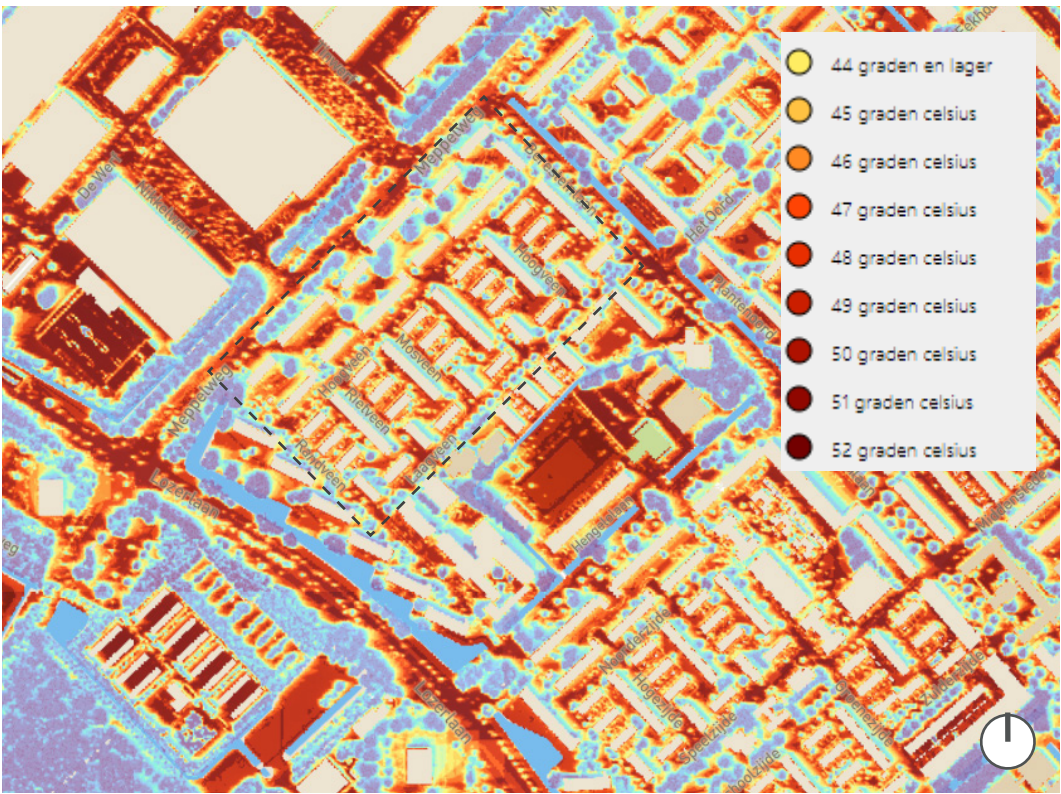
De Gemeente zal de binnentuinen van de WOM DHZW overnemen. Deze zullen moeten worden ingericht aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte en in beheer genomen worden. Overzicht van de beoogde nieuwe gronden op pg 31 van de bijlagen.



Uitsnede van de Structuurvisie Zuidwest



Wateroverlast



Hittestress



## Structuurvisie Den Haag Zuidwest

De ambities voor Zuidwest in 2040 zijn beschreven in het Programma Zuidwest en de Structuurvisie Den Haag Zuidwest 2040. De structuurvisie is in mei 2022 door het College vrijgegeven voor inspraak en in december 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ruimtelijk Raamwerk is een van de bijlagen bij de structuurvisie en richt zich vooral op de gevolgen en voorstellen voor de openbare ruimte om de opgaves en ambities in te kunnen passen en vorm te geven. Het vormt de ruimtelijke vertaling van de sociaal-maatschappelijke opgaven zoals die in de structuurvisie Zuidwest worden geformuleerd. Het geeft concrete maatregelen een plek in de fysieke structuur van de wijk. Het is geen uitgewerkt en gedetailleerd plan, maar biedt wel een aantal richtinggevende keuzes. Het vormt de basis voor verdere uitwerking in lopende en toekomstige projecten.

Het ontwerp houdt rekening met drie thema's uit de structuurvisie.

### Wandelnetwerk

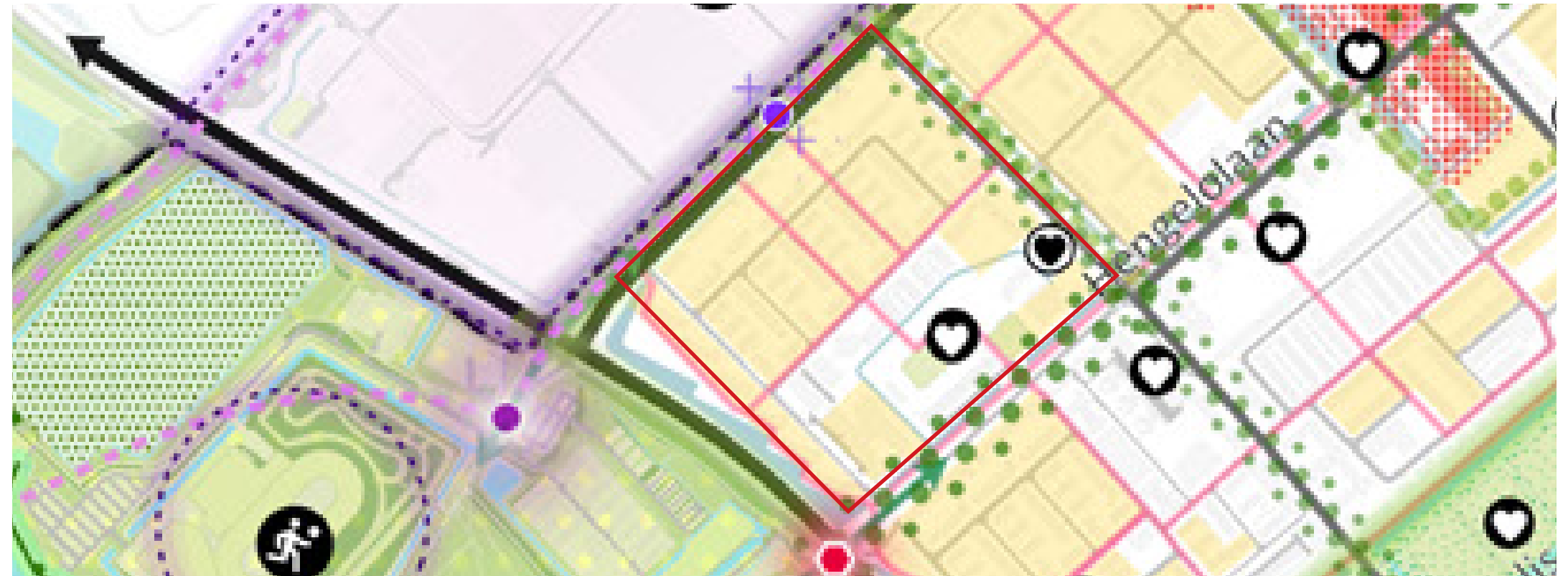
Het wandelnetwerk in de Venen zal worden versterkt. Momenteel zijn de straten vooral voorzien van haaks- en schuinparkeren waardoor er weinig ruimte is voor ontmoeten en wandelen.

### Verbinding met OV

Doordat er in de straten meer ruimte wordt gemaakt voor voetgangers, wordt ook de relatie met de tramhalte aan de Meppelweg beter vormgegeven. Hier zullen duidelijke doorsteken worden gemaakt door Hoogveen om zo een prettigere route richting de OV halte te faciliteren.

### Versterken natuurbeleving

Langs de Lozerlaan in de ecologische verbindingzone zal de natuurbeleving worden versterkt door het aanbrengen van een natuurvriendelijke oever.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie



Uitsnede mobiliteit structuurvisie



Voorontwerp

Het voorontwerp betreft de aanleg van de openbare ruimte, en aanpassingen buiten het plangebied die meegenomen moeten worden vanwege de herstructurering van de wijk.

Er zijn suggesties voor speelplekken en ontmoetingsplekken getekend in de binnentuinen. Deze suggesties zullen in een verder stadium van het plan uitgewerkt worden samen met de bewoners, want de binnentuinen zijn hun achtertuin.

Zo zijn er ook suggesties meegenomen voor het Hengelolaanpark en het pleintje langs de Berensteinlaan. Hier kan ook een verbeterslag plaatsvinden buiten de plangrens. Dit is conform het PUK.

Voor de bouwplannen is sprake van extra watercompensatie (conform eisen Delfland). Deze watercompensatie wordt gerealiseerd in de openbare ruimte voor rekening van de bouwplanontwikkeling. Voor de watercompensatie worden de watergangen langs de Lozerlaan en nabij het Hengelolaanpark door middel van een combinatie van water graven en toepassen natuurvriendelijke oevers aangepast (zie ook pg 26).

Bestaand	Omschrijving
	Spoor Tram
	Bebouwing
	Kantopsluiting/Kantverharding
	Markering Parkeervak
	Terrein Erf
	Terreinafscheiding Hekwerk
	Verharding Speelondergrond
	Bebouwing Bestaand
	Beplanting Heesters
	Gras
	Gras Kruidenrijk
	Heester
	Water
	Slootkant
	Fietspad
	50km Weg
	Weg Parkeren Straatbaksteen
	Weg Rijweg Straatbaksteen
	Weg Trottoir Betontegel
	Boom
	Rijrichting
	Kunstwerk

Nieuw	Omschrijving
	Bebouwing
	Grens Werkgrens
	Haag Strak
	Kantopsluiting Opsluitband
	Markering Dwaars Oversteek Voetgangers
	Markering Drempel/Plateau
	Markering Parkeervak
	Weg Fietspad Asfalt
	Weg Spoor Tram
	Terrein Groen Binnentuin
	N.T.B. Eigendom
	Bebouwing
	Beplanting Cultuur Roos
	Gras
	Gras Haags Mengsel
	Natuur Vriendelijke Oever > 436.649 m²
	Water > 760.342 m²
	Heester
	Parkeren Straatbaksteen
	Rijweg Straatbaksteen
	Trottoir Betontegel
	Bebouwing Entree Parkeergarage
	Boom
	Kantopsluiting Element Inrit
	Container
	ORAC
	Meubilair Zitbank
	Meubilair Picnik
	Zitelement Solid seat



Voorontwerp openbare ruimte De Venen



## Ecologie

Voor dit gebied is een Natuurkansenscan gedaan. Hieruit is gebleken dat er in dit gebied een aantal egelfamilies leven. Omdat de Egel de doelsoort is voor Zuidwest houdt dit ontwerp rekening met het verbeteren van het leefgebied van de Egel. Dit wordt gedaan door Egelroutes toe te passen binnen het gebied. Egelroutes zijn opgaande dichte beplantingsvakken.

Het doel van dit ontwerp is om dit gebied biodiverser te maken, ondanks de druk op de openbare ruimte. Het gebied kenmerkt zich momenteel alleen als gras met bomen. Door het toevoegen van verschillende beplanting en beschutting mogelijkheden zoals heesters wordt dit gebied biodiverser.

Het plan moet rekening houden met dat er 16m<sup>2</sup> groen gehandhaafd blijft in de openbare ruimte. Binnen dit plan is 16,8 m<sup>2</sup> per woning gerealiseerd (pg 35). Binnen de PUK is rekening gehouden met 17,5m<sup>2</sup> groen. Binnen de uitwerking van het VO is er ruimte gemaakt voor sport en spel in de binnentuinen wat niet mee telt voor de groenbalans. Ook wordt er door de watercompensatie groen weggehaald om oppervlakte water te creëren.

Uit de Natuurkansenscan is gebleken dat het huidige bomenbestand weinig waarde heeft voor de huidige vleermuizen, vogel en insecten populaties. Voorgesteld wordt om inheemse en mogelijk besdragende soorten toe te voegen in deze wijk om zo deze soorten te versterken.



### Legenda

- Groenvak met afwisselend gazon & beplanting
- Egelroutes
- Groenvak Haags mengsel

Groenstructuren



## Bomen

Voor alle bomen in dit gebied is een BEA (Bomen Effect Analyse) op basis van het SO gedaan (zie bijlage pg. 32). Deze wordt geactualiseerd op het huidige VO. Voor het ontwerp wordt een onderscheid gemaakt tussen de kap van bomen in de binnentuinen (paars) of de openbare ruimte (rood). Het plan gaat uit van het zo veel mogelijk handhaven van de bestaande bomen. Kap van bomen gebeurt vooral, maar zo beperkt mogelijk, vanwege de nieuwbouw in Hoogveen. Er wordt ook gekeken naar de kwaliteit van bomen binnen dit gebied.

Te kappen boom openbare ruimte: - 78

Nieuwe boom openbare ruimte: +84

**Totaal openbare ruimte: + 6**

Te kappen boom binnentuin: - 106

Nieuwe bomen binnentuin: + 41

Totaal: - 65

Totaal hele gebied: -59 bomen

Voor de renovatie, sloop en nieuwbouw in het gebied is de compensatie van bomen nog niet op het gewenste niveau. Als gevolg van de plannen zijn 184 bomen niet te handhaven, hiervoor worden vooralsnog maar 125 nieuwe bomen ter compensatie aangeplant. Dit resulteert vooralsnog in een negatieve boombalans van -59 bomen. Voor de ontwikkelende partijen een uitdaging om binnen hun plannen te zoeken naar mogelijkheden voor compensatie van bomen in lijn met gemeentelijk beleid. Op de groene daken boven de parkeergarage liggen hier nog mogelijkheden voor compensatie

Bij het plaatsen van de nieuwe bomen is rekening gehouden met K&L en plaatsing van ORAC's.



Overzicht bomen rondom bouwblokken, de BEA bedraagt heel het gebied de Venen



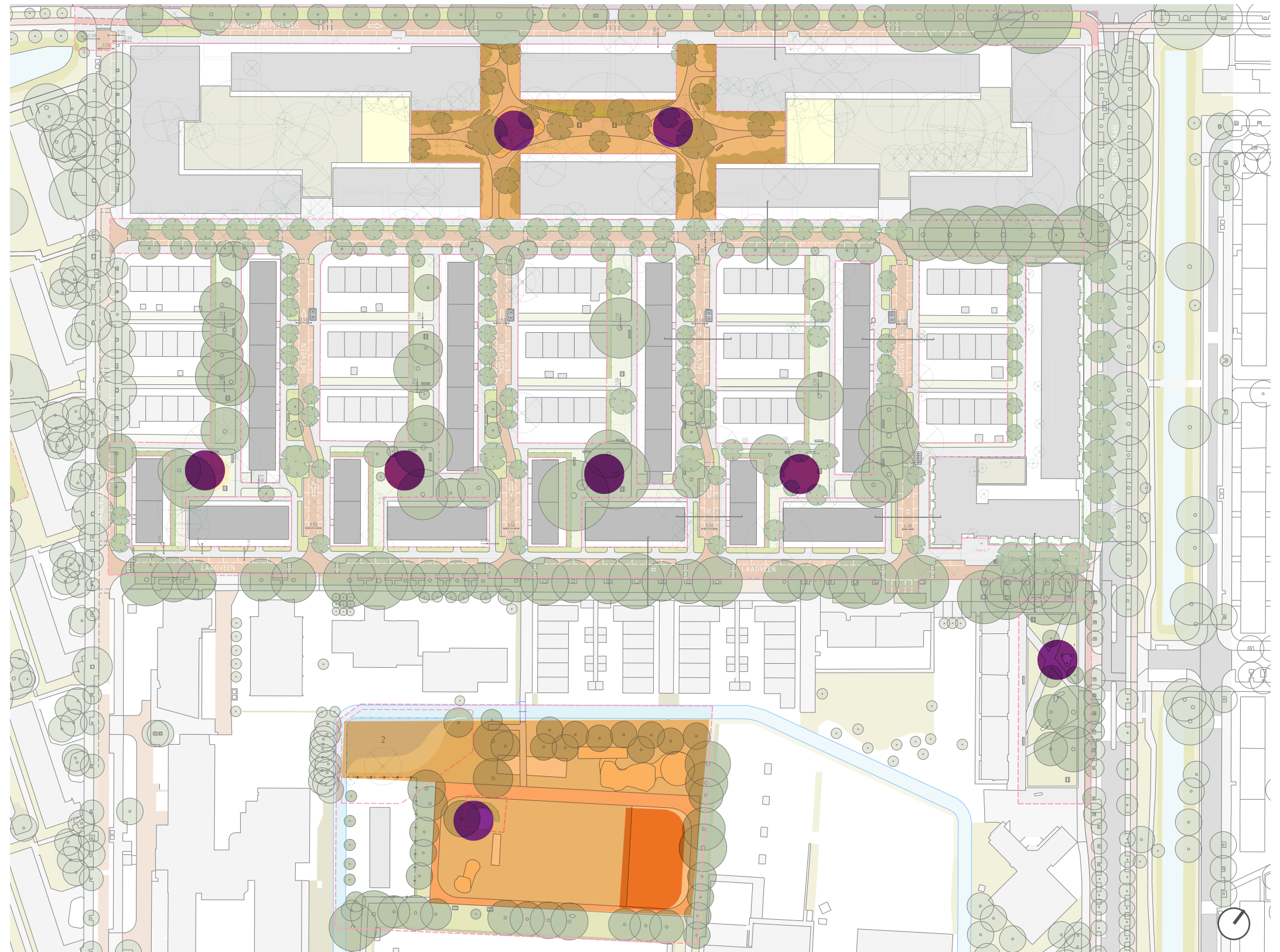
## Spelen

De huidige speelvoorzieningen in de wijk bevinden zich voornamelijk in het Hengelolaanpark. Er zijn een paar kleine plekken aanwezig in het Hoogveenblok en beperkt aantal speeltoestellen beschikbaar in de binnentuinen in het deelgebied Mosveen. Vooral voor de jongste doelgroep, 0-4 jaar zijn er weinig inspirerende plekken.

Binnen het ontwerp worden er dan ook direct buiten de deur van elke woning kleine speelaanleidingen voor de jongste bedacht in de binnentuinen. Voor het Beresteinlaanblok (nr 1 van pg.3) op het naastgelegen pleintje langs de Beresteinlaan. Ook het Hengelolaanpark kan een extra locatie gebruiken waar samen met zitelementen voor de ouders er een plekje voor de allerkleinsten is.

Het pleintje langs de Beresteinlaan nodigt uit om een kwaliteitsslag te maken. Samen met bewoners kan hier bepaald worden wat voor een type ontmoetingen hier plaats kunnen vinden. Het voorstel is om deze plek te voorzien van een speelplek voor de allerkleinsten.

Uitgangspunt voor de speelplekken is dat deze in samenspraak met de bewoners ontworpen worden. Zij kunnen aangeven wat voor type speeltoestellen er gewenst zijn. Ook kunnen er afspraken gemaakt worden met bewoners over mogelijke toevoegingen voor ouders terwijl kinderen spelen. Dit zouden bijvoorbeeld sport- of zitelementen kunnen zijn.



### Legenda

- Speelvoorziening 0 - 6 jaar
- Speelvoorziening 7 - 12 jaar
- Speelvoorziening 13- 18 jaar

Overzicht Speelvoorzieningen



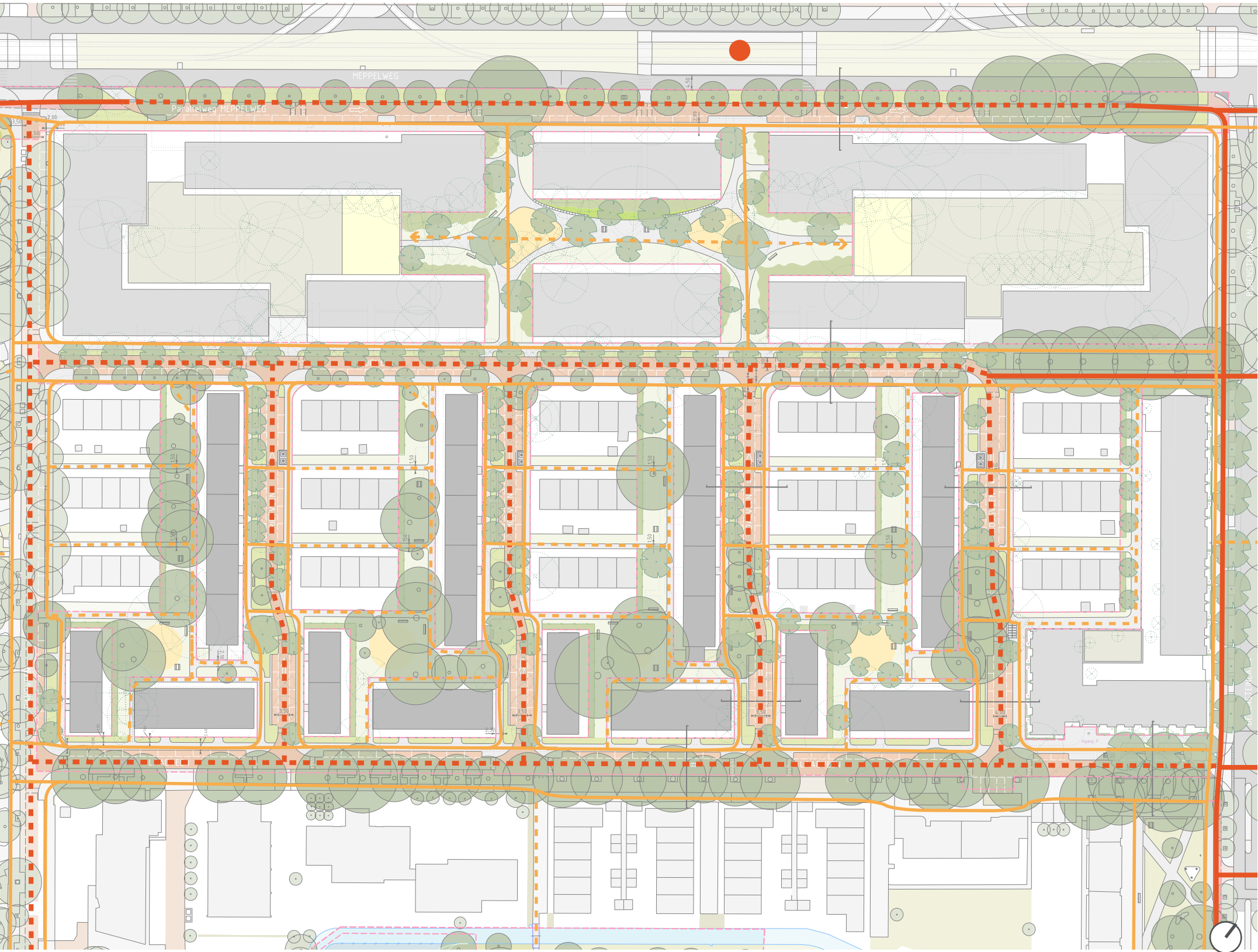
# Langzaam verkeer

Het gebied De Venen is momenteel een 30km zone, maar door de verschillende parkeeroplossingen zijn in de huidige situatie geen duidelijke routes voor het langzaam verkeer aanwezig. In het ontwerp worden de verbindingen in de looproutes duidelijker geplaatst en wordt de voetganger centraal gesteld in de straat. Door looproutes langs de voordeuren te maken, en duidelijke wandelroutes door de binnentuinen draagt de openbare ruimte bij aan het versterken van de sociale cohesie.

Enkele bewoners hebben aangegeven dat de oversteekbaarheid van de straten moeilijk is omdat ze slecht ter been zijn doordat er te veel auto's geparkeerd staan. Hierdoor worden de trottoirs te smal. Door de parkeeroplossingen eenduidig te maken en duidelijke oversteekpunten voor voetgangers te maken draagt dit straatbeeld daar aan bij.

Belangrijk is dat er een duidelijke looproute door het Hoogveenblok wordt gerealiseerd. Dit is voor veel mensen de verbinding naar de tram. Hiervoor zijn twee doorsteken voor langzaam verkeer toegevoegd.

De fietser rijdt in dit gebied bijna overal met de auto mee over de rijbaan van 30 km/u. In 30 km/u gebieden is dit gebruikelijk. Het fietsverkeer heeft in dit gebied vooral een bestemming, dit zijn bewoners of bezoekers. De (korte) fietspaden die aan de randen van De Venen gerealiseerd worden, zijn vooral bedoeld om De Venen met de omliggende gebieden te verbinden.



- Legenda
- Voetpad
  - - - Voetpad door binnentuin
  - Fietspad
  - - - Fietser op 30km rijbaan

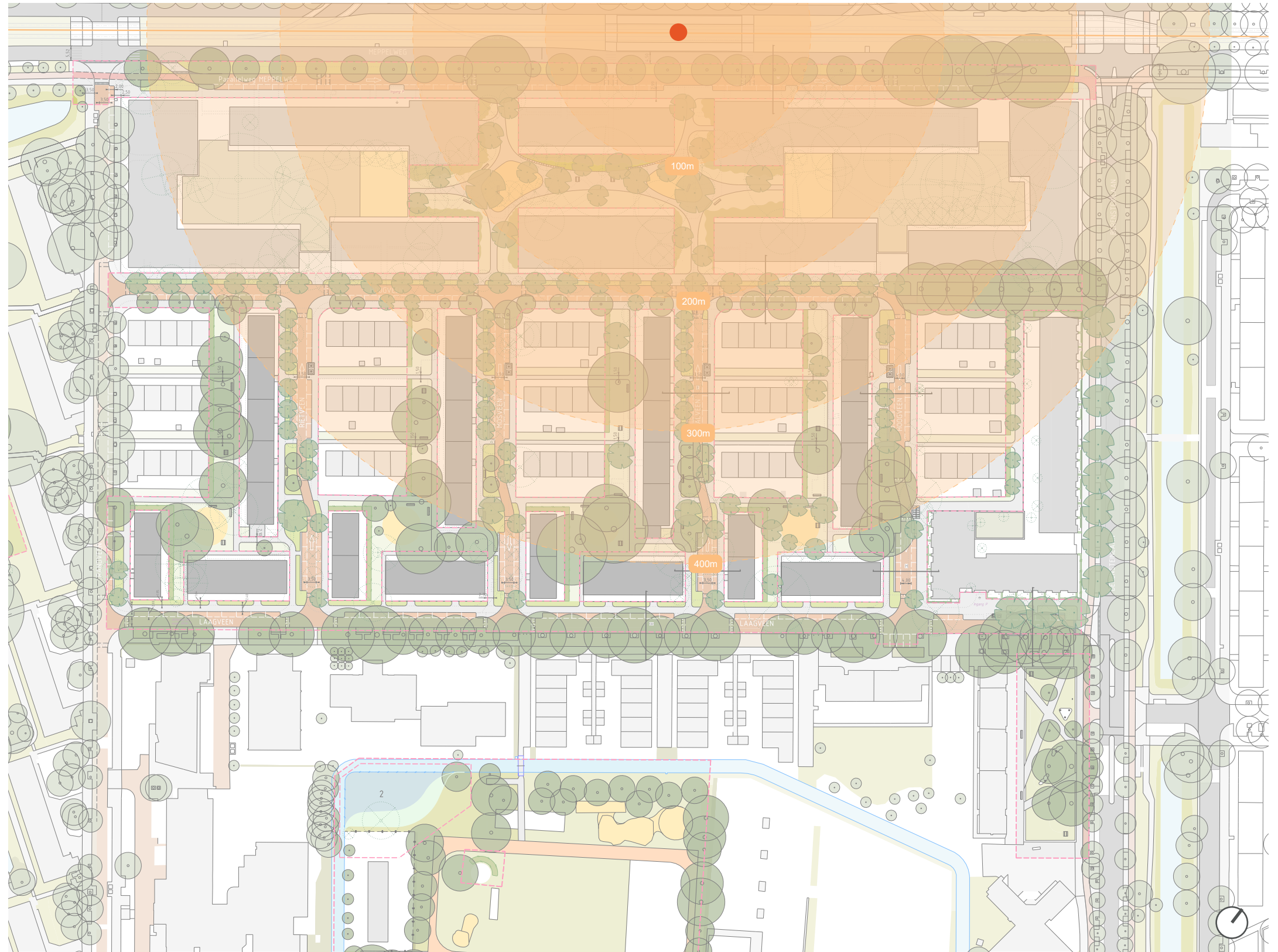
Langzaamverkeers routes



## OV

Aan de Meppelweg stopt de tramlijn 4 (De Haag De Uithof - Lansingerland Zoetermeer). Dit is de tramlijn die dit gebied verbind met de rest van de stad. Voor de ontsluiting van het gebied is het belangrijk dat de doorsteken door het Hoogveenblok open en vriendelijk blijven, omdat dit de meest gebruikelijke looproute is naar het openbaar vervoer.

Aan de andere kant van het Hengelolaanpark is een bushalte met buslijn 25 die deze wijk met de binnenstad verbindt. Deze valt echter buiten de 400m makkelijk te bereiken loopafstand voor deze wijk. Hierdoor zal men eerder gebruik maken van tramlijn 4 die deze wijk ook met de binnenstad verbindt.



Tramhalte en loopafstand



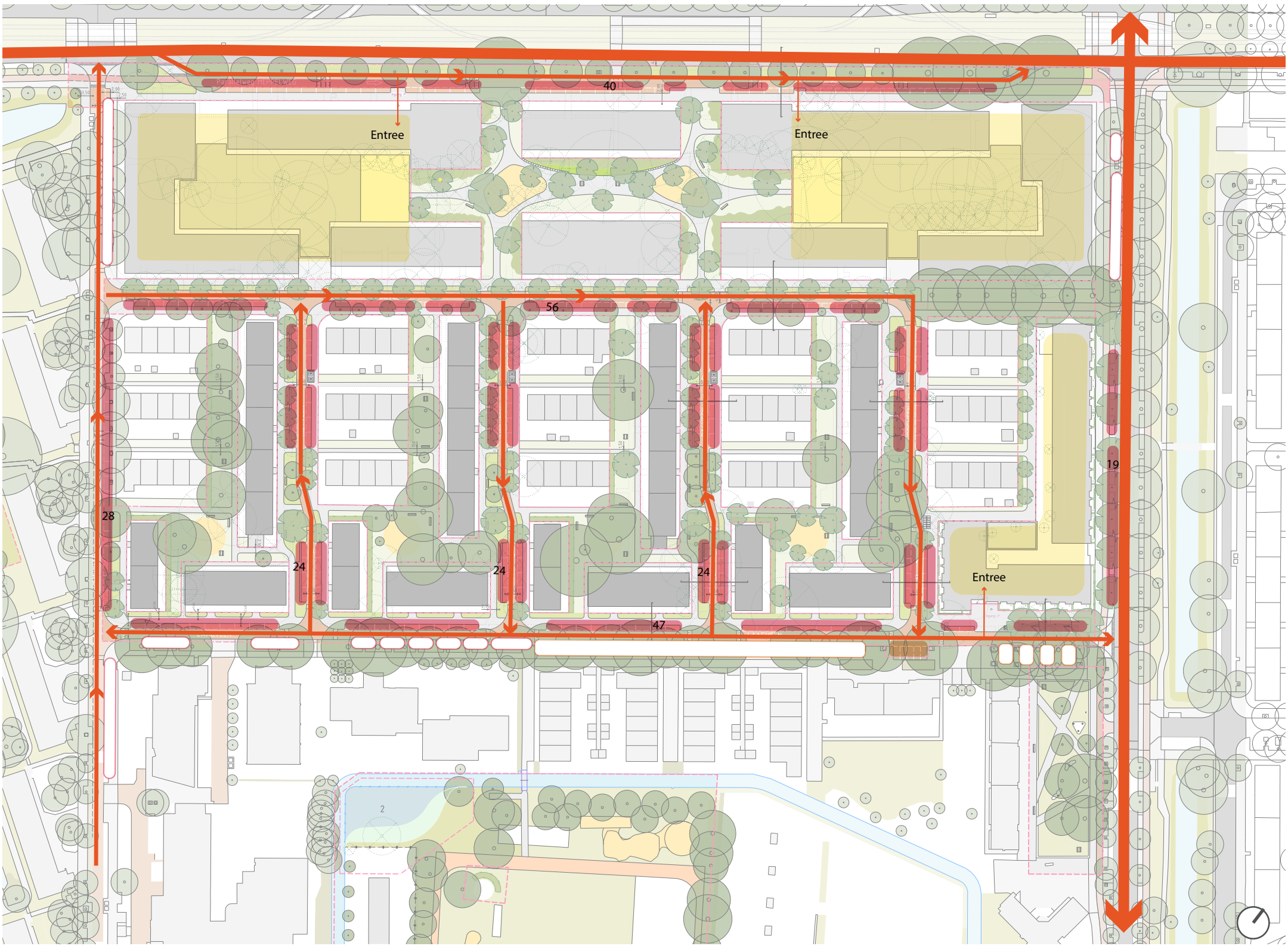
# Verkeersstructuur & Parkeren

Het ontwerp draagt bij aan een duidelijkere parkeer en verkeersstructuur. Het PUK stelt vast dat er zoveel mogelijk in het Mosveen, Rietveen, Dalveen en Hoogveen aan een zijde van de weg geparkeerd wordt. Bij de uitwerking van het plan bleek dat het niet haalbaar was om de in het PUK opgenomen 262 parkeerplaatsen aan een zijde van de weg te realiseren. Dit komt ook mede doordat er nog ruimte gemaakt moest worden voor afval opstelplekken. Om hier aan te kunnen voldoen, maar toch ook ruimtelijke kwaliteit en vergroening te kunnen bieden stelt het ontwerp voor om aan korte clusters aan twee zijden van de weg te kunnen langsparkeren in de woonstraatjes. Dit is een afwijkende oplossing ten opzichte van het PUK. Het Hoogveen kon wel uitgevoerd worden met eenzijdig parkeren.

Door eenrichtingsverkeer in te stellen binnen het plangebied wordt gekozen voor een meer overzichtelijke verkeerscirculatie en wordt er in de straat ruimte gemaakt voor groen en goede stoepen. Door het toepassen van groenvakken bij de parkeervakken en langs de weg, beperkt dit ontwerp de kans op foutief parkeren.

Om de wijk zo veel mogelijk te ontzien van sluipverkeer worden de grote bouwblokken van het Hoogveen via de nieuw te introduceren ventweg langs de Meppelweg ontsloten. De Meppelweg wordt gezien als belangrijke verkeersader en door een ventweg toe te passen voor bestemmingsverkeer wordt de Meppelweg ontzien. Deze weg zal dienen als ontsluitingsweg van de Hoogveenblokken en de Meppelweg ontzien van het in- en uitrijden van verkeer naar de parkeergarage van de nieuwbouw in het Hoogveen. De garage is aan de parallelweg geplaatst om het deelgebied Mosveen te ontzien. Momenteel ligt hier alleen een fietspad dat niet toegankelijk is voor auto's. De ventweg zal ook toegankelijk blijven voor doorgaande fietsers.

Er is een sluitende parkeerbalans van 262 parkeerplekken.



- Legenda
- 50km weg

30km weg & rijrichting

Inpandig parkeren

Bestaand langsparkeren

Nieuw langsparkeren

Bestaand Haaksparkeren

Nieuw Haaksparkeren

Autoverkeer



## Kabels & Leidingen

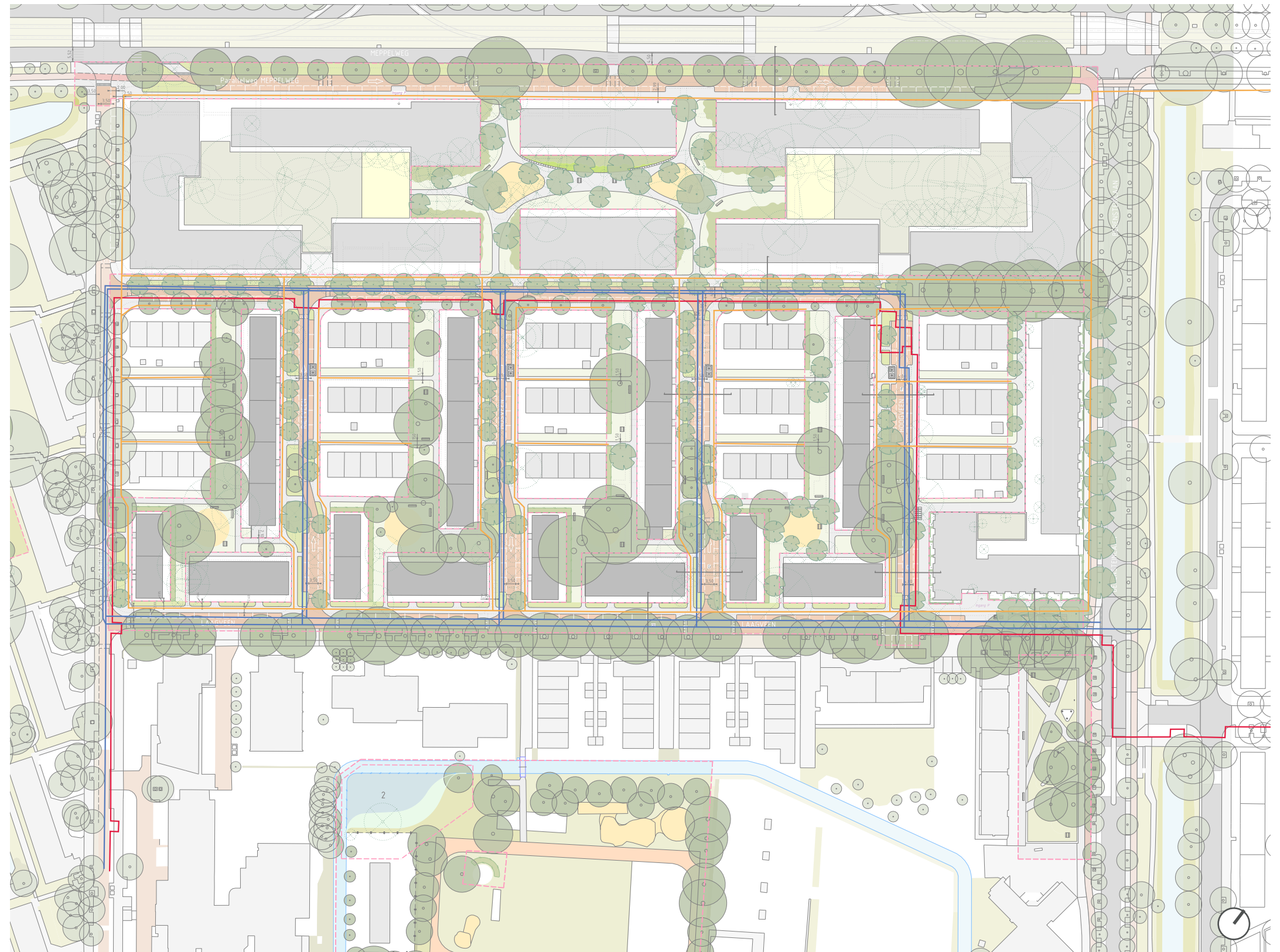
Ten behoeve van de bouw van het Berensteinlaanblok en het gebouw Maestro in de buurt is er in Q3 van 2023 Stadsverwarming aangelegd in dit gebied. Tegelijkertijd is er een gescheiden rioolstelsel ontworpen. Met de aanleg van deze nieuwe leidingen is er zo veel mogelijk rekening gehouden met de plannen en de bomen.

Met de renovatie van de blokken en de aanleg van de nieuwe blokken zullen de kabel & leiding tracés blijven liggen in het Haags Profiel of worden verplaatst van de binnentuin richting het Haags Profiel. Hierbij wordt er rekening gehouden met het plaatsen van de bomen.

Het ontwerp heeft met de plaatsing van de nieuwe bomen rekening gehouden met K&L, zowel nieuw aangelegd, bestaand als toekomstige in het Hoogveen en langs de ventweg Meppelweg.

Lage temperatuursputten en WKO putten zijn nog niet meegenomen in dit ontwerp, omdat dit nu nog niet bekend is. Dit zou wel kunnen leiden tot mogelijke inpassingsproblemen.

Infiltratie in de vorm van een waterbuffer is hier helaas niet mogelijk vanwege de hoge grondwaterstand.



### Legenda

- Stadsverwarming
- Gescheiden riool
- Kabels & leiding tracé

Kabels & Leidingen

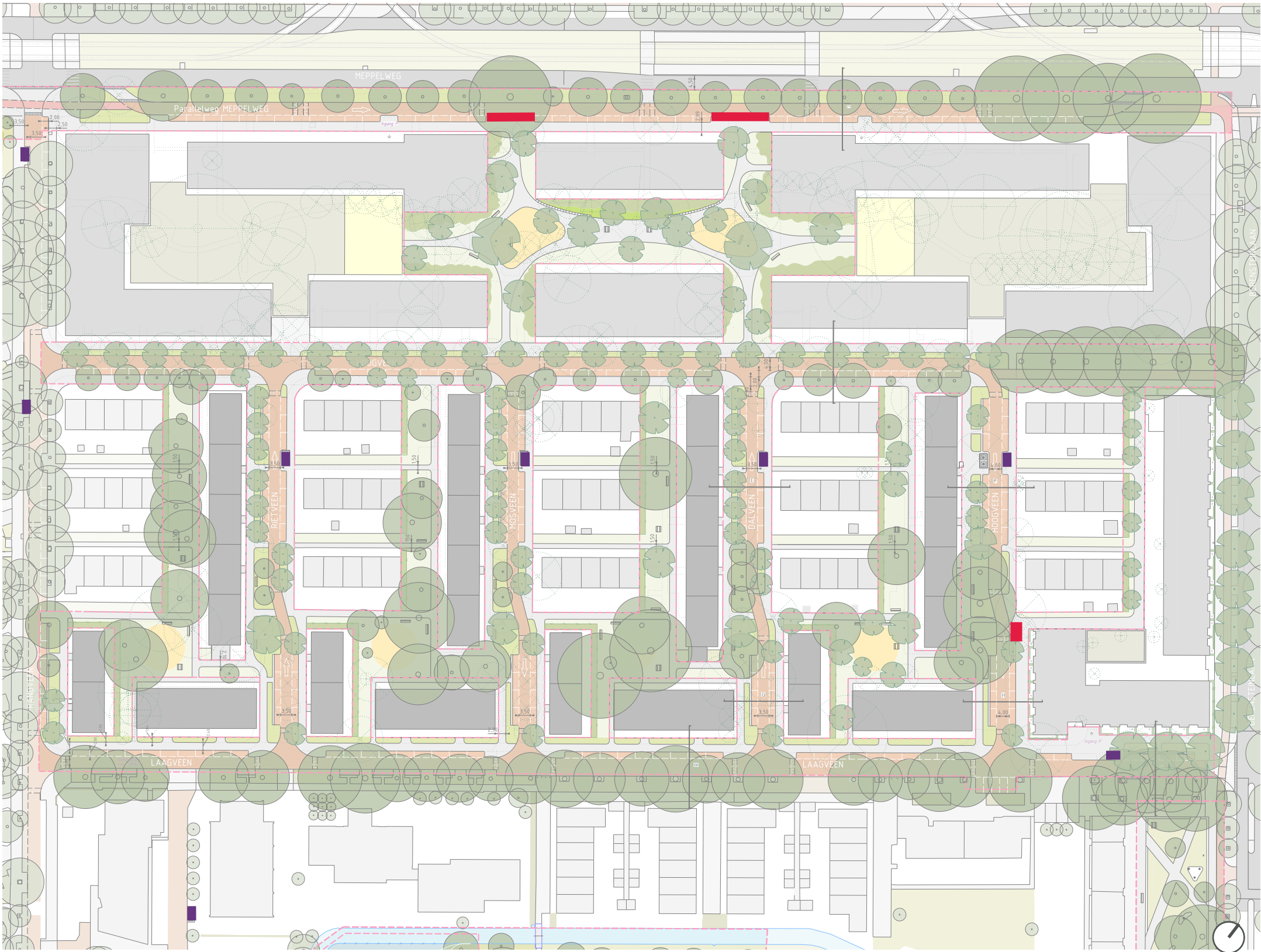


# Afval

Bij het Berensteinlaanblok en de hoogbouw aan de Hoogveen zullen containers 2x in de week worden aangeboden. Een keer voor recycling en een keer voor gemengd afval. Er is ruimte ingepast voor de gevraagde 12 containers van het Berensteinlaanblok.

Met uitzondering van het Berensteinlaanblok en de nieuwbouw aan het Hoogveen maakt de rest van de wijk gebruik van het ORAC systeem. De huidige hoeveelheid ORAC's in het gebied zijn gebaseerd op een grotere hoeveelheid woningen. Doordat het Berensteinlaanblok en het Hoogveenblok rolcontainers gaan gebruiken zullen er minder ORAC's nodig zijn in de openbare ruimte.

De voorgestelde locaties voor de ORAC's zijn afgestemd met HMS en team ORAC's. Deze houden rekening met de beschikbare ruimte in de ondergrond. Het streven was om zo veel mogelijk locaties te handhaven, dit is alleen mogelijk gebleken in het Laagveen en Randveen.



- Legenda
- Container aanbiedplaats
  - ORAC

Containers en voorgestelde ORAC plaatsen



## Fasering & aansluiting andere projecten

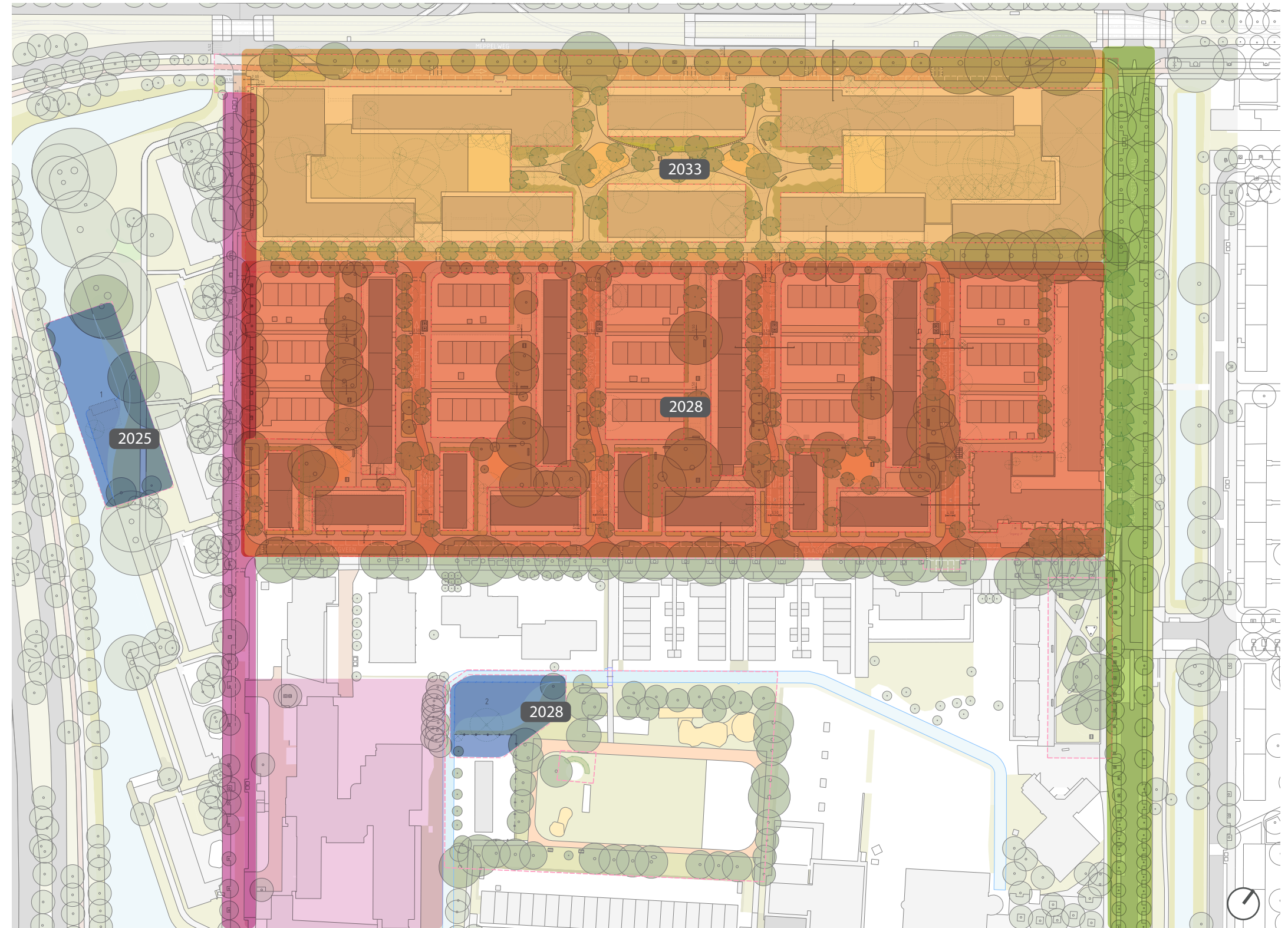
Het gebied waarin De Venen zich bevindt telt verschillende opgaves. Zo wordt net buiten de herontwikkeling van de openbare ruimte van dit project ook het project bouwproject Maestro gebouwd. Hiervoor zal het Randveen opnieuw herbestraat worden met nieuwe materialen als de bouw van De Venen af is.

Het project '30km/uur Berensteinlaan' is in Q1 2025 van start gegaan en zal naar verwachting in 2027 worden opgeleverd. De Beresteinlaan wordt heringericht en afgewaardeerd van een 50km weg naar een 30km weg. De herinrichting Beresteinlaan bevindt zich in de PvE fase. Dit is een apart project en valt buiten de scope van De Venen.

Als gevolg van de vernieuwing en verdichting in De Venen neemt ook de verharding in de binnentuinen bij de nieuwbouw (d.w.z. parkeervoorzieningen) toe. Hieruit volgt een opgave voor watercompensatie. Hoewel dit voor rekening en risico is van de ontwikkelende partij is, is dit wel opgenomen in dit ontwerp. Reden is dat watercompensatie in Zuidwest primair moet plaatsvinden in de vorm van vergroten van het oppervlakte water (door extra water te graven en/of natuurvriendelijke oevers aan te leggen). Deze wateropgave moet gerealiseerd zijn voordat de nieuwbouw voltooid is.

De insteek voor de herinrichting van de openbare ruimte in De Venen is om deze uit te voeren in aansluiting op de realisatie van de renovatie en nieuwbouw. Dit betekent dat de herinrichting in twee fasen wordt uitgevoerd. Het deelgebied Mosveen staat als gevolg daarvan gepland voor 2028, het deelgebied Hoogveen voor 2033.

Hiernaast is een overzicht van de projecten welke uitgevoerd gaat worden en in welk jaartal voor zover bekend.



Legenda

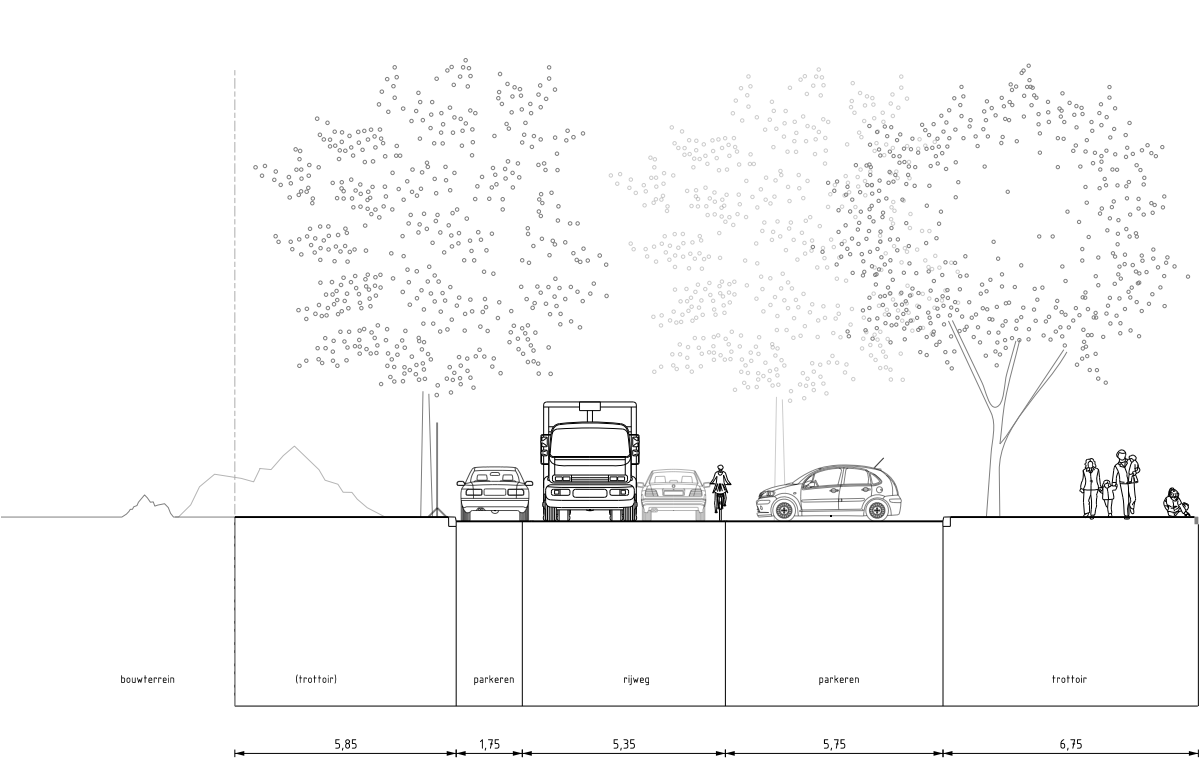
- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| ● Watercompensatie       | ● De Venen fase I  |
| ● Maestro                | ● De Venen fase II |
| ● Herbestrating Randveen | ● Berensteinlaan   |

Project scope

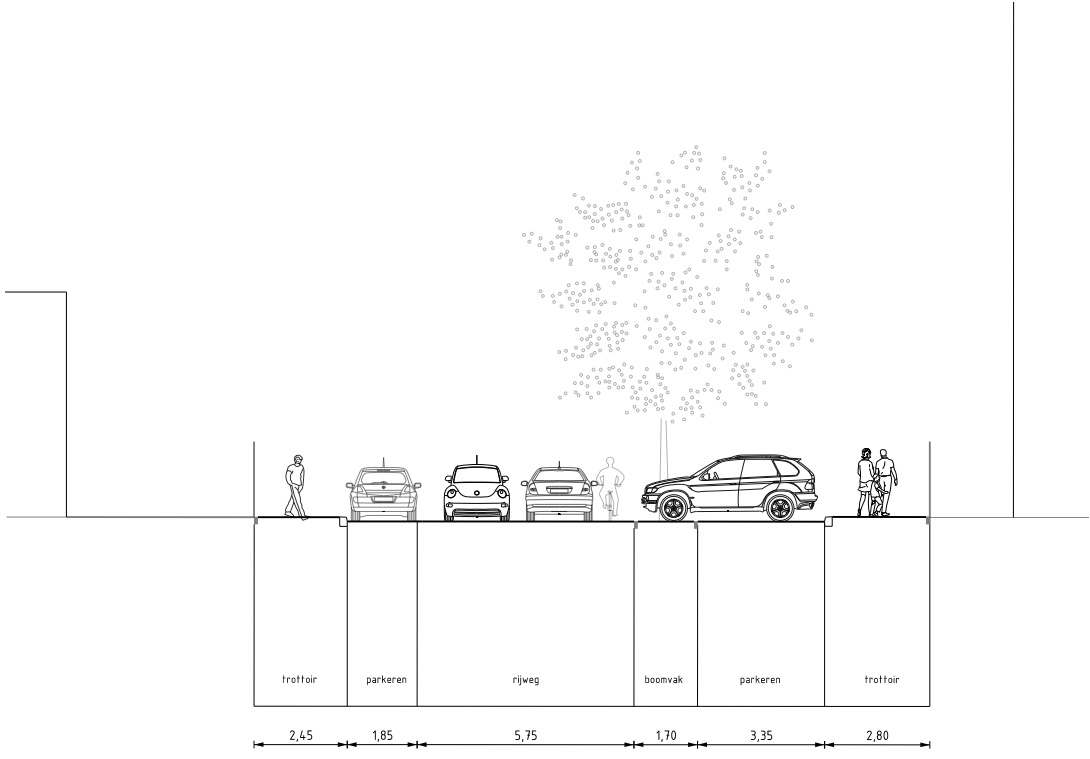


Doorsnedes

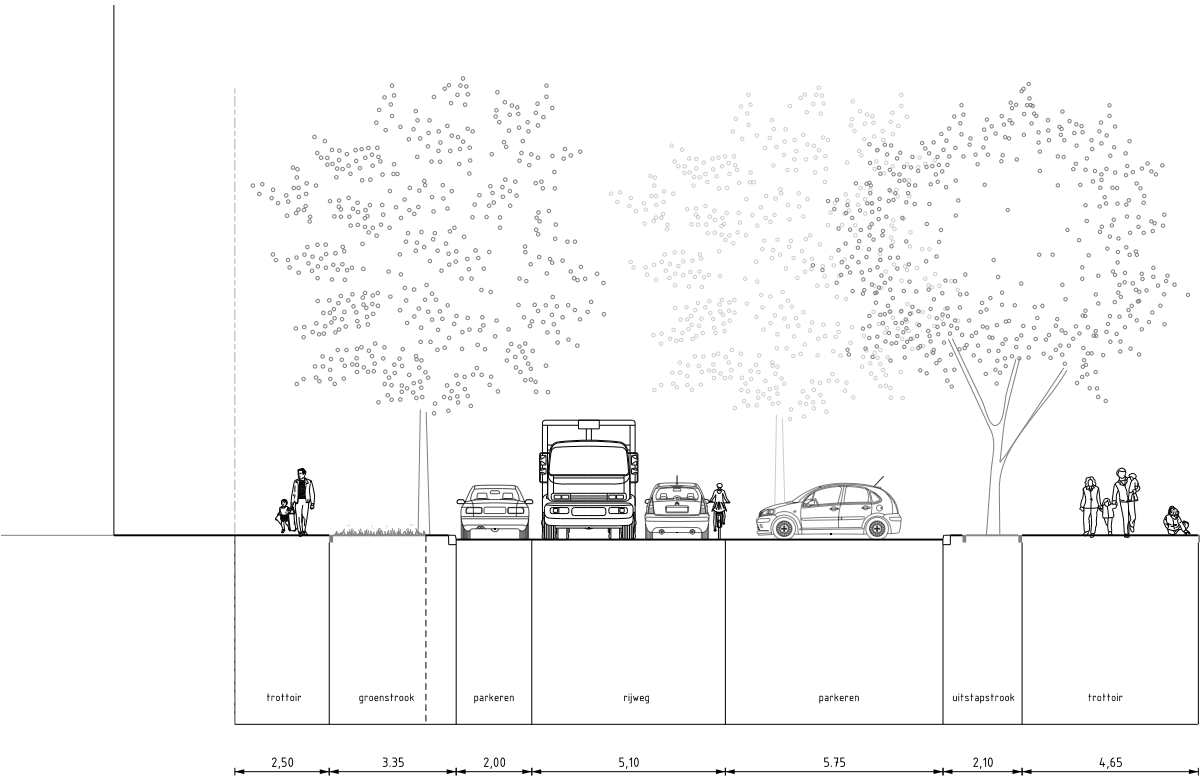
Locatie doorsnedes te vinden op pg. 7



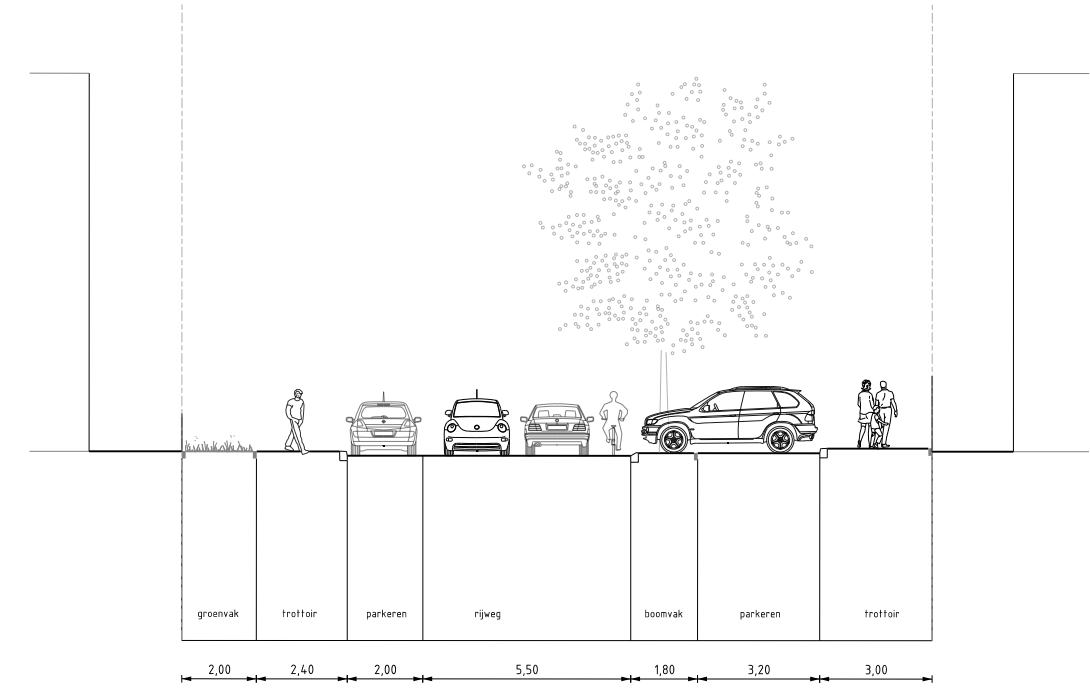
A. Laagveen 1 bestaand



B. Laagveen 2 bestaand



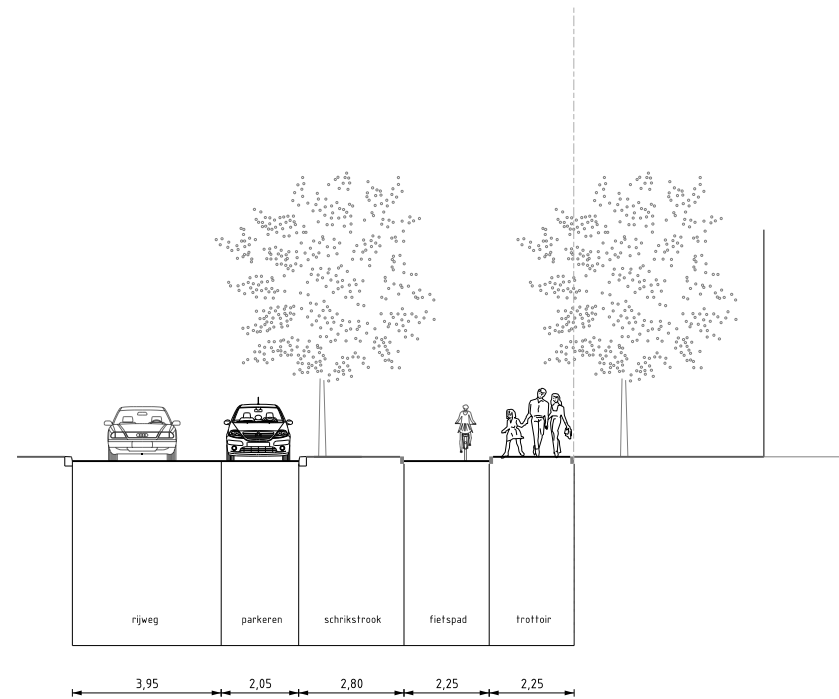
A. Laagveen 1 nieuw



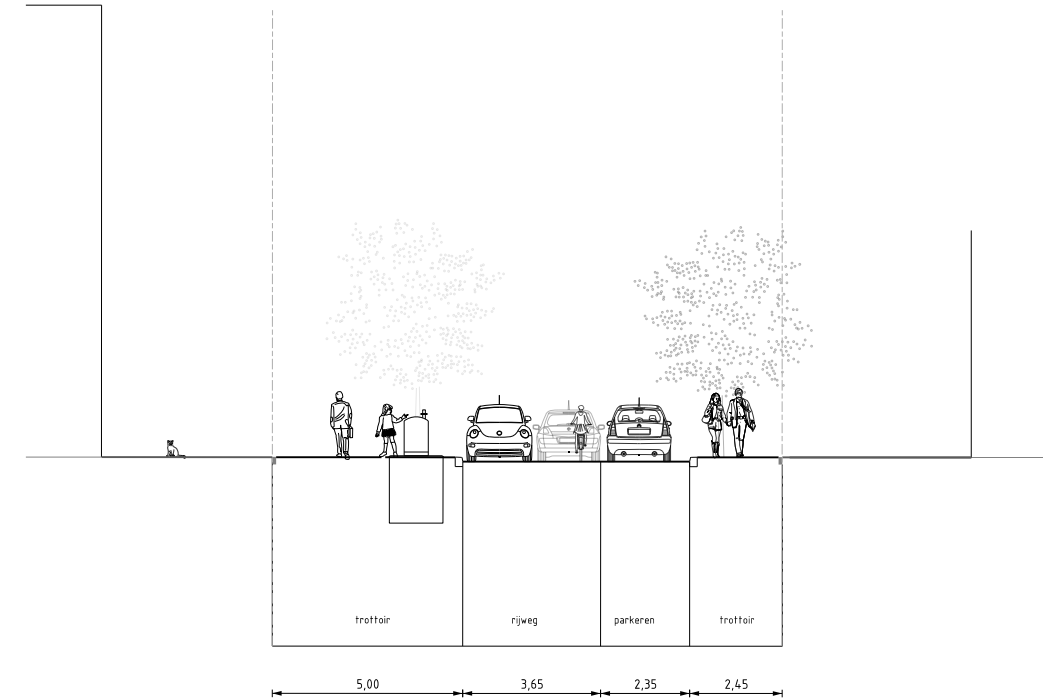
B. Laagveen 2 nieuw



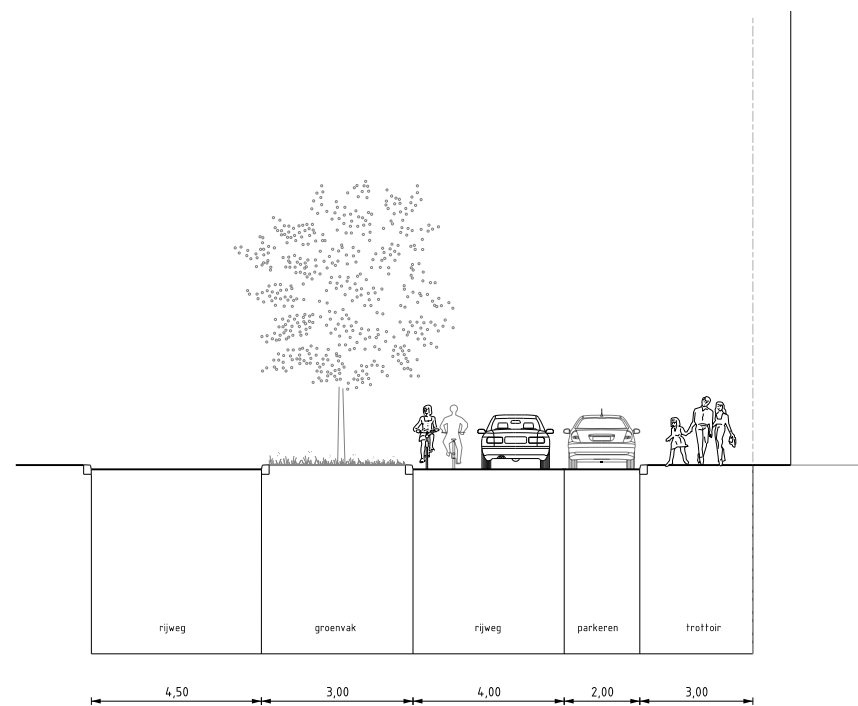
## Doorsnedes



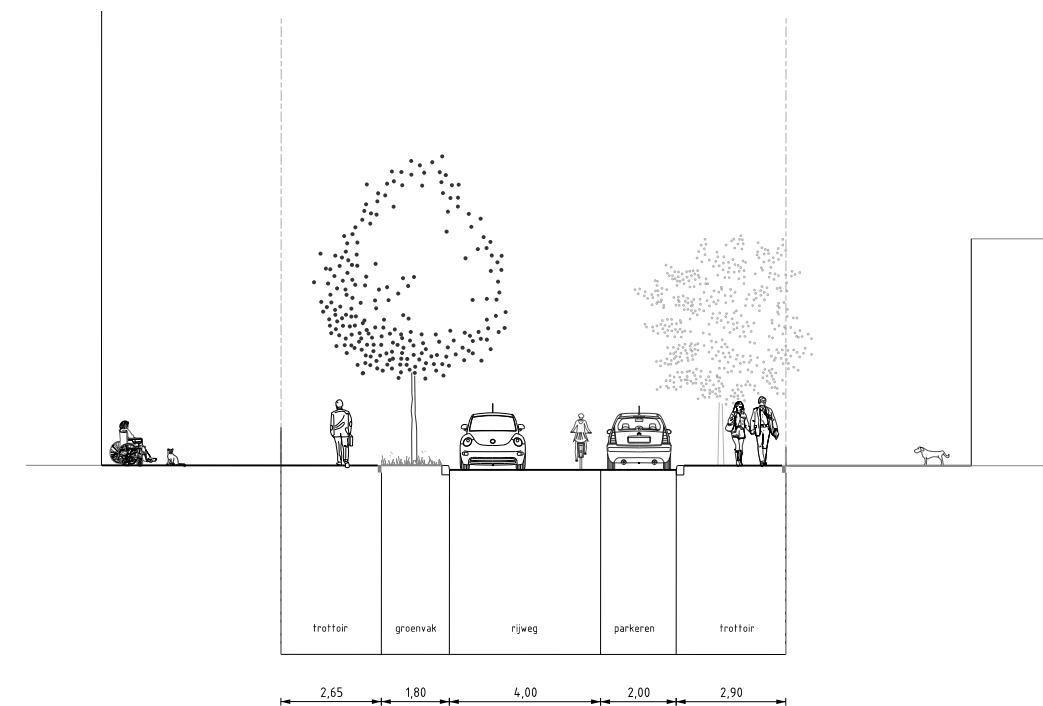
C. Meppelweg ventweg bestaand



D. Hoogveen bestaand



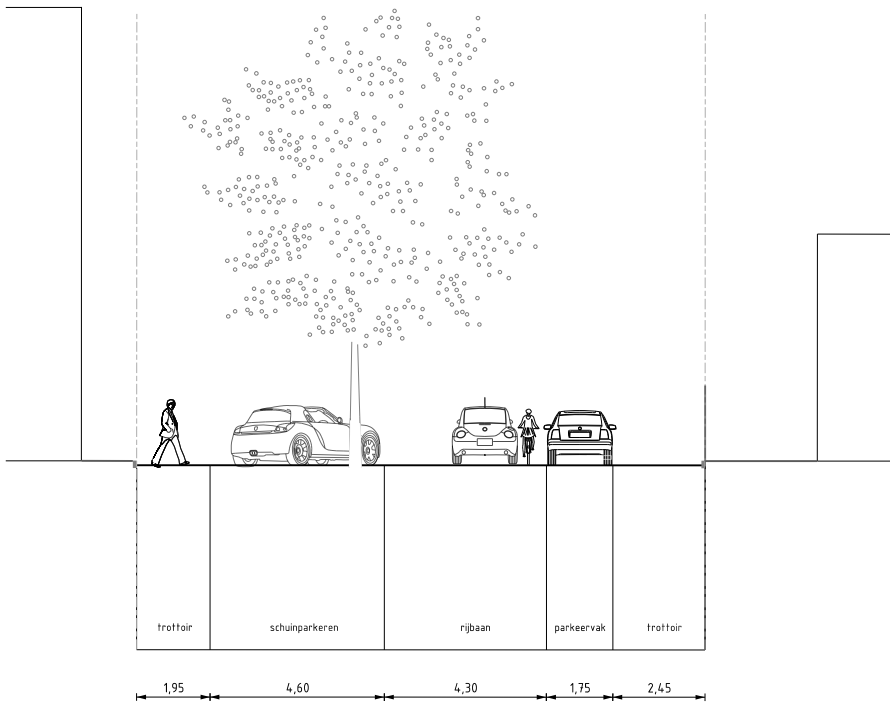
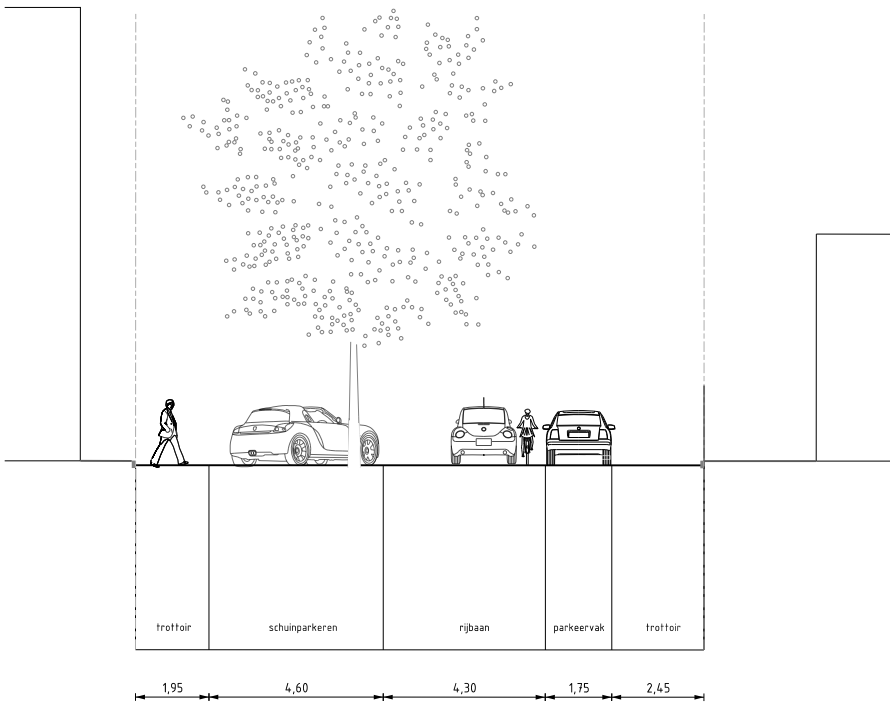
C. Meppelweg ventweg nieuw



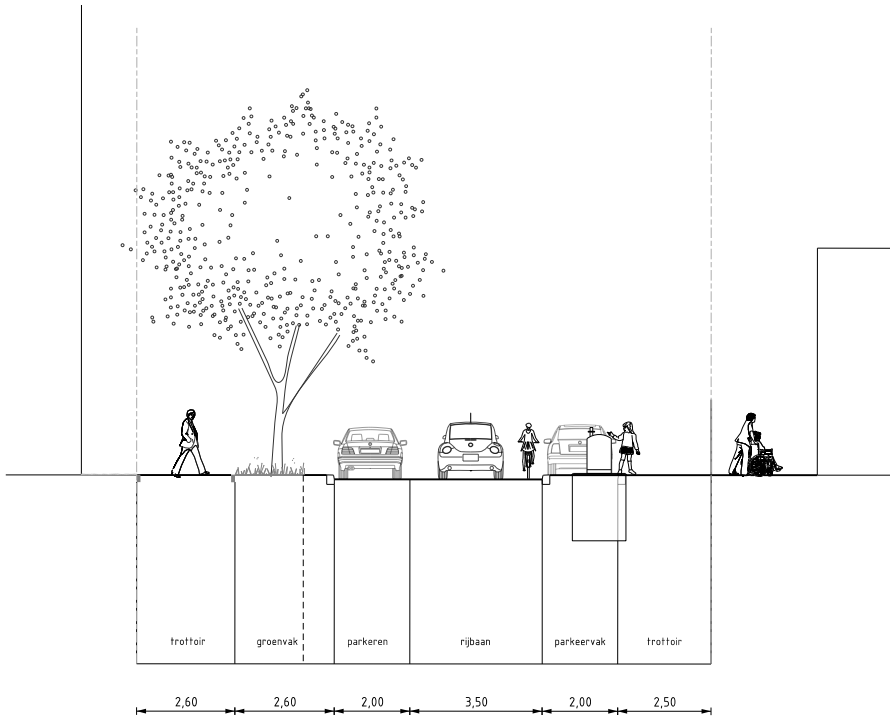
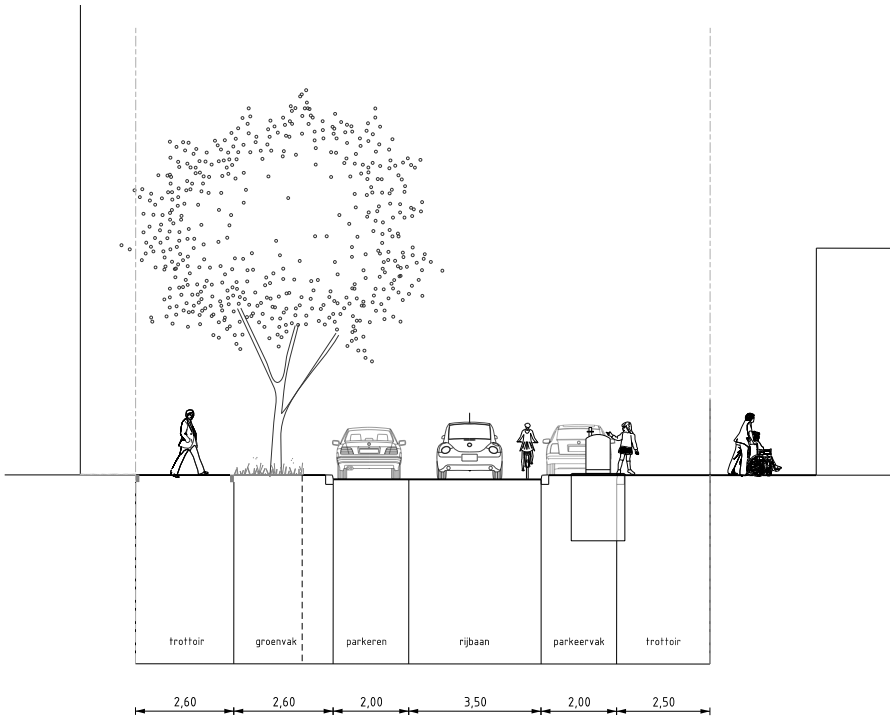
D. Hoogveen nieuw



Doorsnedes



E. Dalveen bestaand



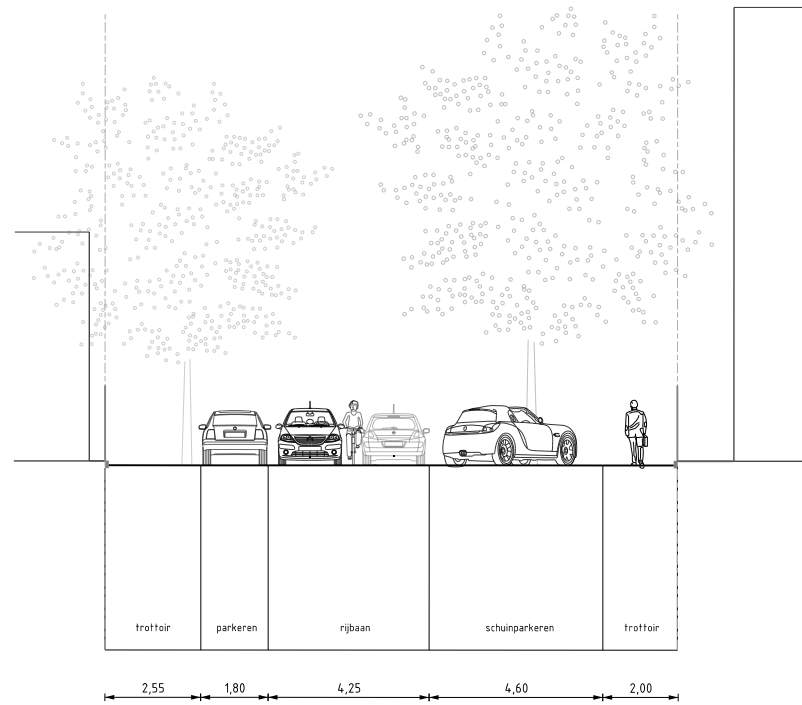
F. Hoogveen 2 bestaand

E. Dalveen nieuw

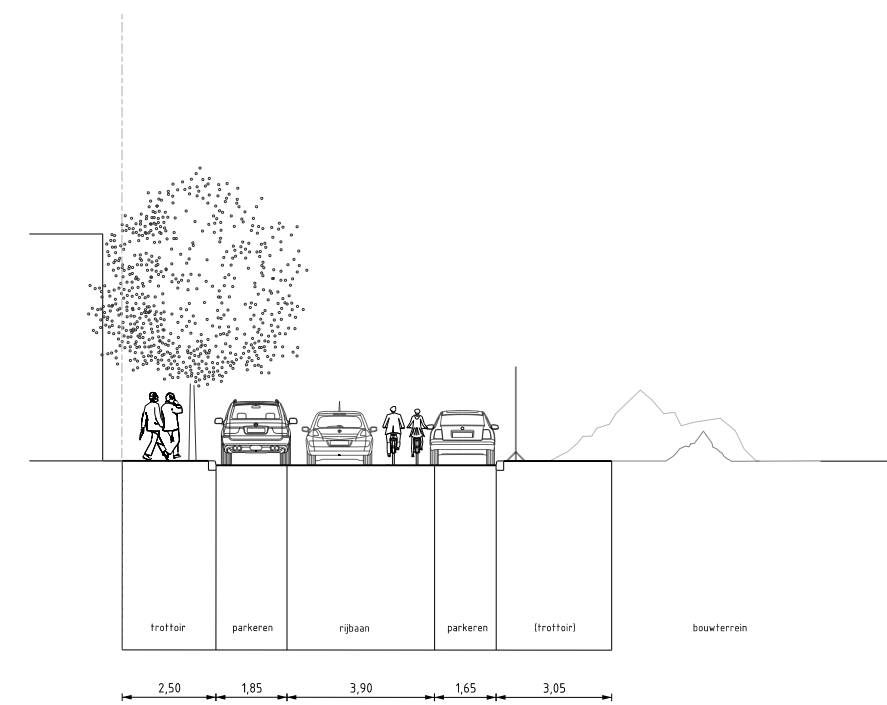
F. Hoogveen 2 nieuw



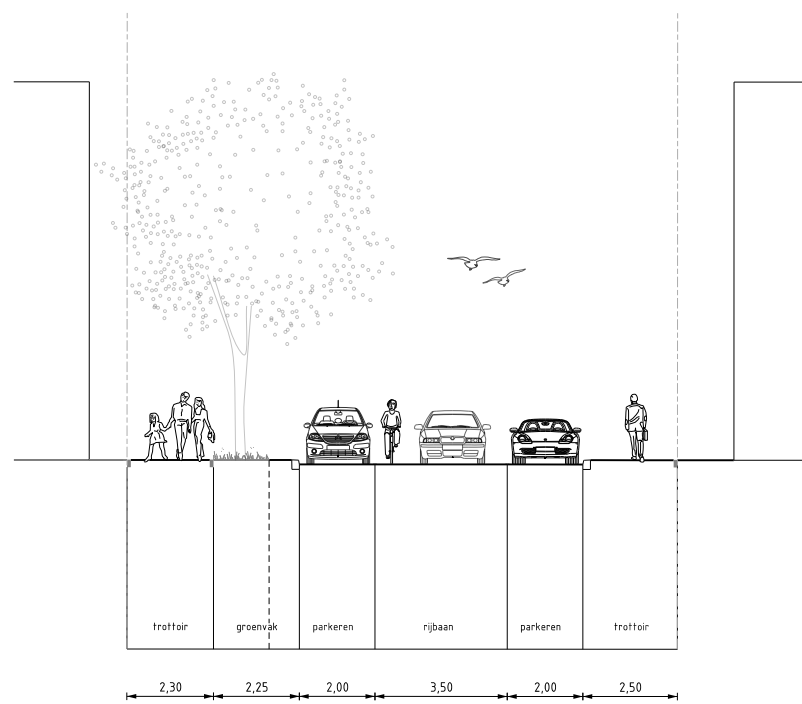
## Doorsnedes



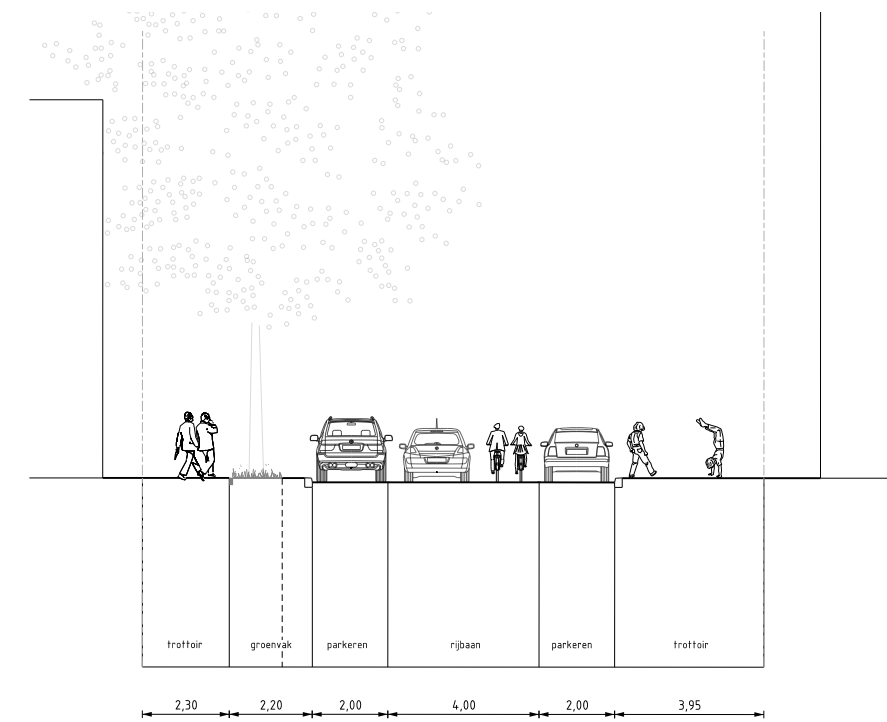
G. Dalveen bestaand



H. Hoogveen 3 bestaand



G. Dalveen nieuw



H. Hoogveen 3 nieuw







## Impressie woonstraatjes





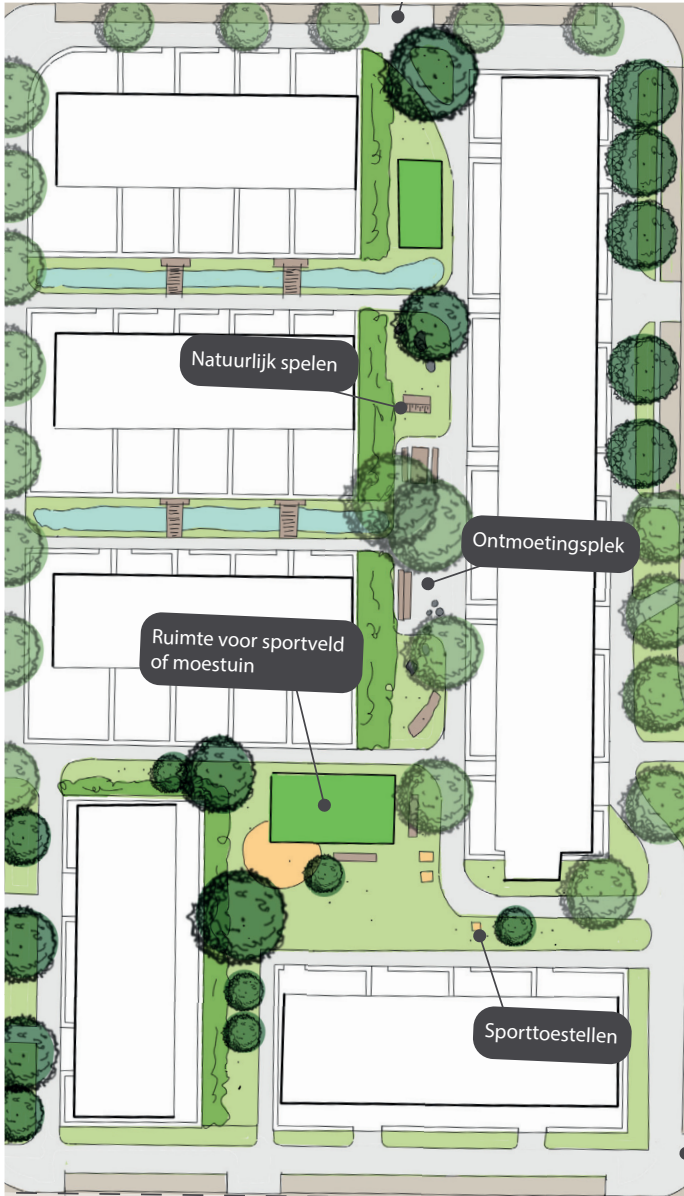
Binnentuinen pagina ongewijzigd t.o.v. SO

De huidige binnentuinen worden qua eigenaarschap overgedragen van de WOM DHZW naar de Gemeente. Dit betekent dat ze tot de groennorm gaan behoren van de openbare ruimte. In Hoogveen alleen voor zover de binnentuin op maaiveld ligt. Door de toenemende hoeveelheid bewoners in deze wijk worden de binnentuinen ook de functionele achtertuinen van bewoners om te spelen, sporten en elkaar te ontmoeten. Een voorzet is gedaan in het ontwerp.

De binnentuinen worden met de bewoners ontwikkeld. Eis vanuit het ontwerp is dat er een duidelijke route door het gebied gaat, en de woning goed ontsloten blijven. Ook moet er ruimte zijn voor de egels langs de blinde gevel. Ook moet er in elke binnentuin een ruimte zijn voor spelen voor de allerkleinste, 0-6 jaar.

Thema's die met bewoners uitgewerkt kunnen worden zijn onder andere; ontmoeten, sporten, spelen en moestuinen.

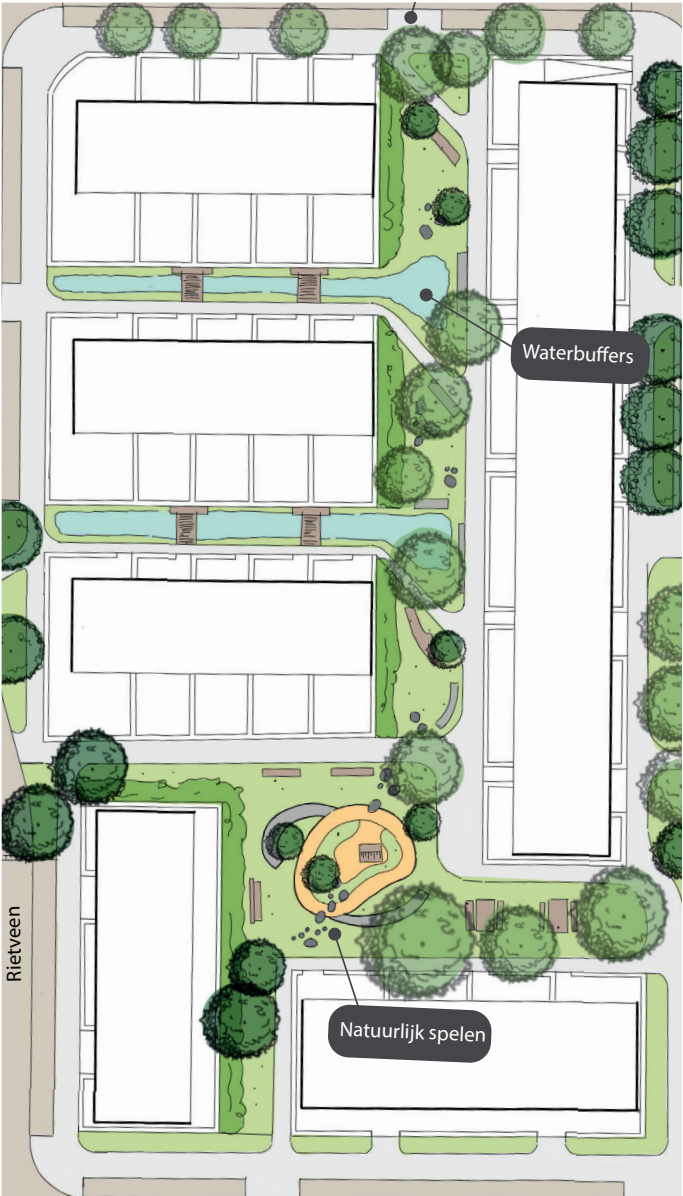
Naastliggende kaarten laten mogelijkheden voor locaties en functies zien binnen de binnentuinen.



Ontmoeten\*



Sporten\*



Spelen\*



\*Disclaimer: thema kaarten zijn uit goedgekeurd SO en kunnen inhoudelijk afwijken van het VO.



## Hengelolaanpark

Het Hengelolaanpark kenmerkt zich door het aantal leuke en uitdagende speeltoestellen. Als aanvulling van deze toestellen zouden er nog toestellen voor de kleinste doelgroep, 0-6 jaar, toegevoegd kunnen worden. Deze plek zou het goed doen bij het speelhuisje in het midden van het park. Hier staan al wat bankjes en toestellen. Dit is een natuurlijke plek waar ouders ook toezicht kunnen houden op hun kinderen.

In 2026 zal een participatietraject vanuit het stadsdeel beginnen om de speeltoestellen deels te vervangen of te verplaatsen. Door het hoge gebruik van de speeltuin zijn deze nu al deels aan vervanging toe. Deels vooruitlopend op de toevoeging van nieuwe bewoners in De Venen zal hier de speelvoorziening worden geoptimaliseerd voor de omgeving. Vanuit de herinrichtingsopgave van De Venen wordt hiermee opgetrokken.

Er ligt nog een wateropgave in dit gebied. De hoek van het Hengelolaanpark ligt momenteel tussen hekken. Dit is grond van de Gemeente en is een mooie aanleiding om waterberging te realiseren.



Hengelolaanpark met watercompensatie





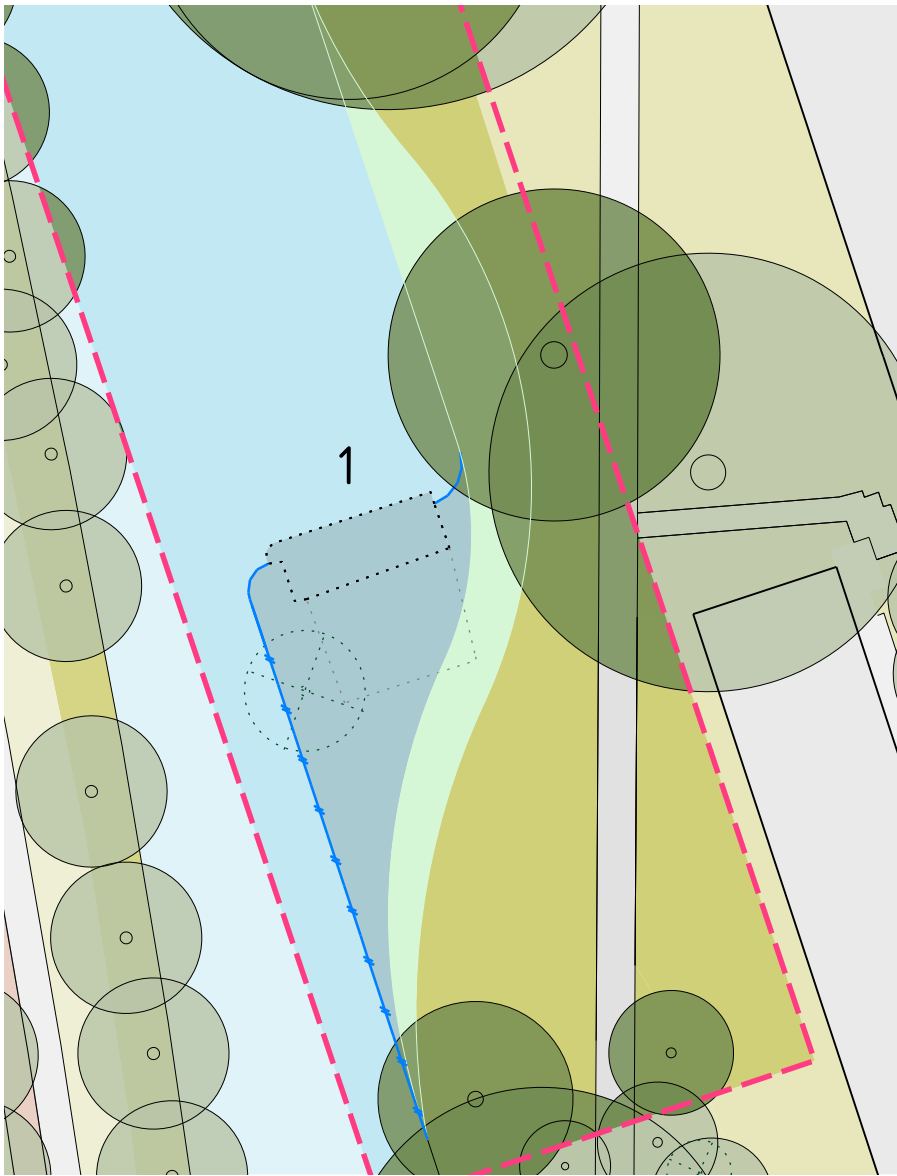
# Watercompensatie

In De Venen neemt binnen de bouwvlakken van de nieuwbouw de verharding toe. Dit komt primair door de benodigde parkeervoorzieningen als gevolg van verdichting. Binnen het plangebied De Venen is het graven van water niet mogelijk. WOM DHZW heeft gevraagd aan de gemeente om in de openbare ruimte extra water te kunnen compenseren.

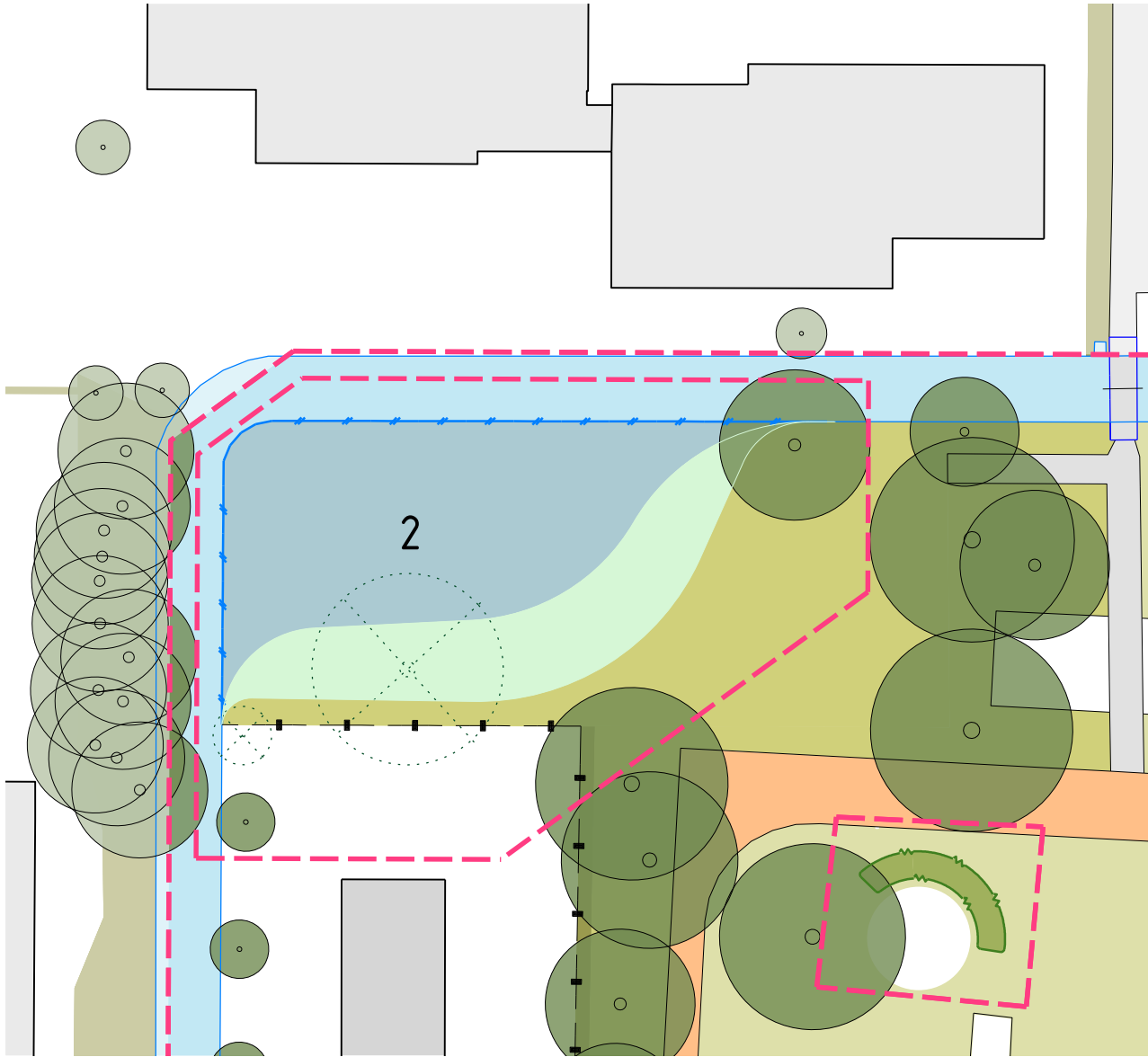
Het voorstel is om langs de Lozerlaan een van de openingen richting het water weg te halen en een deel van het gras en oever te verwijderen. Hier zou dan een stuk open water gegraven kunnen worden in combinatie met een natuurvriendelijke oever. Hier zou dan ongeveer 248m<sup>2</sup> water en 237m<sup>2</sup> natuurvriendelijke oever kunnen worden gecreëerd.

Naast het Hengelolaanpark zou ook open water gegraven kunnen worden. Hiervoor moet alleen stuk grond worden verwijderd, een boom worden verplaatst en een gekapt. Hier kan dan ongeveer 460m<sup>2</sup> water en 237m<sup>2</sup> natuurvriendelijke oever worden gecreëerd.

Na de doorontwikkeling van Hoogveen, waarbij een aanzienlijk deel van het binnengebied groen maaiveld blijft en de verharding dus is afgenomen t.o.v. het PUK, is de watersleutel afgenomen tot circa 1500 m2.



Watercompensatie langs Lozerlaan



Watercompensatie in het Hengelolaanpark

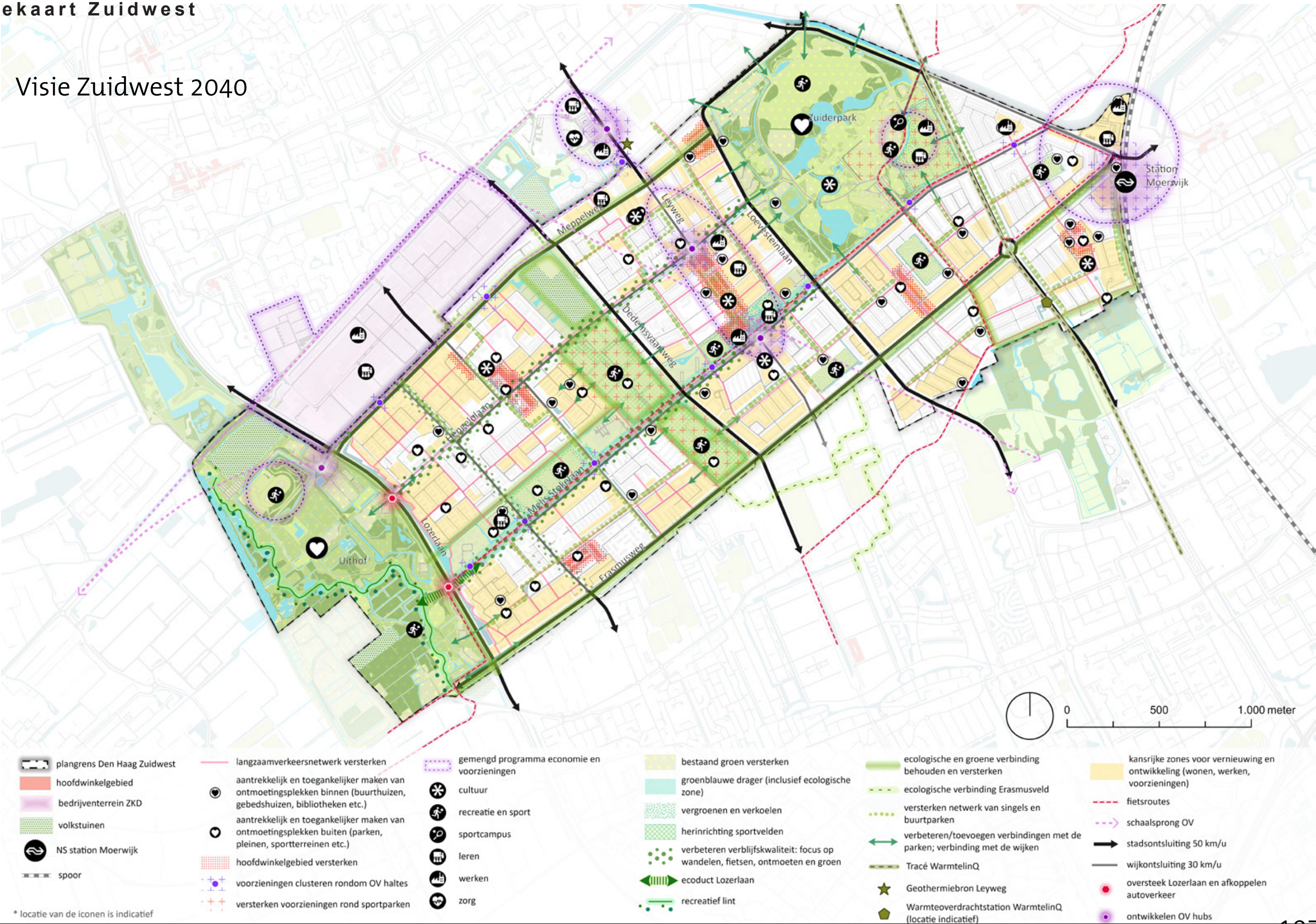


voorbeelden natuurvriendelijke oever











# De Venen Randvoorwaardenkaart

## Randvoorwaardenkaart

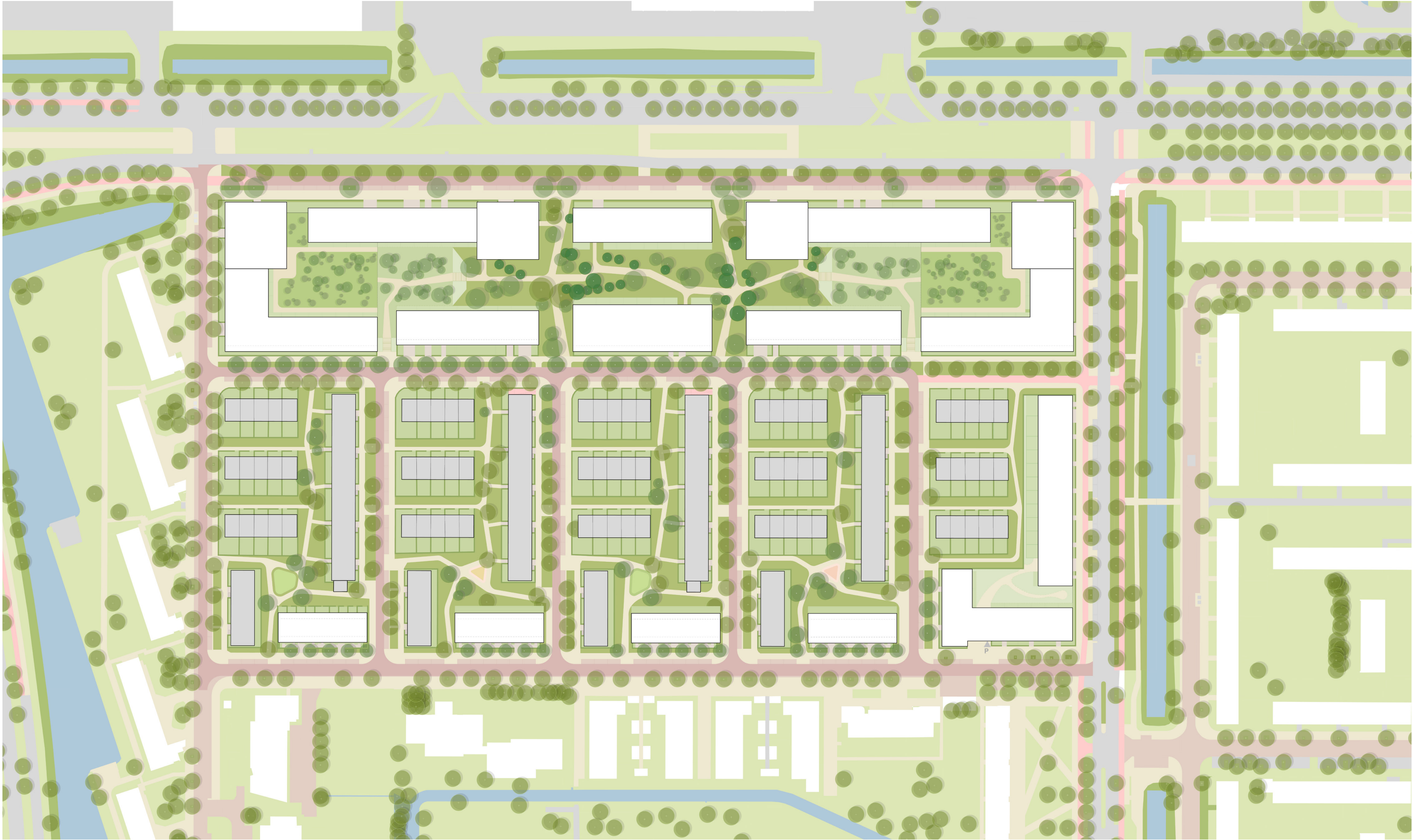
Legenda

- Bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing met publieke functie
- Bouwveld
- Vast rooilijn
- Flexibele rooilijn binnenzijde
- Uiterste gemiddelde rooilijn
- Uiterste rooilijn hoofdgebouw
- Actieve plint
- Overgang Bouwhoogte(indicatief)
- Minimale afstand
- Maximale aantal lagen parkeergarage bovengronds (exclusief gronddekking/ waterbergingsmaatregelen)
- Bouwhoogte in meters
- Privé entree tot woning (indicatief)
- Collectieve hoofdentree bewoners (indicatief)
- Toegang binnentuin via collectief stijgpunt (indicatief)
- Entree publieke functies/bedrijfsruimte (indicatief)
- Inrit gebouwd parkeren (indicatief)
- Openbaar groen
- Tuinen
- Private margestrook
- Collectief groen
- Overgangszone openbaar-collectief met overbrugging niveauverschil (grens en maatvoering bepalen op basis uitgewerkt plan)
- Biodivers groen
- Voetgangersgebied indicatief
- Wegen en parkeren
- Toegang collectieve private binnentuin vanuit openbare ruimte (indicatief)
- Fietsroute
- Publieke doorsteek
- Accent bebouwing
- Bomen
- Buurtfunctie (indicatief)
- Sporten en spelen (indicatief)
- Plangrens



bron Stedenbouw & Planologie

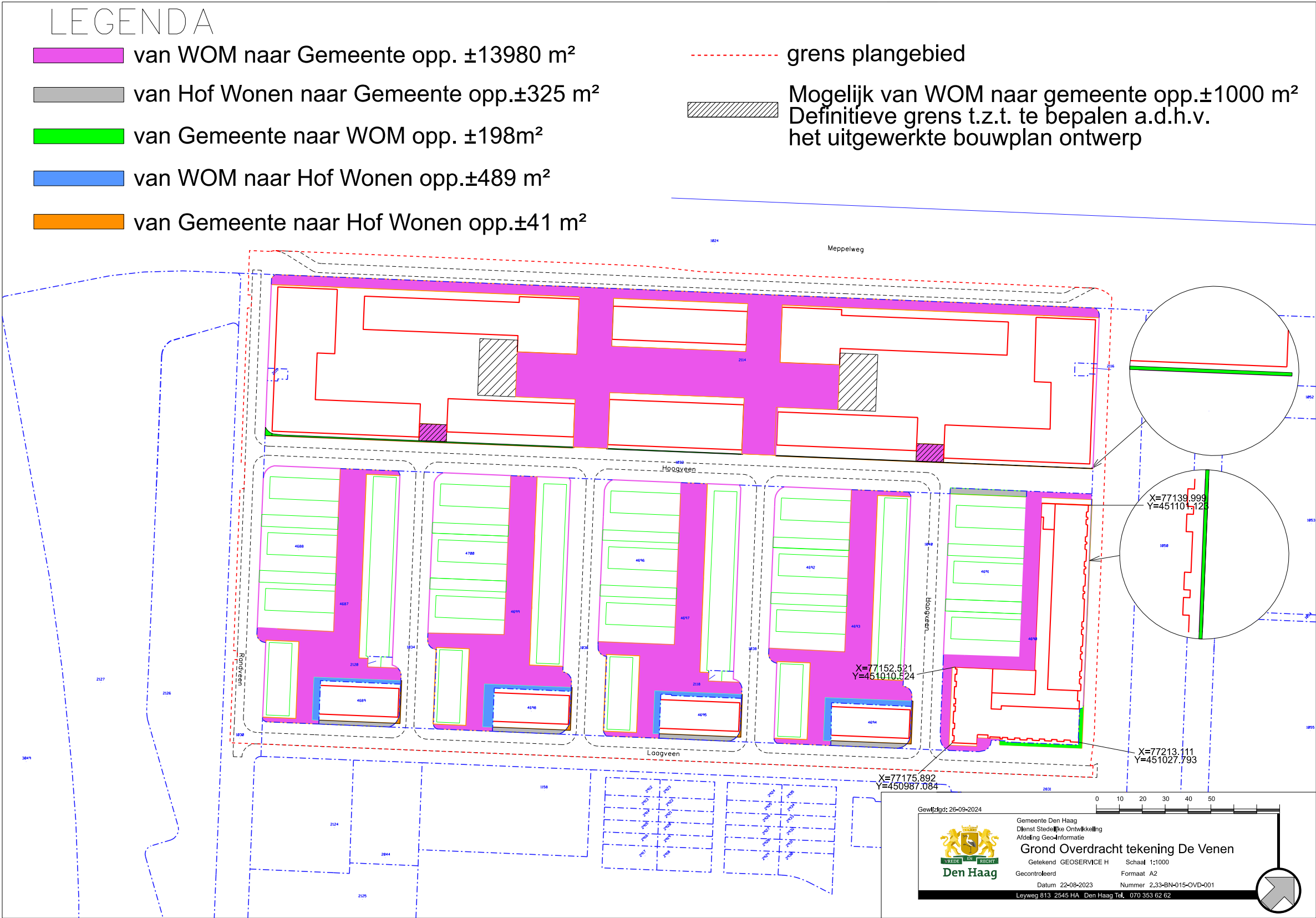




bron; KCAP

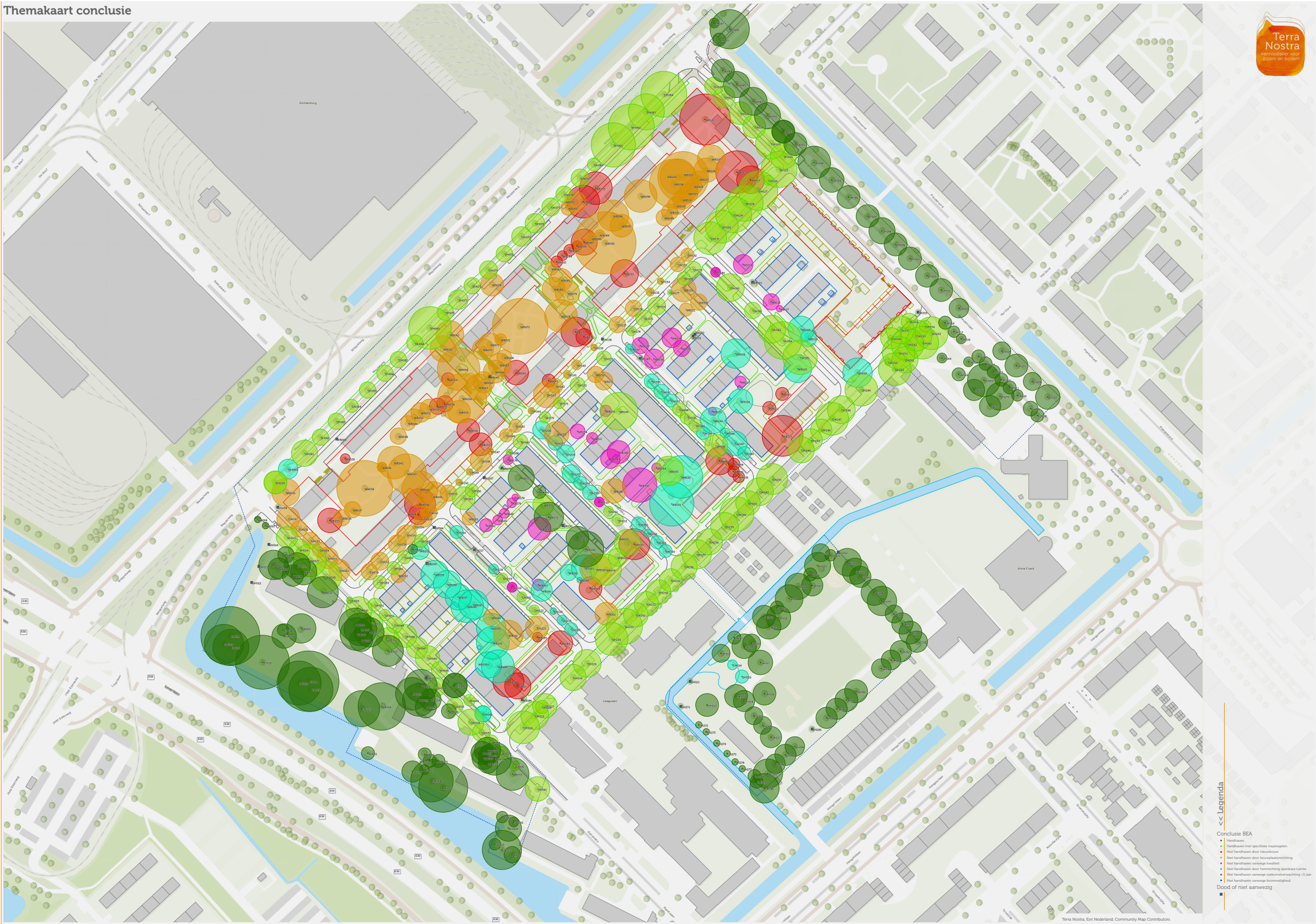


Beoogde grondmutaties





SO BEA Conclusie



bron; Terra Nostra

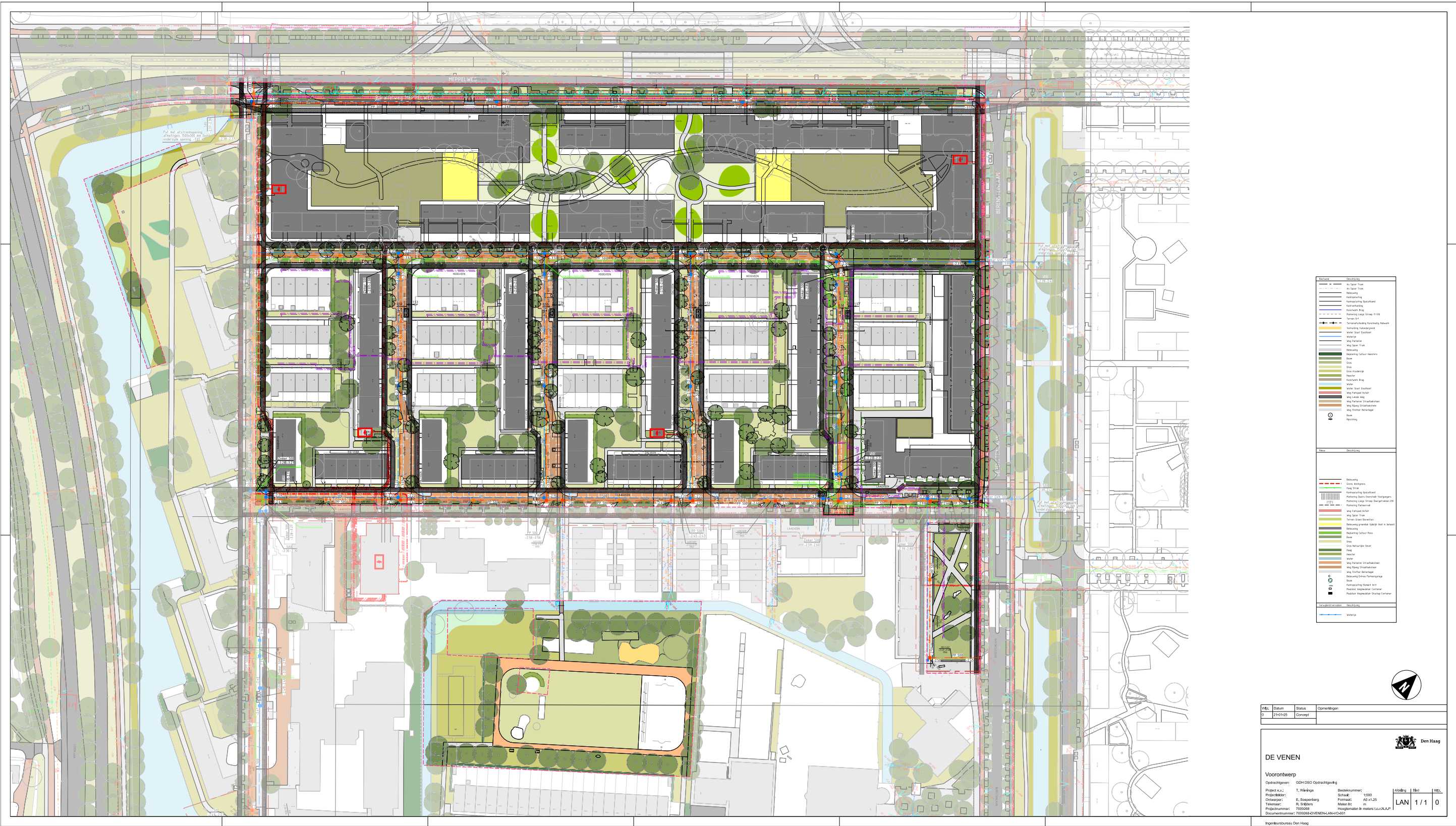
Disclaimer; kaart van SO BEA, VO BEA wordt geactualiseerd



Zichtlijnen studie









Groennorm kaart

