Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
		Z-HZ_BP-2019-1677	21-0118845	

CONTACTPERSOON		DOORKIESNUMMER
de heer S. Westerduin		(0174) 672 354
ONDERWERP	**CLUSTER/TEAM**	**DATUM VERZONDEN**
Aanbiedingsbrief Raad Bestemmingsplan "Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul"	BE/ Stedenbouw en Bestemmingsplannen	22 april 2021

Geachte raad,

In onze vergadering van 20 april 2021 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de herinrichting van de percelen Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul is op 6 juni 2019 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het mogelijk maken van de volgende ontwikkelingen:

- Het wijzigen van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Natuur'. In totaal gaat het om circa 24.000m2 aan gronden waar de bestaande bomen en bossages worden gehandhaafd en de resterende gronden in gericht worden met natuurvriendelijke oevers;
- Het verplaatsen van de woning Van Buerenlaan 33 naar de locatie van de oude kas midden op het perceel met een bestemmingsvlak van 1.700m2 en circa 3.500m3;
- Het omzetten van de woning Van Buerenlaan 31 in de bestemming 'Wonen';
- Het realiseren van een uitplaats kavel voor een uit te plaatsen woning uit het glastuinbouwgebied naast de bestaande woning Van Buerenlaan 31.

Hieronder wordt ingegaan op de ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Het wijzigen van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Natuur'. In totaal gaat het om circa 24.000m2 aan gronden waar de bestaande bomen en bossages worden gehandhaafd en de resterende gronden in gericht worden met natuurvriendelijke oevers;

Als gevolg van deze jaren geleden gemaakt inrichting met bos, beplanting, water, etc. en de aanwezige bodemverontreiniging is hergebruik ten behoeve van glastuinbouw niet haalbaar. Het kappen van de bomen is uit ecologisch oogpunt ongewenst, met name gezien de naastgelegen nieuwbouwwijk. De bebossing, met verschillende soorten (waarvan veel soorten waarschijnlijk niet inheems zijn) beplanting kan door een goede dunning en de soorten over te houden die van nature hier in de regio op deze grondslag voorkomen een grotere bijdrage leveren aan het

ontwikkelen van een ecologische verbinding en leefomgeving die geschikt is voor de Westlandse inheemse flora en fauna.

Het Hoogheemraadschap heeft vanuit de Europese Kader Richtlijn Water een duidelijke opdracht om de waterkwaliteit (van Westland) te verbeteren en wil daarom graag natuurvriendelijke oevers in het Westland realiseren om dit te kunnen bereiken. Dit zal voor het overgrote deel (ca 10 ha) in het Westlandse glastuinbouwgebied moeten plaatsvinden. Gebleken is dat dergelijke maatregel en het meest effect hebben op gronden nabij hoofdwatergangen. Het gebied ligt eveneens tegen een NNN (Natuur Netwerk Nederland) zone aan. Als stepping stone zou het perceel, samen met de Kader Richtlijn Water / Natte Ecologische Zone niet alleen invulling geven aan het beleid in de gemeentelijke omgevingsvisie maar ook nog eens een aanvulling zijn op de nabij gelegen NNN-zone. In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland worden door de aanvrager natuurlijke oevers in het landschap gerealiseerd. In totaal gaat het om circa 24.000m2 aan gronden met de bestemming 'Groen' met de waarde natuur.



Indicatieve inrichting van het gebied

De gronden met een oppervlakte van circa 24.000m2 zijn gelegen aan een boezemwatergang met een zoeklocatie voor groen. Door de realisatie van dit bestemmingsplan wordt een grote hoeveelheid groen gelegaliseerd / gecreëerd en worden er natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Documentnummer: 21-0118845



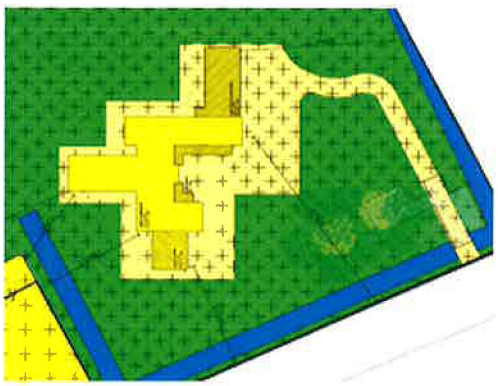
Uitsnede Omgevingsvisie

Het verplaatsen van de woning Van Buerenlaan 33 naar de locatie van de oude kas midden op het perceel met een bestemmingsvlak van 1.700m2 en circa 3.500m3;

De huidige woning Van Buerenlaan 33 en bijbehorende opstallen worden gesloopt en verplaatst naar een gedeelte midden op het perceel. Deze gronden worden met groen en water ingericht conform de rest van de kavel. Op de nieuwe locatie stond een oude kas, welke inmiddels is gesloopt, waardoor er zo min mogelijk bestaande bomen en groen verwijderd hoeft te worden.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

De bouw van de woning vindt plaats op een bijzondere locatie tussen de Van Buerenlaan en de Gantel. De kavel is gedurende de jaren uitgegroeid tot een bos, waarvan de wens is dat het gezien de vele bijzondere bomen en de ligging aan een groen/blauwe verbinding behouden blijft. Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van 1.700m2 en een inhoudsmaat van 3.500m3. De woonkavel is omringd met bomen en een groenbestemming. De woning is niet zichtbaar vanaf de Van Buerenlaan. De inhoud van de woning is groter dan het oppervlakte van het woonvlak. Het woonvlak ligt in de groenbestemming ingeklemd, waardoor een hoger bebouwingspercentage binnen het woonvlak acceptabel is. Er ligt voldoende onbebouwde grond om het woonvlak heen. De woning is vrij gelegen en kent ruime afstandsmaten tot woningen in de omgeving en de grenzen van de kavel. De situering van de woning in het groen met dergelijke ruime afstandsmaten maakt dat een grotere maat en schaal verantwoord is, bijvoorbeeld om niet weg te vallen in het landschap. Een woning van 3.500m3 doet geen afbreuk aan het landschap en past qua maat en schaal op het perceel.

Documentnummer: 21-0118845



Impressie woning

In het beleid voor het glastuinbouwgebied geldt een zogenaamd 'saldo-0' voor woningen. Door het afbreken en even verderop herbouwen van de woning Van Buerenlaan 33 wordt hier aan voldaan. Onderdeel van dit beleid is tevens de maximering van het woongenot, daar woningen primair dienstbaar dienen te zijn aan de hoofdfunctie in het gebied (bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven) en indien deze hier aan onttrokken zijn, de ontwikkeling van de hoofdfunctie (glastuinbouw) zo min mogelijk mogen frustreren. Het wonen in het glastuinbouwgebied wordt dan ook niet gestimuleerd. De maximering van het woongenot ligt op 1.000 m2. Met voorliggend plan wordt hier van afgeweken.

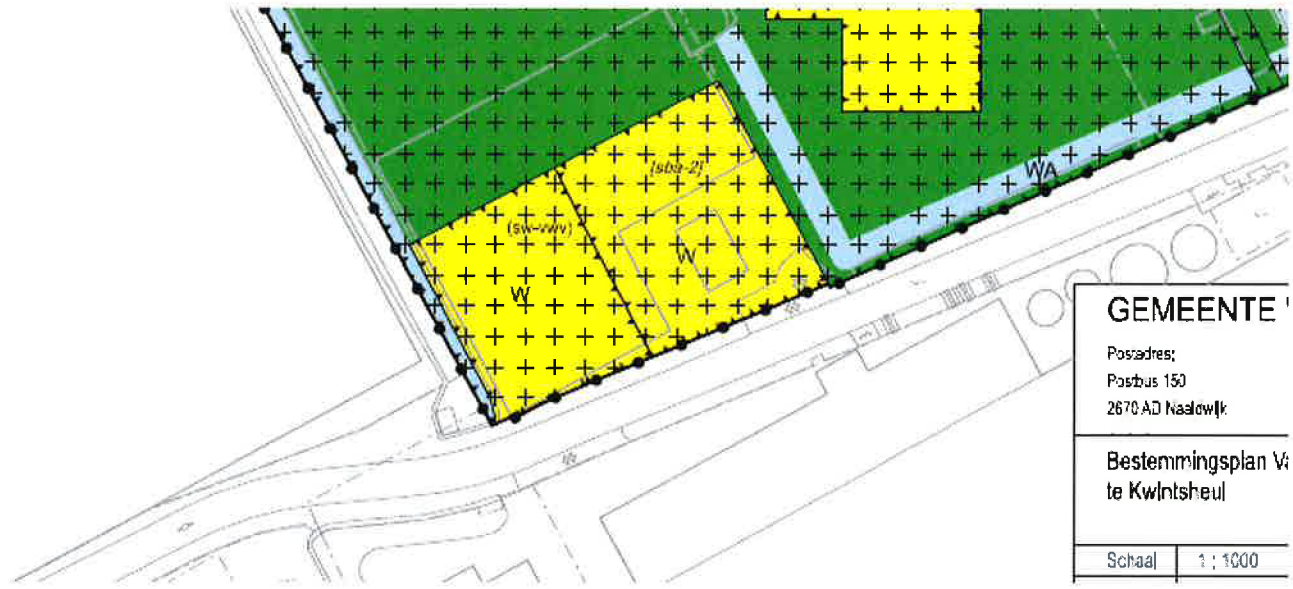
De motivering is meerledig. Zoals overwogen wordt het perceel van en rondom de woning in zijn geheel onttrokken aan de glastuinbouwfunctie. Immers, het perceel kan redelijkerwijs niet meer dienstbaar staan aan de glastuinbouwfunctie, waarbij invulling gegeven kan worden aan andere grote maatschappelijke doelen die ook binnen het glastuinbouwgebied dienen te worden versterkt, op gepaste locaties. In navolging van eerdere besluitvorming aan de Groeneweg 179 (NL.IMRO.1783.GTGROENEWEG178pbp-VA01) en Monnikenlaan Noord (NL.IMRO.1783.GTMNNKLNRDpbp-VA01) in respectievelijk 's-Gravenzande en Naaldwijk is hier overwogen dat het feit dat agrarische gronden hun functie én financiële waarde alhier verliezen, het aanvaardbaar is, in het algemeen belang dat gediend is bij het toevoegen van waardevolle natuur aan de Westlandse groenblauwe verbindingen en/of NNN, dat enige mate van waardetoevoeging (i.c. door het vergroten van het woonvlak) ter realisatie van deze doelen aanvaardbaar is, voor zolang ook dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder gemotiveerd is een groter privégebruik van gronden en een grotere woning dan 1.000 m3 in deze specifieke situatie ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar. Het aanleveren van een extra woonrecht is daarom niet noodzakelijk vanwege de afwaardering van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' met natuurwaarden. Het aanleveren van een extra woonrecht is daarom niet noodzakelijk vanwege de afwaardering van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' met natuurwaarden.

Documentnummer: 21-0118845

Het omzetten van de woning Van Buerenlaan 31 in de bestemming 'Wonen';
De bestaande woning Van Buerenlaan 31 wordt omgezet in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van maximaal 1.000m2. De woning ligt aan de van Buerenlaan en door de omzetting van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Groen' en 'Water' geen toekomstige reconstructie in de weg. De overige gronden zijn verkocht aan de eigenaar van de Van Buerenlaan 33.

Het realiseren van een uitplaats kavel voor een uit te plaatsen woning uit het glastuinbouwgebied naast de bestaande woning Van Buerenlaan 31.
Door de verkoop van de gronden aan de buurman voor de ontwikkeling van 'Groen' en 'Water' blijft er naast de kavel van Buerenlaan 31 nog een kavel over van maximaal 1.000m2 voor het uitplaatsen van een woning die elders de glastuinbouw frustreert. Voor deze kavel is nog geen woonrecht aangeleverd, waardoor er gekozen is voor een voorwaardelijke verplichting.

Voorwaardelijk verplichting
Vanwege het feit dat niet aan alle voorwaarden van omzetting wordt voldaan (artikel 3.7.3. van de planregels bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is op de planverbeelding bij deze kavel een functieaanduiding "(sw-vwv)" opgenomen met daaraan verbonden een voorwaardelijke verplichting die opgenomen is in de planregels. Op deze manier is het pas mogelijk om te bouwen op deze kavel als alsnog voldaan wordt aan deze voorwaarden bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Voor deze voorwaardelijke verplichting is gekozen omdat er anders een aparte procedure met onderzoeken, overeenkomsten etc. doorlopen moet worden voor alleen dit perceel. De vraag is of dit efficiënt is en bijdraagt aan het beoogde doel, namelijk de (snelle) uitplaatsing van een in de weg liggende woning. Door de ontwikkeling van 'Groen' en 'Water' is dit een unieke situatie en niet van toepassing op solitaire uitplaatslocaties. Ten gevolge hiervan kan een uit te plaatsen woning na uiterlijk 8 weken worden gebouwd in plaats van ca. 26 weken.



Uitsnede planverbeelding

Documentnummer: 21-0118845

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website (https://www.gemeentewestland.nl/wonen-bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-plannen/bestemmingsplannen-in-procedure.html en op www.ruimtelijkeplannen.nl met de naam 'Van Buerenlaan 31-33 te Kwintsheul'. Daarnaast worden alle in procedure zijnde bestemmingsplannen met bijbehorende stukken beschikbaar gesteld in I-Babs onder het kopje bestemmingsplannen/31-12-2021. Raadsleden hebben de mogelijkheid om technische vragen te stellen via de griffie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

Documentnummer: 21-0118845