

Memo Structuurvisie Driesprong

Opdrachtgever	Gemeente Westland
Auteur	Piet Kalsbeek
Datum	23 september 2019
Betreft	Overleg met Provincie

Achtergrond

De gemeente Westland heeft de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Bij de vaststelling door de gemeenteraad van de woonstrategie (januari 2016) werd de 'motie van de kleine vitale kernen' aangenomen. Door het college van burgemeester en wethouders is, naar aanleiding van de motie, onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Driesprong in Kwintseheul, in combinatie met reconstructie van glastuinbouw. In de ontwerp Structuurvisie Driesprong zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waarin rekening wordt gehouden met de lokale behoefte van Kwintseheul. De structuurvisie is ontwikkeld door middel van een uitgebreid participatietraject met onder andere inwoners van Kwintseheul en grondeigenaren.

Ambtelijk overleg provincie 6 augustus 2019

Gemeente Westland brengt in september de ontwerp Structuurvisie Driesprong in procedure. Voorafgaand hieraan heeft op 7 augustus een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. De reden hiertoe is dat het plangebied in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 20-04-2019) is aangeduid als 'Buiten bestaand stads- en dorpsgebied'. In dit overleg zijn de volgende aandachtspunten aangegeven:

1. Onderbouwen dat de opgave niet kan worden opgelost binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
2. Onderbouwen relatie met de glastuinbouw;
3. De visie is strijdig met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland

Onderstaand worden deze punten nader toegelicht. Afsproken is dat deze onderwerpen op 24 september in een breder ambtelijk overleg verder worden behandeld.

1. Onderbouwen dat de opgave niet kan worden opgelost binnen bestaand stads- en dorpsgebied

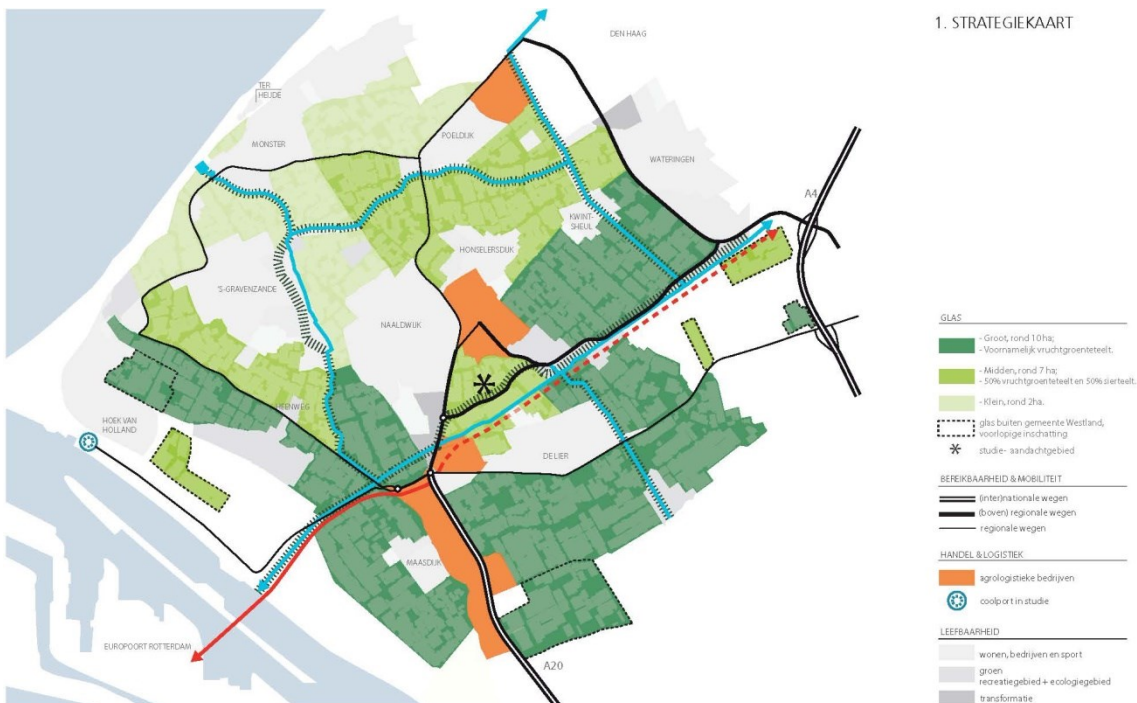
Kwintseheul is van oudsher gegroeid tussen de kassen en kent daardoor een bijzonder compacte opbouw. Daardoor is er verhoudingsgewijs zeer weinig groen in het dorp, en dat beperkt zich grotendeels tot de private tuinen. In de kern zijn dan ook nauwelijks open ruimten of terreinen die voor herstructurering in aanmerking komen. Alleen voor de leegstaande garage De Witte Brug bestaat wellicht een mogelijkheid om deze aan te wenden voor woningbouw. De locatie is te beperkt om voor een langere periode de woningvraag te accommoderen. Daarnaast is het perceel in particulier eigendom, waardoor geen zekerheid kan worden gesteld over de herontwikkeling en de programmering.



Locatie De Witte Brug, luchtfoto en situatie 2019

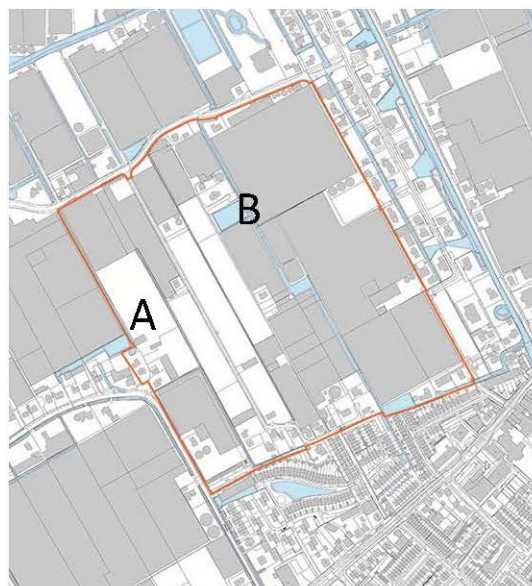
2. Onderbouwen relatie met de glastuinbouw

In het Werkboek Westland is aangegeven dat het gebied geschikt is voor middelgrote glastuinbouwbedrijven.



De bijgaande strategiekaart geeft een abstracte weergave van de indeling van glastuinbouwgebieden in het Westland. De plaatselijke situatie is doorgaans veel genuanceerder dan op een dergelijke kaart is weer te geven en dat is ook in de Driesprong het geval. Ondernemers hebben in de Driesprong te maken met een zeer versnipperd eigendom, kavelgroottes variërend van 0,6 tot 3 hectare, een smalle langgerekte kavelstructuur en de aanwezigheid van burgerwoningen, waartoe een hindercontour van 30 meter moet worden aangehouden. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is derhalve niet tot duurzaam glastuinbouwgebied in te richten, waar optimale productieomstandigheden zijn te creëren. Dit betreft grofweg het gebied ten zuiden van de lijn die in het verlengde ligt van de Mariëndijk.

Ten noorden van deze lijn en tot aan de van Buerenlaan (gebied A westelijk van de weg Driesprong) kan door samenvoeging van kavels een oppervlakte van circa 5 hectare worden bereikt. Ten noorden van deze lijn en tot aan de van Buerenlaan (gebied B oostelijk van de weg Driesprong), kan door samenvoeging van kavels een maximaal oppervlakte van circa 12 hectare worden bereikt.

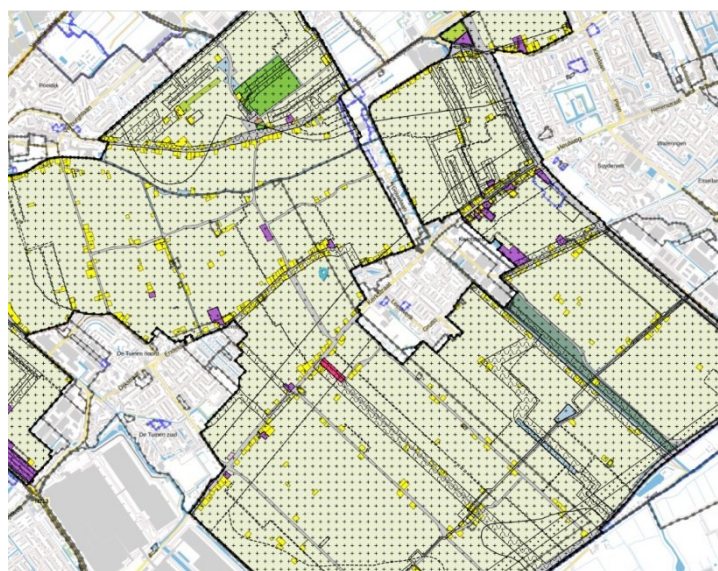


In tegenstelling tot de strategiekaart is de structuurvisie gemaakt vanuit het feitelijke ruimtegebruik en toekomstmogelijkheden in het gebied. Tuinders geven aan dat de gronden nabij de dorpskern niet als duurzaam glastuinbouwgebied kunnen worden aangewend. Dat argument in combinatie met het langdurig braak liggen van de gronden en de behoefte aan woningbouw heeft geleid tot de keuze om dan deze gronden aan te wenden voor de woningbehoefte. De realiteit van het plangebied noodzaakt naar de mening van de gemeente dus tot een genuanceerde benadering.

Regionale opgave: uitplaatsen woningen uit het buitengebied

Naast deze opgave om goede ruimtelijke relaties tussen dorpen en glastuinbouw tot stand te brengen, heeft de gemeente de opgave om circa 1.200 woningen (700 agrarisch en 500 burgerwoningen) uit het buitengebied uit te plaatsen. Daardoor wordt het mogelijk om in het gebied dat op de Strategiekaart als 'Glas' is aangegeven, meer efficiënte glastuinbouwgebieden tot stand te brengen en in de regio een meer duurzame ontwikkeling van glastuinbouw te realiseren. Voor deze woningen worden in Westland locaties gezocht in 'gemengde randen'. Het gaat om kavels van maximaal 1.000 m², met een milieucontour van 10 meter in plaats van 30 meter. De structuurvisie brengt een duurzame en kwalitatief goede relatie tot stand tussen het dorp en de omringende glastuinbouw, en dat geeft de mogelijkheid om hier enkele van deze 'compensatiekavels' te realiseren, waardoor woningen uit het buitengebied kunnen worden uitgeplaatst.

Deze opgave wordt opgelost door een zonering op te nemen: woongebied aan de zuidzijde, compensatiekavels in een overgangszone, en tenslotte behoud/uitbreiding/reconstructie van het glastuinbouwgebied ten noorden daarvan (tot aan de Van Buerenlaan, en verder tot de Gantel).



Bp Glastuinbouwgebied Westland: indicatie groot aantal kavels met de bestemming Wonen in het buitengebied

3. De visie is strijdig met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie heeft aan de gemeente gevraagd om in de structuurvisie op te nemen dat de beoogde realisatie van woningbouw strijdig is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Artikel 6.1.5 Glastuinbouwgebied, Lid 1: glastuinbouwgebied voor teelt onder glas, geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied (als verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden) alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Lid 3 van ditzelfde artikel geeft een afwijkingmogelijkheid voor niet voorziene ontwikkelingen met een zwaarwegend algemeen belang, indien er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. De afwijkingmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van artikel 6.1.5.

Onder zwaarwegend algemeen belang wordt in ieder geval verstaan de ontwikkeling van een locatie die in het Programma ruimte is aangeduid op de zogenoemde 3 ha kaart. Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie.

In deze memo is beargumenteerd dat het genuanceerd toevoegen van specifieke woningtypen aan de bestaande voorraad in Kwintsheul, niet kan worden opgelost binnen het bestaand stedelijk gebied. In de specifieke situatie van Kwintsheul, waar het buitengebied in de Verordening is aangewezen als glastuinbouwgebied, zal deze opgave ten koste gaan van het aangewezen glastuinbouwgebied. De gemeente heeft overwogen dat de planlocatie Driesprong momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik is als glastuinbouwgebied. Analyse heeft uitgewezen dat de huidige en toekomstige gebruikswaarde van Driesprong als glastuinbouwgebied beperkt is, dit in tegenstelling tot andere glastuinbouwgebieden grenzend aan de dorpskern. Het aanwenden van deze locatie om de woningbehoefte van Kwintsheul op te lossen is een weloverwogen keuze. De ontwikkeling van woningbouw in Kwintsheul is realistisch en is voorzien binnen een periode van circa 4-6 jaar. De gemeente verzoekt de provincie om de locatie op te nemen op de 3 ha kaart.

Integratie van maatschappelijke vraagstukken

De vraagstukken wonen en glastuinbouw zijn door de gemeente aangewend om ook andere urgente thema's in Kwintsheul op te pakken. In het overleg van 6 augustus is aangegeven dat er naast de opgave voor woningbouw en duurzame glastuinbouw tevens opgaven liggen op het gebied van de leefomgeving in het dorp, de ecologische hoofdstructuur, de waterhuishouding, klimaatadaptatie en gezondheid. Meer in het algemeen gaat het dus om het creëren van een duurzame leefomgeving, met oog voor mens en milieu. Deze onderwerpen zijn in de ontwerp Structuurvisie ondergebracht in de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9. Er is dus sprake van een gelaagd, integraal vraagstuk, waarbij alle thema's in samenhang worden bekeken. De gemeente heeft de intentie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te bereiken, en verwacht met deze structuurvisie een voorbeeldplan te hebben opgesteld ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling in het Westland.