

# 1. Inleiding

## 1.1 Introductie

De opgave om voor De Driesprong een structuurvisie op te stellen komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Bij de vaststelling door de gemeenteraad in januari 2016 van de woonstrategie 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 mogelijke woningbouwlocaties bij kleine kernen zo mogelijk in combinatie met glastuinbouw.

Uit dit onderzoek kwam onder andere de locatie Driesprong in het buitengebied van Kwintsheul naar voren.

In deze structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waarin rekening wordt gehouden met de lokale behoefte van Kwintsheul. De structuurvisie is ontwikkeld in een uitgebreid participatietraject met onder andere inwoners van Kwintsheul en grondeigenaren.

## 1.2 Instandhouden voorkeursrecht

In verband met de ontwikkeling van de locatie is op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bij raadsbesluit van 21 februari 2017 op verschillende percelen een voorkeursrecht gevestigd (kaartbeeld p.13). Om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen dient binnen drie jaar na de vaststelling van het voorkeursrecht een structuurvisie of een bestemmingsplan in de zin van, respectievelijk artikel 2.1 en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden vastgesteld. Dit houdt in dat voor 21 februari 2020 een structuurvisie (of een bestemmingsplan) moet zijn vastgesteld. Deze structuurvisie moet in de voor-

genomen ontwikkeling voorzien en moet voldoen aan artikel 2.1. Wro, waarin formele eisen aan een structuurvisie worden gesteld:

- A. In het geval de visie een ontwikkeling bevat geeft de raad aan hoe die ontwikkeling wordt verwezenlijkt;
- B. De visie geeft aan op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de visie zijn betrokken;
- C. Een visie moet digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn.

### 1.3 Onderbouwing van de keuze voor De Driesprong

De keuze om De Driesprong aan te wijzen als onderzoeksgebied heeft te maken met diverse ruimtelijk-functionele aspecten. Er is gezocht naar een locatie waarbij de woningbouw op een ruimtelijk en verkeerskundige manier goed aansluit op het dorp en waarbij het aangrenzende glastuinbouwgebied logisch en efficiënt te verkavelen is.

Kwintsheul 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. Die locatie is te beperkt om voor een langere periode de woning-

vraag te accommoderen. Daarnaast is het perceel in particulier eigendom, waardoor geen zekerheid kan worden gesteld over de herontwikkeling en de programmering.

Aan de zuidzijde van de kern Kwintsheul is geen logische verkavelingsstructuur voor woningbouw te realiseren vanwege het hier aanwezige toekomstbestendig tuinbouwgebied. Aan de oostkant van de kern Kwintsheul is in het verleden gesproken over uitbreiding van de Westlandse Zoom, maar is het besluit genomen om het bedrijventerrein uit te breiden. Woningbouw achter het bedrijventerrein is niet wenselijk. Een uitbreiding in noordelijke richting van de kern Kwintsheul is logisch, omdat hier beter kan worden aangesloten op de dorpsstructuur, het ligt dichtbij de voorzieningen en er is een grotere synthese mogelijk met het dorp.



De Witte Brug - Luchtfoto 2018 © CycloMedia Technology B.V.



De Witte Brug - Situatie 2019 © CycloMedia Technology B.V.

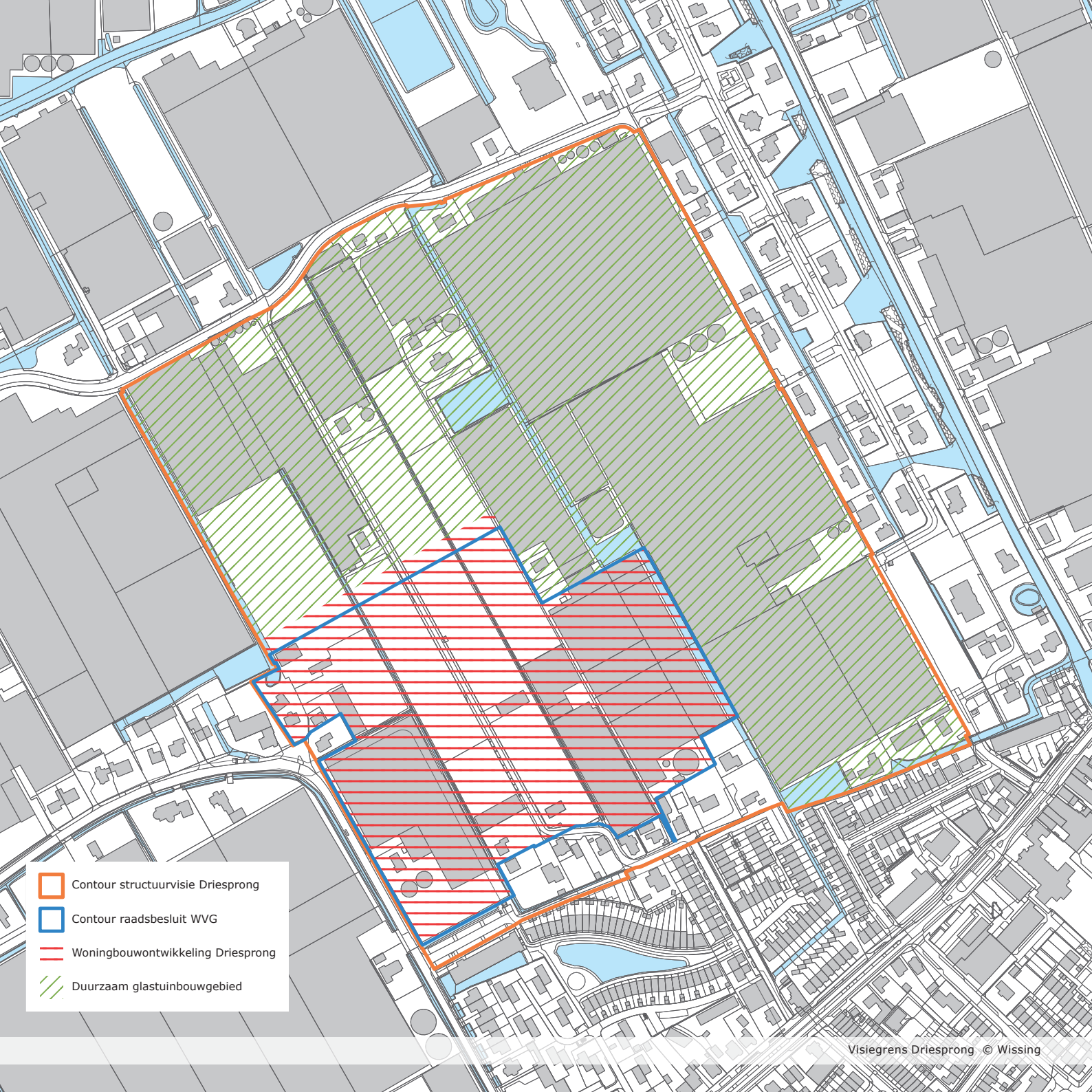






## 1.4 Visiegrens

Zoals aangegeven komt het onderzoek naar mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied rondom De Driesprong voort uit de 'motie van de kleine vitale kernen'. In de motie is geen onderzoeksgebied gedefinieerd. De visiegrens van deze structuurvisie is dus 'werkenderwijs' tot stand gekomen. In samenspraak met de klankbordgroep is onderzocht op welke manier een logische visiegrens kan worden gedefinieerd. Die grens is weergegeven op het kaartbeeld pagina 13.



Huidige situatie De Driesprong © Wissing



-  Contour structuurvisie Driesprong
-  Contour raadsbesluit WVG
-  Woningbouwontwikkeling Driesprong
-  Duurzaam glastuinbouwgebied

## 1.5 Relatie met Omgevingsvisie Zuid-Holland

De realisatie van woningbouw is vooralsnog strijdig 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 afwijkingsmogelijkheid voor niet voorziene ontwikkelingen met een zwaarwegend algemeen belang, indien er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. De afwijkingsmogelijkheid 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 paragraaf 1.3 van deze Structuurvisie wordt 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 gehele buitengebied in de Verordening is aangewezen als glastuinbouwgebied, zal deze opgave ten koste gaan van het 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 De 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.



Omgevingsvisie Zuid-Holland: Ruimtelijke hoofdstructuur  
© Provincie Zuid-Holland

## Visie versus realiteit

In het Werkboek Westland is aangegeven dat het gebied ten noordwesten van Kwintsheul 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.

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.



## 1.6 Participatie

De gemeente heeft ervoor gekozen om de structuurvisie op te stellen met een zo groot mogelijke inbreng van betrokken bewoners, ondernemers, het verenigingsleven en overige belanghebbenden. Daartoe heeft op 3 momenten in het proces een brede raadpleging plaatsgevonden en is er een klankbordgroep samengesteld, die de structuurvisie heeft helpen opstellen. Van deze bijeenkomsten zijn (beeld-)verslagen gemaakt, die steeds op de gemeentelijke website zijn geplaatst, zodat eenieder de voortgang kon volgen. Binnen het gemeentelijk apparaat is betrokkenheid georganiseerd door interviews te houden over specifieke thema's en hebben werk- en projectgroepen plaatsgevonden.

Naast dit participatieproces gedurende de totstandkoming van de structuurvisie, wordt deze ook formeel ter inzage gelegd. Dat is immers een verplichting op grond van de WRO (artikel 2.1) en de gemeentelijke inspraakverordening. Van deze ter inzage legging wordt een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze structuurvisie zal worden toegevoegd.

*'Hoe kunnen we in een zinvol participatieproces het benodigde draagvlak ontwikkelen en op basis daarvan een structuurvisie maken waarmee de gemeente het voorkeursrecht kan bevestigen?'*





Thema- en ontwerpstudies



Schets structuurvisie



Grote hoeveelheden input vanuit de stakeholders

Veel aanmeldingen voor de klankbordgroep



In gesprek over De Driesprong



Impressie klankbordgroepbijeenkomst © Wissing



Historische dijken (rood), Gantel-Vliet (blauw) en het lint van Naaldwijk naar Wateringen © Wissing - © Kadaster