

2. Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en planologische situatie van het plangebied en de omgeving geanalyseerd. Dit betreft aspecten zoals de cultuurhistorische situatie, de bestemmingen en de bebouwing. De bestaande situatie ten aanzien van wonen, glastuinbouw, verkeer, groen en water worden in de desbetreffende hoofdstukken toegelicht.

2.1 Cultuurhistorische structuur

Het cultuurlandschap van het Westland kent een rijke geschiedenis, die terug kan worden herleid tot in de prehistorie. De Romeinen en vroeg-middeleeuwse bewoners hebben een grote invloed gehad op de hoofdstructuren in het gebied die de ligging van de verschillende kernen en de huidige infrastructuur verklaren.

Westland

De Gantel was lange tijd een flinke veenrivier, die het water van het veengebied achter de duinen, afvoerde in de richting van de monding bij Naaldwijk. Na de overstroming van 1134 is men begonnen met het herontginnen door middel van het graven van de Zweth. Dit is de eerste stap in een reeks van ontginningen en het aanleggen van nieuwe dijken geweest die gedurende de 12de en 13de eeuw het polderlandschap van het Westland heeft gevormd.

Tegelijk met het graven van de Zweth werd een begin gemaakt met de bedijking van de Gantel. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van de natuurlijke strandwal (noordelijke dijk) en natuurlijke oeverwal (zuidelijke dijk). Het abrupte einde van deze zuidelijke dijk, bij de boerderij 'De Wilde Zee' is hieruit te verklaren. Blijkbaar was de gesteldheid van het terrein ten oosten van De Wilde Zee dusdanig dat het functioneerde als een natuurlijke waterkering, waardoor het niet noodzakelijk was de dijk verder te verlengen.

[Bron: Atlas van het Westland, 10.000 jaar ruimtelijke ontwikkeling]



Kwintsheul

Het plangebied ligt direct ten oosten van de opvallende scherpe bocht van de Mariëndijk. De dijk houdt op ter plaatse van de voormalige herenboerderijk 'De Wilde Zee'. Dit betekent dat dit gebied op boezem-niveau ligt, waarbij de watergangen in verbinding staan met de Gantel.

Daarnaast ligt niet ver ten zuiden van het plangebied het historische lint de Kerkstraat-Heulweg. Deze route is terug te herleiden naar de Romeinse tijd, toen het een belangrijke landweg was tussen Katwijk, Voorburg en Naaldwijk.



Historisch dorpsgezicht Kwintsheul: Bruggetjesdorp © Westlands Museum

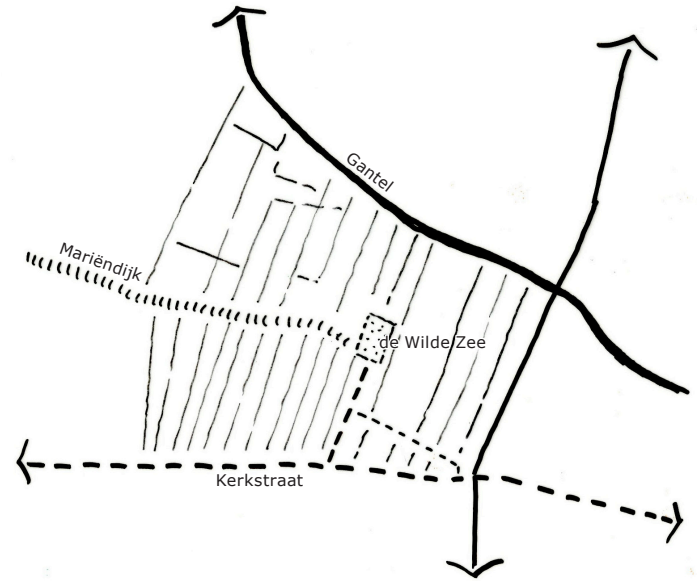
Driesprong

Vanuit historisch perspectief houdt de Mariëndijk op ter plaatse van De Wilde Zee. Daar lag het land hoog genoeg om niet behoeven te worden bedijkt. Het huidige zuidelijke gedeelte van de Mariëndijk was de oprijlaan naar De Wilde Zee en heette oorspronkelijk Leijdwegh of Lyt Wegh (zie de Kruikiuskaart hiernaast).

De polder ten zuiden van de Mariëndijk kent smalle lange polderkavels (kaartbeeld boven), het 'buitendijkse' gebied juist een onregelmatige blokverkaveling (kaartbeeld boven). Deze onregelmatige blokverkaveling wijst op een hogere en drogere ligging dan terreinen met smalle lange sloten.

Op de Kruikiuskaart (1712) is de landschapsgeschiedenis duidelijk afleesbaar. De Gantel (boven); Boerderij De Wilde Zee (midden), met een lange recht oprijlaan naar de Kerkstraat (onder).

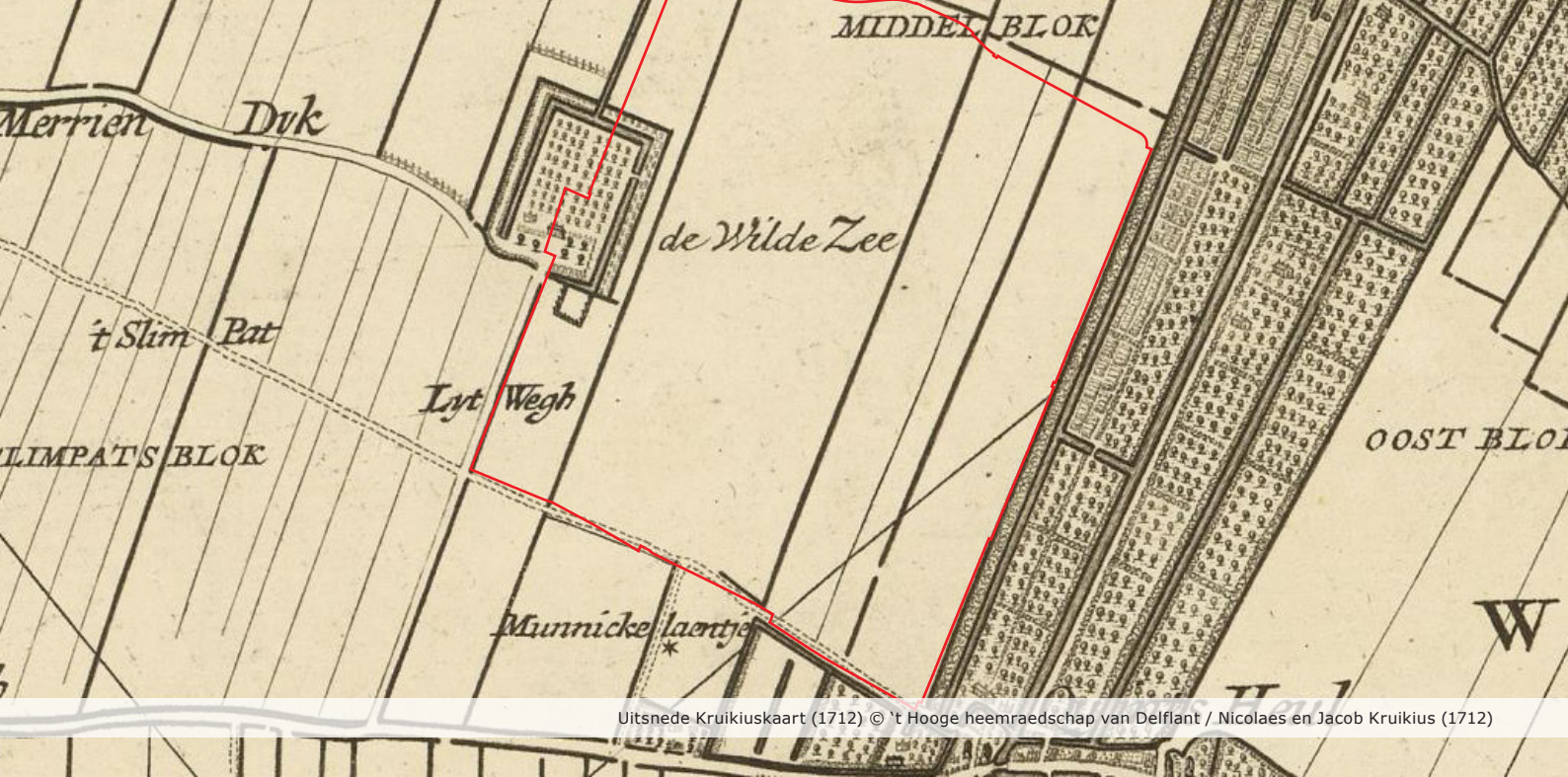
De cultuurhistorische ingrediënten van het plangebied zijn van groot belang voor het karakter van het huidige dorp en landschap en kunnen een inspiratie zijn voor het ontwerp van De Driesprong. Zo kan bijvoorbeeld het gegeven dat Kwintsheul bekend stond als 'bruggetjesdorp' vanwege de vele lage bruggetjes een rol spelen. Dit 'DNA' van Kwintsheul is bruikbaar bij het ontwikkelen van een nieuw woongebied.



Cultuurhistorische structuren © Wissing



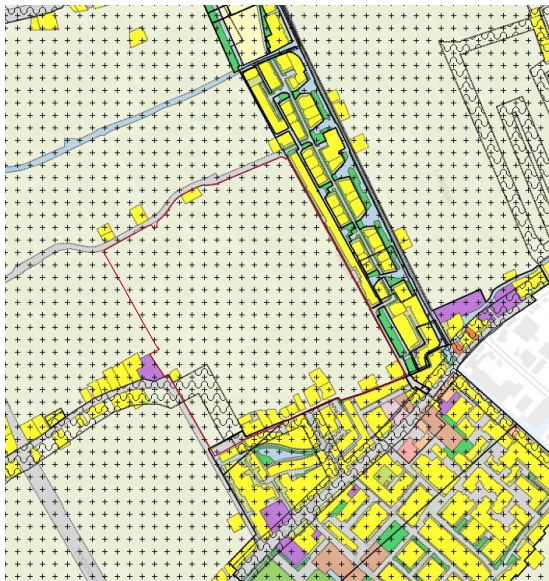
Boerderij De Wilde Zee © Rijksdienst cultureel erfgoed



2.2 Bestemming

Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012) heeft het gebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw'. De ontwikkeling van woningbouw is in strijd met deze bestemming.

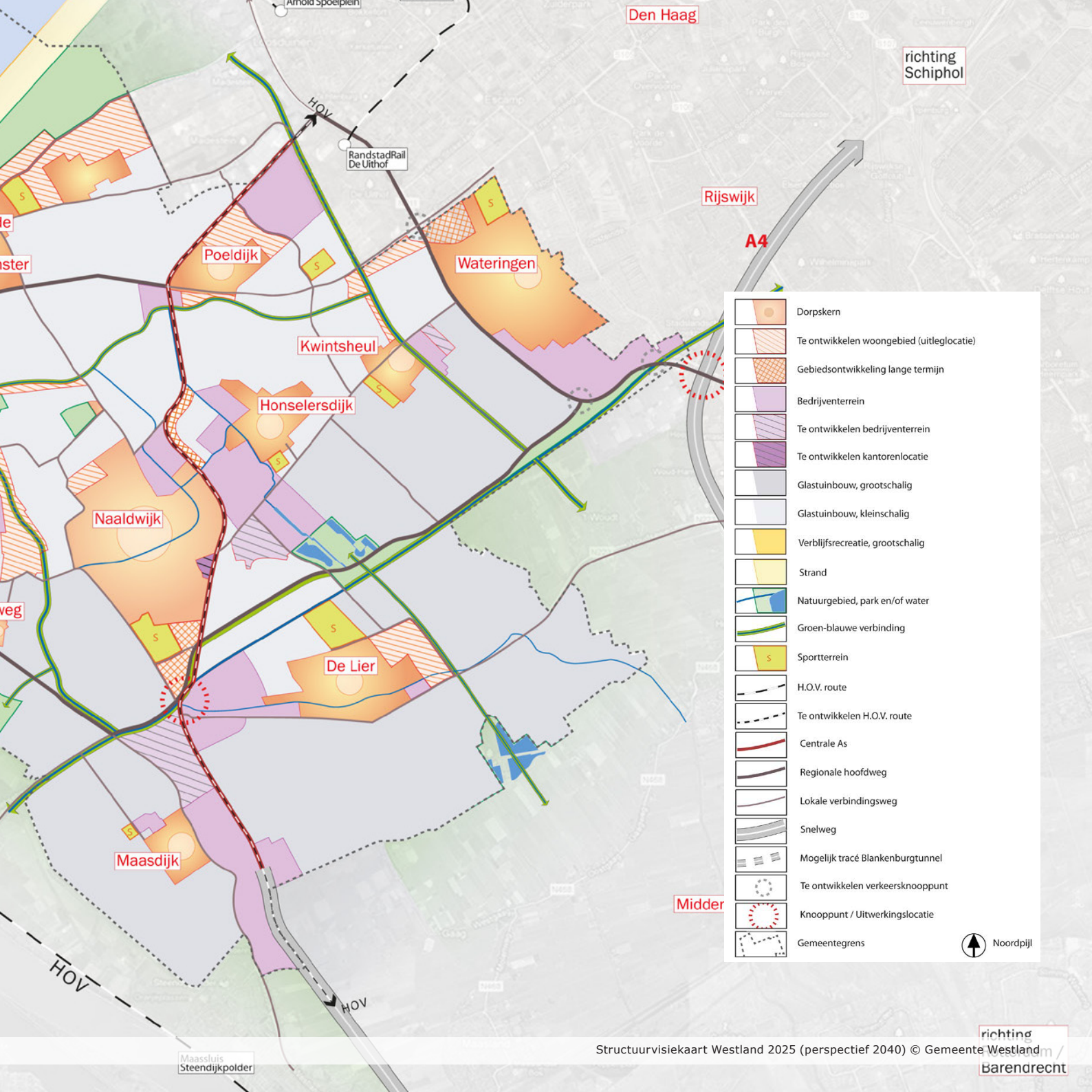


Bestemmingsplan © Gemeente Westland

Structuurvisie Westland 2025 (perspectief 2040)

In deze structuurvisie is het gebied aangewezen als 'glastuinbouw kleinschalig'. Ook deze aanwijzing voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling.





Den Haag

richting Schiphol

Rijswijk

A4

Poeldijk

Wieringen

Kwintshul

Honselersdijk

Naaldwijk

De Lier
























Maasdijk

Midder

HOV

HOV

Maasvlakte Steendijkpolder

-  Dorpskern
-  Te ontwikkelen woongebied (uitleglocatie)
-  Gebiedsontwikkeling lange termijn
-  Bedrijventerrein
-  Te ontwikkelen bedrijventerrein
-  Te ontwikkelen kantorenlocatie
-  Glastuinbouw, grootschalig
-  Glastuinbouw, kleinschalig
-  Verblijfsrecreatie, grootschalig
-  Strand
-  Natuurgebied, park en/of water
-  Groen-blaue verbinding
-  Sportterrein
-  H.O.V. route
-  Te ontwikkelen H.O.V. route
-  Centrale As
-  Regionale hoofdweg
-  Lokale verbindingsweg
-  Snelweg
-  Mogelijk tracé Blankenburgtunnel
-  Te ontwikkelen verkeersknooppunt
-  Knooppunt / Uitwerkingslocatie
-  Gemeentegrens

↑ Noordpijl

2.3 Bebouwing

In de huidige situatie is duidelijk afleesbaar dat langs de historische wegenstructuur (Mariëndijk en Kerkstraat) een verdichting is van woningen en bedrijven die het achtergelegen agrarische gebied bijna volledig afschermen. Alleen ter plaatse van het plangebied is sprake van een opvallend verschil. Langs de Mariëndijk is een verdichting met woningen, terwijl op het gedeelte tussen 'De Wilde Zee' (huidig terrein Verkade) en de bebouwde kom geen bebouwing aanwezig is.



Zicht over onbebouwde Driesprong richting Mariëndijk ©Wissing

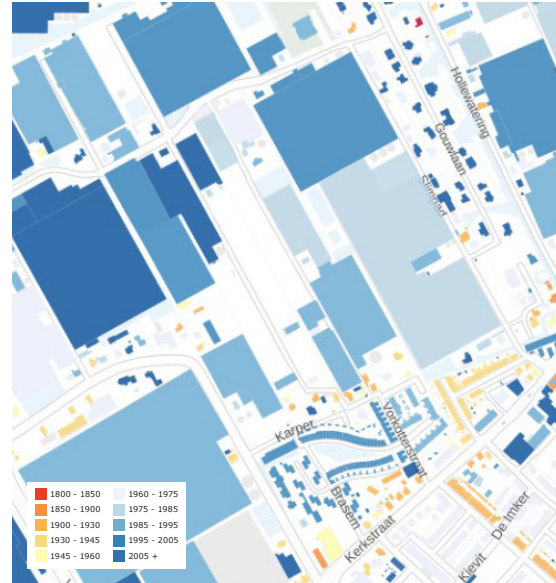


Buurt ten zuiden van het plangebied © Ed te Pas

Bouwjaar

Ondanks de rijke geschiedenis die ten grondslag ligt aan het gebied is dit in de bebouwing lastig terug te zien. Het grootse deel van de bebouwing in het gebied bestaat uit glastuinbouw. Deze glastuinbouw is voornamelijk gebouwd vanaf de jaren 90. Enkele oudere kassen uit de vroege ontwikkeling van de glastuinbouw zijn sporadisch tussen de nieuwe kassen terug te vinden.

Tussen de glastuinbouw is een mix van oude en nieuwe woningbouw te herkennen. Opvallend zijn de duidelijk te herkennen historische dijken (Mariëndijk) en linten (Kerkstraat) waarlangs in het algemeen de bebouwing aanzienlijk ouder is.



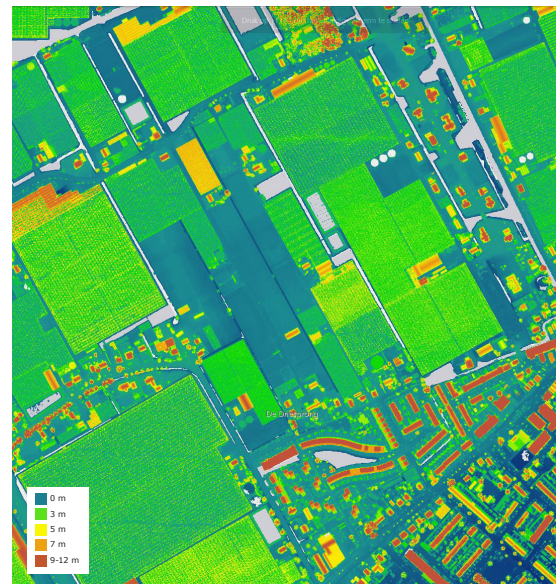
Bouwjaar panden Kwintsheul © Kadaster

Bouwhoogte

Ondanks het grote vloeroppervlak van de glastuinbouw is de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan een enkele verdieping. Vanuit het plangebied zijn deze lange wanden duidelijk te ervaren.

De woningen in de kern van Kwintsheul zijn voornamelijk 1 tot 2 lagen met kap. Dit zorgt voor een traditionele, dorpse uitstraling. Op enkele plekken zijn appartementen tot 4 bouwlagen aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied ligt een buurt wat afwijkt van deze traditionele bouwvorm. De woningen zijn 3 lagen met een plat dak en een 4 hoog appartementen complex markeert de rand van deze buurt.



Hoogtekaart © AHN

