



Noordam Makelaardij
t.a.v. de heer A.C. Noordam
Hoofdstraat 54
2678 CL DE LIER

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

UW BRIEF 17 juli 2019	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. W-QS_GTB-2019- 1355	DOCUMENTNR. 19-0228661	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON de heer N.J. Brouwers				DOORKIESNUMMER 0174-672969
ONDERWERP Adviesbrief Quickscan Glastuinbouw		CLUSTER/TEAM BE/ Stedenbouw en Bestemmingsplannen		DATUM VERZONDEN 12-09-201912-09-2019

Geachte heer Noordam,

Op 17 juli 2019 heeft u, namens mevrouw E. Vreugdenhil - van den Berg, een Quick Scan Glastuinbouwverzoek ingediend voor de realisatie van een uitplaatslocatie voor 3 woonkavels en het omzetten van de bestemming van de huidige woning Kralingerweg 3 naar een burgerbestemming, allen gelegen op het perceel Kralingerweg 3 te De Lier, kadastraal bekend LIE sectie C nummers 1313 en 2500.

Wij hebben het verzoek voor advies voorgelegd aan het VCO (glastuinbouwdeskundige). Het VCO heeft uw verzoek beoordeeld en besproken in haar vergaderingen 17 juli, 7 augustus en 28 augustus 2019. Op basis van de door u aangeleverde informatie heeft het VCO als volgt geadviseerd.

Uw Quick Scan verzoek betreft het omzetten van de bestemming van de bestaande woning Kralingerweg 3 van Agrarisch-Glastuinbouw naar Wonen (met een maximum oppervlakte van 1.000m². Daarnaast wordt verzocht om op de restende gronden een uitplaatslocatie te realiseren voor drie nog uit te plaatsen woningen.

Wij zijn met in achtneming van het advies van het VCO bereid om medewerking te verlenen aan het voeren van een procedure voor de realisatie van uw plan.

Voor de uitvoering van het project is, in samenwerking met het VCO, een tweetal inrichtingsvarianten opgesteld. Voor ieder te realiseren woonkavel dient een woonrecht te worden aangeleverd. Bij de inrichtingsvarianten zijn we uit gegaan van de realisatie van 3 woningen, met de mogelijkheid voor de realisatie van een extra woning.

Perceel behorende bij Kralingerweg 3b

Bij deze inrichtingsvarianten hebben we ook het perceel kadastraal bekend als LIE sectie C nummer 2501 betrokken. Dit perceel is in eigendom en in gebruik bij de eigenaar van de woning Kralingerweg 3b. Dit perceel heeft een oppervlakte van 580m² en is ook voorzien van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.



Ondanks dat dit perceel gebruikt wordt als tuin bij de woning Kralingerweg 3b, kan dit perceel niet bij het woonperceel van Kralingerweg 3b betrokken worden (als burgerbestemming), aangezien dit woonperceel al een oppervlakte heeft van meer dan 1000m².

Aangezien het perceel niet in aanmerking komt voor het vergroten van het woonvlak van het perceel Kralingerweg 3b en het handhaven van de huidige bestemming Agrarisch-Glastuinbouw ook niet toekomst bestendig is, hebben we dit perceel meegenomen in de inrichtingsvarianten. We hebben de inrichtingsvarianten zo vormgegeven dat het perceel niet noodzakelijk is bij de inrichtingsvariant, maar dat het meenemen van het perceel zorgt voor een optimalisatie van het plan, waarbij er een extra uitplaatskavel gerealiseerd kan worden.

We zijn ons er ter degen van bewust dat hiervoor wel medewerking van de perceelseigenaar voor vereist is. Het realiseren van een extra uitplaatskavel kan een (financiële) trigger zijn om de eigenaar van Kralingerweg 3b mee te kunnen nemen in het plan.

Inrichtingsvariant 1

Bij deze variant worden twee uitplaatskavels (van elk 1000m²) gerealiseerd tussen Kralingerweg 3 en Kralingerweg 1e.

Daarnaast wordt de woning Kralingerweg 3 verburgerlijkt, waarbij dat perceel een maximaal oppervlakte heeft van 1000m².

Het overige deel van het kavel (wat gelegen is tussen Kralingerweg 3 en 3b) heeft een oppervlakte van 1686m².

Voor de inrichting van dit deel van het perceel moet een keuze worden gemaakt, waarbij de medewerking van Kralingerweg 3b een rol speelt bij de afweging.

1. Het perceel Kralingerweg 3b verleent geen medewerking aan het meenemen van het perceel met kadastraal nummer 2501. Het deel van het perceel met het kadastraal nummer 2500 heeft een oppervlakte van meer dan 1000m². Uitgangspunt is dat hier 1 woning gerealiseerd wordt, maar omdat het oppervlakte van het perceel meer dan 1000m² is, zal voor de ontwikkeling van dit kavel twee woonrechten aangeleverd moeten worden.
2. Het perceel Kralingerweg 3b verleent medewerking aan het opnemen van het perceel met kadastraal nummer 2501. Op het perceel kunnen twee woningen gerealiseerd worden, waarbij er twee vrijstaande woningen of een twee-onder-een-kapwoning gebouwd kan worden. Ook nu moeten twee woonrechten aangeleverd worden, aangezien er ook twee woningen gerealiseerd worden.

Het voordeel van deze variant is dat, indien de perceelseigenaar van Kralingerweg 3b meewerkt aan het plan, alle bestemmingswijzigingen van Agrarisch-Glastuinbouw naar Wonen in één wijzigingsplan meegenomen kan worden en dat alle strijdigheden van gebruik van agrarische grond (inclusief het strijdige gebruik van het perceel met kadastraal nummer 2501, behorende bij Kralingerweg 3b) met een ruimtelijk besluit worden opgelost.

Voor een mogelijke invulling van deze variant wordt verwijzen naar de bijgevoegde inrichtingsschets (variant 1).

Inrichtingsvariant 2

Bij deze variant worden twee uitplaatskavels (van elk 1000m²) gerealiseerd tussen Kralingerweg 3 en Kralingerweg 1e. Daarnaast wordt de woning Kralingerweg 3 verburgerlijkt, waarbij dat perceel een maximaal oppervlakte heeft van 1000m².

Ten zuiden van de woning Kralingerweg 3 wordt nog één uitplaatskavel gerealiseerd met een oppervlakte van 844m².

Er blijft vervolgens nog een reststrook agrarisch over. Deze strook grenst direct aan de reststrook agrarisch van Kralingerweg 3b (perceel met kadastraal nummer 2501). Deze reststroken samen leveren een kavel van 842 m² op, waar in de toekomst een woning gebouwd zou kunnen worden, of een woonrecht wordt aangeleverd voor vergroting van de naastliggende kavels.

Voor een mogelijke invulling van deze variant wordt verwijzen naar de bijgevoegde inrichtingsschets (variant 2).

U dient, samen met uw cliënt, op basis van de aangeboden inrichtingsvarianten, een inrichtingsvoorstel op te stellen. Zodra u een, voor uw cliënt, wenselijke inrichtingsvariant heeft opgesteld dient u die ter toetsing aan ons voor te leggen. Zodra wij uw inrichtingsvariant geaccordeerd hebben, kunt u starten met de ruimtelijke procedure voor het realiseren van het plan. Het geniet bij ons de voorkeur dat het perceel (met kadastraal nummer 2501) van Kralingeweg 3b betrokken wordt bij deze planontwikkeling.

Tot slot wijzen wij u erop dat deze brief geen besluit is en hiertegen derhalve geen bezwaar of beroep mogelijk is.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het omgevingscontactcentrum via ons algemeen nummer 14 0174. E-mailen kan naar consulenten@gemeentewestland.nl.

Houd hierbij het zaaknummer gereed, zoals dat bovenaan deze brief bij "zaak-/projectnr." is aangegeven. Dit nummer heeft u nodig bij elk contact met de gemeente Westland omtrent deze aanvraag.

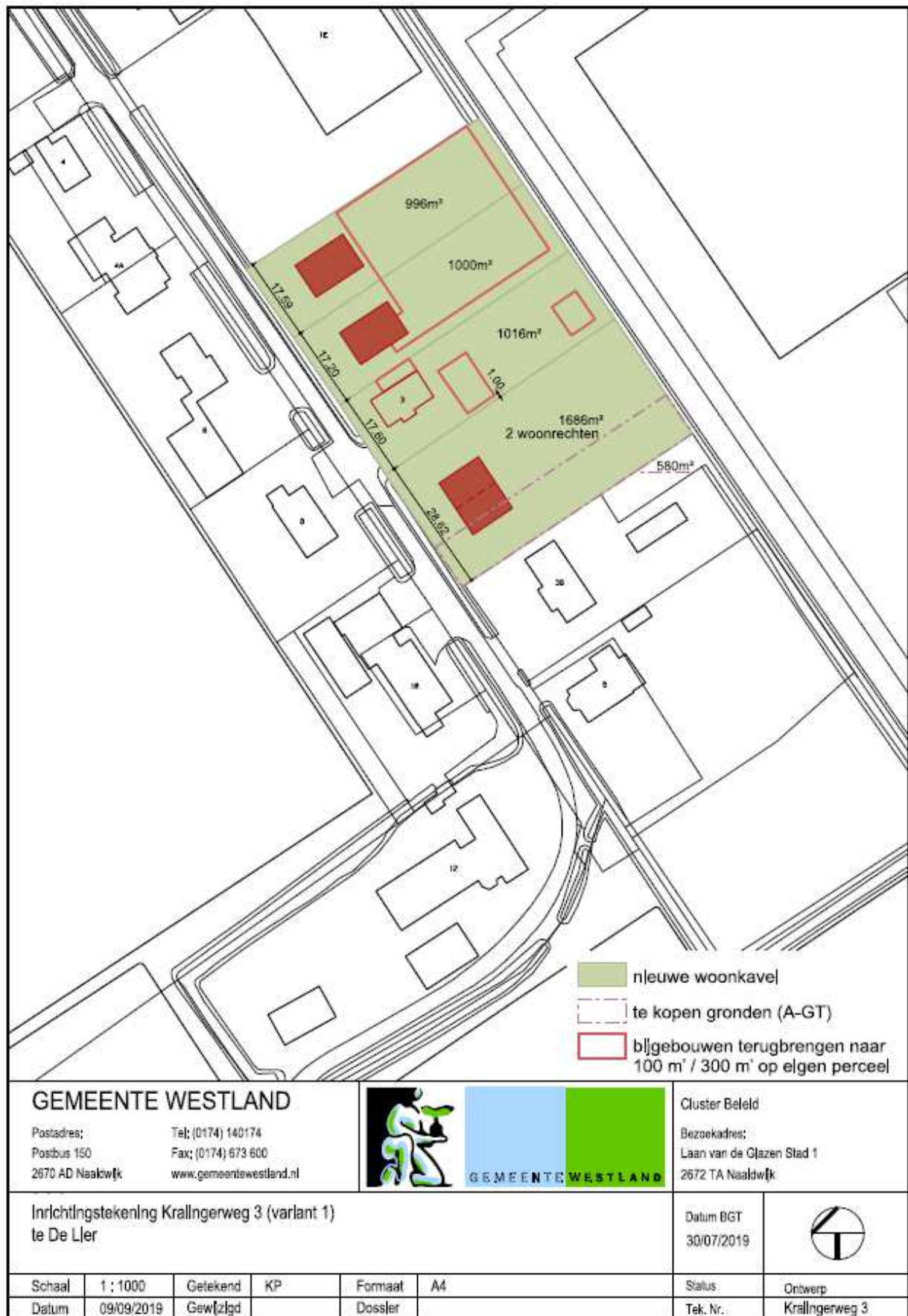
Leges

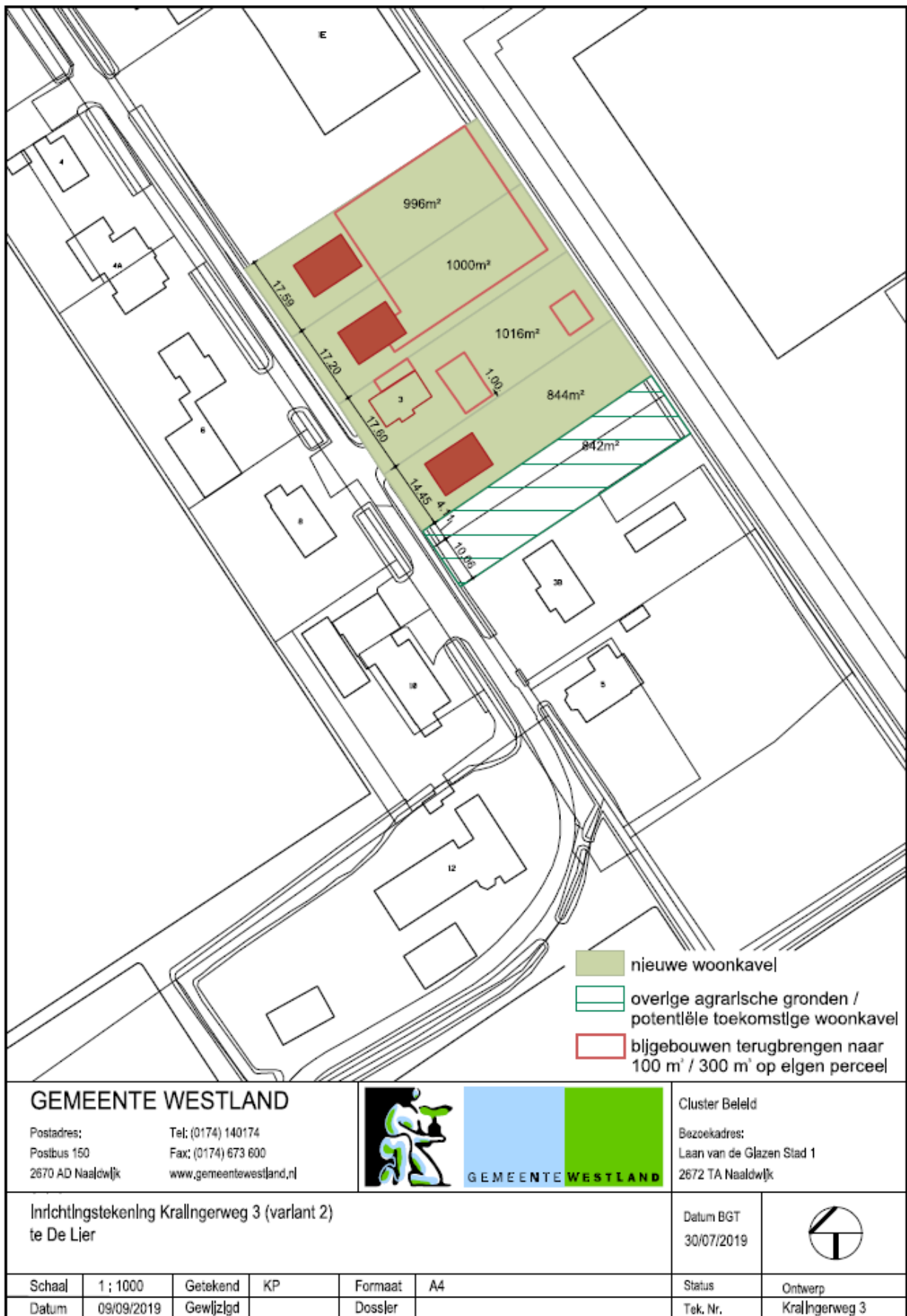
U ontvangt binnenkort een legesaanslag van € 758,25 via ons team Debiteuren. Betalingsmogelijkheden en andere informatie betreffende leges, kunt u later nalezen op de achterzijde van de nog te ontvangen aanslag.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
namens hen,

Teammanager cluster Beleid,

Dhr. F.J. Logtenberg





Dit document is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening onder.