



Yeald Group B.V.
t.a.v. dhr. J. Bassie
Slotenmakerstraat 60
2672 GD NAALDWIJK

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF
22-01-2018

UW KENMERK

ZAAK-/PROJECTNR.
W-QS_GTB-2018-
0125

DOCUMENTNR.
18-0166338

BIJLAGE(N)

CONTACTPERSOON
B.E. Schuit

CLUSTER
Beleid

TELEFOONNUMMER
(0174) 673 066

DATUM VERZONDEN
17 JAN. 2019

ONDERWERP

Quicksan Poeldijkseweg 12, te Monster

Geachte heer Bassie,

Met excuus voor de late beantwoording delen wij u het volgende mede.

Begin 2018 heeft u, namens de heer L. van Leent, een Quick Scan Glastuinbouw verzoek ingediend voor de ontwikkeling van uitplaatskavels aan de Poeldijkseweg in Monster. Voorafgaande aan deze Quick Scan aanvraag heeft goed overleg plaatsgevonden.

De heer van Leent (SR) is woonachtig aan de Poeldijkseweg 12 en is eigenaar van de kadastrale percelen bekend als gemeente Monster, sectie H, nummers 1830, 3845 en 3846.



Eigendom van de heer Van Leent (rood omkaderd)



De locatie ligt aan de rand van het glastuinbouwgebied Boomawatering, doch is hiervan gescheiden door een brede watergang. De opstanden op de genoemde percelen van de heer Van Leent betreffen een agrarische bedrijfswoning met achtergelegen een verouderd kleinschalig glastuinbouwbedrijf (ca. 5.370 m²).

Gezien de ontwikkeling van het achtergelegen glastuinbouwgebied, waarbij de percelen van de heer Van Leent als gevolg van de Boomawatering geen mogelijkheid hebben om op een ruimtelijk logische wijze onderdeel uit te maken van grootschalige herstructurering van de glastuinbouw en een solitaire ontwikkeling van het perceel voor glastuinbouw vanwege de geringe oppervlakte niet mogelijk is, stelt u voor om de percelen als volgt te ontwikkelen:

- Op de betreffende percelen worden 5 woonkavels c.q. uitplaatslocaties ontwikkeld van elk ca. 1.000 m², zoals weergegeven op onderstaande inrichtingstekening. De overige gronden worden ontwikkeld voor water, weg en groen.



Inrichtingstekening behorende bij quickscan-verzoek

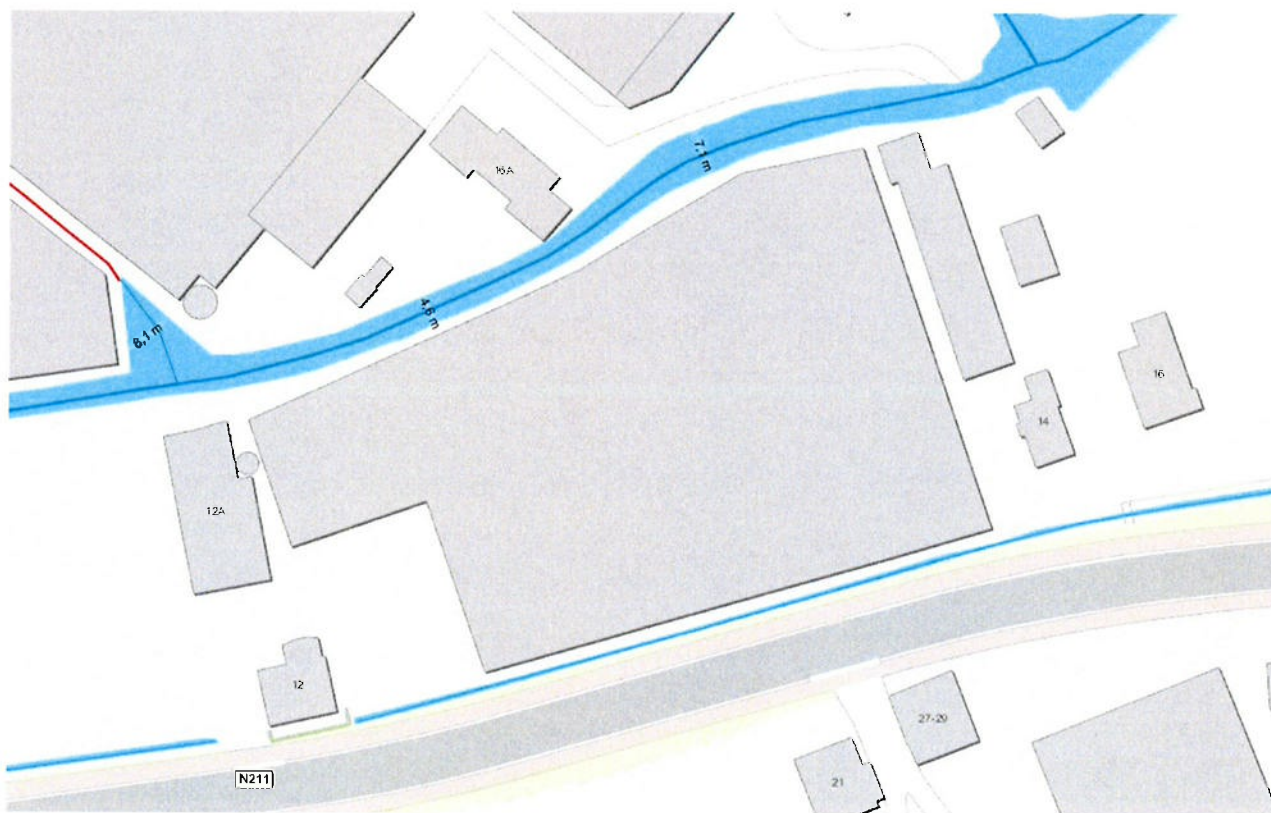
- De agrarische woning Poeldijkseweg 12 wordt gesloopt en uitgeplaatst naar één van deze uitplaatslocaties. Vanwege de ligging van de huidige woning zeer dicht op de weg, is sloop en uitplaatsing een betere optie dan de huidige woning omzetten naar de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt op deze wijze een ruimtelijk gezien mooier cluster gevormd en zal de ontsluiting op de bestaande uitrit kunnen plaatsvinden.
- Voor de overige woonkavels is op dit moment nog geen woonrecht beschikbaar, maar deze zullen nog worden aangeleverd.

U heeft aangegeven dat het voor de heer Van Leent van belang is dat het Hoogheemraadschap van Delfland het water aankoopt, zodat zij naast het eigendom ook het onderhoud kunnen plegen aan de watergang.

Wij hebben uw verzoek voorgelegd voor advies aan het VCO (glastuinbouwdeskundige). Het VCO heeft uw verzoek besproken in haar vergaderingen van 2 februari 2018, waarbij u het verzoek persoonlijk heeft toegelicht.

Het VCO is van mening dat deze strook voor de glastuinbouw nauwelijks enige gebruikswaarde heeft, zonder dat grote ingrepen worden gepleegd (omleggen van de Boomawatering). Deze strook grond is op grond van het bestemmingsplan nog wel aangemerkt als duurzaam glastuinbouwgebied, maar ligt ingeklemd tussen de Poeldijkseweg en de Boomawatering. Een deel van de woningen in deze strook heeft al een woonbestemming.

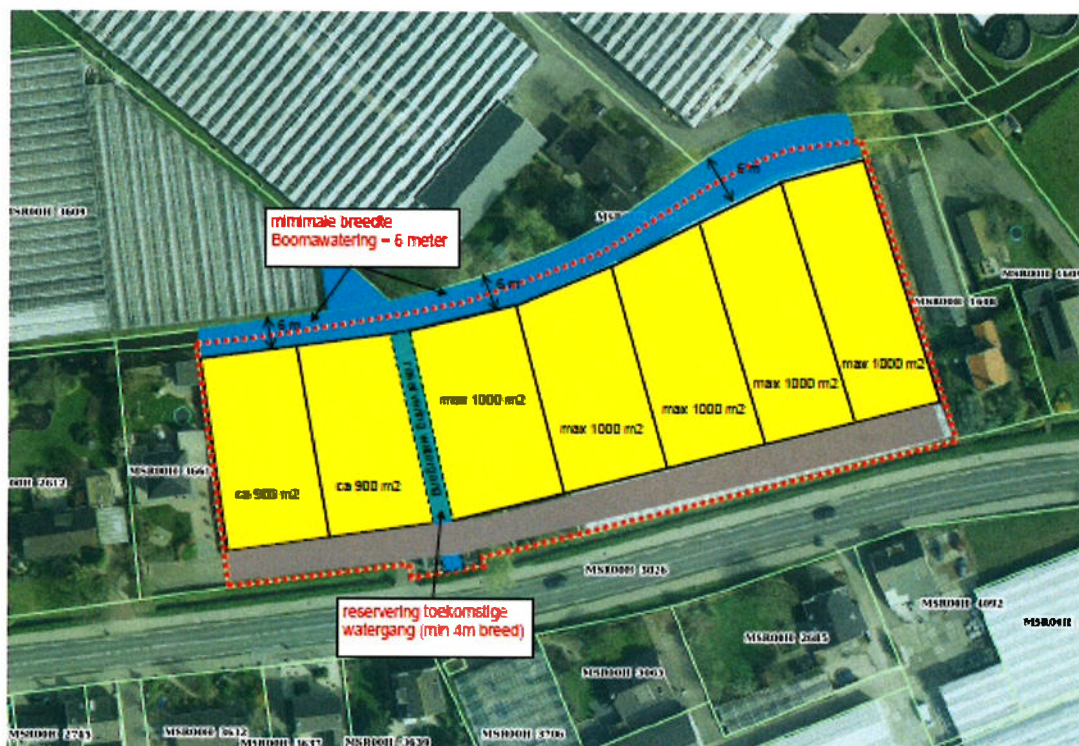
Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het gewenst is de Boomawatering ter plaatse te verbreden. Dit heeft een positief effect voor de doorstroming en bergingscapaciteit van het gebied. Uit eerder onderzoek is gebleken dat een nieuw te realiseren afvoer richting Monstersevaart zeer gewenst is. Mogelijk kan dit gelijktijdig met de verbreding van de Boomawatering gerealiseerd worden. De gewenste minimale breedte van de Boomawatering is 6 meter. Op onderstaande Leggerkaart is te zien dat de Boomawatering ter plaatse van het projectgebied redelijk op breedte is. Daarom is er vanuit het Hoogheemraadschap geen financiering beschikbaar voor de verbreding van de Boomawatering op deze locatie. Mogelijk zal er wel iets van extra water moeten worden gegraven als gevolg van de uitkomst van de watertoets. Hoeveel dit is is op dit moment niet duidelijk. Verder zou een natuurvriendelijke inrichting van in de vorm van een Natte ecologische zone langs de Boomawatering zeer gewenst zijn.



Uitsnede legger

Omdat het effect op de verbetering van de waterkwaliteit beperkt is zal het Hoogheemraadschap hierin geen bijdrage leveren. Vanzelfsprekend heeft een natuurvriendelijke inrichting wel positieve effecten op de natuur en belevingswaarde en de aantrekkelijkheid van de woonkavels.

Voor de doorsteek richting Monstersevaart is het noodzakelijk om een strook van 4 meter te reserveren waar deze doorsteek (in de toekomst) gerealiseerd kan worden. Het Hoogheemraadschap heeft deze op onderstaande inrichtingstekening aangegeven.



Met inachtneming van het bovenstaande adviseert het VCO positief ten aanzien van de inrichting van de locatie t.b.v. uitplaatskavels, onder voorwaarde dat de woning Poeldijkseweg 12 wordt gesloopt en herbouwd, de Boomawatering wordt verbreed tot ten minste 6 meter en er ruimte wordt gereserveerd voor een doorsteek naar de Monstersevaart. Daarnaast dient de naastgelegen gemeentelijke kavel integraal in de plannen wordt betrokken.

Conclusie

Gelet op het advies van het VCO zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het voeren van een wijzigingsprocedure conform de artikelen 3.7.3, 36.3, 36.4 en 36.5 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' voor wijziging van kavels in eigendom bij de heer Van Leent, in combinatie met de naastgelegen gemeentelijke kavel, van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water', wanneer u hiervoor een formeel verzoek indient.

Omdat breedte en diepte van de kavel kunnen mede afhankelijk zijn van het vergraven van water en dergelijke hebben wij zelf geen inrichtingstekening gemaakt. Wij verzoeken u hiervoor contact op te nemen met de stedenbouwkundige S. Krul. Wanneer gezamenlijk een inrichtingstekening is vervaardigd waar alle partijen mee kunnen instemmen (inclusief de randvoorwaarden) kan door u

een formeel verzoek tot wijziging worden opgewerkt. Een concreet wijzigingsverzoek kunt u per brief indienen bij ons college t.a.v. de heer S. Westerduin.

Wij wijzen u er voor de volledigheid op dat deze brief geen besluit is en derhalve ook niet voor bezwaar en beroep vatbaar is.

Leges

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

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het omgevingscontactcentrum via ons algemene nummer 14 0174. E-mailen kan naar bedrijven@gemeentewestland.nl. Houdt hierbij het zaaknummer gereed, dat bovenaan deze brief is aangegeven. Dit nummer heeft u nodig bij elk contact met de gemeente Westland omtrent deze aanvraag.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Weestland,
namens hen,
Teammanager Cluster Beleid



C. Menheer