



Santen en Gasille Agrarische Makelaardij BV
t.a.v. Dhr. Duijvestijn
Oude Liermolenweg 1
2678 MN DE LIER

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Van Geeststraat 1
2691 BE 's-Gravenzande
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
29-08-2014		W-QS_GTB-2014-0775	14-0459104	Brief 07-13336
CONTACTPERSOON		AFDELING/TEAM	DOORKIESNUMMER	DATUM VERZONDEN
B.E. Schuit		ROV/STB	(0174) 672357	07-10-2014
ONDERWERP				
Woonhuis Burgemeester van Doornlaan 3 te De Lier				

Geachte heer Duijvestijn,

Naar aanleiding van de door u namens Welvast Beheer BV ingediende quick scan Glastuinbouw voor het slopen en uitplaatsen van de agrarische bedrijfswoning aan de Burgemeester van Doornlaan 3 in de Lier, delen wij het volgende mede.

Het perceel waarop de agrarische woning is gesitueerd (kadastraal bekend gemeente Westland, locatie LIE00, sectie B, nummer 2912) maakt onderdeel uit van het duurzame glastuinbouwgebied van de gemeente Westland en heeft de bestemming 'Agrarisch- Glastuinbouw'. De glastuinbouw vormt binnen het plangebied de hoofdfunctie. Het beleid is er op gericht om deze functie te handhaven en waar mogelijk te versterken door middel van het bieden van voldoende ruimtelijk perspectieven voor volwaardige glastuinbouwbedrijven.

Welvast beheer B.V. is voornemens om bovengenoemde agrarische woning te slopen en het woonrecht te gebruiken voor een nieuw te bouwen woning met de bestemming 'Wonen' aan de Lange Kruisweg nabij 46 in Maasdijk.

De vraag die moet worden beantwoord is of de woning burgemeester van Doornlaan 3 in de weg staat in geval van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw. Voor de beantwoording van deze vraag hebben wij uw verzoek voor advies voorgelegd aan het VCO (voorbereidend coördinatie overleg t.b.v. glastuinbouw).

Wij zijn van mening, het VCO gehoord, dat de woning herstructurering of schaalvergroting in de weg ligt, mede omdat Welvast beheer aangeeft dat zij een nieuwe kas wenst te bouwen tegen de bestaande glasopstanden (sectie B, nummers 2581 en 2539) aan.

Dit betekent dat wij medewerking zullen verlenen als u een formeel verzoek tot wijziging van de bestemming indient voor het uitplaatsen van de woning Burgemeester van Doornlaan 3 in de Lier. Aan de uitplaatsing van de woning naar de Lange Kruisweg 46 in Maasdijk zal worden meegewerkt indien aan de voorwaarden wordt voldaan zoals gesteld in de brief met ons kenmerk



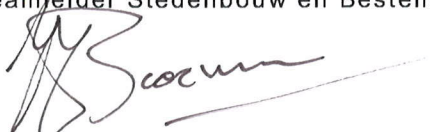


07-13336. Een uitzondering hierop is de alinea waarin de eis wordt gesteld dat de uit te plaatsen woning uit het gebied Oranjepolder moet komen.

Leges

U ontvangt binnenkort een legesaanslag van EUR 500,00 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,
namens hen
teamleider Stedenbouw en Bestemmingsplannen


J.J.W. Boerman



GEMEENTE



Santen & Gasille Agrarische Makelaardij BV
T.a.v. de heer L.P.W. van Santen
Oude Liermolenweg 1
2678 MN DE LIER

Postadres:
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK
Bezoekadres:
Van Geeststraat 1
2691 BE 'S-GRAVENZANDE
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

DATUM
27 april 2007
UW BRIEF
6 september 2005
CONTACTPERSOON
M.M. Boer
ONDERWERP
Glastuinbouwperceel Lange Kruisweg 46 te
Maasdijk.

UW KENMERK
B-05.030/05.01/WD
AFDELING/TEAM
RBM/ Team Herstructurering glastuinbouw
en Woningen buitengebied Westland

ONS KENMERK

MMB/HSS-021

07-13336

BIJLAGE(N)

1

DOORKIESNUMMER
(0174) 672 334

DATUM VERZONDEN

6 SEP 2007

Geachte heer Van Santen,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 6 september 2005, ref. B-05.030/05.01/WD, en in navolging op ons schrijven d.d. 19 februari 2007 hebben wij uw voorstel stedenbouwkundig getoetst aan het ruimtelijk beleid en kunnen wij u als volgt informeren:

1. Situatie

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om het glastuinbouwperceel, behorend bij Lange Kruisweg nr. 46, te mogen verkavelen ten behoeve van woningen die in het kader van reconstructie in de glastuinbouw moeten worden uitgeplaatst. De kavel heeft op dit moment een agrarische bestemming en is gelegen binnen het glastuinbouwgebied de Oranjepolder. Op de kavel, maar buiten het plangebied aan de zijde van de korte kruisweg, staat nog een woning

2. Omgeving

De langgerekte kavel van 50 bij 200 meter ligt in het lint langs de Lange Kruisweg, ingeklemd tussen het bestaande sportterrein van het dorp Maasdijk en de glastuinbouwontsluitingsweg de Korte Kruisweg. De Lange en de Korte Kruisweg zijn de oorspronkelijke verkavelingswegen, waarlangs het dorp Maasdijk in de loop der tijd is ontstaan. Langs de Lange Kruisweg staan een paar monumentale boerderijen en zijn in het verleden meerdere woningen uitgeplaatst. De Lange Kruisweg vormt tevens de zuidwestelijke grens van het dorp.

De locatie staat niet op zichzelf, maar sluit aan bij meerdere uitplaatsingsinitiatieven die op dit moment spelen langs de gehele lengte van de Lange Kruisweg bij het dorp Maasdijk.

De Lange Kruisweg is ter hoogte van de locatie onlangs over de gehele lengte verbreed.

3. Stedenbouwkundig advies

Gezien de bijzondere vorm en ligging van de kavel binnen het lint van de Lange Kruisweg en de goede kansen om aan te sluiten bij de overige initiatieven langs het lint, is de kavel zeer geschikt als uitplaatsingslocatie.

Het advies luidt mee te werken aan het initiatief en de initiatiefnemer de uitplaatsingslocatie verder te laten uitwerken, onder de volgende randvoorwaarden:



Uit te plaatsen woningen.

Uit een verkennende schets blijkt dat op de locatie ca. 11 woonkavels, variërend van 600 m² tot ca. 1.000 m² kunnen worden gerealiseerd.

Gezien de ligging aan de rand van het dorp Maasdijk wordt voorgesteld om de kavelgrootte te beperken tot kavels van ca. 600 – 800 m². De locatie biedt ruimte voor 4 kavels met een grootte van 600 m² (15 x 40 m), 6 kavels van ca. 800 m² (20 x 40 m) en een wat grotere kavel ter hoogte van de sportvelden van ca. 1.000 m². De kavels van 600 m² kunnen gebruikt worden voor vrijstaande woningen, de kavels van 800 m² zijn geschikt voor twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden gebouwd binnen een bouwvlak van ca. 10 x 10 m. De woningen dienen in rooilijn te worden gebouwd. De rooilijn is bepaald op 15 m uit de as van de Lange Kruisweg. De woningen dienen minimaal op een afstand van 25 m van de bestemming glastuinbouw te worden gerealiseerd. Uitwerking van de aanvullende stedenbouwkundige details zal in goed overleg met onze stedenbouwkundige afdeling dienen te geschieden.

Voor het mogen bouwen van woningen op dit perceel geldt dat de kavels uitsluitend mogen worden gebruikt als uitplaatsingslocatie voor woningen die in het kader van een reconstructie binnen de Oranjepolder moeten worden uitgeplaatst.

4. Waterhuishoudkundig advies

Algemeen

Het initiatief ligt in de Oranjepolder, in peilvak I. Dit peilvak kent een winterpeil van +0,08 m NAP en een zomerpeil van + 0,18 NAP. Het peilvak kent een maximaal toelaatbare peilstijging van 25 cm. Als uitgangspunt geldt dat er in glastuinbouwgebieden robuuste waterstructuren moeten komen, die goed op elkaar aansluiten en voldoende waterberging bevatten. De zone waarin het betreffende perceel Lange Kruisweg bij 46 ligt, is bedacht als gebied voor waterberging met natuurvriendelijke oevers.

Waterkwantiteit

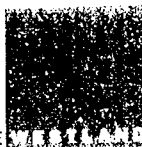
Aangezien het een functieverandering van glastuinbouw naar wonen betreft, moet het plangebied voldoen aan de waterbergingsnorm van 325 m³ waterbergingscapaciteit per ha. Bij een maximaal toelaatbare peilstijging van 25 cm is dit een oppervlak van 1.300 m².

Ten zuiden van het perceel ligt een watergang. Deze watergang kan verbreed worden, met natuurvriendelijke oevers. Zo kan bijgedragen worden aan het grote waterbergingstekort in de Oranjepolder. Bij voorkeur een watergang van 6 meter breed, met natuurvriendelijke oevers met taluds van circa 1:4. Globaal komt dit neer op een ruimtebeslag van 11 meter. De bestaande watergang van 2 meter breed kan van dit ruimtebeslag worden afgetrokken, waardoor er in totaal 9 meter extra ruimtebeslag nodig is.

De bestaande watergang geeft 430 m² wateroppervlak. De extra te graven hoeveelheid oppervlakte water is 860 m² en ligt in peilvak I.



GEMEENTE



Waterkwaliteit en riolering

De woningen zullen aangesloten moeten worden op de riolering. De percelen moeten gescheiden gerioleerd worden, minimaal tot aan de erfgrans.

Keurvergunning

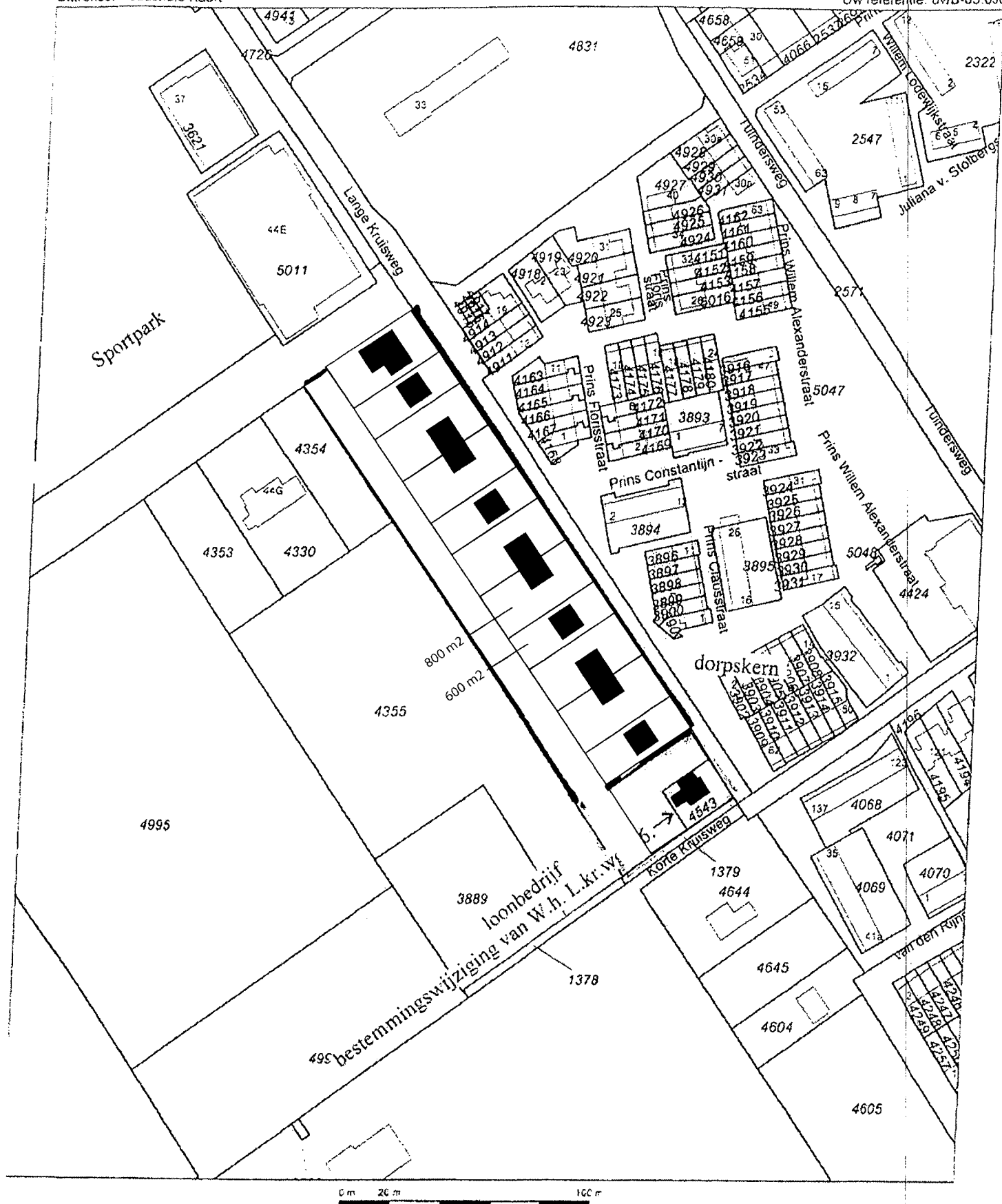
Voor een bouwplan is ingevolge de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland een vergunning nodig. In de Keurvergunning worden voorwaarden aan het bouwplan en de wijze van uitvoering gesteld. Dit kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen aan het bouwplan. Ten behoeve van het uitwerken van deze voorwaarden adviseren wij u in overleg te treden met het Team Keurbeheer van de sector Vergunningen en Handhaving van Delfland.

Wij vertrouwen erop u vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en verblijven in afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

afdeling Ruimte Bouwen en Milieu
team Ruimtelijk Juridische Zaken
teamleider,,


mw. C. Menheer



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente NAALDWIJK
 Sectie F
 Perceel 4620

