



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON

mw. J.W. Plugge

DOORKIESNUMMER

070 - 441 61 60

E-MAIL

plugge@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 69 19

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN

V5103
Jeroen Dyk



Burgemeester en Wethouders
van NAALDWIJK

Nr 2003-2221
Onderdeel Oey Bouw/10
GEMEENTE NAALDWIJK
Ing. 27 MEI 2003
B W1 W2 W3
BIJLAGEN DATUM
Kopie 1 BVO

20 MEI 2003

ONS KENMERK

DRM/ARB/02/12903A

UW KENMERK

2001-4822

ONDERWERP

Artikel 19, lid 1, van de WRO; realiseren van vijf woningen op het perceel Oostelijk Slag 18 te Maasdijk, ten behoeve van de reconstructieplannen van de Lange Kruisweg.

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 9 september 2002, door ons ontvangen op 22 november 2002 verlenen wij u, de VROM-Inspectie gehoord, de benodigde verklaring van geen bezwaar voor bovenvermeld bouwplan. Wij stemmen in met uw weerlegging van de naar voren gebrachte bedenkingen, zoals gegeven in uw brief van 2 september 2002.

Het volgende willen wij nog opmerken.

Ondanks dat het provinciale beleid erop is gericht om niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied tegen te gaan, zijn wij in dit specifieke geval bereid om medewerking te verlenen aan de bouw van de woningen. Wij gaan er daarbij van uit dat de door ons verleende verklaring van geen bezwaar slechts gebruikt wordt ter vervanging van de woningen, die in verband met de reconstructie van de Lange Kruisweg en van De Hoogt geamoveerd dienen te worden.



Tram 1 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

num1

ONS KENMERK
DRM/ARB/02/12903A
PAGINA 2/2

Wij hebben reclamanten rechtstreeks van onze beslissing in kennis gesteld. Een afschrift van de aan hen gerichte brief treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN 26 MEI 2003

AFSCHRIFT AAN

- Stichting Rechtsbijstand, de heer J. Ras, Postbus 186, 2260 AD Leidschendam;
- de heer L. Noordam, Willem III straat 2, 2676 AM Maasdijk;
- WLTO-advies, de heer L.J. van Pelt, Postbus 649, 2003 RP Haarlem;
- Stichting Rechtsbijstand, de heer J. Ras, Postbus 186, 2260 AD Leidschendam.



Burgemeester en wethouders van Naaldwijk;

Gelezen uw voornemen van 9 januari 2001 om vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, ten behoeve van de bouw van vijf woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 3618, plaatselijk bekend Oostelijk Slag 18 te Maasdijk;

Overwegende,

dat de aanvraag betrekking heeft op het toestaan van woonbebouwing op het perceel aan het Oostelijk Slag 18 te Maasdijk;

dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat ingevolge de op het bestemmingsvlak rustende bestemming "Agrarische doeleinden" geen woonbestemming toelaat;

dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel waarvoor een bestemmingsplan geldt dat tijdig overeenkomstig artikel 33 WRO is herzien;

dat de aanvraag conform het bepaalde in artikel 19 WRO is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd;

gelet op de omstandigheid dat het bouwplan op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 25 januari 2002 gedurende vier weken ter visie heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van ter visie ligging zienswijzen tegen het bouwplan konden worden ingediend;

dat gedurende deze termijn van terinzageligging vijf zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door de heer L.J. van Pelt (WLTO juridisch advies) namens Handelskwekerij Cactus (Lange Kruisweg 67), de heer L. Noordam (Willem III straat 2), de Stichting Rechtsbijstand namens de heer F. J. Visser (Oostelijk Slag 16), de Stichting Rechtsbijstand namens de heer Holsteijn (Lange Kruisweg 78) en de heer / mevrouw Olsthoorn (Lange Kruisweg 72);

dat de ingediende zienswijzen voor u geen reden zijn geweest van uw voornemen af te zien;

dat het voorgaande aan reclamanten bekend is gemaakt bij brieven verzonden 27 mei 2002, kenmerk 2002-657, 27 mei 2002, kenmerk 2002-756, 27 mei 2002, kenmerk 2002-785, 27 mei 2002, kenmerk 2002-683, 26 juni 2002, kenmerk 2002-543;

dat naar de inhoud van de hiervoor aangehaalde brieven verwezen wordt;

gelet op de omstandigheid dat het bouwplan vervolgens op grond van artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 31 mei 2002 gedurende vier weken ter visie heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van ter visie ligging zienswijzen tegen het bouwplan konden worden ingediend;



Gemeente Naaldwijk

dat binnen de termijn van ter visie ligging vier zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door de heer L.J. van Pelt namens Handelskwekerij Cactus, de heer Ras namens de heer M.B. Holsteijn, de heer Ras namens de heer F.J. Visser en de heer L. Noordam;

dat de ingediende zienswijzen voor u geen reden zijn geweest van uw voornemen af te zien;

dat het voorgaande aan reclamanten bekend is gemaakt bij brieven verzonden 2 september 2002, kenmerk 2002-2470, 2 september 2002, kenmerk 2002-2540, 2 september 2002, kenmerk 2002-2424, 2 september 2002, kenmerk 2002-2455;

dat naar de inhoud van de hiervoor aangehaalde brieven verwezen wordt;

gelet op het feit dat er met het verlenen van medewerking aan de aanvraag de reconstructie van de Lange Kruisweg gediend is;

gelezen de verklaring van geen bezwaar d.d. 27 mei 2003, nr. DRM/ARB/02/12903A ex. artikel 19 lid 1 WRO, alsmede op het delegatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 9 december 1999, verzameling 1999, nummer 167;

Besluiten:

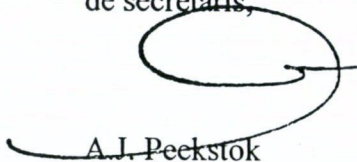
Vrijstelling te verlenen van het navolgende voorschrift van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met kenmerk Oostelijk Slag II, datum; 22-04-2003:

- artikel 7

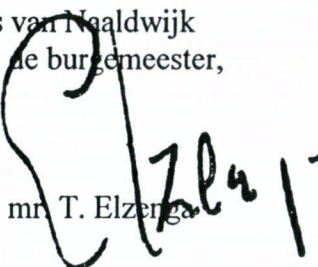
de vrijstelling als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan.

Naaldwijk, 17 juni 2003,

Burgemeester en wethouders van Naaldwijk
de secretaris, de burgemeester,



A.J. Peckstok



mr. T. Elzen



GEMEENTE WESTLAND

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland o.g.v. artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van vijf woningen op het perceel aan de Oostelijk Slag 18 te Maasdijk.

Achtergrond

Het gebied Oranjepolder te Maasdijk -begrensd door de Maasdijk, Pettendijk, Oranjedijk en de Schenkeldijk- is een bestaand glastuinbouwgebied met een sterk verouderde infrastructuur. Het gebied is, wat betreft de bereikbaarheid van het glastuinbouwcomplex, een slecht ontsloten gebied. De vormgeving en aard van de meeste interne wegen is niet meer in overeenstemming met het huidige en het in de toekomst te verwachten gebruik.

Naast de slechte interne infrastructuur is de externe ontsluiting van dit glastuinbouwcomplex ronduit slecht te noemen. Voor verkeer van en naar de A20 is ontsluiting via de Lange Kruisweg/Schenkeldijk het meest logisch en wenselijk. Dit stuk Lange Kruisweg/Schenkeldijk kent een te beperkte breedte (3 a 3,50 meter) voor een optimale verkeersafwikkeling. Daarnaast is de aansluiting van de Lange Kruisweg op de Schenkeldijk slecht. Door de slechte condities wordt het gebruik van de Lange Kruisweg gemeden. Het gevolg is dat het verkeer gebruik maakt van sluiproutes, onder andere door de bebouwde kom van Maasdijk en/of het veel te krap bemeten Nollaantje, waar dat zeer onwenselijk is. Verbetering van de ontsluitingsfunctie van de Lange Kruisweg/Schenkeldijk is noodzakelijk.

De verbreding van de Lange Kruisweg is aangemerkt als project binnen het provinciaal Infrastructuurplan Glastuinbouwgebieden Westland. Daarmee valt het tevens onder de Infrastructuurregeling Glastuinbouwgebieden van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij. De Lange Kruisweg (tussen de Keyserstraat en de Schenkeldijk) en de Schenkeldijk (tussen Lange Kruisweg en de Maasdijk) worden verbreed naar 6,50 meter. Aan de zuidzijde komt een 5 meter brede berm, aan de noordzijde is deze 3 meter breed. De weg wordt overeenkomstig het concept "Duurzaam Veilig" ingericht. De bij de weg behorende rooilijnen m.b.t. de bouw van woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en warenhuizen zijn bepaald op resp. 15, 20 en 10 meter. Het geheel is ontworpen via de RONA-richtlijnen. Aangrenzende percelen behouden of verkrijgen rechtstreekse aansluiting door middel van een uitrit op de gereconstrueerde Lange Kruisweg. De afwatering van de weg zal op een technisch adequate wijze worden gerealiseerd (afwateringsgoten, kolken, drainage etc.).

Ook de ondergrondse infrastructuur wordt aangepast of vernieuwd. Voor de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, communicatie) wordt een berm van 3 meter breed aangelegd. Verder wordt ruimte gemaakt voor het eventuele toekomstige transport van CO₂ en restwarmte vanuit het Botlekgebied. Dit kan worden gebruikt in de glastuinbouw. Tenslotte wordt ruimte gemaakt voor waterafvoerleidingen en gietwaterleidingen e.d. Hier wordt ook een strook van 3 meter breed voor gereserveerd. Aan deze strook komt ook een strook van 2 meter breed voor een bomenrij. Voor de reconstructie van de Lange Kruisweg hebben Gedeputeerde Staten op 23 september 2003 een verklaring van geen bezwaar verleend.

Het project: verplaatsen woningen

Ten behoeve van de reconstructie van de Lange Kruisweg/Schenkeldijk moeten woningen worden geamoveerd. De woningen aan de Lange Kruisweg 64, 66, 72 en 74 worden



GEMEENTE WESTLAND

gesloopt. De woningen met nummers 64 en 74 wordt op hetzelfde perceel teruggebouwd, maar enkele meters naar achteren geplaatst. De andere woningen worden op het perceel Oostelijk Slag 18 teruggebouwd. Lange Kruisweg 66 en 72 hebben momenteel de woonbestemming. Voor voornoemde drie woningen moeten vervangende woningen worden gebouwd. Op het moment dat de vrijstellingsprocedure voor dit project startte werd rekening gehouden met de verbreding van tuinbouwontsluitingsweg De Hoogt, waarvoor ook twee woningen zouden moeten wijken. Met het wegvallen van subsidie is dit onzeker geworden. Op het perceel Oostelijk Slag 18 zullen alleen woningen worden herbouwd die vanwege de reconstructie van de infrastructuur van het glastuinbouwgebied moeten worden verplaatst. De vijf nieuw te bouwen woningen betekenen derhalve geen toename van het aantal woningen in het buitengebied.

Het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van dit bestemmingsplan rust op het perceel Oostelijk Slag 18 de bestemming "agrarische doeleinden, glastuinbouw". Het bouwen van een vijftal woningen op dit perceel is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Op grond hiervan wordt voor het onderhavige project een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Voor de vijf woningen dient het bestemmingsplan Buitengebied als toetsingskader:

- er geldt een rooilijnafstand uit het hart van de Lange Kruisweg van 15 m¹;
- de woningen krijgen geen grotere inhoud dan 500 m³;
- minimale afstand van 25 m¹ tot aangrenzende glasopstanden van tuinbouwbedrijven;
- de afstand van de woningen tot de erscheiding van "agrarische doeleinden, glastuinbouw" is minimaal 2 x de maximale bouwhoogte;
- de afstand van de woningen tot de erscheiding van "woondoeleinden" is min. 3 m¹.

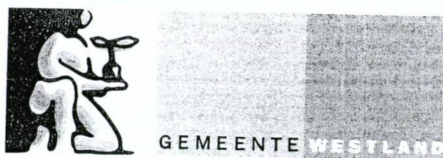
Aanvullend hierop wordt gesteld dat de goothoogte van de nieuw te bouwen woningen maximaal 6 meter mag zijn.

Verplaatsingsbeleid

De colleges van burgemeester en wethouders van de vorige gemeenten in het Westland hebben -onder de vlag van de Bestuurscommissie Westland vanuit het stadsgewest Haaglanden- ingezet op verplaatsing van woningen die vanwege de reconstructie van het glastuinbouwgebied niet langer op een bepaalde locatie gehandhaafd kunnen worden. Het gaat dan om reconstructie wat betreft wegen-, of waterinfrastructuur, maar ook om herstructurering en schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven. Bestaande burger- en agrarische woningen op locaties waar zij dergelijke reconstructies belemmeren zijn een realiteit waarvoor koude amovering geen alternatief is. De reconstructie wordt dan belemmerd omdat medewerking van particulieren op zich zal laten wachten en bovendien gaat een financiële impuls verloren. Het onderhavige bouwplan past in zoverre goed in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Eerder heeft de gemeente Monster vanwege reconstructie een woning naar het lint verplaatst aan de Poeldijkseweg.

Ruimtelijke aspecten

Langs een belangrijke doorgaande weg als de Lange Kruisweg is concentratie van woningbouw op zijn plaats. Het (achterliggende) aaneengesloten glastuinbouwgebied wordt reeds op vele plekken onderbroken door lintbebouwing. De woningen worden gesitueerd in het lint langs de Lange Kruisweg en staan de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw niet in de weg. De woningen sluiten goed aan bij de reeds bestaande woonbebouwing. Er is geen sprake van een inbreuk op beeld- en karakterbepalende kwaliteiten van de Lange Kruisweg. Bezien in de omgeving betekenen de woningen geen grote ruimtelijke ingreep.



Het karakter van het gebied verandert niet wezenlijk. Natuur- en/of landschappelijke waarden worden niet aangetast.

Beleid hogere overheden

In het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) (goedgekeurd GS 11 juni 2002) is de locatie Oostelijk Slag 18 aangeduid als duurzaam glastuinbouwgebied. Het gaat daarbij volgens bijlage A van het RSP om bestaand, te reconstrueren en nieuw te ontwikkelen aaneengesloten glastuinbouwgebied van langdurige aard, met inbegrip van daaraan gelieerde bestaande en nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen, voor ontsluitingswegen en waterlopen. De voorgenomen nieuwbouw van de betreffende burgerwoningen in een bebouwingslint vindt plaats in het kader van de sloop van bestaande woningen ten behoeve van de reconstructie van het glastuinbouwgebied en de verbetering van de verkeersontsluiting van die glastuinbouwbedrijven. Door het Stadsgewest Haaglanden is aan gedeputeerde staten kenbaar gemaakt dat het project een voorbeeld is voor de mogelijkheden om het betreffende duurzame glastuinbouwgebied te herstructureren en nieuw te ontwikkelen. De woningbouw is zodoende passend binnen de aanduiding duurzaam glastuinbouwgebied.

In het streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003) is het perceel Oostelijk Slag 18 aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied. Dit is het aaneengesloten (duurzaam) glastuinbouwgebied met inbegrip van woon- en bedrijfsgebouwen. "Herstructurering van een gebied kan aan de orde zijn om een waterhuishoudkundig, milieuhygiënisch en economisch duurzame inrichting te bewerkstelligen." Voorgaand is uitgelegd dat het project een bijdrage levert aan de versterking van de glastuinbouw. Vervangende woningbouw om de herstructurering/reconstructie van het glastuinbouwgebied kans van slagen te geven is passend binnen het beleid van de hogere overheden.

Cultuurhistorie/Archeologie

Het plangebied Oostelijk Slag 18 valt niet binnen een door gedeputeerde staten aangegeven gebied dat behoort tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. Er gelden geen archeologische waarden en er is een lage kans op archeologische sporen.

Watertoets

Waterberging

Het plangebied heeft een oppervlak van 0,5075 ha (zie bijgevoegde tekening). Uitgaande van de waterbergingsnorm van 325 m³/ha en een maximale peilstijging van 40 cm betekent dit dat het plan moet voorzien in een wateroppervlak van 412 m². In het plan is al 67 m² oppervlaktewater aanwezig (de helft van de aanwezige sloot). Derhalve is er in dit kader een aanvulling aan oppervlaktewater nodig van 345 m². De aanvulling wordt gerealiseerd door middel van het graven van een 4 á 4,5 meter brede sloot direct grenzend aan het plangebied. Een en ander zoals op bijgevoegde tekening is aangegeven.

Ten behoeve van de reconstructie van de Lange Kruisweg - waarmee wij eind dit jaar van start gaan - dient een klein deel (5 m²) van de in het plangebied aanwezige sloot te worden gedempt. De compensatie hiervan zal eveneens in de nieuw te graven sloot worden gevonden. Dit wordt meegenomen in de aanvraag keurvergunning in het kader van de reconstructie Lange Kruisweg. Overigens hebben wij het voornemen meerdere dempingen (totaal ca. 120 m²) die ten behoeve van de reconstructie nodig zijn in dit zelfde gebied te compenseren. Dit laatste zal eveneens in de aanvraag om keurvergunning worden meegenomen.



GEMEENTE WESTLAND

Riolering

De vijf woningen zullen - behoudens de dakvlakken - worden aangesloten op de in de Lange Kruisweg aanwezige drukriolering. De dakvlakken zullen via een leiding lozen op het oppervlaktewater.

Afstromend regenwater

In de huidige situatie loopt bij hevige regenval de aan het plangebied grenzende sloot over, waardoor de aanliggende tuinbouwbedrijven wateroverlast ondervinden. Kennelijk is de afvoer van deze sloot te gering. Door het graven van eerder genoemde sloot (aanvullend oppervlaktewater) wordt een extra waterberging verkregen. Hierdoor worden de aanliggende percelen minder afhankelijk van de directe afvoer van het regenwater via deze bestaande sloot.

Grondwaterspiegel

Het plangebied is ca. 70 cm opgehoogd. Door de eerder genoemde te graven sloot zal tevens een mogelijke verhoging van de grondwaterspiegel ter plaatse van het aan de noord-oost zijde van het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijf worden voorkomen.

Waterkering

In het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in een brief van 5 april 2004 ingestemd met de realisatie van het project.

Ecologie

Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch (hoofd)structuur.

Verkeer/parkeren

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er geldt een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats op eigen terrein per woning.

Wet geluidhinder

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszone van de Lange Kruisweg. Op grond van de Wet geluidhinder is een maximale geluidsbelasting toegestaan van 50 dB(A). De geluidsbelasting voor deze woningen is berekend op 55 dB(A). Gedeputeerde staten hebben bij besluit van 22 januari 2003 hogere grenswaarden vastgesteld voor de nieuw te bouwen woningen. De woningen vallen eveneens binnen de zone van het industrieterrein Maasvlakte/Europoort. Ook hier hebben gedeputeerde staten bij besluit van 13 februari 2003 hogere grenswaarden van 55 dB(A) vastgesteld.

Milieu

Op grond van artikel 26.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Naaldwijk moet tussen nieuwe (vrijstaande) woningen en bestaande bedrijven een minimale afstand van 25 meter worden aangehouden tussen de verblijfsruimten van de woning en de bedrijfsruimte van het bedrijf of het gedeelte van de kas waar geteeld wordt. Deze afstand is gebaseerd op het (tegenwoordige) Besluit glastuinbouw. Door de aan te houden afstand heeft de nieuwbouw geen consequenties (in de vorm van strengere eisen) voor omliggende tuinbouwbedrijven. Op grond van het Besluit glastuinbouw geldt wat betreft de geluidshinder een geluidszone van minimaal 50 m¹ ongeacht de aanwezigheid van woningen. Tenzij er binnen een afstand van 25 m¹ woonbebouwing aanwezig is worden er tevens geen nadere eisen gesteld voor wat betreft lichthinder.

OPEN LAND

TE GRAVEN SLOOT OP BASIS VAN WATERBERGINGSNORM (345 m²)

5 ST. WOONKAVELS IN VOORBEREIDING

5078

5079

TE DEMPEN SLOOT (CA. 5M2)
AAN TE BRENGEN BETONDUIKER
DIMENSIONERING IN OVERLEG HHB

LANGE KRUISWEG

LANG

WATERSILO
4862

OOSTELIJK SLAG

16

18

18

3617

3201

3773

82