



GEMEENTE WESTLAND

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

Henk Scholtes Makelaardij BV
Gerbrandystraat 43
2672 BK NAALDWIJK

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. W-VO_GTB-2013- 0256	DOCUMENTNR. 13-0087705	BIJLAGE(N) 1
CONTACTPERSOON B.E. Schult		AFDELING/TEAM ROV/STB	DOORKIESNUMMER (0174) 672 357	DATUM VERZONDEN 27 JUN 2013
ONDERWERP Vooroverleg glastuinbouw Kwekerij Theo Zwinkels Sint Jorispad 3/5				

Geachte heer Scholtes,

Op 14 maart 2013 heeft u namens de heren A. J Boers en A.N. Middelburg een verzoek tot vooroverleg Glastuinbouw ingediend voor het wijzigingen van de bestemming van de woningen Sint Jorispad 3 en 5. Het verzoek is door Vollebregt Barten aangevuld met de door AGRO Adviesburo opgestelde reconstructietekening (nr. 162100-A12-tot-sche-004) met de aan het verzoek ten grondslag liggende herstructurering van Kwekerij Theo Zwinkels.

De reconstructie van het glastuinbouwbedrijf van Kwekerij Theo Zwinkels behelst de toevoeging van de percelen C 2071 (ged.), C 2548 (ged.), C 2549 (ged.) en (niet genoemd in het verzoek) C 2070 (ged). Ten behoeve van de herstructurering is het noodzakelijk een watergang (lopende van het perceel Galgeweg 60 naar het Sint Jorispad) te dempen en te vergraven langs het Sint Jorispad, achter Sint Jorispad nummer 5. Tevens dienen drie bestaande watersilo's te worden vervangen door een waterbassin die is geprojecteerd aan het Sint Jorispad tussen nummer 3 en 5. De reconstructie betreft tevens het verzoek tot wijziging van de bestemming van de agrarische bedrijfswoningen Sint Jorispad 3 en 5 naar "Wonen", met de aantekening dat voor de woning Sint Jorispad 3 tevens wordt verzocht om na sloop van deze woning ter plaatse 2 woningen te mogen bouwen op twee gelijke kavels.

Wij hebben het verzoek beoordeeld en zijn van mening het VCO gehoord dat uitvoering van de reconstructie zoals aangegeven aanvaardbaar is. Er is sprake van volwaardig bedrijf met een doelmatige verkaveling. Wel dient oplossing te worden gevonden voor het parkeertekort dat ontstaat na de uitbreiding met 1,6 ha glas. Na uitbreiding bedraagt de oppervlakte van het bedrijf 7,6 ha. Op grond van de planregels zouden hiervoor $7,6 \times 4pp = 30,4 = 31$ parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, terwijl het aantal parkeerplaatsen momenteel slechts 16 bedraagt. Een tekort derhalve van 15 parkeerplaatsen. Voor wat betreft het vergraven van het water dient vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte en afstandsmaten van de kas en bijbehorende voorzieningen verwijzen wij u kortheidshalve naar de planregels van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland".



Met betrekking tot het verzoek tot het wijzigen van de bestemming van de woning Sint Jorispad 5 delen wij u het volgende mede

De door u en Vollebregt Barten aangeleverde inrichtingstekening zijn niet geheel gelijk voor wat betreft de overblijvende oppervlakte van de kavel Sint Jorispad 5. Teneinde misverstanden te voorkomen delen wij u mede dat wij van mening zijn dat de woning toekomstige herstructurering niet in de weg zal liggen, doch dat wij uitsluitend bereid zijn om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van de woning wanneer de oppervlakte van het perceel dat achterblijft in eigendom bij de heer Middelburg maximaal 1.170m² bedraagt. **Alle gronden boven de 1.170** dienen te worden overgedragen ten behoeve van de herstructurering van Kwekerij Theo Zwinkels. **Het woonvlak zal na wijziging een maximale oppervlakte kunnen verkrijgen van 1.000m², terwijl de overige 170 m² in de vorm van de ter plaatse van de aanwezige watergang en het weggedeelte Sint Jorispad de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" behoudt.**

Voor wat betreft het verzoek tot wijziging van de bestemming van de woning Sint Jorispad 3 geldt hetzelfde als voor Sint Jorispad 5, dat wij van mening zijn dat de woning toekomstige herstructurering niet in de weg zal liggen. De oppervlakte van de kavel dat in eigendom achterblijft bij de heer Boers bedraagt maximaal 1.000 m² verhoogd met de oppervlakte (ca 90 m²) ter plaatse van het weggedeelte van het Sint Jorispad. Deze kavel dient aan te sluiten aan het perceel Sint Jorispad 1, kadastraal bekend sectie C. nummer 1586. Alle gronden boven de 1.090 m² dienen te worden overgedragen ten behoeve van de herstructurering van Kwekerij Theo Zwinkels. Met betrekking tot het subsidiaire verzoek om een kavel met een oppervlakte van c.a. 1.750 m² na sloop van de woning, te splitsen en twee woningen te bouwen, **delen wij u mede dat wij de herbouw van de woning Sint Jorispad 3 en de uitplaatsing van een andere woning aanvaardbaar achten.** Hiervoor dient aanvrager in het bezit te zijn van een door ons college goedgekeurd woonrecht. Er dient dan sprake te zijn van twee gelijke naast elkaar gelegen kavels, waarvan één kavel dient aan te sluiten aan het perceel Sint Jorispad 1, kadastraal bekend sectie C. nummer 1586.

Een aandachtspunt is de in-/uitrit. Op dit moment is er sprake van **1 in-/uitrit** ter plaatse van de woning Sint Jorispad 3. De verkeersveiligheid is meestal gebaat bij een zo klein mogelijk aantal uitritten. Wanneer door de aanvrager een keuze is gemaakt voor de bouw van één of twee woningen kan worden getoetst wat de meest verkeersveilige situatie is.

Vermoedelijk ten overvloede delen wij u mede dat de planregels van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland bij de bouw van de woningen in acht moeten worden genomen. Deze informatie kunt u vinden op internet of verkrijgen van de consultants van het omgevingsloket van de gemeente Westland.

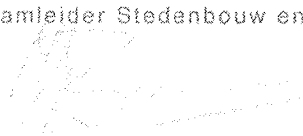
Het gezamenlijk ingediende reconstructieplan geeft ons aanleiding om u c.q. uw cliënten nadrukkelijk te wijzen op de onaanvaardbare met het bestemmingsplan strijdige situatie die dreigt te ontstaan bij het perceel Galgeweg 60. Zoals is toegelicht in het VCO verkoopt de eigenaar van het perceel Galgeweg 60 wel een deel van zijn gronden voor de reconstructie maar doet geen verzoek tot wijziging van de bestemming van de woning. Hiermee neemt de eigenaar zelf bewust het risico om in strijd met de bestemming te blijven zitten in een agrarische bedrijfswoning. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat strijdig gebruik, een teveel aan gronden in eigendom (meer dan 1.000m²) en een teveel aan bijgebouwen niet zullen accepteren, temeer daar de oplossing van het eerder genoemde parkeertekort o.i. kan worden opgelost op het perceel Galgeweg 60. Wij



dringen er bij beide partijen nadrukkelijk op aan het parkeerprobleem en het toekomstige strijdige gebruik gezamenlijk op te lossen met in achtneming van de bestemmingsplanregels.

Tot slot wijzen wij u er op dat deze brief een principe medewerking betreft naar aanleiding van een vooroverlegverzoek en niet gelijk staat aan een besluit, omdat immers nog een planologische procedure (wijzigingsplan) moet worden gevoerd, alvorens sprake is van een bestemmingswijziging en er kan worden gebouwd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
namens hen,
teamleider Stedenbouw en Bestemmingsplannen,


J.W. Boerman (wnd.)

C 2990

C 1015

1170 m²

Bericht van webpagina

1000 m ²
170 m
1170 m ²

OK

1000 m²

C 533

C 2071