



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

HET architectenbureau
t.a.v. mevr. G. van Erven-Langenberg
Postbus 391
2670 AK NAALDWIJK

UW BRIEF
11-05-2018

UW KENMERK

ZAAK-/PROJECTNR.
W-QS_GTB-2018-
0859

DOCUMENTNR.
18-0139330

BIJLAGE(N)
1

CONTACTPERSOON
W.J. Zweerink

CLUSTER
Beleid

TELEFOONNUMMER
(0174) 673 066

DATUM VERZONDEN

18 JUNI 2018

ONDERWERP

Quicksan Mariëndijk 40, te Naaldwijk

Geachte mevrouw Van Erven-Langenberg,

Op 11 mei 2018 heeft u namens de familie Ammerlaan een quickscan-verzoek ingediend. Het verzoek betreft het vergoten van de bestemming 'Wonen' en het splitsen van de woning Mariëndijk 40 in Naaldwijk naar twee wooneenheden. De kavel bestaat uit drie kadastrale percelen, te weten:

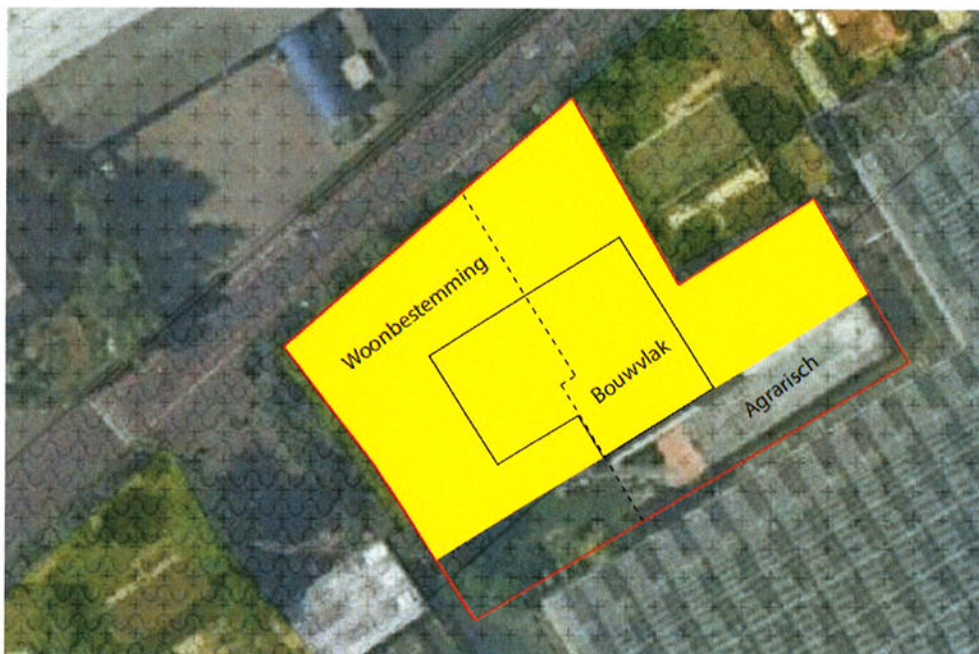
NWK 01A 4305	896 m2	Bestemming 'Wonen'
NWK 01A 5042	410 m2	Bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'
NWK 01A 5218	930 m2	Bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'



plangebied rood omkaderd



Op perceel 4305 staat de voormalige agrarische bedrijfswoning Mariëndijk 40. Op de overige percelen is een aantal bijgebouwen gesitueerd die zijn blijven staan nadat het agrarische bedrijf waarbij de woning hoorde is verkocht. De familie Ammerlaan is voornemens een groot deel van de bijgebouwen weg te halen en zo ruimte creëren om de huidige woning aan beide zijden uit te breiden zodat er twee woningen ontstaan.



Voorstel van de familie Ammerlaan voor de nieuwe situatie

De huidige woning is bewoond door de heer en mevrouw Ammerlaan. Indien het plan doorgang vindt is het de bedoeling dat hun dochter en haar partner de woning aan de rechterzijde gaan betrekken. Het is bekend dat hiervoor een woonrecht aangekocht dient te worden.

De eigenaar van het achtergelegen tuinbouwbedrijf heeft aangegeven geen interesse te hebben in de agrarische gronden.

Wij hebben uw verzoek voorgelegd voor advies aan het VCO (Vorbereidend Coördinerend Overleg t.b.v. de glastuinbouw). Het VCO heeft uw verzoek besproken in haar vergaderingen van 23 mei 2018. De heer Ammerlaan en zijn schoonzoon hebben het plan in deze vergadering toegelicht.

Het VCO staat in beginsel niet negatief tegenover het verzoek om de woonbestemming ter plaatse te vergroten en een tweede woning te realiseren op de locatie. Ook is het VCO van mening dat het verwijderen van de bijgebouwen op de voor 'Agrarisch-Glastuinbouw' bestemde gronden een positieve ontwikkeling is. In 2011 is middels een brief (kenmerk 11-0955699) reeds kenbaar gemaakt dat deze bebouwing in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt gebruikt.

Desalniettemin heeft het VCO negatief geadviseerd op uw concrete inrichtingsvoorstel voor de nieuwe situatie. Hoewel de eigenaar van het achtergelegen tuinbouwbedrijf heeft aangegeven geen interesse te hebben in de agrarische gronden, is het VCO van mening dat deze gronden in de toekomst nog gebruikt kunnen worden ten dienste van de glastuinbouw. Het is daarom niet wenselijk de woonbestemming te vergroten naar achteren toe, het duurzaam glastuinbouwgebied

in. Tevens voldoet het ingediende voorstel niet aan de geldende minimale afstanden tot bestemmingsgrenzen. Het is tenslotte niet wenselijk om het woonkavel behorende bij de toe te voegen woning achter de bestaande woning Mariëndijk 40A te laten doorlopen.

Zoals gezegd staat het VCO in beginsel niet negatief tegenover het vergroten van de woonbestemming en het toevoegen van een tweede woning op de locatie. Als bijlage bij deze brief is een tekening opgenomen met de randvoorwaarden om mee te werken aan een (gedeeltelijke) uitbreiding van de woonbestemming ten behoeve van het realiseren van een tweede woning op het perceel.

Uitgangspunt is dat het bestaande woonvlak tot aan de grens met kavel nummer 4420 kan worden vergroot, waarbij de huidige bestemmingsgrens in zuidoostelijke richting wordt doorgetrokken. Rekening houdend met een afstand van 12,5 meter tot het hart van de weg en 10 meter tot de bestemmingsgrens blijft er een zone over waarbinnen twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Zodoende komen de woningen in lijn met de bestaande bebouwing langs de Mariëndijk te liggen, wat een ruimtelijke verbetering oplevert. Het is tenslotte voorstelbaar om de woonbestemming verder naar het oosten door te trekken, zodat het woonvlak Mariëndijk 40A naar achteren toe vergroot kan worden.

Conclusie

Gelet op het advies van het VCO zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het voeren van een wijzigingsprocedure conform de artikelen 3.7.2, 3.7.3 en 20.5.1 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland', voor wijziging van het in de bijlage aangeduide gebied van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen' en het vergroten van het aantal woningen per bestemmingsvlak tot maximaal 2.

Voor de toe te voegen woning is een woonrecht benodigd. Het gedeelte achter de woning Mariëndijk 40A kan eventueel tevens gewijzigd worden naar 'Wonen', mits deze grond wordt verkocht aan de eigenaar van deze woning.

De overige gronden behouden de huidige bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Als voorwaarde voor de bestemmingswijziging dient daarom voor alle gronden buiten het voor 'Wonen' aangegeven vlak een koopoptie te zijn verstrekt aan de eigenaar van het achterliggende tuinbouwbedrijf. Tevens dienen alle opstallen op deze gronden te worden gesloopt en afgevoerd.

Het formele wijzigingsverzoek kunt u schriftelijk indienen bij het 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.

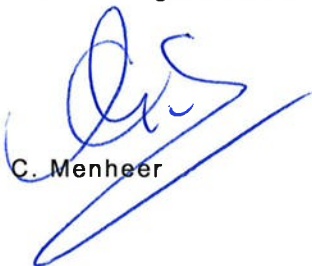
Leges

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 Westland,
namens hen,
Teammanager Cluster Beleid



C. Menheer

