

NOTITIE ONTWIKKELING 'KRALINGERHOEK - LOCATIE VERBOON'

260.316.00
1 NOVEMBER 2016

AANLEIDING

In 2015 is het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' vastgesteld, waarmee de herontwikkeling van de bedrijven Kroes en Welvreugd – beiden gevestigd aan de Westgaag in Maasland – gefaciliteerd is. In het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' is een deel van de bedrijfspercelen bestemd voor een derde (destijds nog onbekend) bedrijf. De nieuwvestiging van een derde bedrijf is echter uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat er elders in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland een bedrijf wordt gesaneerd. Thans doet zich deze mogelijkheid voor; aannemersbedrijf Verboon is voornemens te verhuizen naar de locatie Kralingerhoek.

De gemeente Midden-Delfland ziet de verplaatsing van Verboon als een unieke kans om het buitengebied een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven. Om die reden wil de gemeente medewerking verlenen aan een uitbreiding van het bedrijfsareaal in de Kralingerhoek. Deze extra ruimte is nodig omdat Verboon meer ruimte zoekt dan het bedrijf op dit moment heeft. Daartoe wordt een deel van het kassencomplex aan de oostzijde - dat in bestemmingsplan Kralingerhoek tot landschappelijke overgangszone is bestemd - voor bedrijfsdoeleinden bestemd. Voor deze nieuwe ontwikkeling is een herziening en uitbreiding van het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' noodzakelijk.

Zowel het provinciaal beleid (Gebiedsprofiel Midden-Delfland) als het landschapsontwikkelingsperspectief doen uitspraken over de kwaliteit van het Midden-Delflandgebied in het algemeen en over de linten (waaronder de Westgaag) in het bijzonder. Daarnaast heeft het college de visie 'Westgaag' vastgesteld. Eén van de belangrijkste uitgangspunten daarbij is het behouden en versterken van de openheid van het gebied en het zorgen voor zichtlijnen richting het landschap. Hiermee wordt aangesloten op het principe "Linten blijven linten" uit het gebiedsprofiel. In de voorliggende notitie wordt beoordeeld in hoeverre de voorliggende ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Zuid-Holland.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

LIGGING PLANGEBIED



VOORMALIGE
STOOMTRAM



KRALINGERHOEK



LOCATIE
VERBOON

WESTGAAG

ACHTERGROND

De westrand van de gemeente Midden-Delfland wordt gekenmerkt door een overganggebied van 'gras naar glas'. Op de Westgaag - het bebouwingslint tussen Schipluiden en Maassluis - is deze scheiding duidelijk zichtbaar. Ten zuiden van het lint en de gelijknamige watergang ligt het open veenweidegebied van de Dijkpolder. Aan de noordzijde van de Westgaag ligt een verscheidenheid aan kleine en grote percelen met woonhuizen en bedrijfskavels. Achter deze zone ligt het duurzaam glastuinbouwgebied van de Oude Campspolder.

Haaks op de Westgaag zijn de Zuidgaag en - parallel daaraan - de Commandeurskade gelegen. De Commandeurskade is een oud bebouwingslint tussen Schipluiden en Maasland, waarbij de bebouwing zich met name aan de oostzijde van het lint bevindt. Achter deze bebouwingszone ligt het open veenweidelandschap van de Commanderspolder. Ten westen van de Zuidgaag en Commandeurskade ligt het open veenweidegebied van de Dijkpolder.

Daar waar de West- en Zuidgaag bij elkaar komen is thans het aannemersbedrijf Verboon gesitueerd. Gelet op de ontwikkelingsgeschiedenis van de linten en de beleving van het open veenweidelandschap is de ligging van het bedrijf merkwaardig en enigszins ongelukkig. Zoals hierboven aangegeven zijn de bebouwingslinten Westgaag en Commandeurskade hoofdzakelijk eenzijdig bebouwd. Het aannemersbedrijf Verboon vormt hierop een uitzondering en belemmert daardoor het zicht op het open veenweidelandschap van de Dijkpolder, komende vanaf de Oostgaag.

Direct ten zuidwesten van het bedrijf is het voormalige tracé van de stoomtram tussen Schipluiden en Maasland/De Lier nog zichtbaar. De oude dijklichamen zijn nog zichtbaar in het landschap, echter zijn de tramrails inmiddels vervangen door fietspaden.



HUIDIGE SITUATIE

LOCATIE VERBOON



Daar waar de West- en Zuidgaag elkaar ontmoeten is momenteel aannemersbedrijf 'Verboon' gesitueerd. Het bedrijf is gevestigd op een zeer markante locatie, op de plek waar de Molenweg, Oost- en Westgaag samenkomen. De omvang van het bedrijf, in combinatie met de markante ligging, zorgen er voor dat het zicht op de Dijkpolder (ten zuidwesten van de locatie) grotendeels belemmerd wordt door de aanwezige bedrijfsbebouwing op het

perceel. Bovendien maakt het geheel een rommelige indruk, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet ten goede komt. De gemeente Midden-Delfland ziet in de verplaatsing van Verboon dan ook een unieke kans om het buitengebied een kwaliteitsimpuls te geven. Om die reden wil de gemeente medewerking verlenen aan de verplaatsing van het bedrijf naar de locatie 'Kralingerhoek'.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

(INDICATIEF)

LOCATIE VERBOON

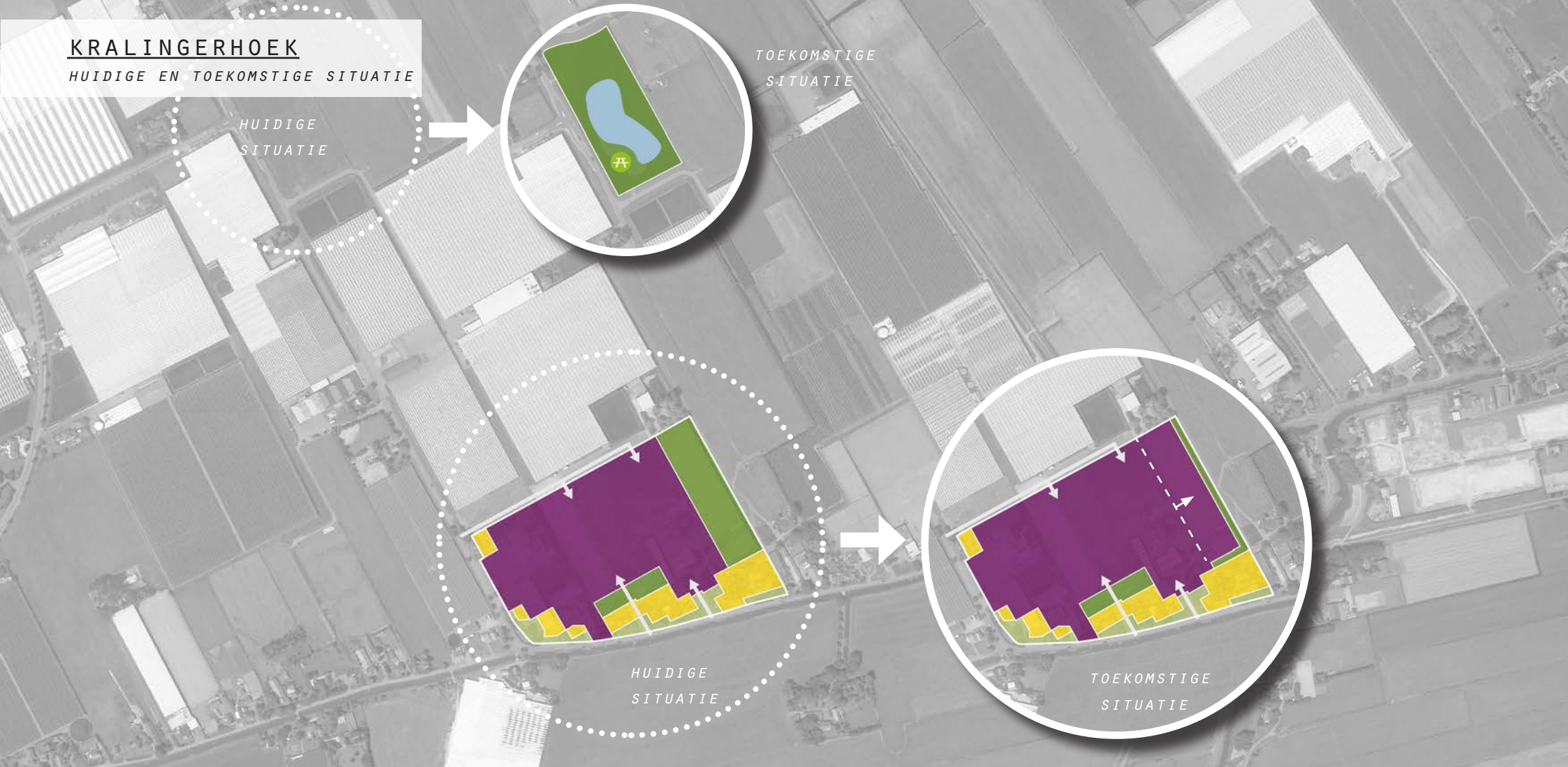


Door de verplaatsing van het aannemersbedrijf naar de locatie 'Kralingerhoek' ontstaan kansen om het buitengebied van Midden-Delfland een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven. Het bovenstaande kaartbeeld schetst een indicatief - géén definitief - eindbeeld voor de locatie 'Verboon'. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning behouden en omgezet naar een reguliere burgerwoning. De overige bedrijfsbebouwing wordt volledig gesaneerd, waardoor

ruimte ontstaat voor natuurontwikkeling (in de vorm van rietlanden) langs de Westgaag, het terugbrengen van zichtlijnen op het achterliggende veenweidelandschap en het beter beleefbaar (zichtbaar) maken van het voormalige stoomtramtracé. Door ruimte te bieden aan natuurontwikkeling, ontstaan bovendien kansen om het plangebied te verbinden met de Ecologische Hoofdstructuur direct ten oosten van het plangebied.

KRALINGERHOEK

HUDIGDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE



De verplaatsing van aannemersbedrijf Verboon naar de locatie 'Kralingerhoek' is niet zonder meer mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' biedt - naast de reeds aanwezige bedrijven Welvreugd en Kroes - ruimte voor een derde bedrijf. De gereserveerde ruimte voor dit derde bedrijf is echter onvoldoende om het aannemersbedrijf te kunnen huisvesten. Om de verplaatsing van Verboon te faciliteren wordt de landschappelijke overgangszone aan de oostzijde van het plangebied in kwantitatieve zin afgewaardeerd. De betreffende overgangszone bestaat in de huidige situatie uit kaal grasland, aansluitend bij het karakter van het open veenweidegebied. In de toekomstige situatie is de ruimte beperkt, maar wordt wel een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt. De overgangszone wordt voorzien van opgaande beplanting. Daarbij wordt gekozen voor gebiedseigen beplanting zoals knotwilgen en elzen, aansluitend bij de gebiedskenmerken van Midden-Delfland. De landschappelijke overgangszone zoals deze ten tijde van bestemmingsplan Kralingerhoek

(2015) voorzien was, had tevens een belangrijke waterbergende functie, ter compensatie van de aangrenzende bedrijvenzone. Om in de toekomstige situatie te kunnen voorzien in voldoende waterberging, wordt ten noorden van de locatie 'Kralingerhoek' ruimte geboden voor 'natte' natuurontwikkeling met (voldoende) oppervlaktewater, natuurvriendelijke oevers en rietlanden. Daarmee wordt niet alleen eventuele bodemdaling tegengegaan, maar ontstaan tevens mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie. Waterberging is reeds mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Gras waarin de locatie de bestemming Agrarisch met Waarden heeft. Op grond van deze bestemming is water toegestaan, alsmede natuurvriendelijke oevers en extensief recreatief medegebruik. Desondanks toch de locatie toch in de bestemmingsplanwijziging meegenomen. Op die manier kan namelijk worden geborgd dat er ook daadwerkelijk een minimaal aantal vierkante meters water wordt gerealiseerd.

PROFIEL OVERGANGSZONE

Door de benodigde uitbreiding van de bestemming bedrijven op Kralingerhoek, zal de voorziene landschappelijke overgangszone (grotendeels) komen te vervallen. Het groen vervuult de Kralingerhoek voor de locatie Verboon. In de praktijk zal evenwel een kwaliteitsverbetering ontstaan aan de noordoostzijde van Kralingerhoek. De huidige kassen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwe bedrijfsbebouwing achter een groene zoom van 5 meter breed. De bestaande watergang krijgt aan de zijde van de bedrijven een dichte rij elzen of elzensingel de bedrijfsbebouwing maskeert. Ter plaatse van de te handhaven kas-constructie wordt, vanwege de beperkte ruimte, gekozen voor wilgen aan de waterkant.

Door te kiezen voor een profiel met een elzensingel, kan een dicht groen scherm worden gerealiseerd dat de bedrijfsbebouwing voldoende aan het zicht onttrekt. Doordat de elzen in een elzensingel laag vertakt zijn, en tegelijkertijd een grote hoogte kunnen bereiken, kan worden volstaan met een smalle groenzone die toch voldoende dicht is.



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het bestemmingsplan Kralingerhoek staat 50% bebouwing toe met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de bebouwing op de gronden die al in het bestemmingsplan Kralingerhoek zijn voorzien is door Böhrtlingk architectuur een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat in overleg met de Provincie uiteindelijk in het bestemmingsplan is opgenomen. Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitplan ook voor deze uitbreiding van de Kralingerhoek te gebruiken.

Bedrijfsbebouwing

Uitgangspunt is dat de bedrijfsbebouwing de goot in de langsrichting heeft, waardoor de hoogte direct aan de groene zoom tot 6 meter beperkt blijft. Door te kiezen voor een neutrale kleur (zoals groen of grijs) of meer traditioneel metselwerk in aardetinten, wordt voorkomen dat achter de groene zoom een te contrasterende wand ontstaat.

Erfafscheidingen

Daar waar geen bebouwing komt, is het aan te bevelen om eventuele buitenopslag zoveel mogelijk uit zicht te houden. Dit voorkomt dat de voertuigen van de bedrijven met veelal een opvallende kleurstelling (rood, oranje, geel) het groene beeld domineren. Door bijvoorbeeld een erfafscheiding, in kleur en materiaal aansluitend op de bovengenoemde bebouwing te plaatsen kan een rustige achtergrond achter de bomenrij worden gerealiseerd.



WATERBERGING

Het recent vastgestelde bestemmingsplan Kralingerhoek bevat de verplichting om 3.500 m² aan watercompensatie te realiseren, op het terrein zelf, of in overleg met het waterschap elders in de Kralingerpolder. Door de komst van Verboon, zal op de locatie verboon een sterke verbetering van de waterhuishouding plaatsvinden; bebouwing en verharding maken daar plaats voor groen. De groen-landschappelijke overgangszone, waarin de huidige kassen waren wegbestemd, zal echter grotendeels bebouwd en verhard kunnen worden.

Om te voldoen aan de benodigde waterberging is een perceel agrarische grond ten noorden van de locatie, grenzend aan de Burgerweg aangekocht. Op deze plek kan de benodigde watercompensatie ruimschoots plaatsvinden.

Het perceel maakt deel uit van het huidige open veenweidelandschap en grenst direct aan het glastuinbouwgebied. Daarmee is vanuit de openbare wegen in het glastuinbouwgebied het open veenweidelandschap goed te ervaren. De locatie vormt daarmee een soort entree of venster op het open veenweidelandschap vanaf de Burgerweg. Door naast het inrichten van de waterberging enige extensieve recreatie mogelijk te maken kan het gebied goed worden vormgegeven vanuit bestaande landschapskwaliteiten.

Door aanleg van een nieuwe waterpartij met rietoevers, ontstaat zo een betere overgang tussen het glastuinbouwgebied en het open veenweidelandschap van Midden-Delfland. Gedacht kan worden aan een invulling die aansluit op de bestaande waterpartij aan de Scheeweg, op enige afstand van de locatie.

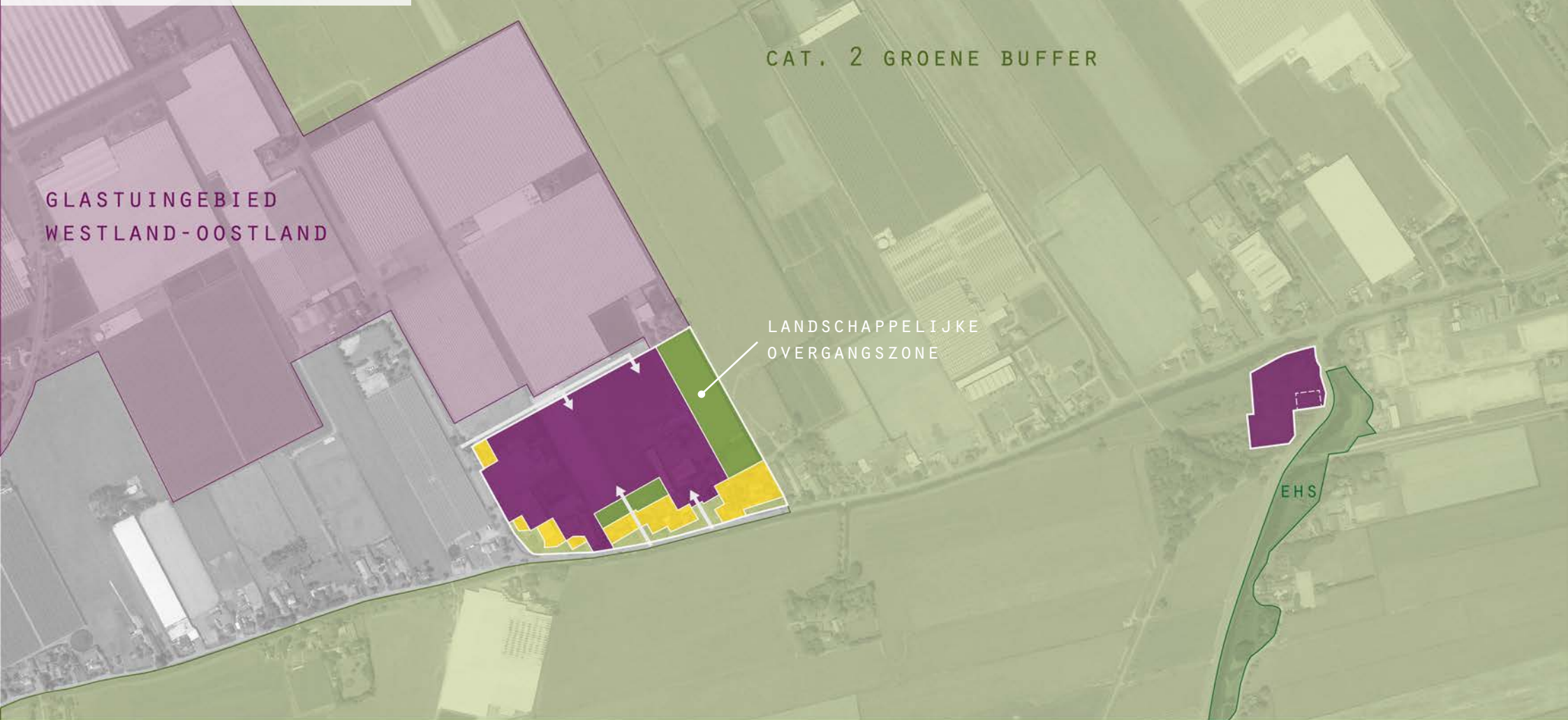
De exacte invulling zal in overleg met het waterschap worden vormgegeven.



INDICATIEVE INVULLING WATERBERGING

VERORDENING RUIMTE

BESTAANDE SITUATIE



Uit de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de locatie 'Kralingerhoek' is gelegen op de grens tussen 'gras' (Cat. 2 Groene Buffer) en 'Glas' (Glastuinbouwgebied Westland-Oostland). Voor de locatie 'Kralingerhoek' gelden geen verplichtingen vanuit de Verordening Ruimte. Om de overgang van de bedrijven Kroes en Welvreugd naar het aangrenzende veenweidegebied (Cat. 2 Groene Buffer) te waarborgen, is in het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' een landschappelijke overgangszone voorzien. Daarmee is een 'zachte' overgang naar het omliggende landschap gewaarborgd.

De locatie 'Verboon' is midden in het veenweidelandschap gelegen, dat in de Verordening Ruimte is aangemerkt als 'Cat. 2 Groene Buffer'. Het behoud van deze groene buffers is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. Om de ruimtelijke kwaliteit van groene buffers te behouden c.q. te versterken wordt ingezet op sanering van (leegstaande) bebouwing, het wegnemen van verharding en het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen. Naast de aanwijzing als 'Groene Buffer' is de Zuidgaag - direct ten oosten van het plangebied - aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

VERORDENING RUIMTE

TOEKOMSTIGE SITUATIE

GLASTUINGEBIED
WESTLAND-OOSTLAND

LANDSCHAPPELIJKE OVERGANGSZONE



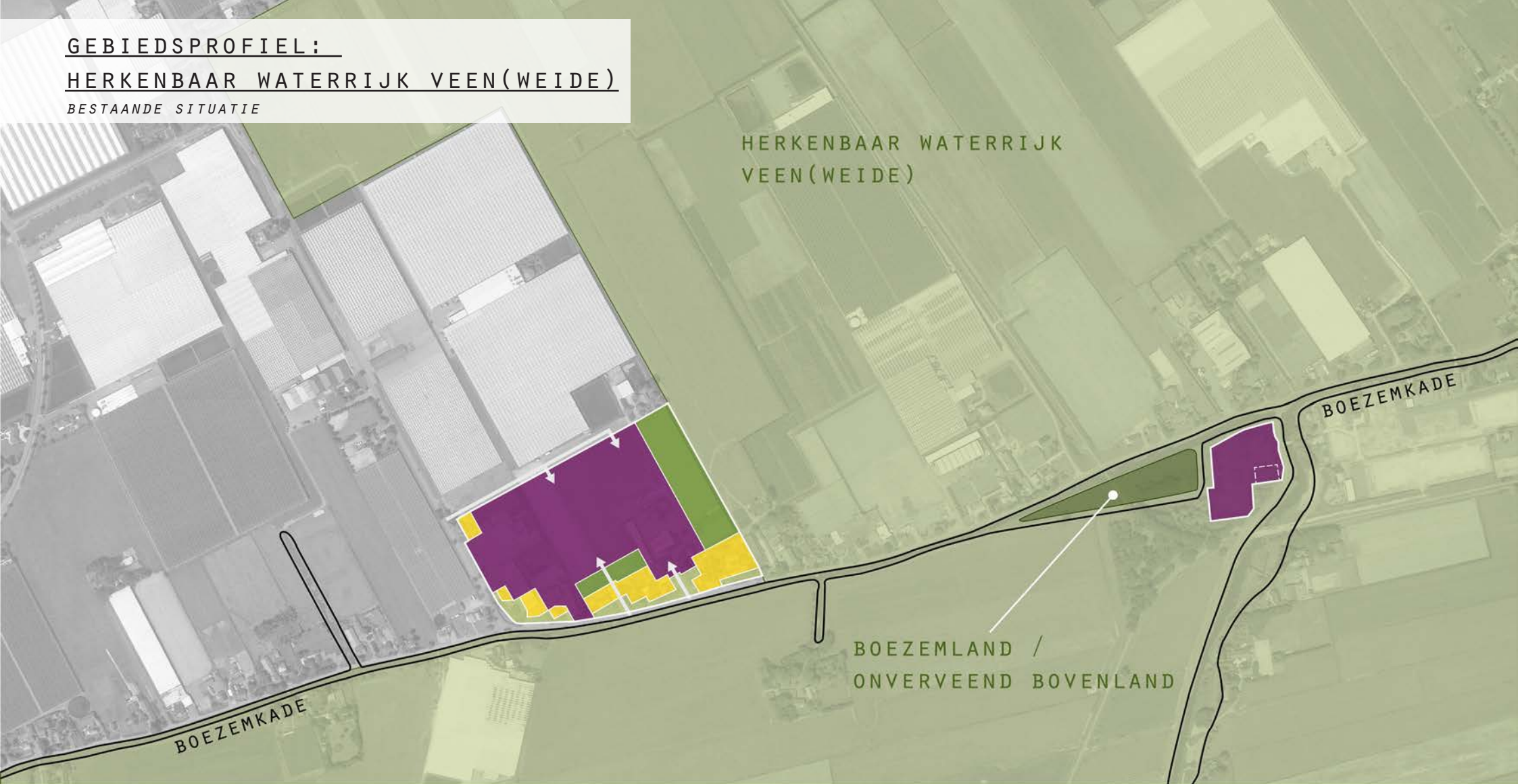
Om de verplaatsing van aannemersbedrijf Verboon naar de locatie 'Kralingerhoek' mogelijk te maken, wordt de landschappelijke overgangszone deels opgeslokt door bedrijvigheid. Om een 'zachte' overgang naar het aangrenzende veenweidelandschap te waarborgen wordt echter een smalle strook van 5 meter gehandhaafd, waardoor het mogelijk is de bedrijvigheid op zorgvuldige wijze in te passen in het bestaande landschap. Daarbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting, zoals elzen en knotwilgen. Het afzwakken van de landschappelijke overgangszone op de locatie 'Kralingerhoek' weegt echter niet op tegen de kwaliteitsslag die gemaakt kan worden op de locatie 'Verboon'. Door de sanering van de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van verharding ontstaan kansen

voor natuurontwikkeling langs de Westgaag, het terugbrengen van zichtlijnen op de Dijkpolder en het beter beleefbaar (zichtbaar) maken van het cultuurhistorisch waardevolle stoomtramtracé. Daarmee wordt sterk ingezet op het behoud en het versterken van de Groene Buffer. Bovendien ontstaan er kansen om aansluiting te zoeken bij de EHS, ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op het voorgaande sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de doelstellingen en ambities van de provincie Zuid-Holland ten aanzien van Cat. 2 (Groene Buffer) gebieden.

GEBIEDSPROFIEL:

HERKENBAAR WATERRIJK VEEN(WEIDE)

BESTAANDE SITUATIE

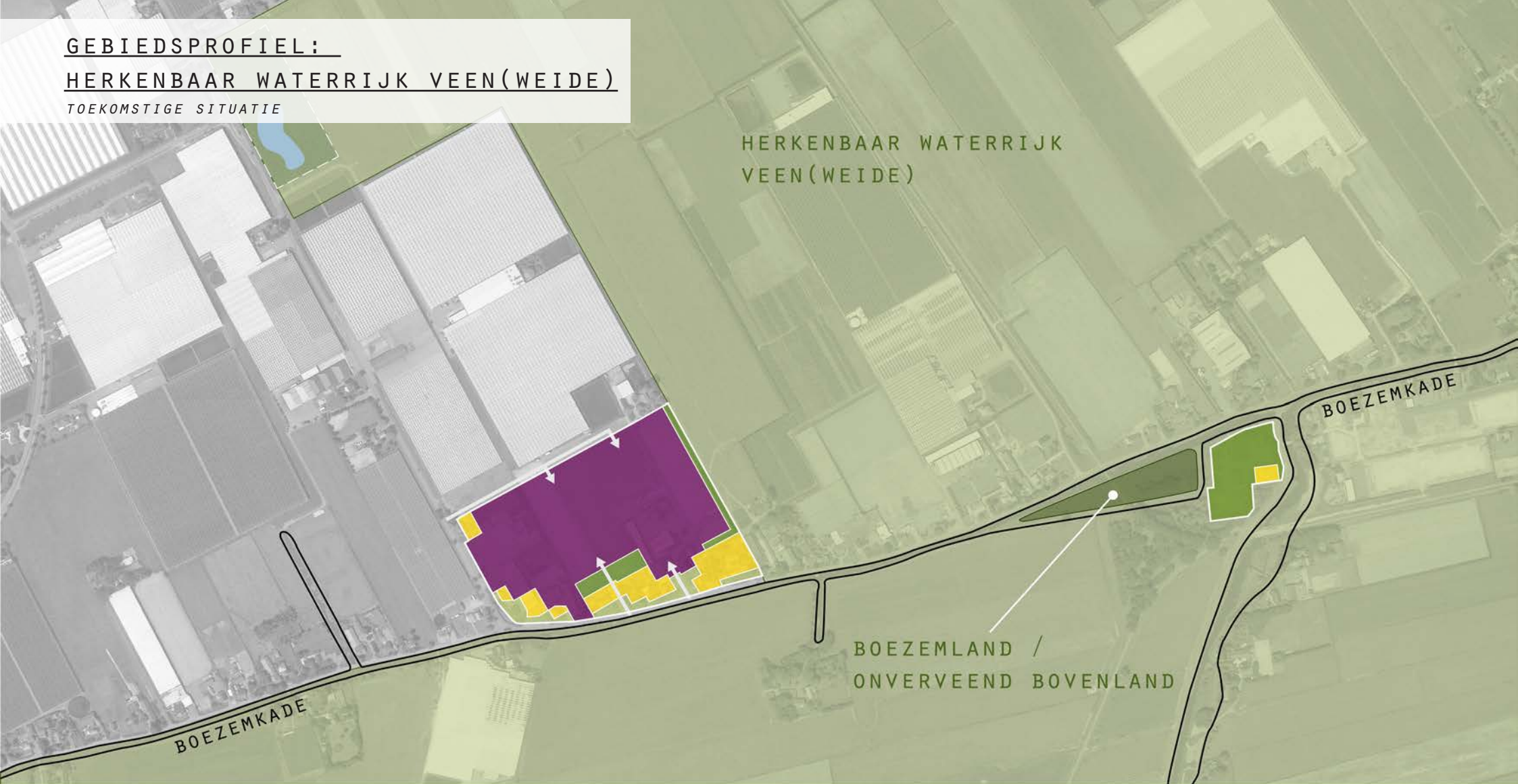


Het waarborgen en - waar mogelijk - versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk speerpunt van de provincie Zuid-Holland. Met het opnemen van de kwaliteitskaart in de Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is hiertoe een eerste aanzet gedaan. De kwaliteitskaart is vervolgens uitgewerkt in diverse gebiedsprofielen, waaronder ook voor Midden-Delfland. Het gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat speelt er), uitgangspunten (waar willen we heen), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (hoe bereiken we de uitgangspunten) van het open agrarisch landschap van Midden-Delfland. Het biedt partijen handvatten om ontwikkelingen te initiëren zodanig dat kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De belangrijkste identiteit van Midden-Delfland wordt

gevormd door 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)'. Deze veenweidepolders worden begrensd door hoger gelegen boezemkades, die elke polder een herkenbare vorm in het landschap geven. Zoals uit bovenstaand kaartbeeld blijkt is de locatie 'Kralingerhoek' niet gelegen binnen een herkenbaar waterrijk veenweidegebied. De locatie 'Verboon' daarentegen wél. De betreffende locatie is in de uiterste noordoosthoek van de Dijkpolder gelegen en wordt vrijwel omsloten door de boezemkades van de West- en Zuidgaag. Bovendien is direct ten westen van de locatie een Boezemland gelegen. In het gebiedsprofiel zijn diverse uitgangspunten voor waterrijke (veen)weidegebieden geformuleerd, waarbij het behoud van de bestaande kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

GEBIEDSPROFIEL:
HERKENBAAR WATERRIJK VEEN(WEIDE)

TOEKOMSTIGE SITUATIE



De ambities voor de veenweidegebieden zijn helder; ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap, behoud van cultuurhistorische (kavel)structuren, vergroten van de biodiversiteit, het versterken van het contrast tussen de hoge boezemkade en de lage polder en het behoud van het huidige watersysteem. Het uitplaatsen van aannemersbedrijf 'Verboon' biedt kansen om de betreffende locatie te saneren, waardoor een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Door de verloren gegane openheid terug te brengen, ruimte te bieden aan natuurontwikkeling (en daarmee het vergroten van de biodiversiteit) en het contrast tussen de lage polder en hoge boezemkade te versterken, wordt tegemoet gekomen aan de ambities van de provincie. Bovendien biedt de

voorliggende ontwikkeling kansen om nieuwe boezemlanden te ontwikkelen, eventueel het boezemwater te vergroten en ecologische oevers aan te leggen, hetgeen bijdraagt aan het versterken van de bestaande veenweidegebieden.

GEBIEDSPROFIEL:
WEG DOOR STAD EN LAND
BESTAANDE SITUATIE



De N468 - bestaande uit de Oostgaag en Zuidgaag - vormt een schakel tussen Delft/A4 en Maasland en Maassluis/A20. Dit oude en smalle, op de boezemkade gelegen lint kronkelt door Midden-Delfland en biedt de weggebruiker als geen andere weg een fraaie beleving van het gebied. De provincie zet dan ook actief in op het versterken van de beleefbaarheid van het landschap, door creëren van aantrekkelijk panorama's. Waar mogelijk worden nieuwe

zichten op het landschap gecreëerd en worden zichtbeperkende elementen verwijderd. De locatie 'Verboon' is direct aan de N468 gelegen. De aanwezige bedrijfsbebouwing en bosschages ontnemen momenteel het zicht op de achterliggende Dijkpolder en het tracé van de voormalige stoomtram.

GEBIEDSPROFIEL:
WEG DOOR STAD EN LAND
TOEKOMSTIGE SITUATIE



Gestreefd wordt naar een zodanige inpassing van wegen dat deze vanuit het landschap minder storend zijn, maar waarbij wel het zicht op het landschap vanaf de weg intact blijft. Het versterken van de beleefbaarheid van het landschap speelt daarbij een voorname rol. De voorliggende ontwikkeling - waarbij het aannemersbedrijf Verboon wordt verplaatst naar de locatie 'Kralingerhoek' - biedt kansen om de beleefbaarheid van het landschap te vergroten. Door de sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing ontstaat er een waardevolle zichtlijn

in het verlengde van de Oostgaag. Komende vanaf Schipluiden biedt dit de weggebruiker een fraaie zicht op de Westgaag en de aangrenzende Dijkpolder. Deze zichtlijn wordt in de huidige situatie geblokkeerd door de aanwezige bedrijfsbebouwing en aanwezige bosschages. Door de bestaande bebouwing te saneren en een deel van de aanwezige bosschages te verwijderen kan bovendien het tracé van de voormalige stoomtram beter zichtbaar worden gemaakt. Het dijklichaam is thans slechts gedeeltelijk zichtbaar.

GEBIEDSPROFIEL:
WATER ALS STRUCTUURDRAGER
BESTAANDE SITUATIE



Midden-Delfland is een nat gebied, met een samenhangend stelsel van boezemwater, weteringen, kanalen, veenstromen en krekken. Ruimtelijk zijn de boezemwateren (waaronder ook de West- en Zuidgaag) het meest manifest. Deze eeuwenoude lijnen verbinden stad, dorp en land met elkaar, zij verbonden letterlijk het land met de stedelijke markten. Het netwerk van boezemwatergangen is bovendien essentieel voor de afwatering van het gebied. Ze liggen hoger dan de veenweidegebieden en zijn vanuit het landschap goed zichtbaar. Van oudsher zijn langs de boezemwatergangen de eerste lintnederzetting ontstaan, waaronder ook langs de Westgaag. Naast hun waterhuishoudkundige taak vervullen boezemwatergangen vaak belangrijke ecologische en recreatieve rollen.

Bij ontwikkelingen langs boezemwateren moet rekening worden gehouden met het behoud van waterkundige huishouding en functies. Indien mogelijk wordt ruimte geboden aan natuurontwikkeling, onder meer door de aanleg natuurvriendelijke oevers. Daarnaast bestaat de ambitie om de beleefbaarheid van het open weidegebied vanaf de boezem te vergroten en het contrast tussen boezem en polder (hoogteverschil) te behouden.

De lintbebouwing langs de West- en Zuidgaag is in beide gevallen aan één zijde van het boezemwater georiënteerd, respectievelijk de noord- en oostzijde. De andere zijde wordt gekenmerkt door een breed panorama over het open veenweidegebied van de Dijkpolder. ►

GEBIEDSPROFIEL:
WATER ALS STRUCTUURDRAGER
TOEKOMSTIGE SITUATIE



Op de plek waar deze panorama's elkaar ontmoeten is thans de verstorende bebouwing van aannemersbedrijf Verboon gesitueerd. De verplaatsing van het aannemersbedrijf biedt dan ook kansen om de beleefbaarheid van het open weidegebied vanaf de boezem te vergroten. Daarnaast ontstaan aan de noordzijde van het perceel mogelijkheden voor (natte) natuurontwikkeling, waarbij de aanleg van natuurvriendelijke oevers en rietlanden voor

de hand ligt. Het toevoegen van bebouwing op de locatie 'Kralingerhoek' vormt geen belemmering, omdat het tweedelijns bebouwing betreft. De beoogde nieuwe bedrijfsbebouwing ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing langs de Westgaag (eerste lijnsbebouwing) en de kassencomplexen van het Westland.