

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Van: Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo
Verzonden: donderdag 21 april 2022 13:43
Aan:
CC:

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Onderwerp: ABC aangepaste brief en concept nota van Randvoorwaarden, planteam 25-4-2022
Bijlagen: 22-0100278 rectificatie 21-4-2022 gemeentelijke reactie op woningbouwnotitie 7-12-2022.pdf; Bijlage brief rect. reactie woningbouwnotitie 22-0100278 Randvoorwaarden ABC 21-0340816 21-04-2022 icm brief.pdf

Bete Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Naar aanleiding van ons prettige overleg afgelopen donderdag 14 april 2022 hebben we enkele tekenvoorstellen met elkaar besproken. Daarbij hebben met elkaar besproken dat er op tijd en voldoende input gegeven dient te worden voor ons planteam maandag 25-4-2022.

Tot op heden hebben wij de aangepaste stukken niet van [redacted] mogen ontvangen. Om het proces niet te vertragen zou ik voor willen stellen deze datum te gebruiken voor een intern planteam. Voorwaarde hiervoor is echter wel dat wij vandaag de aangepaste stukken van [redacted] mogen ontvangen. Hierbij is ook tevens behoefte aan een aangepaste planning. Het is niet de bedoeling in een extern planteam per direct een reactie op nieuwe tekeningen te geven. Daarvoor dient er eerst interne afstemming en behandeling plaats te vinden. Voor ons planteam hebben wij een afwijzing van [redacted] ontvangen en geen reactie van Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Zoals besproken zend ik ook het CONCEPT Nota van Randvoorwaarden mee. De inhoud van de brief en de nota zijn onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring.

Met vriendelijke groet,

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Projectmanager gebiedsontwikkeling
Werkdagen ma t/m do 9:00- 17:30

Gemeente Westland
Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: :Laan van Glazen Stad 1, 2672 TA Naaldwijk
T. 0174- Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo
M 06: Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo
E [redacted]@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

In verband met het coronavirus werkt het personeel en het bestuur van gemeente Westland thuis, met uitzondering van de medewerkers in kritische processen. Alle bijeenkomsten en fysieke overleggen en afspraken worden afgezegd en zoveel mogelijk per mail en telefoon afgehandeld. Het gemeentehuis en gemeentekantoor zijn tot nadere berichtgeving niet toegankelijk.



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

ABC Westland Beheer B.V.
T.a.v. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo
ABC Westland 200
2685 DC POELDIJK

UW BRIEF 22-0105535	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. PRO-0412/002	DOCUMENTNR. 22-0100278	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo		CLUSTER Ruimte	TELEFOONNUMMER Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo	DATUM VERZONDEN 21 april 2022, rectificatie
ONDERWERP Reactie op de Notitie Woningbouw Striyp ABC Westland – 15 februari 2022				

Geachte Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

ABC heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen om aan het Wenpad vier woningen toe te voegen. Daarbij zou 1 agrarische woning gesloopt worden (Wenpad). Als argumenten worden, kort samengevat, genoemd: sociale veiligheid, financiële haalbaarheid, afmaken lintbebouwing, uitstraling en woningtekort.

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Graag geven wij een schriftelijke reactie op bovenstaand verzoek.

In de Omgevingsvisie 2.0 Visie op Westland heeft het gemeentebestuur in samenspraak met de samenleving de koers uitgezet en de bestuurlijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van Westland. Ook ABC Westland, de uitbreiding daarvan, de ecologische zone langs de Wensloot en de migrantenhuisvesting zijn in de Omgevingsvisie genoemd. Ten aanzien van de zone langs het Wenpad wordt genoemd dat langs de Wennetjessloot rekening gehouden wordt met een groenstrook van 50 meter breed.

De bestaande woningen en de agrarische woning zijn gelegen binnen de genoemde zone van 50 meter. Met het voorstel van ABC zal deze zone nog verder ingevuld worden met woningen. Vanuit het beleid van de Omgevingsvisie is dit ongewenst.

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Kijkend naar de plannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein blijft er per saldo een strook over die varieert in breedte van ca 30 meter achter de bestaande woningen tot ca 70 meter tussen Wenpad en . Vanuit de gedachte dat op sommige plekken de breedte van de groenzone smaller en op andere deze breder is dan de in de Omgevingsvisie aangegeven breedte van 50 meter is de gemeente ambtelijk akkoord gegaan met de invulling van de uitbreidingsplannen voor het bedrijventerrein. Op het moment dat de wens om vier woningen toe te voegen gehonoreerd wordt, zal de breedte van de groenstrook min of meer over de gehele lengte teruggebracht worden tot ca 30 meter. We honoreren het verzoek voor 4 woningen niet, omdat de ecologische waarde van de strook hiermee drastisch wordt verminderd.

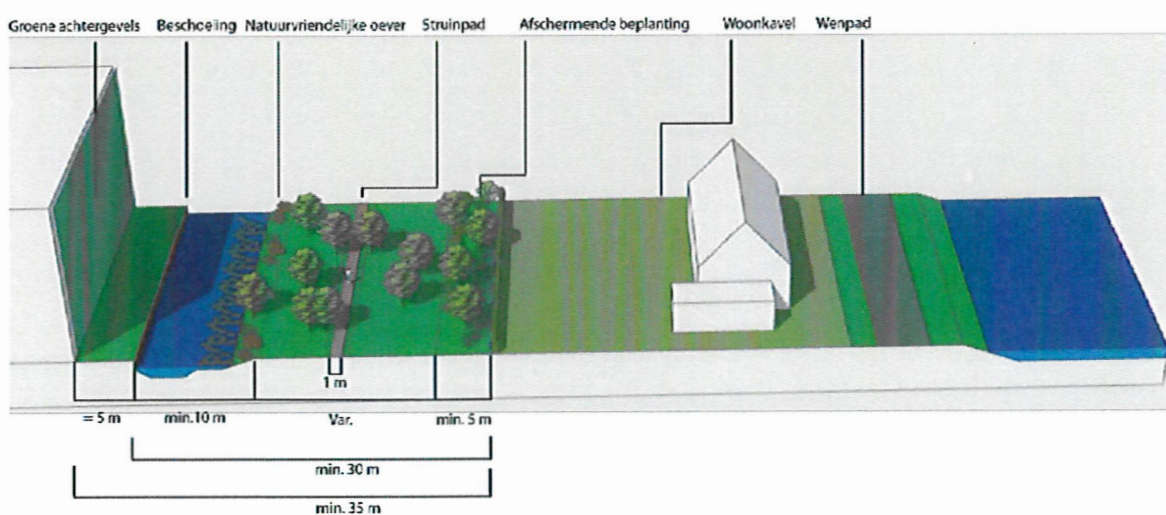
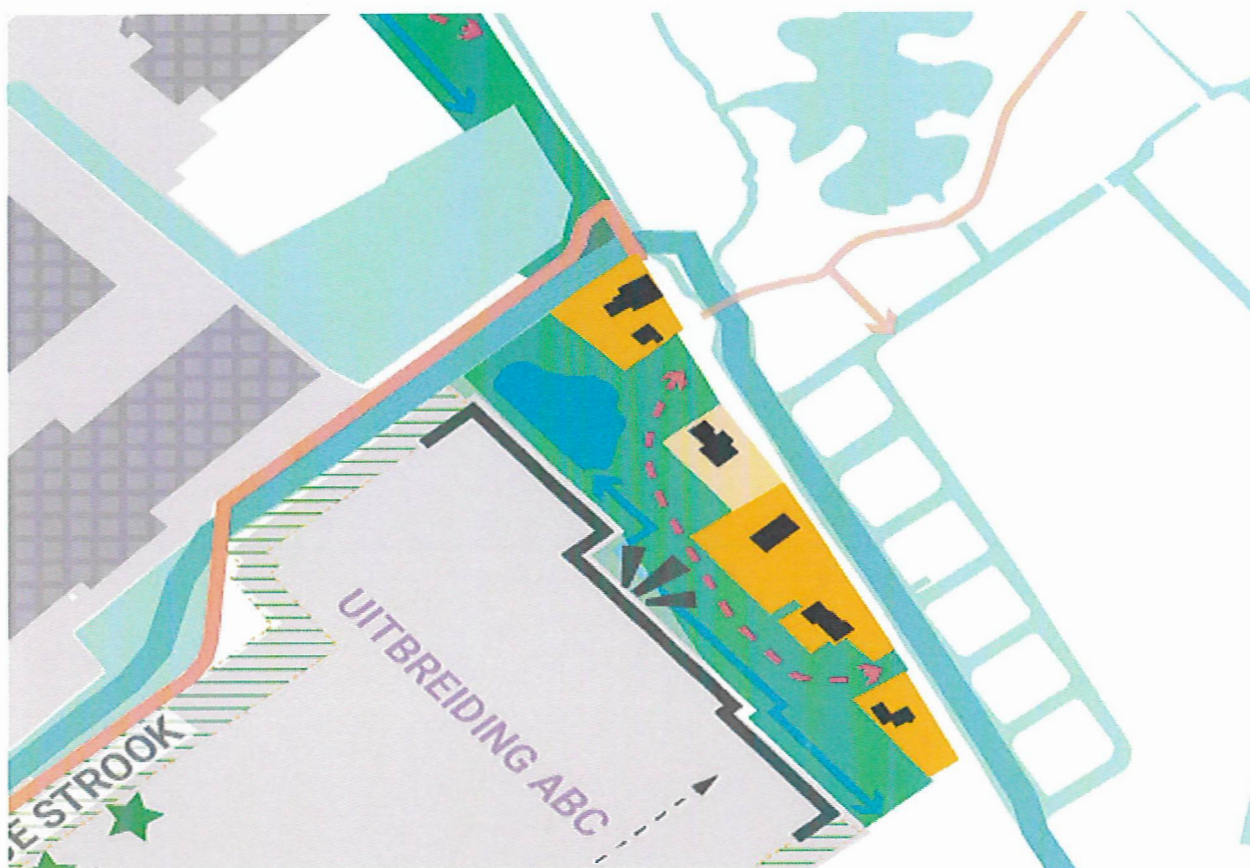
Vanuit de gemeente wordt als randvoorwaarde meegegeven dat de ontsluiting van het plangebied gecombineerd wordt met de aanleg van een veilige fietsverbinding. De gemeente vraagt hiervoor



om een fietstunnel. Vanwege de kosten wil de gemeente hierin ABC tegemoet komen door de agrarische woning om te zetten naar permanent wonen. Dit wijkt af van het gemeentelijk uitgangspunt en voorkeur tot sloop van de bedrijfswoning vanwege de vastgestelde groenzone. Uitgaande van de huidige dimensionering van deze agrarische kavel van ca. 1100m², blijft een breedte over tussen nr 15 en 19 van ca 40 meter. In aanvulling hierop heeft ABC verzocht tot uitbreiding hiervan naar meer woningen. De gemeente is bereid mee te werken aan het splitsen van deze kavel naar maximaal 2 nieuwe permanente woonkavels, maar uitdrukkelijk binnen de huidige kavelsgrens van 1100m².

Over de inrichting geeft de gemeente een aantal kaders en uitgangspunten aan:

- De ecologische strook komt in eigendom van de gemeente en krijgt een openbaar karakter.
- De minimale afstand tussen het bedrijventerrein en de woonkavels bedraagt 30 meter. Binnen deze zone wordt een ecologische inrichting gerealiseerd. Hiervoor is een minimaal inrichtingsprofiel opgesteld (zie hieronder).
- De exacte invulling van de groenzone dient in een ontwerp en beheerplan uitgewerkt te worden door een deskundige landschapsarchitect op basis van een daartoe op te stellen Quick scan natuur en ecologisch advies. Uit het advies moet blijken op welke doelsoorten gericht wordt en welke beheer na aanleg nodig is.
- Het inrichtingsplan zal door de gemeente beoordeeld worden op onderhoud en beheer door de gemeente.
- Er wordt een struinpad in de groenzone opgenomen die de zone ontsluit voor wandelaars én personeel van het bedrijventerrein.
- Bij het ecologische inrichtingsplan hoort ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing meegenomen. Rietkragen, bosschages, eilandjes met beplanting etc. kunnen daarbij worden ingezet om het beeld te filteren. De bedrijfshallen 'wegplanten' is daarbij niet aan de orde, wel het beeld vanaf het struinpad zodanig breken dat niet tegen een kale wand van bedrijfsbebouwing aangekeken wordt. Deze gevels dienen voorzien te worden van met (klim-)planten beklede, groene gevels. Het is niet wenselijk dat de zone volledig ingericht wordt met open water. Op het brede gedeelte aan de noordzijde is een grotere waterpartij wel denkbaar.



De gemeente vraagt ABC om op basis van aangegeven uitgangspunten en kaders, een inrichtingsplan op te stellen en dat ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. Hierbij gaat de gemeente ervan uit dat de grond aan de gemeente geleverd zal worden. Ook zal de zone zo

ingericht dienen te worden dat het akkoord bevonden wordt voor gemeentelijk beheer. Uitgangspunt naar omwonenden is dat ABC met omwonenden in gesprek gaat om in harmonie met de kaders en uitgangspunten van de gemeente hier een kwalitatieve groene zone van te maken. Een onderbreking in de lintbebouwing van ca 40 meter is langs het Wenpad geen bijzonderheid. Uiteraard is het van belang dat bij de landschappelijk invulling zorgvuldig gekeken zal moeten worden naar, naast de ecologische waarden, de bufferwerking richting de bedrijfsbebouwing. Door het zicht te breken met beplanting en groene gevels kan voorkomen worden dat een hard aanzicht gecreëerd wordt.

Uitgaande van de oppervlakte van de agrarische woonkavel van ca 1100m² is het denkbaar deze te splitsen, zodat twee woonkavels gecreëerd worden. Omdat de toename van het aantal verkeersbewegingen en de druk op de ecologische zone marginaal zal zijn, wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt hier positief op geadviseerd. Over de dimensionering van de kavel kan nagedacht worden, ervan uitgaande dat de oppervlakte van ca 1100m² gelijk blijft en de breedte van de opening in het lint niet kleiner wordt.

Tot slot met betrekking tot de financiële argumentatie: In constructief overleg met ABC heeft de gemeente door het partieel aanpassen van de groenzone en de toestemming tot het stedenbouwkundig mogelijk maken van 2 woonkavels op het perceel van een te slopen agrarische woning actief meegewerkt aan het financieel haalbaar en optimalisatie van dit plan. Ook heeft de gemeente in de constructieve overleggen met ABC actief meegezocht naar mogelijkheden voor optimalisatie, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit niet ondermijnden. Voorbeelden hiervan: - de 50meter-zone uit het omgevingsplan is niet als rigide maat gehanteerd, maar als variabel tussen 30 en 70 meter, de in de eerste plannen geschetste dubbele verbinding met het bestaande bedrijventerrein is teruggebracht tot 1 ontsluiting, waarbij De Strijp ingezet kan worden als calamiteiten route en zoals hier eerder aangegeven is de gemeente bereid geweest tijdens het proces de agrarische woonkavel om te zetten tot een reguliere woonbestemming voor maximaal 2 woningen.

Tevens zenden wij u het concept "Nota van Randvoorwaarden als bijlage mee. De inhoud van deze brief en de Nota zijn beide onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Hoogachtend,
projectleider Gebiedsontwikkeling

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo