



Het Architectenbureau B.V.
t.a.v. de heer R. Hoek
Postbus 391
2670 AK NAALDWIJK

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF 9 oktober 2017	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. W-QS-2017-1747	DOCUMENTNR. 17-0258962	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON mevrouw A.M. Slaman-Westra				DOORKIESNUMMER 17-0174
ONDERWERP Adviesbrief Quick Scan		CLUSTER/TEAM DV/ Bedrijven en Omgevingscontactcentrum		DATUM VERZONDEN 02-11-2017 2 november 2017

Geachte heer Hoek,

Op 9 oktober 2017 hebben wij uw Quick Scan aanvraag ontvangen voor de functie "Wintertuin" op het perceel Zuideinde terrein 4-14 te Naaldwijk, kadastraal bekend NWK01 sectie D nummer 10981. Uw initiatief bestaat uit het realiseren van een multifunctioneel complex bestaand uit 12 appartementen die bestemd zijn voor begeleid wonen. Naast de appartementen moet een overdekte "wintertuin" naast openbare ruimte tevens fungeren als schakel waarin ontmoetingen tussen bewoners zowel intern als extern centraal staan en het kunnen aanbieden van werkgelegenheid door in de wintertuin kleinschalige horeca te faciliteren. Uw initiatief is gelegen op gronden gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Waarde –Archeologie – 2'. Het oprichten van appartementen bestemd voor begeleidend wonen, een wintertuin en mogelijke kleinschalige horeca is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voor uw initiatief is een ambtelijke Quick Scan uitgevoerd waaruit is gebleken dat wij positief staan tegenover uw initiatief om deze locatie te transformeren naar wonen (begeleid wonen). Omdat het effect op de omgeving groot is, er eveneens een Quick Scan is ingediend voor het perceel Secretaris Verhoeffweg 21a te Naaldwijk (voormalige kistenfabriek), naast het terrein nog een strook grond ligt ter grootte van ca. 738 m² welke bij een derde partij in eigendom is, er mogelijk gemeentegronden bij het plan zijn of worden betrokken en wij graag één integrale ontwikkeling van het gebied zien, willen wij in overleg met u tot een gedegen plan zien te komen. Dit vergt een projectmatige aanpak.

Voor de verdere uitwerking kunt u contact opnemen met de heer van den Berge van onze afdeling Planontwikkeling via 14 0174.

Hieronder volgt een eerste korte uiteenzetting van het door u ingediende initiatief:

- De locatie ligt in het centrum van Naaldwijk en is met uitzondering van de bedrijven op de percelen kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie D, nummers 7917, 7918, 7926 en 10981 omsloten door woningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dergelijke. De bedrijfsbestemming ligt van oudsher op deze kavel en is gelegen in het centrum. Behoud van dergelijke versnipperde bedrijfsbestemmingen in de dorpskern is behoud van de bestemming 'Bedrijf' op deze locatie dan ook niet noodzakelijk;
- Stichting 'Droom je thuis' is een initiatief van ouders die als droom hebben het realiseren van een woonvorm op maat voor hun kinderen. Deze jongeren hebben allen een meervoudige beperking. De locatie aan het Zuideinde is voor deze doelgroep perfect vanwege de centrale ligging waardoor voorzieningen als zwembad 'De Hoge Bomen', winkelcentrum 'De Tuinen, de supermarkt en het centrum van Naaldwijk voor jongeren met een rolstoel, veelal met begeleiding, lopend kan worden bereikt. Daarnaast speelt de nabijheid van educatieve- en cultuurvoorzieningen als muziekschool 'Muziektactiek', de Herman Broereschool/College en Westland Cultuurweb/Kunstgarage een belangrijke vestigingsfactor op deze plaats. Omwonenden en cultuurpartners ondersteunen het initiatief middels steunbetuigingen.

Het ingebrachte initiatief bestaat uit een beschutte woonvorm voor 12 jongeren en een zgn. 'Wintertuin'. De woonfunctie bestaat o.a. uit 12 appartementen, 2 gemeenschappelijke woonkamers en 1 kantoor/annex slaapruiimte voor eventuele ondersteuning tijdens de nacht. Het beschutte wonen biedt jongeren met een beperking de mogelijkheid om te wennen aan een 'zelfstandige' woon- en leefomgeving. Voor sommigen biedt dit perspectief om door te groeien naar zelfstandig wonen met extramurale begeleiding. Het perspectief op in- en doorstroom qua wonen biedt daarnaast het Herman Broerecollege de mogelijkheid op een soort 'praktijkhuis' waar meer jongeren tijdens de laatste jaren van de opleiding kunnen wennen aan 'zelfstandig' wonen in combinatie met een zinvolle dagbesteding. De gemeenschappelijke woonkamers kunnen tijdens daluren- naast de Wintertuin- ingezet worden voor ontmoetingsfuncties.

De Wintertuin/binnentuin (a la Urban Farming) biedt kans om uit te groeien naar een unieke ontmoetingsplek. Het biedt de mogelijkheid om kleinschalige horeca te ontwikkelen als dagbestedingsfunctie die gerund kan worden door mensen met een verstandelijke beperking en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Het 'werkgelegenheidsaspect' dient primair om mensen met een beperking het gevoel te geven dat zij een nuttige bijdrage kunnen geven aan de samenleving.

De Binnentuin zou via een doorgang door de Kunstgarage bereikbaar gemaakt kunnen worden. Bezoekers van de Binnentuin komen op die 'natuurlijke' wijze in contact met de culturele activiteiten die in de Kunstgarage worden georganiseerd. Het samenwerkingsverband van Cultuurweb, muziekschool, culturele partners in de Kunstgarage en Herman Broere school/college biedt daarnaast allerlei mogelijkheden om verbinding te maken met de dagbestedingsfunctie in de 'Wintertuin' en met de ontwikkeling van een interessant cultuurprogramma waar naast cultuurdeelname en ontmoeting ook gestreefd kan worden naar 'inclusieve' samenleving.

Op deze manier wordt er aan meervoudig gehandicapte kinderen een veilig en warm thuis geboden midden in de lokale gemeenschap, waarbij de driehoek woonproject-binnentuin-Kunstgarage een unieke setting oplevert voor het leggen van verbindingen en het stimuleren van ontmoetingen;

- Door de overdekte wintertuin te koppelen aan de kunstgarage ontstaat hier in ruimtelijke zin een homogeen multifunctioneel complex. Waarbij de appartementen georiënteerd liggen naar het zuid-westen en d.m.v. de balkons uitkijkend op de garage en achtertuinen van de woningen. Hoewel vanuit de bezonning het logisch is om aan de voorzijde van de appartementen balkons te situeren, ontstaat er nog wel de vraag hoe om te gaan met privacy i.v.m. ligging en hoogte van het appartementencomplex ten opzichte van de nabijheid van de aangrenzende tuinen. De tekeningen en uitwerkingen geven in dit stadium nog geen antwoord op hoe deze ontwikkeling aansluit op de bestaande ruimtelijke structuren zoals bouwhoogtes en bouwveloppe.
- Voor de 12 wooneenheden kamerverhuur/zorgwoningen geldt een parkeernormering van 0,6 parkeerplaats per woning waarvan 0,3 parkeerplaats per woning openbaar moet zijn ($12 * 0,6 = 7,2$ parkeerplaats). Indien er andere functies bij komen moet nog wel gekeken worden of deze ruimtelijk gewenst zijn en voor die functies geldt dan weer een aparte parkeernorm.

Voor wat betreft de ontsluiting is het raadzaam om aansluiting te zoeken met de mogelijke ontwikkeling aan de Secretaris Verhoefweg 21a, zodat deze ontwikkeling eveneens kan ontsluiten via Zuideinde 6.

- In de nabijheid van uw initiatief is een tankstation gevestigd. Het gaat hier om een onbemand tankstation zonder LPG. Voor tankstations zonder LPG geldt geen minimale afstandseis tot externe (beperkt) kwetsbare objecten. Wel geldt vergunningplicht voor onbemande tankstations met een (beperkt) kwetsbaar object binnen 20 meter van de afleverzuil. Dit blijkt uit Bor bijlage 1 categorie 5.4-e.

Bij dit onbemand tankstation bevindt zich een (beperkt) kwetsbaar object binnen 20 meter van de afleverzuil. Hiervoor is op 7 augustus 2017 een omgevingsvergunning voor verleend voor het onbemand afleveren van brandstoffen voor motorvoertuigen. De afstand tussen afleverzuil en de appartementen is ongeveer 20 meter. De ontwikkeling van dit initiatief heeft geen invloed op de vergunnings situatie van het tankstation.

- Het tankstation ligt op ongeveer 10 meter van de geplande woningen (op de situatietekening zit geen maatvoering, graag nameten bij definitieve aanvraag). Volgens het VNG boekje "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor tankstations zonder LPG de grootste afstand van 30 meter. De 30 meter wordt bepaald door het aspect geur en geluid. In het ruimtelijk proces kan dit door middel van onderzoeken onderbouwd worden, dat de voorgenomen woningbouw binnen de 30 meter uitgevoerd kan worden.
- Op ongeveer 1500 meter is Flora Holland gevestigd met de opslag van ammoniak. Het invloedsgebied bedraagt 1125 meter. Het plan ligt derhalve buiten dit invloedsgebied.

- Aangezien de gronden in bezit zijn van de gemeente moet er overeenstemming bereikt worden over de voorwaarden voor uitgifte van de grond. In de uitgifte-overeenkomst kan ook het kostenverhaal meegenomen c.q. verdisconteerd worden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het omgevingscontactcentrum via ons algemene nummer 14 0174. E-mailen kan naar consulenten@gemeentewestland.nl. Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.140174.nl.

Leges

U ontvangt binnenkort een legesaanslag van € 758,25 via ons team Debiteuren. Betalingsmogelijkheden en andere informatie betreffende leges, kunt u later nalezen op de achterzijde van de nog te ontvangen aanslag.

Hoogachtend,
consulent Bouwen, Wonen en Leefomgeving

Dit document is in een geautomatiseerd proces vastgesteld en om die reden niet ondertekend.

Aan dit advies kunnen geen rechten worden ontleend. De gegeven ambtelijke informatie is geen bestuurlijk besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep mogelijk is. Voor de eventuele uitvoering van een initiatief is een formele aanvraag en een daarop genomen positieve beschikking nodig. Het is uiteindelijk aan het gemeentebestuur om te beslissen. Daarbij speelt onder andere dat naar aanleiding van zo'n formele aanvraag (gegronde) zienswijzen/bezwaren kunnen komen van omwonenden of andere belanghebbenden, die het bestuur in de belangenafweging moet betrekken. Daarnaast kan het zijn de provincie, het Hoogheemraadschap van Delfland of een andere betrokken overheid op- of aanmerkingen heeft naar aanleiding van een formele aanvraag. Ook deze moeten door de gemeente in de beoordeling worden betrokken.