

Nota van beantwoording zienswijzen Omgevingsvergunning Kerklaan 65, 67 en 69 te Wateringen.

Instantie	Reactie	Beantwoording
<p>Reclamant 1 (23-0175623)</p>	<p>Bestemmingsplan Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het huidige bestemmingsplan op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwhoogte van 15,5 meter in plaats van de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter; • Bestemming wonen in plaats van bedrijf; • Maximale bebouwing van 75% naar bijna volledig bebouwd; • Er wordt niet voldaan aan de eis dat de voorgevel karakteristiek moet zijn (zoals bestaand). 	<p>Bestemmingsplan Het plan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. Voor het plan is dan ook een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend.</p>
	<p>Lintbebouwing en stedenbouwkundig Het plan past volgens reclamant niet in de huidige lintbebouwing.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat de beoordeling van de stedenbouwkundige is: "het is een verbetering ten opzichte van wat er nu staat". Reclamant vindt dit geen gegronde reden van goedkeuring</p>	<p>Lintbebouwing en stedenbouwkundig De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel (niet openbare) parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.</p>
	<p>Lichtinval, woongenot en privacy Het plan is één verdieping hoger dan het tegenovergelegen wooncomplex De Wingerd waardoor een onevenredig verlies aan daglicht zal optreden in de woning van reclamant.</p> <p>In de huidige situatie heeft reclamant alleen in de ochtend daglicht. Bij het nieuwe appartementencomplex is volgens</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig</p>

	<p>reclamant niet gekeken naar de nadelige effecten hiervan op het woongenot en verlies aan privacy.</p>	<p>zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer.</p> <p>Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
	<p>Sloop karakteristieke woning Reclamant geeft aan dat er een karakteristieke woning gesloopt moet worden die voldoet aan de eisen van het huidige bestemmingsplan voor een plan wat daar niet aan voldoet.</p>	<p>Sloop karakteristieke woning Met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan:</p> <p><i>“Omdat het bestaande autobedrijf verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijfspand worden gesteld, is de nieuwe ontwikkeling op deze locatie zeker gewenst. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de woonkern van Wateringen en omringd door voornamelijk woningen en kleinschalige dienstverlening. Het toevoegen van een appartementengebouw op deze locatie past dus goed binnen het straatbeeld. In onderstaande paragrafen wordt de wenselijkheid op het gebied van stedenbouw en verkeer nader onderbouwd.”</i></p> <p><u>Visie Wateringen</u> In Wateringen overstijgt daarnaast de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor</p>

senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:

Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met 'Waarde Karakteristiek'. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met 'Waarde Karakteristiek' dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. De karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen, maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het totale ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65-69 is een van zulke plekken.

<p>Reclamant 2 (23-0185154)</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy Reclamant begrijpt niet waarom het college een gebouw van vijf verdiepingen naast laagbouw en tegenover een lager gebouw plaatst, waardoor het vrije uitzicht volledig wordt weggenomen. Voor reclamant betekent dit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Vermindering van de waarde van de woning; b. Uitzicht dat voor het grootste gedeelte verdwenen is; c. Bewoners van het gebouw kunnen gemakkelijk “binnenkijken”, waardoor reclamant een stuk vrijheid kwijtraakt; d. Duidelijk minder zon en lichtinval voor de eerste twee verdiepingen. 	<p>Lichtinval, woongenot en privacy</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging. b. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: “Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.” De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan past dus binnen de wettelijke bepalingen. c. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. d. Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten
-------------------------------------	--	---

		<p>opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
	<p>Parkeren Reclamant is bang voor nog meer parkeerproblemen aan de Kerklaan. Het is volgens reclamant nu al voor bezoekers soms lastig om een parkeerplek te vinden. Ervaring leert snel dat niet alle auto's in de parkeergarage kunnen. Soms heeft een huishouden volgens reclamant wel twee of drie auto's.</p>	<p>Parkeren Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.</p>
	<p>In- en uitrijden Het in- en uitrijden van de parkeergelegenheid van het nieuwe gebouw kan volgens reclamant verkeersgevaarlijke situaties opleveren. Standaard wordt er volgens reclamant te hard gereden in de Kerklaan (60 tot 100km per uur is geconstateerd en helaas geen uitzondering). Uitwijken betekent op de verkeerde baan terecht komen, met alle gevolgen van dien. Reclamant weet uit ervaring dat bij het uitrijden van de garage gevaarlijke situaties kunnen ontstaan</p>	<p>In- en uitrijden In de huidige functie is er nu ook sprake van een uitwegsituatie. Bij het ontwerp is gelet op voldoende zicht op aankomend verkeer bij het uitrijden van het parkeerterrein. Naar aanleiding van de zienswijzen is de situatie van de inrit iets aangepast. Er is nu een duidelijke afscheiding tussen de inrit en de bestaande langspaarkeerplaatsen. Aan de hand van een rijcurve is aangetoond dat een auto de inrit goed kan inrijden. De beschikbare doorrijbreedte is voldoende om het terrein goed op en af te kunnen rijden.</p>

		Voor een in- en uitrit is een aparte omgevingsvergunning vereist. Het verkeersgedrag van mensen is verder niet te wijten aan dit project en kan derhalve niet in de overweging meegenomen worden.
	<p>Kappen van boom</p> <p>Door het omhakken van de prachtige boom voor het appartementengebouw van reclamant gaat er weer groen verloren en daarbij worden ook nesten van vogels weggehaald.</p>	<p>Kappen van boom</p> <p>Het bestaande groen is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zelf gerealiseerd door de eigenaar van het perceel. Het verdwijnen van dit groen is dan ook niet specifiek het gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan. Met het realiseren van een plan dat wel past in het bestemmingsplan kan dit groen immers ook verdwijnen. Het meeste groen mag zelfs nu zonder vergunning verwijderd worden. Voor de bomen gelegen op gemeentegrond zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Een eventuele kapvergunning maakt geen onderdeel uit van voorliggende procedure. Voor het verwijderen van nesten gelden de regels van de Wet Natuurbescherming. Ook dit maakt geen onderdeel uit van voorliggende procedure. Voor het verwijderen van nesten gelden de regels van de Wet Natuurbescherming. Ook dit maakt geen onderdeel uit van voorliggende procedure.</p>
Reclamant 3 (23-0185152)	<p>Bouwhoogte en privacy</p> <p>Reclamant geeft aan dat de rechtbank hun in het gelijk heeft gesteld qua bouwhoogte en privacy. Het gebouw is volgens reclamant te groot en het aangezicht van het dorp is in opspraak hiermee. Reclamant krijgt daardoor minder licht in huis/tuin waardoor de waarde van het huis minder wordt.</p>	<p>Bouwhoogte en privacy</p> <p>De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor een groot deel van het perceel mogelijk is, namelijk voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingsplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor-</p>

en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.

Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.

De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel (niet openbare) parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.

De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende

		<p>percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Vergroening en gezondheid Reclamant vindt het oneerlijk dat bewoners verantwoordelijk worden gesteld voor vergroening terwijl in dit plan weinig vergroening terugkomt. Volgens reclamant wordt weinig rekening gehouden met de gezondheid van alle betrokkenen.</p>	<p>Vergroening en gezondheid Het bestaande groen is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zelf gerealiseerd door de eigenaar van het perceel. Het verdwijnen van dit groen is dan ook niet specifiek het gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan, met het realiseren van een plan dat wel past in het bestemmingsplan kan dit groen immers ook verdwijnen. Het meeste groen mag zelfs nu zonder vergunning verwijderd worden. Voor de bomen gelegen op gemeentegrond zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Daarnaast wordt aan de achterzijde een zachte erfgrans gerealiseerd in de vorm van een haag. Ter verduidelijking is een schetsontwerp toegevoegd aan de vergunning. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Evenals een mogelijk toename van geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein.</p>
<p>Reclamant 4 (23-0185151)</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy Reclamant geeft aan dat het nieuwe appartementen grote gevolgen heeft. Door het gebouw gaat reclamant de lucht, ochtendzon, privacy en uitzicht volledig verliezen.</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te</p>

		<p>hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.” De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p> <p>Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer.</p> <p>Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
	<p>Parkeren Reclamant vreest grote parkeerproblemen. Volgens reclamant moet het gebouw één etage lager en verder naar achter gebouw worden, zodat er meer parkeerplaatsen kunnen komen.</p>	<p>Parkeren Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.</p>

<p>Reclamant 5 (23-0185150)</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy Reclamant geeft aan dat het nieuwe appartementengebouw zorgt voor belemmering uitzicht, verlies van zeer veel zonlicht, zeer beperkte privacy door inkijk in tuin en slaapkamer en geluidsoverlast.</p>	<p>Lichtinval, woongenot en privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen. Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
-------------------------------------	--	--

<p>Reclamant 6 (23-0185148)</p>	<p>Woongenot Reclamant is teleurgesteld dat de gemeente en ontwikkelaar geen gehoor geeft aan de reacties van de bewoners. Het gebouw zal volgens reclamant veel invloed hebben op het woonplezier in Wateringen, waar reclamant al het hele leven woont en werkt. Reclamant geeft aan dat de nieuwe parkeerplaatsen voor veel overlast zal zorgen. Verder wijst reclamant op een verlies van privacy door inkijk in de woning.</p>	<p>Woongenot De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Gezondheid Reclamant verwijst naar negatieve effecten op lichamelijke en geestelijke gezondheid door minder licht, meer geluid, meer luchtverontreiniging en minder privacy.</p>	<p>Gezondheid Het plan bestaat uit het oprichten van 25 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Gelet op de omvang van het plan draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer. In de ruimtelijke onderbouwing is dit opgenomen in paragraaf 3.3 luchtkwaliteit. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Evenals een mogelijk toename van geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein.</p>

	<p>Waardevermindering Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning zal dalen.</p>	<p>Waardevermindering Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.</p>
	<p>Groen Reclamant geeft aan dat het uitzicht negatief zal veranderen. Reclamant kijkt nu uit op groene heesters, coniferen en klimplanten met veel vogels en andere flora en fauna. Straks kijkt reclamant uit op een betonnen muur.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de gemeente zijn verplichtingen al niet nakomt met de wettelijke hoeveelheid groen. Reclamant geeft aan dat deze locatie een mooie gelegenheid is om daar iets mee te doen.</p>	<p>Groen Het bestaande groen is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zelf gerealiseerd door de eigenaar van het perceel. Het verdwijnen van dit groen is dan ook niet specifiek het gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan, met het realiseren van een plan dat wel past in het bestemmingsplan kan dit groen immers ook verdwijnen. Het meeste groen mag zelfs nu zonder vergunning verwijderd worden. Voor de bomen gelegen op gemeentegrond zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Daarnaast wordt aan de achterzijde een zachte erfgrans gerealiseerd in de vorm van een haag. Ter verduidelijking is een schetsontwerp toegevoegd aan de vergunning.</p> <p>Huidig beleid met betrekking tot vergroening was nog niet van kracht op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Het plan valt daarom niet onder het regiem van het huidige beleid.</p>
Reclamant 7 (23-0185153)	<p>Bouwhoogte en privacy Reclamant geeft aan dat de rechtbank hun in het gelijk heeft gesteld qua bouwhoogte en privacy. Het gebouw is volgens reclamant te groot en het aangezicht van het dorp is in opspraak hiermee. Reclamant krijgt daardoor minder licht in huis/tuin waardoor de waarde van het huis minder wordt.</p>	<p>Bouwhoogte en privacy De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor een groot deel van het perceel mogelijk is, namelijk voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en</p>

bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.

Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.

De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.

De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te

		<p>hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.” De afstand tussen het bouwplan en de erfgrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p> <p>Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer.</p> <p>Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
	<p>Vergroening en gezondheid Reclamant vindt het oneerlijk dat bewoners verantwoordelijk worden gesteld voor vergroening terwijl in dit plan weinig vergroening terugkomt. Volgens reclamant wordt weinig rekening gehouden met de gezondheid van alle betrokkenen.</p>	<p>Vergroening en gezondheid Huidig beleid met betrekking tot vergroening was nog niet van kracht op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Het plan valt daarom niet onder het regiem van het huidige beleid.</p>
<p>Reclamant 8 (23-0188126)</p>	<p>Omgevingsvergunning Het nieuwe besluit over deze omgevingsvergunning dient te worden genomen vanwege de uitspraak van de rechtbank, verzonden op 29 november 2022. Bij deze uitspraak is de omgevingsvergunning van 13 april 2022 vernietigd. De</p>	<p>Omgevingsvergunning Op 17 november 2022 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de zaken SGR 22/3365 CHWA V308 en SGR 22/3322 CHWA V308. De uitspraken hebben wij op 29 november 2022 ontvangen. Het klopt dat de rechtbank de reclamant op de</p>

	<p>rechtbank heeft het college opgedragen een nieuw besluit op de aanvraag te nemen.</p> <p>De thans opnieuw verleende vergunning wijkt volgens reclamant niet af van de door de rechtbank vernietigde vergunning. Het bouwplan blijft ongewijzigd. Wel is de motivering en ruimtelijke onderbouwing hier en daar iets aangevuld. De aangepaste motivering overtuigt volgens reclamant niet en reclamant meent dat de omgevingsvergunning (definitief) niet verleend hoort te worden.</p>	<p>hiernaast genoemde punten gelijk heeft gegeven. In de uitspraak is echter ook te lezen dat de rechtbank de gemeente heeft opgedragen om alsnog toereikend te motiveren dat het appartementencomplex ook met inachtneming van de afwijking qua bouwhoogte niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig gezien past in het straatbeeld. Ook heeft de rechtbank ons opgedragen om nader te motiveren dat het appartementencomplex wat bezonning en privacy betreft geen onevenredige gevolgen heeft voor de eisers. Op basis van de voorgenoemde gegevens heeft het college een afweging moeten maken of er voldoende grond is de bij het bestreden besluit verleende omgevingsvergunning in stand te laten. De gebreken hebben wij hersteld en op basis daarvan is een nieuw besluit genomen. De Raad van State zal het nieuwe besluit meenemen in het eindoordeel en daarover uitspraak doen.</p>
	<p>Sloop karakteristieke woning</p> <p>De naastgelegen woning (nummer 69) heeft in het bestemmingsplan een beschermde status vanwege de aanduiding 'karakteristiek'. Volgens reclamant geldt er voor de woning een sloopverbod. Deze beschermde woning vormde voor reclamant een buffer tegen het daar weer naast gelegen autobedrijf. Thans wordt deze woning "opgeslokt" in het nieuwe bouwplan. Daardoor wordt er dichter op de perceelgrens van reclamant gebouwd en veel hoger dan de bedoeling was.</p> <p>Reclamant geeft aan dat opnieuw van een maximale bouwhoogte van 10 meter wordt gesproken en het college verzuimt opnieuw te vermelden dat de maximale goothoogte op het naast gelegen perceel slechts 6 meter is.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt het bereiken van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering genoemd als enige grond om van het sloopverbod te kunnen afwijken. Van die bepaling wordt geen ontheffing verleend. Volgens de (nadere) stedenbouwkundige onderbouwing wordt een kwaliteitsverbetering namelijk bereikt omdat een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een</p>	<p>Sloop karakteristieke woning</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing staat in hoofdstuk 1 het volgende opgenomen: <i>Terzake van de afwijkingen van de planregels voor de bestemming 'Wonen' geldt dat de maximale bouwen goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter (artikel 20.2.1 sub c en d) wordt overschreden.</i></p> <p>Met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan:</p> <p><i>Omdat het bestaande autobedrijf verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijfspand worden gesteld, is de nieuwe ontwikkeling op deze locatie zeker gewenst. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de woonkern van Wateringen en omringd door voornamelijk woningen en kleinschalige dienstverlening. Het toevoegen van een appartementengebouw op deze locatie past dus goed binnen het straatbeeld. In onderstaande paragrafen wordt de</i></p>

woonbestemming. Er is volgens reclamant echter geen sprake van een relevante kwaliteitsverbetering, omdat de te slopen woning op nummer 69 al een woonbestemming heeft en bovendien met de aanduiding "karakteristiek". Het is volgens reclamant heel goed mogelijk het bouwen van woningen te beperken tot het perceel waar het autobedrijf gevestigd was. Omdat er op het bedrijfsterrein kwaliteitswinst kan worden geboekt, is er nog geen reden om op het perceel van de woning met huisnummer 69 kwaliteitsverlies te accepteren. Reclamant geeft aan dat niet is aangetoond dat woningbouw met een kleiner gebouw op deze locatie niet mogelijk is.

wenselijkheid op het gebied van stedenbouw en verkeer nader onderbouwd.

Visie Wateringen

In Wateringen overstijgt daarnaast de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:
Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met 'Waarde Karakteristiek'. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met 'Waarde Karakteristiek' dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. De karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen, maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven

		<p>met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het totale ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.</p> <p>Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65-69 is een van zulke plekken.</p> <p>Met betrekking tot de opmerking over het sloopverbod is er nu nog geen sprake van een sloopvergunning, want dit is de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Met de voorliggende omgevingsvergunning kan nog niet gebouwd, dan wel gesloopt worden.</p>
	<p>Privacy Reclamant ziet in de aangevulde ruimtelijke onderbouwing nog altijd niet verklaard op welke gronden het college het verlies van privacy voor reclamant aanvaardbaar acht. Reclamant krijgt op meerdere woonlagen balkons naast zich, vrijwel reikend tot de perceelgrens, die indringend zicht geven op de tuin en woning. Vanwege het beoogde gebruik voor ouderenwoningen ligt intensief gebruik van deze balkons in de rede. Een dergelijke zichtsituatie is wellicht herkenbaar voor appartementen in Amsterdam centrum, maar niet in een omgeving als deze en dan nog wel bij een vrijstaande woning. Dit is een buitensporige situatie die voor reclamant een onevenredige inbreuk betekent.</p>	<p>Privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>

Bezonning en lichtinval

Reclamant verwijst naar het tegenrapport van de bezonningsstudie. Reclamant geeft aan dat dit tegenrapport de gevolgen voor de bezonning aan de achterkant en westzijde van de woning duidelijk maakt. Ook door de projectontwikkelaar is een nieuw bezonningsonderzoek ingebracht, maar ook dit onderzoek blijft volgens reclamant minder duidelijk. Bovendien is het niet terecht dat dit onderzoek zich concentreert op de voorzijde van de woning van reclamant. Aan de voorzijde van de woning zijn er door het bouwplan geen beperkingen. De woning is in het bijzonder gericht op de tuin (achter)zijde, waar zich ook de meeste ramen bevinden.

Uit het tegenrapport van reclamant blijkt dat reclamant aan de tuinzijde en de zijkant van de woning (westzijde) nog nauwelijks zon overhoudt, terwijl daar nu wel de TNO-norm van 2 uur directe bezonning wordt gehaald. Hier zitten de ramen met veruit de meeste impact op de woning. De afscherming van het lichtste deel van de hemelkoepel door de beoogde bebouwing zal ook betekenen dat het perceel ook veel donkerder wordt in tijden dat er geen direct zonlicht is. Tijdens een vergadering van de gemeenteraad heeft de wethouder namens het college gesteld dat het tegenrapport van reclamant niet relevant is, omdat dit onderzoek uitgaat van een onjuiste interpretatie van de TNO-norm. Wat hiervan moge zijn, de TNO-norm is volgens reclamant slechts een richtlijn en over de toepassing kan worden gediscussieerd. Waar het primair om gaat is of bij de belangenafweging, waarbij het college en de raad in beginsel discretionaire bevoegdheid hebben, de belangen van omwonenden correct en volledig in kaart zijn gebracht en gewogen.

Reclamant vindt dat het tegenrapport de belangen van reclamant duidelijk maakt, terwijl het in opdracht van de projectontwikkelaar opgestelde bezonningsonderzoek de feitelijke situatie juist versluiert.

Bezonning en lichtinval

Er zijn verschillen in definities en methodiek tussen de bezonningstudie van de initiatiefnemer en het opgestelde tegenrapport. Hierdoor kunnen de twee rapporten niet met elkaar worden vergeleken. Dit ondanks het feit dat erin beide gevallen gesproken wordt over een bezonning studie volgens de lichte TNO-norm. De bezonningstudie conform de lichte TNO-norm van de initiatiefnemer is conform de definities en methodiek die de gemeente Wetsland aanhoudt en is daarmee leidend.

Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.

<p>Reclamant 9 (23-0189349)</p>	<p>Bouwhoogte Reclamant begrijpt dat op deze locatie het beste woningbouw gerealiseerd kan worden. Reclamant denkt alleen dat een massaal appartementengebouw van 5 woonlagen hoog dat ook nog eens zeer dicht op de aangrenzende en vooral lage bebouwing komt te staan, niet geschikt is voor de beschikbare ruimte.</p> <p>De goothoogte van 6 meter en de bouwhoogte van 10 meter worden volgens reclamant zonder pardon opgetrokken tot een bouwhoogte van 15,529 meter. Door de ligging van het huis zal reclamant zowel de linker- als achterzijde van het appartementencomplex nadelige consequenties ondervinden.</p>	<p>Bouwhoogte De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor een groot deel van het perceel mogelijk is, namelijk voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingsplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p> <p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
	<p>Sloop karakteristieke woning Sloop van de karakteristieke woning van Kerklaan 69 en het betrekken van dit perceel bij het perceel Kerklaan 65-67 teneinde het massale appartementencomplex te kunnen herbergen, gaat reclamant veel te ver. Het zal voor reclamant betekenen dat dit complex dan op dichte afstand van het perceel komt te staan. Reclamant heeft bij de aankoop van het huis nooit kunnen voorzien dat dergelijke planologische ontwikkelingen zouden gaan plaatsvinden.</p>	<p>Sloop karakteristieke woning Met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan:</p> <p><i>Omdat het bestaande autobedrijf verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijfspand worden gesteld, is de nieuwe ontwikkeling op deze locatie zeker gewenst. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de woonkern van Wateringen en omringd door voornamelijk</i></p>

woningen en kleinschalige dienstverlening. Het toevoegen van een appartementengebouw op deze locatie past dus goed binnen het straatbeeld. In onderstaande paragrafen wordt de wenselijkheid op het gebied van stedenbouw en verkeer nader onderbouwd.

Visie Wateringen

In Wateringen overstijgt daarnaast de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:
Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met 'Waarde Karakteristiek'. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met 'Waarde Karakteristiek' dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. De karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen, maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek.

		<p>Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het totale ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.</p> <p>Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65-69 is een van zulke plekken.</p>
	<p>Privacy Het huidige ontwerp van het appartementencomplex heeft erg veel raampartijen en balkons. Door de ligging van het huis van reclamant met ruime tuin, wordt de privacy van reclamant ernstig aangetast. De nu nog voor reclamant optimale situatie zal - na realisatie van het bouwplan van maar liefst 15,529 meter hoog op slechts enkele meters van de erfgrens - verslechteren tot bekeken worden van de tweede tot en met de vijfde woonlaag, en dat vanuit zowel de linker- als vanuit de achterzijde van het appartementencomplex.</p>	<p>Privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Overlast door geluid en verkeer Het appartementencomplex zal volgens reclamant zorgen voor aanzienlijk meer omgevings- en woongeluiden, omdat alle appartementen een balkon hebben waarvan de bewoners</p>	<p>Overlast door geluid en verkeer De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht, uitzicht en overlast</p>

	<p>logischerwijs gebruik zullen gaan maken. Op het terrein van het appartementencomplex zijn volgens reclamant 46 parkeerplaatsen voorzien, die ook nog eens zullen zorgen voor extra lawaai tijdens het rijden op het parkeerterrein. Ook het in- en uitparkeren hebben toename van geluidshinder tot gevolg.</p>	<p>door woongeluiden, verkeer en parkeren is daarbij niet altijd te voorkomen.</p>
	<p>Verkeersdrukke De toenemende verkeersdrukke op de Kerklaan ten gevolge van het bouwplan is voor reclamant belangrijk. De enige optie om met de auto van en naar de woning met garage van reclamant te rijden is via de Kerklaan, door de poort die is gelegen tussen de huisnummers Kerklaan 79 en 79-A. Het is door de huidige verkeersdrukke nu reeds behoorlijk lastig en niet ongevaarlijk om met de auto uit de poort komend de Kerklaan op te rijden. Niet lang geleden heeft er nog een aanrijding plaatsgevonden, terwijl iemand vanuit de poort de al veel te drukke Kerklaan op wilde rijden. Door de komst van nog eens 25 appartementen zal de situatie er volgens reclamant verkeerstechnisch gezien niet rustiger en veiliger op worden.</p>	<p>Verkeersdrukke Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p> <p>Bij het ontwerp is gelet op voldoende zicht op aankomend verkeer bij het uitrijden van het parkeerterrein. Voor een in- en uitrit is een aparte omgevingsvergunning vereist.</p> <p>Met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning verandert de parkeersituatie van reclamant verder niet.</p>
	<p>Waardevermindering De beoogde planologische ontwikkelingen zullen volgens reclamant naar verwachting dan ook leiden tot vermindering van de waarde van onroerende zaken. Eerdergenoemde ernstige aantasting van onze privacy zal zeker een negatieve impact hebben op de waarde van de woning. Juist vanwege de ligging en de huidige optimale privacy heeft reclamant destijds</p>	<p>Waardevermindering Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan zoals reclamant ook aangeeft - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.</p>

	<p>een hoge koopprijs betaald. Alhoewel het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade (planschade) naar ons oordeel geen recht doet aan de werkelijke schade, behoudt reclamant alle rechten voor om eventueel tijdig een dergelijke aanvraag bij het college in te dienen. Daarbij merkt reclamant nadrukkelijk op dat een planschadeclaim niet de oplossing is.</p>	
	<p>Strijdigheid met beleid Voorts is het volgens reclamant een doorn in het oog dat voorliggend ontwerpplan in strijd is met in meerdere documenten door de raad eerder vastgesteld beleid. Het gaat hierbij om het Bestemmingsplan Kern Wateringen, het Beeldkwaliteitsplan, de Visie Wateringen 2030, Visie op Westland (omgevingsvisie) en de Welstandsnota Westland 2016. Voor details refereert reclamant graag naar de zienswijze die is ingestuurd door Belangengroep Kerklaan Wateringen en die reclamant volledig onderschrijft. Een tekort aan woningen, wat zeker een serieus probleem is, mag volgens reclamant geen vrijbrief zijn om niet vast te houden aan (recent) vastgesteld beleid.</p>	<p>Strijdigheid met beleid Het plan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. Voorliggende aanvraag betreft een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Dit betekent, dat er wordt afgeweken van de regels uit het bestemmingsplan.</p> <p>In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen: woningen voor starters en senioren.</p> <p>Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65-69. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.</p> <p>Omdat het bestaande autobedrijf verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijfspand worden gesteld, is de nieuwe ontwikkeling op deze locatie zeker gewenst. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de woonkern van Wateringen en omringd door voornamelijk woningen en kleinschalige dienstverlening. Het toevoegen van een appartementengebouw op deze locatie past dus goed binnen het straatbeeld. In onderstaande paragrafen wordt de</p>

wenselijkheid op het gebied van stedenbouw en verkeer nader onderbouwd.

In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.

In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:
Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met 'Waarde Karakteristiek'. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met 'Waarde Karakteristiek' dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. De karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen, maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het totale ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw,

		<p>de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.</p> <p>Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65-69 is een van zulke plekken.</p> <p>Er kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nog niet gestart worden met de bouw. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te zijn verleend. De daadwerkelijke bouwtekeningen met materiaalgebruik zijn bij voorliggende aanvraag omgevingsvergunning nog niet aan de orde. De formele toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. Aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' is dus geen formeel advies aan de welstandcommissie gevraagd. In het voortraject is het plan wel informeel beoordeeld door de welstandcommissie. Het plan is hier in principe akkoord bevonden.</p>
	<p>Stedenbouw Volgens reclamant ontbreekt een gedegen stedenbouwkundige onderbouwing. Tevens ontbreekt volgens reclamant een advies met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 6 juni 2023, gaf de stedenbouwkundige van Westland tot grote verbazing van reclamant aan dat het plan appartementencomplex zelfs voor "kwaliteitsverbetering" voor de omgeving zou zorgen. Reclamant snapt niet hoe zich dat verhoudt tot sloop van de karakteristieke woning Kerklaan 69. Volgens reclamant ook zeer merkwaardig te noemen als de stedenbouwkundige van Westland in een email van 12 maart 2018 notabene aangaf "dat het plan toch wel een behoorlijke</p>	<p>Stedenbouw De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.</p> <p>De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied daarnaast als een normale ontwikkeling</p>

	<p><i>impact zal hebben op de omgeving, vooral wat betreft de privacy van omwonenden”.</i></p> <p>De stedenbouwkundige beklaagde zich volgens reclamant in deze email ook over het feit dat het appartementencomplex, na in eerdere fase bij architect al te hebben aangegeven, nog steeds te hoog was. Diezelfde stedenbouwkundige nam volgens reclamant, behalve een fysiek bezoek aan de Kerklaan, tijdens bovengenoemde vergadering ook niet eens de moeite om de door reclamant meegebrachte posters en schaalmodel te bekijken en zo belangrijke details tot zich te nemen.</p>	<p>worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p>
	<p>Doelgroep senioren</p> <p>Reclamant is van mening dat de stempel "doelgroep senioren" iets te makkelijk wordt gebruikt, of misschien beter gezegd, wordt misbruikt. Immers, 16 van de 25 appartementen betreft dure koop. Er is volgens reclamant ook geen sprake van huurappartementen. Wat tevens opvalt is dat 14 van de 25 appartementen maar liefst 3 of 4 slaapkamers gaan krijgen. De vraag doet zich dan ook voor of senioren werkelijk op zoek zijn naar dergelijk grote, dure appartementen.</p>	<p>Doelgroep senioren</p> <p>Het volledige project wordt gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Dit is in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente afgesloten. Daarnaast komt er een ontmoetingsruimte en worden de woningen levensloopgeschikt gerealiseerd. Ook krijgen we regelmatig mee van senioren dat ze opzoek zijn naar ruimte, zodat ze hun spullen kwijt kunnen en kleinkinderen kunnen ontvangen. Dit project sluit daarop aan. Het betreft een langlopend project met langlopende afspraken. Het opgestelde woonprogramma sluit zoveel als mogelijk aan bij de woonvisie Westland 2016.</p>
	<p>Uitspraak rechtbank</p> <p>Reclamant verwijst naar de uitspraken van de rechtbank met zaaknummers SGR 22/3322 en SGR 22/3365. Hierin heeft de rechtbank de bewoners gelijkgesteld op de volgende punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogte van het app. Complex 2. Privacy 3. Bezonning 4. Stedenbouwkundig 	<p>Uitspraak rechtbank</p> <p>Op 17 november 2022 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de zaken SGR 22/3365 CHWA V308 en SGR 22/3322 CHWA V308. De uitspraken hebben wij op 29 november 2022 ontvangen. Het klopt dat de rechtbank de reclamant op de hiernaast genoemde punten gelijk heeft gegeven. In de uitspraak is echter ook te lezen dat de rechtbank de gemeente heeft opgedragen om alsnog toereikend te motiveren dat het appartementencomplex ook met inachtneming van de afwijking qua bouwhoogte niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig gezien past in het straatbeeld.</p>

		Ook heeft de rechtbank ons opgedragen om nader te motiveren dat het appartementencomplex wat bezonning en privacy betreft geen onevenredige gevolgen heeft voor de eisers. Op basis van de voorgenoemde gegevens heeft het college een afweging moeten maken of er voldoende grond is de bij het bestreden besluit verleende omgevingsvergunning in stand te laten. De gebreken hebben wij hersteld en op basis daarvan is een nieuw besluit genomen. De Raad van State zal het nieuwe besluit meenemen in het eindoordeel en daarover uitspraak doen.
	<p>Aanpassing plan Reclamant ziet mogelijke verbeteringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrek het door de ontwikkelaar in 2020 aangekochte perceel Kerklaan 63 bij het bouwplan. Dan een te rechtvaardigen middeling toepassen over de 3 samen te voegen percelen en het ontwerp zodanig aanpassen dat aan de door reclamant gestelde argumenten gehoor kan worden gegeven. • Ondergrondse parkeergarage en appartementen vanaf de begane grond realiseren waar nu parkeerplaatsen zijn voorzien. Het appartementencomplex kan dan sowieso al lager worden gebouwd. Bovendien scheelt ondergronds parkeren in de geluidshinder en luchtverontreiniging die omwonenden anders zouden ondervinden. • Door te kiezen voor ondergronds parkeren ontstaat er ook ruimte voor vaste groene borders. Iets dat echt wenselijk en tevens erg belangrijk is als de doelgroep van het appartementencomplex daadwerkelijk senioren betreft. 	<p>Aanpassing plan De genoemde verbeteringen maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij een omgevingsvergunning bepaalt de initiatiefnemer wat hij aanvraagt. En dat wat wordt aangevraagd wordt getoetst. Is het acceptabel volgens wetten, regels en beleid, dan volgt er een vergunning. Bijkomende zaken en eventuele verbeteringen zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaats in de afweging.</p>
Reclamant 10 (23-0189348)	<p>Parkeren en verkeersoverlast De infrastructuur voor de huidige oude woningen aan de Kerklaan zijn nog steeds gebaseerd op 0,8 auto's per huis. Aangezien de huidige standaard al op ongeveer 1,5 ligt, is er</p>	<p>Parkeren en verkeersoverlast Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra</p>

<p>al een groot tekort aan parkeerplaatsen. Vrees van reclamant is dan ook dat er, ondanks dat het plan voor de eigen bewoners wel in parkeergelegenheid voorziet, de parkeerdrukke op straat zeker zal toenemen, al dan niet door eigen bewoners waarvan de auto/bus niet past alsmede de bezoekers van bewoners.</p> <p>Bij de bouw van Residentie de Wingerd werd reclamant ook verzekerd dat dit geen extra verkeersdrukke zou opleveren in de straat. Echter het tegendeel is waar, meerdere bewoners parkeren hun 2de auto in de Kerklaan of de achtergelegen Wilhelminastraat. Vanwege de verhuizing van Duyndam uitzendorganisatie was de verwachting dat de verkeersdrukke en parkeerproblemen in de buurt zouden afnemen en we dit ook niet meer als probleem zouden zien. Echter vanwege het betrekken van Biljartvereniging Old Counters op Kerklaan 51 en uitzendorganisatie Ultra op Kerklaan 49 zijn de parkeerproblemen in de buurt helaas niet verminderd en is reclamant nog steeds erg bang dat deze, indien de appartementen er toch komen, nog groter worden.</p>	<p>parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.</p> <p>Zoals hiervoor ook aangegeven voldoet het bouwplan aan de parkeernormering voor de beoogde doelgroep. Alle appartementen krijgen minimaal één privéparkeerplaats. Er is geen reden te verwachten dat bewoners hun eigen parkeerplaats(en) niet zullen gebruiken. Daarnaast komen er ook parkeerplaatsen waar bezoekers kunnen parkeren.</p>
<p>Veiligheid</p> <p>De drukke van de Kerklaan en door het bouwen van het genoemde complex toenemende drukke is volgens reclamant al jaren een probleem. Op sommige momenten is het zo druk dat je zeker 3 minuten moet wachten om over te steken en is de gemiddelde snelheid vele malen hoger dan toegestaan. Kinderen kunnen al helemaal niet zelfstandig oversteken, zeker omdat door de vele geparkeerde auto's en busjes het zicht vaak belemmerd wordt, de snelheid te hoog is en de drukke toeneemt. Reclamant vraagt de gemeente om bij het bekijken van het plan, ook de veiligheid van de Kerklaan onder de loep te nemen. De verkeersdrukke zal zeker toenemen door de bouw van genoemd complex. Toen de Wingerd werd gebouwd waren er ook tijdelijke zebrapaden aangelegd die van</p>	<p>Veiligheid</p> <p>Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p> <p>In de huidige functie is er nu ook sprake van een uitwegsituatie.</p>

	<p>de bewoners hadden mogen blijven liggen. De gemiddelde snelheid was toen vele malen lager als nu het geval is. Reclamant geeft aan dat nu goed zichtbaar is, door alleen al de werkzaamheden rondom de Kerklaan is, dat dit zeer maar dan ook zeer gevaarlijke situaties oplevert door het grote verkeer en de vele bedrijfsbussen die daarbij het zicht ontnemen en parkeren op niet juiste plaatsen. Dit baart reclamant echt hele grote zorgen, want dat gaat ook gebeuren bij de bouw van bovengenoemd complex.</p>	<p>Bij het ontwerp is gelet op voldoende zicht op aankomend verkeer bij het uitrijden van het parkeerterrein. Naar aanleiding van de zienswijzen is de situatie van de inrit iets aangepast. Er is nu een duidelijke afscheiding tussen de inrit en de bestaande langsparkerplaatsen. Aan de hand van een rijcurve is aangetoond dat een auto de inrit goed kan inrijden. De beschikbare doorrijbreedte is voldoende om het terrein goed op en af te kunnen rijden. Voor een in- en uitrit is daarnaast een aparte omgevingsvergunning vereist.</p> <p>De huidige verkeerssituatie aan de Kerklaan maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast is een overtreding van de verkeersregels geen ruimtelijk aspect en komt daarom niet aan de orde bij de afweging.</p>
	<p>Schade De drukte van de Kerklaan zorgt nu al voor lichte scheuren in de oudere huizen, zeker als er zwaar verkeer door de Kerklaan gaat. Wat zal er gebeuren als er naast reclamant een gebouw wordt gesloopt en nieuw wordt gebouwd? Kan de gemeente garanderen dat er door het bouwen van dit complex geen onherstelbare schade zal ontstaan aan omliggende woningen?</p>	<p>Schade Schade door de bouw is geen ruimtelijk aspect en komt thans niet aan de orde bij deze aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente is niet aansprakelijk voor de schade die voortkomt uit de bouw van het project, daar zij dit niet zelf bouwt. In de anterieure overeenkomst staat opgenomen dat de ontwikkelaar volledig aansprakelijk is voor alle schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het Project toegebracht aan de Gemeente dan wel derden. In het Bouwbesluit 2012 zijn voorwaarden en grenswaarden ten aanzien van veiligheid en mogelijke overlast voor de omgeving opgenomen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt het door de aanvrager op te stellen bouwveiligheidsplan op -onder meer- deze aspecten beoordeeld.</p>
	<p>Aanzicht en privacy Het plan zoals het er nu ligt past volgens reclamant zeker niet in het straatbeeld van onze mooie oude Kerklaan. Het is</p>	<p>Aanzicht en privacy De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze</p>

te massaal. Reclamant staat nieuwe woningbouw niet in de weg, maar met het bouwen van dit appartementencomplex wordt volgens reclamant vele zaken waar de welstandscommissie zich jaren voor heeft ingezet aan de Kerklaan (het houden van het oude straatbeeld) teniet gedaan.

De privacy van vele woningen wordt aangetast vanwege de inkijk die bij de gepresenteerde plannen zal ontstaan en bij sommige woningen wordt zelfs het licht in de tuin ontnomen door de overweldigende grootte van het gebouw. De aantasting van de privacy komt volgens reclamant vooral door de enorme raampartijen aan de achterzijde van het pand en vele ramen en inpandige balkons aan de zijkanten. Dit zorgt voor maximaal zicht op de omwonende huizen.

De hoogte van het gepresenteerde plan is 15 meter. Dit is gewoon veel te hoog, omdat reclamant van mening is dat het kolossale gebouw zo dicht nabij omliggende woningen wordt gebouwd dat het alle lucht en licht aantast in de omgeving. Bij de bouw van de Wingerd, die oorspronkelijk ook 5 hoog zou worden, heeft de gemeente zich laten zien als meelevend naar de omwonende toe en is toen het plan herzien. Reclamant hoopt dat de gemeente nu ook meelevend wilt zijn en wilt meedenken hoe we dit voor alle partijen tot een succes kunnen maken. Reclamant maakt zich zorgen over het verminderen van de levensvreugde die reclamant op dit moment geniet in

locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan daarnaast in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.

De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug

	<p>de woning aan de Kerklaan. Reclamant woont nu als een "God in Wateringen" met een heerlijk vrij uitzicht en geen hoge bebouwing. Als dit complex werkelijk gebouwd gaat worden, gaat reclamant tegen een kolossale muur aankijken waarbij er 12 gezinnen zo in de tuin kunnen kijken en reclamant de vrijheid en privacy voor een groot gedeelte kwijtraakt.</p>	<p>liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p> <p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
	<p>Waardevermindering Reclamant vraagt zich af wie de kosten van waardevermindering van de vele woningen voor zijn rekening neemt.</p>	<p>Waardevermindering Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.</p>
<p>Reclamant 11 (23-0189347)</p>	<p>Woongenot Het woongenot van de omwonenden wordt volgens reclamant zeer ernstig geschaad met dit ontwerp. Het lijkt er volgens reclamant op dat lucht, licht en privacy van de omwonende van ondergeschikt belang zijn. De verkeersdrukke en de parkeersituatie aan de Kerklaan zijn nu al een groot probleem. De geluidshinder van het verkeer door de Kerklaan is hoog. De luchtverontreiniging neemt toe. De herrie en drukke nemen toe. Het woongenot neemt af. Reclamant vraagt zich af waarom er 5-hoog gebouwd moet worden en waarom niet geluisterd wordt naar de bezwaren. Het belang van de projectontwikkelaar mag volgens reclamant niet groter zijn dan de omwonenden. Een complex dat passend is binnen de bestaande situatie is prima. Het complex zoals nu wordt voorgesteld is te groot en te hoog. Het verlenen van deze vergunning is volgens</p>	<p>Woongenot De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht, uitzicht en vormen van overlast door verkeer en parkeren is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de</p>

	<p>reclamant verkeerd. Het ontwerp moet van reclamant terug naar de tekentafel</p>	<p>naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p> <p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
<p>Reclamant 12 (23-0189346)</p>	<p>Woongenot Het complex is volgens reclamant te groot en te hoog. Het woongenot van de omwonende wordt volgens reclamant zeer ernstig geschaad met dit ontwerp. Het kan volgens reclamant niet zo zijn dat lucht, licht en privacy van de omwonende van ondergeschikt belang zijn. De verkeersdrukke en de parkeersituatie aan de Kerklaan is nu al een groot probleem. De geluidshinder van het verkeer dat door de Kerklaan rijdt is bizar hoog. Slapen zonder oordoppen gaat niet meer. De luchtverontreiniging neemt toe. De herrie en drukke nemen toe. Het woongenot neemt af.</p> <p>Reclamant vraagt zich af waarom er 5-hoog gebouwd moet worden en waarom niet geluisterd wordt naar de bezwaren. Het belang van de projectontwikkelaar mag volgens reclamant niet</p>	<p>Woongenot De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht, uitzicht en vormen van overlast door verkeer en parkeren is daarbij niet altijd te voorkomen. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p> <p>De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte</p>

	<p>groter zijn dan de omwonenden. Goede zorg voor de inwoners van de gemeente is volgens reclamant cruciaal in het vertrouwen. Vertrouwen is noodzakelijk om een draagvlak te creëren bij de inwoners van deze gemeente. Wanneer de gemeente willens en wetens de eigen regels aan de laars lapt, doet dat geen goed. Het verlenen van deze vergunning is volgens reclamant verkeerd. Het ontwerp moet van reclamant terug naar de tekentafel.</p>	<p>van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p> <p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
<p>Reclamant 13 (23-0189345)</p>	<p>Kolossaal Reclamant vraagt wie er nu een 15 meter hoog gebouw naast of achter zijn tuin wilt hebben. Reclamant verwijst naar fouten die in het verleden al gemaakt zijn. Op YouTube kan je volgens reclamant zien wat een impact dit heeft op het woongenot en leefplezier.</p>	<p>Kolossaal De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p>

		<p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
	<p>Parkeren en laadplaatsen de Kerklaan is volgens reclamant al vol, deze wordt nu nog voller. Reclamant vraagt of er in de afwijking van het bestemmingsplan is meegenomen dat in de toekomst voldoende laadplekken voor elektrische auto's beschikbaar zijn.</p>	<p>Parkeren en laadplaatsen Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.</p> <p>Het aantal laadplekken voor elektrische auto's is geen ruimtelijke toets. Parkeerplaatsen kunnen immers voorzien worden van een dergelijke voorziening. Het aantal laadplekken voor elektrische auto's heeft dus geen plaats in deze procedure.</p> <p>Laadplekken, of beter gezegd de mogelijkheid om laadplaatsen bij de parkeervakken te maken, hebben wel een plaats bij een aanvraag voor de bouwactiviteit. Het Bouwbesluit 2012 eist in artikel 5.14, lid 1 het volgende: Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.</p>
	<p>Privacy Nieuwe appartementen kijken volgens reclamant vanwege de hoogte in achtertuinten en slaapkamers.</p>	<p>Privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden</p>

		<p>beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Bezonnig en licht Schaduw en lichtimpact, dit zal volgens reclamant vele mensen rondom het gebouw op een negatieve manier beïnvloeden.</p>	<p>Bezonnig en licht Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningsstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningsstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer.</p> <p>Uit de bezonningsstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>

	<p>Uitstraling gebouw Reclamant geeft aan dat het gebouw niet zo fraai in de omgeving staat, een reus tussen de dwergen.</p>	<p>Uitstraling gebouw De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.</p>
<p>Reclamant 14 (23-0189344)</p>	<p>Vermindering woongenot en waardevermindering woning Reclamant is in 2016 naar Wateringen verhuisd en heeft bewust gekozen voor een vrijstaande woning aan de Van der Meerstraat. De volledig vrije tuin was één van de argumenten van reclamant om het huis te kopen. De situatie is volgens reclamant al veranderd toen er huizen werden gebouwd op de hoek van de Kerklaan en de Noordweg. Volgens reclamant waren dat eengezinswoningen waardoor de inkijk in de tuin beperkt bleef. Reclamant geeft aan door het nieuwe appartementengebouw vrijheid te verliezen in de achtertuin. Met als gevolg volgens reclamant een ingrijpende vermindering in het woongenot en een onaanvaardbare waardedaling van het huis.</p>	<p>Vermindering woongenot en waardevermindering woning De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p> <p>Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging. De kosten voor planschade zijn voor rekening van de ontwikkelaar.</p>

	<p>Verkeerstechnisch ongewenst</p> <p>De Kerklaan is volgens reclamant een (te) smalle, drukke verbindingsweg met tweerichtingsverkeer en zeer beperkte parkeermogelijkheden en een doorgaande route voor alle hulpdiensten. Reclamant ondervindt dat vrijwel dagelijks bij de uitrit van de woning uitkomend op de Kerklaan. Deze uitrit is ook in gebruik bij andere burens en 17 garages. Door de zeer dicht op elkaar staand geparkeerde auto's en de smalle stoep is het bijzonder moeilijk en gevaarlijk om de openbare weg op te rijden. Deze situatie wordt nog verergerd, als daar nog eens 25 luxe appartementen bijkomen.</p>	<p>Verkeerstechnisch ongewenst</p> <p>Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p> <p>De huidige verkeerssituatie aan de Kerklaan maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast is een overtreding van de verkeersregels geen ruimtelijk aspect en komt daarom niet aan de orde bij de afweging.</p>
	<p>Niet passend, historisch gezien</p> <p>Reclamant verwijst naar de Visie Wateringen 2030, vastgesteld op 21 januari 2020:</p> <p><i>“Wateringen wordt enorm gewaardeerd om haar dorpse en historische karakter. Nieuwe ontwikkelingen en herinrichting, met name in de kern, moet hiermee met respect omgaan en bij voorkeur dit karakter versterken. Voor de kern betekent dit specifiek dat de bouwhoogte moet aansluiten bij de bestaande bebouwing.”</i></p> <p>Het appartementengebouw met 25 luxe appartementen voldoet volgens reclamant in geen enkel opzicht aan de historische inrichting van de Kerklaan. Alleen ten faveure van winstoptimalisatie van de ontwikkelaar en geheel tegen de wens van alle omwonenden in dreigt wederom een stukje historisch Wateringen met voeten te worden getreden en voor altijd verminkt.</p>	<p>Niet passend, historisch gezien</p> <p>In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen: woningen voor starters en senioren.</p> <p>Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65-69. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.</p>

	<p>De geplande 25 appartementen passen volgens reclamant dus geenszins in de huidige omgeving, gezien de hoogte van het bouwwerk en de massieve vorm van het bouwwerk. Daarnaast komt de geplande bebouwing aanzienlijk dicht op het perceel en de woningen van de Kerklaan 71 en de Kerklaan 63. Het een en ander blijkt ook uit de QuickScan uit 2017:</p> <p><i>De bouwmassa van uw initiatief is te hoog en komt te dichtbij de bestaande omringende bebouwing. Er wordt een bouwmassa voorgesteld met aan de Kerklaanzijde 3 bouwlagen (...) en twee appartementenlagen. Het gebouw heeft weinig geleding en onvoldoende verfijning voor deze plek en een horizontale opbouw wat het gebouw een massaler karakter geeft.</i></p>	<p>De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.</p> <p>Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
	<p>Privacy</p> <p>Los van de eigen privacy van reclamant, zullen de geplande 25 appartementen eveneens grote gevolgen hebben voor de andere omwonenden. De geplande appartementen zitten volgens reclamant onder andere erg dicht op de percelen van de Kerklaan 71 en de Kerklaan 63. De geplande balkons en raampartijen dragen eveneens bij aan de afbreuk van de privacy van reclamant en omwonenden. Daarnaast speelt ook een belangrijke rol dat de bestemming wijzigt van Bedrijf naar Wonen. Bedrijven zijn immers veelal geopend tijdens reguliere werktijden. Gedurende deze werktijden zullen de omwonenden veelal zelf ook op werk zijn en minder voor hun privacy te</p>	<p>Privacy</p> <p>De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand</p>

	<p>duchten hebben. Vanzelfsprekend is dit anders bij de bestemming Wonen, waarbij de bewoners van de geplande appartementen veelal thuis zullen zijn op tijdstippen waarop omwonenden eveneens thuis zijn, dit vormt derhalve een verdere aantasting van de privacy van de omwonenden.</p>	<p>tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden Bij het berekenen van de parkeerplaatsen voor de geplande appartementen is volgens reclamant geen gebruik gemaakt van de juiste maatvoering voor de parkeervlakken. Dit betekent derhalve dat niet is voldaan aan de gestelde parkeernormen. Daarnaast lijkt het erop dat niet alle vereiste parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden op eigen terrein.</p>	<p>Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.</p> <p>Gezien het feit dat de parkeerplaatsen overdekt zijn, en er sprake is van kolommen tussen de parkeerplaatsen, is conform de beleidsregel Parkeernormering getoetst aan de hand van de landelijke NEN-normen (NEN 2443). De ingetekende parkeerplaatsen voldoen aan deze eisen. Enkel bij 2 parkeerplaatsen is de rijbaan enkele centimeters te kort, maar dat is dermate beperkt dat dit van ondergeschikt belang is.</p> <p>De 4 parkeerplaatsen die aan de Kerklaan worden gerealiseerd, liggen voor meer dan de helft van de oppervlakte op eigen terrein van initiatiefnemer. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze gronden uiteindelijk worden overgedragen aan de gemeente. Dat ze een openbaar karakter krijgen is niet bezwaarlijk, en juist gunstig voor de omgeving omdat zo dubbelgebruik door de omgeving mogelijk is. Daarom is het ook niet bezwaarlijk dat deze parkeerplaatsen nu deels op gemeentegrond liggen.</p>
<p>Reclamant 15 (23-0190599)</p>	<p>Procedure Reclamant geeft aan dat de zienswijze tijdig is ingediend en dat reclamant belanghebbend is. Reclamant verwijst naar de vernietiging van de omgevingsvergunning door de rechtbank.</p>	<p>Procedure Op 17 november 2022 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de zaken SGR 22/3365 CHWA V308 en SGR 22/3322 CHWA V308. De uitspraken hebben wij op 29 november 2022</p>

Volgens reclamant was er voor de planontwikkelaar geen urgentie om dit bouwplan te realiseren omdat de ontwikkelaar op de laatste dag van de fatale termijn in beroep is gegaan. Ook niet van Gemeentezijde gezien het verzoek aan de Raad van State de behandeling van deze beroepszaak aan te houden in afwachting van een herziene verklaring van geen bedenkingen. Een procedure die ook weer maanden vergt. Bij een bouwplan dat op draagvlak in de omgeving kon rekenen had er volgens reclamant allang gebouwd kunnen worden. Er spelen volgens reclamant dus blijkbaar andere belangen dan "er is nu eenmaal behoefte aan meer woningen" - de kern van de politieke besluitvorming in de gemeenteraad. Daar waar gebruikelijk is dat alle betrokkenen een gerechtelijke uitspraak op beroep afwachten ("Het is onder de rechter"...) heeft gemeente volgens reclamant gemeend een nieuwe zienswijze in procedure te moeten brengen. Dit is volgens reclamant des te meer opvallend omdat uit de stukken blijkt dat de Gemeente zelf aangeeft aan alle verplichtingen te hebben voldaan die in de Anterieure Overeenkomst waren vastgelegd en schadeclaims niet aan de orde waren. Toch blijft dit argument een rol spelen bij de besluitvorming. Het zou de Gemeente in het kader van "transparantie" volgens reclamant sieren hier een duidelijk standpunt in te nemen: deze hernieuwde zienswijze is geheel onverschuldigd in procedure gebracht.

ontvangen. Een belanghebbende en het bestuursorgaan kunnen binnen 6 weken hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) tegen de uitspraak van de rechtbank. De termijn voor het indienen van het beroepschrift begint de dag na die waarop het besluit bekend is gemaakt. In dit geval is het besluit op 29 november 2022 per brief aan ons bekend gemaakt. Dit houdt in dat belanghebbenden en het bestuursorgaan tot 10 januari 2023 de gelegenheid hadden om hoger beroep in te dienen. De initiatiefnemer heeft op 9 januari 2022 hoger beroep ingesteld tegen de uitspraken SGR 22/3365 CHWA V308 en SGR 22/3322 CHWA V308. Dat de initiatiefnemer ervoor heeft gekozen om dit één dag voor de fatale termijn te doen doet niet af aan het feit dat het rechtsgeldig binnen de 6 weken termijn is ingediend. Dat een zaak één dag van tevoren wordt ingediend hoeft niet te betekenen dat de zaak geen urgentie heeft. Het kan immers ook betekenen dat de initiatiefnemer het hoger beroep erg belangrijk vindt en daarom alle tijd heeft benut om het hoger beroepschrift zo zorgvuldig mogelijk op te stellen.

Verder heeft de gemeente verzocht om aanhouding van de zaak, omdat wij druk bezig zijn om uitvoering te geven aan de opdracht van de rechtbank. De rechtbank heeft ons immers opgedragen om alsnog toereikend te motiveren dat het appartementencomplex ook met inachtneming van de afwijking qua bouwhoogte niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig gezien past in het straatbeeld. Ook heeft de rechtbank ons opgedragen om nader te motiveren dat het appartementencomplex wat bezonning en privacy betreft geen onevenredige gevolgen heeft voor de eisers. Op basis van de voorgenoemde gegevens heeft het college een afweging moeten maken of er voldoende grond is de bij het bestreden besluit verleende omgevingsvergunning in stand te laten. Het voldoen aan de opdracht van de rechtbank vergt tijd. Dit is dan ook de reden dat wij de Raad van State hebben gevraagd om de zaak aan te houden totdat wij een nieuw besluit hebben genomen

		<p>in deze kwestie. De Raad van State kan dan het nieuwe besluit meenemen in het eindoordeel.</p> <p>Verder kunnen wij ons niet verenigen met het standpunt van de reclamant dat het gebruikelijk is om de uitspraak in hoger beroep af te wachten zonder actie te ondernemen. Het hoger beroep is door de initiatiefnemer ingesteld in verband met het bewaren van rechten en met de gedachte dat het nieuwe besluit in de lopende hoger beroepsprocedure kan worden genomen, zodat de Raad van State daar in hoger beroep direct over kan beslissen. Een nieuw besluit in de zin van artikel 6:19, eerste lid j.o. artikel 6:24 Awb (Algemene wet bestuursrecht) wordt als regel in de lopende procedure ingebracht en beoordeeld. De uitspraak van de Raad van State is dan ook direct de einduitspraak over het nieuwe besluit, waarmee het hele beroep in één keer wordt afgewikkeld.</p> <p>Voorts blijkt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dat als zich omstandigheden voordoen waarin het uit oogpunt van zorgvuldige voorbereiding van een besluit, mede gelet op de aard en de ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid en het verhandelde in die eerste procedure, niet passend is terug te vallen op de eerdere procedure en een nieuw ontwerpbesluit moet worden opgesteld.¹</p> <p>Omdat de rechtbank met haar uitspraak de omgevingsvergunning heeft vernietigd op grond van artikel 3:46 Awb (motiveringsbeginsel) is het nieuw ontwerpbesluit opnieuw ter inzage gelegd conform de vaste jurisprudentie.</p> <p>Tot slot merken wij op dat de gemeente in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer een publiekrechtelijk voorbehoud heeft opgenomen. In deze bepaling is vervat dat de gemeente altijd haar publieke taken en verantwoordelijkheden vooropstelt. Dus als de gemeente besluiten neemt of dingen doet</p>
--	--	---

¹ (zie bijvoorbeeld ABRvS 30 juni 2004, 200307450, en ABRvS 8 september 2004, 200401935 en ABRvS 16 april 2003, 200202984).

	<p>In het verleden waren er volgens reclamant in een protocol afspraken vastgelegd om ingrijpende bouwplannen niet in vakantieperiodes in procedure te brengen. Blijkbaar zijn die afspraken niet meer van kracht of wordt er in strijd mee gehandeld. Hoe dan ook is het volgens reclamant niet kies een ter visielegging samen te laten vallen met een vakantieperiode.</p>	<p>die nodig zijn vanwege haar publieke taak, maar die niet in lijn zijn met deze overeenkomst, dan kan de ontwikkelaar de gemeente daar niet voor aansprakelijk stellen. In dit geval is hier geen sprake van, aangezien het college een nieuw besluit heeft genomen.</p> <p>Voor omgevingsvergunningen bestaat geen protocol met betrekking tot het ter inzage leggen in de vakantieperiodes. Dit kan ook niet in verband met de termijnen die verbonden zijn aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Bovendien is een burger niet langer afhankelijk van de plaatselijke krant om kennis te nemen van bekendmakingen. Bekendmakingen worden ook digitaal gepubliceerd waardoor een belanghebbende tijd en plaats onafhankelijk kennis hiervan op kan doen. Het is de verantwoordelijkheid van de belanghebbende zelf om zich te informeren.</p>
	<p>Omgevingsvisie</p> <p>In deze Omgevingsvisie is vastgelegd dat parkeren bij appartementengebouwen bij voorkeur ondergronds opgelost moet worden. Ruimtelijk gezien is dat volgens reclamant mogelijk op deze locatie. Vooral om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren heeft de projectontwikkelaar gekozen voor parkeren op maaiveld. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente hierin is meegegaan. Het betreft een project van uitsluitend koopwoningen ("luke" volgens de makelaar) waarvan het merendeel in de dure koopsector. Reclamant begrijpt niet dat met deze prijzen geen ondergrondse parkeergarage mogelijk is.</p> <p>Ook is volgens reclamant in de omgevingsvisie opgenomen dat er een vergroening plaats moet vinden. Voor nieuwbouw gebieden is zelfs de minimale groennorm verhoogd. In dit bouwplan wordt 100% van het bouwperceel verhard. Er verdwijnt een tuin (ook bestemmingsplantechnisch) en alle</p>	<p>Omgevingsvisie</p> <p>De initiatiefnemer bepaalt bij een aanvraag omgevingsvergunning zelf wat hij aanvraagt. En dat wat wordt aangevraagd wordt getoetst. Is het acceptabel volgens wetten, regels en beleid, dan volgt er een vergunning. Initiatiefnemer heeft daarnaast recht op een objectieve afweging op grond van wetten, regels en beleid. In de omgevingsvisie staat daarnaast aangegeven dat het de voorkeur heeft dat parkeren ondergronds wordt opgelost. Hier staat niet aangegeven dat parkeren op maaiveld niet is toegestaan.</p> <p>Het huidige beleid met betrekking tot vergroening was nog niet van kracht bij het opstellen van dit bouwplan. Huidig beleid met betrekking tot vergroening was nog niet van kracht op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Het plan valt daarom niet onder het regiem van het huidige beleid.</p>

	<p>aanwezige bomen, ook buiten het bouwperceel, worden gekapt voor de in- en uitrit.</p> <p>Volkshuisvestelijk is er in Westland grote behoefte aan woningen voor jongeren en huurwoningen in het sociale en middeldure segment. Dit betreft echter een ontwikkeling met uitsluitend koopwoningen, vooral in de dure koop. Ook hier wordt volgens reclamant natuurlijk verwezen naar "doorstroming", maar zonder enige garantie. Elders in de gemeente worden al voldoende woningen voor "doorstroming" gerealiseerd. Sterker nog: recent werd een omzetting van koop naar middeldure huur bij onverkoopbare appartementen in Naaldwijk door de Gemeente toegejuicht. Bij dit bouwplan echter geen millimeter beweging in deze richting- noch van de Gemeente, noch van de ontwikkelaar.</p>	<p>Westland heeft inderdaad sterke behoefte aan betaalbare woningen voor starters en jongeren. In nieuwe projecten zetten we daar ook op in. Maar Westland kent ook een sterke vergrijzing en heeft daarom ook behoefte aan voldoende woningen voor senioren in alle segmenten, duur, goedkoop, koop en huur. Dit project wordt gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Het complex krijgt een ontmoetingsruimte en de woningen worden levensloopgeschikt gerealiseerd. Dit is lang geleden in de overeenkomst zo afgesproken en die afspraken respecteren we. Het opgestelde woonprogramma sluit zoveel als mogelijk aan bij de woonvisie Westland 2016, waarin 35% aan betaalbare woningen werd gevraagd.</p>
	<p>Bestemmingsplan</p> <p>In Paragraaf 4.1. van het vigerende bestemmingsplan Wateringen staat volgens reclamant over de planvorm: een gedetailleerd - conserverend - plan; de bestaande situatie is bestemd. Op diverse plaatsen (geluid par. 3.2.; luchtkwaliteit par. 3.3. etc.) staat dan ook: er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dus: geen onderzoek of toetsing aan luchtkwaliteitsnormen, geen akoestisch onderzoek; geen toetsing grenswaarden; geen verkeersonderzoek.</p> <p>De inkt is nog niet droog of er komen volgens reclamant 16 woningen bij op de hoek Noordweg/Kerklaan en nu dus met dit bouwplan weer 25. In één straat op steenworp afstand ruim 40 woningen erbij. Dit is volgens reclamant volledig in strijd met letter en geest van het bestemmingsplan. Dit lijkt maar een postzegelplannetje. Maar een verzameling postzegels wordt een lappendeken waar geen structuur of samenhang in zit.</p> <p>In de verkeersparagraaf van het bestemmingsplan wordt volgens reclamant vastgesteld dat de verkeersdruk in</p>	<p>Bestemmingsplan</p> <p>Het bestemmingsplan "Kern Wateringen" is vastgesteld op 25 juni 2013. Het bouwplan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan, om die reden is er een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Het vaststellen van een bestemmingsplan betekent niet dat er nooit meer iets anders op een locatie mag komen. Als een andere functie mogelijk wordt gemaakt, dan moet middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is mede aangetoond middels de uitgevoerde onderzoeken.</p> <p>Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke</p>

	<p>Wateringen te hoog is. De Kerklaan wordt expliciet genoemd als nu (..2013) al overbelaste gebiedsontsluitingsweg. "De oplossingen moeten gezocht worden op een hoger schaalniveau dan het dorp zelf". En omdat er toch geen bouwplannen worden voorzien, blijft het bij die constatering. In de verkeersparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing voor deze "verklaring van geen bezwaar" wordt verkeer echter gereduceerd tot een rekensom voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. "Verkeer" is volgens reclamant meer dan parkeren; de verkeersdruk is volgens reclamant niet onderzocht, in 2013 niet en nu ook niet voor dit bouwplan</p>	<p>kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p>
	<p>Beeldkwaliteitsplan Gelijk met het bestemmingsplan stelde de Gemeenteraad op 26 juni 2013 ook het Beeldkwaliteitsplan vast. Geen vrijblijvend document: het prevaleert bij de verplichte welstandsbeoordeling boven de gemeentelijke Welstandnota en legt vast dat er pas gesloopt kan worden als er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw is verleend. Het voorspelbare verweer: het heeft geen juridische werking; is niet bindend voor derden en dus niet van belang, faalt. Het is het toetsingskader bij stedenbouwkundige visies en adviezen bij nieuwe ontwikkeling en voor de welstandsbeoordeling.</p> <p>Dit bouwplan ligt in een door de Gemeenteraad vastgelegd "karakteristiek gebied". Over de Kerklaan is de volgende passage opgenomen: (...) Belangrijk voor het beeld van Wateringen. (...) ruimtelijke kwaliteit die bij herbouw, verbouw en herinrichting beschermd dienen te worden" (pg 2) Voorspelbare tegenwerping is dat de woning Kerklaan 69 daar onder valt, maar de garage op 65-67 zeker niet. Ook daarover is het Beeldkwaliteitsplan echter duidelijk "Bij kwalitatief mindere bebouwing is dit een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren". En over de gewenste ontwikkeling bij herbouw</p>	<p>Beeldkwaliteitsplan In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende: Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met 'Waarde Karakteristiek'. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met 'Waarde Karakteristiek' dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. Deze 5 karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen. Maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.</p>

staat: "en beter aan gaat sluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied (pg 2)

Op pagina 3 van het Beeldkwaliteitsplan staan de beeldkwaliteitseisen voor de Kerklaan:

"Stedenbouw: Behoud van variatie in bebouwingstypologie: lange rijtjes, korte rijtjes, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Schaal en korrelgrootte zegt iets over de grootte van een gebouw in relatie tot de grootte van de gebouwen in de nabijheid) dient aan te sluiten bij de aanwezige karakteristieke typologieën: vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met een kap. (uitzonderingen kunnen appartementengebouwen en hoekkavels zijn). De woningen hebben een voortuin. (...)

Architectuur: dient aan te sluiten bij jaren 30 architectuur. Dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van Wateringen. (...)

Het verweer dat de beoogde hoogbouw refereert aan het tegenovergelegen 4 laags appartementengebouw faalt volgens reclamant. Geen enkele passage in dit Beeldkwaliteitsplan verwijst naar dit appartementengebouw als een gewenste ontwikkeling of de door de gemeente beoogde visie voor dit gebied. Dat appartementengebouw is gerealiseerd voor de vaststelling van dit Beeldkwaliteitsplan en houdt met maatvoering (3 hoog met terugspringende 4e laag) compartimentering (terugspringende bebouwing met afwijkend materiaal gebruik) en vormgeving (puntgevels e.d.) zelfs nog veel meer rekening met de omgeving dan dit voorliggende bouwplan. Het wordt nu volgens reclamant uitsluitend als referentie gebruikt om zoveel mogelijk bouwmassa te realiseren en zo hoog mogelijk te kunnen bouwen: niet 4 maar 5 hoog; geen enkele relatie met de omgeving: een karakteristiek huurpand moet er voor worden gesloopt; platte

Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65 is een van zulke plekken.

Karakteristiek voor het gebied Ambachtsweg – Kerklaan is de variatie aan bebouwingstypologieën: Er liggen rijtjes, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementenblokken aan deze wegen. Ondanks deze variatie in typologieën is er toch sprake van samenhang. Deels zit dit in de jaren-30 architectuur. En deels heeft het te maken met de situering van de bebouwing. Alle bebouwing staat min of meer in een rooilijn (kleine verschillen zijn mogelijk) en er is sprake van een bepaalde bebouwingsafstand ten opzichte van de weg (de voorgevel ligt op ca. 10-14m uit het hart van de weg).

De volledige tekst op bladzijde 3:

Beeldkwaliteitseisen Ambachtsweg – Kerklaan bij Stedenbouw:

- Behoud van variatie in bebouwingstypologie: lange rijtjes, korte rijtjes, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- In het straatbeeld kan dit gezien worden als een kort rijtje doordat op de begane grond een appartement en een ontmoetingsruimte gerealiseerd worden, beide met buitenruimte.
- Schaal en korrelgrootte (=zegt iets over de grootte van een gebouw in relatie tot de grootte van de gebouwen in de nabijheid) van de bebouwing dient aan te sluiten bij de aanwezige karakteristieke typologieën: vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.
- In het straatbeeld aan de oostkant van de Kerklaan, staat het bouwplan als een kort rijtje tussen enerzijds rijwoningen (zuid) en anderzijds vrijstaande woningen (noord).
- De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met kap. (uitzondering kunnen appartementengebouwen en hoekkavels zijn).
- Het bouwplan is als appartementengebouw de uitzondering. Zelfde geldt voor het tegenoverliggende appartementengebouw.
- De woningen hebben een voortuin.

	<p>daken daar waar uitsluitend pindakten voorkomen. Kortom: een "fremdkörper", zeker aan deze zijde van de Kerklaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zie de eerste bullet. • Bebouwing staat in een rooilijn. De voorgevel ligt ca. 10-14m (afhankelijk van het adres) uit het hart van de weg. • De rooilijn van het nieuwe appartementencomplex ligt in de lijn van de naastgelegen woningen.
	<p>Stedenbouwkundige beoordeling</p> <p>Bij de herontwikkeling van de bouwka­vel op de hoek Noordweg/Kerklaan was het Beeldkwaliteitsplan volgens reclamant wel richtinggevend voor de bestemmingsplanwijziging die ook daar nodig was. Plannen voor hoogbouw/appartementen werden afgewezen en uiteindelijk is er een plan met rijtjes eengezinswoningen gerealiseerd en een "accent" (= hogere bebouwing) op de hoeklocatie. Conform vastgesteld beleid en de toelichting in het bestemmingsplan. Plannen voor een appartementengebouw werden daar volgens reclamant al in het beginstadium afgewezen. Enkele tientallen meters verderop, in dezelfde straat, is het nu opeens wel toegestaan: een 5 hoog appartementengebouw, zonder dat er een sprake is van een hoek­kavel of andere verwijzingen naar de kwaliteitseisen conform het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>In de door de gemeenteraad afgegeven eerste "verklaring van geen bezwaar" werd volgens reclamant zelfs met geen woord wordt gerept over het Beeldkwaliteitsplan. Die omissie is door de ingediende zienswijzen inmiddels hersteld. Rondom stuitend is nu echter de onderbouw­ing en vooral de mondelinge toelichting van ambtelijke zijde bij de motiva­tie om gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid voor het appartementenbouw. De voorgenomen sloop van Kerklaan 69, een pand dat volgens reclamant juist een referentie is van hetgeen geconserveerd zou moeten worden conform het vastgesteld beleid, wordt verdedigd met "dat het een versterking van de ruimtelijke kwaliteit is".</p>	<p>Stedenbouwkundige beoordeling</p> <p>Er is een advies vanuit stedenbouw die uitgaat van het volgende: Momenteel heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming is hier een positieve ruimtelijk verandering. Dit vanwege de nabijheid van het centrum en de overwegend woonfunctie in de omgeving. Dit is o.a. in overeenstemming met de Visie Wateringen 2030 en het beeldkwaliteitsplan (zie reacties 'Privacy, licht en lucht' en 'Appartementencomplex in strijd met 'Beeldkwaliteitsplan'').</p> <p>De hoogte van het complex, 15,259 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa. Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p> <p>De rooilijn van het nieuwe appartementencomplex ligt in de lijn van de naastgelegen woningen. Op de begane grond wordt een</p>

	<p>Reclamant geeft aan dat de Gemeenteraad per direct het Beeldkwaliteitsplan moet intrekken. Niet gemotiveerd wordt waarom een vergelijkbare ontwikkeling enkele tientallen meters verderop is tegenhouden en hier nu wel mogelijk is. De willekeur slaat helemaal toe als een geacht Raadslid tijdens de raadscommissiebehandeling inbrengt: " Als ik naar de luchtfoto's kijk, zie ik een loods waarbij we ons ook wel eens afvragen wat we daar mee moeten". De meeste mensen kijken echter niet vanuit de lucht, maar staan met beide benen op de grond en hebben volgens reclamant een hele andere beleving bij een bijna 16 meter hoog bouwwerk op 4 meter afstand. Als dit het afwegingskader wordt ziet reclamant het somber in.</p> <p>Gemeenplaatsen als "tja, we moeten in de dorpscentra nu eenmaal de lucht in" worden volgens reclamant volstrekt willekeurig uitgelegd en toegepast. Recent heeft de Gemeente juist medewerking verleend aan de bouw van een grondgebonden villa van één bouwlaag met (rieten) kap op de locatie Kerklaan 8, in het centrum van het dorp. En dan nu een bouwplan een paar honderd meter verderop in dezelfde straat van bijna 16 meter hoog motiveren met "we moeten in de dorpscentra wel de lucht in?" Des te verder weg van het centrum des te hoger mag er gebouwd worden? Volgens reclamant wordt niet voldaan het motiveringsbeginsel, noch een redelijke afweging van alle belangen en argumenten gemaakt. Het neigt naar willekeur- dat nooit de basis mag zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.</p>	<p>appartement en een ontmoetingsruimte gerealiseerd, beide met buitenruimte. Hierdoor staat het gebouw op de grond en is er levendigheid op maaiveld.</p> <p>De parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers liggen onder het gebouw. Enkele bezoekersparkeerplaatsen liggen als langsparkeerplaatsen aan de straat. Aan de rechterzijde naast het gebouw is het inrijden van de auto's naar de achterliggende parkeerplaatsen. Via de linkerzijde naast het gebouw kunnen de bezoekers en bewoners het terrein weer verlaten. Door het in- en uitrijden zo te positioneren naast het gebouw, ontstaat er ruimte tussen het gebouw en de naastgelegen percelen (zie ook hierboven).</p> <p>Er zijn verschillende buitenruimtes bij de appartementen. Op de begane grond is er ruimte voor een terras. Op de 1e en 2e verdieping steken de balkons aan de voorzijde ca 1m uit de gevel. Aan de zijkanten worden de balkons uitgevoerd als inpandige balkons (binnen de gevel). Op de 3e verdieping worden de balkons aan de zijkant uitgevoerd zoals op de 1e en 2e verdieping als inpandige balkons. Vanwege de terug liggende 3e laag ontstaat er aan de voorzijde ruimte voor een dakterras op het dak van de 2e verdieping. De 4e verdieping, die weer verder naar achteren ligt ten opzichte van de 3e verdieping, wordt ook uitgevoerd met een dakterras aan de voorzijde. Dit is vergelijkbaar met de buitenruimten bij het complex aan de overzijde.</p>
	<p>Welstandsbeoordeling</p> <p>in de ruimtelijke onderbouwing, en aan de Gemeenteraad, wordt volgens reclamant gemeld dat "welstand" positief zou hebben geadviseerd. Uit navraag blijkt dat het hier slechts een eerste reactie betreft van een gedelegeerd lid van de welstandscommissie. Er is dus geen Welstandsadvies of verslag. Daarmee is het ook onduidelijk welk referentiekader bij het oordeel van het gedelegeerd lid is gehanteerd. Is, zoals</p>	<p>Welstandsbeoordeling</p> <p>Het betreft hier enkel de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nog niet gestart worden met de bouw. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te zijn verleend. De daadwerkelijke bouwtekeningen met materiaalgebruik komen in deze procedure nog niet aan de orde. De formele toets aan redelijke eisen van</p>

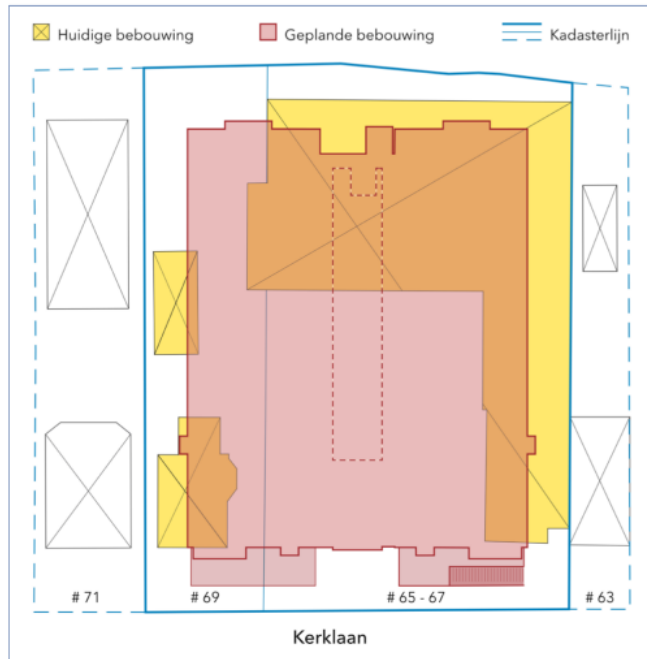
	<p>wettelijk is voorgeschreven, het bouwplan getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan? Zo ja, dan moet op zijn minst gemotiveerd worden waarom er overduidelijk zo fors van is afgeweken. Dat kan niet zonder schriftelijke rapportage geschieden. Is het uitsluitend getoetst aan de gemeentelijke Welstandsbeleid, dan is niet voldaan aan het vormvoorschrift voor een welstandstoets voor dit bouwplan op deze locatie.</p>	<p>welstand vindt plaats bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' is dus geen formeel advies aan de welstandcommissie gevraagd. In het voortraject is het plan wel informeel beoordeeld door de welstandcommissie. Het plan is hier in principe akkoord bevonden.</p>
	<p>Economische uitvoerbaarheid Bij besluitvorming is volgens reclamant niks gezegd over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorspelbaar is dat de gemeente verwijst naar de anterieure overeenkomst. De planvorming dateert echter alweer van zo'n vijf jaar geleden. Iedereen weet dat de bouwkosten sindsdien sterker zijn gestegen dan de koopprijzen van appartementen. Volgens reclamant kan op zijn minst de vraag gesteld worden wat de consequenties van deze ontwikkelingen voor dit project zijn.</p>	<p>Economische uitvoerbaarheid Het Project zal volledig door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de taken, de verantwoordelijkheden en de kosten en leges die samenhangen met de uitvoering van de anterieure overeenkomst, en de realisatie van het Project voor rekening en risico zijn van de Ontwikkelaar. De consequenties voor de stijgende bouwkosten komen zodoende ook bij de ontwikkelaar te liggen.</p>
<p>Reclamant 16 (23-0190467)</p>	<p>Bouwhoogte bestemmingsplan Het vigerende bestemmingsplan kent voor een deel van de bouwlocatie (perceel Kerklaan 65-67) een maximale bouwhoogte van 15 meter en dus geen 15,529 meter zoals het huidige bouwplan aangeeft. Dit dan wel onlosmakelijk verbonden aan de expliciet voor dit perceel vastgelegde bestemming "bedrijven/autobedrijven". Volgens reclamant stond of staat er echter geen bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van 15 meter. Het hoogste punt binnen perceel Kerklaan 65-67 is nu slechts 7 meter en vormt maar een zeer klein deel van het hele perceel.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan van het andere deel van de bouwlocatie (Kerklaan 69) kent een geldende nokhoogte van 10 meter en zal met 56% worden opgerekt naar een hoogte van 15,529 meter. De huidig geldende goothoogte van 6 meter zal met 260% worden opgerekt naar een hoogte van 15.529</p>	<p>Bouwhoogte bestemmingsplan Een bestemmingsplan geeft de maximale planologische situatie op een perceel weer. In dit geval is op het perceel een hoofdgebouw van maximaal 15 meter toegestaan. Het is hierbij planologisch niet relevant dat van deze bouwhoogte geen gebruik gemaakt is.</p> <p>De hoogte van het complex, 15,259 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk</p>

	<p>meter. De gemeenteraad had zich in redelijkheid volgens reclamant dan ook niet op het standpunt kunnen stellen dat een appartementengebouw op deze locatie, zonder referentie aan bestaande bebouwing, eenzelfde bouwhoogte zou mogen hebben. Er wordt een planologische plancapaciteit voor een deel van het bouwperceel als referentie genomen voor de maximale bouwhoogte zonder oog voor de context (bebouwingspercentage, functie, gevolgen voor belendende percelen en de wijk).</p>	<p>6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa. Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.</p>
	<p>Sloop karakteristieke woning en kap boom Om het appartementencomplex te kunnen realiseren zal de karakteristieke woning van Kerklaan 69 moeten worden gesloopt. Ook zal de oude en grote boom voor het huis moeten worden gekapt.</p> 	<p>Sloop karakteristieke woning en kap boom Bij het realiseren van een bouwplan in een bestaande stedelijke omgeving is het soms nodig een reconstructie door te voeren van de bestaande situatie.</p> <p>Bovendien betreft het hier een niet beschermde boom welke niet in eigendom is van de gemeente of een ander publiek lichaam. Dat houdt in dat de boom niet valt onder de vergunningplicht als bedoeld in de APV en op grond daarvan gekapt mag worden. Dat kan geheel onafhankelijk van voorliggend plan.</p>

Bebouwingsvlakte

De bebouwingsvlakte wordt volgens reclamant compleet anders en vergroot. Zo zal er voor wat betreft het perceel Kerklaan 69 gebouwd worden waar nu tuin is.

Bron illustratie: illustratie op basis van kadaster & ontwerp m3 architecten



Figuur 4 – Impressie van geplande bebouwingsverandering m.b.t. percelen Kerklaan 65-67 & 69. Naast het verhogen tot een bouwhoogte van 15,529 meter voor Kerklaan 69, is goed te zien dat de bebouwing op perceel Kerklaan 65-67 & 69 drastisch zal veranderen en qua m2 enorm zal toenemen.

Het verruimen van het bestemmingsplan heeft volgens reclamant ernstige gevolgen voor de (naast- en achtergelegen) bewoners. Reclamant geeft aan dat niet zorgvuldig is gekeken of de randvoorwaarden voor de nieuwe bestemming moeten worden aangepast. Reclamant vraagt waarom de gemeente geen middeling heeft toegepast bij de twee samen te voegen percelen, om uiteindelijk een lagere bouwhoogte en kleiner bebouwingsvlak vast te stellen.

Bebouwingsvlakte

Het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Voor het perceel Kerklaan 69 wordt afgeweken van de goot- en bouwhoogte en positionering op het perceel. De initiatiefnemer bepaalt wat hij aanvraagt. En dat wat wordt aangevraagd wordt getoetst. Is het acceptabel volgens wetten, regels en beleid, dan volgt er een vergunning.

		<p>Het bestemmingsplan wordt met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning niet verruimd, er wordt juist van het bestemmingsplan afgeweken.</p>
	<p>Vergelijking ontwerp ten opzichte van het 2018 ontwerp Reclamant vergelijkt de tekeningen van het ontwerpbesluit met die van de aanvraag omgevingsvergunning uit 2018 en ziet dat de massa van het gebouw niet is afgenomen. Volgens reclamant zijn de enige noemenswaardige aanpassingen dat de balkons aan beide zijkanten niet meer uitsteken en dat het trappenhuis aan de achterzijde meer in het complex is verwerkt.</p> <p>Reclamant verwijst naar visualisaties met een vergelijking van de plannen uit 2018 en 2020. Hierover wordt het volgende opgemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeer smalle inrit naar parkeerplaats (rechts van app. complex) en zeer smalle uitrit van parkeerplaats (links van app. complex). De parkeerplaats heeft 46 parkeerplekken en geeft dus veel verkeer vlak langs de aangrenzende woningen (links, rechts, achter); • Aanpassing is dat balkons aan beide zijkanten van app. complex niet meer uitsteken; • Ontwerp complex nog even fors (5 woonlagen) en totale hoogte nog steeds 15,529 m; • Afstand gevel app. complex tot erfscheiding met Kerklaan 71 en Kerklaan 63 is slechts 4 m. Het huis Kerklaan 71 staat op slechts 1,25 m van de erfscheiding. Het huis Kerklaan 63 staat tot op de erfscheiding. • Vanaf de erkers op 2e en 3e woonlaag is de afstand tot erfscheiding met Kerklaan 71 en Kerklaan 63 slechts 3,20 m; 	<p>Vergelijking ontwerp ten opzichte van het 2018 ontwerp De aanvraag omgevingsvergunning uit 2018 is ingetrokken. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is op 30 december 2019 ingediend en separaat beoordeeld. De huidige aanvraag staat geheel los van de aanvraag uit 2018 en wordt apart bekeken. De aanvraag uit 2018 is geen toetsingsgrond voor voorliggende omgevingsvergunning en heeft in de beoordeling niets met de huidige aanvraag te maken.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassing is dat het trappenhuis aan voorzijde app. complex op de 5e woonlaag nu iets terugvalt maar is wel iets hoger geworden (zie rechts boven). Het trappenhuis aan achterzijde is nu meer in het app. complex verwerkt (zie links). Balkons aan beide zijkanten van app. complex steken niet meer uit. • De gevel van zijkant app. complex is 39,5 m breed. De bewoners van Kerklaan 71 worden qua licht en privacy over de hele diepte van hun perceel zeer ernstig benadeeld; • De woningen naast Kerklaan 71 en 63 worden vooral qua privacy ernstig tot zeer ernstig benadeeld; • Impressie van wat het effect van de enorme hoeveelheid ramen en balkons op zeer dichte afstand van de woning Kerklaan 71 zal zijn m.b.t. privacy; • Vanuit de erkers van app. complex kijkt men vanaf slechts enkele meters zo de badkamer in van Kerklaan 71. Het app. complex reikt van de voorkant van de woning tot einde achtertuin; • Het app. complex staat zeer dicht op de aangrenzende huizen van de Van Gochstraat. De afstand van gevel app. complex tot de erfscheiding met de woning van bijvoorbeeld Van Gochstraat 27 is slechts 5 m; • De achtergevel van het app. complex is 32 m breed. Behoorlijk wat bewoners van de Van Gochstraat, worden qua privacy vanaf de zijkant app. complex ernstig benadeeld. De omwonenden direct achter het app. complex worden qua licht zeer ernstig benadeeld. Door de huidig geplande grote raampartijen aan de achterzijde wordt men hier ook qua privacy nog eens zeer ernstig benadeeld. 	
	<p>Privacy Als het huidige ontwerp van 5 bouwlagen, 25 woningen, balkons, erkers en (deels forse) raampartijen aan alle zijden van het complex wordt gerealiseerd, dan zal volgens reclamant</p>	<p>Privacy De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden</p>

	<p>de privacy voor omwonenden ernstig tot zeer ernstig worden aangetast. Denk hierbij naast inkijk in de woningen, ook aan de zomer waar mensen in hun tuin willen genieten zonder dat men van zeer korte afstand vanaf de 1e t/m de 4e verdieping van het appartementencomplex door bewoners en hun eventuele bezoek wordt bekeken. In dat geval is er dus absoluut geen sprake meer van een acceptabel privacy niveau. Als gevolg hiervan zal het woongenot volgens reclamant sterk afnemen.</p>	<p>beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrens van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.</p>
	<p>Licht en lucht</p> <p>De hoogte van een 5-laags appartementencomplex dat volgens reclamant zo krap (links, rechts, achter) in een omgeving ligt met voornamelijk dichte en lage bebouwing, zal volgens reclamant bij omliggende woonhuizen voor merkbaar minder licht en aanzienlijk meer schaduw gaan zorgen. Ook de bewoners van Residentie De Wingerd (4 woonlagen) aan de Kerklaan zullen hier merkbaar last van ondervinden.</p> <p>De woning Kerklaan 71 zal volgens reclamant volledig in de schaduw komen te liggen.</p> <p>De luchtigheid verdwijnt volgens reclamant. Het hoge en massale appartementencomplex zal bij de directe burens aan de Kerklaan en Van Gochstraat volgens reclamant een opgesloten gevoel geven. De bewoners in de Van Gochstraat kijken nu uit</p>	<p>Licht en lucht</p> <p>Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p> <p>Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Artikel 5.50 van het Burgerlijk wetboek bepaalt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd</p>

op een met groen begroeide wand van zo'n 7 m hoog. Als er een appartementencomplex van 15,529 m hoog gerealiseerd wordt en de groen begroeide wand dus verdwijnt, zal de woonbeleving volgens reclamant compleet anders worden. Het is bewezen dat groen ontspannend werkt, steen en glas doen dat zeker niet.

binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand tussen het bouwplan en de erfgrans van de aangrenzende percelen, is overal meer dan twee meter. Het plaatsen van een gevelopening aan de zijkanten en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.

De hoogte van het bouwplan komt nagenoeg overeen met de maximale bouwhoogte die in het huidige bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is, voor het bedrijventerrein gedeelte van het bouwplan. De overschrijding ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte, 15.529 meter in plaats van 15 meter, past binnen de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingplan. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa.

Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.

De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan daarnaast in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

	<p>Toename geluidshinder en luchtverontreiniging</p> <p>Door het verkeer van auto's van en naar de parkeerplaats met 46 parkeerplekken, ontstaat er volgens reclamant voor de direct omwonenden in de Kerklaan en Van Gochstraat ook veel extra geluidshinder en luchtverontreiniging door uitlaatgassen.</p> <p>De auto's zullen zeer dicht langs de erfafscheiding met directe burens rijden omdat de doorgangen aan beide zijden van het appartementencomplex erg smal zijn.</p> <p>Voor het appartementencomplex zelf worden de geldende geluidswaarden volgens reclamant zelfs verhoogd. Echter, er wordt hierbij op geen enkele manier rekening gehouden met de direct naastgelegen en veelal oude woningen die qua geluidsinvloeden veel minder geïsoleerd zijn. Ook laten de tekeningen van het ontwerpbesluit volgens reclamant zien dat men als scheiding met de burens (Kerklaan 63 & Kerklaan 71) slechts een zachte erfgrans zou willen realiseren. Dit is voor direct aangrenzende omwonenden sowieso absoluut onaanvaardbaar. Het geluid en uitlaatgassen van de rijdende en parkerende auto's kan alleen naar beide zijanten (dus burens Kerklaan) en achterkant (dus burens Van Gochstraat) weg.</p>	<p>Toename geluidshinder en luchtverontreiniging</p> <p>De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig overlast door verkeer en parkeren is daarbij niet altijd te voorkomen.</p> <p>De erfafscheiding richting de zijdelingse perceelsgrenzen zijn nog niet bepaald. Dit zal samen met de burens worden afgestemd.</p> <p>De geluidwerende voorzieningen worden getroffen voor het geluidsoverlast van het wegverkeerslawaai van de Kerklaan, niet van de geparkeerde auto's op het parkeerterrein. Volgens de huidige wetgeving moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) beoordeeld worden of voldaan wordt aan de geluidswaarden in de woning.</p>
	<p>Waardevermindering</p> <p>Het is volgens reclamant duidelijk dat eerder genoemde argumenten zullen leiden tot waardevermindering van omliggende huizen. We hebben als omwonenden en direct belanghebbenden geen inzage gehad in de uitkomsten van een planschade risico-inventarisatie en er is geen zekerheid gesteld dat een uiteindelijke planschade ook daadwerkelijk kan en zal worden uitbetaald.</p>	<p>Waardevermindering</p> <p>Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De kosten voor het uitbetalen van eventuele planschade zijn volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Het is bij ontwikkelingen niet verplicht om een planschade-risicoanalyse uit te voeren.</p>

	<p>Quick Scan 2017 Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex in strijd is met de in 2017 uitgevoerde Quick Scan.</p>	<p>Quick Scan 2017 Een Quick Scan is een informeel overleg tussen initiatiefnemer en het bestuursorgaan. Het is een ambtelijke beoordeling, geen besluit vanuit het college van burgemeester en wethouders. Hier kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Om die reden gaan wij niet verder in op de verschillen tussen beide plannen.</p>
	<p>Verkeer in bestemmingsplan Reclamant verwijst naar de volgende paragraaf uit het bestemmingsplan. <i>“In Wateringen zijn een aantal hoofdassen voor verkeer: de Dorpskade, de Heulweg, het Plein, de Herenstraat, Oosteinde, de Kerklaan en de Poeldijkseweg. De huidige gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) zijn overbelast. Door stremmingen van verkeer naar buiten de kern stagneert het binnen de kern”.</i></p> <p>In bovenstaande uit 2013, werd de Kerklaan al als overbelast aangeduid. De verkeersdruk is de laatste jaren volgens reclamant verder gestegen door extra woningbouw in de kern (ook Kerklaan) van Wateringen. Dat heeft er ook toe geleid dat het, zeker tijdens de spits, nu volgens reclamant al erg lastig is om vanuit de diverse aanwezige uitritten (met vaak onvoldoende zicht) de Kerklaan op te rijden. Nu wordt de verkeersparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing voor de “verklaring van geen bedenkingen” beperkt tot een rekensom voor het benodigde aantal parkeerplekken. “Verkeer” is echter meer is dan parkeren, de verkeersdruk is volgens reclamant niet onderzocht, in 2013 niet en nu ook niet.</p>	<p>Verkeer in bestemmingsplan Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt.</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p>
	<p>Geluid in bestemmingsplan Reclamant verwijst naar de volgende paragraaf uit het bestemmingsplan.</p>	<p>Geluid in bestemmingsplan</p>

	<p><i>“Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Daar waar nieuwbouw van woningen plaatsvindt, dient gekeken te worden naar de aanwezige geluidhinder vanuit verkeer (spoor, weg, lucht) en industrie. In het bestemmingsplan Kern Wateringen worden echter geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve is toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet aan de orde en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd”.</i></p> <p>Het plan appartementencomplex is volgens reclamant sowieso al in strijd met het Bestemmingsplan Kern Wateringen. Er is ook niet gemeten wat de mate van geluidshinder zal zijn wanneer bewoners en bezoekers van het appartementencomplex zeer dicht langs de naastgelegen oude woningen rijden om de auto's op het terrein te parkeren (46 parkeerplekken). De geluidshinder beperkt zich overigens niet alleen tot het zeer dicht langs de naastgelegen woningen rijden, ook het in- en uit parkeren zal voor de nodige geluidshinder zorgen.</p>	<p>Het inparkeren van auto's wordt gezien als normale activiteit binnen bestaand stedelijk gebied. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden is bij een nieuwe ontwikkeling niet altijd te voorkomen.</p>
	<p>Luchtkwaliteit in bestemmingsplan Reclamant verwijst naar de volgende paragraaf uit het bestemmingsplan.</p> <p><i>“Gezien het gegeven dat in het voorliggende plan geen extra woningen zullen worden gebouwd, wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Derhalve behoeft ook geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd”.</i></p> <p>Het plan appartementencomplex brengt extra verkeer van bewoners en bezoekers, dus luchtverontreiniging door uitlaatgassen, naar de Kerklaan. Vooral het verkeer van en naar de 46 parkeerplekken bij het appartementencomplex, en</p>	<p>Luchtkwaliteit in bestemmingsplan Het plan bestaat uit het oprichten van 25 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Gelet op de omvang van het plan draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer. In de ruimtelijke onderbouwing is dit opgenomen in paragraaf 3.3 luchtkwaliteit.</p>

	<p>dat zeer dicht langs de naastgelegen woningen, zal de luchtkwaliteit merkbaar verslechteren.</p>	
	<p>Planvorm in bestemmingsplan Reclamant verwijst naar de volgende paragraaf uit het bestemmingsplan.</p> <p><i>“Voor het bestemmingsplan ‘Kern Wateringen’ is gekozen voor de planfiguur van een gedetailleerd plan, waarin de bestaande situatie conserverend is bestemd.”</i></p> <p>Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan staat letterlijk: In het bestemmingsplan Kern Wateringen worden echter geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Om die reden dus geen onderzoek of toetsing gedaan naar zaken zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. De inkt was nog niet droog of er kwamen 16 woningen bij op de hoek Kerklaan/ Noordweg en nu met dit bouwplan dus weer 25. In één straat en op steenworp afstand van elkaar bijna 40 woningen erbij – volledig in strijd met letter en geest van dit bestemmingsplan. Reclamant vraagt wat het nut van het bestemmingsplan “Kern Wateringen” is als er op meerdere punten van wordt afgeweken.</p>	<p>Planvorm in bestemmingsplan Het bestemmingsplan Kern Wateringen was consoliderend van aard. Het was onder de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bestemmingsplannen om de 10 jaar te vernieuwen. Onder de Crisis en Herstelwet is deze verplichting komen te vervallen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt vaak afgeweken van de mogelijkheden in een bestemmingsplan. Het bestemmen van bepaalde gronden betekent dan ook niet dat er nooit iets anders kan komen op een bepaalde locatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn juist nodig om de voldoen aan veranderingen in de samenleving en landelijk en gemeentelijk beleid en regelgeving. Een nieuwe ontwikkeling kan gerealiseerd worden met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of met een aparte bestemmingsplanprocedure. In beide gevallen moet gemotiveerd worden of de nieuwe ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is gekozen voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.</p>
	<p>Beeldkwaliteitsplan Het appartementencomplex is volgens reclamant in strijd met het op 26 juni 2013 vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan voor een appartementencomplex op Kerklaan 65-69 ligt in een door de Gemeenteraad vastgelegd “karakteristiek gebied”. Op pagina 3 van het Beeldkwaliteitsplan zijn over de Kerklaan de volgende passages opgenomen: <i>belangrijk voor het beeld van Wateringen. ruimtelijke kwaliteit bij herbouw, verbouw en herinrichting beschermd dienen te worden. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat</i></p>	<p>Beeldkwaliteitsplan In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende: Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met ‘Waarde Karakteristiek’. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met ‘Waarde Karakteristiek’ dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld . De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. Deze 5 karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij</p>

aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.

De in de Ruimtelijke Onderbouwing gemaakte referentie aan het tegenovergelegen 4-laagse appartementengebouw 'Residentie de Wingerd' is onterecht. Geen enkele passage in het Beeldkwaliteitsplan verwijst naar dit appartementengebouw als een gewenste ontwikkeling of de door gemeente Westland beoogde visie voor dit gebied. Residentie de Wingerd is gerealiseerd voor de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan en houdt met maatvoering (3-laags met terugspringende 4e laag), compartimentering (terugspringende bebouwing met afwijkend materiaal gebruik) en vormgeving (puntgevels e.d.) veel meer rekening met de omgeving dan het beoogde bouwplan Kerklaan 65 - 69. Hoogte tot dak niveau Residentie De Wingerd is ±12,35 meter, bij plan Kerklaan 65 -69 is dit maar liefst 15,529 meter.

Residentie de Wingerd wordt nu uitsluitend als referentie gebruikt om zoveel mogelijk bouwmassa te realiseren en zo hoog mogelijk te kunnen bouwen: niet 4-laags maar 5 hoog en geen enkele relatie met belendende percelen: een karakteristiek buurpand met de juiste (woon-) bestemming moet er zelfs voor worden gesloopt.

Op pagina 3 staan de beeldkwaliteitseisen voor de Kerklaan:

Stedenbouw:

- Behoud van variatie in bebouwingstypologie: lange rijtjes, korte rijtje, 2 -onder-1- kapwoningen en vrijstaande woningen
- Schaal en korrelgrootte (=zegt iets over de grootte van een gebouw in relatie tot de grootte van de gebouwen in de nabijheid) van de bebouwing dient aan te sluiten bij de aanwezige karakteristiek e typologieën:

herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen. Maar er kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied. Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65 is een van zulke plekken.

Karakteristiek voor het gebied Ambachtsweg – Kerklaan is de variatie aan bebouwingstypologieën: Er liggen rijtjes, twee - onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementenblokken aan deze wegen. Ondanks deze variatie in typologieën is er toch sprake van samenhang. Deels zit dit in de jaren-30 architectuur. En deels heeft het te maken met de situering van de bebouwing. Alle bebouwing staat min of meer in een rooilijn (kleine verschillen zijn mogelijk) en er is sprake van een bepaalde bebouwingsafstand ten opzichte van de weg (de voorgevel ligt op ca. 10 -14m uit het hart van de weg).

De volledige tekst op bladzijde 3:

Beeldkwaliteitseisen Ambachtsweg – Kerklaan bij Stedenbouw:

- Behoud van variatie in bebouwingstypologie: lange rijtjes, korte rijtjes, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- In het straatbeeld kan dit gezien worden als een kort rijtje doordat op de begane grond een appartement en een

	<p>vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met kap. • De woningen hebben een voortuin. <p>Architectuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architectuur dient aan te sluiten bij de jaren 30 architectuur. • Architectuur dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van Wateringen. 	<p>ontmoetingsruimte gerealiseerd worden, beide met buitenruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaal en korrelgrootte (=zegt iets over de grootte van een gebouw in relatie tot de grootte van de gebouwen in de nabijheid) van de bebouwing dient aan te sluiten bij de aanwezige karakteristieke typologieën: vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. • In het straatbeeld aan de oostkant van de Kerklaan, staat het bouwplan als een kort rijtje tussen enerzijds rijwoningen (zuid) en anderzijds vrijstaande woningen (noord). • De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met kap. (uitzondering kunnen appartementengebouwen en hoekkavels zijn). • Het bouwplan is als appartementengebouw de uitzondering. Zelfde geldt voor het tegenoverliggende appartementengebouw. • De woningen hebben een voortuin. • Zie de eerste bullit. • Bebouwing staat in een rooilijn. De voorgevel ligt ca. 10 - 14m (afhankelijk van het adres) uit het hart van de weg. • De rooilijn van het nieuwe appartementencomplex ligt in de lijn van de naastgelegen woningen.
	<p>Stedenbouwkundige beoordeling</p> <p>Reclamant verwijst naar de herontwikkeling van de bouwkegel op de hoek Kerklaan/Noordweg. Plannen voor hoogbouw/appartementen werden volgens reclamant afgewezen en uiteindelijk is er in 2017 een plan met eengezinswoningen gerealiseerd met een iets hogere bebouwing op de hoeklocatie. Dit conform het Beeldkwaliteitsplan en de toelichting in het bestemmingsplan.</p> <p>Plannen voor een fors appartementengebouw werden al in beginstadium afgewezen. Enkele tientallen meters verderop – in dezelfde straat – is het nu opeens wel toegestaan: een 5-laags appartementengebouw, zonder dat er</p>	<p>Stedenbouwkundige beoordeling</p> <p>Er is een advies vanuit stedenbouw die uitgaat van het volgende: Momenteel heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming is hier een positieve ruimtelijk verandering. Dit vanwege de nabijheid van het centrum en de overwegend woonfunctie in de omgeving. Dit is o.a. in overeenstemming met de Visie Wateringen 2030 en het beeldkwaliteitsplan (zie reacties ‘Privacy, licht en lucht’ en ‘Appartementencomplex in strijd met ‘Beeldkwaliteitsplan’’).</p> <p>De hoogte van het complex, 15,259 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013)</p>

een sprake is van een hoekkavel. Men durft volgens reclamant in de ruimtelijke onderbouwing 2023 nu zelfs te stellen dat voorgenomen plan voor een massaal 5-laags appartementencomplex zo dicht bij omwonenden een kwaliteitsverbetering voor omgeving tot gevolg heeft.

Via een ingediend WOB verzoek werd voor reclamant duidelijk dat er geen aparte stedenbouwkundige onderbouwing is voor het plan appartementencomplex. In de Ruimtelijke Onderbouwing van 2020 stond hierover een zeer summier en algemeen stukje tekst. Dit is nu in 2023 zo lijkt het, door initiatiefnemer wat aangepast.

mogelijk is. Deze hoogte is inderdaad hoger dan omliggende grondgebonden woningen, waaronder de naastgelegen vrijstaande woning met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en achterzijde, heeft het gebouw zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde minder massa. Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing. Aan de zijkanten heeft de 3e verdieping vervolgens een hoogte van 12.5 meter en daarnaast is de 4e verdieping verder teruggelegd. De afstand van het bouwplan ten opzichte van de naburige bebouwing, in combinatie met de hoogte van 12.5 meter van de 3e verdieping en de terug liggende 4e verdieping, zorgt voor een getrapte opbouw van de hoogte van het complex richting de aangrenzende percelen.

De rooilijn van het nieuwe appartementencomplex ligt in de lijn van de naastgelegen woningen. Op de begane grond wordt een appartement en een ontmoetingsruimte gerealiseerd, beide met buitenruimte. Hierdoor staat het gebouw op de grond en is er levendigheid op maaiveld.

De parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers liggen onder het gebouw. Enkele bezoekersparkeerplaatsen liggen als langsparkeerplaatsen aan de straat. Aan de rechterzijde naast het gebouw is het inrijden van de auto's naar de achterliggende parkeerplaatsen. Via de linkerzijde naast het gebouw kunnen de bezoekers en bewoners het terrein weer verlaten. Door het in- en uitrijden zo te positioneren naast het gebouw, ontstaat er ruimte tussen het gebouw en de naastgelegen percelen (zie ook hierboven).

Er zijn verschillende buitenruimtes bij de appartementen. Op de begane grond is er ruimte voor een terras. Op de 1e en 2e verdieping steken de balkons aan de voorzijde ca 1m uit de gevel. Aan de zijkanten worden de balkons uitgevoerd als inpandige balkons (binnen de gevel). Op de 3e verdieping worden de balkons aan de zijkant uitgevoerd zoals op de 1e en

		<p>2e verdieping als inpandige balkons. Vanwege de terug liggende 3e laag ontstaat er aan de voorzijde ruimte voor een dakterras op het dak van de 2e verdieping. De 4e verdieping, die weer verder naar achteren ligt ten opzichte van de 3e verdieping, wordt ook uitgevoerd met een dakterras aan de voorzijde. Dit is vergelijkbaar met de buitenruimten bij het complex aan de overzijde.</p>
	<p>Welstandsbeoordeling Via een ingediend WOB verzoek is voor reclamant gebleken dat er, naast het ontbreken van een degelijke stedenbouwkundige onderbouwing, geen schriftelijke welstandsbeoordeling beschikbaar is. Uit verdere navraag blijkt dat er slechts een eerste reactie is gegeven. Daarmee is het ook onduidelijk welk referentiekader bij het – kennelijk mondelinge – oordeel is gehanteerd. Reclamant vraagt of, zoals wettelijk is voorgeschreven, het bouwplan getoetst is aan het Beeldkwaliteitsplan. Zo ja, dan moet op zijn minst gemotiveerd worden waarom er overduidelijk zo fors van is afgeweken. Dat kan niet zonder schriftelijke rapportage geschieden. Is uitsluitend getoetst aan het gemeentelijke Welstandsbeleid, dan is niet voldaan aan het vormvoorschrift voor een welstandstoets voor deze locatie.</p>	<p>Welstandsbeoordeling Het betreft hier enkel de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nog niet gestart worden met de bouw. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te zijn verleend. De daadwerkelijke bouwtekeningen met materiaalgebruik komen in deze procedure nog niet aan de orde. De formele toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' is dus geen formeel advies aan de welstandcommissie gevraagd. In het voortraject is het plan wel informeel beoordeeld door de welstandcommissie. Het plan is hier in principe akkoord bevonden.</p>
	<p>Appartementencomplex in strijd met 'Visie Wateringen 2030' Het plan is volgens reclamant in strijd met de in november 2019 opgestelde Visie Wateringen 2030. In de visie staat opgenomen dat de bouwhoogte moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. Reclamant geeft aan dat de hoogste bouw aan de Kerklaan bestaat uit 4 woonlagen (dak Residentie De Wingerd is ca. 12,35 meter hoog). Het ontwerp appartementencomplex steekt hier met 1 bouwlaag bovenuit.</p>	<p>Appartementencomplex in strijd met 'Visie Wateringen 2030' In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen: woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn</p>

	<p>In de visie staat opgenomen dat er een wens is naar meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Volgens reclamant worden er 16 van de 25 appartementen als dure koop gedefinieerd. Slechts 4 van de 25 appartementen wordt gerealiseerd als sociale koop en 5 als bereikbare koop. Reclamant geeft aan dat er geen sociale of middeldure vrije sector huur wordt gerealiseerd. Reclamant vraagt wat het nut van een visie is als hiervan wordt afgeweken.</p>	<p>naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65-69. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.</p> <p>In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Voor starters vooral in de goedkope koop en huur en voor senioren in de goedkope koop en huur, maar ook in het middeldure en dure segment is er vraag. Het volledige project wordt gerealiseerd voor senioren. Dit is tussen initiatiefnemer en gemeente zo afgesproken. Het betreft een langlopend project met langlopende afspraken. Het woonprogramma is al jaren geleden afgesproken en vastgelegd en sluit aan bij de destijds geldende woonvisie 2016, waarin 35% aan betaalbare woningen was opgenomen.</p>
	<p>Appartementencomplex in strijd met ‘Visie op Westland – Omgevingsvisie’</p> <p>Reclamant geeft aan dat het ontwerp in strijd is met de Visie op Westland – Omgevingsvisie 2.0.</p> <p><i>“... Het woonmilieu in Westland is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden en sluit aan bij het dorpse leefklimaat.” “... Leefkwaliteit staat voorop en is belangrijker dan de groei van het aantal woningen of inwoners.”</i></p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing staat volgens reclamant dat het plan appartementencomplex past in het stedelijk karakter van de omgeving. Dit strookt volgens reclamant absoluut niet met bovenstaande teksten uit de ‘Visie op Westland – Omgevingsvisie’. De Kerklaan heeft een duidelijk dorps karakter. Echter, door de bouw van het voorgenomen appartementencomplex met 5 woonlagen zo dicht op de bestaande bebouwing, zal dit volgens reclamant verdwijnen.</p>	<p>Appartementencomplex in strijd met ‘Visie op Westland – Omgevingsvisie’</p> <p>De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.</p>

	<p><i>“... Nieuwbouw geeft kansen voor groen en water, die te combineren zijn met slimme inrichtingen, om gezond te kunnen leven. Westland stelt randvoorwaarden voor groen-inclusief bouwen: innovatief, met meer ruimte voor groen, water en natuur.”</i></p> <p>Het plan appartementencomplex laat volgens reclamant geen enkele vaste groene border zien met bomen, struiken en planten. Alleen aan de achterkant van het complex, achter de parkeerkeerplekken tegen de sloot zijn wat smalle plantenbakken ingepland. Deze plantenbakken zijn overigens in een later stadium pas ingepland om het zicht op het appartementencomplex vanuit de Van Gochstraat wat te breken. Een dergelijk kleinschalige oplossing heeft natuurlijk geen enkel effect volgens reclamant. Als er een meer bescheiden en meer passend appartementencomplex ontworpen zou worden, ontstaat er wel ruimte voor groene borders.</p>	<p>Huidig beleid met betrekking tot vergroening was nog niet van kracht op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Het plan valt daarom niet onder het regiem van het huidige beleid.</p>
	<p>Appartementencomplex in strijd met ‘Welstandsnota Westland 2016’</p> <p>Het huidige ontwerp appartementencomplex is volgens reclamant in strijd met de opgestelde Welstandsnota Westland 2016 op de volgende punten:</p> <p>Beschrijving (Dorpslinten – pag. 66)</p> <p><i>Langs de oude verbindingswegen in het Westland staat lintbebouwing met een dorps schaal. Het overgrote deel van de panden langs deze linten bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen met een kleine schaal met daartussen hier en daar een winkel of bedrijf. Het beeld van deze linten is afwisselend, waarbij traditionele panden de toon zetten. De voortuinen geven het straatbeeld een groen karakter met hier en daar een doorzichten op achtergelegen terreinen zoals een weide of kassen.</i></p>	<p>Appartementencomplex in strijd met ‘Welstandsnota Westland 2016’</p> <p>Het betreft hier enkel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nog niet gestart worden met de bouw. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te zijn verleend. De formele toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' is dus geen formeel advies aan de welstandcommissie gevraagd. In het voortraject is het plan wel informeel beoordeeld door de welstandcommissie. Het plan is hier in principe akkoord bevonden.</p>

.... De dorpsachtige gebouwen hebben in het algemeen een eenvoudig hoofdvorm met een onderbouw van één tot twee en bij uitzondering drie lagen en hebben een hellende kap.

Waardebepaling en ontwikkeling (Dorpslinten – pag. 66)

.... Hoewel afwisseling en functiemenging een deel van het karakter bepalen hebben sommige ingrepen de beeldkwaliteit aangetast. Schaalvergroting langs het lint tast het beeld aan evenals afwijkende oriëntatie, versobering van de architectuur en het gebruik van niet traditionele materialen en kleuren.

Bijzonder welstandsgebied (Dorpslinten – pag. 66)

Behoud en versterking van het dorpse karakter is uitgangspunt bij welstandsbeoordeling. Kleinschaligheid, individualiteit en afwisseling zijn daarbij belangrijke aspecten.

Welstandscriteria (Dorpslinten – pag. 67)

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

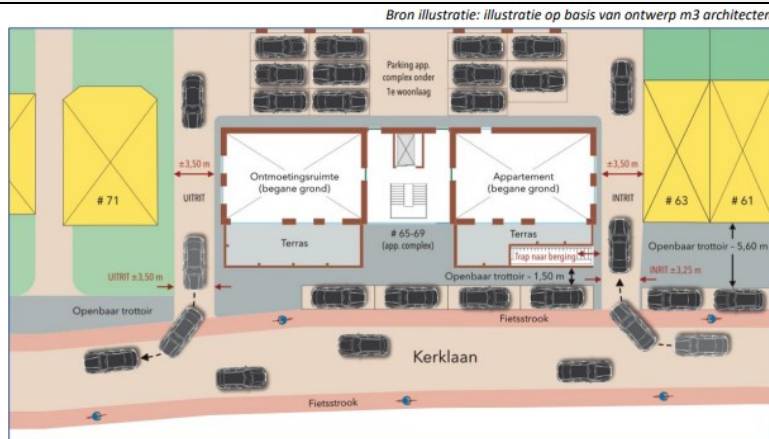
Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden*
- het dorpse karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken*
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst*
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op het achterterrein*

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied*
- gebouwen bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen met hellende kap*

	<p>Bodemvervuiling</p> <p>Uit het rapport van B&L Grondmanagement blijkt volgens reclamant dat er een ernstige vervuiling van grond is, welke zou moeten worden gesaneerd wanneer woningbouw zou plaatsvinden. Het laatste wat omwonenden willen is dat deze vervuiling, voor zover al niet gebeurd, (verder) beweegt in de richting van de aangrenzende percelen.</p>	<p>Bodemvervuiling</p> <p>Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt getoetst aan de Bouwverordening Westland 2005. Hierin is aangegeven dat het verboden is om (woningen) te bouwen op vervuilde grond. Aan de hand van de ingediende bodemonderzoeken voor de locatie wordt bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde doel, in dit geval woningen. Dit kan bijvoorbeeld zijn sanering.</p> <p>Als blijkt dat er sprake is van vervuilde grond, dan is saneren juist goed en zorgt voor een betere situatie voor de bewoners, immers de vervuiling wordt weggehaald. Het laten zitten van de eventuele vervuiling zorgt voor een ongezonde en ongewenste situatie. Voor het saneren gelden regels.</p>
	<p>Veiligheidsrisico's bij huidig ontwerp appartementencomplex</p> <p>Bij het huidige ontwerp appartementencomplex ziet reclamant een aantal serieuze veiligheidsrisico's. Zo is bijvoorbeeld de breedte van het openbaar trottoir om aan de voorzijde langs de 2 brede en diepe terrassen (11,9 meter breed, 3,69 meter diep) van het appartementencomplex te lopen slechts 1,50 meter breed.</p>	<p>Veiligheidsrisico's bij huidig ontwerp appartementencomplex</p> <p>Gezien het feit dat het bedoelde gedeelte van het trottoir niet direct aan de openbare rijweg ligt, is de breedte van 1,5 meter niet bezwaarlijk.</p>



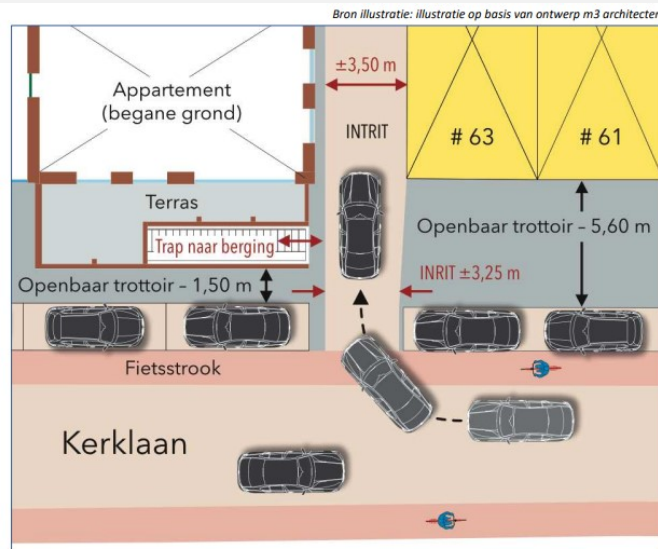
Figuur 9 – Impressie van voorste deel app. complex ten opzichte van de Kerklaan, inclusief wat aangrenzende woningen plus verkeerssituatie Kerklaan.

De doorgangen vanuit de Kerklaan 'naar' de 46 parkeerplekken (rechts van appartementencomplex en tussen 2 parkeerplekken) en 'van' de parkeerplekken (links van appartementencomplex) naar de Kerklaan zijn slechts 4 meter breed. Na aftrek van het smalle trottoir (50 centimeter) dat bij beide doorgangen langs het appartementencomplex ligt blijft er slechts 3,5 meter doorrijbreedte over. De inrit vanaf de Kerklaan, tussen 2 parkeerplekken, is slechts zo'n 3,25 meter breed. Ook bevindt zich aan de voorzijde (hoek rechter terras) van het appartementencomplex een open trapgat naar een ondergrondse berging. Deze trap 'van' en 'naar' de ondergrondse berging komt uit op de zeer smalle inrit (3,50 meter breed) die naar de parkeerplaats van het appartementencomplex leidt. Tussen deze inrit en de trap naar ondergrondse berging ligt een trottoir van slechts 50 centimeter breed. Reclamant geeft aan dat je er toch niet aan moet denken dat er iemand met een fiets aan de hand via de trap de berging uitkomt, terwijl er net een auto de smalle inrit opdraait en al oplettend moet zijn voor eventuele fietsers plus scooters op de drukke Kerklaan en voetgangers op het

Naar aanleiding van deze zienwijze is de situatie bij de inrit iets aangepast. Er is nu een duidelijke afscheiding tussen de inrit en de bestaande langspaarkeerplaatsen. Aan de hand van een rijcurve is aangetoond dat een auto de inrit goed kan inrijden. De beschikbare doorrijbreedte is verder voldoende om het terrein goed op en af te kunnen rijden. De nieuwe situatietekening is aan de omgevingsvergunning toegevoegd.

De trap komt niet uit op een openbare weg maar op de inrit waarbij het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. De bewoners die gebruik maken van de trap naar de bergingen zijn bewoners die bekend zijn met de situatie ter plaatse en van het feit dat de ruimte tussen einde trap en de inrit beperkt is. Men heeft daarbij, als men vanaf de trap omhoog loopt, al eerder zicht op aankomend verkeer. De situatie is daarmee voldoende overzichtelijk.

openbaar trottoir. Er is volgens reclamant simpelweg niet voldoende open ruimte, wat nodig is om een goed overzicht van de (verkeers-)situatie te hebben.



Figuur 10 – Deelvergroting van impressie rechter voorhoek van het app. complex met open trappgat naar ondergrondse berging. Ook is hier de smalle doorgang (slechts zo'n 3,25m) vanuit de Kerklaan naar de parkeerplaats (46 plekken) van het app. complex goed zichtbaar. Rechts van de inrit ziet u aangrenzend 2 van de al aanwezige publieke parkeerplekken. Links van de inrit ziet u 2 van de 4 te creëren parkeerplekken voor bezoekers van het app. complex.

Denk bij veiligheidsrisico's ook aan kleine kinderen (evt. met fietsje) op het trottoir, maar ook aan de avonden wanneer het schemerig of donker is en het trottoir hier van 5,60 meter breed overgaat naar slechts 1,50 meter breed met direct aangrenzend een betonnen trap naar de ondergrondse berging.

Verlichting is hier wel belangrijk maar dit maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Bij inrichting van de openbare ruimte moet voldaan worden aan het programma van standaarden.

Parkeren op de Kerklaan

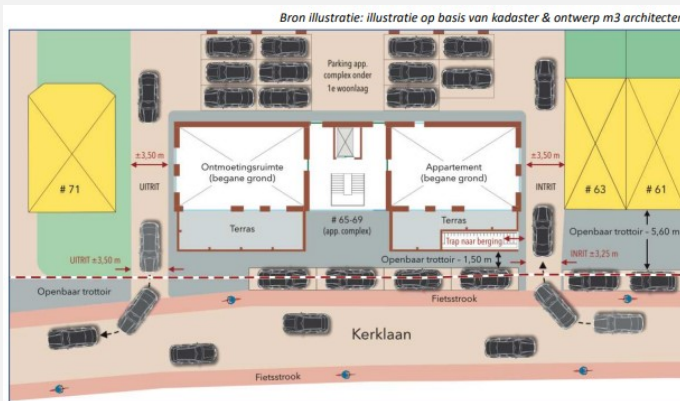
Zoals eerder door reclamant beschreven zijn de doorgangen vanuit de Kerklaan 'naar' de parkeerplaats (rechts van appartementencomplex) en 'van' de parkeerplaats (links van appartementencomplex) erg smal. Er is naar mening van reclamant op dit moment niet voldoende ruimte om op een

Parkeren op de Kerklaan

Naar aanleiding van deze zienwijze is de situatie bij de inrit iets aangepast. Er is nu een duidelijke afscheiding tussen de inrit en de bestaande langparkeerplaatsen. Aan de hand van een rijcurve is aangetoond dat een auto de inrit goed kan inrijden.

veilige en fatsoenlijke manier vanuit de Kerklaan de doorgang naar de parkeerplaats in te rijden. Dat is zeker het geval als men aan diezelfde kant van de openbare weg rijdt en het appartementencomplex benadert.

Ook is het zo dat de 4 (bezoekers)parkeerplekken voor het appartementencomplex, grotendeels op gemeentegrond gesitueerd zijn. Het is naar onze mening daarom niet terecht dat deze 4 parkeerplekken aan het appartementencomplex worden toegewezen/gekoppeld.



Figuur 11 – Deelvergroting van impressie voorste deel van het app. complex met de geplande 4 parkeerplekken voor bezoekers van het app. complex. De rode streeplijn (over de auto's) geeft de scheiding van grond initiatiefnemer (boven de streeplijn) naar gemeentegrond (onder de streeplijn) aan. Rechts van de inrit naar de parkeerplaats ziet u 2 van de huidig aanwezige publieke parkeerplekken.

Bewoners van de Kerklaan moeten nu volgens reclamant al met regelmaat rondjes rijden voordat er een parkeerplek gevonden wordt. Als er 25 appartementen gerealiseerd worden dan zal, ondanks de geplande parkeerplekken, parkeren op de Kerklaan een nog groter probleem vormen dan het nu al is.

Reclamant wil de garantie dat, bij wat voor aangepast plan m.b.t. Kerklaan 65-69 ook, er geen van de huidig aanwezige 'publieke parkeerplekken' op de Kerklaan verloren zullen gaan.

Door de initiatiefnemer is een nieuwe situatietekening aangeleverd. Deze situatietekening is bij de stukken van de omgevingsvergunning gevoegd.

De 4 parkeerplaatsen die aan de Kerklaan worden gerealiseerd, liggen voor meer dan de helft van de oppervlakte op eigen terrein van initiatiefnemer. Dat ze een openbaar karakter krijgen is niet bezwaarlijk en juist gunstig voor de omgeving, omdat zo dubbelgebruik door de omgeving mogelijk is. Daarom is het ook niet bezwaarlijk dat deze parkeerplaatsen deels op gemeentegrond liggen. Omdat ze extra worden gerealiseerd ten behoeve van het bouwplan, tellen ze mee in de parkeernormering.

Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.

	<p>In de tekeningen behorende bij het ontwerpbesluit ziet reclamant dat er op de parkeerplaats van het appartementencomplex ten opzichte van 2020, nu 2 parkeerplekken minder zijn. Dat, samen met de 4 parkeerplekken voor bezoekers (waren er 5 in 2020) die nu als “openbaar” staan aangeduid, betekent dat initiatiefnemer 7 plekken te kort komt en het plan dus niet conform de parkeernorm Westland zal zijn.</p>	
	<p>Doelgroep Volgens reclamant sluit het plan niet aan bij de beoogde doelgroep. Het inplannen van een ontmoetingsruimte maakt het appartementencomplex volgens reclamant geen seniorencomplex. Van alle 25 koopappartementen zijn er slechts 4 voor sociale koop ingepland. Daarnaast 5 bereikbare koop en maar liefst 16 dure koop. Er zijn daarnaast geen (sociale) huurappartementen ingepland. Maar liefst 14 van de 25 appartementen zijn groot tot zeer groot en hebben 3 of 4 slaapkamers. Volgens reclamant niet echt waar de meeste senioren naar op zoek zijn.</p> <p>Er is geen ruimte voor groene borders (100% bestrating). De meeste parkeerplekken zijn met een breedte van slechts 2,30 meter (9 stuks) en 2,35 meter (22 stuks) zeer smal. En dat ook nog eens tussen betonnen pilaren. Vanuit Gemeente Westland wordt een breedte van 2,50 meter als standaard aangegeven. Het parkeren en in- en uitstappen wordt hier dus vrij lastig. Ook zullen de smalle parkeerplekken ongetwijfeld leiden tot</p>	<p>Doelgroep Met de ontwikkelaar zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de doelgroep. De woningen worden gerealiseerd voor de leeftijd van 55+, de woningen zijn ruim bemeten zodat ze ook aantrekkelijk zijn voor de doelgroep en worden allemaal in de koop aangeboden met een gedifferentieerd programma en sluit daarmee aan bij de eerder gemaakte afspraken volgens de woonvisie Westland 2016.</p> <p>De redenatie van reclamant dat 55 plussers geen appartement met 3 of 4 slaapkamers kan of wil kopen wordt niet gevolgd. De gemeente merkt juist dat senioren graag ruim wonen en dat de wens voor een ruime woning na verhuizing blijft bestaan. De term slaapkamer zorgt hier misschien voor verwarring. In deze kamers hoeft niet door de bewoners geslapen te worden, het kan bijvoorbeeld ook ingericht worden als logeerkamer voor onder andere de kleinkinderen, hobbykamer, computerkamer/kantoor of berging.</p> <p>Gezien het feit dat de parkeerplaatsen overdekt zijn, en er sprake is van kolommen tussen de parkeerplaatsen, is getoetst aan de hand van de landelijke NEN -normen (NEN 2443). De ingetekende parkeerplaatsen voldoen aan deze eisen. Enkel bij 2 parkeerplaatsen is de breedte van de rijbaan enkele centimeters te kort, maar dat is dermate beperkt dat dit van ondergeschikt belang is.</p>

	<p>een lager parkeer rendement dan gepland, waardoor de overflow naar de Kerklaan zal moeten uitwijken.</p> <p>Volgens de tekeningen van het ontwerpbesluit is er in de kelder van het appartementencomplex een speciale ruimte voor het stallen van (grote en zeer grote) afvalcontainers. Deze dienen op de afval ophaaldagen dus uit de ondergrondse berging worden gehaald en aan de weg gezet. Volgens reclamant niet echt een senioren vriendelijke oplossing.</p> <p>Alle appartementen hebben een opslagruimte in de kelder van het app. complex, waar ook eventuele fietsen gestald dienen te worden. Een fiets zal men dan via het gangenstelsel en de trap van kelderniveau naar straatniveau moeten brengen, wat natuurlijk geen senioren vriendelijke oplossing is. De enige andere oplossing is via het gangenstelsel op ondergronds kelderniveau en de aanwezige lift in het appartementencomplex.</p> <p>Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente er op toe ziet dat hier enkel senioren komen (en blijven) wonen.</p>	<p>De doelgroep zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst is 55+. De meeste bewoners zullen in staat zijn de afvalcontainers zelf aan de weg te zetten. Daarnaast kan door de Vereniging van Eigenaren een conciërge aangenomen worden voor dergelijke zaken. Dit is echter geen ruimtelijke afweging en komt derhalve niet aan de orde.</p> <p>De doelgroep zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst is 55+. Bewoners van 55+ zijn zeker wel in staat een fiets van kelderniveau naar straatniveau te brengen. Mensen die minder mobiel zijn kunnen zoals reclamant zelf al aangeeft gebruik maken van de lift die aanwezig is in het gebouw.</p> <p>De Ontwikkelaar hanteert het woningzoekenden-registratiesysteem van de gemeente ten aanzien van de verkoop van de te realiseren koopwoningen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de doelgroep.</p>
	<p>Stedenbouwkundige Reclamant geeft aan dat de betrokken stedenbouwkundige meerdere malen is uitgenodigd voor een bezoek aan de Kerklaan. Hier is vanuit de gemeente geen gehoor aan gegeven.</p> <p>Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 6 juni 2023 gaf de stedenbouwkundige van Westland volgens reclamant aan dat het plan appartementencomplex zelfs voor "kwaliteitsverbetering" voor de omgeving zou zorgen. Hoe zich</p>	<p>Stedenbouwkundige De gemeente heeft voldoende middelen om de situatie ter plaatse efficiënt te beoordelen zonder ter plaatse te kijken. Indien iets onduidelijk blijft, kan op eigen initiatief alsnog ter plaatse gekeken worden. Daar is de uitnodigende partij of een uitnodiging niet voor nodig. Uitnodigingen worden in de regel dan ook niet geaccepteerd.</p> <p>Met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan:</p>

dat verhoudt tot sloop van de karakteristieke woning Kerklaan 69 vraagt reclamant zich af. De stedenbouwkundige nam tijdens de commissievergadering volgens reclamant niet de moeite om de schaalmodellen te bekijken. Het advies van de stedenbouwkundige komt niet overeen met het eerdere stedenbouwkundig advies in een mail uit 2018: “... *dat het plan toch wel een behoorlijke impact zal hebben op de omgeving, vooral wat betreft de privacy van omwonenden*”.

Omdat het bestaande autobedrijf verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die aan een modern bedrijfspand worden gesteld, is de nieuwe ontwikkeling op deze locatie zeker gewenst. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de woonkern van Wateringen en omringd door voornamelijk woningen en kleinschalige dienstverlening. Het toevoegen van een appartementengebouw op deze locatie past dus goed binnen het straatbeeld. In onderstaande paragrafen wordt de wenselijkheid op het gebied van stedenbouw en verkeer nader onderbouwd.

In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen noodzakelijk. Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er daarom, voor wat betreft het toevoegen van woningen, een duidelijke wens naar voren voor meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Woningen voor senioren ziet men graag dichtbij bestaande of nieuwe voorzieningen. Als mogelijke woningbouwlocatie zijn naast Wateringen-Noord ook verouderde bedrijvenlocaties dicht bij het centrum aangewezen, zoals het bedrijventerrein aan de Kerklaan 65. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding.

In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:

Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebieden aangegeven met ‘Waarde Karakteristiek’. In de regels van het bestemmingsplan geldt voor gebieden met ‘Waarde Karakteristiek’ dat er pas gesloopt mag worden, als er een goedgekeurde omgevingsvergunning is. Daarnaast is er voor de karakteristieke gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Ambachtsweg – Kerklaan is één van deze karakteristieke gebieden. De karakteristieke gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waarvan het goed zou zijn als deze bij herbouw, verbouw of herinrichting beschermd zijn. De gebieden bestaan grotendeels uit karakteristieke elementen, maar er

	<p>Reclamant vraagt zich af waarom voor dit grote project geen rapport of dergelijke schriftelijke onderbouwing van een stedenbouwkundige beschikbaar is.</p>	<p>kunnen in deze gebieden ook delen zijn die minder kwalitatief zijn en niet alle bebouwing in de strook is even karakteristiek. Voor deze plekken moet het beeldkwaliteitsplan gezien worden als het benoemen van een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ze zijn opgenomen in het gebied dat is aangegeven met 'Waarde Karakteristiek' van het bestemmingsplan woonkern Wateringen, omdat ze wel onderdeel zijn van het totale ensemble. Het is wenselijk dat bij eventuele herbouw of verbouw, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en beter gaat aansluiten bij de ruimtelijk en architectonisch sterkere delen van dit gebied.</p> <p>Het beeldkwaliteitsplan biedt met bovenstaande tekst de mogelijkheid om plekken die minder karakteristiek zijn en van een mindere kwaliteit te versterken door herbouw of verbouw. De Kerklaan 65-69 is een van zulke plekken.</p> <p>Bij een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden de stukken beoordeeld vanuit alle vakdisciplines, waaronder stedenbouw. Vervolgens wordt er een advies aangeleverd. Dit advies is volledig overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit.</p>
	<p>Rechtszaak 2022 en vervolg Bij de rechtszaak zijn omwonenden op de volgende 4 van de totaal 6 punten in het gelijk gesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogte van het app. complex 2. Privacy 3. Bezonning 4. Stedenbouwkundig <p>Na de uitspraak van de rechtbank te Den Haag heeft de initiatiefnemer van het plan op 17 januari 2023 hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 20 april 2023 heeft gemeente Westland een brief gestuurd naar de Raad van State. In deze brief staat een opmerkelijk stukje tekst: <i>Wij verzoeken u daarom vriendelijk om de zaak aan te houden</i></p>	<p>Rechtszaak 2022 en vervolg Wij hebben de Raad van State verzocht om de zaak aan te houden, omdat wij druk bezig zijn om uitvoering te geven aan de opdracht van de rechtbank. De rechtbank heeft ons immers opgedragen om alsnog toereikend te motiveren dat het appartementencomplex ook met inachtneming van de afwijking qua bouwhoogte niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig gezien past in het straatbeeld. Ook heeft de rechtbank ons opgedragen om nader te motiveren dat het appartementencomplex wat bezonning en privacy betreft geen onevenredige gevolgen heeft voor de eisers. Op basis van de voorgenoemde gegevens heeft het college een afweging moeten maken of er voldoende grond is de bij het bestreden besluit verleende omgevingsvergunning in stand te laten. Het</p>

	<p><i>totdat wij een nieuw besluit hebben genomen in deze kwestie. Zoals het er nu uitziet hebben alle partijen baat bij deze nieuwe beslissing en kunnen in het kader van finale geschillenbeslechting alle argumenten dan bij uw Afdeling worden behandeld.</i></p> <p>Reclamant vraagt wat de gemeente Westland bedoelt met: <i>Zoals het er nu uitziet hebben alle partijen baat bij deze nieuwe beslissing</i></p> <p>De omwonenden zijn niet betrokken geweest bij het vervolg proces dus bovenstaande opmerking van gemeente Westland is volgens reclamant zeer opmerkelijk te noemen. In het raadsvoorstel van 21 juni 2023 blijkt dat gemeente Westland na de uitspraak van de rechtbank met initiatiefnemer heeft gesproken om het bouwplan aan te passen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat een betere motivatie aangeleverd kan worden voor besluitvorming. De initiatiefnemer heeft deze aangepaste motivatie aangeleverd.</p>	<p>voldoen aan de opdracht van de rechtbank vergt tijd. Dit is dan ook de reden dat wij de Raad van State hebben gevraagd om de zaak aan te houden totdat wij een nieuw besluit hebben genomen in deze kwestie. De Raad van State kan dan het nieuwe besluit meenemen in het eindoordeel.</p> <p>Het hoger beroep is door de initiatiefnemer ingesteld in verband met het bewaren van rechten en met de gedachte dat het nieuwe besluit in de lopende hoger beroepsprocedure kan worden genomen, zodat de Raad van State daar in hoger beroep direct over kan beslissen. Een nieuw besluit in de zin van artikel 6:19, eerste lid j.o. artikel 6:24 Awb wordt als regel in de lopende procedure ingebracht en beoordeeld. De uitspraak van de Raad van State is dan ook direct de einduitspraak over het nieuwe besluit, waarmee het hele beroep in één keer wordt afgewikkeld.</p> <p>Voorts blijkt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dat als zich omstandigheden voordoen waarin het uit oogpunt van zorgvuldige voorbereiding van een besluit, mede gelet op de aard en de ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid en het verhandelde in die eerste procedure, niet passend is terug te vallen op de eerdere procedure een nieuw ontwerpbesluit moet worden opgesteld.²</p> <p>Omdat de rechtbank met haar uitspraak de omgevingsvergunning heeft vernietigd op grond van artikel 3:46 Awb (motiveringsbeginsel) is het nieuw ontwerpbesluit opnieuw ter inzage gelegd conform de vaste jurisprudentie.</p> <p>Kortom gaat het hier om een door de wet gefaciliteerde efficiëntieslag. Doordat de Raad van State meteen het nieuwe besluit betreft in zijn einduitspraak kan de zaak sneller worden afgedaan. De belanghebbenden krijgen dan sneller een antwoord op de ingestelde hoger beroepen. Dit is dan ook de reden</p>
--	--	--

² (zie bijvoorbeeld ABRvS 30 juni 2004, 200307450, en ABRvS 8 september 2004, 200401935 en ABRvS 16 april 2003, 200202984).

		<p>waarom wij in de brief d.d. 20 april 2023 het volgende hebben aangegeven : “alle partijen hebben baat bij de nieuwe beslissing”.</p> <p>Verder stellen wij ons op het standpunt dat het niet klopt dat de omwonenden niet zijn betrokken bij het vervolg proces. Het nieuwe ontwerpbesluit is immers opnieuw ter inzage gelegd. Alle belanghebbenden hebben opnieuw de gelegenheid gekregen om standpunten met ons te delen.</p>
<p>Reclamant 17 (23-0191082)</p>	<p>Parkeer- en verkeersproblematiek De mogelijkheid om een parkeerplaats te bemachtigen op de nu al veel te drukke Kerklaan neemt volgens reclamant verder af. Reclamant ziet voornamelijk een probleem door de toekomstige bezoekers.</p> <p>De verkeersdruk zal volgens reclamant op de Kerklaan verder toenemen. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties voor fietsers en (overstekende) voetgangers.</p>	<p>Parkeer- en verkeersproblematiek Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit initiatief wordt gerealiseerd voldoet aan de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Dit geldt ook voor het percentage parkeerplaatsen dat voor bezoekers wordt gerealiseerd (0,3 pp per woning als onderdeel van de norm). Er worden daarmee met het plan voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.</p> <p>Zowel de bestaande als de nieuwe functie hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Op basis van landelijke kencijfers is er een toename van de verkeersgeneratie te verwachten van zo'n 77,2 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvindt. Dit komt neer op 7,78 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 7 minuten. Het effect op de verkeerssituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersaantrekkende werking toegevoegd in paragraaf 2.2.3.</p>

	<p>Privacy De nieuwbouw gaat volgens reclamant ten koste van de privacy van de bewoners aan de straatzijde. Op ooghoogte kijkt je namelijk recht bij elkaar naar binnen. Ook de omliggende tuinen ondervinden nadelige gevolgen door het afnemen van privacy. Het bouwplan leidt ook tot afname van uitzicht en lichtinval voor de omliggende woningen.</p>	<p>Privacy Wij stellen ons op het standpunt dat de realisatie van het appartementencomplex niet zal leiden tot onevenredige aantasting van de privacy van de eiser en de aangrenzende woningen. In dit kader verwijzen wij naar de uitspraak van de ABRvS van 15 juni 2011 waarin de rechter eerder heeft overwogen dat als privacy schending aannemelijk wordt gemaakt beoordeeld zal moeten worden of ook sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.³ Slechts een onevenredige aantasting kan leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. In dit verband heeft de ABRvS op 2 april 2014 geoordeeld dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht, waarbij in aanmerking wordt genomen dat een woonsituatie vrij van enige inkijk in binnenstedelijk gebied, niet kan worden gegarandeerd.⁴ Een soortgelijke overweging volgt ook uit de uitspraak van 24 februari 2016 van de ABRvS waarin de rechter heeft geoordeeld dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is.⁵</p> <p>Voorts stellen wij ons op het standpunt dat in dit geval geenszins sprake kan zijn van onrechtmatige inkijk, omdat artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) niet is geschonden. Artikel 5:50 lid 1 BW luidt als volgt:</p> <p><i>“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”.</i></p> <p>In het onderhavige geval dient in ogenschouw te worden</p>
--	--	---

³ ABRvS 15 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ7935.

⁴ ABRvS 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1163, r.o. 15.2.

⁵ ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490, r.o. 9.1.

		<p>genomen dat de vergunninghouder bij het opstellen van het ontwerp zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de privacy van de omliggende bewoners. Aan de zijkanten en achterkant is er overal in ieder geval 3 meter afstand opgenomen tussen het bouwplan en de naburige bebouwing conform ex. artikel 5:50 BW.</p> <p>Bij grootschalige ontwikkelingen zoals dit bouwplan, moet een initiatiefnemer een bezonningstudie opstellen voor het bouwplan. Dit om aan te tonen dat er geen onevenredige schaduw hinder (vermindering van lichtinval) optreedt ten opzichte van de directe omgeving. De bezonningstudie wordt opgesteld op basis van de 'lichte TNO-norm': er moet minimaal 2 uur zon per dag aanwezig zijn, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer.</p> <p>Uit de bezonningstudie komen bezonningsdiagrammen voort in relatie tot de directe omgeving, die beoordeeld moeten worden door de gemeente. De beoordeling van de bezonningsdiagrammen is mede afhankelijk van de aard en schaal van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente moet daarbij beoordelen of er onevenredige hinder optreedt en de belangen afwegen. De bezonningsdiagrammen voor dit bouwplan voldoen aan de 'lichte TNO-norm' eis voor alle adressen in de directe omgeving.</p>
	<p>Aanzicht Kerklaan Het aanzicht van de karakteristieke Westlandse Kerklaan verdwijnt volgens reclamant door nog meer kolossale hoogbouw. Zoek naar een locatie met meer ruimte, meer parkeergelegenheid en minder drukte. De wens van reclamant voor de Kerklaan is een rendabel concept met andere woningtypes.</p>	<p>Aanzicht Kerklaan De locatie bestaat nu voornamelijk uit een bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen. Bij een omzetting naar wonen wordt deze locatie qua functie en gebruik stedenbouwkundig gezien een beter onderdeel van het woongebied. Daarnaast is in het verleden aan de overkant van de Kerklaan een vergelijkbaar appartementencomplex gerealiseerd, waarmee ruimtelijk gezien aangetoond wordt dat een appartementencomplex hier qua stedelijke context passend is. Tot slot ligt er met het oog op duurzame verstedelijking een verdichtingsopgave voor de kernen in het Westland. Dorpsinbreiding gaat voor uitbreiding.</p>

--	--	--