NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNINGAANVRAAG KERKLAAN NAAST 63 TE WATERINGEN.

Instantie	Reactie	Beantwoording
Reclamant 1 (21-0203936)	**Privacy schending en schade** Reclamant voorziet ernstige privacy schending door het plan waardoor onkosten gemaakt moeten worden. Daarnaast voorziet reclamant een afname van de waarde van de woning en omzetdaling van het administratiekantoor door gebrek aan parkeerplaatsen. Het kantoor is mede afhankelijk van bezoekers, die straks door gebrek aan parkeerruimte geen administraties kunnen aanleveren.	**Privacy schending en schade** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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. Voorliggend plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte voor zowel de toekomstige bewoners als bezoekers. Met dit plan verdwijnen dan ook geen openbare parkeerplaatsen. Er komen zelfs vier openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van het toekomstige gebouw bij. Hierdoor blijft het administratiekantoor van reclamant op dezelfde wijze, dan wel beter bereikbaar voor bezoekers.
	Nieuwbouw zorgt voor (nog meer) problemen De nieuwbouw is volgende de reclamant niet nodig omdat er al veel nieuwe woningen komen aan de Noordweg tot aan de Erasmusweg. Hierdoor ontstaan parkeer- en capaciteitsproblemen op de wegen. Daarnaast zijn er te weinig groenvoorzieningen in de	**Nieuwbouw zorgt voor problemen** Het is de gemeente onduidelijk naar welke woningbouw reclamant verwijst. Vermoedelijk gaat het om het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Wateringen-Noord’ ten noorden van de Poeldijkseweg. Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek naar de verkeersintensiteit uitgevoerd. Zelfs met de

	wijk aanwezig. Reclamant geeft aan dat het niet toegestaan mag worden dat hier een flat van 5 etages hoog gebouwd gaat worden.	woningen die gerealiseerd worden in 'Wateringen-Noord' blijft de vraag naar woningen in Westland hoog.
	Reclamant wenst een andere invulling van het perceel als een parkje, eengezinswoningen of een bedrijfsruimte voor de huisartsenpost, waarbij dan tevens op eigen terrein door doktersbezoekers, geparkeerd kan worden. Dat zal de druk uit de Julianastraat wegnemen en komt er een goede aanrij route voor de ambulances voor de huisartsenpost. Het winkel gedeelte en de daarbij passende parkeer gedeelten kunnen nu de drukte al niet meer aan. Het verkeer over de Kerklaan, een 30 km zone, is al overmatig te noemen.	Het toevoegen van een appartementengebouw past goed binnen het straatbeeld en de Woonvisie Westland. Er is namelijk grote behoefte aan woningen voor senioren. Een andere invulling van het perceel maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. 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.
	Reclamant geeft aan door de huisarts te zijn benadert. De huisarts heeft nu al onvoldoende capaciteit voor alle patiënten. Bij een toename aan woningen worden dit alleen nog maar meer patiënten.	De capaciteit van een huisarts is geen ruimtelijk aspect en maakt geen onderdeel uit van voorliggende omgevingsvergunning.
	Ook de aan de Julianastraat gevestigde vishandel is door het vormen van een buitenterras gedeelte, parkeer overlast aan het veroorzaken. Bijbouwen aan de Kerklaan zal de parkeer problematiek nog meer verergeren.	De genoemde vishandel maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Voorliggend project voorziet in eigen parkeerbehoefte. Mocht er daarnaast vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.

	Bewoners van de oude Wingerd hebben weliswaar eigen parkeerplekken, maar deze worden niet gebruikt, omdat deze plekken apart moeten worden betaald. De huurders van die woningen parkeren in en om de Kerklaan, maar niet in de garage, die dan ook dagelijks goeddeels leeg staat. Op de vrijdagen is er mede door de bezoekers van het moskee-gebedshuis aan de Juliana straat, geen parkeerplek meer in en om de Kerklaan te krijgen, waardoor behoorlijke irritaties gaan ontstaan.	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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Bij deze ontwikkeling is er enkel sprake van koopwoningen. De parkeerplaatsen bestemd voor bewoners worden samen met de appartementen verkocht, om zo de aangegeven problematiek te voorkomen.
Reclamant 2 (21-0223897, 21-0224855)	**Vermindering woongenot** De effecten voor omwonenden, zoals onder andere verminderd woongenot en waarde- vermindering van onroerend goed door de voorgenomen nieuwbouw zijn ons inziens afdoende geschetst in eerdere correspondentie van Belangenwerkgroep Kerklaan Wateringen. Wij onderschrijven hierbij dat deze ook voor ons gelden.	**Vermindering woongenot** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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. Evenals een mogelijk toename van geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein.

	Parkeerdruk Reclamant maakt zich de meeste zorgen over de toenemende parkeerdruk. Eerder is een vergunning afgewezen (wegens zichtbelemmering) om parkeerplaatsen in de voortuin te realiseren.	**Parkeerdruk** 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Reclamant verwijst naar en vergunning die is afgewezen. Het gaat hier echter om vooroverleg met een negatief advies. Het negatieve advies heeft onder andere te maken met het aspect verkeersveiligheid. In aangevraagde situatie van reclamant moest men achteruit rijden om de parkeerplaats op eigen erf te verlaten (of om er op te rijden). Dat achteruit rijden is vanwege de hoeveelheid auto's en fietsers op de Kerklaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst. In voorliggende situatie waartegen reclamant bezwaar maakt, kan men vooruit het terrein op, en ook weer vooruit het terrein af rijden. Dit is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wel acceptabel. De vraag van reclamant over parkeren in de voortuin heeft geen betrekking op voorliggende afwijking van het bestemmingsplan en hoort hier derhalve dan ook niet thuis.
	Waardevermindering Gezien het schrijnende gebrek aan woningen in Nederland zien wij de noodzaak van nieuwbouw terdege in, ook als dat (waardedrukkende) effecten heeft op ons woonhuis. Wij gaan ervan uit dat de gemeente hier rekening mee houdt met de in de toekomst te bepalen WOZ-waarde van ons woonhuis.	**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. Daarnaast wordt de WOZ-waarde ieder jaar opnieuw bepaald. Indien u het niet eens bent met de WOZ-waarde kunt u hiertegen bezwaar maken.

Reclamant 3 (21-0226207)	**Omvang en bebouwing** Reclamant begrijpt dat er woningbouw op deze locatie gerealiseerd gaat worden maar is het niet eens met een massaal appartementencomplex van 5 woonlagen hoog. Daarnaast staat het complex zeer dicht op de aangrenzende en vooral lage bebouwing (links, rechts, achter) te staan. Door de sloop van de karakteristieke woning Kerklaan 69 komt het complex op dichte afstand van het perceel van reclamant te staan. Dit was bij aankoop van de woning niet voorzien. De goothoogte van 6 meter en de nokhoogte van 10 meter van perceel Kerklaan 69 worden zonder pardon opgetrokken tot een bouwhoogte van 15,60 meter.	**Omvang en bebouwing** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied.
	Privacy Door de ligging van het huis van de reclamant wordt de privacy ernstig aangetast. De situatie zal verslechteren tot bekeken worden van de tweede tot en met de vijfde woonlaag vanuit zowel de linker- als vanuit de achterzijde van het appartementencomplex.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die

		vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.
	Overlast Het appartementencomplex zal voorts zorgen voor aanzienlijk meer omgevings- en woongeluiden mede door de balkons in het plan. Toename van geluidshinder door de 45 parkeerplaatsen en het rijden op het parkeerterrein. Toenemende verkeersdrukte is ook voor de reclamant van belang. Het is door de verkeersdrukte nu al lastig om veilig de Kerklaan op te rijden. Door de komst van 25 appartementen zal de verkeersdrukte alleen maar toe nemen.	**Overlast** 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. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking.
	Waardevermindering Reclamant voorziet waardevermindering van de woning en zal t.z.t. gebruik maken van de planschaderegeling. Hierbij wordt benadrukt dat een planschadeclaim geen oplossing is.	**Waardevermindering** Reclamant mag uiteraard nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging en komt thans niet aan de orde.

	Strijdigheden Voorliggend plan is volgens reclamant in strijd met het bestemmingsplan ‘Kern Wateringen’, het Beeldkwaliteitsplan, de Visie Wateringen 2030 en de Visie op Westland (omgevingsvisie).	**Strijdigheden** 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. In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen in het goedkope segment 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, 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.
	Er ontbreekt een goede stedenbouwkundige onderbouwing. Tevens ontbreekt het advies met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Tijdens de raad is volgens reclamant onterecht door de wethouder aangegeven dat het plan vanuit stedenbouw en welstand positief is. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat het plan nu wel akkoord is terwijl er weinig is aangepast sinds 2018.	Zie bovenstaande stedenbouwkundige motivering in relatie tot de Visie Wateringen 2030. Met betrekking tot het gebouw zelf: De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het betreft 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’. 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.
	Doelgroep De doelgroep senioren wordt volgens reclamant misbruikt. Immers, 16 van de 25 appartementen betreft dure koop. Er is ook geen sprake van huurappartementen. Daarnaast krijgen 14 van de 25 appartementen 3 of 4 slaapkamers. De vraag is hoe dit aansluit bij senioren.	**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 allen in de koop aangeboden met een gedifferentieerd programma en sluit daarmee aan bij de eerder gemaakte afspraken volgens de woonvisie Westland 2016. De redenatie van reclamant dat 55 plussers geen appartement met 3 of 4 slaapkamers kan of wil kopen wordt niet gevolgd. 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, hobbykamer, computerkamer/kantoor of berging.

	Verbeteringen Reclamant noemt een aantal verbeteringen die doorgevoerd moeten worden: 1. Het naastgelegen perceel Kerklaan 63 is aangekocht door de ontwikkelaar en dient bij het plan betrokken te worden. 2. Ondergrondse parkeergarage. Hierdoor kan het gebouw lager worden gebouwd en voorkomt het geluidhinder. 3. Ruimte voor groen.	**Verbeteringen** 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 plaatst in de afweging.
Reclamant 4 (21-0226354, 21-0226355)	**Ruimtelijke ordening** Reclamant geeft aan dat het realiseren van een dergelijk hoog gebouw slechte ruimtelijke ordening is. Daarnaast geeft reclamant aan dat het vervelend is dat niet geluisterd wordt naar de omwonenden en vraagt zich af waarom zij niet betrokken zijn bij het plan.	**Ruimtelijke ordening** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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 huidige wetgeving voorziet daarnaast niet in een verplichting om omwonenden te betrekken. De gemeente kan dit de ontwikkelaar dus niet verplichten.
	Bestemmingsplan Reclamant is het er niet mee eens dat het bestemmingsplan zomaar één op één omgezet kan worden naar woningbouw van 15 meter hoog. Woningen geven meer overlast dan een bedrijf (omgevingsgeluiden, inbreuk op privacy door inkijk, fijnstof en geluidsoverlast van rondrijdende auto's op de 45 parkeerplaatsen onder het gebouw). Het is daarnaast oneerlijk dat zoveel vergunningen worden afgewezen omdat deze niet passen in de buurt, terwijl dit plan wel doorgaat. Omwonenden voelen zich ongehoord. Stedenbouwkundige motivering is middels een WOB verzoek opgevraagd. Er blijkt geen rapport te zijn. Het is onbegrijpelijk dat is aangegeven dat er stedenbouwkundig een positief advies ligt terwijl er geen onderzoek is. Hetzelfde geldt voor een advies vanuit de welstandscommissie. Onder welke wet- en regelgeving mag er in één aanvraag omgevingsvergunning de bestemming aangepast worden van bedrijven naar wonen de hoogte van de nieuwe bestemming overgenomen	**Bestemmingsplan** Middels een omgevingsvergunning wordt voor dit bouwplan afgeweken van het bestemmingsplan. Het plan moet volgens de wet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning opgesteld. Uit deze onderbouwing – en de bijbehorende onderzoeken – blijkt dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. 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. Evenals een mogelijk toename van geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein. Er is geen rapport of onderzoek, maar wel beleid dat voortkomt uit de Visie Wateringen 2030 en het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan. Verder is er een stedenbouwkundig advies opgesteld. Tot slot wordt verwezen naar de motivering in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bezonningsstudie. De aanvraag omgevingsvergunning betreft een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo). De genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan vallen allen onder deze afwijking. Op grond

	worden van de oude bestemming, mag er een overschrijding van 15 m naar 15,6 m zijn en een huis worden afgebroken waarop een hoogte zit (10m) die wordt aangepast naar de nieuwe hoogte voor het gehele plan?	van het bestemmingsplan heeft de woning Kerklaan 69 de waarde karakteristiek en moet een vergunning aangevraagd worden voor de sloop. De sloop van de woning zal middels een separate vergunning worden aangevraagd.
	Bodemvervuiling Reclamant vraagt zich af of wij kunnen garanderen dat de grond wordt gesaneerd. Als de grond afgegraven wordt, dan kan volgens reclamant een parkeergarage worden gemaakt. Hierdoor kan het gebouw lager worden gebouwd en voorkomt het geluidhinder. Reclamant vraagt zich af waarom dit niet is meegenomen in de planvorming.	**Bodemvervuiling** 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 of, en zo ja welke, maatregelen noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde doel, in dit geval woningen. Dit kan bijvoorbeeld zijn sanering. Eventuele verbeteringen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. 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. Bijkomende zaken zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging.
	Groen in het ontwerp Het woongenot zal afnemen, reclamant kijkt nu uit op een mooie groen begroeide garage waarin veel flora en fauna te vinden is (o.a. de huismus welke is beschermd in het broedseizoen). Dit stuk groen zal verdwijnen als de garage wordt afgebroken. Ook een dennenboom aan de achterkant en een markante boom aan de voorkant moeten plaats maken voor het massale gebouw. Er komt dan ook geen groen voor terug maar wel veel auto's en fijnstof.	**Groen in het ontwerp** 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 erfgrens

		gerealiseerd in de vorm van een haag. Ter verduidelijking is een schetsontwerp toegevoegd aan de vergunning.
	Een groene gevel biedt een oplossing. Reclamant verwijst naar de subsidiemogelijkheden en de vele voordelen (zoals duurzame leefomgeving, productie van zuurstof, biodiversiteit, vasthouden van water, bescherming gevel, besparen energiekosten etc.). Een groot voordeel van een groene gevel is volgens de reclamant de isolatie van geluid. Hoe gaat het college toezien dat er groen wordt verwerkt in het plan en dat bestaande bomen behouden blijven. Heeft de gemeente een subsidie voor groene gevels? En zo nee. welke mogelijkheden zijn er om geld vrij te maken?	Een groene gevel draagt niet automatisch mee aan duurzaamheid of bescherming van de gevel. Het groen kan zelfs slecht zijn voor de gevels en de duurzaamheid daarvan. De gemeente heeft geen middelen om te eisen dat de bestaande bomen blijven bestaan. Deze kunnen nu al zonder vergunning worden geveld. Ze maken dan ook geen onderdeel uit van de overweging. De gemeente heeft geen subsidiemogelijkheden voor groene gevels. Daarnaast zijn er geen mogelijkheden om geld vrij te maken omdat dit gezien kan worden als staatssteun, en dus verboden is. Eventuele veranderingen met betrekking tot groen dienen met de ontwikkelaar besproken te worden, de gemeente maakt daar geen onderdeel van uit.
	Een voorwaarde van Wonen Wateringen is dat er een groene haag geplaatst wordt ter afscherming van de parkeerplaatsen. Deze haag staat ook op de bouwtekeningen. Hoe wordt gegarandeerd dat deze daadwerkelijk geplaatst wordt? Als er geen haag komt, kijkt reclamant namelijk direct op de parkeerplaats waar 45 auto's geparkeerd staan. Reclamant wil dat een geluidwerende voorziening wordt geplaatst welke met groen is begroeid. Liever ziet reclamant een ondergrondse parkeergarage.	In overleg met Wonen Wateringen zijn de tekeningen aangepast en is de groene haag toegevoegd. De haag zal als voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de aanvraag omgevingsvergunning. Uiteraard is reclamant vrij om dergelijke groenvoorzieningen, binnen wet- en regelgeving, op eigen terrein te realiseren. Onderzoek door de ontwikkelaar heeft uitgewezen dat de kosten voor het realiseren van een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar is. In de huidige opzet zou dit resulteren in een negatief resultaat. Een ondergrondse parkeergarage maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. 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. Bijkomende zaken zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging.

	Op de bouwtekeningen is te zien dat de sloot iets wordt verbreed en dat hier een stalen steiger wordt aangelegd. Reclamant vraagt zich af op welke manier het mogelijk is om daar nog een winterharde groene haag te plaatsen. Daarnaast vraagt reclamant of er voorafgaand aan de verbreding van de sloot een onderzoek wordt gedaan naar vervuiling. Uit het plan blijkt niet dat eventuele vervuiling gereinigd moet worden.	De sloot wordt verbreed om te voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit blijkt uit de waterstudie, welke als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De mogelijkheid om de bij de activiteiten vrijkomende of aan te voeren grond te kunnen hergebruiken is onderhevig aan wettelijke bepalingen. De ontwikkelaar is van plan om de groene haag in plantenbakken op de stalen constructie te plaatsen. Een schets van de haag is toegevoegd aan de vergunning.
	Geluidsoverlast Bij de appartementen wordt gewerkt met geluidwerend materiaal omdat anders de geluidsgrens wordt overschreden. Reclamant vindt het onterecht dat omwonenden wel met deze geluidsoverlast (van de auto's op de parkeerplaatsen) te maken hebben.	**Geluidsoverlast** 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. 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.
	Privacy Aan de achterkant van het gebouw zijn erkers ingetekend die 80 cm uitsteken. Door de grote ramen zal er veel inkijk zijn naar de achtergelegen woningen. Reclamant geeft aan dat erg dicht op de erfgrens wordt gebouwd, namelijk een kleine 5 meter. Reclamant ziet graag een andere oplossing voor de lichtinval in de appartementen en verwijst hierbij naar de oplossing bij het tegenovergelegen	**Privacy** Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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

	appartementengebouw De Wingerd (smalle ramen en een doorgetrokken muur). Reclamant wenst een uitleg voor de erkers. Op deze manier komt het gebouw namelijk 80 cm dichterbij te liggen. Reclamant wenst daarnaast inzicht in de berekeningen die gemaakt zijn met betrekking tot de lichtinval in de appartementen en vraagt zich af of er rekening is gehouden met warmte in de appartementen? Reclamant verwijst naar appartementen aan het Amaliaplein in Wateringen. Reclamant ziet graag andere (kleinere) ramen in het appartementengebouw	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. Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Daglicht, energieprestaties, warmte e.d. zijn geen ruimtelijke afwegingen en komen pas bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aan de orde.
	Recht van overpad Er is op de woning van de reclamant nu een recht van overpad van toepassing. Tussen de Van Gochstraat en de Kerklaan staat nu een hek. Op welke manier wordt ervoor gezorgd dat er geen looproute ontstaat tussen de Kerklaan en de Van Gochstraat?	**Recht van overpad** De gronden naast de woning van de reclamant zijn in eigendom van de gemeente Westland. Er loopt een openbaar pad van de Van Gochstraat naar het perceel van het project. Het kan niet verboden worden om gebruik te maken van openbare wegen. Een recht van overpad is daarnaast een privaatrechtelijke kwestie en hoort niet thuis is de ruimtelijke afweging.

		Door de ontwikkelaar is aangegeven dat er in principe niet wordt aangesloten op het pad. Ter verduidelijking is de situatietekening met het achterterrein aangepast.
	Vleermuizen Reclamant vraagt zich af welke maatregelen/speciale voorzieningen worden getroffen om de aanwezigheid van vleermuizen te behouden.	**Vleermuizen** Door de ontwikkelaar is door Aqua-Terra Nova een onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten binnen het plangebied. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek is in oktober 2020 afgerond en als bijlage bij de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren: Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond strikt beschermd, conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming en de Europese Habitatrichtlijn. De functionele leefomgeving van vleermuizen is echter ook beschermd. Op basis van het soortgericht onderzoek naar vleermuizen kan gesteld worden dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Een aantal meter ten zuiden van het plangebied is er een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Om te zorgen dat deze verblijfplaats zijn functie behoudt wordt lichtuitstraling tijdens de werkzaamheden voorkomen in het actieve seizoen van vleermuizen (maart t/m oktober). In de nieuwe situatie komt er een natuurlijke afscheiding, van minstens 2 meter hoog, tussen het plangebied en het gebied ten zuiden van het plangebied. Zodoende wordt lichtuitstraling voorkomen en blijft de verblijfplaats functioneel; Lichtuitstraling, in de actieve periode van vleermuizen, wordt tijdens de werkzaamheden voorkomen op de watergang ten oosten van het plangebied, zodat de watergang donker en zo effectief blijft als foerageergebied. In de toekomstige situatie

		komt ook hier een natuurlijke afscheiding, van minstens 2 meter hoog, zodat lichtuitstraling voorkomen wordt en de watergang functioneel blijft als foerageergebied. Voor een volledig overzicht van de vervolgstappen en advies wordt verwezen naar het onderzoek ‘Soortgericht onderzoek Kerklaan 65-67-69 te Wateringen’.
	Uiterlijk van het gebouw Reclamant geeft aan dat het gebouw te groot, te massaal en de dicht op de omliggende huizen staat, maar ook dat de uitstraling van het gebouw niet past in de omgeving. Het is een vierkant blok, zonder dat het op bepaalde plaatsen inspringt, net zoals bijvoorbeeld De Wingerd aan de overkant. Ook de rode kleur baksteen past helemaal niet in de omgeving. Door het trappenhuis aan de achterkant zal er veel lichtvervuiling ontstaan. 1. Op welke manier kan het gebouw speelser en meer passend in de omgeving worden gemaakt? 2. Op welke manier kan ervoor gezorgd worden dat de overlast van licht aan de achterkant beperkt wordt (bijvoorbeeld kleur van het licht, bewegingssensor etc.)?	**Uiterlijk van het gebouw** Het betreft 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 hierbij 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. Het appartementencomplex ‘De Wingerd’, aan de overzijde van de straat, toont aan dat een appartementencomplex prima passend is in deze omgeving. Om deze reden zijn er architectonische elementen van ‘De Wingerd’ overgenomen voor dit appartementencomplex. Zo is er bij dit bouwplan, net als bij ‘De Wingerd’, bij de voorgevel sprake van een verticale spiegeling over de centrale as van het gebouw. Daarnaast is er sprake van horizontale en verticale verspringingen van de gevel. Tot slot is de materialisering eveneens vergelijkbaar.

	Doelgroep senioren De appartementen lijken volgens reclamant niet aan te sluiten bij de doelgroep senioren. Er zijn 16 appartementen van de 25 groter dan 100 m2 en in het dure segment. Reclamant vraagt zich af waarom de appartementen zo groot zijn en of er daadwerkelijk senioren in komen. Op welke manier wordt gewaarborgd dat de woningen uitsluitend beschikbaar komen (en blijven) voor de doelgroep?	**Doelgroep senioren** 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 allen in de koop aangeboden met een gedifferentieerd programma en sluit daarmee aan bij de eerder gemaakte afspraken volgens de woonvisie Westland 2016. De redenatie van reclamant dat senioren geen groot appartement in het dure segment kan of wil kopen wordt niet gevolgd. In de extra kamers hoeft niet door de bewoners geslapen te worden, het kan bijvoorbeeld ook ingericht worden als logeerkamer, hobbykamer, computerkamer/kantoor of berging.
Reclamant 5 (21-0226039)	**Parkeer- en verkeersproblematiek** De mogelijkheid om een parkeerplaats te bemachtigen op de nu al veel te drukke Kerklaan neemt verder af. Reclamant ziet voornamelijk een probleem door de toekomstige bezoekers. De verkeersdrukte zal volgende reclamant verder toenemen. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties voor fietsers en (overstekende) voetgangers.	**Parkeer- en verkeersproblematiek** 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. Daarnaast worden er vier openbare bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd voor het gebouw en vier bezoekersparkeerplaatsen op het privé parkeerterrein. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra

		motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. De verkeersovertredingen en bijbehorende onveilige situaties zijn geen ruimte afweging en maken daarom geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.
	Privacy Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw ten koste gaat van de privacy van alle bewoners aan de straatzijde. Op ooghoogte kijk je namelijk recht bij elkaar naar binnen.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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 de voor- en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen.

	Aanzicht Kerklaan Het aanzicht van de karakteristieke Westlandse Kerklaan verdwijnt door nog meer kolossale hoogbouw. Zoek naar een locatie met meer ruimte, meer parkeergelegenheid en minder drukte. Reclamant wenst voor de Kerklaan een rendabel concept met andere woningtypes.	**Aanzicht Kerklaan** 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.
Reclamant 6 (21-0226040)	**Dorpskarakter** De Kerklaan is een dorpsstraat met karakter wat volgens de reclamant behouden dient te blijven. Een	**Dorpskarakter** In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:

	nieuw appartementencomplex, op de beoogde plek, past daar niet. De bouwstijl van nieuw te bouwen woningen zou moeten aansluiten bij de stijl zoals die nu grotendeels is. Veel woningen op een relatief klein stuk grond lijkt aantrekkelijk en efficiënt voor de gemeente. Echter, hiermee wordt voorbij gegaan aan het dorpse karakter en het woongenot van omwonenden. Buiten de grenzen van Westlandse woonkernen worden veel (vrijstaande) woningen in het dure segment gerealiseerd. Een appartementencomplex in een nieuwbouwwijk is een veel logischere keuze dan een locatie zoals de Kerklaan.	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.
	Controverse Reclamant geeft aan dat hij waarschijnlijk geen vergunning krijgt voor het plaatsen van een dakkapel op zijn woning uit omstreeks 1933 maar dat een dergelijk bouwplan wel vergunt kan worden. Reclamant geeft aan dat de gemeente meet met twee maten. De aanpassingen aan de woning van reclamant moeten voldoen aan eisen van onder	**Controverse** Ieder bouwplan wordt getoetst aan de welstandscommissie, ook voorliggend bouwplan voor 25 appartementen aan de Kerklaan. Het betreft nu 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

	andere de welstandsommissie maar een dergelijk appartementencomplex wordt wel als esthetisch passend gezien.	voor de activiteit 'bouwen' te zijn verleend. 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.
	Verkeersdrukte en schade aan de woning De Kerklaan is een erg drukke straat en de gemeente Westland geeft blijk van weinig betrokkenheid om hier iets aan te doen en de leefbaarheid te behouden of te verbeteren. De rijbaan van de Kerklaan is breed en is met onduidelijke borden aangeduid als 30 kilometer zone. Daarbij is de Kerklaan tevens aangeduid als zone waar vracht- en tractorverkeer, uitgezonderd bestemmingsverkeer, niet is toegestaan. De Kerklaan is daarnaast ook nog eens een verbinding tussen snelwegen en het staddeel Den Haag Zuidoost. Naast de slechte aanduiding van beide geslotenverklaringen, wordt de Kerklaan op geen enkele wijze ingericht dat zwaar verkeer en grote hoeveelheden woon-werkverkeer wordt geweerd. Elke doordeweekse dag denderen vanaf 06.30 uur vrachtwagen en vele zwaarbeladen tractoren door de straat. Er zijn geen snelheidsbeperkende maatregelen genomen. Met vervoersbedrijven tussen de bouwprojecten zijn ook geen afspraken gemaakt. De gemeente doet hier volgens reclamant niets aan.	**Verkeersdrukte en schade aan de woning** Het verwijderen van een bedrijfsbestemming binnen de kernen draagt bij aan de verbetering en leefbaarheid. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. De huidige verkeerssituatie aan de Kerklaan en eventuele onduidelijke of verkeerde inrichting van de wegen maken 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. Deze aanvraag gaat momenteel nog over het handelen in strijd met de ruimtelijke regels. Deze vergunning geeft nog geen toestemming om daadwerkelijk te bouwen. Die toestemming wordt middels een vergunningsaanvraag voor de activiteit ‘bouwen’ aangevraagd. In de beoordeling van deze

	Een te bouwen appartementencomplex zal op meerdere manieren overlast geven. Overlast in de vorm van geluid, trillingen door verkeer (aanvoer materiaal) en verkeershinder door veelvuldig en langdurig laden en lossen. Reclamant geeft aan dat de woning niet is onderheid. Reclamant heeft de woning twee jaar geleden laten renoveren en moderniseren. Het stucwerk scheurt inmiddels door de trillingen van het zware verkeer dat door de straat rijdt. Nog meer zwaar verkeer zal dit verergeren. Reclamant zal de gemeente aansprakelijk stellen.	aanvraag komt het vraagstuk met betrekking tot veiligheid naar voren (hoofdstuk 8 van Bouwbesluit 2012) Schade door zwaar verkeer 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.
	Besloten karakter Reclamant geeft aan dat de verkeersdrukte en parkeerdruk zal toenemen. De achterzijde van de woning van de reclamant is bereikbaar via een smalle doorgang. Via deze doorgang komt men op een doodlopend stil stukje straat waar de bewoners recht van overpad hebben. Hier spelen met regelmaat kinderen. Reclamant is bang dat de komst van een appartementencomplex onevenredig veel verkeersbewegingen in de doorgang naar de achterkant van de woningen en achter de woningen zelf gaat geven. De beslotenheid van het erf achter de woning geeft de woning van de reclamant meerwaarde en maakt het wonen aantrekkelijk. Dit zal deels teniet worden gedaan door de verandering.	**Besloten karakter** 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. 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, dan hoeft, conform vaste

		jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. De parkeerplaatsen aan de straat en onder het appartementencomplex zijn makkelijk te bereiken. Daarom is de verwachting dat het erf achter de woningen niet snel zal worden gebruikt als parkeermogelijkheid voor het appartementencomplex. Dit komt mede door het besloten karakter en daarmee de slechte bereikbaarheid van dit gebied.
	Aanpassing omgeving Er wordt in veel plannen en visiedocumenten gesproken over de Herenstraat, de Vliethof en de Ambachtsweg in Wateringen maar de Kerklaan lijkt geen plek te hebben in deze visiedocumenten. De aan- en afvoerwegen richting de Poeldijkseweg, de Wippolderlaan enerzijds en de Dorpskade en de A4 anderzijds kunnen de verkeersdrukte nu bij lange na niet aan. De komst van een nieuwe woonwijk in onze nabijheid wat de hoeveelheid verkeer door de Kerklaan verder zal doen toenemen en het voorgenomen besluit weer busvervoer door de Kerklaan toe te staan geeft weinig blijk van visie over de gevolgen op het gebied van leefbaarheid in de al bestaande wijken. De bouw van een groot appartementencomplex zal mede zorgen voor afnemend woonplezier.	**Aanpassing omgeving** 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. De Kerklaan wordt in de bestaande visiedocumenten meermaals benoemt en besproken. Onder andere in het visiedocumenten 'Visie Wateringen 2030' wordt de Kerklaan besproken bij 3.2 'Netwerken' en 4.2 'Een aantrekkelijk, levendig centrum' onder 'Optimale bereikbaarheid'. Hier staan concrete oplossingsrichtingen benoemt om de verkeersituatie van de Kerklaan te verbeteren. Deze verbetering maakt echter geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

	Informeren Reclamant is van mening dat de gemeente nieuwe bewoners op de hoogte moet stellen. Reclamant heeft in 2019 via aankopend en verkopend makelaar niets vernomen van de plannen voor dit appartementencomplex. De gemeente heeft daarnaast de plicht bewoners volledig inzicht te geven in bouwplannen en de gevolgen daarvan op de leefomgeving op de korte en lange termijn.	**Informeren** De aanvraag omgevingsvergunning is op 30 december 2019 ingediend bij de gemeente Westland. Deze aanvraag is conform de wetgeving gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De gemeente heeft middels een publicatie voldaan aan de wetgeving. De kopende partij is daarnaast zelf verantwoordelijk om onderzoek te doen en eventueel inzage te vragen bij een aanvraag omgevingsvergunning.
Reclamant 7 (21-0226041)	**Dorpskarakter** Reclamant is erg blij met het dorpse karakter en is erg geschrokken van de plannen om een appartementengebouw van vijf verdiepingen te bouwen met op de begane grond een groot parkeerterrein. Het past totaal niet in de omgeving met alleen laagbouw. Het doet afbreuk aan het gemoedelijke Wateringen dat kennelijk volgebouwd moet worden waarbij geen rekening wordt gehouden met de omwonenden. Het bouwen van appartementen is volgende de reclamant prima maar dan wel met een plan dat in de omgeving past.	**Dorpskarakter** 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.
	Bezonning Voor de reclamant zal de luchtigheid verdwijnen, het reusachtige complex zal de lagere huizen eromheen overschaduwen. Reclamant zal veel minder zon en licht in huis en tuin hebben.	**Bezonning** De woning van reclamant is gelegen aan de overzijde van de Van Gochstraat. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het appartementengebouw niet voor minder zonlicht in het huis en tuin van reclamant zorgt dan voorheen mogelijk was met de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan ‘Kern Wateringen’.
	Groen Reclamant merkt ook op dat er geen groen in het plan is opgenomen. Er moeten allerlei bomen en planten verdwijnen en er komt geen groen voor terug. Reclamant heeft jonge kinderen en dit is niet hoe zij de wereld door willen geven aan de volgende generatie.	**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. De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is.

		Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan.
Reclamant 8 (21-0226042)	**Bouwhoogte** Reclamant is lang op zoek geweest naar een mooie woning met een zonnige tuin in een rustige straat. Zo'n 2,5 jaar geleden hebben ze hun huidige huis gekocht zonder weet van de plannen voor het appartementencomplex. Reclamant kan niet begrijpen dat de woningen aan de Van Gochstraat zo dicht gebouwd zijn op een stuk grond waar tot 15 meter hoog gebouwd mag worden. Reclamant geeft aan dat ergens iets niet goed is gegaan met de ruimtelijke planning en wenst daar niet door benadeeld te worden.	**Bouwhoogte** De bedrijfsbestemming op het perceel Kerklaan 65 en de woonbestemmingen aan Van Gochstraat staan opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Kern Wateringen', vastgesteld op 25 juni 2013. De ligging van de woningen ten opzichte van de bedrijfsbestemming (en hoogte van 15 meter) was dus ruim voor de aankoop van de woning van reclamant bekend. De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt dan ook nagenoeg overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is gemaakt.
	Privacy en bezonning Reclamant geeft aan dat de privacy ernstig aangetast zal worden door de omgevingsgeluiden van de mensen die op hun balkons zitten. Daarnaast neemt het appartementencomplex de zon in de middag weg. Reclamant kan geen zonnige middagen en avonden meer hebben in de tuin maar moet in de schaduw zitten.	**Privacy en bezonning** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.

		Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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 de voor- en achterkant van het bouwplan, past dus binnen de wettelijke bepalingen. Het perceel van reclamant ligt op een afstand van circa 13 meter ten zuidoosten van het plangebied. Uit de bezonningsstudie blijkt dat reclamant geen schaduwhinder ondervindt van het voorliggende bouwplan.
	Parkeerplaatsen Reclamant is bang voor de 45 parkeerplaatsen onder het gebouw. Onder zo’n groot gebouw lijkt het net een klankkast met in- en uitrijdende auto’s en dichtslaande deuren. Tevens komt er ontzettend veel CO2 vrij wat niet gecompenseerd wordt door groen. Reclamant geeft aan bewust in een rustige straat te gaan wonen en is bang dat de drukte op deze manier alsnog naar hun toe komt. Daarnaast staat er nu een hek tussen de Kerklaan en de Van Gochstraat. Reclamant vraagt zich af hoe ontwikkelaar ervoor gaat zorgen dat mensen niet heen en weer kunnen lopen.	**Parkeerplaatsen** 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. Reclamant lijkt daarnaast onterecht geen rekening te houden met de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan, namelijk een autobedrijf van maximaal 15 meter hoog met bijbehorende overlast. De gronden naast de woning van de reclamant zijn in eigendom van de gemeente Westland. Er loopt een openbaar pad van de Van Gochstraat naar het perceel van het project. Het kan niet verboden worden om gebruik te maken van openbare wegen. Een recht van overpad is daarnaast een privaatrechtelijke kwestie en hoort niet thuis is de ruimtelijke afweging. Het

		genoemde hek is niet in eigendom van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft dan ook aangegeven in principe niet aan te sluiten op het openbare pad. Aan de achterzijde van het perceel zal een groene haag gerealiseerd worden. Ter verduidelijking is een ontwerpschets toegevoegd aan de omgevingsvergunning.
	Groen Het hele terrein wordt naar verwachting verhard ingericht. Reclamant geeft aan gek op groen en natuur te zijn en heeft de eigen tuin ingericht met allerlei mooie planten. In het plan is geen groen opgenomen en reclamant vraagt zich af waarom het bestaande groen (groene wand aan de achterkant van de garage en bestaande bomen) plaats moet maken voor verharding. Reclamant vraagt zich daarnaast af hoe de gemeente een kapvergunning kan verlenen voor een gezonde boom die geen overlast veroorzaakt en wil de mogelijkheden weten om een groen begroeid pand terug te krijgen. Duurzaamheid moet immers hoog op de agenda staan.	**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. Dit zijn namelijk geen monumentale bomen en zijn ook niet in bezit van een publiek lichaam. De gemeente kan geen vergunning verlenen voor iets waar geen vergunning voor vereist is. Daardoor kunnen de bomen zonder vergunning gekapt worden. Voor de bomen gelegen op gemeentegrond zal wel een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan. De bouwtekeningen en het materiaalgebruik is een onderwerp wat thans niet aan de orde komt. Het betreft 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.
	Vleermuizen Reclamant vraagt zich af wat voor onderzoek er naar vleermuizen is gedaan en wat hiervan het resultaat is. Vleermuizen zijn namelijk wettelijk beschermd en hier dienen maatregelen voor getroffen te worden.	**Vleermuizen** Door de ontwikkelaar is door Aqua-Terra Nova een onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten binnen het plangebied. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek is in oktober 2020 afgerond en als bijlage bij de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren: Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond strikt beschermd, conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming en de Europese Habitatrichtlijn. De functionele leefomgeving van vleermuizen is echter ook beschermd. Op basis van het soortgericht onderzoek naar vleermuizen kan gesteld worden dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Een aantal meter ten zuiden van het plangebied is er een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Om te zorgen dat deze verblijfplaats zijn functie behoudt wordt lichtuitstraling tijdens de werkzaamheden voorkomen in het actieve seizoen van vleermuizen (maart t/m oktober). In de nieuwe situatie komt er een natuurlijke afscheiding, van minstens 2 meter hoog, tussen het plangebied en het gebied ten zuiden van het plangebied. Zodoende wordt lichtuitstraling voorkomen en blijft de verblijfplaats functioneel; Lichtuitstraling, in de actieve periode van vleermuizen, wordt tijdens de werkzaamheden voorkomen op de watergang ten oosten van het plangebied, zodat de watergang donker en zo effectief blijft als foerageergebied. In de toekomstige situatie komt ook hier een natuurlijke afscheiding, van minstens 2 meter

		hoog, zodat lichtuitstraling voorkomen wordt en de watergang functioneel blijft als foerageergebied. Voor een volledig overzicht van de vervolgstappen en advies wordt verwezen naar het onderzoek 'Soortgericht onderzoek Kerklaan 65-67-69 te Wateringen'
Reclamant 9 (21-0226043)	**Verminderend woongenot** Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex niet passend is op deze plek. Het appartementencomplex zorgt ervoor dat er straks geen privacy, zon en parkeermogelijkheden meer zijn. Daarnaast verdwijnt het karakteristieke aanzicht van een van de oudste straten in Wateringen.	**Vermindering woongenot** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Uit de bezonningsstudie blijkt daarnaast dat reclamant geen schaduwhinder ondervindt van het voorliggende bouwplan. 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.
	Waardevermindering Verhuizen door aantasting van het woonplezier is volgens reclamant ook geen optie meer. Door de	**Waardevermindering** Indien reclamant meent schade te ondervinden door de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, dan

	komst van het appartementencomplex is namelijk sprake van waardevermindering van de woning.	kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.
	Passende oplossing De Kerklaan vraagt om een ontwerp dat aansluit bij het oorspronkelijke karakter van de straat. Niet nog meer hoogbouw, geen kolossaal gebouw. Reclamant verzoekt de gemeente om een locatie te zoeken waar een dergelijk gebouw wel past. Wellicht is een woonconcept van duurzame starterswoningen voor jonge gezinnen, in combinatie met patiowoningen voor hun ouders op leeftijd een passende oplossing.	**Passende oplossing** 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.

Reclamant 10 (21-0226044)	**Omvang en bebouwing** Reclamant geeft aan dat het gebouw te kolossaal is en dat ieder weldenkend mens zal begrijpen dat dit niet in het straatbeeld past. Daarnaast vindt reclamant het erg jammer dat de gesprekken met de initiatiefnemer en belangengroep niet of nauwelijks op gang komen en het college nu toch wil meewerken aan het plan.	**Omvang en bebouwing** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied.
	Vermindering woongenot Reclamant geeft aan dat het gebouw veel invloed gaat hebben op het woonplezier in Wateringen. Er zullen dan ook veel negatieve effecten zijn voor de lichamelijk en geestelijke gezondheid door onder	**Vermindering 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. Evenals een mogelijk toename van

	andere minder licht, meer geluid, meer luchtverontreiniging en minder privacy.	geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein.
	Waardevermindering Reclamant geeft daarnaast aan dat de waarde van de woning zal dalen.	**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.
	Groen Reclamant kijkt nu uit op mooie groene heesters, coniferen en klimplanten met veel vogels en andere flora en fauna terwijl hier straks een betonnen muur komt te staan. De gemeente Westland komt zijn wettelijke verplichtingen al niet na met de wettelijke hoeveelheid groen. Reclamant geeft aan dat dit een mooie gelegenheid is om hier iets aan te doen.	**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. Het is daarnaast onduidelijk op welke wettelijke verplichting reclamant doelt. Er bestaat geen wettelijke verplichting voor het realiseren van groen op gronden van derden. De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is.

		Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan.
Reclamant 11 (21-0226045)	**Omvang en bebouwing** Reclamant geeft aan dat het gebouw veel te hoog, te breed en te massaal is. Het past helemaal niet in de omgeving.	**Omvang en bebouwing** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied.
	Groen Er zal met dit plan veel groen verdwijnen waarin vogels en dieren leven. Reclamant verliest het uitzicht op de met groen begroeide wand.	**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 flora en fauna gelden de rechtstreeks werkende regels van de Wet natuurbescherming. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan.
	Privacy en bezonning Reclamant verliest het privé van de achtertuin en heeft door het appartementengebouw geen zon meer in de achtertuin. Daarnaast komt het gebouw dicht bij het huis van reclamant te staan waardoor een opgesloten gevoel ontstaat.	**Privacy en bezonning** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak

		van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant.
	Overlast De vele parkeerplaatsen onder het gebouw zorgen voor veel luchtverontreiniging, dit is slecht voor de gezondheid	**Overlast** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
Reclamant 12 (21-0226046)	**Omvang en bebouwing** Reclamant vindt de grootte van het gebouw buiten proportie ten opzichte van de laagbouw aan de Kerklaan.	**Omvang en bebouwing** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het

		bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied.
	Privacy en bezonning Reclamant geeft aan dat de achterzijde van dit veel te hoge gebouw de privacy en het verlies van zonlicht het woongenot aantast.	**Privacy en bezonning** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.

		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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant.
	Overlast De parkeergarage met 40 auto's gaat veel overlast en luchtverontreiniging veroorzaken door middel van het in- en uitrijden rondom het gebouw. Het trappenhuis gaat daarnaast in de avond zorgen voor lichtvervuiling.	**Overlast** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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. Op de aangeleverde tekeningen bij deze aanvraag omgevingsvergunning wordt geen verlichting aangegeven. Het is onduidelijk hoe reclamant verwacht hier overlast van te hebben.
	Groen Er zal met dit plan veel groen verdwijnen waarin vogels, vlinders, insecten en vleermuizen leven.	**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 flora en fauna gelden de rechtstreeks werkende regels van de Wet natuurbescherming. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan.
Reclamant 13 (21-0226047)	**Vermindering woongenot** Reclamant geeft aan dat het gebouw veel invloed gaat hebben op het woonplezier in Wateringen. Er zullen dan ook veel negatieve effecten zijn zoals minder zonlicht, minder privacy, meer inkijk en meer fijnstof door de parkeerplaatsen die er komen. Daarnaast heeft reclamant nu mooi uitzicht op een mooie groene haag en geen last van overburen.	**Vermindering woongenot** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op

		basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant. De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
Reclamant 14 (21-0226048)	**Vermindering woongenot** Reclamant geeft aan dat het gebouw veel invloed gaat hebben op het woonplezier in Wateringen. Er zullen dan ook veel negatieve effecten zijn zoals minder zonlicht, minder privacy, meer inkijk en meer fijnstof door de parkeerplaatsen die er komen. Daarnaast heeft reclamant nu mooi uitzicht op een mooie groene haag en geen last van overburen.	**Vermindering woongenot** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant. De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
Reclamant 15 (21-0226049)	**Privacy en bezonning** Reclamant geeft aan dat de nieuwe balkons van het gebouw de privacy aantast en het kolossale gebouw daarnaast zorgt voor afname van zon en licht.	**Privacy en bezonning** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan

		ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Uit de bezonningsstudie blijkt dat reclamant geen schaduwhinder ondervindt van het voorliggende bouwplan.
	Overlast Reclamant maakt zich zorgen over stankoverlast door uitlaatgassen en geluidshinder.	**Overlast** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
	Personeelsauto's Reclamant maakt zich grote zorgen om parkeeroverlast van het uitzendbureau Duijndam. Reclamant geeft aan op dit moment al overlast te hebben van vertrekkende auto's in de ochtend en nacht. Reclamant verwacht dat de overlast gaat verplaatsen naar de achterburen wat grenst aan de achtertuin en slaapkamers.	**Personeelsauto's** De auto's van Duijndam maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De busjes parkeren op privé grond en de eigenaar mag hier zelf over beslissen. Volgens de APV is het een bedrijf niet toegestaan "drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen." Indien dat wel gebeurt, kan verzocht worden hier op te handhaven.
Reclamant 16 (21-0226050)	**Waardevermindering** Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning zal dalen.	**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.
	Uitzicht en privacy Reclamant heeft aan dat het uitzicht voor het grootste deel zal verdwijnen. Bewoners van het gebouw kunnen daarnaast erg gemakkelijk binnenkijken waardoor reclamant een stuk vrijheid kwijtraakt.	**Uitzicht en privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Uit de bezonningsstudie blijkt dat reclamant geen onevenredige schaduwhinder ondervindt van het voorliggende bouwplan.
	Parkeerdruk en verkeerssituatie Reclamant maakt zich zorgen over de toenemende parkeerdruk en geeft aan dat het in- en uitrijden van de parkeergelegenheid van het nieuwe gebouw voor gevaarlijke situaties kan zorgen. Er wordt op de Kerklaan standaard te hard gereden (60 tot 100 km per uur) en uitwijken betekent op de verkeerde baan terecht komen, met alle gevolgen van dien.	**Parkeerdruk en verkeerssituatie** 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Bij het ontwerp is gelet op voldoende zich op aankomend verkeer bij het uitrijden van het parkeerterrein. Voor een in- en uitrit is daarnaast een aparte omgevingsvergunning vereist. Het verkeersgedrag van mensen is niet te wijten aan dit project en kan derhalve niet in de overweging meegenomen worden.

	Groen Door het omhakken van de prachtige boom voor het appartementengebouw gaat er weer groen verloren en daarbij worden ook nesten van vogels weggehaald.	**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. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Er is een onderzoek naar flora & fauna en aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning gevoegd.
Reclamant 17 (21-0226051)	**Omvang en bebouwing** Reclamant geeft aan dat het nieuw te bouwen complex niet in de omgeving past. Het gebouw is te groot voor de plek waarop het gebouwd gaat worden. Het complex moet kleiner en beter passen in de omgeving.	**Omvang en bebouwing** 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. 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 t.o.v. 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.
	Verkeersdrukte Reclamant geeft aan dat de verkeersdrukte aan de Kerklaan groot is. Een file voor de deur is allang geen uitzondering meer.	**Verkeersdrukte** 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking.
	Groene leefomgeving De vervuiling van lucht en openbare ruimte nemen toe. De omgeving wordt vol gebouwd, er blijft volgens reclamant geen ruimte voor groen over. Wetenschappelijk staat vast dat mensen beter functioneren in een omgeving waar lucht, licht en groen aanwezig is. Reclamant verwijst naar een brief van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport d.d. 16 april 2021 met de noodzaak van een groene leefomgeving. Ruimte voor groen komt niet terug in het huidige ontwerp. Het is volgens	**Groene leefomgeving** 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. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval

	reclamant belangrijk dat de woonomgeving van kinderen, nu en in de toekomst, leefbaar is.	gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan. De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is. Voor de flora en fauna gelden de rechtstreeks werkende regels van de Wet natuurbescherming.
Reclamant 18 (21-0226052)	**Privacy** Reclamant geeft aan dat de privacy ernstig wordt aangetast als de vergunning verleend zal worden. Het appartementencomplex wordt namelijk op een afstand kleiner dan 10 meter van de erfgrens gebouwd. Reclamant moet dan tegen een muur van ruim 15 meter aankijken, dit is twee maal zo hoog als de bestaande muur. De ramen en balkons in de zijgevel van het appartementencomplex krijgen een vrij uitzicht over het perceel van reclamant.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de

		woning. 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.
	Parkeerplaatsen De druk op het parkeren aan de Kerklaan zal volgens reclamant ook enorm toenemen. Duijndam Uitzendbureau huurt nu de garage en de parkeerplaats. Reclamant vraagt zich af waar deze auto’s naar toe verplaatsen. De gemeente Westland is mede verantwoordelijk voor de parkeeroverlast die hierdoor ontstaat.	**Parkeerplaatsen** 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. De auto’s van Duijndam maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De busjes parkeren op privé grond en de eigenaar mag hier zelf over beslissen. Volgens de APV is het een bedrijf niet toegestaan “drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen.” Indien dat wel gebeurt, kan verzocht worden hier op te handhaven.
	Dorpskarakter Reclamant geeft aan dat het nieuw te bouwen complex niet in het dorpste karakter van Wateringen	**Dorpskarakter** In het beeldkwaliteitsplan voor de Ambachtsweg en de Kerklaan staat onder andere het volgende:

	past. De ontwikkelaar moet het plan aanpassen zodat het kleiner en lager wordt.	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.
Reclamant 19 (21-0226053)	**Afnemend woongenot** Het complex is volgens reclamant te groot en te hoog. Het woongenot van de omwonende wordt zeer ernstig geschaad met dit ontwerp. Reclamant vraagt zich af waarom lucht, licht en privacy van de omwonende van ondergeschikt belang zijn.	**Afnemend 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. Evenals een mogelijk toename van

		geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein.
	De verkeersdrukte en de parkeersituatie aan de Kerklaan is volgens reclamant nu al een probleem. De geluidshinder van het verkeer dat door de Kerklaan rijdt is bizar hoog. Daarnaast nemen de luchtverontreiniging, herrie en drukte alleen maar toe.	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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf opgenomen over luchtkwaliteit. Het realiseren van 25 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen draagt in Niet Betekenende Mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
	Reclamant vraagt zich af waarom er geen parkeergarage gebouwd wordt, waarom het gebouw 5-hoog is en waarom er niet geluisterd wordt naar de omwonenden.	Dit komt voort uit de vrijheid die een aanvrager heeft om aan te vragen wat hij wilt. 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. Binnen de voorbereidingsprocedure van de aanvraag heeft

		eenieder tijdens de ter inzage periode de mogelijkheid om zienswijze in te dienen. Dit is het moment voor omwonenden om te laten weten wat zij vinden. Ergens anders in de procedure heeft dat geen plaats. Na het ontvangen van de zienswijzen wordt gekeken of deze al dan niet steekhoudend zijn en of dat consequenties heeft voor het voorgenomen besluit.
Reclamant 20 (21-0226054)	**Afnemend woongenot** Reclamant verliest uitzicht en zon door het nieuwe appartementencomplex. Daarnaast komt het gebouw heel dicht bij de woning van de reclamant te staan. Het zou volgens reclamant mooi zijn als het appartementencomplex even hoog wordt als het tegenovergelegen complex en de auto's in een ondergrondse parkeergarage geparkeerd kunnen worden. De grond is waarschijnlijk vervuild, waardoor deze toch afgegraven moet worden.	**Afnemend woongenot** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Onderzoek heeft uitgewezen dat de kosten voor het realiseren van een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar is. In de huidige opzet zou dit resulteren in een negatief resultaat. De initiatiefnemer bepaalt bij een aanvraag omgevingsvergunning 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 zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging. 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 bouw van een groot appartementencomplex zorgt daarnaast voor meer parkeerproblemen langs de Kerklaan.	de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.
Reclamant 21 (21-0226055)	**Afnemend woongenot** Het complex is volgens reclamant te groot en te hoog. Het woongenot van de omwonende wordt zeer ernstig geschaad met dit ontwerp. Reclamant vraagt zich af waarom lucht, licht en privacy van de omwonende van ondergeschikt belang zijn. De verkeersdrukte en de parkeersituatie aan de Kerklaan is volgens reclamant nu al een probleem. De geluidshinder van het verkeer dat door de Kerklaan rijdt is bizar hoog. Daarnaast nemen de luchtverontreiniging, herrie en drukte alleen maar toe.	**Afnemend 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. Evenals een mogelijk toename van geluidshinder door omgevings- en woongeluiden dan wel door het rijden op een parkeerterrein. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het voorgenomen bouwplan geen schaduwhinder oplevert voor het perceel van de reclamant. 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking.

	Reclamant vraagt zich af waarom er geen parkeergarage gebouwd wordt, waarom het gebouw 5-hoog is en waarom er niet geluisterd wordt naar de omwonenden.	In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf opgenomen over luchtkwaliteit. Het realiseren van 25 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen draagt in Niet Betekenende Mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit komt voort uit de vrijheid die een aanvrager heeft om aan te vragen wat hij wilt. 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. Binnen de voorbereidingsprocedure van de aanvraag heeft eenieder tijdens de ter inzage periode de mogelijkheid om zienswijze in te dienen. Dit is het moment voor omwonenden om te laten weten wat zij vinden. Ergens anders in de procedure heeft dat geen plaats. Na het ontvangen van de zienswijzen wordt gekeken of deze al dan niet steekhoudend zijn en of dat consequenties heeft voor het voorgenomen besluit.
Reclamant 22 (21-0226056)	**Privacy** Reclamant is in juni 2020 eigenaar geworden van de woning met een tuin op het zuiden waarin zowel de ouders als kinderen kunnen ontspannen. Reclamant is bedroefd dat er een appartementencomplex op zeer korte afstand van de woning komt te staan. Met de bouw van deze appartementen verliest reclamant de helft van de privacy in de tuin.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De aanvraag omgevingsvergunning is daarnaast op 30 december 2019 ingediend bij de gemeente Westland. Deze aanvraag is

		conform de wetgeving gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Bij aankoop van de woning waren de bouwplannen te voorzien voor reclamant.
	Overlast Reclamant geeft aan dat de bouw van een parkeerplaats voor uitlaatgassen zorgen die niet bevorderlijk zijn voor de gezondheid. Daarnaast zullen de parkerende auto's voor veel geluidsoverlast zorgen. Denk aan dichtslaan van autodeuren, fel licht van koplampen schijnend in de woning en gepiep van parkeersensoren.	**Overlast** Bij het in- en uitrijden van de parkeerplaats kan enige mate van lichthinder ontstaan. Daarbij dient te worden bedacht dat dit die situaties betreffen waarin geen daglicht aanwezig is en de autolampen aanstaan van de voertuigen die de parkeerplaats verlaten. De hoeveelheid verlatende auto's zal gering zijn, aangezien het enkel een parkeerplaats voor bewoners betreft. Het geluid van parkerende auto's valt daarnaast onder de normale geluidsproductie in een woonwijk. De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
Reclamant 23 (G21-001543)	**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	**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

	ongeveer 1,5 ligt, is er al een groot tekort aan parkeerplaatsen. Onze vrees is dan ook dat er, ondanks dat het plan voor de eigen bewoners wel in parkeergelegenheid voorziet, de parkeerdrukte op staat zal toenemen. Bij de bouw van Residentie de Wingerd werd reclamant verzekerd dat dit geen extra verkeersdrukte zou opleveren in de straat. Echter is het tegendeel waar want meerdere bewoners parkeren hun tweede auto in de Kerklaan of achtergelegen Wilhelminastraat. Ook de bedrijfsauto's van Duijndam uitzendorganisatie zullen een plek aan de Kerklaan moeten vinden. Deze maken op dit moment namelijk gebruik van de parkeerplaats aan de Kerklaan 65-67. Een nieuwbouwproject zorgt voor vele aannemers en meerdere busjes, wat voor ergere parkeerproblemen, onveilige situaties en ergernissen zal zorgen.	voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Bij deze ontwikkeling is er enkel sprake van koopwoningen. De parkeerplaatsen bestemd voor bewoners worden samen met de appartementen verkocht, om zo de aangegeven problematiek te voorkomen. De auto's van Duijndam maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De busjes parkeren op privé grond en de eigenaar mag hier zelf over beslissen. Volgens de APV is het een bedrijf niet toegestaan "drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen." Indien dat wel gebeurt, kan verzocht worden hier op te handhaven. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft enkel het afwijken van het bestemmingsplan. Voor het feitelijk bouwen is nog een aparte vergunning nodig namelijk die voor de activiteit 'bouwen'. In het Bouwbesluit 2012 zijn voorwaarden en grenswaarden ten aanzien van veiligheid en mogelijke overlast voor de omgeving opgenomen. Bij de beoordeling van de bouwactiviteit wordt het door de aanvrager op te stellen bouwveiligheidsplan op -onder meer- deze aspecten beoordeeld.
	Veiligheid Door de drukte van de Kerklaan is het niet makkelijk en veilig om de straat over te steken. Kinderen kunnen volgens reclamant niet zelfstandig oversteken, zeker omdat door de vele geparkeerde auto's en busjes het zicht vaak belemmerd wordt, de	**Veiligheid** De genoemde overlast wordt mede veroorzaakt door overtreding van de verkeersregels. Deze overtredingen en eventuele verkeersbeperkende maatregelen zijn geen ruimtelijk aspect en komen thans niet aan de orde bij deze aanvraag omgevingsvergunning. Reclamant wordt geadviseerd om buiten

	snelheid te hoog is en de drukte toeneemt. Reclamant vraagt de gemeente om bij het plan ook de veiligheid van de Kerklaan onder de loep te nemen. Door de bouw van het complex zal de drukte zeker toenemen. Bij de bouw van de Wingerd zijn er tijdelijke zebrapaden aangelegd, deze hadden de bewoners graag permanent gezien.	deze procedure contact op te nemen met de gemeente om de verkeersveiligheid te bespreken.
	Schade aan de woning De drukte van de Kerklaan zorgt nu voor lichte scheuren in de oudere huizen. Reclamant vraagt of de gemeente kan garanderen dat door het bouwen van het complex geen onherstelbare schade zal ontstaan aan omliggende woningen.	**Schade aan de woning** 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.
	Aangezicht en privacy Reclamant geeft aan dat het huidige plan niet in het straatbeeld van de Kerklaan past en niet aansluit bij vele zaken waar de welstandscommissie zich voor heeft ingezet.	**Aangezicht en privacy** Het betreft 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’. 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.
	De privacy van vele woningen wordt aangetast vanwege de inkijk 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. Bij sommige woningen wordt zelfs het licht in de tuin ontnomen door de overweldigende grootheid van het gebouw. Reclamant maakt zich ernstige zorgen over het verminderen van de levensvreugde die nu wordt genoten in de woning. Reclamant woont nu als een “God in Wateringen” met een vrij uitzicht en geen hoge bebouwing. Als het complex gebouw gaat worden, kijkt reclamant tegen een collosale muur met 12 gezinnen die de tuin in kunnen kijken. Reclamant raakt de vrijheid en privacy voor een groot gedeelte kwijt.	Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Er bestaat verder geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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. Het perceel van reclamant heeft volgens de bezonningsstudie geen last van schaduwhinder.
	De hoogte van 15 meter is volgens reclamant veel te hoog. Omdat het gebouw zo dicht nabij omliggende woningen wordt gebouwd zal het alle lucht en licht in de omgeving aantasten. Bij de Wingerd	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. Door het gebouw echter uit te voeren

	(oorspronkelijk ook 5 hoog) heeft de gemeente wel meegewerkt aan een lager gebouw.	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 t.o.v. 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. Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De vrijheid wordt daarnaast niet aangetast. Reclamant wordt niet belemmerd in het doen en laten. Reclamant voelt zich misschien belemmerd vanwege privacy, maar dat betreft privacy niet de vrijheid.
	Waardevermindering Reclamant maakt zich zorgen over de waardevermindering van vele woningen door de bouw van dit massale appartementencomplex. De bewoners kunnen niet voor deze kosten opdraaien.	**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

Reclamant 24 (21-0227469)	**Privacy en bezonning** Het appartementencomplex zorgt ervoor dat reclamant geen privacy meer heeft. Het complex is te hoog en te groot voor de locatie. Er bestaat allemaal laagbouw rondom, eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Door de omvang van het grote complex is reclamant straks gedeeltelijk de zon kwijt in de tuin. Daarnaast kijken 4 woonlagen in de tuin en 3 woonlagen in de zolderkamer van reclamant.	**Privacy en bezonning** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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. 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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de

		woonkamer. De bezonningsdiagrammen voldoen aan deze eis voor het adres van deze reclamant.
	Vervuiling grond Reclamant maakt zich zorgen over de gezondheid van de huidige en toekomstige bewoners als de vervuilde grond gesaneerd moet worden.	**Vervuiling grond** 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. 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.
	Parkeerplaatsen en overlast Volgens de reclamant levert het parkeergedeelte op eigen terrein en aan de Kerklaan niet genoeg op waardoor er meer problemen komen. Daarnaast zorgen startende gemotoriseerde voertuigen voor geluidsoverlast en luchtverontreiniging.	**Parkeerplaatsen en overlast** 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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
	Waardevermindering Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning aanzienlijk zal dalen.	**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
Reclamant 25 (21-0229803)	**Vigerende bestemmingsplan** Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan op een deel van de bouwlocatie (Kerklaan 65-67) een bouwhoogte had van 15 meter voor de bestemming “bedrijven/autobedrijven”. Er stond echter geen bedrijfsbebouwing van 15 meter. Voor het andere deel van de bouwlocatie (Kerklaan 69) geldt een nokhoogte van 10 meter. De nokhoogte zal met 56% worden opgerekt naar 15,6 meter en de goothoogte van 6 meter wordt met 260% opgerekt naar 15,6 meter. Volgens de reclamant had de gemeenteraad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een appartementengebouw op deze locatie, zonder referentie aan bestaande bebouwing, eenzelfde bouwhoogte zou mogen hebben.	**Vigerende bestemmingsplan** 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. 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 t.o.v. 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

	Kerklaan 69 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.	**Kerklaan 69** De woning heeft in het bestemmingsplan de aanduiding karakteristiek. Voor het slopen van de woning zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden door de ontwikkelaar. De gemeente kan geen vergunning verlenen voor het kappen van de bomen. Dit zijn namelijk geen monumentale bomen en zijn ook niet in bezit van een publiek lichaam. De gemeente kan geen vergunning verlenen voor iets waar geen vergunning voor vereist is. Daardoor kunnen de bomen zonder vergunning gekapt worden. 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. Voor de karakteristieke gebieden van Wateringen is 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.

	De bebouwingsvlakte zal compleet anders worden. Zo zal er voor wat betreft het perceel Kerklaan 69 gebouwd worden waar nu tuin is. Het drastisch verruimen van het bestemmingsplan heeft grote nadelige gevolgen voor naastgelegen perceel. Dit was bij aankoop van de woning niet voorzien.	Verder overstijgt in Wateringen de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen in het goedkope segment 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. 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 één van zulke plekken. Ondanks het feit dat Kerklaan 69 is aangemerkt als karakteristiek, is het i.v.m. de ruimtelijke inpassing van het bouwplan acceptabel dit perceel bij de ontwikkeling te betrekken. De overstijgende vraag naar woningen, zoals aangegeven in de Visie Wateringen 2030, weegt hier zwaarder. 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.
	Van Gochstraat Het appartementencomplex heeft volgens reclamant enorme gevolgen voor een aantal bewoners van de Van Gochstraat, waar het zeer dicht op de al aanwezige huizen is gepland. Reclamant geeft aan dat door de bouwhoogte van 15 meter in het	**Van Gochstraat** 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. Door het gebouw echter uit te voeren met een terug liggende 3e en 4e verdieping aan de voor- en

	bestemmingsplan, de ontwikkelde bouw van de huizen aan de Van Gochstraat niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Er had destijds meer afstand tot het perceel Kerklaan 65-67 gehouden moeten worden.	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 t.o.v. 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. Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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. Het bestemmingsplan Kern Wateringen heeft daarnaast voor een ieder ter inzage gelegen. Reclamant had tijdens de bestemmingsplanprocedure moeten aangeven dat er sprake was van slechte ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en kan niet middels deze procedure worden herzien.
	Zachte erfgrens Reclamant ziet op de tekeningen van het ontwerpbesluit dat men als afscheiding met de buren	**Zachte erfgrens** De erfafscheiding richting de zijdelingse perceelsgrenzen zijn nog niet bepaald. Dit zal samen met de buren worden

	een zachte erfgrens wilt realiseren. Dit is volgens reclamant onaanvaardbaar.	afgestemd. Er zal hierbij rekening gehouden moeten worden met de rijbaanbreedte van de in- en uitrit.
	Vergelijking met ontwerp 2018 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. Reclamant verwijst naar visualisaties met een vergelijking van de plannen uit 2018 en 2020. Hierover wordt het volgende opgemerkt: • Appartementencomplex nog even fors (5 woonlagen) en totale hoogte nog steeds 15,6 meter • Afstand gevel tot erfafscheiding met Kerklaan 71 en Kerklaan 63 is slechts 4 meter. Het huis Kerklaan 71 staat op slechts 1,25 meter van de erfafscheiding. Het huis Kerklaan 63 staat op de erfafscheiding. • Vanaf erkers op de 2e en 3e woonlaag is afstand tot erfafscheiding met Kerklaan 71 en Kerklaan 63 slechts 3,20 meter. • 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 worden vooral qua privacy ernstig tot zeer ernstig benadeeld. • De gevel van zijkant app. complex is 39,5 m breed. De bewoners van Kerklaan 63 en	**Vergelijking met ontwerp 2018** 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 toetsgrond en heeft in de beoordeling niets met de huidige aanvraag te maken.

	verder aangrenzende woningen worden qua privacy over de hele diepte van hun percelen ernstig tot zeer ernstig benadeeld. • 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.	
	Recht van overpad In de huidige situatie van percelen Kerklaan 65-69 heeft men geen recht van overpad naar de Van Gochstraat. Belangengroep Kerklaan Wateringen wil benadrukken dat er in een nieuwe toekomstige situatie, dus bij wat voor aangepast bouwplan dan ook, er ook dan geen recht van overpad zal kunnen gaan gelden naar de Van Gochstraat.	**Recht van overpad** De gronden tussen de woningen Van Gochstraat 25 en 27 zijn in eigendom van de gemeente Westland. Er loopt een openbaar pad van de Van Gochstraat naar het perceel van het project. Het kan niet verboden worden om gebruik te maken van openbare wegen. Een recht van overpad is daarnaast een privaatrechtelijke kwestie en hoort niet thuis is de ruimtelijke afweging. De ontwikkelaar heeft aangegeven in principe niet aan te sluiten op het openbare pad.
	Privacy, licht en lucht 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 de privacy voor omwonenden volgens reclamant ernstig tot zeer ernstig worden aangetast. Denk hierbij naast inkijk in de woningen,	**Privacy, licht en lucht** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden

	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 sterk afnemen.	gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Ten opzichte van het volume van het gebouw en de privacy is een reactie gegeven bij 'Vergelijking met ontwerp 2018'. Verder overstijgt in Wateringen de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen in het goedkope segment 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. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied daarom als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.
	Het appartementencomplex zal bij omliggende woonhuizen voor merkbaar minder licht en aanzienlijk meer schaduw gaan zorgen. Ook de bewoners van tegenovergelegen gebouw Residentie De Wingerd zullen hier merkbaar last van gaan ondervinden. Reclamant geeft aan dat Kerklaan 71 volledig in de schaduw komt te liggen. De luchtigheid verdwijnt. Het hoge en massale appartementencomplex zal bij de directe buren aan de Kerklaan en Van Gochstraat een opgesloten gevoel geven. De bewoners in de Van Gochstraat	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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant.

	kijken nu uit op een met groen begroeide wand van zo'n 7,00 m hoog. Als er een appartementencomplex van 15,60 m hoog gerealiseerd wordt, dan zal de woonbeleving compleet anders worden. Het is bewezen dat groen ontspannend werkt, steen en glas doen dat zeker niet.	
	Toename geluidshinder en luchtverontreiniging Door het verkeer van auto's van en naar de parkeerplaats met 45 parkeerplekken, ontstaat er voor de direct omwonenden in de Kerklaan en Van Gochstraat ook veel extra geluidshinder en luchtverontreiniging door uitlaatgassen. De auto's zullen zeer dicht langs de erfafscheiding met directe buren rijden omdat de doorgangen aan beide zijden van het appartementencomplex erg smal zijn. Voor het appartementencomplex zelf worden de geldende geluidswaarden 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 zien dat men als scheiding met de buren (Kerklaan 63 & Kerklaan 71) slechts een zachte erfgrens zou willen realiseren. Dit is wat ons betreft absoluut onaanvaardbaar.	**Toename geluidshinder en luchtverontreiniging** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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 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. Eigenaren van de oudere woningen zijn zelf verantwoordelijk voor de geluidswering van dit weggeluid. De erfafscheiding richting de zijdelingse perceelsgrenzen zijn nog niet bepaald. Dit zal samen met de buren worden afgestemd. Er zal hierbij rekening gehouden moeten worden met de rijbaanbreedte van de in- en uitrit.

	Het geluid en uitlaatgassen van de rijdende en parkerende auto's kan alleen naar beiden zijkanten (dus buren Kerklaan) en achterkant (dus buren Van Gochstraat) weg.	Zoals hierboven ook staat aangegeven is voorliggend plan een normale stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zullen niet alle auto's tegelijk actief zijn op de parkeerplaats. De auto's die wel actief zijn zullen dat voor een relatief korte tijd zijn. De hoeveelheid uitlaatgassen zullen daardoor niet veel afwijken van de huidige situatie, immers wordt het terrein momenteel ook al parkeerplaats gebruikt. De uitlaatgassen zullen zich vermenen met de lucht en zo verdunnen alvorens het al dan niet terecht komt op de naast gelegen percelen.
	Waardevermindering van direct omliggende huizen Reclamant geeft aan dat bovengenoemde argumenten onherroepelijk zullen leiden tot waardevermindering van omliggende huizen. Voor een aantal huizen zal dit aanzienlijk zijn. Reclamant heeft 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.	**Waardevermindering van direct omliggende huizen** 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
	Appartementencomplex in strijd met Quick Scan uit 2017 Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex in strijd is met de in 2017 uitgevoerde Quick Scan.	**Appartementencomplex in strijd met Quick Scan uit 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.
	Appartementencomplex in strijd met bestemmingsplan 'Kern Wateringen' Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex in strijd is met het in 2013 opgestelde bestemmingsplan Kern Wateringen:	**Appartementencomplex in strijd met bestemmingsplan 'Kern Wateringen'**

	<u>Verkeer</u> Volgens reclamant werd in 2013 de Kerklaan al als overbelast aangeduid. De verkeersdruk is de laatste jaren 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 al erg lastig is om vanuit de diverse aanwezige uitritten (met vaak onvoldoende zicht) de Kerklaan op te rijden. Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing enkel wordt ingegaan op parkeren en niet op de overige aspecten van verkeer. <u>Geluid</u> Reclamant geeft aan dat er niet is 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 (45 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. <u>Luchtkwaliteit</u> Het appartementencomplex brengt extra verkeer van bewoners en bezoekers, dus luchtverontreiniging door uitlaatgassen naar de Kerklaan. Vooral het verkeer van en naar de 45 parkeerplekken bij het appartementencomplex, en dat zeer dicht langs de naastgelegen woningen, zal de luchtkwaliteit volgens reclamant merkbaar verslechteren.	<u>Verkeer</u> 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. <u>Geluid</u> De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. <u>Luchtkwaliteit</u> 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

	<u>Planvorm</u> Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan 'Kern Wateringen' staat aangegeven dat er geen nieuwe woningen mogelijk worden 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.	milieubeheer. In de ruimtelijke onderbouwing is dit opgenomen in paragraaf 3.3 luchtkwaliteit <u>Planvorm</u> Het klopt dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Kern Wateringen'. Het bestemmingsplan geeft enkel aan wat bij recht toegestaan of verboden is. Voor strijdige plannen wordt er buiten het bestemmingsplan om gekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Er kan middels een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken als het besluit, zoals in dit geval, een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
	Appartementencomplex in strijd met '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: *.... 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 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	**Appartementencomplex in strijd met '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

	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 15,60 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: vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.	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 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

	• De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met kap. • De woningen hebben een voortuin. Architectuur: • Architectuur dient aan te sluiten bij de jaren 30 architectuur. • Architectuur dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van Wateringen.	rijwoningen (zuid) en anderzijds vrijstaande woningen (noord). • De gewenste bouwhoogte is 1 à 2 lagen met kap. <u>(uitzondering kunnen appartementengebouwen en hoekkavels zijn).</u> • 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. Wat betreft het volume van het bouwplan i.r.t. zijn omgeving is een reactie gegeven bij 'Vergelijking met ontwerp 2018'.
	Stedenbouwkundige beoordeling Reclamant verwijst naar de herontwikkeling van het bouwkavel 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. 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 een sprake is van een hoekkavel. In de door de gemeenteraad – in meerderheid – afgegeven "verklaring van geen bedenkingen" wordt met geen woord gerept over het Beeldkwaliteitsplan. Nu elke verwijzing ontbreekt is	**Stedenbouwkundige beoordeling** Er is een advies vanuit stedenbouw die uitgaat van het volgende: Momenteel heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Het veranderen van de bedrijfsbestemming is 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''). 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. 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.

	ook niet gemotiveerd waarom er – ontegenzeggelijk wordt afgeweken van de door de Raad vastgelegde stedenbouwkundige kwaliteitseisen. Ook wordt niet gemotiveerd waarom een vergelijkbare ontwikkeling enkele tientallen meters verderop is tegenhouden en hier wel mogelijk is. Er wordt derhalve niet voldaan aan het motiveringsbeginsel zoals dat voor een lokale overheid geldt. Via een ingediend WOB verzoek is gebleken dat er geen aparte stedenbouwkundige onderbouwing is voor het plan app. complex, enkel een summier en algemeen stukje tekst in de Ruimtelijke Onderbouwing.	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 t.o.v. 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 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.

	Welstandsbeoordeling bij de “verklaring” van geen bedenkingen Reclamant geeft aan dat via een ingediend WOB verzoek is 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. Is, zoals 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 uitsluitend getoetst aan het gemeentelijke Welstandsbeleid, dan is niet voldaan aan het vormvoorschrift voor een welstandstoets voor deze locatie.	**Welstandsbeoordeling bij de “verklaring” van geen bedenkingen** Het betreft 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’. 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. Zie verder de reactie bij ‘Appartementencomplex in strijd met ‘Beeldkwaliteitsplan’’.
	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.	**Appartementencomplex in strijd met ‘Visie Wateringen 2030’** Zie ook de eerdere reactie in relatie tot de Visie Wateringen 2030 bij ‘Privacy, licht en lucht’: Vanuit de Visie Wateringen 2030 komt er 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. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied daarom als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

	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.	Voor het grootste gedeelte van het plangebied is bij recht een gebouw mogelijk van 15 meter hoog. Het was hier dus al toegestaan om hoger te bouwen dan het tegenovergelegen appartementengebouw De Wingerd. Het volledige project wordt gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Dit is in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente afgesloten. Van deze woningen worden er vier appartementen in de sociale koop, vijf appartementen in de bereikbare koop en 16 appartementen in de dure koop gerealiseerd. Het betreft een langlopend project met langlopende afspraken. Het opgestelde woonprogramma sluit zoveel als mogelijk aan bij de woonvisie Westland 2016, waarin 35% aan betaalbare woningen werd geëist.
	Appartementencomplex in strijd met 'Visie op Westland – Omgevingsvisie' Reclamant geeft aan dat het ontwerp in strijd is met de Visie op Westland – Omgevingsvisie 2.0. *In de omgevingsvisie staat opgenomen dat er met name behoefte is aan meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding. Er kan nog hoogbouw gerealiseerd worden in Wateringen, waarbij het een voorwaarde is dat de verdichting ten goede komt aan groen, landschap, het watersysteem en het weren van geluid.* *In het centrum van Wateringen gaan we voor een kwaliteitsverbetering voor het groen, voor ondergronds parkeren en het verhogen van de verblijfskwaliteit. Water wordt een ordenend principe*	**Appartementencomplex in strijd met 'Visie op Westland – Omgevingsvisie'**

	bij nieuwbouw. Het centrum wordt autoluwer, met verkeersspreiding en parkeerspreiding. <u>Wonen</u> Het betreft een project van uitsluitend koopwoningen ("luxe" volgens de makelaar) waarvan het merendeel in de dure koopsector. Ook laat het project amper voorzieningen zien die specifiek voor senioren bedoeld zijn. <u>Parkeeroplossing</u> In de omgevingsvisie is vastgelegd dat parkeren bij appartementengebouwen bij voorkeur ondergronds wordt opgelost. Ruimtelijk gezien is dat mogelijk op deze locatie. Uitsluitend om een zo hoog mogelijke winst te realiseren heeft de projectontwikkelaar hier gekozen voor parkeren op maaiveldniveau. De gemeente is hier om onbegrijpelijke redenen in meegegaan. <u>Groen</u> Ook is in de omgevingsvisie opgenomen dat er een vergroening moet plaatsvinden in Westland. Voor nieuwbouwgebieden is zelfs de minimale groennorm verhoogd. In dit bouwplan wordt 100% van het bouwperceel verhard. Er verdwijnt een tuin (ook bestemmingsplan technisch) en de aanwezige hoge bomen. Ook buiten het bouwperceel worden bomen gekapt voor een in- en uitrit.	<u>Wonen</u> 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. Het betreft een langlopend project met langlopende afspraken. Het opgestelde woonprogramma sluit zoveel als mogelijk aan bij de woonvisie Westland 2016, waarin 35% aan betaalbare woningen werd geëist. <u>Parkeeroplossing</u> 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. <u>Groen</u> Het meeste groen mag nu zonder vergunning verwijderd worden. Voor de bomen gelegen op gemeentegrond zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gekapte bomen aan de voorzijde van het gebouw in ieder geval gecompenseerd zullen worden, deze staan ook aangegeven in de tekeningen. Daarnaast zal aan de achterzijde een groene haag gerealiseerd worden. Om eventuele verdere vergroening toe te passen in het plan, wordt door de ontwikkelaar een studie naar de

		mogelijkheden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan. De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is.
	Bodemvervuiling Uit het rapport van B&L Grondmanagement blijkt dat er een ernstige vervuiling van grond is, welke zou moeten worden gesaneerd wanneer woningbouw zou plaatsvinden. Het laatste wat reclamant wil is dat deze vervuiling, voor zover al niet gebeurd, (verder) beweegt in de richting van de aangrenzende percelen.	**Bodemvervuiling** Indien bij een bouwplan sprake is van bodemvervuiling dan wordt een plan opgesteld voor de sanering. Bij saneren is het niet de bedoeling, dat de vervuiling verder verspreidt. Saneren is dan ook gebonden aan regels. Dit zal bij de omgevingsvergunning voor de bouw aan de orde komen en maakt nog geen onderdeel uit van de afwijking van het bestemmingsplan.
	Veiligheidsrisico's Reclamant ziet een aantal serieuze veiligheidsrisico's in het plan. De breedte van het openbaar trottoir aan de voorzijde is slechts 1,50 meter breed. De doorgangen vanuit de Kerklaan naar de 45 parkeerplaatsen zijn slechts 4 meter breed. Na aftrek van het smalle trottoir (50 cm) blijft er slechts 3,5meter doorrijbreedte over. Op de plekken waar afsluithekken moeten komen worden deze doorrijbreedtes nog eens 25 cm smaller gemaakt.	**Veiligheidsrisico's** Het klopt dat het trottoir ter plaatse van de nieuw te realiseren langsparkeerplaatsen 1,5 meter breed is. Gezien het feit dat dit gedeelte van het trottoir niet direct aan de openbare rijweg ligt, is dit niet bezwaarlijk. Een doorrijbreedte van 3,5 meter is voldoende om het terrein goed op en af te kunnen rijden. Het terrein zal niet worden afgesloten met hekken.

	Aan de voorzijde (hoek rechter terras) van het appartementencomplex bevindt zich een open trapgat naar een ondergrondse berging. De trap van en naar de ondergrondse berging komt uit op een zeer smalle inrit (3,50 meter breed) die naar de parkeerplaats leidt. Tussen deze inrit en de trap naar ondergrondse berging ligt een trottoir van slechts 50 centimeter breed. Je moet er toch niet aan 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 openbaar trottoir. Er is simpelweg niet voldoende open ruimte, wat nodig is om een goed overzicht van de (verkeers)situatie te hebben. Reclamant benoemt ook de onveiligheid van het trottoir voor kleine kinderen en voornamelijk in de avond wanneer het schemerig of donker is en het trottoir overgaat van 5,60 meter breed naar slechts 1,50 meter breed.	Personen die gebruik maken van de trap naar de bergingen zijn bewoners, en daarmee bekend met de situatie ter plaatse en het feit 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. Gezien het feit dat dit gedeelte van het trottoir niet direct aan de openbare rijweg ligt, is de breedte van 1,5 meter niet bezwaarlijk. Het genoemde trottoir van 5,60 meter breed behoort bij de woningen. Op de kadastrale kaart is te zien dat dit behoort bij de voortuinen van de woningen Kerklaan 51, 53, 55, 57, 59, 61 en 63. Op basis van de Wegenwet, artikel 4,lid 1 betreft het hier wel een openbare weg omdat het meer dan 30 jaar voor een ieder toegankelijk is geweest. In het bestemmingsplan ‘Kern Wateringen’ hebben deze gronden ook de bestemming “Tuin”. De feitelijke situatie komt hier niet overeen met het bestemmingsplan: Conform de Wegenwet artikel 4, lid 1.behoort dit tot de openbare weg. Eventueel herstel van het bestemmingsplan maakt nu geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

	Parkeren op de Kerklaan Reclamant geeft aan dat de vier bezoekersparkeerplaatsen grotendeels op gemeentegrond gesitueerd zijn. Reclamant vindt het niet terecht dat deze 4 parkeerplekken aan het appartementencomplex worden toegewezen. Plan is volgens reclamant niet conform de parkeernorm. In de tekeningen behorende bij het ontwerpbesluit zijn de parkeerplaatsen van het appartementencomplex ten opzichte van 2020, nu 2 parkeerplekken minder. Dat, samen met de bovengenoemde 4 parkeerplekken voor bezoekers (waren er 5 in 2020), betekent dat initiatiefnemer 7 plekken te kort komt Reclamant geeft aan dat de bewoners van de Kerklaan regelmatig rondjes moeten rijden voordat er een parkeerplaats wordt gevonden. Parkeren aan de Kerklaan zal door de komst van de appartementen een nog groter probleem worden. Het parkeerprobleem op de Kerklaan wordt verder versterkt doordat Duijndam Uitzendgroep, nu huurder van Kerklaan 65-69, de ruime parkeercapaciteit bij Kerklaan 65-67 zal kwijtraken	**Parkeren op de Kerklaan** In de huidige situatie bestaan deze vier parkeerplaatsen nog niet. Er worden dus vier extra parkeerplaatsen gerealiseerd om zo aan de parkeernorm te kunnen voldoen. De Parkeerplaatsen zullen echter openbaar toegankelijk worden. 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. Op de tekening zijn de twee mindervalide parkeerplaatsen vervangen door drie normale parkeerplaatsen, om volledig aan te sluiten bij de parkeernormering. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. De auto’s van Duijndam maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De busjes parkeren op privé grond en de eigenaar mag hier zelf over beslissen. Volgens de APV is het een bedrijf niet toegestaan “drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen.” Indien dat wel gebeurt, kan verzocht worden hier op te handhaven.
	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	**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

	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. Niet echt waar de meeste senioren naar op zoek zijn.	worden allen in de koop aangeboden met een gedifferentieerd programma en sluit daarmee aan bij de eerder gemaakte afspraken volgens de woonvisie Westland 2016. 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
	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 een lager parkeer rendement dan gepland, waardoor de overflow naar de Kerklaan zal moeten uitwijken.	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 rijbaan enkele centimeters te kort, maar dat is dermate beperkt dat dit van ondergeschikt belang is.
	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. Niet echt een senioren vriendelijke oplossing.	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.
	Alle appartementen hebben een opslagruimte in de kelder van het app. complex, waar ook eventuele	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

	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. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente er op toe ziet dat hier enkel senioren komen (en blijven) wonen.	mobiel zijn kunnen zoals reclamant zelf al aangeeft gebruik maken van de lift die aanwezig is in het gebouw. De Ontwikkelaar hanteert het woningzoekendenregistratiesysteem van de Gemeente ten aanzien van de verkoop van de te realiseren koopwoningen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de doelgroep.
	Uitnodiging 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. Reclamant vraagt zich af waarom er bij een grootschalig project niet op locatie wordt gekeken door de stedenbouwkundige en verzoekt alsnog om een dergelijk bezoek te laten plaatsvinden. Reclamant vraagt zich af waarom voor dit grote project geen rapport of dergelijke schriftelijke	**Uitnodiging 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. Daarbij komt kijken dat de uitnodiging zelden bedoeld is om de ambtenaar zelfstandig de situatie in zich op te laten nemen, maar voornamelijk om zienswijze kenbaar te maken (en zo invloed uit te oefenen op het voorbereidingsproces). Dit moet voorkomen zien te worden. Als ambtenaar dient getracht te worden om objectief tot een besluit te komen aan de hand van de wetten, regels, beleid, etc. Pas wanneer, in geval van een uitgebreide procedure, een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, heeft eenieder de mogelijkheid om hun zienswijze kenbaar te maken. Bij een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden de stukken beoordeeld vanuit alle vakdisciplines, waaronder stedenbouw. Vervolgens wordt er een

	onderbouwing van een stedenbouwkundige beschikbaar is.	advies aangeleverd. Dit advies is volledig overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit.
	Kerklaan 63 aangekocht door initiatiefnemer Reclamant geeft aan dat de woning Kerklaan 63 is aangekocht door de initiatiefnemer. Door reclamant is gevraagd of de initiatiefnemer het perceel kan betrekken bij het bouwplan. Door de initiatiefnemer is volgens de reclamant aangegeven dat dit niet mogelijk is. Reclamant verzoekt initiatiefnemer opnieuw om het perceel te gebruiken en de situatie ten opzichte van de omwonenden te verbeteren.	**Kerklaan 63 aangekocht door initiatiefnemer** De aanvraag omgevingsvergunning is gericht op de percelen Kerklaan 65-67-69 te Wateringen. Het perceel Kerklaan 63 maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. 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. Bijkomende zaken zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging.
	WOB verzoeken Reclamant verwijst naar het ingediende WOB verzoek en bezwaarschrift op het WOB besluit.	**WOB verzoeken** Het WOB verzoek en het besluit hierop betreft een andere procedure. Dit staat verder los van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.
	Vergelijking met afgewezen bouwplan in Kwintsheul Reclamant verwijst naar de afwijzing van het ontwerp voor 29 appartementen op de Verkade-locatie aan de Kerkstraat in Kwintsheul. Reclamant begrijpt niet dat een dergelijk plan kan worden afgewezen maar voorliggend plan toch door lijkt te gaan	**Vergelijking met afgewezen bouwplan in Kwintsheul** De afwijzing van het bouwplan in Kwintsheul betreft een andere aanvraag en staat los van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Elke aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt, aan de hand van onderzoeken, beoordeeld op een goede ruimtelijke ordening.
	Mogelijke oplossingen Reclamant noemt de volgende oplossingen. <u>Ondergronds parkeren</u> Ondergrondse parkeergarage en appartementen vanaf de begane grond waar nu de eigen	**Mogelijke oplossingen** 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. Bijkomende zaken zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging.

	parkeerplaats is gepland. Het appartementencomplex wordt daardoor sowieso al lager. Door deze verandering ontstaat er volgens reclamant ook ruimte voor groen (is nu 0%). Iets wat wenselijk en ook erg belangrijk is als de doelgroep van het appartementencomplex echt de senioren zijn. Deze vorm van kwaliteitsverbetering voor Wateringen staat ook beschreven op pagina 96 van het document 'Visie op Westland – Omgevingsvisie 2.0' <u>Aangekochte Kerklaan 63</u> Betrek de door ontwikkelaar in 2020 aangekochte perceel Kerklaan 63 bij het projectgebied en verander het ontwerp zodanig dat het appartementencomplex lager wordt en meer afstand tot de directe buren zal houden. <u>Verkleinen van raampartijen aan de achterzijde</u> Bij het huidige ontwerp zijn er enorme raampartijen aan de achterzijde van het appartementencomplex ingepland. Doordat het zeer dicht op de direct achtergelegen woningen in de Van Gochstraat is gepland heeft dit, naast het schaduw effect van het complex zelf, ook enorme gevolgen m.b.t. privacy van de direct omwonenden in de Van Gochstraat. De raampartijen aan de achterzijde van kunnen veel subtieler omdat er ook aan de zijkanten van de desbetreffende appartementen al raampartijen zijn ingepland. Als voorbeeld verwijst reclamant naar Residentie De Wingerd (ook Kerklaan), waar beter rekening is gehouden met de direct achtergelegen woningen. <u>Verplaatsen van open trapgat voorzijde</u> Open trapgat (bij openbaar trottoir) van en naar ondergrondse berging verplaatsen naar een positie	

	op het terrein van het appartementencomplex achter de afsluithekken. Dit zal de algehele veiligheid zeker ten goede komen.	
Aanvulling reclamant 25 (21-0296913)	Door reclamant is op 16 oktober 2021 een toevoeging op de eerder ingestuurde zienswijze ingediend. Reclamant geeft aan dat de late toevoeging komt door het aanleveren van benodigde stukken door de gemeente na de deadline van 20 juli 2021. Het betreft informatie uit een WOB-verzoek met bezwaarprocedure, gericht op de Quick Scan procedure.	De aanvulling op de zienswijze van reclamant is ruim buiten de daarvoor bestemde termijn ingediend en wordt daarom niet ontvankelijk verklaard. Er kan geen aanspraak gemaakt worden op een verschoonbare termijnoverschrijding, omdat de informatie waarop is gewacht geen onderdeel is van voorliggende omgevingsvergunning. De opgevraagde informatie heeft betrekking op de Quick Scan, welke geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag en tevens geen onderdeel is van de besluitvorming betreffende deze aanvraag.
Reclamant 26 (21-0231080)	**Vermindering woongenot en waardedaling woning** Reclamant geeft aan bewust in 2016 een vrijstaand huis in Wateringen te hebben gekocht. Alle woon- en slaapvertrekken, de keuken en tuin zijn direct gelegen aan de Kerklaan. De vrije tuin was voor reclamant een van de argumenten om het huis te kopen. De situatie veranderde helaas toen er huizen werden gebouwd op de hoek van de Kerklaan en de Noordweg. De inkijk in de tuin bleef toen beperkt omdat het eengezinswoningen betreft. Het nieuwe appartementencomplex aan de Kerklaan zorgt voor inkijk in de achtertuin voor reclamant. Hierdoor ervaart reclamant een vermindering van het woongenot en een waardedaling van de woning.	**Vermindering woongenot en waardedaling woning** De woning van reclamant is gelegen op een afstand van minimaal 57 meter van de Kerklaan. Tussen de woning en de Kerklaan liggen daarnaast nog twee rijen garageboxen en een rij woningen. De vrijstaande woning van reclamant ligt daarnaast in stedelijk gebied. 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. 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.

	Verkeerstechnisch ongewenst De Kerklaan is een (te) smalle, drukke verbindingsweg met tweerichtingsverkeer en zeer beperkte parkeermogelijkheden. Reclamant ondervindt dit elke dag omdat de uitrit van de woning uitkomt op de Kerklaan. Door de zeer dicht op elkaar staand geparkeerde auto's en de smalle stoep is het volgens reclamant bijzonder moeilijk en gevaarlijk om de openbare weg op te rijden. Deze situatie wordt volgens reclamant nog erger als daar 25 luxe appartementen bijkomen.	**Verkeerstechnisch ongewenst** 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking. Bij het ontwerp is gelet op voldoende zich op aankomend verkeer bij het uitrijden van het parkeerterrein.
	Niet passend, historisch gezien Reclamant geeft aan dat het volgende in de visie Wateringen 2030 staat: *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.* Het appartementengebouw met 25 luxe appartementen voldoet volgens reclamant op geen enkel opzicht aan de historische inrichting van de Kerklaan. Reclamant geeft aan dat het project alleen voorziet in winstoptimalisatie van de ontwikkelaar en geheel tegen de wensen van de omwonenden in gaat.	**Niet passend, historisch gezien** In Wateringen overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Specifiek voor kleine huishoudens, senioren en starters zijn extra woningen in het goedkope segment 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. De invulling van een bedrijventerrein met woningbouw, kan in een stedelijk gebied daarom als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Zie verder de eerdere reacties op vergelijkbare vragen over volume en het beeldkwaliteitsplan (i.r.t. het dorpskarakter).

	De geplande appartementen passen niet in de omgeving, gezien de hoogte en de massieve vorm van het bouwwerk. Daarnaast komt het bouwwerk aanzienlijk dichter op het perceel en de woningen van de Kerklaan 71 en Kerklaan 63. Uit de Quick Scan van 2017 blijkt dat het gebouw te dicht bij de erfgrens staat.	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. Voor een reactie over de afstand tot de perceelgrens wordt verwezen naar onderstaande reactie bij 'privacy'.
	Privacy Reclamant geeft aan dat het appartementengebouw voor grote gevolgen zorgt bij omwonenden. De geplande balkons en raampartijen dragen bij aan de afbreuk van privacy. Daarnaast speelt het volgens reclamant ook een belangrijke rol dat de bestemming wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Bedrijven zijn immers veelal open tijdens reguliere werktijden. Gedurende deze werktijden zullen de omwonenden veelal zelf op werk zijn en minder voor hun privacy te duchten hebben. Reclamant geeft aan dat dit vanzelfsprekend anders is bij de bestemming 'Wonen', waarbij de bewoners van de geplande appartementen veelal thuis zullen zijn op tijdstippen waarop omwonenden eveneens thuis zijn, dit vormt een verdere aantasting van de privacy.	**Privacy** Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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. Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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.
	Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden Bij het berekenen van de parkeerplaatsen voor de geplande appartementen is volgens reclamant geen gebruik gemaakt van de juiste maatvoering van de parkeervakken en wordt dus niet voldaan de gestelde parkeernorm. Daarnaast lijkt het erop dat niet alle vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden De geplande appartementen hebben volgens reclamant erg krappe toegangswegen tot de parkeerplaatsen van slechts 3,25meter. Dit betekent derhalve dat auto's elkaar op deze weg niet kunnen passeren en überhaupt weinig ruimte hebben voor een goede doorgang. Dit zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Uit de Quick Scan 2017 blijkt dat de ontsluitingswegen in dit gebied al overbelast zijn.	**Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden** 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 rijbaan enkele centimeters te kort, maar dat is dermate beperkt dat dit van ondergeschikt belang is. In het plan zal een aparte inrit en een aparte uitrit gerealiseerd worden aan weerszijden van het gebouw. Beide met een breedte van 3,5 meter (dus niet 3,25 meter). Het passeren van auto's is hier dan ook niet van toepassing. De toegangswegen zijn daarnaast niet openbaar en alleen bedoeld voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers. 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking.

Reclamant 27 (21-0231290)	**Omvang en bebouwing** Reclamant is voorstander van de transformatie van een bedrijfsbestemming naar woningen of appartementen. Reclamant heeft wel bezwaar tegen het voorgestelde massale appartementencomplex van 5 woonlagen hoog. Reclamant vindt het plan niet geschikt voor deze locatie.	**Omvang en bebouwing** De hoogte van het complex, 15,529 meter, komt overeen met de hoogte die in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) voor het grootste deel van het perceel mogelijk is. In het bestemmingsplan is namelijk een autohandel bedrijf van 15 meter hoog op het perceel toegestaan. Het gebouw wordt hier maar 0,529 meter hoger dan wat er nu ook zou mogen komen conform bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning Kerklaan 69 worden de bouwmogelijkheden vergroot. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dan ook beoordeeld of bij de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is beoordeeld dat de hoogte inderdaad hoger is dan omliggende grondgebonden woningen. 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. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied.
	Verkeersdrukte Reclamant geeft aan dat het met de huidige verkeersdrukte gevaarlijk is de Kerklaan over te steken, voornamelijk voor kinderen.	**Verkeersdrukte** 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 90 motorvoertuigen per etmaal. Richtlijn daarbij is dat in een drukste uur ongeveer 10% van de verkeersgeneratie plaatsvind. Dit komt neer op 9 extra motorvoertuigen per spitsuur. Dit betreft gemiddeld in een

		drukste uur 1 voertuig per ruim 6,5 minuten. Het effect op de verkeersituatie ter plaatse is daarmee erg beperkt. Ter verduidelijking is het aspect verkeer in de ruimtelijke onderbouwing verder aangevuld met de verkeersaantrekkende werking.
	Er is volgens reclamant een tekort aan parkeerplaatsen op de Kerklaan waardoor regelmatig in de Willem III straat of Wilhelminastraat geparkeerd moet worden.	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, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen.
	De luchtkwaliteit zal verslechteren en daarmee de gezondheid van de kinderen van reclamant.	De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.
	Reclamant geeft aan dat er regelmatig een rij auto's staat te wachten voor de rotonde. De doorstroming van het verkeer uit het dorp stokt en zonder verbetering aan het wegennet ontstaat er een verkeersinfarct.	Het probleem van de rotonde wordt niet veroorzaakt door voorliggende omgevingsvergunning. Zoals eerder al staat aangegeven zorgt het plan voor een beperkt effect op de verkeerssituatie.

	Privacy Het huidige ontwerp van het appartementencomplex heeft veel raampartijen en balkons. Door de ligging van de woning en tuin van reclamant, wordt de privacy ernstig aangetast. In de achtertuin zal reclamant bekeken worden door de tweede t/m de vijfde woonlaag. Door aantasting van de privacy zal de waarde van de woning van reclamant verminderen.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. 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.
	Overlast Het appartementencomplex zal volgens reclamant zorgen voor aanzienlijkmeer omgevings- en woongeluiden. Alle appartementen hebben namelijk een balkon. Daarnaast zorgen de 45 parkeerplaatsen voor extra lawaai tijdens het rijden op het parkeerterrein.	**Overlast** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto’s op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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.

	Schade door werkzaamheden De woning van reclamant heeft bij de bouw van het complex Kerklaan 22-26 schade opgelopen. Door trillingen tijdens de bouw zijn scheuren in de muur ontstaan. Reclamant vreest dat de bouw van het nieuwe appartementencomplex het huis zal beschadigen. De woning van reclamant is niet onderheid en verandering in grondwaterstand kan leiden tot verzakkingen. Trillingen tijdens de bouw kunnen scheuren veroorzaken.	**Schade door werkzaamheden** Schade door werkzaamheden 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.
	Woning Kerklaan 69 Reclamant is tegen de sloop van Kerklaan 69. Deze karakteristieke woning is onderdeel van de Kerklaan en het Wateringse erfgoed. Reclamant stelt het volgende voor: 1. Kerklaan 69 behouden en het plangebied beperken tot Kerklaan 65-67; 2. Het complex blijft binnen de door de gemeente gestelde normen met een goothoogte van 6 meter en de nokhoogte van 10 meter.	**Woning Kerklaan 69** De woning Kerklaan 69 is aangewezen in het bestemmingsplan met de aanduiding ‘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. Voor het slopen van de woning is dan ook een vergunning vereist. De initiatiefnemer bepaalt bij een aanvraag omgevingsvergunning 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 zijn nu geen onderdeel van dit ontwerpbesluit en hebben dus geen plaatst in de afweging.
Reclamant 28 (21-0231305)	**Omvang en bebouwing** Reclamant geeft aan dat de bouwmassa en het ontwerp van het appartementencomplex niet in de omgeving past. Het ontwerp overschaduwt de woning van reclamant volledig. De overheersing van het appartementencomplex zal ertoe leiden dat de woning van reclamant zijn zelfstandigheid verliest. Daarnaast past het appartementencomplex niet	**Omvang en bebouwing** 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. 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.

	binnen de historische omgeving van de Kerklaan, het detoneert volledig van de bestaande bouw.	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 t.o.v. 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. Verder bestaat er geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. 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.
	Privacy Reclamant wordt door het appartementencomplex onevenredig en onaanvaardbaar aangetast in privacy. Het grote aantal bewoners in het appartementencomplex zullen zorgen voor drukte om en rondom de woning van de reclamant waardoor de privacy in het gedrang komt.	**Privacy** Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.

	Bezonning De hoogte en breedte van het appartementencomplex leidt tot een onaanvaardbare schaduwwerking op de woning en tuin van de reclamant.	**Bezonning** 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. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals dit bouwplan, zal worden beoordeeld op basis van de lichte TNO-norm: minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer. De bezonningsdiagrammen zijn verder uitgebreid en voldoen wel aan deze eis voor het adres van deze reclamant.
	Geluidsoverlast Reclamant zal door het appartementencomplex worden geconfronteerd met onaanvaardbare geluidsoverlast. Het toenemend lawaai zal worden veroorzaakt door het toenemende autoverkeer en de installaties van het appartementencomplex.	**Geluidsoverlast** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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. Op het moment is nog niet bekend wat voor installaties gebruikt zullen worden en waar deze komen. Dit komt pas aan bod bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'.
	Onaanvaardbare wijziging bestemmingsplan Bij aankoop van de woning heeft reclamant uitgebreid onderzoek gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. De reclamant hechtte veel waarde	**Onaanvaardbare wijziging bestemmingsplan** 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

	aan de lintbouw van de woningen aan de Kerklaan en de klassieke bouw van de woningen. Deze belangen worden nu geschaad door de bouw van een appartementencomplex dat detoneert met bestaande woningen aan de Kerklaan. De reclamant had met een dergelijke wijziging geen rekening hoeven houden en wordt door de wijziging in het bestemmingsplan nadrukkelijk aangetast in zijn belangen.	grondgebonden woningen. 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 t.o.v. 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 ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan Kern Wateringen is al enige jaren afgerond. Indien reclamant het niet eens was met de opgenomen hoogte in het bestemmingsplan, dan had reclamant tegen dit bestemmingsplan in bezwaar kunnen gaan.
	Parkeervoorzieningen zorgen voor overlast De geplande parkeervoorzieningen onder het appartementencomplex grenzen aan de woning van reclamant. De erfafscheiding zal geen vastste afscheidingswand hebben maar een zachte erfafscheiding. Dit betekent voortdurend geluidsoverlast van komende en vertrekkende auto's. Naast geluidsoverlast zal er voortdurend sprake zijn van uitlaatgassen in de tuin en woning van reclamant.	**Parkeervoorzieningen** De invulling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw kan in een stedelijk gebied als normale ontwikkeling worden beschouwd. Een mogelijke toename van omgevings- en woongeluiden dan wel het rijden van auto's op een parkeerterrein is daarbij niet altijd te voorkomen. 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 erfafscheiding richting de zijdelingse perceelsgrenzen zijn nog niet bepaald. Dit zal samen met de buren worden afgestemd. Er zal hierbij rekening gehouden moeten worden met de rijbaanbreedte van de in- en uitrit.
Reclamant 29 (21-0231810)	**Afnemend woonplezier** Reclamant geeft aan dat het collosale project gericht is op financieel belang van de ontwikkelaar. De omliggende bewoners betalen de prijs in de vorm van verkeersdrukte, parkeerdruk, geluidshinder, luchtvervuiling, beperken van licht, privacy in tuin verloren, waardevermindering van bestaande aanliggende woningen etc. Reclamant verzoekt de gemeente na te denken waar we als Wateringen naar toe willen gaan, Benidorm of het dorpse karakter behouden.	**Afnemend woonplezier** 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.