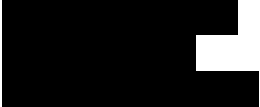

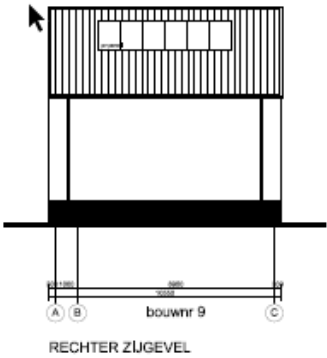


NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING V00R "het oprichten van negen eengezinswoningen en vier twee-onder-een-kap woningen" op het perceel Kerkstraat 127A te Kwintsheul


	Indiener	Reactie	Beantwoording
INFORMATIE AVOND 7 sept. 2017			
1.		Parkeerplaatsen beter aan de achterkant plaatsen, grenzend aan de bestaande parkeerplaats. De huizen gaan dan een stuk naar achteren, zodat alle omwonenden beter af zijn qua inkijk en overlast.	Het plan is hierop aangepast, betrokkene is hierover al met een nieuwsbrief van de Bouhuisen Groep over geïnformeerd op 28 november 2017.
		De vier huizen aan de Kerkstraat zijn te modern van uiterlijk vergeleken met de boerderij (monumenten) ernaast.	De moderne uitstraling komt vooral door de rechte vorm, die weer veroorzaakt wordt door de platte daken. Rooilijn en beperkte hoogte zijn dan belangrijke aspecten voor het behoud en de identiteit van het karakter van het dorpslint. Belangrijk is ook de verhouding tot de naastgelegen monumentale boerderijen (met schuur) aan de Kerstraat 131 en 121. Met de aangehouden rooilijnafstand, achter of gelijk aan de lijn tussen de voorgevels van de woningen Kerkstraat 131 en Kerkstraat 121 is de massa op een juiste manier ingepast. Om toch voldoende bouwvolume te realiseren binnen een beperkte bouwhoogte van 6 meter, is een plat dak de beste oplossing. Het plan is getoetst door de Welstandscommissie en de gemeentelijk stedenbouwkundige en zij hebben ingestemd met de gekozen architectuur. Hoewel er veel bebouwing met kapvorm langs de Kerkstraat te vinden is, heeft het gebouw recht tegenover de locatie (Kerkstraat 60) ook een plat dak en is de afwisseling platte daken en kappen ook te vinden langs de Mariëndijk. Overigens zijn na premature zienswijzen en inspreekreacties bij de raadscommissie Ruimte van Burgerinitiatief 'De Heulse Aanpak' en de Historische werkgroep Wateringen en Kwintsheul gesprekken geweest met de ontwikkelaar om te bezien of een kap


			op een of andere manier ingepast kon worden. Andere belanghebbenden, waaronder direct omwonenden zijn hier ook bij betrokken. Alle belangen overwegende is gekozen voor het oorspronkelijke ontwerp. Hiermee wordt het meest recht gedaan aan een juiste inpassing en een prettig woonklimaat.
2.		Waarom is er geen parkeren op eigen terrein? De parkeerplaatsen voor bezoekers van Brasem en Snoekbaars zullen door de nieuwe bewoners gebruikt worden.	Voor de vier woningen langs de Kerkstraat wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het overige worden er nog 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd, waarmee voldaan wordt aan de parkeernormen van gemeente Westland. Allemaal parkeerplaatsen op eigen terrein zou teveel ten koste gaan van de tuinen, bovendien heeft parkeren in de openbare ruimte als voordeel dat de parkeerplaatsen daarmee uitwisselbaar zijn en efficiënter gebruikt zullen worden.
		Waarom verdwijnt de groenstrook tussen de nieuwbouw en Brasem (oorspronkelijk sloot/groen voor de buurt)?	Een gedeelte van de groenstrook verdwijnt om te kunnen een voldoende aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te kunnen aanleggen.
3.		De parkeerplaatsen kunnen beter aan de achterzijde aangelegd worden.	Het plan is hierop aangepast, betrokkene is hierover al met een nieuwsbrief van de Bouwhuisen Groep over geïnformeerd op 28 november 2017.
4.		De Kerkstraat vraagt om een bouwplan met een dorps karakter. Aan de straatkant zijn 'rechte, moderne' woningen voorzien, terwijl er achter woningen met een kap komen. Dit kan beter worden omgedraaid. De architect heeft laten weten dat welstand geen kap wenst op de rechte woningen en dat de stedenbouwkundige van de gemeente geen invloed op het ontwerp heeft gehad.	Zie de beantwoording onder 1, tweede punt. Omdat de woningen juist aan de Kerklaan niet te hoog uitgevoerd kunnen worden, is omdraaien met de achtergelegen kapwoningen geen optie.
5.		Zou graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling van het project, met name de bouwkundige zaken alsmede de schade inventarisatie van de	Voor kennisgeving aangenomen. Het bouwplan wordt na sanering van de gronden uiteraard zorgvuldig uitgevoerd en de woningen worden niet geslagen, maar

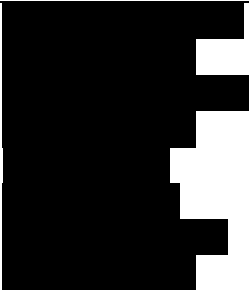
		omliggende panden.	geboordigheid. Schade aan omliggende panden wordt niet verwacht.
6.		De verkeersveiligheid rondom de Brasem moet voldoende aandacht krijgen. Er wordt aan twee kanten auto gereden, gefietst en gewandeld op een zeer beperkte ruimte en met dit plan wordt het nog drukker.	In de Brasem wordt parallel aan de rijbaan ook een wandelpad met stoep aangelegd. Er zijn twee verkeersdrempels (een is/wordt verplaatst). Het betreft een bestaande situatie die de extra verkeersbewegingen aan kan. Verbreden (met bv. een apart fietspad) is niet mogelijk, maar zou ook tot snelheidsverhoging kunnen leiden en is daarmee ongewenst.
		De ca. negen bestaande parkeervakken horen bij de bestaande wijk. In dit plan gaan de eensgezinswoningen die gebruiken, dat leidt tot hogere parkeerdruk.	De negen parkeervakken zijn niet nodig om de extra auto's als gevolg van dit plan te gebruiken. Het plan voorziet in de aanleg van 25 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de Westlandse parkeernormen. Zie verder de beantwoording onder 2, eerste punt.
		I.v.m. de ouderdom van de omliggende boerderijen is opname vooraf nodig om schade door heiwerkzaamheden te voorkomen.	De heiwerkzaamheden vinden plaats d.m.v. boring, niet door palen te slaan. Hiermee wordt de kans op schade klein geacht.
		De zijramen van de eensgezinswoningen aan de Brasemzijde kijken op tuinen van bestaande woningen. Dit zou net als aan de 'boerderijzijde' aangepast moeten worden naar geen ramen.	<p>Van de eensgezinswoningen krijgt woning nr. 1, de woning aan de zijde van Kerkstraat 131 (de boerderij) een tweetal ramen op de eerste verdieping. De woning nr. 9, aan de zijde van de Brasem, krijgt geen ramen aan de zijkant.</p>  <p>Overigens kunnen aan een planologisch regime dan</p>

			wel aan een vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend.
		De in/uitrit kan beter worden gesitueerd aan de Kerkstraat, dat is nu ook een in/uitrit en veiliger.	De in/uitrit blijft aan de Kerkstraat.
7.		De nieuwe woningen komen met de voorkant richting de parkeerplaatsen van de huidige bewoners, wat zal leiden tot geluidsoverlast en misbruik van de parkeerplaatsen.	Het plan is aangepast, zodanig dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen nu aan de achterzijde van de nieuwe woningen worden aangelegd.
		De hoogte van de woningen wordt 9,5 meter, dat wijkt af van de bouwhoogtes van de bestaande wijk.	De woningen aan o.a. de Brasem kennen een maximale bouwhoogte van 7 meter. De nieuwe eensgezinswoningen krijgen een maximale nokhoogte van ca. 9,5 meter en een maximale goothoogte van ca. 6 meter. Het is een ander type woning, nl. met een kap in plaats van de platte daken zoals aan de Brasem. Er is behoefte aan eensgezinswoningen met een kap en ze sluiten stedenbouwkundig mooi aan bij de woningen Kerkstraat 121 en 131 en de woning Mariëndijk129.
		De groenstrook bij de Brasem vervalt en de aansluiting van de Brasem op de Kerkstraat wordt te smal en is daarmee onverantwoordelijk.	Zie de beantwoording onder 2, tweede punt en onder 6, eerste punt.
8.		De hoogte van de nieuwe woningen zou tenminste gelijk gehouden moeten worden aan de hoogte van de bestaande woningen aan de Brasem.	Zie de beantwoording onder 7, tweede punt. Er is vanwege de behoefte en mogelijke inpassing gekozen voor een ander woningtype dan de bestaande woningen.
		Negen van de parkeerplaatsen horen bij Mariënhove, deze zullen ook door de nieuwe bewoners gebruikt worden.	Zie de beantwoording onder 6, tweede punt.
		De groenstrook behoort ook bij de wijk Mariënhove.	Zie de beantwoording onder 2, tweede punt.
9.		De hoofdinrit is nu al smal voor het aanwezige verkeer. Met de nieuwe woningen er ook nog bij wordt het bijna gevaarlijk, hopelijk wordt de inrit nog verbreed.	Zie de beantwoording onder 6, eerste punt.
	ZIENSWIJZEN 28-9-2018 t/m 9-11-2018		
1.		Er zijn vier parkeerplaatsen voorzien langs de inrit van de Brasem, wat ten koste gaat van de groenstrook. Dit is openbaar groen en er staat een mooie oude es.	Om te kunnen voldoen aan de eisen wat betreft parkeerplaatsen met een gedeelte van de groenstrook verdwijnen ten faveure van parkeerplaatsen in de

			openbare ruimte. Bij gemeentelijk bomen (bomen op gemeentegrond) wordt altijd gecompenseerd. Zo mogelijk op dezelfde plaats, maar vaak is dat niet mogelijk, waardoor op een andere locatie in de kern of elders in de gemeente de vervangende bomen worden geplant. Als het kan worden er twee bomen terug geplant.
		De nieuwbouw sluit aan op de in de wijk gesitueerde parkeerplaatsen, die zullen gebruikt worden door de nieuwe bewoners.	Zie de beantwoording hierboven onder 6, tweede punt.
		De in/uitrit op de Kerkstraat heeft geen goed overzicht als je de weg op wilt, bovendien wordt de verkeersdruk op de Kerkstraat groter.	Zie de beantwoording hierboven onder 6, eerste punt.
2.		Na een eerder door bijna 30 dorpsgenoten ondersteund bezwaar en inspreken bij de raadscommissie Ruimte, is het ontwerp aangepast doordat er een licht hellend dak wordt geplaatst op de woningen langs de Kerkstraat. Ook met deze lichte aanpassing horen de woningen daar niet, want er is geen harmonie met de twee boerderijen.	Zie de beantwoording hierboven onder 1, tweede punt.
3.		Is er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad? Deze is vereist als het gaat om een vergunning o.g.v. art. 2.1 aanhef onder c. jo. art. 2.12 lid 1 onder a ten 3 ^e Wabo.	De zienswijze is bij schrijven van 6 december 2018 ingetrokken, waardoor beantwoording niet langer noodzakelijk is.
		Het woongenot wordt aangetast doordat er een behoorlijk aantal woningen met een hoogte van ca. 9 meter in de buurt van de woning worden gebouwd, waarbij vanuit de woningen zowel in de tuin als de woning van cliënt gekeken kan worden. Dat is een aantasting van de privacy.	Ingetrokken, zie hierboven.
		Na voltooiing van het bouwplan ontstaat direct zicht op de bouwmassa in plaats van het ruime uitzicht nu. Dat is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.	Ingetrokken, zie hierboven.
		Het bouwplan zorgt voor grote beperking van de inval van zonlicht. Naast de aantasting van woongenot kan schade	Ingetrokken, zie hierboven.

		aan beplanting ontstaan, schaduwwerking moet in kaart gebracht worden door schaduwtekeningen.	
		Het plan wordt enkele (centi)meters op grond van cliënt gerealiseerd, waardoor het eigendomsrecht wordt aangetast. Er wordt geen toestemming gegeven om een weg aan te leggen. Omdat de grond niet door de initiatiefnemer is verworven, is sprake van een privaatrechtelijke belemmering om het plan te kunnen realiseren.	Ingetrokken, zie hierboven.
		Er wordt gevreesd voor waardedaling van de woning als gevolg van het bouwplan, dit nadeel moet zo klein mogelijk blijven en waar mogelijk beperkt.	Ingetrokken, zie hierboven.
4.		In 2012 is door de gemeenteraad van Westland het 'gebiedskader ontwikkel locaties Kwintsheul' vastgesteld waarin voor onderhavige locatie al aan woningbouw werd gedacht. Er moest aandacht zijn voor panden 'met individuele uitstraling' en 'de bebouwing zou moeten aansluiten bij het dorps karakter van Kwintsheul'. Ook moest 'de architectuur van toekomstige woningen aan de Kerkstraat aansluiten bij de architectuur van de bestaande bebouwing.' De hoekige vorm van het bouwplan tussen twee monumentale boerderijen hebben absoluut geen dorps karakter en voldoen niet aan de beeldkwaliteit zoals hiervoor aangehaald. College en raad mogen afwijken van het advies van de welstandscommissie op basis van vastgesteld beleid. Verzocht wordt te luisteren naar de bewoners.	Zie hierboven onder 1, tweede punt.
		Er mogen geen (houten) schuttingen aan de voorzijde van de woningen langs de Kerkstraat gebouwd worden.	Aan de voorzijde van de woningen langs Kerkstraat komen geen hoge (houten) schuttingen. Een schutting voor de voorgevelrooilijn mag (zonder vergunning) niet hoger zijn dan 1 meter.
		Na eerdere behandelingen in de raad heeft nog overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar waarbij een bouwplan met een schuin dak besproken is. De nokhoogte ging hiermee van 6 meter naar 8,05 meter.	Zie hierboven onder 1, tweede punt. Er hebben nog overleggen tussen belanghebbenden en de ontwikkelaar plaatsgevonden. Alles overwegende is besloten het oorspronkelijke plan in stand te laten.

		 <p>(hoge nok)</p> <p>Dit gewijzigde plan is ook besproken met andere bewoners van Kwintsheul, maar hier bestond bezwaar tegen vanwege de nokverhoging. Een compromis van een nokverhoging naar 7 meter is ook aanvaardbaar, zeker als ook de lage gedeelten een hellende dakvorm krijgen.</p>  <p>(minder hoge nok)</p> <p>De welstandscommissie is ook akkoord gegaan met dit gewijzigde plan. Wat niet aanvaardbaar is, is een soort “Kwintrum” op dit gedeelte van de Kerkstraat, dus geen platte daken.</p>  <p>(plat dak in omgeving)</p>	<p>Hiermee wordt het best recht gedaan aan een juiste stedenbouwkundige en architectonische inpassing en een prettige woonomgeving.</p>
5.		<p>Client heeft geen bezwaar tegen de realisatie van de woningen, maar acht het van belang dat er rekening wordt gehouden met diverse factoren. Zo bevinden zich beschermde kerkuilen op het perceel. Bouwwerkzaamheden zullen dan ook moeten worden uitgevoerd volgens het ecologische rapport en er zal een muur van vier meter hoog moeten worden gebouwd om de</p>	<p>Tussen het erf van Kerkstraat 131 en het plangebied komt een permanente afscherming in de vorm van een stevige dichte schutting of muur. De hoogte van deze schutting zal afdoende zijn om verstoring van licht door verkeersbewegingen en bewegingen vanuit de bewoners van de nieuwbouwwoningen te voorkomen. Er zal geen lichtinstraling plaatsvinden in de westelijke</p>

		privacy van de kerkuilen te waarborgen.	schuur door de realisatie van de nieuwbouwwoningen en verkeer. De hoogte zal door middel van een visualisatie vastgesteld worden.
		De gronden onder de boerderij zijn niet geheid, de heipalen dienen te worden geboord en niet te worden geslagen om overlast (ook voor de kerkuilen) te voorkomen. Trillingen bij werkzaamheden kunnen tot beschadiging leiden. De werkzaamheden moeten tot een minimum beperkt en vooraf besproken worden om overlast en schade te voorkomen. Mocht onverhoopt schade ontstaan moet er schadeloosstelling volgen.	Zowel de voorbereiding als de bouw zijn van strikte voorwaarden voorzien vanwege de ontheffing van GS op grond van de Wet natuurbescherming voor de versterking van de kerkuilen. Zie hiertoe het rapport "Projectplan (Wet natuurbescherming) Kerkstraat 127a" van het bureau Aqua-Terra Nova (dec. 2017). De heiwerkzaamheden worden geboord uitgevoerd in plaats van geslagen.
		Bij bv. bodemsaneringswerkzaamheden moet rekening gehouden worden met de monumentale status van de boerderij.	Dat wordt gedaan.
		De woningen moeten worden uitgevoerd met een plat dak of in ieder geval met een maximale nokhoogte van zes meter om het aanzien van de monumentale boerderij niet verloren te doen gaan.	Zie hierboven onder 1, tweede punt.
		De vloerpeilen dienen gelijk te liggen om (vocht)schade te voorkomen in de monumentale schuur.	Hier wordt rekening mee gehouden.
6.		Als direct omwonenden van de bouwlocatie zijn wij akkoord met het bouwplan zoals ingediend met de platte daken langs de Kerklaan. Dit is ook besproken met projectontwikkelaar Bouhuisen.	Zie hierboven onder 1, tweede punt.
	OVERLEG ART. 3.1.1 Bro		
1.	Provincie Zuid-Holland		Het plan met ruimtelijke onderbouwing is verzonden naar het digitale loket van provincie Zuid-Holland op 25 september 2018. De provincie heeft een ontvangstbevestiging gestuurd, maar geen verdere op- of aanmerkingen aangaande het plan.

2.	Hoogheemraadschap van Delfland	Het hoogheemraadschap heeft gereageerd met voorstellen voor een aantal tekstuele aanpassingen en heeft verzocht aan te geven wat de effecten van het plan zijn op het grondwaterpeil.	De toelichting is aangepast op de opmerkingen van het hoogheemraadschap. Voor het grondwaterpeil worden geen effecten verwacht.
3.	Omgevingsdienst Haaglanden	De Omgevingsdienst Haaglanden is verzocht het onderzoek externe veiligheid te toetsen. Op een enkele aanpassing na, heeft de Omgevingsdienst geen opmerkingen, de toets externe veiligheid is akkoord.	Voor kennisgeving aangenomen.
4.	Westland Infra	Westland Infra heeft kennis genomen van de inhoud, mits rekening wordt gehouden en er overleg is over het eventueel verleggen van de aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden tot de bedrijfsmiddelen, heeft Westland Infra geen bezwaar tegen het plan.	Voor kennisgeving aangenomen.
5.	Veiligheidsregio Haaglanden	Na een inhoudelijke beoordeling is positief met voorwaarden geadviseerd op de activiteit bouwen. In het kader van brandveiligheid zijn geen bezwaren, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.	Voor kennisgeving aangenomen.