



Bijlage I De beantwoording van zienswijze(n)

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 27 maart tot 8 mei 2020 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn door of namens de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlenen van een omgevingsvergunning het oprichten van twee (twee-onder-een-kap) woningen op het perceel plaatselijk bekend Uilenlaan 6 en 8 (gepubliceerd als Uilenlaan nabij 4) te Wateringen:

- A. A.J.C.M. van Rutte en C.J. Bomer, Uilenlaan 4, 2291 AP te Wateringen, bij brief van 30 april 2020 (ontvangen op 1 mei 2020), geregistreerd onder postnummer 20-0132622.
- B. B.M. de Koning, Graafschapplantsoen 14, 2548 PR Den Haag, bij brief van 1 mei 2020 (ontvangen op 6 mei 2020), geregistreerd onder postnummer 20-0134924.

De zienswijzen voldoen aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten.

Onderstaand volgt een beknopte weergave van de zienswijze met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

- A. De door A.J.C.M. van Rutte en C.J. Bomer naar voren gebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat:
 - 1. Ontoelaatbaar risico voor schade aan uw woning en overige omliggende panden;
 - 2. Problematiek rond afwatering;
 - 3. Het gevraagde type woning (meerlaagse 2-onder-1-kap) wijkt af van de aanwezige type woningen (bungalow) aan de Uilenlaan;
 - 4. Noodzakelijk vrijhouden uitritten voor- en achteruitgang en voorkomen schade bouwverkeer;
 - 5. Ontoelaatbaar gebruik eigendom, ook buiten erfgrensscheiding.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op:

- A1. In de omgevingsvergunning is de aanvrager aanbevolen om trillingsmetingen uit te voeren tijdens het heien. Mede omdat buurtbewoners reeds hun zorgen hebben uitgesproken en vanwege het nog te selecteren paalsysteem met daarbij de aanwezigheid van niet onderheide bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats. De grenswaarden moeten voldoen aan de SBR-richtlijn "Trilling: meet- en beoordelingsrichtlijnen, Deel A – Schade aan gebouwen". Ook is in de omgevingsvergunning voorgeschreven dat ten minste drie weken voordat met de uitvoering van het project wordt begonnen een bouwveiligheidsplan aan de gemeente ter goedkeuring moet worden overgelegd. Het bouwveiligheidsplan wordt opgesteld om de gevolgen voor de externe veiligheid in te kunnen schatten en daarmee deze veiligheid te kunnen waarborgen. Het bouwveiligheidsplan moet onder meer de navolgende onderdelen met betrekking tot heiwerkzaamheden bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of



andere werkzaamheden;

- een voorstel om trillingsinvloed ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden te meten.

Als de aannemer de nodige voorzorgsmaatregelen treft en zorgvuldig te werk gaat, is het risico op schade beperkt. Toch kan niet worden uitgesloten dat schade aan omliggende bebouwing ontstaat ten gevolge van het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Dit betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid. Uitgangspunt is dat de veroorzaker van de schade (de aannemer) aansprakelijk is voor zulke schade. Constateert u in een dergelijk geval schade aan uw woning, meld dit dan zo spoedig mogelijk aan de veroorzaker via een aangetekende brief met handtekening retour. Om te voorkomen dat er na aansprakelijkheidsstelling discussie ontstaat of bijvoorbeeld de scheurvorming er niet al was voordat de werkzaamheden uitgevoerd werden, kan door een gebruiker van een nabijgelegen bouwwerk voor het starten van de werkzaamheden een zogenaamd bouwexploit aan de aannemer worden gestuurd. Daarin wordt de aannemer bij voorbaat aansprakelijk gesteld en verzocht een bouwkundig rapport op te laten maken van desbetreffende bebouwing. Zie voor meer informatie:

<https://www.eigenhuis.nl/wonen/huis-duurzaam-maken/buren/buren-en-verbouwen#/>

In dit geval heeft de aanvrager, naar aanleiding van de zienswijzen, reeds het volgende toegezegd: Het bouwveiligheidsplan met genoemde onderdelen zal voor de start van de heiwerkzaamheden worden aangeleverd. Daarnaast kijkt men in het voortraject goed met welk paalsysteem men gaan heien en neemt men hierin de belangen van de burens mee. Men zal voor de start van het heiwerk een vooropname doen van de omliggende panden, Uilenlaan 4 en 2A en Graafschapplantsoen 12 en 14 te Den Haag. Tijdens de heiwerkzaamheden worden er trillingsmetingen uitgevoerd en wordt er gemonitord. Ten aanzien van bemaling kan men aangeven dat er geen bemaling wordt toegepast. Mede door het gekozen vloerpeil is bemaling niet nodig.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat de bouwwerkzaamheden met inachtnaam van vorenstaande maatregelen op een verantwoorde wijze ten uitvoer kunnen worden gebracht.

- A2. De bovenkant van de begane grondvloer van de woning is op +200mm NAP gelegen. De kruin van de weg is op -80mm NAP gelegen. De woning van de burens op nummer 4 ligt op +80mm NAP. De gevraagde woning ligt 280mm boven de aangrenzende weg. Het verloop geschiedt middels een talud richting de Uilenlaan.

In artikel 38 van Burgerlijk Wetboek Boek 5, is het volgende bepaald: Lagere erven moeten het water ontvangen dat van hoger gelegen erven van nature afloopt.

In artikel 39 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 is vervolgens bepaald:

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Omdat er onduidelijkheid bestond inzake de wijze van afwateren van het betrokken perceel, is de aanvrager van de omgevingsvergunning om een toelichting verzocht. De aanvrager heeft een situatietekening aangeleverd waarop staat aangegeven waar er straatkolken aangelegd gaan worden, om zo zorg te dragen voor een goede afwatering. De straatkolken worden aangesloten op de sloot aan de achterzijde van het kavel.



De gemeente heeft deze tekening j ontvangen op 20-05-2020, genoemd Situatietekening met straatkolken, en vervolgens toegevoegd aan het dossier onder postregistratienummer 20-0153968. Deze tekening is goedgekeurd door de gemeente en maakt verder onderdeel uit van het besluit en wijst voldoende uit dat voornoemde bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek in acht worden genomen.

- A3. De opmerkingen die door reclamant zijn geplaatst op het afwijkend woningtype, hebben betrekking op stedenbouwkundige beoordelingsaspecten. Er heeft een stedenbouwkundige beoordeling door de stedenbouwkundige van de gemeente Westland plaats gevonden die uit diverse aspecten bestaat. De stedenbouwkundige beoordeling maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige heeft te kennen gegeven dat er ruimtelijk vanuit stedenbouw geen bewaar bestaat tegen de voorgestelde ontwikkeling. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich met name door een beperkt aantal (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. Architectonisch en qua situering is met het project aansluiting gezocht met de bestaande, in de nabijheid gelegen bebouwing waardoor een ruimtelijk passende toevoeging aan het bestaande straatbeeld in dit deel van de Uilenlaan en het Oosteinde is verkregen. Bovendien heeft de welstandsc commissie Dorp, Stad & Land in haar advies aangegeven van mening te zijn dat het plan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Wij zien geen redenen om dit advies in twijfel te trekken en hiervan af te wijken.
- A4. Zoals in de omgevingsvergunning is voorgeschreven moet ten minste drie weken voordat met de uitvoering van het project wordt begonnen een bouwveiligheidsplan aan ons ter goedkeuring worden overgelegd. Het bouwveiligheidsplan wordt opgesteld om de gevolgen voor de externe veiligheid in te kunnen schatten en daarmee deze veiligheid te kunnen waarborgen. In het bouwveiligheidsplan worden onder meer maatregelen m.b.t. bouwverkeer opgenomen. In dit geval heeft de aanvrager bovendien, naar aanleiding van de zienswijzen, reeds het volgende toegezegd: voordat er met werkzaamheden gestart gaat worden zal men de burens en omwonende informeren. Schade tijdens de bouw wordt zoveel als mogelijk voorkomen en mocht er schade ontstaan dan wordt dit hersteld. Ook van de Uilenlaan zal een vooropname gemaakt worden. Uitritten van burens worden uiteraard vrijgehouden.
- Door realisatie van de twee-onder-een-kap woning wordt op basis van de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW een toename van 2 woningen * maximaal 8,2 verkeersbewegingen (rest bebouwde kom) = 16 bewegingen per etmaal op de Uilenlaan berekend. Gezien het openbare karakter van de Uilenlaan kan dit niet als onevenredig worden aangemerkt.
- Aangezien de Uilenlaan in particulier eigendom is, is er bij nader inzien geen plicht voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het maken, hebben of veranderen van een van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen'. Gelet op artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland 2019 is er in dit geval geen sprake van een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994. Deze overige benodigde toestemming zal daarom uit het besluit worden gehaald.
- en aansluitvergunning is een verzoek aan gemeente Westland om de woning aan te



sluiten op de gemeentelijke rioolvoorziening. Deze aansluiting is een verplichting. Het betreft geen besluit waartegen bezwaar en beroep openstaat.

- A5. Zoals uit de bij de aanvraag overgelegde situatietekening blijkt, heeft de aanvraag uitsluitend betrekking op het perceel kadastraal bekend locatie WTR00, sectie A, nummer 8655. Met het verlenen van deze vergunning wordt dan ook geen toestemming door gemeente Westland verleend om werkzaamheden op gronden in eigendom van derden uit te voeren. Bovendien is in artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 bepaald dat met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, niet wordt begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (gemeente Westland) de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en het straatpeil is uitgezet. Wij zijn van mening dat met deze bepalingen wordt volstaan om oneigenlijk gebruik van gronden in eigendom van derden tegen te gaan. Bovendien heeft de aanvrager, naar aanleiding van de zienswijzen, als volgt gereageerd: de erfgronden, zoals deze kadastraal vast liggen, worden gerespecteerd. In overleg met de bureaus zal worden bepaald wat de erfafscheiding gaat worden.

- B. De door B.M. de Koning naar voren gebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Onbetrouwbare onderzoeksrapporten bij de aanvraag omgevingsvergunning;
2. Risico voor schade aan uw woning;
3. Aantasting van het woongenot en inbreuk op de privacy;
4. Een 2-onder-1 kap woning geeft een afwijkend beeld ten opzichte van de omliggende bungalow woningen;
5. Verzoek om in de vergunning op te nemen dat voldoende afstand tot uw woning wordt gehouden en tevens de watergang wordt opengehouden.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op:

- B1. Er geldt geen wettelijke verplichting om ruimtelijke rapporten op te laten stellen door een extern bureau. Wel dienen ruimtelijke rapporten te voldoen aan kwaliteitseisen. Om te bepalen of de ingediende rapporten voldoen aan deze kwaliteitseisen worden deze onafhankelijk getoetst door gemeente Westland en diens adviseurs. In dit geval zijn de rapporten ook voor advies uitgezet bij de Omgevingsdienst Haaglanden, de Veiligheidsregio Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland en onze gemeentelijke adviseur ecologie. De rapporten zijn allen akkoord bevonden door gemeente Westland en diens adviseurs, zo ook de notitie Ecologie. De Wet natuurbescherming beschermt alle in het wild levende dieren en planten en een klein deel van deze soorten is strikt beschermd. Alles wat schadelijk is voor deze soorten is verboden. Op basis van de ingediende notitie Ecologie en de kennis en ervaring van de gemeentelijke adviseur ecologie is geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden niet schadelijk zijn. Er komen geen strikt beschermde soorten voor in het gebied en/of er worden door de handeling geen verbodsbepalingen overtreden. Het klopt dat er in november op het kavel bomen zijn gekapt en dat het kavel is opgeschoond. Het kappen heeft derhalve buiten het broedseizoen plaatsgevonden waardoor het zeer onwaarschijnlijk is dat er nesten, eieren en broedende vogels zijn verstoord.



Voor het kappen van bomen in eigendom van particulieren is slechts een vergunning nodig wanneer de boom op de '[lijst met beschermde bomen gemeente Westland](#)' is opgenomen. De bomen op betreffende kavel waren niet vergunningsplichtig.

Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was het kavel leeg en schoon en is het hoofdstuk ecologie juist geschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

B2. Zie beantwoording onder A1.

B3. Ingevolge Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 50 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. De bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van de erven of de muur. De aanvraag omgevingsvergunning is niet in strijd met voornoemde bepaling. U kunt inderdaad van mening zijn dat u door de nieuwe woning(en) in uw privacy/woongenot wordt beperkt, maar er kan onzes inziens niet worden gesproken van een ontoelaatbare vermindering in privacy op grond waarvan deze omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. Voor het aantasten van woongenot biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de aanvraag omgevingsvergunning.

B4. Zie beantwoording onder A3.

B5. De aanvraag betreft het oprichten van twee (twee-onder-een-kap) woningen. De toetsingen zijn slechts gericht op het gevraagde bouwwerk. Eventuele bouwwerken in de toekomst zullen wordt getoetst aan de dan geldende regelgeving. Thans bepaalt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Het Besluit omgevingsrecht bepaalt thans dat in afwijking van bovenstaande geen omgevingsvergunning is vereist voor de categorieën gevallen in bijlage II van dat besluit. Indien de toekomstige bouwwerken vergunningsvrij zijn, kunnen we als gemeente niet handhavend optreden voor wat betreft de plaatsing van het bouwwerk. Indien de toekomstige bouwwerken vergunningsplichtig zijn, zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en heeft u de mogelijkheid om hiertegen te ageren. Gelet hierop gaan wij niet in op uw verzoek om in de vergunning op te nemen dat voldoende afstand tot uw woning wordt gehouden en tevens de watergang wordt opengehouden.

Conclusie ten aanzien van de door A.J.C.M. van Rutte, C.J. Bomer en B.M. de Koning naar voren gebrachte zienswijzen: de genoemde zienswijzen geven ons geen aanleiding om het ontwerpbesluit voor het oprichten van twee (twee-onder-een-kap) woningen op het perceel plaatselijk bekend Uilenlaan 6 en 8 (gepubliceerd als Uilenlaan nabij 4) te Wateringen te herzien dan wel aan te vullen, met uitzondering van het toevoegen van de tekening Situatietekening met straatkolken, ontvangen op 20-05-2020 (20-0153968) met betrekking tot de afwatering van het terrein en het verwijderen van een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg maken als overige benodigde toestemming.