

Bijlage I Beantwoording zienswijze(n)

Overwegingen naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze(n) tegen het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan en omgevingsvergunning te verlenen.

Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn zienswijze naar voren gebracht door:

- C. Prins, Van Straalenstraat 10, 2691 BT 's-Gravenzande;
- H. de Vries, Van Straalenstraat 12, 2691 BT 's-Gravenzande;
- R. de Roo, Van Straalenstraat 14, 2691 BT 's-Gravenzande.

De naar voren gebrachte zienswijze zijn als volgt samen te vatten:

1. Tot nog toe heeft er geen enkele communicatie plaatsgevonden tussen ons en de ontwikkelaar. Gezien de grote verwevenheid van percelen en ook de impact die het totale plan op onze woningen heeft, zou een dergelijk overleg moeten plaatsvinden.
2. De gemeente gaat uit van een volstrekt incorrecte feitelijke situatie op dit moment. Met instemming van de gemeente is er vergunningsvrij gebouwd bij nr. 10, terwijl ook de situatie bij de belendende woningen al zeker 40 jaar anders is dan nu door de gemeente en de ontwikkelaar wordt weergegeven. Met de feitelijke situatie zal rekening gehouden moeten worden.
3. Bij nr. 10 is de achtermuur met toestemming van de toenmalige eigenaar in gebruik als een buitenmuur. Bij nr. 12 is er minstens 40 jaar geleden tegen dezelfde muur een badkamer gebouwd. Volgens het plan zou die muur worden afgebroken. Dit is niet mogelijk nu sprake is van een gemeenschappelijke muur en in ieder geval van een mandelige muur die zonder instemming van ons niet kan worden verwijderd, dan wel kan worden gewijzigd. Daarmee wordt geen rekening gehouden.
4. Ten onrechte wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan zowel voor wat betreft de bebouwing als wel voor wat betreft de hoogte. Zo zal bij nr. 10 onaanvaardbare inkijk op de achtertuin ontstaan vanaf de balkons omdat de nieuwbouw te hoog is en ondanks het voorgeschreven matte glas toch inkijk mogelijk is vanaf de balkons.
5. Ook de bergingen en de hoogte van de woningen van het nieuwbouwcomplex zullen onaanvaardbare schaduw en zonnehinder bij onze woningen teweegbrengen. Weliswaar zijn er zonnetekeningen toegevoegd aan het dossier, maar die betwisten wij en die kloppen gewoon niet. In ieder geval blijkt daaruit wel dat we bij alle drie de huizen gedurende grote delen van het jaar schaduw hebben waar we veel hinder van zullen gaan ondervinden.
6. Het bouwplan is te groot en te massaal voor de geringe plek die er maar is. Weliswaar zijn we niet tegen woningbouw, maar wel op een wijze die geen hinder aan ons zal toebrengen.
7. In het plan wordt uitgegaan van vier parkeerplaatsen voor vijf appartementen. Dit aantal is een stuk lager dan de normen die gelden volgens de parkeernormering Gemeente Westland. Dit zal de parkeerdruk, die al aanzienlijk is, nog verder verhogen.
8. Ook maken we ons ernstig zorgen over de wijze waarop de woningen gebouwd zullen gaan worden. Er zal in ieder geval niet geheid mogen worden omdat onze woningen niet onderheid zijn en bovendien al heel oud zijn. Daarom is trillingvrij te werk gaan gewenst.

Onze reactie op de naar voren gebrachte zienswijze is de volgende:

- ad 1. Bij de geplande bouwwerkzaamheden hecht de initiatiefnemer veel waarde aan de mening en betrokkenheid van de omwonenden. Zij begrijpen dat veranderingen in de buurt invloed kunnen hebben op het dagelijks leven, en daarom is het voor hen van groot belang om de omwonenden te betrekken bij het proces. Het is dan ook onjuist dat er geen (enkele) communicatie heeft plaatsgevonden met belanghebbende in de omgeving. Tussen de eigenaar en de bewoners heeft via de app contact plaatsgevonden. Zoals via de app aangegeven op 19 november 2024 wenst initiatiefnemer een afspraak te initiëren in samenspraak met een aantal eigenaren van de Van Straalenstraat te 's-Gravenzande en de toekomstige bouwer/sloper om eventuele bijzonderheden in kaart te brengen. De voorkeur van initiatiefnemer gaat uit om op korte termijn (alsnog) een afspraak te verwezenlijken zodat eventuele hekelpunten tijdig in kaart kunnen worden gebracht en hierop kan worden geanticipeerd. Zij kijken uit naar de samenwerking met de buurt en willen er gezamenlijk voor zorgen dat de verbouwing op een verantwoorde en respectvolle manier plaatsvindt.
- ad 2. De tekeningen zijn gemaakt op basis van de digitale versie van de kadastrale kaart. Hierin staat geen bebouwing aangegeven in de tuinen van de naastgelegen woningen. In de luchtfoto's is te zien dat de tuinen bebouwd zijn. In overleg met de burens en met gebruik van andere kaarten kan worden bepaald hoeveel bebouwing er tegen de bouwmuur staat. In de uitvoering van het plan zal in overleg met de burens rekening worden gehouden met de bebouwing aan de erfgrans.
- ad 3. De voorkeur van initiatiefnemer gaat uit om desbetreffende muur te laten staan zodat dit geen hinder voor de naastgelegen woningen met zich meebrengt. Zoals tevens toegelicht bij punt 1 wenst initiatiefnemer in samenspraak met de eigenaren van de Van Straalenstraat 10, 12 en 14 te 's-Gravenzande hier afspraken over te maken. Dit om de kwaliteit van de toekomstige bouw te verbeteren en bewustwording te creëren over de voor- en nadelen van bepaalde keuzes welke bij de planvorming van het initiatief tot stand zijn gekomen.
- De muur staat de uitvoering van het gevraagde bouwplan, gelet op bovenstaande niet in de weg. Dit brengt met zich mee dat de eventuele mede-eigendom van de buitenmuur (mandeligheid) geen evidente privaatrechtelijke belemmering betreft die aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg staat.
- ad 4. Artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek biedt alleen bescherming tegen rechtstreeks uitzicht ("rechthoekig gemeten vanaf de opening") en niet tegen zijdelings uitzicht. Zijdelings uitzicht op andermans perceel levert dus geen onaanvaardbare inkijk op. Zie tevens de uitspraak over zijdelings uitzicht van de Raad van State (RVS:2022:3153, Raad van State, 202108052/1/R1). Gelet op bovenstaande levert het plan geen onaanvaardbare inkijk op.
- ad 5. Er bestaat geen enkele reden om aan te nemen dat de bezonningsstudie niet klopt zoals reclamant beweert. Niet alleen ontbreekt een onderbouwing om die bewering te staven, maar ook toont het onderzoek juist aan dat in de nieuwe situatie niet wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Cruciaal is echter dat het geldende bestemmingsplan hier op nagenoeg het hele perceel al bebouwing toestaat tot 6m hoog. Dit zijn dus bestaande rechten op dat perceel waarbij op 19 februari en 21 oktober niet zou worden voldaan aan de lichte TNO-norm. Bij een muur van 6m hoog zouden de achtergevels van onderhavige woningen aan de Van Straalenstraat op beide datums om 9:00-, 12:00- en 15:00 uur in de schaduw liggen. Op 21 juni zou de schaduw tot ca 12:00 uur op de achtergevels liggen en vanaf 15:00 zou de zon om de woningen heen draaien waardoor de achtergevels in de eigen schaduw komen te liggen. Met het voorliggende bouwplan wordt de achtertuint niet tot 6m hoog

bebouwd waardoor in de ochtend wel zonlicht valt op de achtergevels van in ieder geval Van Straalenstraat 10 en 12. Het bouwplan betekent op dit punt dus een vooruitgang ten opzichte van de bouwmogelijkheden zoals die nu gelden in het vigerende bestemmingsplan.

Overigens is de bestaande bebouwing op de achterste helft van het perceel in werkelijkheid al veel hoger dan 6m, doordat dat deel ook nog eens een redelijk hoge zadeldak heeft met een nokhoogte van naar schatting zo'n 9m. Hoewel in het bestemmingsplan in artikel 21.9 is geregeld dat een bestaand bouwwerk dat met vergunning is gerealiseerd tot de bestaande afmetingen op dezelfde plaats mag worden teruggebouwd is de dak niet meegenomen in de bezonningsstudie. De verbetering van de bezonning op de achtergevels van de woningen aan de Van Straalenstraat is met het nieuwe bouwplan in werkelijkheid dus nog groter dan de bezonningsstudie laat zien.

- ad 6. Het bezwaar dat de nieuwbouw te groot en massaal zou zijn voor deze plek kan niet worden onderschreven. De Sand Ambachtstraat is een oud lint met afwisselende functies en bebouwing van overwegend 1 of 2 bouwlagen, al dan niet met dak. Op enkele plekken is de bebouwing zelfs nog iets hoger. Een gebouw van 2 lagen met dak past stedenbouwkundig dus heel goed in dat straatbeeld. Wat betreft de inpassing op de plek laat de bezonningstudie zien dat de algehele situatie verbeterd ten opzicht van wat op basis van het bestemmingplan is toegelaten. In principe wijzigt de omvang van de bestaande bebouwing niet zoveel, behalve dat nu het achterste bouwdeel een dak heeft en dat in de nieuwe situatie het voorste deel een dak krijgt en de hoge bebouwing op het achterterrein verdwijnt.
- ad 7. Voor de beoogde ontwikkeling zullen er vier private parkeerplekken op het eigen terrein komen. De andere vier worden in de openbare ruimte opgelost. Hiervoor wordt binnenplans afgeweken op het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen. Het voldoet aan de hiervoor geldende eisen. Het aspect parkeren is hiermee in overeenstemming en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- ad 8. Vooropgesteld wordt dat het risico op schade aan omliggende woningen geen omstandigheid betreft op grond waarvan de gevraagde omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Ingeval de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend, staat het de aanvrager vrij om de vergunde activiteiten (waaronder heien) uit te voeren. Dit laat overigens onverlet dat de aanvrager gehouden is om maatregelen te treffen teneinde eventuele schade aan omliggende woningen zoveel als mogelijk te voorkomen. In dit kader kunnen wij, indien wij menen dat daartoe aanleiding bestaat, besluiten om voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voorafgaand aan start van de bouw en bijbehorende sloopwerkzaamheden een zogeheten nulmeting worden uitgevoerd bij Van Straalenstraat 10, 12 en 14 te 's-Gravenzande om eventuele (toekomstige) schade in kaart te brengen. De nulmeting biedt duidelijkheid wanneer er schade wordt veroorzaakt tijdens de bouw en bepaalt waar de aansprakelijkheid ligt. Desbetreffende rapportage zal met alle betrokken partijen gedeeld worden. De nieuw te plaatsen funderingspalen zullen trillingvrij worden geplaatst in overleg met de uitvoerende partij.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen redenen aanwezig om de zienswijze over te nemen.