



MCK Ontwerpen B.V.
t.a.v. De heer M C Klinkenberg
Wallerstraat 14A
2613 ZS DELFT

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
22 december 2023	8308205	Z2023-00003022	D2025-00004481	diversen
CONTACTPERSOON				DOORKIESNUMMER
Consulent Omgevingsloket Westland				14 0174
ONDERWERP		CLUSTER/TEAM		DATUM VERZONDEN
het ombouwen v bedrijfspand naar 5 woningen, realiseren van een kap en bergingen		DV / Bedrijven- en Omgevingscontactcentrum		27-01-2025

Geachte heer C Klinkenberg,

Op 22 december 2023 hebben wij van u de aanvraag om omgevingsvergunning, namens Ambachtelijk Wonen B.V./MCK Ontwerpen B.V., ontvangen voor het ombouwen v bedrijfspand naar 5 woningen, realiseren van een kap en bergingen op het perceel Sand-Ambachtstraat 80 t/m 88 (even) (aangevraagd als nummer 84) te 's-Gravenzande, kadastraal bekend GVZ00, sectie I, nummer 1926 en 4302. In deze brief besluiten wij op de betreffende aanvraag.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt, gelet op de artikelen 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
2. het bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij de afwijkingen worden toegestaan die worden genoemd in de bijlagen.

Voorschrift

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig dit besluit. De bijlagen die zijn opgesomd in de bijgevoegde inhoudsopgave en de documenten genoemd in de tabel in bijlage I maken deel uit van dit besluit.

Procedure

Wij hebben dit besluit, gelet op artikel 3.10, voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanaf 1 november 2024 hebben wij de aanvraag en het ontwerpbesluit

gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Bij de aanvraag waren onvoldoende gegevens en bescheiden verstrekt om te kunnen beslissen op de aanvraag. Op 8 februari 2024 bent u in de gelegenheid gesteld om tot 9 mei 2024 de aanvraag aan te vullen. Deze gegevens hebben wij op 13 juni 2024 ontvangen. Als gevolg daarvan is de termijn voor het beslissen op de aanvraag opgeschort met 91 dagen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn die in het onderschrift wordt genoemd. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het omgevingscontactcentrum via ons algemeen nummer 14 0174. E-mailen kan naar omgevingsloket@gemeentewestland.nl.

Houd hierbij het zaaknummer gereed, zoals dat bovenaan deze brief bij "zaak-/projectnr." is aangegeven. Dit nummer heeft u nodig bij elk contact met de gemeente Westland omtrent deze aanvraag.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
namens hen,
Teammanager Omgeving en Toezicht.

Dit document is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening onder.

Beroep tegen dit besluit

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen beroep instellen bij de rechtbank. Dit beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden.

Dien binnen zes weken een beroep in

Het beroep moet in ieder geval bestaan uit:

1. naam en adres;
2. handtekening;
3. datum van ondertekening;
4. een omschrijving van dit besluit. Het is handig om een kopie van het besluit mee te sturen;
5. reden(en) waarom u beroep instelt.

Dit staat in artikel 6:5, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij vragen u ook uw telefoonnummer te vermelden.

Mogelijk is het verstandig om advies te vragen aan het Juridisch Loket, uw rechtsbijstandsverzekeraar of een advocaat bij het schrijven van een beroepschrift.

U kunt op verschillende manieren beroep instellen

Het beroepschrift kan als volgt worden ingediend:

1. Per post: Rechtbank Den Haag t.a.v. sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag;
2. Digitaal: via rechtspraak.nl. Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben.

Vraag een voorlopige voorziening aan bij spoed

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen, als u al beroep ingediend heeft en er 'onverwijlde spoed' is. Dit staat in artikel 8:81, eerste lid, van de Awb. De voorzieningenrechter beslist of een voorlopige voorziening mogelijk is, totdat de bestuursrechter een uitspraak op het beroep doet. Voor het aanvragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

De voorlopige voorziening kan als volgt worden aangevraagd:

3. Per post: Rechtbank Den Haag t.a.v. de voorzieningenrechter - sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag;
4. Digitaal: via rechtspraak.nl. Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben.

Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuur. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken deel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ons zaaknummer Z2023-00003022, aangevraagd door MCK Ontwerpen B.V. Ambachtelijk Wonen veldh B.V. voor het project het ombouwen v bedrijfspand naar 5 woningen, realiseren van een kap en bergingen op het perceel Sand-Ambachtstraat 80 t/m 88 (even) (aangevraagd als nummer 84) te 's-Gravenzande, kadastraal bekend GVZ00, sectie I, nummer 1926 en 4302.

Activiteit(en)

A. Het bouwen van een bouwwerk	2
B. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	6

Overige bijlagen

I. De beantwoording van zienswijze(n)	9
II. De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit	13
III. Overige wet- en regelgeving	14



Bijlage A Het bouwen van een bouwwerk

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo genoemd) niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. Een toetsing aan deze gronden heeft plaatsgevonden.

Overwegingen

Bouwbesluit 2012

Het project voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening Westland 2005. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Ruimtelijke plannen

Het project vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum 's Gravenzande' en de paraplubestemmingsplannen 'Parkeernormen', 'Wonen Westland' en Horeca/hotel Westland' gelden. Het perceel waarop de activiteit wordt gebouwd heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. De activiteit is in strijd met de bij het bestemmingsplan gegeven voorschriften. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, maar gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wabo. Gelet op de overwegingen, als genoemd in Bijlage B, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, worden verleend.

Welstand

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 19 augustus 2024 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota genoemde criteria. Het advies is aan deze vergunning toegevoegd. Met het advies wordt ingestemd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

De gevraagde activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. De omgevingsvergunning kan worden verleend.



Voorschriften

Met betrekking tot de bouwactiviteit zijn volgende voorschriften aan deze vergunning verbonden:

Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het perceel dient na uitvoering blijvend te beschikken over 4 bruikbare parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals weergegeven op tekening 'NT100 Plattegrond nieuw' die aan deze vergunning is toegevoegd. Woninguitbreiding is alleen mogelijk indien de twee parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. Ook als voor het bouwen van de uitbreiding op zichzelf geen omgevingsvergunning nodig is.

Bouwbesluit 2012

Terreinleiding (artikel 6.18 Bouwbesluit 2012)

1. Een ondergrondse doorvoer van de vereiste afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.
2. De gebouwaansluiting van de genoemde vereiste afvoervoorziening op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.
3. Een gebouwaansluiting waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
 - a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
 - b. heeft een vloeiend beloop;
 - c. is waterdicht;
 - d. heeft een voldoende inwendige middellijn, en
 - e. bevat geen beer- of rottingput.
4. Op aanwijzing van het bevoegd gezag wordt bepaald:
 - a. indien voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 10.33, tweede lid, van de Wet milieubeheer aanwezig is waarop aangesloten kan worden: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van de vereiste afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater op dat riool of dat systeem noodzakelijke gebouwaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
 - b. indien voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwater-stelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop aangesloten kan worden en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van de vereiste afvoervoorziening voor hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke gebouwaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd, en;
 - c. of, en zo ja welke voorzieningen in de gebouwaansluiting moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Overige regelgeving

Bodemgesteldheid

De mogelijkheid om de bij de bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond te kunnen hergebruiken is onderhevig aan wettelijke bepalingen. Welke wettelijke bepaling aan de orde is, is afhankelijk van de voorgenomen of uiteindelijke eindbestemming van de grond. Geadviseerd wordt om in dergelijke gevallen contact op te nemen met de Omgevingsdienst Haaglanden, Afdeling



Toetsing & Vergunningverlening Milieu, afdeling T&V Bodem-Grondwater-Ontgronding, telefoon 070-2189902 (secretariaat), e-mail vergunningen@odh.nl, internet www.odh.nl.

Bij het slopen en bouwrijp maken van de locatie dient men alert te zijn op aanwijzingen welke alsnog op een eventuele bodemverontreiniging wijzen.

Meldingsplicht Archeologie

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Tevens vragen wij u contact op te nemen met de gemeentelijke archeoloog, cluster Ruimte, team Omgeving en Toezicht.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met betrekking tot de bouwactiviteit moeten, voor een nadere beoordeling, nog de volgende gegevens en bescheiden worden aangeleverd:

Algemene sterkte van de bouwconstructie (artikel 2.2 lid 1 sub a en b Regeling omgevingsrecht)
Ten minste drie weken voordat met de uitvoering van het betreffende bouwdeel (al dan niet geprefabriceerd) wordt begonnen, moeten de volgende gegevens aan het cluster Ruimte van de gemeente Westland ter goedkeuring worden overgelegd:

- Een schriftelijke toelichting op het constructief ontwerp, de constructieve samenhang en het stabiliteitsprincipe, ook met betrekking op de constructieve opbouw en samenhang van de bestaande constructie en de wijzigingen daarvan;
- Gewichts- en stabiliteitsberekening;
- Sondeerrapport met funderingsadvies, inclusief een berekening van het paal draagvermogen;
- (archief)Tekeningen en (controle)berekeningen van de bestaande blijvende constructie.
- Tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en houtconstructies met daarin tenminste de hoofdmaten, -afmetingen, overspanningsrichtingen van vloeren en daken, stabiliteitsvoorzieningen, dilataties en de principedetails en materiaalaanduidingen van karakteristieke constructieonderdelen:
 - Hoofddraagconstructie
 - Fundering en samenhang met de bestaande fundatie en belending
 - (Systeem)vloeren
 - Wanden
 - Kolommen
 - Liggers
 - Spanten
 - Raveelbalken
 - Kap
 - Prefab
 - Lateien
 - Trappen
 - Verbindingen/verankeringen
 - Hulpconstructies
 - Damwanden
- Volledige berekening betreffende wateraccumulatie aangaande het stalen dak.
- Herberekeningen en eventuele gewijzigde tekeningen van alle beton-, staal- en houtconstructies voortkomend uit opmerkingen onzerzijds.



- De opgenomen brandwerendheidseis van staalconstructie op de bouwkundige tekeningen (document 2024-00019624) klopt niet. De brandwerendheidseis van de hoofddraagconstructie dient bepaald en vermeld te worden op de constructieve stukken.

Algemene sterkte van de bouwconstructie (artikel 2.2 lid 1 sub a en b Regeling omgevingsrecht)

Na het inbrengen van de funderingspalen, uiterlijk twee dagen voor het storten van het beton voor de fundering, dienen de volgende gegevens aan het cluster Ruimte van de gemeente Westland ter goedkeuring te worden overgelegd:

- een heirapportage;
- kalenderstaten of boorstaten;
- trillingsmetingen;
- een akoestisch rapport;
- paalmisstanden en een beschrijving van de eventueel hierdoor ontstane wapeningsconsequenties.

Afvoer van afvalwater en fecaliën (artikel 2.2 lid 5 sub d Regeling omgevingsrecht)

Ten minste drie weken voordat met de uitvoering wordt begonnen, moeten een leidingplan inclusief tekenwerk en een capaciteitsberekening aan het cluster Ruimte van de gemeente Westland ter goedkeuring worden overgelegd.

Afvoer van hemelwater (artikel 2.2 lid 5 sub d Regeling omgevingsrecht)

Ten minste drie weken voordat met de uitvoering wordt begonnen, moeten een leidingplan inclusief tekenwerk en een capaciteitsberekening aan het cluster Ruimte van de gemeente Westland ter goedkeuring worden overgelegd.

Wijze van indienen

De nog in te dienen gegevens en bescheiden moeten via het omgevingsloket online worden aangeleverd onder het oorspronkelijke OLO nummer. Dit kunt u doen door naar "Mijn overzicht" in uw persoonlijke OLO pagina te gaan. Open de eerder ingediende aanvraag en laad de aanvullende gegevens in bij de oorspronkelijke aanvraag als bijlage. Vergeet u niet te klikken op "Aanvulling indienen" na het inladen van de bijlagen.



Bijlage B Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking)

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

Het aangevraagde project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande' en de paraplubestemmingsplannen 'Parkeernormen', 'Wonen Westland' en Horeca/hotel Westland' en op de volgende aspecten.

Bestemmingen

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie b1' en 'specifieke vorm van bedrijf-3 (artikel 3). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' (artikel 16).

Gebruiksregels

Ingevolge artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de voor bedrijf aangewezen gronden bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie B1': bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1 en - 2': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

aanduiding	bedrijfsactiviteit	SBI-code
specifieke vorm van bedrijf - 1	opslag en visgroothandel	5138, 5139
specifieke vorm van bedrijf - 2	dienstverlening ten behoeve van de landbouw	014.1

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': tevens voor ambachtelijke bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen.



De aanvraag betreft het ombouwen van een bedrijfspand naar 5 woningen. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Bouwregels

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels, een toetsing aan de bouwregels heeft daarom niet plaatsgevonden.

Paraplubestemmingsplan 'Wonen Westland'

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op kamerbewoning, recreatieve verhuur, woningsplitsing of woningsamenvoeging. Daarom zijn op het gevraagde project de algemene bouwregels en regels strijdig gebruik van artikel 3 van genoemd paraplubestemmingsplan niet van toepassing. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met genoemd paraplubestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

Het gebruik van gronden en bouwwerken is op grond van artikel 3.1 van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarom is het gevraagde project getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Het beoogde project voldoet niet aan deze beleidsregel en is daarmee niet in overeenstemming met artikel 3.1 van voornoemd bestemmingsplan. Het is daarbij noodzakelijk om op grond van artikel 3, eerste lid, onderdeel b onder 3 binnenplans af te wijken.

Paraplubestemmingsplan 'horeca/hotel Westland'

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op een horecabedrijf, hotel of bed & breakfast. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met de planregels van genoemd paraplubestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijken

Voor de activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4.

Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 2.27 lid 1 Wabo is aangegeven dat in de in het Bor aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van genoemd artikel geeft aan dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het ingediende project valt binnen een door de raad op 8 december 2020 aangewezen categorie. Het betreft een geval genoemd in bijlage 3 bij de "Verordening op de raadsinformatieavonden en raadscommissies van de Raad van de



gemeente Westland 2020" onder B1. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

Overwegingen

Voor de overwegingen met betrekking tot het bouwplan wordt verwezen naar de ontwerp ruimtelijke onderbouwing "Sand-Ambachtstraat 84 te 's-Gravenzande" met kenmerk NL.IMRO.1783.abp00000010g03.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden:

Meldingsplicht Archeologie

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Tevens vragen wij u contact op te nemen met de gemeentelijke archeoloog, cluster Ruimte, team Omgeving en Toezicht.



Bijlage I Beantwoording zienswijzen

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 erfgrns.
- 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 achtertuin 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 zadelpak 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 kap 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 kap. Op enkele plekken is de bebouwing zelfs nog iets hoger. Een gebouw van 2 lagen met kap 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 kap heeft en dat in de nieuwe situatie het voorste deel een kap 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.



Bijlage II Lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit

Documentnaam	Documentnummer
* Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00021283
* Situatie schets BVP	D2023-00021279
* Projectberekening transformatie van bedrijfspand naar woongebouw van vijf woningen	D2023-00021280
* Bouw- Sloopveiligheidsplan	D2023-00021278
* Verkennend bodemonderzoek	D2023-00021277
* 230361-001 Constructieprincipe	D2023-00021275
* Controleblad luchtverversing	D2023-00021273
* Constructieve uitgangspunten	D2023-00021272
* Controleblad daglicht	D2023-00021271
* Nader bodemonderzoek	D2023-00021269
* Onderzoek geluidsuitstraling buitenunits	D2024-00019630
* onderzoek geluidsabsorptie verkeersruimte en isolatie technische ruimte	D2024-00019629
* Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012	D2024-00019628
* Notitie externe veiligheid	D2024-00019627
* rekentool hemelwaterverordening	D2024-00019626
* Controleblad VR, VG en GO	D2024-00028076
* BT-010 tekeningenboek	D2024-00035715
* Watersleutel	D2024-00035712
* Ruimtelijke onderbouwing	D2024-00038343
* Prijsklasse en differentiatie	D2024-00043539
* Adviesformulier Commissie Omgevingskwaliteit Z2023-00003022	D2024-00038341
* Ruimtelijke onderbouwing Sand Ambachtstraat 84 's-Gravenzande	D2025-00003946



Bijlage III Overige wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt diersoorten en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. De geplande werkzaamheden kunnen schadelijk zijn. In bepaalde situaties kan er van de verboden worden afgeweken met een vrijstelling of een ontheffing. Voordat een ontheffing kan worden afgegeven moet eerst duidelijk zijn welke beschermde soorten er aanwezig zijn en hoe eventuele schade aan de beschermde soorten kan worden voorkomen. Een ecologisch deskundige kan daarbij helpen. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de [Rijksoverheid](#) en in de "[Routeplanner beschermde natuur binnen de omgevingsvergunning](#)".

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de vergunning voor het bouwen;
- alle gewaarmerkte stukken als behorende bij het besluit;
- het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

De definitieve ligging van peil=0 ten opzichte van N.A.P. dient in overleg met de gemeente Westland, onderdeel Toezicht van het team Omgeving en Toezicht te worden bepaald. Eventueel op tekening aangegeven maatvoering van peil=0 ten opzichte van N.A.P. komt hiermee te vervallen en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De wijze van mededeling van de aanvang van de bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, moet de vergunninghouder dit door toezending van het bijgevoegde daarvoor bestemde formulier melden.

De wijze van mededeling beëindiging van de bouwwerkzaamheden

Uiterlijk op de laatste dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder dit, door toezending van het bijgevoegde daarvoor bestemde formulier, melden.

Het bouwwerk mag niet in gebruik gegeven of genomen worden, voordat het genoemde gereedmeldingsformulier door gemeente Westland is ontvangen.



Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Ter voorkoming of beperking van geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Ter voorkoming of beperking van trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Ter voorkoming of beperking van stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan

De hierboven genoemde te treffen maatregelen ter voorkoming van onveilige situaties en ter beperking van hinder tijdens het bouwen moeten worden vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ten minste:

- a. een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;



- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Het scheiden van en het op de bouwplaats gescheiden houden van het bouwafval in fracties

Het bouwafval worden ten minste gescheiden in de volgende fracties:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- steenachtig bouwafval;
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- bitumineuze dakbedekking;
- teerhoudende dakbedekking;
- teerhoudend asfalt;
- niet-teerhoudend asfalt;
- dakgrind;
- overig afval.

De gevaarlijke stoffen worden niet gemengd of gescheiden. De fracties worden op het bouwterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd. Voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt hoeven de steenachtige, het gips, de dakbedekking en het asfalt niet gescheiden te worden.

Overige benodigde toestemmingen

Naast deze verleende omgevingsvergunning hebt u de volgende vergunningen nodig

- een [aansluitvergunning](#) voor een aansluiting van een particulier riool op het openbaar riool of CAD-systeem op grond van onze [Verordening Afvalwater, hemelwater en grondwater](#).

Ook heeft u waarschijnlijk een [watervergunning of melding](#) nodig. Meer informatie kunt u vinden op <https://www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/>.

Daarnaast moet u ook de volgende meldingen doen:

- een [sloophmelding](#), via het [Omgevingsloket](#)
- een graafmelding (KLIC) ter voorkoming van graafschade. Volgens de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon), verplicht om elke mechanische grondroering te melden bij het Kadaster. Graafmeldingen kunt u digitaal doen of



telefonisch via 0800-0080. Meer informatie kunt u vinden op www.kadaster.nl/klic. Voor een melding brengt het Kadaster kosten in rekening.

- een melding voor het doen van werkzaamheden in verband met de aanleg, instandhouding en opruiming van kabels ten dienste van een openbaar elektronisch communicatienetwerk in of op openbare gronden. Meer informatie kunt u vinden op onze gemeentelijke website, product [kabels en leidingen aanbrengen in openbare grond](#) en in onze [Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur gemeente Westland 2020](#).

Beschadigingen direct herstellen

Openbare verhardingen en andere openbare goederen bij of grenzend aan het bouwwerk mogen niet worden beschadigd door werkzaamheden welke verband houden met het te realiseren bouwwerk. Indien dit toch het geval is, moet de beschadiging direct worden hersteld.

Inrichting openbare ruimte

De exacte inrichting van de openbare ruimte zoals weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde situatie- en/of inrichtingstekening(en) is onder voorbehoud en dient nog verder afgestemd te worden met de afdeling Ruimte, team Civiel Beheer van gemeente Westland. Aan de openbare inrichting op de bij de aanvraag gevoegde situatie- en/of inrichtingstekening(en) kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Beheer openbare ruimte

Voor het plaatsen van keten, containers, (gedeeltelijke) wegafzettingen en materieel op een openbare plaats dient vooraf overleg gepleegd worden. Neem hiervoor tijdig contact op met het onderdeel Bouw- en woningtoezicht van het cluster Ruimte, bereikbaar op het algemene telefoonnummer van gemeente Westland 14 0174. De toezichthouder ter plaatse kan aangeven of de plaatsing wel of niet is toegestaan. Soms is een ontheffing nodig. Bespreek met de toezichthouder ter plaatse of dit aan de orde is. Is dit aan de orde, dan kunt u de ontheffing aanvragen via [Voorwerpen/stoffen op de openbare weg plaatsen | Gemeente Westland](#). Voor de aanvraag hiervan is onder andere opgaaf van de locatie, het aantal m², de termijn dat de grond in gebruik zal zijn en het doel noodzakelijk.