



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

[REDACTED]

Postbus 391  
2670 AK NAALDWIJK

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
24 december 2020	1601 /OLO.5702191	W-AV-2020-3069	21-0060150	1
CONTACTPERSOON				DOORKIESNUMMER
de heer [REDACTED]				(0174) [REDACTED]
ONDERWERP		CLUSTER/TEAM		DATUM VERZONDEN
verzoek aanvullende gegevens		RU/ Omgeving en Toezicht		01-02-2021

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van de, namens R.J. Verkade Installaties B.V., ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van 29 appartementen op het perceel Kerkstraat 58-60 te Kwintsheul met de volgende activiteit(en):  
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;  
delen wij u het volgende mee.

#### Volledigheid

Uw aanvraag is getoetst op volledigheid. Onze conclusie is dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn om op de aanvraag te kunnen beslissen. De ontbrekende gegevens en bescheiden staan per activiteit in de bijlage bij deze brief. De ontbrekende gegevens moeten uiterlijk binnen een termijn van 13 weken na verzending van deze brief in ons bezit zijn. U dient er rekening mee te houden dat de beslistermijn wordt opgeschort vanaf de dag na verzending van deze brief. De termijn gaat weer lopen op de dag dat alle gevraagde gegevens ontvangen zijn of de termijn daarvoor is verstreken.

De aanvulling moet 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 uploaden van de bijlagen.

Wanneer u de aanvraag niet of in onvoldoende mate aanvult, kunnen wij besluiten uw aanvraag niet te behandelen.

#### Weigering

Bij een eerste inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat sprake is van weigeringsgronden die niet kunnen worden weggenomen. Dit betreft de volgende onderdelen:



*Wonen:*

Het plan voldoet niet aan de Woonvisie Westland vanwege het ontbreken van betaalbare woningen.

*Verkeer/parkeren*

Gelet op de opgegeven type en prijsklassen woningen in de ruimtelijke onderbouwing is een totaal van 53 danwel 56 parkeerplaatsen vereist op basis van de parkeernormering westland. Van de getekende 55 parkeerplaatsen zijn er 5 niet akkoord, waardoor er maar 50 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is een tekort.

De uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen is onduidelijk. Er moeten minimaal 9 parkeerplaatsen bereikbaar zijn voor bezoekers, in de ruimtelijke onderbouwing staat dat de parkeerplaatsen in de kelder niet openbaar zijn.

De ontsluiting van de parkeerplaatsen op maaiveld direct naar de weg is vanuit verkeersveiligheid onacceptabel vanwege de aanwezigheid van een fietspad en trottoir.

Er kan daarom geen positief advies vanuit Verkeer gegeven worden.

*Stedenbouwkundig*

In 2011 is het integraal ontwikkelingskader Kwintsheul (ROK) vastgesteld. Hierin worden duidelijk de kaders geformuleerd waar voor ontwikkelingen op deze locatie aan moet worden voldaan.

Door de halfverdiepte parkeerlaag en het hoge aantal appartementen voelt en oogt het complex erg compact maar wel erg massaal. Door de lange, diepe appartementen ontstaat er zelfs een wandwerking.

De hoge massaliteit van het gebouw en de wandwerking worden nog eens mede benadrukt doordat het parkeren niet meer onder de grond plaatsvindt maar op maaiveld. Weliswaar onder het gebouw, maar duidelijk herkenbaar in de straat. Hierdoor ontstaat een compact hoger volume, de hoogte is 5 à 6 lagen aan de achterzijde tegen Quintus en 4 à 5 lagen aan de Kerkstraat. Qua volume en dichtheid past dit meer in het centrum van de kern dan aan de rand van het dorp, waar je het ruim dorpse karakter terug wilt zien.

Door het ontbreken van een plint met een open gewerkte gevel met een programma is er geen contact met de straat. Dit sociale contact is een kenmerk dat hoort bij een dorpse uitstraling en dat ontbreekt hier. Dat het parkeren ook deels in het groen wordt gestald, is zeer onwenselijk en bevestigt min of meer dat het programma veel te druk is.

Het plan voldoet hiermee niet aan de randvoorwaarden uit het ROK. Er kan daarom geen positief stedenbouwkundig advies gegeven worden.

*Afvalinzameling*

In de gemeente Westland dient de afvalinzameling voor een (woon)gebouw in principe inpandig plaats te vinden. Daarbij dient de ruimte voor containers afgestemd te worden op het aantal vereiste containers. Deze ruimte moet ook zodanig bereikbaar zijn dat containers makkelijk op de inzamel dag aan de openbare weg geplaatst kunnen worden. De hellingbaan naar de parkeergarage en het verhoogd maaiveld zijn niet geschikt om met rolcontainers overheen te lopen.

*Bouwkundig*

Hoewel geen toetsgrond voor een aanvraag voor afwijken van het bestemmingsplan, is gebleken dat er te weinig buitenbergingen in relatie tot het aantal woningen als bedoeld in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012 aanwezig zijn. Een gezamenlijke fietsenberging/scootmobielruimte wordt niet

gezien als gelijkwaardige oplossing in plaats van de vereiste individuele buitenberging per woning. Ook is de bereikbaarheid van de bergingen voor fietsers en voetgangers onvoldoende. Het moeten aanpassen van de bergingen kan invloed hebben op de ruimtelijke verschijningsvorm van het plan.

U kunt uw project dan ook niet realiseren. Wij adviseren u de aanvraag in te trekken via een schriftelijk verzoek en in overleg met ons te treden om na te gaan welke mogelijkheden aanwezig zijn om te komen tot een nieuwe aanvraag die wel realiseerbaar is.

Het intrekken van een aanvraag omgevingsvergunning voordat deze in behandeling genomen wordt, is kosteloos. Wanneer een besluit op de aanvraag genomen wordt, zijn leges conform de legesverordening Westland 2020 van toepassing.

#### Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het bedrijvencontactcentrum via ons algemeen nummer 14 0174. E-mailen kan naar [bedrijven@gemeentewestland.nl](mailto:bedrijven@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,  
team Omgeving en Toezicht,



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

**BIJLAGE W-AV-2020-3069: Indieningsvereisten****Indieningsvereisten Mor RO (afwijken bestemming)**

- Aanduiding op de situatietekening van de wijze van ontsluiting.  
De aansluiting van de in-/uitrit en parkeerplaatsen op openbaar gebied;
- In de 3D impressies ontbreekt de bestaande woonbebouwing ten noordoosten van het perceel;
- Een bezonningstudie;
- De prijsklassen van de woningen (inclusief bedragen).
  
- Een stikstofdepositieberekening gebaseerd op de Aerius calculator versie vanaf 15 oktober 2020.
  
- Een aanmeldnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van het Besluit Milieueffectrapportage. Meer informatie kunt u vinden via de volgende link [infomil.nl](http://infomil.nl)