

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN Gemeentehuis 's-Gravenzande

	Instantie	Reactie	Beantwoording
1.	Inspreker 1	Inspreker vraagt waarom er geen woningen aan de Langestraat worden gerealiseerd.	Het plan is na voorontwerp (deels) aangepast. Aan de kant van de Langestraat bevinden zich de bestemmingen 'Horeca' en 'Gemengd' met detailhandel op de begane grond. Woningen zijn ter plaatse mogelijk op de verdiepingen.
2.	Inspreker 2	Inspreker heeft bezwaar tegen de woningbouw en de 650 m2 detailhandel op de begane grond. Dit was volgens Inspreker niet de keuze die de klankbordgroep heeft gemaakt. De ruimte op de begane grond zou volgens hem worden bestemd voor welzijn, bibliotheek en Okido (1100 m2).	Bij de inzending van New Lake op de prijsvraag zat een alternatief bouwprogramma met een combinatie van woningbouw en ongeveer 300 m² aan detailhandel inbegrepen. Uiteindelijk is na verdere uitwerking inderdaad gebleken dat de vestiging van de bibliotheek en Vitis ter plaatste niet haalbaar is. Het bestemmingsplan is daarom ten opzichte van het voorontwerp deels aangepast. Aan de zijde van de Langestraat ligt de bestemming 'Gemengd' waar op de begane grond detailhandel is toegestaan. Het overige gedeelte dat voorheen als maatschappelijk was bestemd, heeft nu de bestemming 'Wonen' gekregen. Op verzoek van het college zijn meer sociale woningen aan het woningbouwplan toegevoegd.
3.	Inspreker 3	Inspreker geeft aan dat het plan budgettair neutraal zou moeten zijn, maar dat is volgens hem niet het geval. Volgens inspreker is dat in strijd met de keuze die de klankbordgroep heeft gemaakt. Daar werd namelijk gekozen voor huisvesting van de bibliotheek en Vitis.	Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het mogelijk maken van woningen en een horeca en detailhandelfunctie op de begane grond. Of een plan budgettair neutraal zou moeten zijn, is geen onderdeel van de ruimtelijke procedure. Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten waarin de anterieure kosten zijn opgenomen.
4.	Inspreker 4	<i>a. Bouwhoogte</i> Inspreker geeft aan dat er sprake is van een forse toename van de maximale bebouwingshoogte. Volgens hem wordt hierdoor zon- en daglicht van het pand ontnomen. Vervolgens geeft inspreker aan dat hij door de hogere bebouwing uitzichtschade leidt waardoor er volgens hem waardevermindering van zijn pand optreedt.	<i>a.</i> In Bijlage 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan is een bezonningsstudie opgenomen, waaruit blijkt dat slechts op 21 oktober rond 10.30 uur 10 minuten minder zon op de voorgevel van het pand van inspreker staat. De invloed van de nieuwe bebouwing op de wijziging van de bezonning verslechtert dan ook nauwelijks ten opzichte van de bestaande situatie. Voorts bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Op dit moment heeft Inspreker overigens ook geen vrij uitzicht. Inspreker kijkt nu tegen een dichte wand met bebouwing aan. In de nieuwe situatie komt er aan de Van Geeststraat een binnentuin van 15 bij 44 meter en verschuift een groot deel van de bebouwing naar achter. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Indien Inspreker meent schade van het bestemmingsplan te ondervinden, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade indienen. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.

	<i>b. Meer bebouwing mogelijk</i> Volgens inspreker sluit de bebouwing niet aan bij de maat en schaal van de te saneren bebouwing. Vervolgens stelt Inspreker nogmaals dat zijn vrije uitzicht wordt beperkt en dat er schaduwwerking optreedt. <i>c. Redelijke eisen van welstand</i> Inspreken is van mening dat het gebouwencomplex een zodanig massaal karakter	b. Of de nieuwe bebouwing aansluit bij de oude te verwijderen bebouwing is niet relevant voor de ruimtelijke procedure. Deze bebouwing verdwijnt immers en er worden nieuwe ruimtelijke kaders gesteld. Van belang is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dat - is gelet op de onderzoeken - het geval. Voorts is de ontwikkeling passend in de omgeving. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande' zijn momenteel aan de Sand-Ambachtstraat goot- en bouwhoogtes toegestaan van respectievelijk 10m en 14m. Het bestaande gemeentehuis heeft aan deze zijde een goothoogte van iets minder dan 7m en een nokhoogte van zo'n 11,5m. Daar zou nu dus zondermeer nog ongeveer een bouwlaag bij op mogen. Tevens kent het bestaande gebouw met uitzondering van het oude raadhuis een éénheid in architectuur en vormt daarmee een grotere korrel in het stedelijke weefsel. Het nieuwe bestemmingsplan laat met een maximale goothoogte van 11m en bouwhoogte van 14,5 m aan de zijde van de Sand-Ambachtstraat iets meer toe dan het geldende plan. Ook is het bouwvlak iets vergroot en ligt enkele meters dichterbij de woning van inspreker. Daar staat echter tegenover dat het nieuwe bouwplan in beeld is opgebouwd uit een aantal individuele panden, waarmee de korrelgrootte veel kleiner wordt en de bebouwing beter past in het karakter van de Sand-Ambachtstraat. Deze beoogde kwaliteit is ook uitdrukkelijk vastgelegd in het voor dit plan opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 6). Op grond deze overwegingen en daarbij ook de verdichtingsopgave die de gemeente Westland heeft in ogenschouw nemend, achten wij de beoogde bebouwing aan de Sand-Ambachtstraat passend en gewenst. Doordat het bouwvlak van het appartementengebouw op de hoek van de Sand-Ambachtstraat en de Van Geeststraat dichterbij de Sand-Ambachtstraat komt te liggen, ligt de bebouwing aan de Sand-Ambachtstraat in één lijn in het historische lint. Hierdoor past de bebouwing in de bebouwingsstructuur van de Sand-Ambachtstraat. Inspreker geeft aan dat de bebouwing niet aansluit op de bebouwingsstructuur. Gelet op de bouwhoogte en de omvang van de ontwikkeling, past deze vanuit stedenbouwkundig opzicht goed in de omgeving. Voor zover Inspreker stelt schade te lijden als gevolg van beperking van zijn vrije uitzicht en schaduwwerking, wordt verwezen naar punt a. c. Momenteel mag er tot op circa 5m van de Van Geeststraat volgens het bestemmingsplan gebouwd worden tot een
--	---	--

	krijgt, dat er volgens hem sprake is van strijdigheid met de redelijke eisen van welstand. <i>d. Onderhoud groen en overlast jongeren</i> Volgens Inspreker blijkt onvoldoende hoe wordt voorzien in het onderhoud van het groen en zal de bestemming 'Groen' leiden tot overlast van jongeren. <i>e. Uitstraling bebouwing</i> Inspreker is van mening dat het gevelbeeld aan de zijde van de Van Geeststraat geen uitstraling heeft. Voorts stelt Inspreker dat een gedeelte van de nieuw te bouwen panden uitsteekt ten opzichte van het straatbeeld en de doorgang. Dit past volgens Inspreker niet in de bebouwingsstructuur.	goothoogte van 11m en een bouwhoogte van 14m. Zoals in de ruimtelijke visie is aangegeven achten wij aan de Van Geeststraat hogere bebouwing mogelijk vanwege bestaande grootschaliger bebouwing. Dit betreft naast het bestaande gemeentehuis ook de 3½ bouwlagen hoge bebouwing ter plaatse van de Hoogvliet supermarkt en daartegenover gelegen kopgevel van de gestapelde bebouwing aan de Van de Horstweg. Zoals eerder aangegeven mag het bestaande gemeentehuis ook nog met circa één bouwlaag worden verhoogd. Nu de bebouwingslijn aan de Van de Geestweg verder van de weg wordt geplaatst, achten wij de beoogde bebouwing niet te massaal en derhalve passend in de omgeving. Wat betreft strijdigheid met de redelijke eisen van welstand moet worden opgemerkt dat dergelijke eisen niet primair betrekking hebben op de omvang van de bebouwing, maar meer op de architectonische vormgeving van de bebouwing. Voor die vormgeving is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan) opgesteld, waarin onder andere is vastgelegd dat de gevels moeten worden opgebouwd uit individuele panden waarmee het gebouw een kleinschaliger bebouwingsbeeld krijgt. Het beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd, waarna het beeldkwaliteitsplan deel uitmaakt van de Welstandsnota. d. In een bestemmingsplan wordt niet aangegeven op welke wijze in onderhoud wordt voorzien. Wel wordt in het kader van de uitvoerbaarheid gekeken of het plan financieel haalbaar is. In casu is er geen sprake van openbaar groen, maar van een binnentuin. Het groen zal dan ook door de nieuwe eigenaren worden onderhouden. Aangezien er geen sprake is van openbaar groen, is de binnentuin dan ook niet voor een ieder toegankelijk en is overlast van jongeren hier niet waarschijnlijk. e. Of een gevelbeeld uitstraling heeft, is niet aan de orde in een ruimtelijke procedure. Er wordt immers slechts een bepaald gebruik en een bepaalde omvang ruimtelijk mogelijk gemaakt. Het gevelbeeld van het nieuwe pand is in tegenstelling tot het bestaande gemeentehuis inderdaad opgebouwd uit individuele panden, teneinde de korrelgrootte van het bebouwingsbeeld kleiner te maken. Dit resulteert ook in het beeld van een individueel pand op de hoek van de Van Geeststraat - Sand-Ambachtstraat. Wat betreft de gevelindeling aan de zijde van de Van Geeststraat kan worden vermeld dat de
--	---	---

		welstandscommissie positief heeft gereageerd op het beoogde bouwplan. De voorgevel van het pand naast het raadhuis ligt een stuk naar achteren ten opzichte van het raadhuis en het andere pand ligt in dezelfde lijn van het raadhuis. Dit past in het beeld van de Langestraat met kleine verspringen in de rooilijn. Het enige dat enigszins uitsteekt is een erkertje op de eerste verdieping. Dit komt ook elders voor in de Langestraat en past in de bebouwingsstructuur. f. Artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht ziet niet op bestemmingsplanprocedure. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een wettelijke vooroverlegpartner ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan is dan ook aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voorgelegd. Voorafgaand aan de procedure is overigens al advies gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Voor de bouw van de ontwikkeling zal voor de activiteit wijzigen van een monument een omgevingsvergunning worden aangevraagd. g. In de toelichting is ten aanzien van de hoeveelheid parkeerplaatsen geen conclusie getrokken. In alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Westland is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de functies die worden gerealiseerd. In artikel 17.4 van de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting het gebruik van de gronden slechts toegestaan als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland'. Hieraan is dan ook getoetst bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van het complex. Hiermee is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid zal zijn. In de planvorming is aangegeven dat parkeren - gelet op de huidige parkeerdruk - geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. h. Indien sprake is van schade als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden, is in beginsel degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt, daarvoor aansprakelijk. Dat is de uitvoerder van de werkzaamheden of zijn/ haar opdrachtgever. Om te kunnen constateren of er schade is als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden, is het noodzakelijk
	<i>f. Rijksmonument</i> Volgens Inspreker moet er op grond van artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht een advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap worden gevraagd. <i>g. Parkeren</i> Volgens inspreker wordt niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen. <i>h. Fundering</i> Inspreker is van mening dat niet uit het bestemmingsplan blijkt op welke wijze onderzoek wordt gedaan naar schade aan de woningen in de Sand-Ambachtstraat	

			om de staat van bestaande bouwwerken vast te leggen zoals deze is vóór aanvang van de werkzaamheden. Dit onderzoek wordt door de uitvoerder verricht en vastgelegd in een zogenaamde nulmeting. Hierbij wordt rekening gehouden met alle reeds bestaande schade, zettingen, scheurvorming etc. Mocht er na de opname schade ontstaan, dan is de nulmeting een middel om aan te tonen dat er schade is ontstaan. Eventuele schade als gevolg van graaf en heiwerkzaamheden kunnen op basis daarvan worden verhaald bij de uitvoerder. Dit onderzoek vindt niet plaats in het kader van de ruimtelijke procedure.
--	--	--	--