

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN "Gemeentekantoor Monster - voorbereidingsfase bestemmingsplan"

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	21-0291206, ontvangen op 11 oktober 2021.	Reclamant geeft aan dat de nieuwe bebouwing aan de zijde van appartementencomplex de Geuzenburght wordt gebouwd. Hierdoor wordt volgens reclamant de openheid, zoals deze was ten tijde van het reeds gesloopte gemeentehuis, volledig teniet gedaan. Het deel van de Choorstraat richting Kloosterlaan zal geheel ingebouwd aanvoelen en het gevoel van een donkere steeg wordt versterkt. Hierdoor zal ook een gevoel van onveiligheid ontstaan. Reclamant vraagt hier bij het definitieve ontwerp rekening mee te houden.	Het klopt dat het nieuwe appartementencomplex een andere vorm en massaopbouw heeft dan het voormalig gemeentekantoor. Er is gekozen voor het creëren van een wand richting de openbare ruimte van maximaal 4 bouwlagen hoog aan de westzijde van het bouwperceel. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het realiseren van een passend straatprofiel tussen het appartementencomplex de Geuzenburght en het nieuwe appartementencomplex. Dit is zeker geen steeg, maar een profiel waar zowel ruimte voor doorstroming (auto's en voetgangers) als te parkeren auto's en bomen worden gerealiseerd. Voor wat betreft het onveiligheidsgevoel wordt er met name aandacht besteed aan zowel entrees als verblijffuncties in woningen aan deze zijde van de straat. Dit draagt bij aan de sociale cohesie en levendigheid in de straat.
		Volgens reclamant is het onduidelijk waar de parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd worden. Indien de parkeerplaatsen ter plaatse van de W op de planverbeelding worden gerealiseerd vraagt reclamant het gebouwdeel met een hoogte van 13 meter om te draaien om de leefbaarheid uit bovenstaande punt te verbeteren.	In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Het programma voor deze locatie is bepaald aan de hand van het amendement 13-B, welke in de raad van 21 mei 2019 is behandeld. Er zijn meerdere massastudies bekeken voordat de opzet van het huidige bouwvlak tot stand is gekomen. Eén van de randvoorwaarden uit het amendement is dat er

			parkeren op maaiveld onder het gebouw wordt gerealiseerd. Omdat de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de omgeving ook behouden blijven, is het wenselijk om de nieuwe parkeerplaatsen (voor de bewoners van het appartementencomplex) uit het zicht te realiseren, zodat de 'auto' niet nog meer domineert en er meer mogelijkheden zijn om de openbare ruimte in dit gebied te verbeteren. Dit is een van de factoren waarom het appartementencomplex op deze manier georiënteerd is en de parkeerplaatsen op een binnenterrein, achter de woningen, gerealiseerd worden.
		Reclamant geeft aan dat voor ieder te bouwen woning één parkeerplaats gerealiseerd zal worden. Reclamant wil weten of er een verplichting zal komen voor betreffende bewoners om deze parkeerplaatsen te gebruiken of dat deze parkeerplaatsen apart bij te huren zijn. Reclamant geeft aan dat de laatste optie zorgt voor mogelijk extra parkeerhinder omdat bewoners dan op openbaar terrein gaan parkeren.	In de planregels van het bestemmingsplan staat opgenomen dat de ontwikkeling moet voldoen aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland'. Per appartement zal minimaal één parkeerplaats op het binnenterrein gerealiseerd worden, de overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Met de ontwikkelende partij is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de huurprijzen inclusief één parkeerplaats zijn. De parkeerplaatsen behorende bij de appartementen kunnen dus niet los verhuurd worden. Hierdoor is het terrein afsluitbaar en blijft het beheer en eigendom van de ontwikkelende partij.

		Momenteel zijn er tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd waar volgens reclamant dankbaar gebruik van gemaakt wordt. Deze parkeerplaatsen liggen op een acceptabele loopafstand en liggen daarnaast goed in het zicht en licht. Het achtergelegen parkeergebied is volgens reclamant ver lopen vanaf de voordeur en erg donker door hoge bomen en slechte verlichting. Reclamant wil graag dat de tijdelijke parkeervoorzieningen worden omgezet naar een permanente parkeervoorziening.	De tijdelijke parkeerplaatsen zijn zoals aangegeven een tijdelijke oplossing en worden niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Wel komen in het nieuwe straatprofiel weer openbare parkeerplaatsen terug. Dit zijn echter minder parkeerplaatsen dan in de tijdelijke situatie. De te realiseren extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in een deel van de parkeernorm, maar mogen door een ieder worden gebruikt (openbaar toegankelijk). Daarbij is het de verwachting dat met de realisatie van de woningen de sociale veiligheid van de openbare ruimte zal vergroten. De gemeente Westland is daarnaast voornemens om de inrichting van het openbaar gebied te verbeteren. Hiervoor zal een apart traject gestart worden, welke geen onderdeel uitmaakt van voorliggende bestemmingsplanprocedure. De slechte verlichting zal worden meegenomen als aandachtspunt voor het verbeteren van de openbare ruimte.
		Reclamant geeft aan dat in diverse plannen naar voren komt dat er enkele langsparkeervakken langs de nieuw te bouwen woningen worden aangelegd. Het is nog niet bekend hoe de parkeerplaatsen van de nieuwe woningen bereikt kunnen worden. Reclamant is bang dat een eventueel hek/slagboom zal zorgen voor minder gebruik van de achterliggende parkeerplaatsen en meer gebruik van de langsparkeervakken.	Per woning zal er 1 parkeerplaats komen op het eigen terrein. De te realiseren extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm dus in principe is het ook niet bezwaarlijk als deze parkeerplaatsen ook door bewoners van het complex of hun bezoekers worden gebruikt. Uiteraard is het zonde voor de omgeving als het binnenterrein niet optimaal wordt gebruikt. Het binnenterrein zal <i>naar verwachting</i> inderdaad afgesloten zijn. Als het terrein afgesloten wordt, is het naar verwachting met een systeem dat bewoners automatisch toelaat, dus dat vormt geen

			belemmering voor het gebruik. Het afsluiten van het terrein zorgt voor een veiligere en dus interessantere parkeerplek. Voor veruit de meeste woningen in het complex geldt bovendien dat de afstand van deze parkeerplaatsen op het binnenterrein tot de entree niet ongunstiger is dan van de te realiseren openbare parkeerplaatsen, dus dat zal ook geen belemmering voor het gebruik vormen.
		Reclamant vraagt zich af hoe de bijbehorende parkeerplaatsen te bereiken zijn. Dit kan namelijk volgens reclamant van invloed zijn op de veiligheid.	Een verkeersveilige ontsluiting van de parkeerplaatsen is goed mogelijk. De daadwerkelijke bouwtekeningen van de nieuwe woningen en achtergelegen parkeervoorziening komt bij de bestemmingsplanprocedure thans niet aan de orde. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal onder andere de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen worden getoetst op verkeersveiligheid.
		Er gaat 80% sociale huur gebouwd worden. Reclamant vraagt bevestiging of de woningen bestemd zijn voor huidige Westlandse inwoners die een status als starter of oudere hebben. Reclamant geeft aan dat als de regio Haaglanden mag beslissen, dit ten koste gaat van Westlandse woningzoekenden. Reclamant vraagt zich tevens af of asielzoekende medemensen straks voorrang krijgen. Reclamant geeft aan dat verpaupering op de loer ligt waardoor waardevermindering van de bestaande woningen zal optreden.	De woningen worden bij aanvang van verhuur ingezet voor de doorstroming binnen Westland. Wat betekent dat er lokaal wordt toegewezen. De senioren woningen worden toegewezen aan senioren en de starterswoningen aan starters. Verder komt het eigendom van de woningen bij de corporatie te liggen en worden zij verantwoordelijk voor het onderhoud. Dat betekent ook dat de huurders niet zomaar iets aan de woning mogen veranderen. Indien reclamant meent schade te ondervinden door het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade worden ingediend. De

			vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.
		Reclamant geeft aan dat in de bezonningsstudie de meetpunten februari, juni en oktober met enkele tijden zijn opgenomen en vraagt zich af of de andere maanden en tijden ook gemeten worden. Reclamant geeft daarnaast aan dat de afbeelding van het gesloopte gemeentehuis niet klopt op de afbeeldingen. Reclamant heeft sterk het vermoeden dat diverse perioden en juiste weergave ongunstiger uitkomen dat de nu getoonde bezonningsstudie. Dit gevoel wordt versterkt daar er een veel groter oppervlak met een hoogte van 13 meter wordt gebouwd, welke ook nog aan de zijde van bestaande bebouwing is gesitueerd. Indien de bezonningsstudie ongunstiger uitpakt zal dit volgens reclamant tot waardevermindering van diverse bestaande woningen leiden.	De gemeente Westland hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de zogenaamde lichte TNO norm. Deze norm gaat uit van drie peildatums, namelijk 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op basis van deze peildatums moet de gemeente beoordelen of onevenredige hinder optreedt. Er wordt bij de lichte TNO norm uitgegaan van minimaal 2 uur zon per dag, op het midden van de binnenkant van vensterbank van de woonkamer. Bij een bezonningsstudie worden de maximale mogelijkheden uit de oude planologische situatie (bestemmingsplan "Kern Monster") vergeleken met de maximale mogelijkheden uit de nieuwe planologische situatie (ontwerp bestemmingsplan "Gemeentekantoor Monster"). Het gebouw op de verbeelding betreft dus niet het daadwerkelijke gesloopte gemeentehuis maar de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de bouwmogelijkheden ruimer waren dan hoe het gemeentekantoor destijds is gebouwd. De nieuwe bouwmogelijkheden zijn vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan "Gemeentekantoor Monster". Bij verdichting en transformaties binnen de kern is het niet altijd mogelijk en/of wenselijk om dezelfde bouwmassa's terug te bouwen. De nieuwe bouwmogelijkheden voor het appartementencomplex zijn bepaald door stedenbouwkundige ruimtelijke randvoorwaarden en zijn passend binnen de geldende lichte TNO norm.

2.	21-0293224, ontvangen op 12 oktober 2021.	Reclamant heeft tijdens eerdere bijeenkomsten en werkgroepen aangegeven graag koopappartementen op de bestemming te zien. Hier is geen gehoor aan gegeven omdat er nu sociale huurwoningen komen. Reclamant wenst alsnog koopappartementen te zien omdat er in de buurt ook alleen koopwoningen aanwezig zijn.	Het woningbouwprogramma voor deze locatie is bepaald aan de hand van het amendement 13-B, welke in de raad van 21 mei 2019 is behandeld. In het amendement staat aangegeven dat er circa 40 (sociale en midden segment) huur en betaalbare koop appartementen voor onder meer starters en senioren gerealiseerd moeten worden. Het voorgestelde woonprogramma past binnen de Woonvisie. Ook past het binnen het recent onder tekende tussenakkoord "Samen werken aan een solide woningmarkt 2021 - 2030" waar in wordt gestreefd naar voldoende woningen en vooral naar voldoende en verspreide woningvoorraad voor alle doelgroepen. Het programma van de ontwikkelende partij bestaat uit 39 huurwoningen. Hiervan zijn er op dit moment 5 betaalbaar laag (maximale huur is €633,25, 1e aftoppingsgrens), 9 betaalbaar hoog (maximale huur is €678,66, 2e aftoppingsgrens), 19 sociaal duur (maximale huur is €763,47, liberalisatiegrens) en 6 midden huur (maximale huur is €976,00, midden huurgrens Haaglanden). waarvan 5 betaalbaar laag, 9 betaalbaar hoog, 19 sociaal duur en 6 midden huur. Het plan wijkt af van het amendement (13B d.d. 21 mei 2019) wat betreft de koopwoningen. Omdat het om een minimaal aantal gaat (2 woningen) heeft dit weinig consequenties. De afwijking past dan ook binnen de Woonvisie en sluit ook goed aan op het eerdergenoemde tussenakkoord. De gemeente streeft naar diversiteit in de wijken. Het woningbouwprogramma zal niet aangepast worden naar koopappartementen.
----	---	---	--

		Reclamant ziet voorliggend plan als waarde verminderend voor de bestaande woningen.	Indien reclamant meent schade te ondervinden door het bestemmingsplan, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.
		Reclamant heeft in de buurt last gehad van hangjeugd en het dealen van drugs. Reclamant is bang dat sociale huurwoningen de buurt niet in positieve zin bevordert. Reclamant ervaart minder overlast sinds het gemeentehuis weg is.	De hangjeugd was vooral vanwege het feit dat er een achterkant was waar jongeren goed konden hangen zonder gezien te worden. Deze achterkant verdwijnt waardoor dit wordt opgelost. Overlast door hangjeugd en drugs is overigens geen ruimtelijk aspect dat bij de bestemmingsplan-procedure aan de orde komt, dit is een zaak voor de politie. De zorgen van overlast zijn bij de gemeente bekend en ook benoemd in de Visie Centrum Monster. De herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor betreft het toevoegen van woningen op deze locatie (ook op maaiveld). Hierdoor zal er sociale controle zijn op de aangrenzende openbare ruimte en het veiligheidsgevoel worden vergroot.
		Volgens reclamant is eerder aangegeven dat er koopappartementen zouden komen om de doorstroom van bestaande koopwoningen te bevorderen.	Het klopt dat we in eerste instantie gekeken hebben naar het toevoegen van koopwoningen. Het amendement van de raad gaf ook aan om dit te onderzoeken. Uit dit onderzoek kwam al snel naar voren dat het aantal koopwoningen in het project zeer laag zou zijn en ook dat deze koopwoningen moeilijk te combineren waren met de sociale huur en de middenhuur woningen wanneer een corporatie de opdracht krijgt voor de herontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een besluit om geen koopwoningen

			aan het plan toe te voegen. Doel van het amendement, namelijk: betaalbare woningen voor senioren en starters, beschikbaar stellen blijft van kracht, maar dan zonder die geringe betaalbare koopwoningen.
		Reclamant ziet graag dat er mensen uit de gemeente Westland in de nieuwe appartementen komen wonen in plaats van mensen uit Den Haag. Dit om de oudere en jongere Westlanders door te kunnen laten stromen of een woning te kunnen bieden, aangezien de woningen nu enorm schaars zijn. Reclamant geeft aan dat de bestemming zeer geschikt is voor jongere en oudere mensen. Door de winkels in de nabije gelegenheid is de bestemming zeer geschikt voor mensen die slechter te been zijn.	Doorstroming binnen de kern is erg belangrijk. Om deze reden worden de woningen verhuurd onder de noemer lokaal maatwerk, wat inhoudt dat deze woningen in eerste instantie worden verhuurd aan mensen uit de kern Monster en in tweede instantie aan inwoners uit heel Westland. Dit ten behoeve van de doorstroming en lokale kansen. Wij zijn het eens met de reclamant, de doelgroep voor de toekomstige appartementen is dan ook starters en senioren. Dit is ook in uitvoering van het Amendement, waarin deze doelgroep is benoemd voor deze locatie.
		Reclamant vindt het erg belangrijk dat de tekeningen van de nieuwbouw in een vroeg stadium worden gedeeld. Reclamant vraagt zich onder andere af of en waar er balkons komen.	De daadwerkelijke bouwplannen zijn pas bekend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het ontwerp bestemmingsplan zijn balkons buiten de bestemming 'Wonen' niet toegestaan. Eventuele balkons moeten dus binnen het bouwvlak gerealiseerd worden.
		Reclamant vraagt zich af of er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de buurtbewoners.	Er is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woningen van de reclamant zal leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er

			volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. Stedenbouwkundig is er wel gekeken naar de effecten van de nieuwe bouwmogelijkheden op de omgeving. Onder andere privacy en bezonning zijn meegenomen in de afweging van de ruimtelijke randvoorwaarden. De voorliggende bouwmogelijkheden zijn ruimtelijk acceptabel bevonden.
		Reclamant vraagt wat de straatnaam gaat worden en geeft aan dat Choorstraat niet gewenst is.	Het toewijzen van een straatnaam is geen aspect dat bij het bestemmingsplan aan de orde komt. Straatnamen worden bepaald door de straatnaamcommissie. Dit vindt pas plaats bij de omgevingsvergunning.
		Reclamant ziet graag voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe appartementen en de mensen in de omgeving. Reclamant geeft aan dat er nu al te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, ondanks de gerealiseerde tijdelijke parkeerplaatsen. De vrijgekomen parkeerruimtes rondom het centrum, kerk en voormalige gemeentehuis zijn niet voldoende voor het winkelend publiek en de al bestaande woningen omdat meerdere straten last hebben van een tekort aan parkeerplaatsen.	Het plan zal op zichzelf voldoen aan de geldende parkeernormering. Per woning wordt 1 parkeerplaats op het binnenterrein gerealiseerd en voor het voorzien in het overig deel van de parkeerbehoefte worden extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling niet zal toenemen. Mocht er daarnaast vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Per saldo zal de situatie ten opzichte van de voormalige situatie

			echter wel verbeteren. Dit omdat de gebruikers van het voormalige gemeentekantoor gebruik maakten van parkeerplaatsen in de omgeving en dit gebruik met deze ontwikkeling komt te vervallen.
		Reclamant geeft aan dat er weinig groenvoorzieningen in de wijk aanwezig zijn. Reclamant ziet graag dat het bestaande groen aanwezig blijft en dat er extra groenvoorzieningen bij komen.	De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is.
		Reclamant geeft aan dat het gemeentehuis wat naar achter stond gebouwd. In verband met verkeersveiligheid vraagt reclamant om dit terug te brengen bij het nieuwe ontwerp. De Choorstraat is een erg druk punt met veel verkeer van school, kinderdagverblijven en Noviteit.	Gezien vanuit de Choorstraat (dus niet vanuit de weg tussen de Geuzenburght en het nieuwe appartementencomplex) is de bouwgrens van het nieuwe appartementencomplex gelegen op dezelfde grens als de bouwgrens van het voormalig gemeentekantoor. Dat betekent dat het gebouw niet dichterbij de Choorstraat komt te staan en dat er een verspringing blijft tussen de woning Choorstraat 67 en het nieuwe appartementencomplex. De voorgevel van het voormalig gemeentekantoor lag ook iets terug ten opzichte van de gevel van de woning Choorstraat 67. Ter verduidelijking is de situatie afgebeeld in bijlage 1.

Bijlage 1



Verbeelding voormalig gemeentekantoor.

In de Choorstraat blijf de afstand (pijlen) tussen de bebouwing hetzelfde, dus het nieuwe appartementen complex (gele stip) mag even ver staan als het voormalig gemeentekantoor (rode stip).

Op de kruising van de Choorstraat en de straat tussen de Geuzenburghut en het nieuwe appartementencomplex wordt overzichtelijker. In deze straat stond een deel van het gemeentekantoor dicht op de stoep (rode pijl tot stoep) dan het nieuwe appartementen complex. Het nieuwe appartementen complex zal binnen het licht geel gekleurde bouwvlak moeten vallen, de gele pijl laat zien dat het straatprofiel op dat punt dus breder wordt dan in de oude situatie (zie rode pijl tot voormalig gemeentekantoor).