

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "Gemeentekantoor Monster"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan "Gemeentekantoor Monster" (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van maximaal 40 woningen aan de Choorstraat in Monster. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de "Zienswijzen tabel". Alle ingediende zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen.

De zienswijzen zijn hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. *In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd. De indieners van zienswijze hebben in de ontvangstbevestiging een registratienummer ontvangen waaronder de zienswijze bij ons is geregistreerd. Het nummer waaronder de zienswijze is geregistreerd, komt overeen met het registratienummer zienswijze in onderstaande tabel.*

Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie
1	23-0096650	Publicatie Reclamant geeft aan dat de omschrijving van de publicatie misleidend is. In de beschrijving staat dat een omzetting plaatsvindt van het voormalige gemeentekantoor naar een woningbouwlocatie. Daarna gaat de tekst verder dat de sloop van het voormalige kantoor ruimte creëert voor verdichting in het centrum. De omzetting betreft de omzetting van de bestemming Maatschappelijk en niet die van een kantoor. Het kantoor is reeds gesloopt dus van een omzetting kan geen sprake meer zijn. De sloop en nieuwbouw leidt volgens reclamant ook niet tot verdichting van het centrum.	Publicatie Het gaat in dit geval om de publicatie van een ruimtelijke procedure, namelijk de bestemmingsplanprocedure. In dit geval wordt de bestemming dan ook omgezet van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. De planologische mogelijkheden van een gemeentekantoor naar een woningbouwlocatie worden omgezet.

		Vleermuizen Volgens reclamant heeft de sloop vanwege de aanwezigheid van vleermuizen geleid tot het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen zijn volgens reclamant ook zes bomen gekapt.	Vleermuizen In het kader van voorliggende procedure is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geplande werkzaamheden een negatief effect op vastste verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van vleermuizen hebben. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor verstoring van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is noodzakelijk. Op 7 augustus 2020 is een beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming verleend.
		Sloopmelding/vergunning Reclamant heeft geen sloopmelding of sloopvergunning van het gebouw kunnen vinden en gaat er van uit dat dit kantoor dus zonder vergunning of melding gesloopt is.	Sloopmelding/vergunning Voor de sloop van het gemeentekantoor is op 19-08-2020 een sloopmelding ingediend. Op 13-10-2020 is de sloopmelding akkoord bevonden. Het is niet mogelijk om tegen een sloopmelding bezwaar of beroep in te stellen. Ook is het bevoegd gezag niet verplicht om de ontvangst of acceptatie van een sloopmelding te publiceren.
		Stikstof sloop gebouw Reclamant verzoekt de vergunning of melding toe te sturen zodat deze verder in de procedure gebruikt kan worden. De sloop heeft volgens de historische gegevens in de Basis Administratie Gebouwen in 2021 plaatsgevonden. Vanwege de omvang van het voormalige gemeentekantoor en gezien de doorlooptijd en inzet van materiaal bij een dergelijk sloopwerk is een stikstof depositie onderzoek in het kader van de sloop verplicht. De sloop heeft immers plaatsgevonden na de uitspraak in mei 2019 van de Raad van State. Reclamant ontvangt graag het stikstofonderzoek.	Stikstof Het eerste rapport van Aqua-Terra Nova is opgesteld in januari 2022. Destijds was er een vrijstelling voor sloop/bouw. De bouwvrijstelling was vanaf 1 juli 2021 tot 2 november 2022.
		Stikstofberekening bouwfase Reclamant geeft aan dat de conclusie uit het stikstofonderzoek, namelijk dat geen vergunning Wet natuurbescherming nodig is, onjuist is. Uit het onderzoek	Stikstofonderzoek De sloop is uitgevoerd in de periode van vrijstelling voor de sloop/bouw fase van een project. De bouwvrijstelling was vanaf 1 juli 2021 tot 2 november 2022.

	blijkt dat de gemeente zelf opdrachtgever is voor dit onderzoek. In het onderzoek wordt terecht geen gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling maar wordt de stikstof depositie als gevolg van de realisatiefase berekend. Deze berekening is echter op niets gebaseerd. Ook de sloop van het kantoor is onderdeel van het project en is niet meegenomen in de berekeningen. Op bladzijde 6 van het rapport wordt het plangebied weergegeven. Het plangebied op basis van de belijning van het bestemmingsplan in 3.658 m2 groot. Deze is verdeeld in 1.365 m2 met de bestemming Verkeer en 2.142 m2 met de bestemming Wonen. Het bouwvlak als onderdeel van de bestemming Wonen is 1.400 m2 groot. De rest is verdeeld over de bestemmingen Groen en Water. Op bladzijde 7 van het rapport is de inzet van bouwmachines tijdens de realisatiefase opgenomen. De activiteiten van de bouw zijn volgens de opdrachtgever over twee jaar verdeeld. Maatgevend daarbij is dat het hoogste effect in een jaar bepalend is. Dat het project exact verdeeld is over twee jaar is volgens reclamant niet realistisch. Het halveren van de emissie is volgens reclamant niets anders dan een rekentruc om de stikstof emissie en daarmee ook de depositie te drukken vanwege de ligging nabij een Natura 2000 gebied. Aangezien er nog omgevingsvergunning ligt is het ook realistischer dat het project begin 2024 aanvangt en eind 2024 wordt afgerond. De opgenomen draaiuren en inzet van een elektrische kraan is volgens reclamant niet realistisch. Als hiervoor gekozen wordt zou dit volgens reclamant opgenomen moeten worden als voorwaardelijke verplichting. Het rekenen van een halve week (20 uur) om 3.658 m2 grond bouwrijp te maken met een kraan is onzinnig. Van afvoer van uitkomende grond met kiepwagens is geen sprake dus blijkbaar vind het project plaats met een (niet realistische) gesloten grondbalans. Het uitladen van bouw materiaal van een geheel appartement met een vorkheftruck in 2 uur is	Ter kennisname, het bouwvlak is 1428 m2. In het deel van 13 meter hoog kan je maximaal uitgaan van 4 bouwlagen. In het deel van maximaal 9 meter hoog of goot 7 en nok 11 kunnen maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden exact delen door het aantal bouwjaar is inderdaad niet de realistische weergave van de “ergste” 12 maanden. Er is echter nog geen bouwer bekend en daarmee is dit een hele grove inschatting van zowel de inzet van de machines als de bouwperiode. Voor een exactere invulling is er input nodig van een bouwer / aannemer. De wet natuurbescherming (Wnb) kent een dubbel toetsingsmoment, namelijk bij plannen en bij projecten (artikel 2.7 lid 1 en 2 Wnb). In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning wordt opnieuw getoetst aan de Wnb. Dit heeft er onder andere mee te maken dat het bij de aanvraag omgevingsvergunning meestal concreter is welke mobiele werktuigen voor hoeveel uur worden ingezet. Hierbij is uitgegaan dat de sloop al heeft plaatsgevonden en het bouwrijp maken van locatie niet heel veel werk meer bevat, ook dit kan de bouwer/aannemer realistischer inschatten. Bij de aanvraag omgevingsvergunning volgt dan ook een nieuwe stikstofberekening.
--	---	--

	onzinnig. Het storen van beton van een gebouw met een oppervlakte over meerdere etages met een voetafdruk van 1.400 m² en een hoogte van maximaal 13 meter in 80 uur is onzinnig. Reclamant heeft aan dat het aandrillen van de ondergrond en verhardingen van 1.465 m² Verkeer in 20 uur onzinnig is. Reclamant vind geen van de getallen realistisch. Het aantal draaiuren samen is 220 uur waardoor één persoon in 5,5 week het gebouw van 4.000 m² kan realiseren als hij de machines om de beurt bediend. Reclamant geeft aan dat het een onzinnig stikstofrapport betreft. Reclamant geeft aan dat een meerlaags gebouw ongeveer 1.500 kg per m² weegt. Dit is het totaal gewicht van de vloeren, wanden en het dak exclusief de fundering. Uitgaande van maximaal 40 woningen x 100 m² geeft 4.000 m² bebouwing. Dit is inclusief de entree, trappenhuisen, bergingen etc. De voetafdruk van het gebouw is 1.400 m² dus dit komt ongeveer overeen met 3 bouwlagen boven op de voetafdruk. De bouwhoogte van maximaal 13 meter laat dit toe. De waterstudie geeft vier bouwlagen aan. De 4.000 m² bebouwing is volgens reclamant een onderschatting. Het gebouw weegt volgens reclamant 6.300 ton (4.000 x 1,5 ton). Bij een gemiddeld transportgewicht van 20 ton per vrachtwagen komt dit neer op 315 vrachtwagens met bouw materiaal exclusief de fundering van het gebouw. De bouwdoorlooptijd van een dergelijk project is ongeveer één jaar. Een jaar bestaat uit 200 werkbare dagen van 8 uur = 1.600 uur. De in de tabel opgenomen 220 uur is dan ook niet realistisch evenals de 100 transportbewegingen met zware vrachtwagens. <u>TNO rapport</u> Reclamant verwijst naar tabel 9 uit het TNO rapport, d.d. 10 december 2021. Reclamant geeft aan dat de vermogens en het brandstofverbruik zoals in de tabel opgenomen niet realistisch zijn. Reclamant constateert dat van alle machines de lichte variant wordt gebruikt.	<u>TNO Rapport</u> Het gebouw heeft aan de Choorstraat een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Reclamant beweert dat overal een bouwhoogte van 13 meter is toegestaan. Dit is onjuist.
--	--	---

	Reclamant geeft aan dat aan de hand van het verbruik per uur op basis van een geheel jaar het jaarverbruik van brandstof is berekend. Op basis van het TNO rapport is het Ad Blue gebruik gesteld op 5% van het dieselgebruik. De trilplaat kent geen katalysator dus daarom is het Ad Blue gebruik van de trilplaat nihil. De inzet van een hijskraan, kiepwagen, sloopkraan en heimachine e.d. ontbreken volgens reclamant in de tabel. De tabel geeft volgens reclamant niet alle te gebruiken machines weer. Reclamant heeft gecontroleerd op welke wijze de invoer gegevens in de calculator zijn ingevoerd. Reclamant geeft aan dat als vlakbron 1,190 liter diesel verbruikt wordt en noemt dit onrealistisch laag. Reclamant geeft een realistisch dieselverbruik weergegeven onderstaande tabel. <table><tr><th>Type</th><th>Vermogen in kW</th><th>Verbruik diesel liter per uur</th><th>Aantal dagen</th><th>Uren dag</th><th>verbruik * dagen * uren</th><th>Ad Blue 5%</th></tr><tr><td>Graafmachine</td><td>150</td><td>15</td><td>15</td><td>8</td><td>1.800</td><td>90</td></tr><tr><td>Vorkheftruck</td><td>100</td><td>10</td><td>200</td><td>4</td><td>8.000</td><td>400</td></tr><tr><td>Betonstort</td><td>150</td><td>15</td><td>100</td><td>4</td><td>6.000</td><td>300</td></tr><tr><td>Trilplaat</td><td>30</td><td>4</td><td>20</td><td>8</td><td>640</td><td>0</td></tr><tr><td>Heimachine</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td></tr><tr><td>Kiepwagen grondverzet</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td></tr><tr><td>Fundering aanvoer</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td></tr><tr><td>Hijskraan</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td></tr><tr><td>Slopen</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td><td>?</td></tr></table> De uitkomst van de realistische tabel is volgens reclamant een stikstof depositie van 0,04 mol per hectare in het jaar 2024. Reclamant geeft aan dat een vergunning Wet natuurbescherming nodig is.	Type	Vermogen in kW	Verbruik diesel liter per uur	Aantal dagen	Uren dag	verbruik * dagen * uren	Ad Blue 5%	Graafmachine	150	15	15	8	1.800	90	Vorkheftruck	100	10	200	4	8.000	400	Betonstort	150	15	100	4	6.000	300	Trilplaat	30	4	20	8	640	0	Heimachine	?	?	?	?	?	?	Kiepwagen grondverzet	?	?	?	?	?	?	Fundering aanvoer	?	?	?	?	?	?	Hijskraan	?	?	?	?	?	?	Slopen	?	?	?	?	?	?	Voor de bestemmingsplanprocedure is het onderzoek uitgevoerd op basis van aannames. Het project is uitvoerbaar als hier aan voldaan kan worden. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de ontwikkelaar opnieuw een stikstofberekening aangeleverd. Welke machines daadwerkelijk ingezet gaan worden hangt dan ook af van de manier van bouwen
Type	Vermogen in kW	Verbruik diesel liter per uur	Aantal dagen	Uren dag	verbruik * dagen * uren	Ad Blue 5%																																																																		
Graafmachine	150	15	15	8	1.800	90																																																																		
Vorkheftruck	100	10	200	4	8.000	400																																																																		
Betonstort	150	15	100	4	6.000	300																																																																		
Trilplaat	30	4	20	8	640	0																																																																		
Heimachine	?	?	?	?	?	?																																																																		
Kiepwagen grondverzet	?	?	?	?	?	?																																																																		
Fundering aanvoer	?	?	?	?	?	?																																																																		
Hijskraan	?	?	?	?	?	?																																																																		
Slopen	?	?	?	?	?	?																																																																		
	Stikstofberekening gebruiksfase Reclamant geeft aan dat de stikstof berekeningen voor de gebruiksfase niet gebaseerd zijn op CROW publicatie 381 en daarom niet realistisch zijn. De doorgerekende verkeersstroom is volgens reclamant veel te laag. Reclamant geeft aan dat het project niet uitgevoerd kan worden zonder vergunning Wet natuurbescherming. Deze vergunning is volgens reclamant niet mogelijk zonder intern salderen of extern salderen. Aangezien de	Stikstofberekening gebruiksfase Er is uitgegaan van 40 appartementen met 5,0 per appartement per dag. Dit komt uit CROW voor appartementen in middensegment voor matig stedelijk gebied in schil centrum. Of een vergunning op grond van artikel 2.7 lid 2 van de wet natuurbescherming nodig is volgt bij de toetsing van het project (bij aanvraag omgevingsvergunning). Voor het vaststellen van bestemmingsplan geldt artikel 2.7 lid 1 Wnb en daaruit volgt																																																																						

		voormalige opstallen gesloopt zijn is het volgens reclamant niet meer mogelijk het onderhavige onroerend goed zonder verdere vergunningaanvraag in gebruik te nemen. Van een lopende milieutoestemming op de locatie is volgens reclamant geen sprake. Van intern salderen kan volgens reclamant ook geen sprake zijn. Extern salderen is volgens reclamant wel mogelijk. Het is volgens reclamant mogelijk een bedrijf in de buurt over te nemen om de stikstof emissie te salderen. De benodigde vergunning Wet natuurbescherming behoort onderdeel te zijn van een nieuw bestemmingsplan.	geen vergunningsplicht. Je kan een plan echter niet vaststellen op het moment dat het plan significante gevolgen kan hebben voor een natura 2000 gebied. De conclusie van de door Aqua Terra nova uitgevoerde stikstofdepositieberekening is dat zowel de bouwfase als gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op natura 2000 gebied. Daarom is geconcludeerd dat het aannemelijk is dat artikel 2.7 lid 1 Wnb niet in de weg staat voor het vaststellen van het plan.
		Overige onderzoeken Reclamant geeft aan dat het uitgevoerde akoestische onderzoek ontoelaatbare gevelwaarden laat zien voor onder andere de noordgevels van het project. Reclamant geeft aan dat het ecologische onderzoek is verouderd en de huidige staat van het terrein niet beschrijft.	Overige onderzoeken Het akoestisch onderzoek correct uitgevoerd en beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Reclamant heeft geen tegenonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat ontoelaatbare gevelwaarden zijn gebruikt. Het ecologisch onderzoek is inderdaad verouderd. Volgens de 'gedragscode soortenbescherming gemeenten 2020' mag de soortinformatie in een gebied niet ouder zijn dan 3 jaar. De aangeleverde QuickScan valt niet binnen de range van 3 jaar (onderzoek uit 2017). Deze zou geactualiseerd moeten worden voorafgaand de beoogde werkzaamheden. Voor de sloop van het voormalige gemeentekantoor is op 7 augustus 2020 een Beschikking Wet natuurbescherming – soortenbescherming verleend. De beschikking is verleend voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De sloop van het voormalige gemeentekantoor heeft al plaatsgevonden. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats waar flora en fauna hinder van ondervinden. Actualisatie van het onderzoek is niet meer van belang.

Reclamant geeft aan dat het bodemonderzoek is verouderd en de gemeten parameters onvolledig zijn.

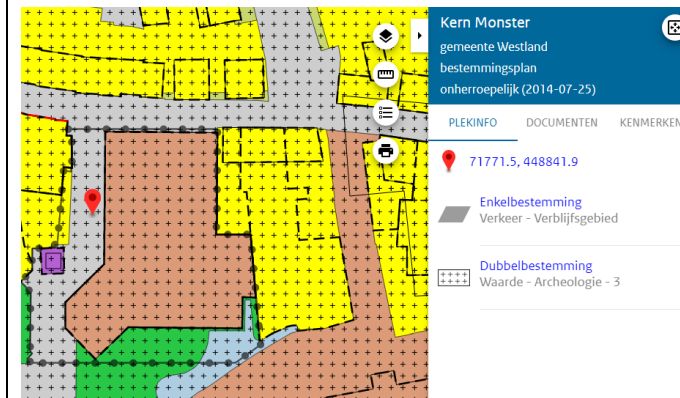
Reclamant geeft aan dat de regels van het bestemmingsplan incompleet en niet passend zijn. Reclamant zegt dat veel regels geen binding met het plangebied hebben en verwijzingen foutief zijn.

Reclamant geeft aan dat inzake archeologie is gekozen voor waarde – 3 terwijl in het voormalige plan “Kern Monster” sprake is van waarde – 1. Reclamant geeft aan dat het uitgevoerde archeologische onderzoek geen argumenten geeft om de archeologische waarde te versoepelen.

Op 30 juni 2021 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 9 aan het bestemmingsplan.

Reclamant geeft niet aan om welke regels van het bestemmingsplan dit gaat. Het is dus onduidelijk wat reclamant bedoelt.

In het bestemmingsplan “Kern Monster” was voor de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ opgenomen.



Uit het archeologische onderzoek blijkt het volgende:

Op basis van het ontbreken van sporen van gebouwresten uit de Nieuwe tijd, het ontbreken van meer sporen en vondstmateriaal uit de Late Middeleeuwen en het ontbreken van een potentieel IJzertijd-bewoningsniveau is geen sprake van het behoudenswaardige vindplaatsen en is het advies om het terrein tot onbeperkte diepte vrij te geven voor graafwerk.

Voor het deel waar geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' overgenomen uit het bestemmingsplan “Kern Monster”.

2	23-0112274 Koplopers initiatiefgroep Monster	Groepswonen Reclamant merkt op dat het ontwerp bestemmingsplan past in hun idee van groepswonen voor ouderen. Zowel huur als koop komen tegemoet aan de ideeën van de woonwensen van ouderen die met elkaar een collectief willen worden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze ouderen laten dan ook hun eigen woning achter voor doorstroming van overige woningzoekenden in Monster. De locatie Choorstraat is geschikt voor de doelgroep, namelijk ouderen centraal tussen de voorzieningen van Monster wonend. Reclamant vindt het positief dat er in het voorliggende ontwerp deels voor senioren wordt gebouwd en dat er een combinatie is van vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen. Wat volgens reclamant ontbreekt is een gemeenschappelijke ruimte waar groepsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Reclamant wil graag met de gemeente rond tafel om dit verder uit te werken. In de Woonvisie Westland 2020-2030 staat opgenomen dat de gemeente innovatieve woonconcepten voor ouderen gaat ontwikkelen op korte afstand van voorzieningen. Reclamant stelt voor om één van de woningen op te offeren voor het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast wil reclamant samen kijken of er een logische indeling van woningen in het ontwerpplan kan worden gemaakt.	Groepswonen De ontwikkelaar gaat contact opnemen met de Woongroep voor een verkennend gesprek. De woonvorm maakt verder geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente gaat met de woongroep om tafel om bij andere projecten mogelijk tot overeenstemming te komen. Het eventueel toevoegen van een gemeenschappelijke ruimte gaat ten koste van het aantal woningen en dus ten koste van de huurinkomsten van de woningcorporatie. De ontwikkelaar heeft op dit moment een voorlopig ontwerp van de woningenindeling. Ook verkeert de ontwikkelaar middenin in een aannemersselectie. Om snel te starten met de bouw is het voor de ontwikkelaar van belang zo min mogelijk te wijzigen aan het plan.
3	23-0117675	Verkeersveiligheid Door de bouw van 40 appartementen voorziet reclamant problemen in de verkeersveiligheid. Gezien het aantal appartementen zal het verkeer in de Choorstraat, richting	Verkeersveiligheid Op basis van landelijke kencijfers is het de verwachting dat het voorliggende plan leidt tot maximaal 152 motorvoertuigbewegingen per dag.

		de Burg. Kampschoërstraat dusdanig toenemen dat de verkeersveiligheid verder in het geding komt. Het verkeer dat vanuit de Choorstraat via de Burg. Kampschoërstraat de Emmastraat op wil rijden, heeft nu volgens reclamant al te maken met opstoppingen. Dit komt door de aanleg van de grote rotonde op de Zwartendijk. Het is door drukte vanaf de rotonde en vanaf 's-Gravenzande soms moeilijk en daardoor gevaarlijk om de Emmastraat op te komen. Fietzers moeten aan het einde van de Burg. Kampschoërstraat de straat schuin oversteken (soms tussen de auto's door) om de Emmastraat over te steken. De Choorstraat is een smalle eenrichting staat, met aan één kant geparkeerde auto's. Naast woonhuizen is er een cultureel centrum, een verenigingsgebouw, een winkel en een kerk. Dit zorgt al voor het nodige extra verkeer. Ook maken ouders en jonge kinderen gebruik van de Choorstraat om onder andere van en naar basisschool de Zeester te gaan. Reclamant vraagt om hiermee rekening te houden bij de definitieve vaststelling van de nieuwbouw aan de Choorstraat.	Algemene richtlijn daarbij is dat tijdens een spitsuur 10% van het verkeer rijdt. Dus tijdens de drukste uren zijn er zo'n 15 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Dat is gemiddeld 1 beweging per 4 minuten. De verkeersaantrekkende werking is daarmee beperkt en aanvaardbaar vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. De verkeersaantrekkende werking van het voorliggend plan is daarmee ook nog eens een stuk lager dan die van de voormalige invulling van de locatie. Op basis van dezelfde kencijfers wordt aan de voormalige locatie een verkeersaantrekkende werking toegekend van zo'n 288 motorvoertuigen per etmaal. Dit komt neer op 28,8 motorvoertuigen per spitsuur, oftewel gemiddeld 1 beweging per 2 minuten. Wat betreft de gevolgen voor de hoeveelheid verkeer gaat de situatie er dus op vooruit.
4	23-0120275	Bouwhoogte Volgens het oude bestemmingsplan mocht een maximale bouwhoogte van 10 meter gehanteerd worden. Reclamant geeft aan dat het merendeel 11 m hoog is geworden en ter plaatse van de liftschacht en trappenhuis zelfs 13 meter. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 13 meter. Reclamant heeft de volgende vragen: 1. De maximale bouwhoogte wordt normaliter gemeten t.o.v. Peil. Is dit hier ook het geval in het oude en nieuwe bestemmingsplan?	Bouwhoogte In reactie op de vragen van de reclamant: 1. De bouwhoogte van zowel het oude gemeentehuis als de nieuwbouw wordt gemeten ten opzichte van het peil. In het bestemmingsplan staat hierover het volgende opgenomen in artikel 1.68: "<i>voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;</i>

		2. Komt de peilhoogte op de zelfde hoogte als het oude gemeentehuis? 3. Indien de peilhoogte hoger komt te liggen dan de peilhoogte van het oude gemeentehuis, bestaat de mogelijkheid dat het gebouw ten opzichte van de oude situatie veel hoger wordt ten opzichte van NAP. Is dit hier aan de orde? 4. Als bij de bouw van het oude gemeentehuis is afgeweken van de maximale bouwhoogte, hoe gaat men hier voorkomen dat dit niet nogmaals gaat gebeuren. 5. Indien er in het nieuwe gebouw een liftschacht wordt aangelegd, wordt deze dan hoger dan de maximale bouwhoogte van 13 m? 6. Van welke peilhoogte ten opzichte van NAP is de bezonningsstudie uitgegaan?	<i>in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.”</i> 2. De peilhoogte van het oude gemeentehuis sloot aan bij de naastliggende weg. Het nieuwe appartementengebouw moet ook aansluiten op de naastliggende weg. 3. Dit is niet aan de orde. 4. Binnen het bestemmingsplan is het middels artikel 11.1 mogelijk om binnenplans met 10% van de bouwhoogte af te wijken. Als op een andere wijze afgeweken wordt van de bouwhoogte dan is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is een aparte procedure en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. 5. In het bestemmingsplan staat in artikel 9.1.2 opgenomen dat liftkokers de hoogteaanduiding op de planverbeelding met maximaal 1,5 mag overschrijden. 6. De bezonningsstudie is uitgegaan van de bestaande peilhoogte, namelijk de hoogte van de naastgelegen weg.
		Verkeersveiligheid Sinds de sluiting van het oude gemeentehuis zijn er enkele scholen en kinderdagverblijven op het achter gelegen	Verkeersveiligheid

		parkeerterrein bijgekomen. Nu komen er 39 appartementen bij. De toegang via de Havenstraat over de Kloosterlaan is zeer smal. Passeren van fietsers en auto's gaat hier slecht. Reclamant vraagt hoe de verkeersveiligheid voor met name kinderen wordt gewaarborgd.	Op basis van landelijke kencijfers is het de verwachting dat het voorliggende plan leidt tot maximaal 150 motorvoertuigbewegingen per dag. Algemene richtlijn daarbij is dat tijdens een spitsuur 10% van het verkeer rijdt. Dus tijdens de drukste uren zijn er zo'n 15 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Dat is gemiddeld 1 beweging per 4 minuten. De verkeersaantrekkende werking is daarmee beperkt en aanvaardbaar vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
		Route tijdens bouw Reclamant vraagt of er al is nagedacht over de route om de bouw te bewerkstelligen. De Choorstraat is een zeer smalle straat en in de optiek van reclamant niet geschikt voor bouwmaterieel en bevoorrading van de bouw.	Route tijdens bouw De route tijdens de bouw maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. De routes van bouwverkeer kunnen een onderdeel zijn van het bouwveiligheidsplan. Dit plan is onderdeel van de indieningsvereisten bij een aanvraag omgevingsvergunning. De zorgen over de smalle straat zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar.
		Bouwkundige opname Reclamant vraagt of voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname wordt gedaan, binnen en buiten van bestaande en omliggende bebouwing. Wellicht ook langs de bebouwing van de transportroute van en naar de nieuwbouw.	Bouwkundige opname Een bouwkundige opname maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. In de Koop en realisatieovereenkomst staat opgenomen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor eventuele schade. De ontwikkelaar wordt geadviseerd om op voorhand een nulmeting uit te voeren.
		Wateroverlast Momenteel worden er door meerdere woning eigenaren problemen met het grondwater ervaren. Deze problemen zijn ontstaan na het slopen van het oude gemeentehuis. Hiervan zijn diverse meldingen gedaan bij gemeente. Reclamant vraagt of bij de nieuwbouw en herinrichting rekening gehouden wordt met de aanleg van een drainage systeem om deze grondwaterproblematiek aan te pakken.	Wateroverlast Het afvoeren van hemelwater is de verantwoordelijkheid van de percee-eigenaar. Wanneer het nieuwe gebouw er staat wordt het hemelwater opgevangen door het gebouw en afgevoerd via het riool. Via waterbergende fundering wordt het mogelijk gemaakt om water binnen het plangebied op te vangen. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw wordt dit nader onderbouwd.

		Statushouders Op 12-4-2023 zijn college vragen gesteld door Westland Verstandig inzake teveel statushouders in wijk Zwartenhoek. Hieraan zijn ook gekoppeld Haagse gezinnen. Deze zijn in wijk Zwartenhoek in een situatie gaan wonen met een mengeling van koop en huurwoningen. In de omgeving van het oude gemeentehuis zijn geen of slechts enkele huurwoningen aanwezig. In ieder geval geen lagere en midden sociale huur. Reclamant geeft aan dat de angst leeft dat de problematiek zoals deze in de Zwartenhoek wordt ervaren ook hier gaat voorkomen. Reclamant vraagt zich of hoe dit gaat worden voorkomen. Als dit niet voorkomen kan worden heeft de buurt met ellende te maken en worden volgens reclamant de koopwoningen een stuk minder aantrekkelijk. Reclamant vraagt of de gemeente kan bevestigen dat de nieuwe woningen bestemd zijn voor Westlandse inwoners die een status als starter of oudere hebben.	Statushouders Bij eerste verhuur worden de woningen toegewezen aan Westlandse starters en senioren. Bij mutatie van de sociale huurwoningen kan het zo zijn dat er ook statushouders in de woning worden gehuisvest. Vaak komen statushouders in een woning terecht met een lagere sociale huurprijs. In dit project liggen de meeste woningen in het hogere sociale segment.
		Woonvisie In de bijlage Gemeentekantoor-toelichting wordt de Woonvisie 2020-2030 aangehaald. Hierin staat het volgende: Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Reclamant vraagt waarom wordt afgeweken van de verdeling uit de woonvisie. Reclamant vraagt zich af of het de bedoeling is dat in deze nieuwbouw arbeidsmigranten worden gehuisvest.	Woonvisie In beginsel hanteert de gemeente inderdaad het woonprogramma uit de woonvisie. In dit geval wordt een complex met een woningcorporatie gebouwd, waarbij het niet mogelijk is om deze verdeling aan te houden aangezien woningcorporaties niet mogen bouwen in het koopsegment. Daarnaast heeft Westland een opgave in het sociale segment. Vorig jaar hadden we circa 3000 woningzoekende die in het sociale segment actief naar een woning opzoek waren. De nieuwbouw is niet bedoelt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat om normale huurappartementen die volgens het woningzoekende systeem worden toegewezen. Huisvesting van arbeidsmigranten is een andere woonvorm dat hier niet is toegestaan.

		Kleur gebouw Volgens reclamant wordt niet gesproken over een beperking in kleurkeuze voor de daken en gevels. In de getoonde presentaties is een gebouw voorzien welke een gele kleur heeft. Nu zijn er weinig geel gekleurde gebouwen aan de Choorstraat aanwezig. En als dat zo is dan zijn deze dermate verkleurd dat dit niet storend is. Volgens reclamant is het niet passend in het straatbeeld om een dermate groot pand in de kleur geel neer te zetten (lijkt volgens reclamant op een Chinese muur). Reclamant vraagt of de gemeente hier voorwaarden aan kan stellen of dat dit wordt overgelaten aan de welstandscommissie.	Kleur gebouw De gemeente kan geen voorwaarden stellen aan de kleur van het nieuwe appartementengebouw, omdat er geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld bij dit bestemmingsplan. De beoordeling wordt gedaan door de welstandscommissie, waarbij wordt gekeken naar een passende uitstraling van het gebouw. De locatie ligt tussen twee karakteristieke gebieden (die zijn bepaald in het beeldkwaliteitsplan behorende bij bestemmingsplan Kern Monster), waardoor wel extra veel aandacht aan de ontwikkeling wordt besteed door de welstandscommissie.
		Bouwpeil Bijlage Gemeentekantoor-toelichting 3.7.2 Onderzoek pagina 33 Bodem en grondwater. In dit onderzoek wordt aangegeven dat het bouwpeil hoog genoeg boven (grond-) waterpeil moet komen te liggen. Reclamant heeft de volgende vragen: 1. Komt de peilhoogte op dezelfde peilhoogte als het gemeentehuis te liggen? 2. Als het nieuwe peil hoger komt te liggen, wordt de bezonningsstudie dan opnieuw gedaan of de consequenties hiervan in beeld te brengen en het plan hierop aan te passen?	Bouwpeil De bezonningsstudie is uitgegaan van het huidige peil, namelijk de hoogte van de naastgelegen weg (artikel 1.68 bestemmingsplan). Dit wordt ook de peilhoogte voor de nieuwbouw. Het hele terrein inclusief directe omgeving is recent ingemeten.
		Groen In de Choorstraat is vanaf het Kerkplein tot de Rembrandtstraat geen groen aanwezig. Reclamant vraagt waarom hier in de planvorming geen aandacht aan besteed wordt. Door het te bouwen appartementencomplex bijvoorbeeld 1,00 m – 2,00 m naar achter te verplaatsen kan een groenstrook worden gecreëerd. Dit zou de leefbaarheid volgens reclamant behoorlijk verbeteren.	Groen In de eerder vastgestelde visie Centrum Monster is ook aangegeven dat het wenselijk zou zijn om de Choorstraat te vergroenen, middels laanbeplanting, zoals te zien is in het deel van de Choorstraat dat voorbij de Rembrandtstraat ligt. Echter is het in de Choorstraat in de praktijk lastig om bomen te planten, vanwege het smalle straatprofiel en de vele kabels en leidingen die hier liggen. Er is wel een project opgestart waarin wordt gekeken hoe de openbare ruimte rondom het nieuw te realiseren

			complex kan worden heringericht. Dat betekent dat er ook wordt gekeken hoe en waar de openbare ruimte kan worden vergroend. Betreft het gebouw is er voor gekozen om deze op dezelfde plek als het voormalig gemeentekantoor te realiseren. Ter plaatse van het gebouw is het straatprofiel al iets ruimer opgezet, waardoor ook het voetpad een beter bruikbare maat heeft. Er is voor gekozen om deze niet verder naar achter te plaatsen, omdat dan de wand te ver van de Choorstraat af ligt waardoor het gebouw geen onderdeel van de verspringende gevels in de straat uitmaakt en omdat het groene gebied aan de achterzijde van het gebouw daarmee versnipperd wordt wat onwenselijk is.
		Parkeerplaatsen Reclamant wijst op de geringe hoeveelheid parkeerplaatsen. Voor de nieuwbouw wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Volgens reclamant is dit te weinig en zal de parkeerdruk verder toenemen. Starters gaan samenwonen en krijgen 2 auto's, soms ook een werkbus/auto erbij. Dit wordt volgens reclamant niet opgelost door enkele extra parkeerplaatsen aan te leggen.	Parkeerplaatsen De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft niet 1,0 maar 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering.
5	23-0123884	Bouwkundige opname Reclamant vraagt of voordat begonnen wordt met de bouw een bouwkundige opname wordt gedaan bij de omliggende woningen. Zo ja, of dit ook langs de transportroute wordt gedaan.	Bouwkundige opname Een bouwkundige opname maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. In de Koop en realisatieovereenkomst staat opgenomen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor eventuele schade. De ontwikkelaar wordt geadviseerd om op voorhand een nulmeting uit te voeren.
		Zwaar verkeer Tijdens de bouw zal er veel zwaar verkeer in en om het project rijden. Reclamant vraagt of hiervoor een aparte	Zwaar verkeer De route tijdens de bouw maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. De routes van

		route is opgesteld, zoals tijdens de sloop van het gemeentekantoor. Reclamant geeft aan dat de Choorstraat geen optie is. De straat is zeer smal waarbij woningen dicht op de straat zijn gebouwd.	bouwverkeer kunnen een onderdeel zijn van het bouwveiligheidsplan. Dit plan is onderdeel van de indieningsvereisten bij een aanvraag omgevingsvergunning. De zorgen over de smalle straat zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar.
		Verkeersveiligheid Nabij het oude gemeentekantoor is een school en een kinderdagverblijf gevestigd. Hierdoor is er in de ochtend, middag en avond veel auto- en fietsverkeer. De straten (Kloosterlaan en Choorstraat) zijn smal. Hoe wordt de veiligheid van de kinderen gewaarborgd als er ook nog eens 39 appartementen bij komen waarvan veel bewoners een auto zullen bezitten.	Veiligheid Op basis van landelijke kencijfers is het de verwachting dat het voorliggende plan leidt tot maximaal 150 motorvoertuigbewegingen per dag. Algemene richtlijn daarbij is dat tijdens een spitsuur 10% van het verkeer rijdt. Dus tijdens de drukste uren zijn er zo'n 15 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Dat is gemiddeld 1 beweging per 4 minuten. De verkeersaantrekkende werking is daarmee beperkt en aanvaardbaar vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
		Statushouders Op 12-04-2023 zijn vragen gesteld door Westland Verstandig betreffende de plaatsing van statushouders en bewoners afkomstig uit Den Haag in de wijk Zwartenhoek. In de Choorstraat zijn nagenoeg alleen koopwoningen aanwezig. Onder de bewoners bestaat de angst dat hetzelfde als in Zwartenhoek hier ook ontstaat. Reclamant vraagt hoe de gemeente dit (aan de voorkant) kan voorkomen.	Statushouders Bij eerste verhuur worden de woningen toegewezen aan Westlandse starters en senioren. Bij mutatie van de sociale huurwoningen kan het zo zijn dat er ook statushouders in de woning worden gehuisvest. Vaak komen statushouders in een woning terecht met een lagere sociale huurprijs. In dit project liggen de meeste woningen in het hogere sociale segment.
		Woning toewijzing Reclamant vraagt of jongeren voorrang kunnen krijgen op de woningen. Reclamant geeft aan dat iedereen erbij gebaad is dat senioren doorstromen van eengezinswoningen naar een appartement. Reclamant vraagt of senioren met een (klein) pensioen ook aan bod komen of dat het maximum inkomen dan te hoog is.	Woning toewijzing De gemeente heeft met Arcade de afspraak gemaakt dat de woningen worden toegewezen aan starters en senioren. Bij de toewijzing van de sociale huurwoningen moet Arcade zich houden aan het passend toewijzen. Een regel vanuit de rijksoverheid welke ervoor moet zorgen dat mensen een woning krijgen die past bij hun inkomen. Verder hebben we met Arcade afgesproken dat ze zich inzetten op doorstroming van senioren. Voornamelijk senioren uit eengezinswoningen en specifiek uit

			Monster.
		Wateroverlast Sinds de sloop van het gemeentekantoor heeft reclamant regelmatig last van grondwater in de kruipruimte. Door meerdere bewoners is hiervan melding gemaakt bij de gemeente. Reclamant vraagt of bij de nieuwbouw rekening wordt gehouden met de aanleg van een drainagesysteem.	Wateroverlast Het afvoeren van hemelwater is de verantwoordelijkheid van de perceeleeigenaar. Wanneer het nieuwe gebouw er staat wordt het hemelwater opgevangen door het gebouw en afgevoerd via het riool. Via waterbergende fundering wordt het mogelijk gemaakt om water binnen het plangebied op te vangen. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw wordt dit nader onderbouwd.
		Woonvisie Reclamant verwijst naar de verdeling in prijssegmenten zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030. Hierin staat opgenomen dat voor nieuwe bouwplannen de volgende verdeling geldt: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Reclamant vraagt waarom wordt afgeweken van deze verdeling. Reclamant vraagt of het de bedoeling is er arbeidsmigranten worden gehuisvest in de nieuwbouw.	Woonvisie In beginsel hanteert de gemeente inderdaad het woonprogramma uit de woonvisie. In dit geval wordt een complex met een woningcorporatie gebouwd, waarbij het niet mogelijk is om deze verdeling aan te houden aangezien woningcorporaties niet mogen bouwen in het koopsegment. Daarnaast heeft Westland een opgave in het sociale segment. Vorig jaar hadden we circa 3000 woningzoekende die in het sociale segment actief naar een woning opzoek waren. De nieuwbouw is niet bedoelt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat om normale huurappartementen die volgens het woningzoekende systeem worden toegewezen. Huisvesting van arbeidsmigranten is een andere woonvorm dat hier niet is toegestaan.
		Kleur gebouw Reclamant geeft aan dat op de tekeningen de bakstenen zijn ingekleurd met de kleur geel en vraagt zich af op dit de daadwerkelijke kleur van het gebouw wordt. Reclamant vind deze kleur niet geschikt.	Kleur gebouw De gemeente kan geen voorwaarden stellen aan de kleur van het nieuwe appartementengebouw, omdat er geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld bij dit bestemmingsplan. De beoordeling wordt gedaan door de welstandscommissie, waarbij wordt gekeken naar een passende uitstraling van het gebouw. De locatie ligt tussen twee karakteristieke gebieden (die zijn bepaald in het beeldkwaliteitsplan behorende bij

			bestemmingsplan Kern Monster), waardoor wel extra veel aandacht aan de ontwikkeling wordt besteed door de welstandscommissie.
		Bouwhoogte Volgens het oude bestemmingsplan mocht een maximale bouwhoogte van 10 meter gehanteerd worden. Reclamant geeft aan dat het merendeel 11 m hoog is geworden en ter plaatse van de liftschacht en trappenhuis zelfs 13 meter. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 13 meter. Reclamant heeft de volgende vragen: 1. De maximale bouwhoogte wordt normaliter gemeten t.o.v. Peil. Is dit hier ook het geval in het oude en nieuwe bestemmingsplan? 2. Komt de peilhoogte op de zelfde hoogte als het oude gemeentehuis? 3. Indien de peilhoogte hoger komt te liggen dan de peilhoogte van het oude gemeentehuis, bestaat de mogelijkheid dat het gebouw ten opzichte van de oude situatie veel hoger wordt ten opzichte van NAP. Is dit hier	Bouwhoogte In reactie op de vragen van de reclamant: 1. De bouwhoogte van zowel het oude gemeentehuis als de nieuwbouw wordt gemeten ten opzichte van het peil. In het bestemmingsplan staat hierover het volgende opgenomen in artikel 1.68: <i>“voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;</i> <i>a. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.”</i> 2. De peilhoogte van het oude gemeentehuis sloot aan bij de naastliggende weg. Het nieuwe appartementengebouw moet ook aansluiten op de naastliggende weg. 3. Dit is niet aan de orde.

		aan de orde? 4. Als bij de bouw van het oude gemeentehuis is afgeweken van de maximale bouwhoogte, hoe gaat men hier voorkomen dat dit niet nogmaals gaat gebeuren. 5. Indien er in het nieuwe gebouw een liftschacht wordt aangelegd, wordt deze dan hoger dan de maximale bouwhoogte van 13 m? 6. Van welke peilhoogte ten opzichte van NAP is de bezonningsstudie uitgegaan?	4. Binnen het bestemmingsplan is het middels artikel 11.1 mogelijk om binnenplannen met 10% van de bouwhoogte af te wijken. Als op een andere wijze afgeweken wordt van de bouwhoogte dan is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is een aparte procedure en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. 5. In het bestemmingsplan staat in artikel 9.1.2 opgenomen dat liftkokers de hoogteaanduiding op de planverbeelding met maximaal 1,5 meter mag overschrijden. 6. De bezonningsstudie is uitgegaan van de bestaande peilhoogte, namelijk de hoogte van de naastgelegen weg.
		Parkeerplaatsen Reclamant geeft aan dat een groot aantal extra parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op de plaats van het oude gemeentekantoor. Volgens reclamant zijn deze plekken in de avond en weekend bijna altijd gevuld. De parkeerplaatsen komen te vervallen zodra de bouw zal starten. In de straten rond de nieuwbouw is onvoldoende ruimte om het parkeerprobleem op te vangen. Reclamant vraagt hoe de gemeente dit op gaat lossen.	Parkeerplaatsen De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft niet 1,0 maar 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering.
		Vrachtverkeer Reclamant geeft aan dat er veel vrachtverkeer door de krappe Choorstraat rijdt. Reclamant vraagt of het een mogelijk is om dit vrachtverkeer via de Havenstraat om te leiden door middel van een verbod op vrachtverkeer door	Vrachtverkeer Dit verzoek maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Via de website van de gemeente Westland kan een Melding Openbare Ruimte gedaan worden hiervoor. De gemeente zal hier dan inhoudelijk op reageren

		de Chroostraat.	
6	G23-000258	Parkeren Volgens reclamant worden op het binnenterrein 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij een planning van 39 of 40 appartementen (heel bijzonder dat dat aantal niet duidelijk is) en bij een landelijk onderbouwd autobezit hetgeen in het jaar 2020 op 1,04 auto per huishouden is vastgesteld zou dat volgens reclamant op zo een 42 parkeerplaatsen uit komen. Reclamant verwijst naar de voorwaardelijke verplichting parkeren in artikel 12 van het bestemmingsplan. In de Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels omtrent parkeernormen Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018 leest reclamant (op internet) onder artikel 4 bij punt 4: <i>“Bij basisscholen en kinderdagverblijven wordt een belangrijk deel van de parkeerbehoefte bepaald door het parkeren voor halen en brengen. Dit deel van de parkeerbehoefte vindt alleen tijdens de haal- en brengtijden plaats.”</i> Dit brengt reclamant tot de volgende bedenkingen. Achter de historische muur die, volgens de reclamant, in tact blijft, bevinden zich thans een aantal openbare parkeerplaatsen. Een aantal jaren geleden is een nieuwe school “De Zeester” gebouwd en een Kinderopvang / naschoolse opvang, wat zeker tijdens de haal en brengtijden, tot veel verkeersbewegingen leidt. Daarnaast moet de daar aanwezige parkeergelegenheid ook bestemd zijn voor het personeel van deze onderwijsinstellingen. Reclamant vraagt of het parkeeraanbod in beeld gebracht is en waar deze 12 openbare parkeerplaatsen aangelegd worden.	Parkeren De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering.

		Reclamant vraagt waarom niet gekozen is voor ondergronds parkeren, zoals bij de Geuzenbucht.	Het betreft sociale woningbouw en ondergronds parkeren is dan financieel niet rendabel.
		Afwijken parkeerbeleid Reclamant verwijst naar de artikel 6 van Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018. Afwijken van de eis van het parkeren op eigen terrein. Reclamant geeft aan dat het college wenst af te wijken van eis van parkeren op eigen terrein en wenst de uitkomst van het onderzoek dat is uitgevoerd naar de parkeerdruk in dit gebied te ontvangen.	Afwijken parkeerbeleid Aangehaald wordt artikel 6.2 van de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018. Als niet al het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, wordt in lijn met dit artikel allereerst gekeken of extra gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen mogelijk en gewenst is. De gemeente onderkend echter het feit dat de parkeerdruk in de omgeving op sommige momenten van de week hoog is. Daarom is voor dit plan artikel 6.4 van deze Beleidsregel Parkeernormering van toepassing "Als hetgeen in lid 2 niet mogelijk of niet gewenst is, kan in overleg met de gemeente worden bekeken of realisatie van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogelijk en gewenst is." De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Voorliggend project voldoet dan ook aan de eigen parkeerbehoefte.

		Reclamant heeft zelf de parkeerdruk op diverse tijdstippen bekeken. Er is volgens reclamant niet veel duidelijk rondom de parkeervoorzieningen in het centrum van Monster. Op dit moment zijn een groot aantal (nood) parkeerplaatsen aangelegd op de plaats waar het gemeentehuis van Monster stond. Daarnaast is sprake van een parkeerdruk door de bewoners in de appartementen van het voormalige bondshotel, het parkeerprobleem in de Dr. van der Brinkstraat hetgeen na het omkappen van de bomen tot slechts 3 extra parkeerplaatsen heeft geleid, de toekomstige nieuwe invulling van de voormalige Aldi en de wellicht de daarbij aantrekkende werking waarvoor ook parkeerplaatsen benodigd zijn. Reclamant verwijst naar plannen voor de Noviteit, zoals vestiging van de bibliotheek daarin, Het Huis van de Buurt, recepties / meetings. Het is voor reclamant onduidelijk. Iets verder in de Choorstraat liggen de gebouwen Fata Morgana en gebouw Ojos en de RK Kerk. Ook hier zie je volgens reclamant een rommelig aanzicht omdat veelvuldig aan weerszijden van de straat geparkeerd wordt.	Dit genoemde ontwikkelingen met betrekking tot de voormalige Aldi en de Noviteit maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormering. De Choorstraat is een historisch lint. In de tijd dat de (meeste) woningen aan dit lint werden gebouwd was er minder behoefte aan het gebruik van de auto dan nu. Echter is veel bebouwing blijven staan en is het straatprofiel dus niet aangepast naar het gewenste gebruik. Het deel dat nu benoemd wordt is een karakteristiek gebied, wat betekent dat de gebouwen en omgeving beschermd zijn. Rondom de Fata Morgana en RK Kerk is het straatprofiel wel van origine iets breder dan in andere delen van de Choorstraat. Het is daardoor net aan mogelijk om hier wel auto's in de straat te parkeren en in andere delen van de Choorstraat is dat niet mogelijk vanwege het blokkeren van de weg en het voetpad. Gezien het verkeersonderzoek en de ervaren parkeerdruk is het momenteel niet wenselijk om de parkeerplaatsen uit de Choorstraat te verwijderen om het aanzicht te verbeteren, maar zijn er ook geen mogelijkheden om op een goede manier parkeerplaatsen in de straat toe te voegen.
		Bouw Reclamant geeft aan dat veel overlast verwacht wordt door	Bouw De transportroute voor de bouw maakt geen onderdeel uit van

		de grote vrachtwagens die voor de bouw benodigd zijn. Onder andere voor de draai van de Havenstraat naar de Kloosterlaan of de Havenstraat/Choorstraat.	voorliggend bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken of sprake is van een veilige transportroute.
		Bezwaar omgevingsvergunning Vooralsnog richten bezwaren van reclamant zich vooral op het bestemmingsplan. Reclamant wil in kennis gesteld worden als de vergunning voor het bouwplan verleend wordt, zodat tijdig bezwaar ingediend kan worden. Op voorhand deelt reclamant mede tegen dit bouwplan moverende bezwaren te hebben (hoogte, situering balkons, bebouwing voor rooilijn "oude gemeentehuis", parkeren etc.).	Bezwaar omgevingsvergunning De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
		Huurprijs Reclamant verwijst naar een publicatie in Het Hele Westland d.d. 19 april 2023 met betrekking tot Vragen over huurprijs voormalig gemeentekantoor Wateringen. De fractie van de PvdA Westland heeft vragen gesteld over de hoogte van de huurprijzen van de appartementen in het voormalig gemeentehuis van Wateringen. De sociale huurwoningen zijn onlangs opgeleverd, maar veel woningzoekenden zijn teleurgesteld over de hoge huurprijzen en inkomenseisen. De huurprijzen blijken hoger te zijn dan in eerdere berichtgeving werd aangegeven, meldt PvdA Westland. Voor de rest van het artikel verwijst reclamant naar het artikel in deze krant. Wel wil reclamant graag in de lijn van de vragen van de PvdA dezelfde vragen stellen maar dan ten aanzien van het voormalig gemeentekantoor Monster en de afspraken die gemaakt zijn met Arcade: 1. Welke afspraken zijn er nu precies gemaakt over de huurprijzen bij de daadwerkelijke verkoop van de grond van het gemeentekantoor Monster, en of deze afspraken met ondergetekende gedeeld kunnen worden /openbaar	Huurprijs 1. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de maximale huurprijzen (prijspeil 2023): Betaalbaar laag: tot 647,- Betaalbaar hoog: tot 693,-

		gemaakt kunnen worden? (desnoods op basis van de Wet Open Overheid). 2. Zijn er door uw college afspraken gemaakt ten aanzien van de(na oplevering te volgen) toewijzingsprocedure en inkomenseisen en hoe de gemeente deze toetst bij het verlenen van de huisvestingsvergunning aan de toekomstige bewoners 3. Reclamant wil graag na deze toewijzingen een overzicht ontvangen (geanonimiseerd) van de toewijzing van de 39/ of 40 woningen aan starters en doorstromers uit de dorpskom Monster. En hoeveel van de doorstromers een “andere” sociale huurwoning hebben achtergelaten. 4. Daarnaast tracht reclamant voor de woningzoekenden binnen de dorpskom Monster en Ter Heijde / Poeldijk een lans te breken door het college in deze uitdrukkelijk te verzoeken met Arcade rondom de toewijzing op alle fronten hen voorrang te geven.	Duur: tot 808,- Middenhuur: tot 1015,-. Aangegeven bedragen hebben prijspeil 2023. Tegen de tijd dat de woningen worden opgeleverd gelden mogelijk andere huurprijzen. Het kan dus zomaar dat de huurprijzen twee jaar zijn geïndexeerd tussen nu en oplevering. 2. De gemeente heeft de woningcorporaties gemandateerd voor het verlenen van huisvestingsvergunningen. De afspraak over toewijzing van de sociale huurwoningen is dat deze bij eerste verhuur worden verhuurd aan Monsterse/westlandse starters en senioren. Dit geldt ook voor de toewijzing van de middenhuur woningen. 3. Dit overzicht mag in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming niet gedeeld worden met derden. 4. Gemeente Westland is ook voor lokale toewijzing. De landelijke regelgeving gaat echter uit van vrije huisvesting. De ruimte die de gemeente heeft is dat we de afspraak met woningcorporaties mogen maken over 25% van alle jaarlijkse mutaties. Specifiek hebben we hierover afgesproken dat woningcorporaties deze 25% altijd gebruiken en dat ze deze altijd inzetten bij nieuwbouw. Concreet betekent dit dat nieuwe sociale huurwoningen bij 1ste verhuur altijd lokaal worden toegewezen.
7	G23-000259 en 23-0124991	Visie Reclamant maakt bezwaar tegen de omvang van het plangebied. In het bestemmingsplan is alleen de locatie van het voormalige gemeentekantoor meegenomen, terwijl het hele plangebied volgens reclamant een veel groter gebied bestrijkt.	Visie Het klopt dat de het plangebied van het bestemmingsplan kleiner is dan het plangebied van de visie Centrumplan Monster. Met het bestemmingsplan ligt de focus op het wijzigen van de functie naar wonen en het inpassen van dit nieuwe wooncomplex. De direct aangrenzende openbare ruimte moest hierin wel



Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan daardoor visie mist. Consequenties van dit plan voor de rest van het plangebied en de buurt worden niet geanalyseerd, terwijl het gehele plangebied onderdeel van de dorpskern uitmaakt. Door dit achterliggende gebied niet in zijn geheel mee te nemen, ontstaat er versnippering en worden bijvoorbeeld de problemen rond veiligheid en overlast bij het achterliggende parkeergebied in stand gehouden. Door de 40 woningen onnodig in een relatief klein gebied te proppen, ontstaat volgens reclamant een groot, hoog en log gebouw wat niet thuis hoort in een dorpskern als Monster. Volgens reclamant laat de gemeente de Choorstraat, Emmastraat en Havenstraat links liggen.

Reclamant vraagt wat de meerwaarde is van dit bestemmingsplan, buiten dat er 40 wooneenheden komen.

Reclamant vraagt of een studie is uitgevoerd naar de effecten van het gebouw op het dorpsleven. Als dit niet het geval is wil reclamant weten waarom niet en wat de consequenties zijn voor de reeds aanwezige bewoners.

meegenomen worden. In een later stadium wordt de gehele openbare ruimte bekeken rondom de Kloosterlaan, Noviteit etc., dat betreft een herinrichtingsplan op een andere schaal en ander detailniveau dan de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor.

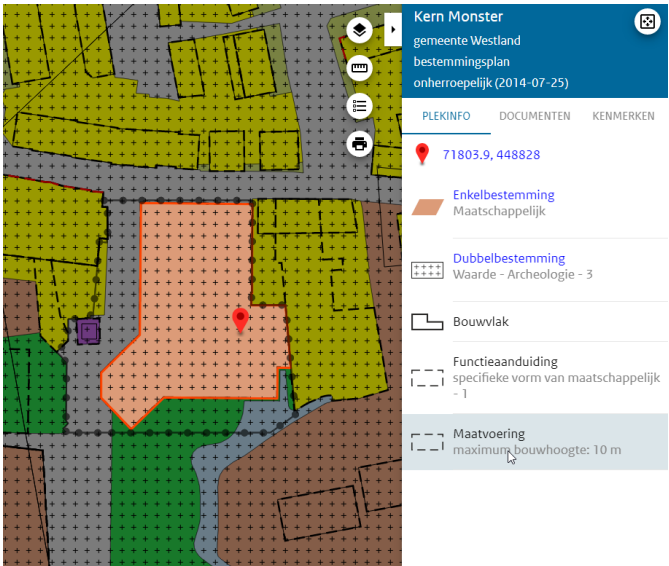
Het klopt dat de het plangebied van het bestemmingsplan kleiner is dan het plangebied van de visie Centrumplan Monster. Met het bestemmingsplan ligt de focus op het wijzigen van de functie naar wonen en het inpassen van dit nieuwe wooncomplex. De direct aangrenzende openbare ruimte moest hierin wel meegenomen worden. In een later stadium wordt de gehele openbare ruimte bekeken rondom de Kloosterlaan, Noviteit etc., dat betreft een herinrichtingsplan op een andere schaal en ander detailniveau dan de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor.

Het gebouw is stedenbouwkundig akkoord bevonden, omdat aan de Choorstraat zijde het pand qua bouwmassa aansluit op de huidige bebouwing en aan de achterzijde een wand ontstaat die de openbare ruimte begeleid.

De benodigde studies om tot een akkoord op dit plan te komen zijn uitgevoerd.

		Groen Reclamant geeft aan dat de gemeente in verschillende vastgestelde stukken stelt dat de leefomgeving van de dorpskernen moet worden verbeterd en groener dient te worden. In het huidige plan wordt het tegendeel bereikt. Volgens reclamant verslechterd de leefomgeving, er blijft minder groen over en (een groot deel) van de watervoorraad van de vijver verdwijnt. Reclamant geeft aan dat je op papier het water kan verplaatsen naar een ander dorp, omdat het binnen hetzelfde peilgebied ligt, maar Monster wordt daarmee tekort gedaan. Reclamant maakt hier bezwaar tegen. In de toelichting staat opgenomen dat per nieuwbouw woning 50 m2 verblijfsgroen moet zijn. Voorliggend plan voldoet hier volgens reclamant niet aan. Reclamant vraagt waar dit groen gecompenseerd gaat worden.	Groen Het klopt dat de gemeente graag ziet dat ook Monster vergroend wordt en een aantrekkelijke leefomgeving kan bieden. In het plan is gezorgd dat er geen groen verdwijnt, omdat dat altijd gecompenseerd dient te worden. Een extra groennorm is bij deze ontwikkeling niet opgenomen, maar die kansen worden bekeken in het project waar in de herinrichting voor de openbare ruimte wordt aangepakt. Voor water zijn er andere regels, waar we samen met Hoogheemraadschap van Delfland kijken waar water dat wordt gedempt (t.b.v. de ontwikkeling) elders kan worden vergraven. Het plangebied ligt op zandgronden. Water kan juist goed infiltreren in deze ondergrond, waardoor andere kansen voor het verbeteren van de leefomgeving kunnen worden aangegrepen. In de omgevingsvisie staat een norm van 50m2 groen wat gerealiseerd dient te worden, per nieuwe woning. Echter liep het traject van deze ontwikkeling tegelijk aan het traject van de omgevingsvisie en de centrumvisie, waardoor deze norm nog niet is meegenomen in de randvoorwaarden. De Omgevingsvisie gaat uit van norm van 50 m2 verblijfsgroen per woning in nieuwbouwwijken. Het gaat hier om inbreiding en niet om een uitbreidingswijk.
		Veiligheid en overlast Reclamant verwijst naar de nota van beantwoording inspraakreacties met betrekking tot de sociale controle op de aangrenzende openbare ruimte. Reclamant geeft aan dat de toekomstige bewoners met name bezig zullen zijn met het binnenterrein, waar hun auto geparkeerd staat, en niet met hetgeen buiten het gebouw gebeurt. Reclamant geeft verder aan dat de druivenmuur niet mag worden gesloopt. Deze ligt tussen het gebouw en de achterliggende parkeerplaats waardoor geen zicht is op gebied door de maaiveld appartementen. Reclamant maakt bezwaar omdat onvoldoende rekening is gehouden met de onveiligheid en overlast gevende situatie van onder andere	Veiligheid en overlast Door ook woningen te realiseren met zicht (vanuit leefruimtes en balkons) op de openbare ruimte wordt bijgedragen aan het verbeteren van de veiligheid en sociale controle. Dit plan verbeterd de huidige situatie, door het toevoegen van de woonfunctie (incl. entrees en leefruimtes van openbare ruimtes) aan de Kloosterlaan. Bij het ontwerp van de openbare ruimte kan worden gekeken welke maatregelen nog meer bijdragen aan het veiligheidsgevoel.

		het parkeerterrein achter in het gebied. Reclamant geeft aan dat dit bij het plangebied betrokken had moeten worden. Reclamant vraagt of onderzoek naar de veiligheid en overlast is uitgevoerd of dat dit nog gaat gebeuren. Als dit niet gaat gebeuren vraagt reclamant hoe de gemeente komt tot een aanneme dat een onpersoonlijke naar binnen gekeerde flat meer veiligheid brengt.	Er is geen onderzoek naar veiligheid en overlast uitgevoerd. Dit is geen onderdeel van de ruimtelijke procedure.
		Parkeren Reclamant geeft aan dat het plan het parkeerprobleem weer verergerd. Reclamant geeft aan dat na een onderzoek 19 nieuwe parkeerplaatsen langs het terrein van het oude stadhuis zijn gerealiseerd. Reclamant heeft begrepen dat voor elke woning onder het gebouw en het binnenterrein een parkeerplaats komt en buiten ook nog 17 parkeerplaatsen. Reclamant geeft aan dat verzuimt is te vermelden dat de 19 parkeerplaatsen weg gaan en maakt hiertegen bezwaar. Aan de Emmastraat zijn parkeerplaatsen over maar reclamant geeft aan dat bewoners hun auto's daar niet willen parkeren omdat hier geen toezicht is. Verder is dat verlopen en reclamant geeft aan dat mensen in de buurt van hun huis willen parkeren. Reclamant geeft aan dat ooit een onderzoek is uitgevoerd waardoor 19 parkeerplaatsen zijn aangelegd en vraagt of er ook een onderzoek is uitgevoerd voor de nieuwe situatie. Reclamant vraagt daarnaast hoe de gemeente denkt het parkeerprobleem om te lossen. Reclamant begrijpt vanuit de overheid dat er een verplichting ligt om mensen een parkeergelegenheid te bieden op een maximum afstand van 100 meter. Reclamant vraagt of de gemeente kan garanderen of dit haalbaar is.	Parkeren Door de gemeente is aangegeven dat het gaat om 19 tijdelijke parkeerplaatsen. Deze hoeven dan ook niet te worden gecompenseerd op het moment dat het gebied een nieuwe invulling krijgt. De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Voorliggend project voldoet dan ook aan de eigen parkeerbehoefte.

		Bezonning Reclamant geeft aan dat de raadszaal 5 meter hoog was. De bezonningstudie gaat volgens reclamant onterecht uit van een bouwhoogte van 10 meter hoog. Reclamant geeft aan dat dit nooit het geval is geweest en de situatie van maximaal 5 meter hoog meer dan 30 jaar heeft geduurd. Reclamant vraagt waarom de bezonningsstudie niet met reële waarden is uitgevoerd en of het rechtmatig is om de oude situatie te negeren.	
		Doordat in dit huidige bestemmingsplan het gebouw een stuk in de sloot is geplaatst en ook zeer	Bezonning Een bezonningsstudie wordt binnen de gemeente uitgevoerd conform de lichte TNO-norm. Deze norm gaat uit van de maximale mogelijkheden uit de voorheen geldende planologische situatie, in vergelijking met de maximale mogelijkheden uit de nieuwe planologische situatie. In het bestemmingsplan “Kern Monster” was een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. De  De bezonningsstudie is uitgevoerd en beoordeeld zoals elk ander verdichtingsplan in een kern. In een bezonningsstudie wordt geen rekening gehouden met ondergeschikte bouwwerken (zoals dakkapellen of schoorstenen) of bomen in de omgeving. De nieuwe planologische situatie die is gecreeërd met dit bestemmingsplan, voldoet aan de lichte TNO-norm. Bomen worden niet meegenomen in een bezonningsstudie, omdat dit geen gebouw is. Een bezonningsstudie gaat uit van de schaduwghinder wat een gebouw op de daglichttoetreding bij

		dicht op de erfgrens ligt, zal dit betekenen dat de nieuwe bewoners die in deze uiterste hoek gaan wonen, aan twee kanten bomen hebben (zowel van bomen uit de tuin van Choorstraat 69 als de tuin van bewoners van de Kruithoff) wat volgens reclamant veel zon weg zal nemen. Reclamant maakt bezwaar dat de bebouwing te dicht tegen de erfgrens en boomgrens is ingedeeld. Reclamant vraagt waarom bomen niet zijn meegenomen in de bezonningsstudie.	andere woning kan geven. Voor de daglichttoetreding van de appartementen zal het ontwerp van het gebouw moeten voldoen aan de regels van het bouwbesluit. De bezonningsstudie bij dit bestemmingsplan toont aan dat het nieuwe (planologisch mogelijke) gebouw geen ernstige schaduwhinder in de omgeving veroorzaakt, omdat alle woningen blijven voldoen aan de lichte TNO-norm.
		Massastudies Reclamant verwijst naar de nota van beantwoording inspraakreacties. Hier wordt gesproken over meerdere massastudies. Reclamant wenst de massastudies te ontvangen. Reclamant vraagt of voldoende onderzoek is gedaan naar andere oplossingen voor het hele bestemmingsgebied. Reclamant vraagt waarom gekozen is voor het huidige bouwvlak en niet voor een diverse opzet.	Massastudies De massastudies zijn niet openbaar gedeeld, maar een voorstudie geweest voordat de visie centrumplan Monster is vastgesteld. Deze visie is door de raad vastgesteld, waarna het ontwerp in dezelfde lijn verder is uitgewerkt. De huidige massaopzet kwam als haalbare en ruimtelijk acceptabele variant naar voren. Hiervoor is een integrale beoordeling geweest, waarin is gekeken naar het programma, de doelgroep, de bijbehorende parkeervoorzieningen en daarnaast de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp van het gebouw i.r.t. de omgeving en kwaliteit van de openbare ruimte die over blijft.
		Planschade Reclamant wijst op de negatieve financiële effecten van de eventuele nieuwbouw op de omwonenden. Reclamant vraagt of rekening is gehouden met planschade, of een taxatie heeft plaatsgevonden en hoe de gemeente dit gaat afwikkelen.	Planschade Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Reclamant heeft dan tot 5 jaar de tijd om een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het verzoek wordt in behandeling genomen na betaling van een drempelbedrag. Een onafhankelijk adviesbureau gaat vervolgens onderzoeken of de indiener recht heeft op een planschadevergoeding. Het drempelbedrag wordt terugbetaald indien de aanvrager recht heeft op een planschadevergoeding. Een eventuele taxatie vindt plaats in deze procedure. Planschade maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

		Privacy Reclamant wijst op de volgende tekst uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling: <i>Aan de oostzijde grenst de woning Choorstraat 69, dit is de eengezinswoning van 2 bouwlagen hoog, met een tuin. Hier dient rekening te worden gehouden met enige mate van privacy, bezonning en een goede aansluiting op het perceel en pand. Mede vanwege deze redeneringen, maar ook voor een goede aansluiting aan de westzijde (straatwand) is gekozen voor een open bouwblok waarvan het ruimtelijk acceptabel is om het deel van het nieuwe appartementencomplex, gelegen langs de woning Choorstraat 69, te beperken tot 2 lagen met een kap en niet te diep het gebied in te laten lopen.</i> Reclamant geeft aan dat in het huidige plan een muur van 15 meter breed en minimaal 13 meter hoog, 4 lagen naast de tuin van reclamant staat. Reclamant vraagt hoe dit rijmt met de bovenstaande tekst.	Privacy Het gebouw staat op voldoende afstand van de perceelgrens en door het bouwvlak aan de zijde van de Choorstraat niet voorbij de achtergevel van de woning Choorstraat 67 te laten komen wordt hierdoor voldoende Privacy gegarandeerd. Het deel van het gebouw aan de parkzijde staat op nog meer afstand (ca. 3,5 meter) van de naastgelegen perceelgrens. De woningen worden daarnaast met hun buitenruimte georiënteerd op de parkzijde, waardoor hier ook voldoende aan privacy is gedacht in het ontwerp.
		Ecologische gevolgen Reclamant geeft aan dat in de M.E.R. niets staat opgenomen over plansoorten en andere beesten (naast vleermuizen) die gebruik maken van het gebied. Reclamant vraagt of er een ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van het te bouwen object. Ook staan volgens reclamant op de percelen van Choorstraat 69 en de Kruithoff enkele prachtige meer dan 30 jaar oude bomen, langs de erfgrens, deze kunnen schade ondervinden door de geplande nieuwbouw. Reclamant vraagt of daar rekening mee gehouden is.	Ecologische gevolgen Het gevraagde onderzoek is bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld uitspraak van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2458 en de uitspraak van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616) maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke

			keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. De zorgen worden meegegeven aan de ontwikkelaar.
		Inloopavond Reclamant geeft aan dat tijdens de inloopavond op 20 april is aangegeven dat reclamant zes weken de tijd heeft om bezwaar te maken. De ter inzage termijn is echter al op 13 april begonnen waardoor niet de volledige zes weken beschikbaar waren.	Inloopavond Tijdens de inloopavond is gewezen op de planning van de bestemmingsplanprocedure. Deze planning was uitgeprint op een paneel en zichtbaar voor iedereen tijdens de avond. Op dit paneel stond duidelijk aangegeven dat de ter inzage periode op 13 april 2023 was begonnen. Reclamant heeft bovendien op tijd een zienswijze kunnen indienen.
8	G23-000288	Bouwhoogte Volgens het oude bestemmingsplan mocht een maximale bouwhoogte van 10 meter gehanteerd worden. Reclamant geeft aan dat het merendeel 11 m hoog is geworden en ter plaatse van de liftschacht en trappenhuis zelfs 13 meter. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 13 meter. Reclamant heeft de volgende vragen: 1. De maximale bouwhoogte wordt normaliter gemeten t.o.v. Peil. Is dit hier ook het geval in het oude en nieuwe bestemmingsplan? 2. Komt de peilhoogte op de zelfde hoogte als het oude gemeentehuis?	Bouwhoogte In reactie op de vragen van de reclamant: 1. De bouwhoogte van zowel het oude gemeentehuis als de nieuwbouw wordt gemeten ten opzichte van het peil. In het bestemmingsplan staat hierover het volgende opgenomen in artikel 1.68: <i>“voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.”</i> 2. De peilhoogte van het oude gemeentehuis sloot aan bij de naastliggende weg. Het nieuwe appartementengebouw moet ook aansluiten op de naastliggende weg.

		3. Indien de peilhoogte hoger komt te liggen dan de peilhoogte van het oude gemeentehuis, bestaat de mogelijkheid dat het gebouw ten opzichte van de oude situatie veel hoger wordt ten opzichte van NAP. Is dit hier aan de orde? 4. Als bij de bouw van het oude gemeentehuis is afgeweken van de maximale bouwhoogte, hoe gaat men hier voorkomen dat dit niet nogmaals gaat gebeuren. 5. Indien er in het nieuwe gebouw een liftschacht wordt aangelegd, wordt deze dan hoger dan de maximale bouwhoogte van 13 m? 6. Van welke peilhoogte ten opzichte van NAP is de bezonningsstudie uitgegaan?	3. Dit is niet aan de orde. 4. Binnen het bestemmingsplan is het middels artikel 11.1 mogelijk om binnenplannen met 10% van de bouwhoogte af te wijken. Als op een andere wijze afgeweken wordt van de bouwhoogte dan is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is een aparte procedure en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. 5. In het bestemmingsplan staat in artikel 9.1.2 opgenomen dat liftkokers de hoogteaanduiding op de planverbeelding met maximaal 1,5 mag overschrijden. 6. De bezonningsstudie is uitgegaan van de bestaande peilhoogte, namelijk de hoogte van de naastgelegen weg.
		Verkeersveiligheid Sinds de sluiting van het oude gemeentehuis zijn er enkele scholen en kinderdagverblijven op het achter gelegen parkeerterrein bijgekomen. Nu komen er 39 appartementen bij. De toegang via de Havenstraat over de Kloosterlaan is zeer smal. Passeren van fietsers en auto's gaat hier slecht. Reclamant vraagt zich af hoe de verkeersveiligheid voor met name kinderen wordt gewaarborgd?	Verkeersveiligheid Op basis van landelijke kencijfers is het de verwachting dat het voorliggende plan leidt tot maximaal 150 motorvoertuigbewegingen per dag. Algemene richtlijn daarbij is dat tijdens een spitsuur 10% van het verkeer rijdt. Dus tijdens de drukste uren zijn er zo'n 15 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Dat is gemiddeld 1 beweging per 4 minuten. De verkeersaantrekkende werking is daarmee beperkt en aanvaardbaar vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
		Route tijdens bouw Reclamant vraagt of er al is nagedacht over de route om de bouw te bewerkstelligen. De Choorstraat is een zeer smalle straat en in de optiek van reclamant niet geschikt voor bouw materieel en bevoorrading van de bouw.	Route tijdens bouw De route tijdens de bouw maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. De routes van bouwverkeer kunnen een onderdeel zijn van het bouwveiligheidsplan. Dit plan is onderdeel van de indieningsvereisten bij een aanvraag omgevingsvergunning. De

			zorgen over de smalle straat zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar.
		Bouwkundige opname Reclamant vraagt of voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname wordt gedaan, binnen en buiten van bestaande en omliggende bebouwing. Wellicht ook langs de bebouwing van de transportroute van en naar de nieuwbouw.	Bouwkundige opname Een bouwkundige opname maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. In de Koop en realisatieovereenkomst staat opgenomen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor eventuele schade. De ontwikkelaar wordt geadviseerd om op voorhand een nulmeting uit te voeren.
		Wateroverlast Momenteel worden er door meerdere woning eigenaren problemen met het grondwater ervaren. Deze problemen zijn ontstaan na het slopen van het oude gemeentehuis. Hiervan zijn diverse meldingen gedaan bij gemeente. Reclamant vraagt of bij de nieuwbouw en herinrichting rekening gehouden wordt met de aanleg van een drainage systeem om deze grondwaterproblematiek aan te pakken.	Wateroverlast Het afvoeren van hemelwater is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar. Wanneer het nieuwe gebouw er staat wordt het hemelwater opgevangen door het gebouw en afgevoerd via het riool. Via waterbergende fundering wordt het mogelijk gemaakt om water binnen het plangebied op te vangen. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw wordt dit nader onderbouwd.
		Statushouders Op 12-4-2023 zijn college vragen gesteld door Westland Verstandig inzake teveel statushouders in wijk Zwartenhoek. Hieraan zijn ook gekoppeld Haagse gezinnen. Deze zijn in wijk Zwartenhoek in een situatie gaan wonen met een mengeling van koop en huurwoningen. In de omgeving van het oude gemeentehuis zijn geen of slechts enkele huurwoningen aanwezig. In ieder geval geen lagere en midden sociale huur. Reclamant geeft aan dat de angst leeft dat de problematiek zoals deze in de Zwartenhoek wordt ervaren ook hier gaat voorkomen. Reclamant vraagt zich of hoe dit gaat worden voorkomen. Als dit niet voorkomen kan worden	Statushouders Bij eerste verhuur worden de woningen toegewezen aan Westlandse starters en senioren. Bij mutatie van de sociale huurwoningen kan het zo zijn dat er ook statushouders in de woning worden gehuisvest. Vaak komen statushouders in een woning terecht met een lagere sociale huurprijs. In dit project liggen de meeste woningen in het hogere sociale segment.

		heeft de buurt met ellende te maken en worden volgens reclamant de koopwoningen een stuk minder aantrekkelijk.	
		Koopappartementen In de terugkoppeling van bezwaar stond opgenomen dat onderzoek was gedaan naar koopappartementen maar daar zou geen belangstelling voor zijn. Het eerste plan was volgens reclamant helemaal koopappartementen. Reclamant vraagt zich af waarom dit is veranderd.	Koopappartementen 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 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.
		Woonvisie In de bijlage Gemeentekantoor-toelichting wordt de Woonvisie 2020-2030 aangehaald. Hierin staat het volgende: Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Reclamant vraagt zich af of het de bedoeling is dat in deze nieuwbouw arbeidsmigranten worden gehuisvest.	Woonvisie De nieuwbouw is niet bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat om normale huurappartementen die volgens het woningzoekende systeem worden toegewezen. Huisvesting van arbeidsmigranten is een andere woonvorm dat hier niet is toegestaan.
		Kleur gebouw Volgens reclamant wordt niet gesproken over een beperking in kleurkeuze voor de daken en gevels. In de getoonde presentaties is een gebouw voorzien welke een gele kleur heeft. Nu zijn er weinig geel gekleurde gebouwen aan de	Kleur gebouw De gemeente kan geen voorwaarden stellen aan de kleur van het nieuwe appartementengebouw, omdat er geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld bij dit bestemmingsplan. De beoordeling wordt gedaan door de welstandscommissie, waarbij wordt gekeken naar een passende uitstraling van het gebouw. De locatie ligt tussen twee karakteristieke gebieden (die zijn

		Choorstraat aanwezig. En als dat zo is dan zijn deze dermate verkleurd dat dit niet storend is. Volgens reclamant is het niet passend in het straatbeeld om een dermate groot pand in de kleur geel neer te zetten (lijkt volgens reclamant op een Chinese muur). Reclamant vraagt of de gemeente hier voorwaarden aan kan stellen of dat dit wordt overgelaten aan de welstandscommissie.	bepaald in het beeldkwaliteitsplan behorende bij bestemmingsplan Kern Monster), waardoor wel extra veel aandacht aan de ontwikkeling wordt besteed door de welstandscommissie.
		Bouwpeil Bijlage Gemeentekantoor-toelichting 3.7.2 Onderzoek pagina 33 Bodem en grondwater. In dit onderzoek wordt aangegeven dat het bouwpeil hoog genoeg boven (grond-) waterpeil moet komen te liggen. Reclamant heeft de volgende vragen: 3. Komt de peilhoogte op dezelfde peilhoogte als het gemeentehuis te liggen? 4. Als het nieuwe peil hoger komt te liggen, wordt de bezonningsstudie dan opnieuw gedaan of de consequenties hiervan in beeld te brengen en het plan hierop aan te passen?	Bouwpeil De bezonningsstudie is uitgegaan van het huidige peil, namelijk de hoogte van de naastgelegen weg (artikel 1.68 bestemmingsplan). Dit wordt ook de peilhoogte voor de nieuwbouw.
		Parkeerplaatsen Reclamant geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen bij lange na niet voldoende is. Volgens reclamant is nu het dubbele aantal parkeerplaatsen aanwezig die de hele dag en nacht bezet zijn.	Parkeerplaatsen De parkeernorm voor de te realiseren woningen op deze locatie betreft niet 1,0 maar 1,3 parkeerplaatsen per woning. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiervan minimaal één parkeerplaats per appartement op het binnenterrein gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden er in de directe omgeving voldoende extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in het overige deel van de parkeernorm. Deze extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de openbare weg direct naast het nieuwe appartementencomplex en op de locatie van de voormalige fietsenstalling van het voormalig gemeentehuis. Hiermee worden in totaal voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de geldende parkeernormering.