

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN "SAND AMBACHTSTRAAT 95-101"

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	Arcade	<p>1. Er wordt gevreesd voor schaduwval op het bouwplan van Arcade door het toepassen van een bouwhoogte van 19 m aan de zijde van de V.d. Horstweg. Onduidelijk is wat de TNO-norm inhoudt en hoe er rekening is gehouden met het bouwplan van Arcade. Ook wordt de juistheid en volledigheid van de bezonningsstudie betwist.</p> <p>2. Stedenbouwkundig blijkt niet hoe beide bouwplannen (Arcade (met een bouwhoogte van 13 m) en van Van Boele en van Eesteren (met een bouwhoogte van 19 m aan de zijde van de V.d. Horstweg)) zich tot elkaar verhouden en hoe rekening is gehouden met de belangen van de betrokken partijen.</p> <p>3. In paragraaf 3.1 van de toelichting (Ladder duurzame verstedelijking) wordt gesteld dat volgens het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande in de kern "s-Gravenzande nog ongeveer 100 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het blijft echter onduidelijk in welke periode en hoeveel daarvan in de rest van de kern van 's-Gravenzande al is opgesoupeerd. Daarmee blijft onduidelijk of de behoefte daadwerkelijk bestaat. In ieder geval blijkt niet dat bij het bepalen van de actuele regionale behoefte rekening is gehouden met het bouwplan van Arcade.</p> <p>4. Uit paragraaf 2.5 van de toelichting blijkt niet welke parkeernorm is gebruikt, tot hoeveel parkeerplaatsen dit leidt en waar deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee blijft onduidelijk hoe de parkeerdruk toe zal nemen en hoe dat zal worden opgelost..</p>	<p>1. Bij grootschaliger ontwikkelingen zoals de Multimate-locatie gaat de gemeente Westland er van uit dat tenminste aan de lichte TNO-norm moet worden voldaan. Dit betekent dat alle omliggende woningen in de periode tussen 19 februari en 21 oktober minimaal 2 uur zon per dag op midden van binnenkant vensterbank van woonkamer moeten hebben.</p> <p>Aanvragers hadden een eigen bezonningsonderzoek aangeleverd (d.d. 26 mei 2016) op basis van de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit onderzoek liet zien dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 19 februari vanaf ca 10:00 al geen schaduw-werking meer optreedt op het gebouw van Arcade; - Op 21 juni vanaf 9:00 al helemaal geen sprake meer is op het gebouw van Arcade; - Het gebouw van Arcade op 21 oktober vanaf 9:00 al geheel vrij van is schaduwwerking. <p>Het bouwplan van Arcade blijft tussen 19 februari en 21 oktober vrijwel de gehele dag vrij van schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouw op de Multimate-locatie.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is aan 'Rho adviseurs voor leefruimte' opdracht gegeven ter controle nog een onderzoek uit te voeren. Het aangeleverde onderzoek dd. 19-1-2017 bevestigt de conclusies van het onderzoek dd. 26 mei 2016; het gebouw van Arcade blijft in de maatgevende periode bijna de gehele dag vrij van schaduwwerking. Er wordt ruimschoots aan zowel de lichte- als de strenge TNO-norm voldaan.</p> <p>2. Vlak na haar ontstaan heeft de gemeente Westland zich in de 'Visie Greenport Westland 2020' (2005) een verdichtingsopgave binnen de kernen gesteld. In het 'Ruimtelijke ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020' (2011) is in het verlengde daarvan aangegeven dat er in het centrumgebied hogere bebouwing mogelijk is. Op de kaart staat zelfs specifiek een hoogteaccent aangeduid op de Multimate-locatie, waarbij is aangegeven dat dit bebouwing van 5 à 6 lagen kan zijn indien dat ruimtelijk inpasbaar is. Op basis van diezelfde visie is ook de verdichting en hogere bebouwing op de Arcade-locatie toegestaan, die aansluit bij de naastgelegen tot 4 lagen hoge woonbebouwing. Het is</p>

			<p>stedenbouwkundig logisch dat de bebouwing richting centrum, waar op de kaart ook het hoogteaccent is aangeven, hoger wordt gebouwd. Het bezonningsonderzoek laat duidelijk zien dat op dit punt rekening is gehouden met de belangen van Arcade. Overigens was Arcade tijdens de planvorming voor haar eigen bouwplan op de hoogte van de plannen voor de Multimate-locatie.</p> <p>In de 'Structuurvisie Westland 2025' (2013) is nog eens uitgesproken dat het vanwege de verdichtingsopgave nodig is om intensiever te gaan bouwen en dat hoogteaccenten daarbij vaak onvermijdelijk zijn.</p> <p>3. Op 24 januari 2014 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland ingestemd met het door het Stadsgewest Haaglanden aangeboden woningbouwprogramma 2013 en wel als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform de (toenmalige)b Verordening Ruimte 2012. De Multimate locatie in 's-Gravenzande is opgenomen in voornoemd woningbouwprogramma.</p> <p>4. De parkeernorm voor de nieuwe situatie is afhankelijk van de locatie en prijsklasse van de woningen. Voor een woning in de goedkope categorie geldt op deze locatie (centrum) een norm van 1,3 pp per woning. Voor een woning in de bereikbare of middeldure categorie is de norm 1,5 pp per woning en voor een woning in de dure categorie betreft deze 1,7 pp per woning. Wat de uiteindelijke parkeerbehoefte van het plan wordt, is afhankelijk van de exacte invulling van het plan: van het aantal appartementen dat wordt gerealiseerd en van de onderverdeling in prijsklassen van deze appartementen. Dit zal getoetst worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.</p>
--	--	--	--