

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "De Admiraal" (Ter Heijde)

a

	Indiener	Reactie	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
<b>Omwonenden</b>				
1.	ARAG Rechtsbijstand namens dhr. J.P.P. van der Ham en mw. P. van der Ham, Evertsenstraat 1, Ter Heijde	<p>1. <u>Aantasting woon- en leefgenot</u>  Het bestemmingsplan voorziet in 14 wooneenheden met een maximale bouwhoogte van 11 m (met 10% afwijkingsbevoegdheid zelfs 12,1 m)  Van een redelijke ervaring van privacy kan en zal gelet op het aantal appartementen en bouwhoogte zo dicht bij de perceelsgrens geen sprake meer zijn. Daarnaast zullen de bebouwing en toekomstige bewoners overlast veroorzaken, zoals geluidsoverlast.</p>	<p>1. In 2010 zijn er in samenspraak met de omgeving stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de vernieuwing van Ter Heijde. In deze kaders is opgenomen voor het perceel van gebouw Irene "Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat-Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 bouwlagen onder de kap"  Het nu mogelijk gemaakte bouwplan voldoet met 2 reguliere bouwlagen en één bouwlaag onder de kap aan deze randvoorwaarden.</p> <p>De beoogde bouwmassa met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m is alleen in nokhoogte 1 m hoger dan de (ruimtelijk juridische) maatvoering van naastgelegen woningen. Deze hebben een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10m. Het plan heeft daarmee een maatvoering vergelijkbaar met een (moderne) eengezinswoning.</p> <p>In de zienswijze wordt ook nog de 10%</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

			<p>van de afwijkingsregels aangehaald. Deze wordt regulier opgenomen in de planregels. Deze is bedoeld om knelpunten op te lossen waarin het bestemmingsplan niet voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat. Deze zijn niet bedoeld om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten. De plek in de omgeving is dusdanig dat deze afwijkmogelijkheid niet zomaar zonder meer toegepast zou moeten of kunnen worden.</p> <p>Het plan is zo vorm gegeven dat de lagere bouwdelen, (maximale hoogte van 3,50) direct grenzend aan de woning, en het hogere gedeelte op afstand zijn geplaatst. De hoogte van het lagere bouwdeel is vergelijkbaar met die van de bestaande garages.</p>	
		<p>2. <u>Geluidsoverlast/trillingen, fijnstof en uitlaatgassen</u></p> <p>In zowel de toelichting als ook onderzoeken wordt geen aandacht besteed aan het effect van de bebouwing en de verkeersbewegingen buiten het pand op de woning van betrokkenen. Er zal sprake zijn van geluidsoverlast, omdat het plan voorziet in ventilatieroosters/ openingen in de muur van de parkeergarage en de erfgrans en</p>	<p>2 Er bevinden zich geen ventilatieroosters in de muur van de parkeergarage aan de zijde van de woning van betrokkenen. Er is dan ook geen sprake van overlast in de vorm van geluid, trillingen, fijnstof en uitlaatgassen vanuit het pand. De geluidseffecten afkomstig van de verkeersbewegingen buiten zijn vergelijkbaar met die van normale verkeersbewegingen van doorgaand verkeer dat gebruik maakt van de Evertsenstraat.</p>	

		door de bewoners vanuit de woningen		
		<p>3. <u>Parkeren</u>  Het plan voorziet slechts in 14 parkeerplaatsen. Dat is onvoldoende. Dit zal leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. Daarbij is geen rekening gehouden met bezoekersaantallen.</p>	<p>3. In het bestemmingsplan wordt – voor wat betreft de parkeernormering - indirect verwezen naar het WVVP uit 2006. Dat betekent dat, op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het plan wordt gedaan, de aanvraag getoetst zal worden aan de normen zoals deze opgenomen zijn in dit WVVP. Deze betreffen, afhankelijk van de prijsklasse van een woning, voor deze locatie 1,7, 1,9 en 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief de benodigde parkeerruimte voor bezoekers. Conform de berekeningsmethode uit het WVVP hoeft slechts het saldo van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betekent dat bij het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe functie ook rekening gehouden wordt met de parkeernorm voor de huidige functie. Op basis van de huidige functie (verenigingsgebouw/ zalencentrum) bedraagt de parkeernorm 19,2 parkeerplaatsen. Op basis van deze berekening is het aantal van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein ruimschoots voldoende.</p>	
		<p>4. <u>Onderbouwing noodzaak &amp; actuele behoefte</u>  Niet duidelijk is aangegeven in</p>	<p>4. Vanwege trends van vergrijzing en groei één- en tweepersoons-huishoudens zien we een toenemende</p>	

		<p>welk segment de woningen zich bevinden. Dit is van belang om de daadwerkelijke actuele behoefte te bepalen. Verder is niet in kaart gebracht hoeveel bouwplannen er in de afgelopen periode al gerealiseerd of in planning zijn.</p>	<p>behoefte aan (levensloopgeschikte) appartementen. Het programma voldoet aan de gemeentelijke "Woonvisie Westland 2030" waarin wordt ingezet op "35% betaalbaar" (een mix van sociale huur of -koop en betaalbare koop). Ter Heijde heeft een vrij eenzijdige woningvoorraad (relatief veel sociale huur) en meer differentiatie in het woningaanbod is dus gewenst. Er zijn 68 huurwoningen door Arcade gerealiseerd.</p>	
		<p><u>5. Bezonningsstudie</u> De bezonningsstudie is niet in overeenstemming met de maximaal planologische invulling binnen het plangebied. Daarmee wordt niet in kaart gebracht wat de schaduwwerking is van een bouwplan dat gebruik maakt van de maximale bouwmogelijkheden. In de planregels wordt bijv. geen dakvorm voorgeschreven. Er ontbreekt een verplicht maximale hellingshoek voor het dak. De dakvorm, zoals weergegeven in de bezonningsstudie betreft daarmee niet de maximale invulling van het bouwplan. Daarnaast is geen rekening gehouden met de algemene afwijkingsregel van artikel 9.1 onder a van de planregels. De gehanteerde goot- en bouwhoogtes zijn daarmee onjuist.</p>	<p>5. Het is correct dat het bestemmingsplan geen kapvorm voorschrijft. In de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan is de definitie voor kap opgenomen. Hierin staat vermeld dat een kap moet bestaan uit één of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden. Hiermee worden steile (of vrijwel verticale) daken, of deels platte dakvormen uitgesloten. De goothoogte mag alleen overschreden door hellende dakvlakken waardoor dus wel beperkingen aan de kapvorm worden opgelegd. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de gevolgen voor de bezonning door bebouwing. Gemeentes zijn vrij om een invulling aan deze normering te geven. Bij bouwplannen in de gemeente Westland wordt de lichte</p>	

		<p>In het rapport dient bezien te worden wat het effect van de bebouwing op de zijgevel met aanbouw en op de uitbouw op de verdieping is. Op blz. 18 van het rapport staat dat hiermee geen rekening wordt gehouden. Verder is in de bezonningsstudie niet nauwkeurig aangegeven welke meetpunten gehanteerd zijn. Verder vraagt men zich af waarom er niet aan de strenge TNO-norm is getoetst voor dit bestemmingsplan.</p>	<p>TNO norm aangehouden. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als “de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober”. Het gaat dan om een hoogte van 75 cm (zijnde de hoogte van de vensterbank). Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. De zijgevel van de woning en de uitbouw op de verdieping doen derhalve niet mee in de beoordeling van de bezonningsstudie</p>	
		<p>6. <u>Waardedaling woning</u> Betrokkenen zullen een verzoek om planschadevergoeding indienen, indien het bestemmingsplan zo blijft en onherroepelijk wordt. Er wordt geen inzicht verschaft in de planschaderisico voor het plan.</p>	<p>6. Wanneer indiener van mening is, dat de waarde van de woning daalt vanwege het bestemmingsplan “De Admiraal”, kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een beroep worden gedaan op planschade (conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening).</p>	
2.	<p>Van der Feltz advocaten namens de heer en mevrouw Flierman, Evertsenstraat 2 in, Ter Heijde</p>	<p>1. Flierman kan zich met de bouw van het appartementencomplex in het Irenegebouw niet verenigen. Het plan omvat de volgende wijzigingen: a. Bestemming van Maatschappelijk” naar “Wonen” b. Bouw 14 appartementen</p>	<p>1. Zie voor de beantwoording van deze punten de beantwoording onder punt 3 en verder.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Functie-aanduiding parkeergarage op de begane grond t.b.v. 14 parkeerplaatsen</li> <li>d. Bestemmingsvlak "Wonen" valt nagenoeg samen met bouwvlak;</li> <li>e. Bouwvlak is substantieel uitgebreid tot aan de straat (stoep vervalt) en is dichterbij de woning van Flierman geprojecteerd</li> <li>f. Het hoofdgebouw zal uitsteken t.o.v. de overige woningen aan die kant van de Evertsenstraat en vormt geen rechte straatwand</li> <li>g. Maximale bouwhoogte van 11 m met een maximale goothoogte van 6 m binnen bouwvlak tegenover 8 m respectievelijk 5 m binnen huidig plan</li> <li>h. Uitbreidingsmogelijkheden op grond van binnenplanse afwijkingen.</li> </ul>		
	<p>2. Verzocht wordt de eerder ingediende inspraakreactie van dhr. en mw. Flierman als herhaald en ingelast te beschouwen.</p>	<p>2. In de navolgende beantwoording wordt tevens ingegaan op en rekening gehouden met de eerder ingediende inspraakreactie.</p>	
	<p>3. Er valt geen verklaring te geven voor de vergroting van het bouwoppervlak tot aan de weg en het realiseren van hoogbouw, mede gezien het dorpse karakter van de kern Ter Heijde en mede gezien de lagere nokhoogte (7 m) en goothoogte (5 m) van de woning van de fam. Flierman t.o.v.</p>	<p>3. Er is beleidsmatig sinds 2005 ingezet op een verdichtingsopgave voor de Westlandse kernen, ingegeven door de vraag naar nieuwe woningen en de vraag naar meer differentiatie van woningbouw. Ook voor Ter Heijde is er een verdichtingsopgave. Deze is specifiek, omdat vanwege de ligging in de duinen er geen mogelijkheden zijn</p>	

		andere woningen.	<p>tot uitbreiding van de kern. Meer woningen zijn alleen mogelijk bij stapeling, Het uitgangspunt is dat verdichting compact wordt gerealiseerd en op geschikte locaties hogere bebouwing kan worden toegepast, mits deze op beperkte en passende schaal worden ingezet. Met dit bestemmingsplan wordt een compact gestapeld volume toegestaan, waarbij vooral de benadrukking van een lage goot en een kapwerking van belang is. De woning van dhr. Flierman heeft een typologie van een (vrijstaande) woning met één laag en een kap, met een goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 7 m. Deze typologie komt voor in de oudere gedeelten van Ter Heijde. De woningen in de directe omgeving hebben twee lagen met een kap (Evertsenstraat oneven), de woningen aan de Karel Doormanstraat hebben 2 lagen met een kap. Er is een aantal woningen die 1 laag met een kap heeft en er is een aantal woningen dat 1 laag met 2 lagen onder de kap heeft, zijnde nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwwoningen aan de Michiel de Ruijterstraat hebben 1 laag met 2 lagen onder de kap met een verbijzondering aan het Willem III plein. Deze is vanwege de pleinruimte passend in de structuur. De Admiraal krijgt 2 lagen met 1 laag onder de kap in een compact volume.</p>	
--	--	------------------	---	--

			<p>Dit is passend in de Evertsenstraat, waar deze typologie ook voorkomt, en ook passend aan de Karel Doorman-zijde en de Willem III-plein zijde.</p> <p>Hiermee wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw van De Admiraal aansluit bij de rest van de bebouwing in Ter Heijde.</p>	
		<p>4. Flierman meent dat bij de vaststelling van de stedenbouwkundige kaders voor het perceel van het gebouw Irene onvoldoende aandacht is besteed aan de gevolgen voor direct omwonenden. Naar zijn mening is geen sprake van een afgewogen en integrale visie op ruimtelijke en locatie specifieke aspecten van de omgeving. Niet valt in te zien dat de stichting HINT de huisvestingsbelangen van de fam. Flierman vertegenwoordigt.</p>	<p>4. In 2010 zijn er in samenspraak met de omgeving stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de vernieuwing van Ter Heijde. In deze kaders is opgenomen voor het perceel van gebouw Irene “<i>Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat-Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 bouwlagen onder de kap</i>” In het kader van het opstellen van deze genoemde kaders is overleg gepleegd met HINT. Daarbij is rekening gehouden met de ruimtelijke en locatie specifieke aspecten van deze kaders op de omgeving. Er is rekening gehouden met de gevolgen van deze kaders voor direct omwonenden. Zo is de stichting HINT en zijn de bewoners van Ter Heijde intensief betrokken bij de opstelling van deze kaders.</p>	



		<p>5. Naast de toegestane hoogbouw van 11 m (nokhoogte) en 6 m (goothoogte) is ook de verdichting en de vergroting in strijd met het karakter van het dorp Ter Heijde. Er wordt in het geheel niet gemotiveerd waarom er ten nadele van Flierman wordt afgeweken het wenselijk wordt geacht dat voor deze locatie – naast de hoogbouw – ook een nieuwe, uitstekende straatwand wordt gevormd waardoor het pand maar liefst 2,6 m dichtbij Evertsenstraat 2 komt te liggen dan het Irene gebouw. Door de combinatie van verdichting, uitstekend bouwvlak en hoogte zal Flierman het woningbouwcomplex als zeer massaal ervaren. De aanpassing in het bouwvlak zal ter plaatse van de tuin en de woonruimte het bouwvolume en de inkijk 2 x zo dichtbij brengen. Dit levert vermindering van het woongenot op. Flierman wordt gedupeerd in zijn eigendomsrecht hierdoor</p>	<p>5. Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw mogelijk met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m. Het plan heeft daarmee een maatvoering (hoogte) vergelijkbaar met een (moderne) eengezinswoning van twee lagen met een kap. Daarom vinden wij de benaming “Hoogbouw” niet correct. Het bestemmingsplan maakt gestapelde bouw mogelijk, maar deze wordt beoordeeld als bescheiden van hoogte in relatie tot de oudere woningen en verschillende woningbouwtypologie in het dorp, maar ook in relatie tot de recentere nieuwbouw van de woningen van Arcade op de hoek Michiel de Ruijterstraat/Karel Doormanweg. In de eerder aangehaalde kaders staat opgenomen: “Hogere bebouwing is mogelijk rondom het Kerkplein. Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat-Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 bouwlagen onder de kap”.</p> <p>De hoogte van 2 lagen met 2 lagen onder de kap zijn in het de kaders voor herstructurering van Ter Heijde als passend binnen de dorpse context beoordeeld. Het bouwplan dat als basis voor dit besteminsplan dient is één laag minder, namelijk 2 bouwlagen met 1 laag onder de kap.</p>	
--	--	---	--	--

			<p>Dat is nog een beperktere hoogte dan eerder is aangegeven. De massa is dan vergelijkbaar met een reguliere eengezins nieuwbouwwoning. Hiermee kan worden geconcludeerd worden dat hiermee ruim wordt voldaan aan de passendheid in de dorpse context.</p>	
		<p>6. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is in dit verband gesteld dat het dorp vooral eenvormige lage bebouwing heeft, dat de goten laag zijn en dat er verspringingen zijn in straatwanden. In de beantwoording van de nota van inspraakreacties staat dat een gesloten straatprofiel gewenst is vanwege het gesloten karakter van Ter Heijde. Dit komt niet overeen met de opmerkingen in de stedenbouwkundige kaders. Een straatwand met een terugspringend bouwvlak zou meer recht doen aan de belangen van Flierman en aan het bestaand straatbeeld in het dorp Ter Heijde.</p>	<p>6. De woningen in Ter Heijde zijn overwegend gebouwd in rijen. Gesloten wanden omsluiten straten en pleinachtige ruimtes. Dit bestemmingsplan ondersteunt de mogelijkheid tot het realiseren van een straat aan de Evertsenstraat. Het dorpse karakter wordt voornamelijk benadrukt door kleine verspringingen in hoogte of straatwanden. Deze beperkte verspringingen (tot 1 m) komen ook naar voren in het bouwplan dat geen onderdeel is van dit bestemmingsplan. Deze verspringingen zijn te vinden in de balkons en ter plaatse van de entree van het bouwplan.</p> <p>In de Welstandsnota is aangegeven dat in Ter Heijde gedeeltelijk zal worden vernieuwd, waarbij het behoud met lage goten en kleine verspringingen in straatwanden het kleinschalige en dorpse karakter benadrukken. Ook wordt hier aangegeven dat het dorp voornamelijk</p>	

			<p>bestaat uit bebouwing met een onderbouw van 1 of 2 lagen en een kap. Rond het Kerkplein, op enkele hoeken en aan de Piet Heinstraat en Evertsenstraat wordt gedacht aan hogere bebouwing. Deze nieuwbouw zal in beginsel moeten worden afgestemd op het kleinschalige beeld van de huidige bebouwing.</p>	
		<p>7. De toegestane bouwmogelijkheden zijn in strijd met de welstandscriteria. Een van de criteria is dat woningen bestaan uit een onderbouw van 1 of 2 lagen met een zadeldak. De Admiraal krijgt een Mansardekap om nog een volledige bouwlaag te realiseren. Het bestemmingsplan is hiermee in strijd met de welstandsnota. Ook 1 uitbouw aan de voorzijde past niet in het welstandsbeleid. Het bouwplan heeft grote loggia's en balkons toegevoegd aan de voorzijde, hetgeen zich niet verdraagt met het kleinschalig dorpse karakter.</p>	<p>7. De aangehaalde bepalingen uit de Welstandsnota zijn van toepassing op woningen. Voor appartementengebouwen is in de Welstandsnota opgenomen: "Appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm". Of het bouwplan, dat onderliggend is aan dit bestemmingsplan, voldoet aan de eisen van welstand zal moeten blijken bij een aanvraag omgevingsvergunning. De massa, die mogelijk gemaakt wordt met dit bestemmingsplan, is vooralsnog niet in strijd met de welstandsnota. Het gebouw, dat een hoogte heeft van een moderne eengezinswoning, wordt als passend gezien in de dorpse omgeving en kan beoordeeld worden als een gebouw met een beperkte en passende schaal.</p>	

		<p>8. De vraag is of de dubbelbestemmingen “Waterstaat – Waterkering” en “Waarde – Archeologie” geen belemmering vormen voor de vergroting van het bouwvlak. In de toelichting wordt gesteld dat geen sprake zal zijn van een toename van verhard oppervlak en dat gebruik zal worden gemaakt van de bestaande fundering. Dit omdat het bebouwd oppervlak toeneemt en er dus een nieuwe fundering benodigd is. Ook is de vraag of de bestaande fundering een appartementencomplex van deze hoogte en omvang kan dragen.</p>	<p>8. Het is correct dat er ook buiten de bestaande fundering zal worden gebouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal advies worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland op grond van artikel 5.3:</p> <p>“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.”</p> <p>Op dat moment wordt de aanvraag getoetst door het Hoogheemraadschap van Delfland.</p> <p>In planregel 4.3 van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” is een bouwverbod opgenomen. Men dient een omgevingsvergunning aan te vragen, indien in deze dubbelbestemming wordt gebouwd.</p>	<p>De watertoets is aangepast en paragraaf 3.6.3 van het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
		<p>9. Het is niet zeker of het Hoogheemraadschap van Delfland toestemming zal geven voor de bebouwing van de gronden met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, zoals aangegeven in artikel 5.2 onder b. Iets</p>	<p>9. Zie de beantwoording onder punt 8.</p>	

		soortgelijks geldt voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" onder 4.2.		
		10. Flierman meent dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de verminderde bezonning van zijn woning en tuin. Door de hogere bouwhoogte (11 in plaats van 8 m), goothoogte (6 in plaats van 5 m), het vergroot bouwoppervlak en het dichterbij komen van het gebouw (ca. 2,6 m) zal de bezonningssituatie aanzienlijk verslechteren t.o.v. de maximale mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.	10. Er is een hogere bouwhoogte opgenomen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het nu vigerende bestemmingsplan "kern Ter Heijde". Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie niet alle planologische mogelijkheden zijn benut. Met andere woorden: de bouwhoogte van het huidige gebouw Irene is lager dan de maximale bouwhoogte die volgens het vigerende bestemmingsplan "Kern Ter Heijde" is toegestaan. De bezonningssituatie ten opzichte van de huidige en feitelijke situatie van het Irene gebouw zal verslechteren, doordat gebruik wordt gemaakt van de maximaal toegestane hoogte volgens het vigerend bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de bezonningsstudie is geweest het maken van een vergelijking tussen wat volgens het vigerende bestemmingsplan "Kern Ter Heijde" mag worden gebouwd versus wat volgens het nieuwe bestemmingsplan De Admiraal mag worden gebouwd.	
		11. De bezonningsstudie van ZN Design is niet toereikend en gaat uit van onjuiste uitgangspunten. Zo heeft ZN Design de locatie van het oude huis aan de	11. Er is na controle van de bezonningsstudie een aanvullend rapport opgesteld. Inderdaad blijkt de locatie van het huis niet helemaal correct te zijn ingetekend. Er wordt in	De bezonningsstudie is aangepast en paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

		<p>Evertsenstraat 2 van de vorige eigenaar als uitgangspunt genomen voor de studie. Hierdoor is de aanbouw (met daarin de woon- en eetkamer) niet meegenomen in de studie.</p>	<p>de regel altijd uitgegaan van een model van de werkelijkheid waarbij niet alle details in het bezonningsmodel worden overgenomen. De beide aanbouwen zijn specifiek ingetekend in de nieuwe versie van het rapport, omdat zich hier de woonkamer bevindt. Van de methodiek, die de bezonningshinder heeft onderzocht, is (zoals al in de beantwoording van de inspraakreacties op het VOBP is toegelicht) een grove analyse gemaakt van de relevante peilmomenten; de zogenoemde quick scan voor de bezonning. Er is in deze quick scan een aantal plekken op de gevel van de woning van dhr. Flierman geïdentificeerd, waar zich mogelijk problemen of knelpunten voordoen. De aanwezigheid van de aanbouwen zorgt er niet voor dat de locaties, waar zich knelpunten zouden kunnen voordoen, anders zullen worden. De achtergevel (duinzijde) van de aanbouw aan de Everstenstraat 2 is niet meegenomen als knelpunt. Hier bevindt zich de woonkamer, maar deze zijde heeft geen hinder van de bezonningsgevolgen van de nieuwbouw.</p> <p>Het moment waarop de schaduw van het gebouw de Admiraal de gevel raakt is van belang. Voor de aanbouw aan de zijgevel (zijde Karel Doormantrap) is het zo dat de</p>	
--	--	--	--	--

			<p>aanbouw gelijk ligt met de gevel van het hoofdgebouw. Deze aanbouw is dus onderdeel van de zijgevel. De conclusies uit het rapport voor de zijgevel zijn dus ook van toepassing op de aanbouw aan deze gevel. Het intekenen van deze aanbouw heeft geen gevolgen voor de conclusies van het bezonningsonderzoek en de analyse is correct uitgevoerd. Het wel of niet intekenen van deze aanbouw is niet van invloed op de conclusies van het bezonningsrapport uit het VOBP.</p> <p>Voor de aanbouw die (terug liggend) vanaf de Evertsenstraat ligt, waar de woonkamer zich in bevindt, (aan de noordkant) geldt dat deze ca. 4 meter achter de voorgevelrooilijn ligt. De oorspronkelijke bezonningstoetsing heeft de gevel aan de Karel Doormanweg als niet problematisch beoordeeld en de voorgevel aan de Evertsenstraat nader onderzocht. Er is geconcludeerd dat er 4:30 uur zon op de gevel wordt gemeten. De hoeveelheid zon is vanwege het terug liggen van de aanbouw ten opzichte van de nieuwbouw (mogelijk gemaakt via dit bestemmingsplan) nog meer. De conclusie dat de lichte TNO norm wordt gehaald voor de aanbouw aan de noordkant (waar zich de woonkamer bevindt), blijft overeind. Bovendien is, zoals eerder opgemerkt, de achtergevel (aan de duinzijde) van</p>	
--	--	--	--	--

			<p>de aanbouw niet meegenomen in deze conclusie, omdat hier geen bezonningsgevolgen van de nieuwbouw zijn. Omdat hier de woonkamer zich bevindt zou volgens de TNO richtlijn deze bezonning mogen worden opgeteld bij het aantal zonuren, waarmee de norm ruim gehaald wordt.</p>	
		<p>12. Er wordt niet gemotiveerd waarom in alle gevallen voor nieuwbouwprojecten de lichte TNO norm wordt gehanteerd. Flierman meent dat dient te worden voldaan aan de zware TNO-norm voor dit bouwplan.</p>	<p>12. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de gevolgen voor de bezonning door bebouwing. Gemeentes zijn hier vrij in om een invulling aan deze normering te geven. Bij bouwplannen in de gemeente Westland wordt de lichte TNO norm aangehouden. Er wordt gesteld dat, gezien de gegeven situatie, er aangesloten zou moeten worden bij de zware TNO norm. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan normen van TNO: een "lichte" norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft (zijnde 8 maanden ) op het midden vensterbank (75 cm hoogte ) aan de binnenkant van het raam van de woonkamer.</p> <p>Er bestaat ook een zware of strenge TNO norm, Deze schrijft voor dat er drie uur zon per dag (niet</p>	



			<p>aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november.(zijnde 10 maanden) op het midden vensterbank (75 cm hoogte ) aan de binnenkant van het raam van de woonkamer</p> <p>Deze normen worden alleen toegepast op gevels die direct zon kunnen ontvangen. Deze normen zijn gebaseerd op normen uit het woonwaarderingstelsel uit 1962.</p> <p>De meeste gemeenten hanteren bij ontwikkelingen de lichte TNO-norm, of (zoals bijv. de gemeente Den Haag) een eigen norm die gebaseerd is op de lichte TNO norm. Er zijn voor ons geen redenen aanwezig dat voor dit plan zou moeten worden voldaan aan de zware TNO norm en dus zou moeten worden afgeweken van andere plannen in Westland. In de jurisprudentie wordt de lichte TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd, in die zin dat er nog voldoende zonlicht op de woning is en aan de norm wordt voldaan. Tot slot wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm en dat er geen sprake is van onevenredige schaduwhinder.</p>	
		<p>13. ZN Design heeft niet vastgesteld in de studie dat er wordt voldaan aan de lichte TNO norm, omdat niet is aangetoond dat er minimaal</p>	<p>13. Zie de beantwoording onder punt 11.</p>	<p>De bezonningsstudie is aangepast en paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan is hierop</p>

		2 bezonningsuren per etmaal zijn in de periode van 19-02 t/m 21-10 ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.		aangepast.
		14. In de bezonningsstudie is bovendien geen rekening gehouden met de schaduw hinder vanwege de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.	14. In de normen van TNO gaat het over de vraag of de impact van een nieuw op te richten gebouw (dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) niet tot een onevenredige schaduw hinder zal leiden. Het nieuwe bouwplan zorgt er niet voor dat er sprake is van onevenredige schaduw hinder. Dat bestaande bebouwing (of zelfs het hoofdvolume van de eigen woning) ook al voor schaduw zorgt, dan wel de bestaande omringende bebouwing of begroeiing is geen onderdeel van het toetsen aan deze norm.	
		15. De in het plan voorziene ontwikkelingen hebben ernstige gevolgen voor de privacy van de bewoners van Evertsenstraat 1 en 2 (inkijk). Het bestemmingsplan omvat geen regels waarmee de privacy van omwonenden wordt gewaarborgd. Of de uitvoering van het bestemmingsplan hier mogelijk is zonder dat de uitvoering in strijd is met artikel 5:50 BW is niet duidelijk.	15. De afstand van het bouwplan tot aan de woning van Flierman bedraagt na realisatie van het bouwplan circa 10 m. Een bestemmingsplan bevat geen regels ten aanzien van het waarborgen van de privacy. Alleen in het Burgerlijk Wetboek is bepaald welke minimale afstanden ten aanzien van belendende percelen in acht moeten worden genomen. Met een afstandsmaat van ca. 10 m is strijdigheid met de regels uit het Burgerlijk Wetboek niet aannemelijk. Tot slot wordt opgemerkt dat in het kader van artikel 3.1 Wro	

			<p>privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol spelen, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter.</p>	
		<p>16. Flierman verzoekt om op basis van artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wro nadere eisen op te nemen in de nog verlenen omgevingsvergunning om de privacy en lichtinval te waarborgen.</p>	<p>16. Op de aspecten vermindering van privacy en het waarborgen van de lichtinval is ingegaan in de punten 10 t/m 15. Hierin is uitgebreid gemotiveerd waarom het bestemmingsplan voldoet aan de lichte TNO-norm en daarmee het aspect lichtinval borgt. Ook is aangegeven dat het bestemmingsplan niet gaat over het waarborgen van de privacy en dat het bouwplan op voldoende afstand is gelegen van de woning Evertsenstraat 2, waardoor wordt voldaan aan de regels vanuit het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Nu er een uitgebreide motivering ten grondslag ligt in het bestemmingsplan, is er geen reden en geen grond meer om te voldoen aan het verzoek van Flierman om op basis van artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wro nadere eisen op te nemen om de privacy en lichtinval te waarborgen.</p>	
		<p>17. Door de verdichting, toegestane hoogte en dichterbij komen van het gebouw zal sprake zijn van fors uitzichtverlies in de richting van de kerktoren. Dit leidt tot vermindering van het woongenot.</p>	<p>17. De bouwmassa wordt dichterbij de woning van Flierman gepositioneerd. Betrokkene geeft aan dat dit zou leiden tot vermindering van het woongenot, omdat de kerktoren en de lucht niet langer zichtbaar zijn.</p>	

			<p>Er zou op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kern Ter Heijde” gebouwd kunnen worden tot 8 meter bouwhoogte en 5 meter goothoogte. Daarbij zou in het huidige bestemmingsplan een dergelijk bouwwerk dichterbij de woning van dhr. Flierman kunnen worden gebouwd. Een dergelijk bouwwerk zou al belemmerend werken voor het zicht op de kerk. Van een verslechtering is derhalve niet of nauwelijks sprake.</p>	
		<p>18. Er wordt gevreesd voor onaanvaardbare parkeerdruk. Er worden alleen 14 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl er volgens de anterieure overeenkomst 27 moeten worden aangelegd. Er is hierdoor een tekort van 13 parkeerplaatsen.</p>	<p>18. In het bestemmingsplan wordt – voor wat betreft de parkeernormering - indirect verwezen naar het WVVP (Westlands Verkeer en Vervoerplan) uit 2006. Dat betekent dat, op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het plan wordt gedaan, de aanvraag getoetst zal worden aan de normen zoals deze opgenomen zijn in dit WVVP. Deze betreffen, afhankelijk van de prijsklasse van een woning, voor deze locatie 1,7, 1,9 en 2,1 parkeerplaatsen per woning. Conform de berekeningsmethode uit het WVVP (deel 7, pag. 5) hoeft slechts het saldo van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betekent dat bij het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe functie ook rekening gehouden wordt met de parkeernorm voor de huidige</p>	

			<p>functie. Op basis van de huidige functie (verenigingsgebouw/ zalencentrum) bedraagt de parkeernorm 19,2 parkeerplaatsen. Op basis van deze berekening is het aantal van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein ruimschoots voldoende. In een wijziging (allonge) op de anterieure overeenkomst is het aantal parkeerplaatsen correct opgenomen.. Deze is gevoegd als bijlage bij deze nota..</p>	
		<p>19 Flierman betwijfelt of de gehanteerde “bruto – netto-benadering” of salderingsmethode voor het aantal parkeerplaatsen dat vanwege De Admiraal moet worden aangelegd, in dit geval uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Hij verwijst naar 2 uitspraken van de Raad van State (ABRS 09-10-2013: ECLI: NL:RVS:2013:1426, TBR 2013/164, m.nt. H.J. de Vries en ABRS 05-10-2005 ECLI:NL:RVS:2005:AU3808, Gst. 2006/68, 7250, m.nt. J.M.H.F. Teunissen) waarin een bestaand parkeertekort wél moest worden betrokken bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan. Uit de uitspraken volgt dat de raad moet beoordelen of zich reeds een</p>	<p>19. Volgens vaste jurisprudentie dient bij de beoordeling - of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid - alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel historisch tekort kan niet op de ontwikkelaar worden afgewenteld. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich ‘als direct gevolg van het bouwplan’ op méér dagen dan voorheen voordoet. In de betreffende uitspraak (ABRS 05-10-2005 ECLI:NL:RVS:2005:AU3808, Gst. 2006/68, 7250, m.nt. J.M.H.F. Teunissen) waarnaar betrokkene verwijst, ging het om een situatie waarin de vergunninghouder de bij het horecabedrijf behorende zaalaccommodatie na de verbouwing</p>	

		<p>parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. In Ter Heijde is niet uit te sluiten dat het reeds bestaand parkeertekort door de woonbestemming op meer dagen zal gaan optreden dan in de oude situatie met een maatschappelijke bestemming. Daarbij is van belang dat het Irene-gebouw de laatste jaren veel minder frequent werd gebruikt dan vroeger. Bovendien vinden de maatschappelijke activiteiten van het Irene-gebouw thans plaats in de kerk. In dat geval kan het bestaande parkeertekort van het Irene-gebouw in mindering worden gebracht op de parkeervragen van het bouwplan. Uit het ontwerp blijkt niet of ook de verschillende aanwezigheidspercentages in de openbare ruimte zijn betrokken.</p>	<p>en uitbreiding frequenter zou gaan gebruiken. Reden waarom de Afdeling oordeelde dat het bestaande tekort daarom niet bij toetsing aan artikel 2.5.30 lid 1 MBV buiten beschouwing had mogen worden gelaten. In de andere aangehaalde uitspraak (ABRS 09-10-2013: ECLI: NL:RVS:2013:1426, TBR 2013/164, m.nt. H.J. de Vries) heeft de Afdeling vastgesteld dat de gehanteerde parkeernormering niet een representatieve invulling is van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is, onder meer omdat het plan ook in horecabedrijven voorziet.</p> <p>In de situatie van de Admiraal is sprake van vervangende nieuwbouw. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen bebouwing. Tegelijkertijd dient de vergunningverlener ook rekening te houden met het verlies van de in de bestaande situatie aanwezige parkeerplaatsen ten gevolge van het bouwplan. Verder is in de situatie van de Admiraal alleen sprake van woningbouw met een parkeergarage. Dit betekent dat de parkeernormering</p>	
--	--	--	--	--

			<p>voor de Admiraal een representatieve invulling weergeeft.</p> <p>Gelet op de parkeerbehoefte die gekoppeld kan worden aan de huidige functie, zal de parkeersituatie er door het realiseren van 14 extra parkeerplaatsen per saldo niet verslechteren en is de ontwikkeling daarmee acceptabel voor wat betreft de verkeerskundige gevolgen. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals deze in het WVVP zijn benoemd. Hieruit blijkt dat het parkeersaldo als gevolg van het plan overwegend positief is (saldo afhankelijk van het moment van de week tussen de 2,4 en 15,1 positief). Enkel op de zondagmiddag is er een negatief saldo van -0,1 pp. Dit maakt dat het plan overwegend positief is wat betreft de parkeernormering</p>	
		<p>20. In de omgeving van De Admiraal (fase 3 stedenbouwkundige randvoorwaarden) is sprake van een bestaand parkeertekort van 18 parkeerplaatsen, terwijl in heel Ter Heijde sprake is van een parkeertekort van 56 parkeerplaatsen. Hierdoor zal de parkeerdruk onaanvaardbaar toenemen. Er is nog geen rekening gehouden met de functies kerk en begraafplaats bij de beschrijving van fase 3. Ook is</p>	<p>20. Zie de beantwoording onder punt voor wat betreft het omgaan met een eventueel historisch tekort. Daarbij hebben wij donderdagnacht 1 december 2016 tussen 0:00 en 02:00 een nachttelling laten uitvoeren in Ter Heijde. Hieruit bleek een bezettingsgraad van 63%. Ook als het grote parkeerterrein aan de Strandweg buiten beschouwing wordt gelaten, was de bezettingsgraad 70%. Juist in de Evertsenstraat en van Luikstraat waren er nog ruim voldoende vrije</p>	

		<p>nog geen rekening gehouden met het parkeertekort dat erbij komt van de naar de kerk verplaatste activiteiten van het Irenegebouw evenals de parkeervraag als gevolg van het strandbezoek. Verder wordt er nu illegaal geparkeerd op het kerkplein, dat autovrij is. Flierman heeft begrepen dat dit plein zal worden voorzien van beplanting waardoor parkeren onmogelijk wordt.</p>	<p>parkeerplaatsen beschikbaar. Hieruit blijkt dat een eventueel parkeertekort met name veroorzaakt wordt door niet bewoners.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat er wordt gekeken naar vergroening van het kerkplein. Daarbij is het niet de bedoeling om parkeren op dat plein onmogelijk te maken.</p>	
		<p>21. Niet duidelijk is of in het plan rekening is gehouden met het verlies van de in de bestaande situatie "aanwezige parkeerplaatsen" ten gevolge van het bouwplan. Daarvan zal bij het maken van de in-/uitrit vermoedelijk ook sprake zijn.</p>	<p>21. Er is geen sprake van verlies van bestaande parkeerplaatsen, ook niet door realisatie van de in- en uitrit.</p>	
		<p>22. Flierman vreest voor de verkeersveiligheid en doorstroming in de Evertsenstraat door de vergroting van het bouwvlak, dusdanig dat het bouwwerk direct aan de straat komt te staan. Dit omdat de straat tussen zijn woning en het op te richten appartementencomplex smal is, deze, vanuit 2 richtingen te benaderen is en de in-/ uitrit aan de Evertsenstraat voor het appartementencomplex zal worden geprojecteerd.</p>	<p>22. De Evertsenstraat is een erftoegangsweg die bestemd is voor het ontsluiten van naastgelegen erven. De te verwachte extra verkeersgeneratie is dusdanig beperkt, dat deze geen nadelige invloed heeft op de doorstroming en veiligheid ter plaatse. Het plan zal geen invloed hebben op de breedte van de straat.</p>	
		<p>23. Flierman meent dat het</p>	<p>23. Wanneer indiener van mening is, dat</p>	



		<p>appartementencomplex een zodanige invloed zal hebben op de waarde van zijn woning, dat het college bij de afweging van belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het bouwplan zijn gemoeid.</p>	<p>de waarde van de woning daalt vanwege het bestemmingsplan “De Admiraal”, kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een beroep worden gedaan op planschade (conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening).</p>	
--	--	--	---	--