Memo

AAN : Gemeenteraad

VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee

C.C. : Wethouder M.R. Ferwerda

DATUM : 28 mei 2024

BETREFT : Beantwoording vragen herontwikkeling Aloysiusschool

---

Aanleiding
Tijdens de commissie ruimte van 14 mei 2024 is de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Aloysiusschool te Monster’ behandeld. Tijdens deze commissievergadering is gevraagd om in beeld te brengen hoe de inrichting van het binnenterrein tussen de twee gebouwen eruitziet. Het bestemmingsplan beperkt zich tot bouwvlakken, hoogtes en functies. De inrichting is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan. Vanwege de parallel lopende omgevingsvergunningaanvraag wordt de nadere uitwerking inzichtelijk en neemt de indiener van de zienswijze deze informatie mee.

Aan de hand van de ingediende zienswijze is door de commissieleden gevraagd om te onderzoeken of het gebouw 1 meter tot 1,5 meter naar achter opgeschoven kan worden (van de Rembrandtstraat af).

Beantwoording
Na controle van de ingediende tekeningen voor de omgevingsvergunningaanvraag en de bestemmingsplanafbeelding blijkt dat de voormalige gymzaal niet op de grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan ‘Kern Monster’ is gebouwd. De gymzaal ligt circa 18 cm terug ten opzichte van het bouwvlak langs de Rembrandtstraat. In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Aloysiusschool te Monster’ was deze bouwvlaklijn van het oude bouwvlak overgenomen. De huidige gymzaal staat wel binnen dat bouwvlak, maar de voorgevel ligt niet op deze bouwvlaklijn. Dit heeft verwarring veroorzaakt.

Tijdens de gesprekken met omwonenden is aangegeven dat het nieuwe gebouw op dezelfde lijn komt als de buitenste gevel van de voormalige gymzaal. Dit blijkt niet te kloppen (het verschil is ca. 18 cm). Om te voldoen aan de mondeling verstrekte informatie is de planverbeelding van het bestemmingsplan aangepast en is het bouwvlak op de voorste gevellijn van de gymzaal gelegd.

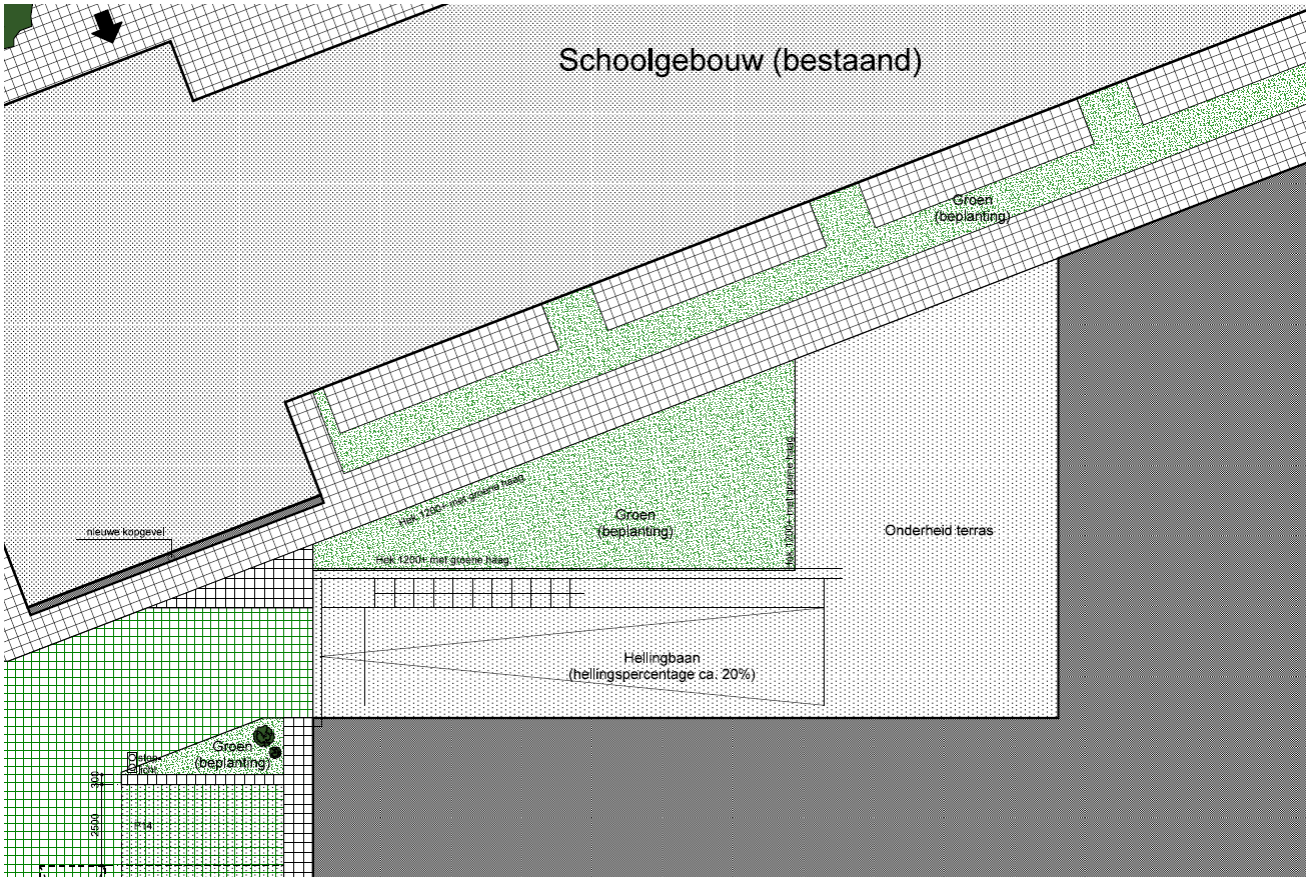
De consequenties zijn als volgt:

- Het gehele bouwvlak is naar achteren verschoven;
- Het voetpad op het binnenterrein is versmald;
- De afstand ten opzichte van bestaande school is verkleind.

Door de ontwikkelaar is onderstaande tekening aangeleverd.

IBABS 004

Memo



Concept inrichting van het binnenterrein.

Op de tekening is duidelijk te zien dat verder opschuiven van het pand geen mogelijkheid is. Vanuit Wonen Wateringen, de initiatiefnemer is aangegeven dat de aanpassing naar de voorgevel van de gymzaal zorgt voor een minimale afmeting van (rolstoel)paden en de toegang naar de parkeergarage dient geborgd te zijn met een passende draaicirkel. Het binnenterrein mag daarnaast niet te smal zijn in verband met de beleefbaarheid van de binnenruimte en wettelijke norm voor daglichttoetreding in de woningen. Te korte afstand tussen de gebouwen betekent ook een extra schaduwwerking (van beide gebouwen) in de tuin en minder kwaliteit van de buitenruimte voor de zorgwoningen.

De commissie omgevingskwaliteit (welstand) heeft gedetailleerd meegekeken bij de totstandkoming van het ontwerp. Een wens vanuit welstand was om rust en eenheid in de straat te creëren. Met deze minimale verplaatsing van de rooilijn blijft deze eenheid geborgd.

Waarom uitstel van memo beantwoording commissievragen en vaststelling bestemmingsplan?

Vanwege de parallel lopende omgevingsvergunningsaanvraag zijn gedetailleerde tekeningen beschikbaar. Hieruit blijkt dat de aanvraagtekeningen meer (kleine) overschrijdingen met het bestemmingsplan kent. Om dit te onderzoeken en hiervoor een oplossing te zoeken is meer tijd nodig. Mogelijk dient het bestemmingsplan op meer punten aangepast te worden dan alleen het verschuiven van de voorste bouwvlaklijn. Als dit het geval is, zullen wij omwonenden hierover schriftelijk informeren. Dan wordt een aangepast bestemmingsplan en nota van beantwoording aan raad aangeboden. Naar verwachting betreft het een bouwvlakaanpassing op het binnenterrein, die niet direct invloed heeft op de omgeving.

Memo

Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan staat geagendeerd op 29 mei 2024 en wordt nu verplaatst naar de raadsvergadering van 26 juni 2024. De commissie ruimte wordt 11 juni 2024 met deze memo geïnformeerd. Na vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan op 26 juni 2024 ligt het bestemmingsplan gedurende de wettelijke termijn ter inzage. Omwonenden worden extra schriftelijke geïnformeerd over de aanpassing van het bestemmingsplan.