

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “Herontwikkeling Aloysiusschool te Monster”

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan “Herontwikkeling Aloysiusschool te Monster” hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningen voor kwetsbare doelgroepen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 voor eenieder zes weken 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 drie zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de “Zienswijzen tabel”. De zienswijze is schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De indieners van zienswijzen zijn in staat gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting van 12 maart 2024.

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

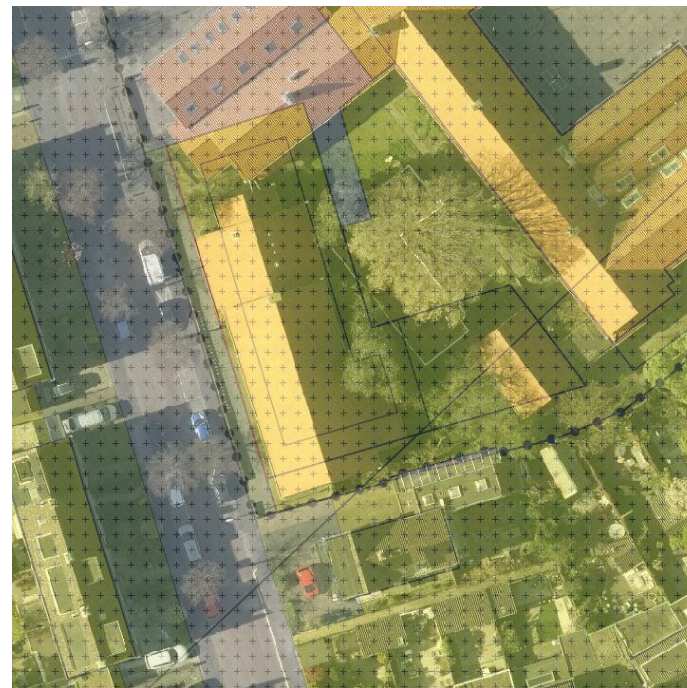
	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie
1	D2024-00005175	Gewijzigd plan Reclamant is teleurgesteld dat de opzet van het nieuwbouwdeel in het ontwerpbestemmingsplan volledig afwijkt van het getoonde ontwerpplan op 4 juli 2023. De wijzigingen houden onder andere in: a. Voorgevel nieuwbouw circa 4 meter verschoven richting Rembrandtstraat, zelfs 1,7 meter voorbij de gevellijn van de hoofdgevel van de gymzaal;	Gewijzigd plan Tijdens de informatieavond op 4 juli 2023 is een conceptplan getoond. Aan de hand van de ingediende reacties en de gesprekken met de Advies commissie Omgevingskwaliteit is het plan vervolgens aangepast. Het conceptplan had geen status en was slechts een eerste schets. Het plan bracht veel weerstand op vanuit bewoners in de omgeving. a. De vastgestelde rooilijn komt overeen met het bestemmingsplan, deze is daarom ook aangehouden (i.v.m. eenheid in de Rembrandtstraat). Het gebouw van de gymzaal staat aan deze rooilijn (buitenste gevellijn van de gymzaal). Er is ook gekozen om deze lijn te volgen, aangezien deze aansluit met de rooilijn van straat, kerk en bebouwing van de rest van de straat en de Frans Halsstraat. In de foto in de zienswijze wordt ingetekend op de hoogte van de schoolmuur. De huidige schoolmuur blijft staan en de tussenruimte worden tuinruimtes. De



Beeld nieuwbouw volgens voorliggende plan

- b. De gevellengte van de nieuwbouw in de straat is toegenomen met 16 meter;
- c. De maximale gebouwhoogte is niet aangepast, deze is nog steeds 9 en 12 meter;

aansluitende rooilijn is op een andere hoogte dan de foto doet suggereren.



Planverbeelding bestemmingsplan ten opzichte van de huidige situatie.

- b. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan heeft een (gevel)lengte van maximaal 40 meter, terwijl de gevellengte van de huidige gymzaal ongeveer 32 meter is. Deze langere gevel is nodig om ruimte aan de achterkant van de nieuwbouw te realiseren voor een binnentuin en onderliggende parkeergarage. Bovendien werd in de schets van de bewonersavond uitgegaan van behoud van de school, waardoor het bouwvlak kleiner was. De ruimte tussen het bouwvlak en de kerk, waar nu een deel van de school staat, is ongeveer 23 meter breed en blijft in de toekomstige situatie onbebouwd.
- c. Dat klopt, maar de hoogte naar de Aloysiusschool en de achterkant van de woningen aan de Frans Halsstraat is

		d. De terugligging (setback) van de bovenste bouwlaag is verkleind tot 3 meter; e. De lichte, speelse voorgevel van het gebouw is gewijzigd naar een donkere monotone gevel van 38 meter lang; f. Weer sneuvelt er een boom in de straat, dit in verband met de inrit naar de parkeervoorzieningen op het terrein.	afgenomen naar 8 meter d. In de schets van de bewonersavond werd uitgegaan van een dieper (en daarmee groter) bouwvlak richting de bestaande school. Met het verkleinde bouwvlak bleek dat het programma niet haalbaar was in combinatie met een 6 meter diepe setback. Om die reden is gekozen voor een setback van 3 meter. Daarnaast bleek uit de uitwerking van de verkleinde setback geen effect heeft op de daglichttoetreding of privacy van de bestaande woningen in de Rembrandstraat. Op basis van daglichttoetreding en de commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) is daarnaast de afmeting van het binnenterrein bepaald. e. De uitstaling van het gebouw maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure maar ligt ter beoordeling bij de Commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie). f. Door de verplaatsing van de entree naar de parkeerhaven komt er een boom te vervallen. Hiervoor geldt een herplantplicht van twee bomen. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk.
		Beeldkwaliteit Volgens reclamant gaat de beeldkwaliteit sterk achteruit. De nieuwbouw is volgens reclamant op deze manier zeer dominant aanwezig in het straat beeld van de betrekkelijk korte straat (de voorgevel bestaat uit bijna 1/3 deel van de straatlengte tussen de Frans Halsstraat en de Burgemeester Kampschöerstraat) en massaal ten opzichte van de belendingen. Het onder architectuur gebouwde pand van Rembrandstraat 1 valt er volgens reclamant totaal tegen weg.	Beeldkwaliteit Beeldkwaliteit is de aanpak van Welstand. De stedenbouwkundige uitgangspunten volgen de huidige bebouwing (massa) langs de rooilijn in de Rembrandtstraat. Het langere gebouw volgt de bestaande rooilijn die nu in het bestemmingsplan staat, vandaaruit zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Waar we hierbij uitgaan van 9 meter hoogte aan de voorzijde en bij een setback van 12 meter. De hoogte neemt af naar achter. Er is ruimte voor een groene zone tussen de nieuwbouw en de bestaande school. In feite is het bouwvlak afgenomen in lengte ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In de randvoorwaarden staat opgenomen dat de bestaande rooilijn in stand gehouden moet worden en een extra woonlaag toegevoegd kan worden. Deze keuzes zijn onder andere gemaakt voor kwaliteit van de omgeving in afstemming met de nieuwbouw, de

			haalbaarheid van het Programma van Eisen en de rooilijn van de omgeving. Het straktrekken van de bebouwing is aan de hand van de rooilijn aan de schaduwkant.
		Zichtlijn Komende van zijde Choorstraat gaat zichtlijn op de kerk vanuit de Rembrandtstraat volgens reclamant verloren.	Zichtlijn De bebouwing volgt de rooilijn aan de hand van het oude bestemmingsplan. De zichtlijn blijft daarom gelijk.
		Fietsen Ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw is op eigen terrein volgens reclamant nauwelijks ruimte voor het plaatsen van fietsen. De bewoners van de zorgwoningen zullen echter veelvuldig bezoek krijgen. De kans is dan volgens reclamant heel groot dat fietsen gestald gaan worden op het smalle trottoir langs de Rembrandtstraat, wat weinig ruimte overlaat voor passanten op dit trottoir.	Fietsen De bestaande fietsenstalling van de school blijft behouden. Op het perceel zal door de ontwikkelaar fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden ingericht. De inrichting van het terrein maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.
		Schade aan woningen Door de kortere afstand tussen de nieuwbouw en de woningen aan de overzijde van de Rembrandtstraat neemt de kans op schade van deze woningen als gevolg van trillingen bij de bouwactiviteiten volgens reclamant toe.	Schade aan woningen De gemeente is niet aansprakelijk voor de schade die voortkomt uit de bouw van het project, daar zij dit niet zelf bouwt. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar staat opgenomen dat de ontwikkelaar volledig aansprakelijk is voor alle schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het project toegebracht aan de Gemeente dan wel derden. De ontwikkelaar dient de (bouw)werkzaamheden op een verantwoorde wijze uit te voeren en daarbij alle zorgvuldigheid en veiligheidsmaatregelen in acht te nemen zodat deze zo min mogelijk schade zullen veroorzaken aan onder andere de belendende percelen met veelal op staal gefundeerde opstallen. Tevens is het gewoon bouwregelgeving dat een belendingenonderzoek wordt gedaan waarbij de status van de relevante omliggende omgeving (binnen en buiten) in beeld wordt gebracht. Uiteraard is het doel om schades te voorkomen. Hier worden bouwmethodes op afgestemd. Eventuele schades worden, daar waar aantoonbaar, hersteld en vergoed. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk.

		Schade door grondwaterstandverlaging Kans op schade aan de woningen aan de overzijde van de Rembrandtstraat als gevolg van bodemzettingen ten gevolge van langdurige grondwaterverlaging bij de aanleg van de parkeerkelder, neemt volgens reclamant toe door de kortere afstand tussen de nieuwbouw en de woningen. Volgens reclamant is grote kans op schade aan de bomen in de straat als gevolg van langdurige grondwaterstandverlaging bij de aanleg van de parkeerkelder.	Schade door grondwaterstandverlaging Op dit moment is de bouwmethode voor de parkeerkelder nog niet vastgesteld, dus ook niet hoe de ontwikkelaar omgaat met de grondwaterstand. Hier zijn in het kader van het bestemmingsplan onderzoeken voor uitgevoerd en worden nadere onderzoeken in het traject van de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd. Ook het voorgenoemde belendingen onderzoek is hier van toepassing.
		Rembrandtstraat Volgens reclamant worden in het ontwerpbestemmingsplan eisen gesteld voor het plangebied aan de zijde van de Burgemeester Kampschöerstraat ten aanzien van behoud vriendelijk karakter, kleinschaligheid, minder verdichting, meer lucht, behoud van zichtlijnen en zichtbaar en beleefbaar groen. Op de Rembrandtstraat worden deze facetten volgens reclamant juist geweld aangedaan. In de beschrijving van het Beeldkwaliteitsplan en de gebiedsvisie komt de Rembrandtstraat volgens reclamant niet eens voor. Reclamant vraagt zich af of de Rembrandtstraat er dan niet toe doet. Dit terwijl de Rembrandtstraat volgens reclamant van oorsprong ook een vriendelijke en karaktervolle straat is die een harmonieus en kwalitatief hoogwaardig onderdeel is van de omgeving. Volgens reclamant een van de mooiste straten van Monster. Een straat ook, waar in de loop van de tijd volgens reclamant helaas ook steeds meer groen uit het straatbeeld is verdwenen, waaronder de groenstroken bij de gymzaal en nu weer een boom.	Rembrandtstraat Zoals reclamant stelt, wordt de Rembrandtstraat niet specifiek genoemd in het beeldkwaliteitsplan van het bestaande bestemmingsplan 'Kern Monster' dat deels overgenomen is in de gebiedsvisie van het ontwerp bestemmingsplan. Genoemde aspecten zijn van toepassing op de Burgemeester Kampschöerstraat. In de Gebiedsvisie wordt gesteld dat de latere uitbreidingen van de school en het bijgebouw van de school aan de Rembrandtstraat uit de toon vallen en te dicht op de aanbouw van de kerk staan. Met de gedeeltelijke sloop van de school ontstaat ruimte om de Rembrandtstraat te versterken als rustige woonstraat, waarbij rekening gehouden dient te worden met een goede aansluiting op de naburige percelen en panden, de voortzetting van de gevelrooilijn, de perceelsgrenzen en het materiaalgebruik. Bijzondere aandacht moet er zijn voor de bouwhoogte van maximaal 12 meter aan de Rembrandtstraat, met een terugligging (setback) op de bovenste laag. Dit is noodzakelijk om het programma op te kunnen vangen, maar ook om te zorgen dat het nieuwe gebouw in de Rembrandtstraat past binnen de context van de beoogde beeldkwaliteit. De inrichting van de parkeerplaats gaat ten koste van één boom. Voor deze boom geldt een herplantplicht van twee bomen. Dit is in de overeenkomst afgesproken met de ontwikkelaar. De bomenrij aan de Rembrandtstraat wordt verder gerespecteerd.

		Toelichting bestemmingsplan Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan de Rembrandtstraat wordt genoemd onder andere met de opmerking dat de gymzaal uit de toon valt. Verder wordt gesteld dat rekening gehouden dient te worden met voortzetting van de gevelrooilijn langs de Rembrandtstraat. In het voorliggende plan is vervolgens volgens reclamant voor de voorgevelrooilijn 2,1 meter aangehouden. Reclamant maakt de volgende opmerkingen/kanttekeningen: - De bebouwing langs de Rembrandtstraat heeft aan de planzijde geen vaste gevelrooilijn; - Bij de kerk ligt de gevel van de éénlaagse bebouwing van gebouw 'De Hoeksteek' op 2,2 meter uit het trottoir. Deze gevellijn is echter nooit uitgangspunt geweest bij de planologische opzet voor de straat. Het betreft een aanbouw van latere datum, waarvoor een architectuur is gekozen welke past bij de schaal van de straat. De kerk zelf ligt op significant grotere afstand van de straat; - Ter hoogte van de Frans Halsstraat staat de kopgevel van de hoekwoningen in de Frans Halsstraat op 2,7 meter uit het trottoir van de Rembrandtstraat; - De gevels van de tussenliggende bebouwing (woning Rembrandtstraat 1 en de gymzaal) liggen nog aanmerkelijk verder van het trottoir, wat het huidige plezierige straatbeeld en de beleving van de straat mede bepaalt.	Toelichting bestemmingsplan In reactie op punt 1 t/m c: De gevelrooilijn is aangehouden aan de hand van het oude bestemmingsplan, deze is weldegelijk aanwezig, alleen niet aangehouden in oude plannen van deze straat. Ook hierin is de commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) leidend geweest inzake de kwaliteit van het straatbeeld. In reactie op punt d: Referentie is naar het terugliggende deel van de gymzaal in plaats van de bestemmingsplan rooilijn (waar de buitenste lijn van de gymzaal ook aan staat).
		Afstand trottoir Het is volgens reclamant niet logisch en gepast om de nieuwbouw, waarvan de schaal veel groter en de uitstraling veel dominanter is dan die van huidige gymzaal, op slechts net 2 meter van het trottoir te plaatsen. Het tast volgens reclamant de oorspronkelijke planologische opzet van de straat zwaar aan. Met het conceptplan zoals dat vorig jaar gepresenteerd is zijn verwachtingen gewekt welke volgens reclamant totaal niet worden nagekomen.	Afstand trottoir Gevelrooilijn is aangehouden aan de hand van het oude bestemmingsplan, deze is weldegelijk aanwezig in het oude bestemmingsplan alleen is deze lijn niet altijd aangehouden bij de bebouwing in deze straat. (Het bijgebouw van) de kerk en de buitenste lijn van de gymzaal doen dit wel, deze volgen dus de planologisch opzet van de straat en de nieuwbouw zal deze lijn daarom ook volgen. Hierin wordt het advies van de commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) gevolgd. Tijdens de informatieavond van 4 juli 2023 is aangegeven dat het om een conceptontwerp ging en dat het plan nog gewijzigd kon worden. Mede op verzoek van de buurt is afgezien van haaks parkeren.

		De bewoners van de Rembrandtstraat vragen om de voorgevel van de nieuwbouw in de Rembrandtstraat in ieder geval verder van de straat af te plaatsen en hierbij minimaal de rooilijn van hogere gymzaal aan te houden op 3,8 meter van het trottoir. Dit kan volgens reclamant opgevangen worden in het binnenterrein tussen de nieuwbouw en het oude schoolgebouw. Welk binnenterrein niet in het plan is verschenen ten opzichte van het conceptplan en waarvan de diepte nu minimaal 11,5 meter bedraagt uitlopend naar 21,5 meter.	In de nota van randvoorwaarden is opgenomen dat de afstand tussen de nieuwbouw en de voormalige school minimaal 8 meter moet bedragen. De 8 meter betreft de afstand tussen het naar achter stekende deel van de nieuwbouw en de school. Juist de afstand tussen nieuwbouw en bestaande bouw was kwalitatief en qua daglicht een grote uitdaging in het concept plan en is nu geoptimaliseerd. Dit was een stedenbouwkundig vereiste en ook van de Commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie).
		Groen Reclamant vraagt aandacht voor groen in de Rembrandtstraat. In de Burgemeester Kampschöerstraat wordt op het voormalige schoolplein zichtbaar en beleefbaar groen voorgeschreven. Voor de Rembrandtstraat komt het volgens reclamant niet veel verder dan eventueel hagen plaatsen van hagen rondom de parkeerplaats.	Groen Het profiel en het openbaar groen aan de Rembrandtstraat blijft grotendeels gelijk. Vanwege de inrichting van de parkeerplaats wordt één boom verwijderd. Voor het verwijderen van de boom is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een herplantplicht van twee bomen opgenomen. De inrichting van het binnenterrein volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning.
2	D2024-00005281	Schade door nieuwbouw Reclamant heeft bezwaar tegen het realiseren van de nieuwbouw met parkeergarage in de nabijheid van het kerkgebouw. Het kerkgebouw is onderheid en daardoor ziet reclamant funderingsrisico's ontstaan door de werkzaamheden. Tijdens de informatieavond van 8 januari 2024 zijn de vragen van reclamant niet beantwoord en is aangegeven dat dit in een later stadium bekeken zou worden. Relamant wenst op voorhand een afdoende oplossing om toekomstige funderingsproblemen te voorkomen.	Schade door nieuwbouw De gemeente is niet aansprakelijk voor de schade die voortkomt uit de bouw van het project, daar zij dit niet zelf bouwt. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar staat opgenomen dat de ontwikkelaar volledig aansprakelijk is voor alle schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het project toegebracht aan de Gemeente dan wel derden. De ontwikkelaar dient de (bouw)werkzaamheden op een verantwoorde wijze uit te voeren en daarbij alle zorgvuldigheid en veiligheidsmaatregelen in acht te nemen zodat deze zo min mogelijk schade zullen veroorzaken aan onder andere de belendende percelen met veelal op staal gefundeerde opstallen. Tevens is het gewoon bouwregelgeving dat een belendingenonderzoek wordt gedaan waarbij de status van de relevante omliggende omgeving (binnen en buiten) in beeld wordt gebracht. Uiteraard is het doel om schades te voorkomen. Hier worden bouwmethodes op afgestemd. Eventuele schades worden, daar waar aantoonbaar, hersteld en vergoed. De ontwikkelaar is

			hiervoor verantwoordelijk.
3	D2024-00006377	Nauwe doorgang Reclamant vraagt aandacht voor de nauwe doorgang van de Rembrandtstraat, waardoor met name bij enigszins onnauwkeurig parkeren de doorgang niet toereikend is voor vrachtverkeer. Met name voor de wagen waarmee huisvuil, GFT en papier wordt opgehaald. Reclamant geeft aan dat met het geplande nieuwe ontwerp de mogelijkheid om de reeds smalle parkeerhavens te verleggen/verbreden verloren gaat.  	Nauwe doorgang Aanpassing in openbaar gebied maken geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure. We begrijpen het probleem dat aanwezig is in de straat. De keuze is alleen gemaakt om de bestaande schoolmuur zoveel als mogelijk te behouden. De schoolmuur volgt de erfscheiding en zorgt ervoor dat er ruimte ontstaat voor voortuintjes tussen de schoolmuur en nieuwbouw. Verschuiven we de stoep dan geeft dat weer een verspringing in het straatbeeld, iets wat we met het nieuwe plan willen voorkomen. Met behoud van de schoolmuur als erfafscheiding wordt eenheid/rust in de straat gecreëerd. Verder is de kleurkeuze van de nieuwbouw afgestemd onder andere aan de hand van het kleurmateriaal van de schoolmuur. Wat ons betreft blijft daarom ook de schoolmuur staan. De schoolmuur is een van de behouden authentieke elementen behorend bij het school ensemble. Dit besluit is in overeenstemming met de Commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie). Behoud van de schoolmuur heeft tot gevolg dat er in het profiel van de straat geen extra ruimte beschikbaar komt voor verbreding van de parkeervakken.