

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling Aloysiusschool te Monster'.

AANLEIDING

Na bijna 65 jaar als schoolgebouw te hebben gefunctioneerd, is gekeken naar de herbestemming en het hergebruik van de voormalige Aloysiusschool te Monster. De Aloysiusschool is gelegen tussen de Rembrandtstraat en de burgemeester Kampschöerstraat. Om de realisatie van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen mogelijk te maken, sloot het college in november 2018 een intentieovereenkomst met Wonen Wateringen voor de (her)ontwikkeling van de Aloysiusschool in Monster.

Na een aantal onderzoeken zijn er verschillende varianten in een opiniërend memo aan het college voorgelegd. In dit opiniërend memo 'Uitbreiding haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Aloysiusschool' (19-0284570) heeft het college op 26 november 2019 haar voorkeur uitgesproken voor variant 3. Deze variant gaat uit van het slopen van alle opstallen, inclusief de gymzaal. Als voorwaarde voor deze afwijking is meegegeven dat, indien mogelijk, karakteristieke elementen uit het oude gebouw teruggebracht dienen te worden in het nieuwe ontwerp. Op 8 september 2020 besloot het college over deze haalbare variant, met de opdracht om deze variant nader uit te werken (20-0191883).

Na dit collegebesluit heeft een drietal bezwaarmakers, het Cuypersgenootschap, de Bond Heemschut en de Historische vereniging Monster-Ter Heijde, het college gevraagd om het schoolgebouw op te nemen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het college besloot dit verzoek meermaals af te wijzen. Inmiddels loopt er sinds eind 2021 een beroep van de drie bezwaarmakers bij de rechtbank. Eind 2022 verzocht Wonen Wateringen de gemeente om een nieuwe onderzoeksfase te starten met een variant waarbij de school (grotendeels) blijft staan. Dit resulteerde in een collegebesluit (23-00146103) op een herziend plan op 20-6-2022. Dit plan is tijdens de inloopavond van 4 juli 2023 getoond aan de belanghebbenden.

In september 2023 is na veelvuldig overleg een nadere uitwerking van het plan door Wonen Wateringen aan de gemeente, welstand en de bezwaarmakers voorgelegd, waarbij slechts een deel van de school blijft staan. In deze planuitwerking zijn de wensen van omwonenden en welstand waar mogelijk in meegenomen. Op dit planvoorstel is akkoord van de bezwaarmakers de Bond Heemschut, het Cuypersgenootschap en de Historische Vereniging Monster-Ter Heide ontvangen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 t/m 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de nota van beantwoording opgenomen.

DOELSTELLING

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Aloysiusschool in Monster waarbij woningen voor kwetsbare doelgroepen wordt gerealiseerd.

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de waterstudie.

Op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterstudie aangepast. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen. De staat van wijzigingen is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

3.1 Er is op andere wijze in kostenverhaal voorzien.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. De gronden waren in eigendom van de Gemeente Westland. Tussen de toekomstige ontwikkelaar en de gemeente Westland is een verkoopovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten.

4.1 Het plan sluit aan de bestaande situatie in Monster en maakt de realisatie van woningen voor kwetsbare doelgroepen mogelijk.

Het behoud van de Aloysiusschool is een belangrijk aspect voor de inrichting van de buitenruimte van het karakteristieke gebouw. De karakteristieke elementen van de school dienen zoveel mogelijk behouden te worden; de schoolmuur, de fietsenstalling, het glas-in-loodraam. De stedenbouwkundige inpassing van de voormalige school sluit goed aan op de kant van de Burgemeester Kampschöerstraat.

Bij het realiseren van nieuwbouw aan de Rembrandtstraat dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op de naburige percelen en panden, de voortzetting van de gevelrooilijn langs de Rembrandtstraat, 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. Het is van belang dat vanuit de achtertuinen van de Frans Halsstraat, de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt. Hiermee wordt privacy wordt geborgd en het gezichtsveld niet verstoord wordt.

Parkeren dient opgelost te worden door middel van privaat ondergrondsparkeren onder het te realiseren nieuwbouwproject aan de Rembrandtstraat. Het private parkeren voor bezoekers van deze locatie dient bij voorkeur op moet op de kavel worden opgelost. Er dient bij de herinrichting van de Rembrandtstraat een extra parkeerplaats gerealiseerd te worden. Het langsparkeren aan de Rembrandtstraat blijft intact. De inrit naar de parkeerplaatsen en parkeerkelder past bij de bestaande inritten aan de overzijde van de Rembrandtstraat. Het parkeren op het binnenterrein naast de kerk en nieuwbouw moeten worden ingevuld met een (klimaatadaptieve) inrichting. Wenselijk is verder om de ingang van ondergrondsparkeren uit het zichtveld te halen van de huizen in de Rembrandtstraat, hiermee wordt de rust gegenereerd en overlast van koplampen gereduceerd.

Voor de herontwikkeling van de Aloysiusschool is het volgende programma samengesteld:

- Realisatie van circa 18 (zelfstandige) appartementen voor sociale huurwoningen. De beoogde doelgroep is senioren;
- Realisatie woonconcept van het ouderinitiatief Stichting VEME: circa 14 plaatsen voor jongeren met een verstandelijke- en/of lichamelijke beperking. Het gaat om onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen;
- Realisatie woonconcept van het ouderinitiatief Stichting Veste/Klimkoord: circa 10 plaatsen voor jongeren met een gedragsstoornis in het autistisch spectrum (ASS). Het betreft hier een trainingshuis voor deze doelgroep, waar gewerkt kan worden aan zelfredzaamheid en zelfstandig kunnen wonen. Een woonconcept letterlijk tussen thuis wonen bij de ouders en helemaal zelfstandig kunnen wonen; het kenmerkt zich door een in -, door -, en uitstroomproces. Centraal staat naast de tijdelijke woning een ondersteuning en training op adl-activiteiten, zoals dagstructurering, communicatie, huis en financiën op orde, etc. Het gaat om zelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het programma sluit aan bij de Woonvisie Westland 2020 - 2030 en speelt in op de lokale woningvraag in Monster.

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Conform artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. De gronden waren in eigendom van de Gemeente Westland. Tussen de toekomstige ontwikkelaar en de gemeente Westland is een verkoopovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten.



EXTERN OVERLEG

Dit bestemmingsplan is in opdracht van het cluster Ruimte, team Gebiedsontwikkeling, opgesteld. De ontwikkelaar, welke verantwoordelijk is voor de bouw binnen het plangebied, is betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De Omgevingsdienst Haaglanden en Hoogheemraadschap van Delfland zijn bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft de milieu- en water adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad, de gemeentelijke website, nieuwsblad Westland en www.omgevingswet.overheid.nl, waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends