

Kaders inzake herontwikkeling monumentaal gedeelte Withofcomplex, hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Steek (locatie Munnikenheidecollege) en gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26 t/m 30.

Inleiding.

De Woonstichting Etten-Leur is in 2005 eigenaar geworden van de monumentale gebouwen en de direct aangrenzende gronden op het Withofcomplex. Het betreft hier huize Adama, de voorbouw van 't Withof, de kleine en de grote kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot. Zij zoekt een herbestemming voor dit terrein. Daarnaast is zij nog eigenaar van de woningen Streek 26 t/m 30. Deze woningen zijn aan vervanging toe. Op het terrein is bovendien een gedeelte van het Munnikenheidecollege inclusief gymzaal, aanwezig. In verband met de verplaatsing naar het Trivium is er ook nagedacht over de herontwikkeling van dit gedeelte van het terrein. Het is noodzakelijk om voor deze gedeelten van het Withofcomplex kaders op te stellen waarbinnen herontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De kaders bestaan uit een tekening met toelichting. Het is de bedoeling dat na vaststelling van deze kaders door de gemeenteraad deze een juridische vertaling krijgen.

Visie.

Het Withofcomplex heeft cultuurhistorische en monumentale waarden. Het gedeelte waarop de monumentale gebouwen zijn gesitueerd, is aangewezen als rijksmonument. Alvorens concrete kaders op te stellen voor de hiervoor genoemde herontwikkelingen is er intensief overleg geweest met de Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Uit dit overleg is duidelijk naar voren gekomen dat de cultuur-historische kwaliteiten als inspiratiebron moeten dienen bij herontwikkelingen. De bouwgeschiedenis van het kloostercomplex met name in het bijzonder het monumentale gedeelte, is daarbij een belangrijk element.

Dit heeft geleid tot de opstelling van een visie voor het totale Withofcomplex inclusief houtproductiebos die als basis dient voor het opstellen van kaders voor de herontwikkeling van het monumentale gedeelte, de locatie Munnikenheidecollege, de gymzaal Streek 24 en de woningen Streek 26 t/m 30. Het gedeelte van de visie dat betrekking heeft op het houtproductiebos is globaal gehouden. Dit gedeelte zal verder gedetailleerd worden zodra er sprake is van daadwerkelijke herontwikkelingen. Op dit moment is hiervan geen sprake. Dit gedeelte van het terrein maakt dan ook geen onderdeel uit van deze kaderstelling. De RACM en de gemeentelijke monumentencommissie hebben positief geadviseerd over deze visie. De visie d.d. mei 2007 is hierbij gevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de kaders. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de tekening behorende bij de kaders in beperkte mate afwijkt van de visie. Dit is een gevolg van de resultaten van de inspraakprocedure. De hoofdlijnen van de visie zijn echter ongewijzigd gebleven.

Kaders herontwikkeling monumentaal gedeelte inclusief aangrenzende gronden.

Monumentale bebouwing.

Algemeen.

Huize Adama, de voorbouw van 't Withof, de grote en de kleine kapel, de kloosterboerderij en de Lourdesgrot zijn aangewezen als rijksmonument. Het is niet de bedoeling dat deze bebouwing wordt gesloopt of uitgebreid. De kaders voor dit gedeelte van het Withofcomplex hebben dan ook uitsluitend betrekking op het gebruik. De bouwwerkzaamheden zullen zich beperken tot aanpassingen om bepaalde ruimten ook daadwerkelijk voor de gestelde doeleinden te kunnen gebruiken. Voor elke wijziging aan deze bebouwing is naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunning nodig. Dit betekent o.a. dat verbouw zal moeten plaatsvinden met in acht-

name van de monumentale waarden. De RACM en de gemeentelijke monumentencommissie dienen hierover te adviseren.

Gebruik.

- Huize Adama, de voorbouw, de kleine en grote kapel en de kloosterboerderij mogen gebruikt worden voor zakelijke dienstverlening zonder of met een beperkt publieksgerichte functie, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden.
- De kloosterboerderij mag ook gebruikt worden als een bijzondere woonvoorziening ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking of voor zelfstandige bewoning.
- Een herbestemming van de grote kapel voor een woonfunctie wordt eveneens niet uitgesloten.

Bergingen/containerruimten.

De bergingen dienen in de bouwmassa geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting.

Nieuwbouw bij monumentale bebouwing.

Algemeen.

Op de bijgevoegde tekening zijn bebouwingsvlakken aangegeven. Daarbinnen is nieuwbouw mogelijk. De bebouwing richt zich met name naar de centrale groene ruimte, het rijksmonument, de Bisschopsmolenstraat en de Tamboerijn. De bebouwing vormt binnenhoven met een semi-openbaar karakter. Kenmerkend is de zelfstandige ligging van het gebouwencomplex in een groene omgeving. Het bouwdeel aan de zijde van de Tamboerijn bindt zich meer aan het monument.

De nieuwbouw zal bestaan uit gestapelde woningen (appartementen) en is bedoeld voor zelfstandige bewoning. Uitzondering hierop is de nieuwbouw aan de noordzijde (Tamboerijn). Deze bebouwing heeft een ruimere bestemming gekregen en mag daarnaast ook gebruikt worden voor zakelijke dienstverlening zonder of met een beperkte publieksgerichte functie, (para)medische dienstverlening, sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden. Het heeft de voorkeur dat deze bebouwing qua gebruik zo veel mogelijk aansluiting zoekt bij de toekomstige functie van de kloosterboerderij en/of de hoofdbebouwing van het monumentale gedeelte.

Bouwdiepte.

De hoofdbebouwing inclusief gemeenschappelijke ruimten dient te worden gebouwd binnen de op tekening aangegeven bebouwingsvlakken.

Bouwhoogte.

- De bouwhoogte van de hoofdbebouwing ten zuiden van het rijksmonument bedraagt maximaal 12,5 meter. De begane grondvloer ligt op maaiveldniveau. De hoofdbebouwing dient zadelkappen te krijgen met een dakhelling van minimaal 35 graden en maximaal 45 graden.
- De bouwhoogte van de hoofdbebouwing ten noorden van het rijksmonument bedraagt maximaal 10 meter. De hoofdbebouwing dient een zadelkap te krijgen met een dakhelling van minimaal 35 graden en maximaal 45 graden.

Gebiedsontsluiting.

- Het gebied ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer van bezoekers ontsloten via de bestaande weg aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat 174.

- Het gebied ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer van de bewoners en werknemers van de monumentale gedeelten (parkeerkelder) ontsloten aan de zijde van het monumentale gedeelte of de voorzijde van de nieuwbouw aan de Bisschopsmolenstraat.
- Het gebied ten noorden van het monumentale gedeelte wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de daar aanwezige bestaande ontsluiting op de Tamboerijn.
- Voor voetgangers wordt het gebied op meerdere plaatsen ontsloten.

Bergingen/containerruimten.

De bergingen dienen in de bouwmassa geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting.

Parkeren ten behoeve van monumentaal gedeelte inclusief aangrenzende gronden.

Uitgangspunt is dat op eigen terrein parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, werknemers en bezoekers. Daarbij wordt de volgende parkeernorm toegepast.

- Serviceflat/aanleunwoning: minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning.
- Goedkope woning: minimaal 1,3 en maximaal 1,6 parkeerplaats per woning.
- Middeldure woning: minimaal 1,6 en maximaal 1,8 parkeerplaats per woning.
- Dure woning: minimaal 1,7 en maximaal 2 parkeerplaatsen per woning.

Het betreft een parkeernorm inclusief bezoekersaandeel. Het bezoekersaandeel is 0,3 parkeerplaats per woning. Afwijkingen van de maximale parkeernorm is uitsluitend mogelijk indien er sprake is van de huisvesting van senioren. De praktijk leert nl. dat het autobezit onder deze categorie bewoners laag is. Voor de overige functies wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per 100 m² (bedrijfs)vloeroppervlakte. Het aandeel voor bezoekers is 5%.

Onder de nieuwbouw ten zuiden van het monumentale gedeelte wordt volledig verdiept een parkeerkelder aangelegd. De toegang wordt in de bebouwing geïntegreerd. Deze parkeerkelder is bedoeld voor de bewoners van deze nieuwbouw, de eventuele bewoners van de grote kapel en de werknemers van de monumentale gedeelten behalve van de kloosterboerderij. Bezoekers voor deze genoemde locaties zijn aangewezen op de reeds aanwezige parkeergelegenheid aan de voorzijde van de voorbouw 't Withof aan de Bisschopsmolenstraat of van de parkeergelegenheid die in de centrale groene ruimte wordt aangelegd.

Voor de bewoners of werknemers en de bezoekers van de kloosterboerderij en de nieuwbouw aan de noordzijde (Tamboerijn) wordt op eigen terrein parkeergelegenheid aangelegd in de directe nabijheid van deze bebouwing. Het betreft hier parkeergelegenheid op maaiveldniveau.

Kaders herontwikkeling gedeelte Munnikenheidecollege.

Algemeen.

Op de bijgevoegde tekening zijn voor deze hoek bebouwingsvlakken aangegeven. De bebouwing aan de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg en de Streek bestaat uit grondgebonden woningen. Op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek kunnen gestapelde woningen (appartementen) worden gerealiseerd. Het appartementengebouw moet gesitueerd zijn aan de Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg. De zijgevel staat aan de Streek doch deze bebouwing loopt niet verder door aan de Streek. Op het binnenterrein kunnen grondgebonden woningen gerealiseerd worden met de voorzijde gericht naar het woonzorgcomplex "Kloostergaard". De nieuwbouw is bedoeld voor zelfstandige bewoning.

Bouwdiepte.

De hoofdbebouwing inclusief gemeenschappelijke ruimten dient te worden gebouwd binnen de op tekening aangegeven bebouwingsvlakken.

Bouwhoogte.

Aan de zijde van de Bisschopsmolenstraat mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen. Dit geldt eveneens voor het appartementengebouw op de hoek Bisschopsmolenstraat-Zundertseweg/Streek. Een kapconstructie is toegestaan doch niet verplicht. De bebouwing aan de zijde van de Streek kent een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter. Een kapconstructie is verplicht. De bebouwing op het binnenterrein kent een maximale bouwhoogte van 7 meter. Een kapconstructie is hier toegestaan doch niet verplicht.

Gebiedsontsluiting.

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de bestaande toegangsweg aan de Streek richting Ketelhuis.

Parkeren.

Uitgangspunt is dat voor de bewoners en de bezoekers parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Het betreft hier parkeren op maaiveld. Daarbij wordt de volgende parkeernorm toegepast.

- Goedkope woning: 1,6 parkeerplaats per woning.
- Middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning.
- Dure woning: 2 parkeerplaatsen per woning.

Het betreft een parkeernorm inclusief bezoekersaandeel.

Bergingen/containerruimten.

De bergingen dienen in de bouwmassa van de appartementengebouwen geïntegreerd te worden. De containerruimten dienen bij voorkeur in de bouwmassa geïntegreerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, zullen deze bouwwerken ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarbij kan bv. gedacht worden aan inplanten met groenblijvende beplanting. Bij de grondgebonden woningen kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximale oppervlakte van 18 m². Een carport wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

Kaders herontwikkeling gymzaal Streek 24 en woningen Streek 26 t/m 30.*Algemeen.*

Op de bijgevoegde tekening is eveneens een bebouwingsvlak opgenomen voor de realisering van vrijstaande woningen, twee geschakelde woningen of een twee-onder-een kapwoning. Het betreft hier zelfstandige bewoning.

Bouwdiepte.

De hoofdbebouwing dient te worden gebouwd binnen de op tekening aangegeven bebouwingsvlakken. De afstand van de bouwmassa's gelegen in de bebouwingsvlakken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maken onderdeel uit van de bouwmassa.

Bouwhoogte.

De maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt 6 respectievelijk 10 meter. Een kapconstructie is verplicht.

Ontsluiting.

De woningen krijgen een in/uitrit op de Streek.

Parkeren.

De bewoners dienen op eigen perceel te parkeren.

Bijgebouwen.

Per woning mag in de achtertuin maximaal 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter. De achtertuin dient voor 50% onbebouwd te blijven.

Welstand.

Hoewel niet direct relevant bij de kaderstelling is voor de verdere bouwplanontwikkeling de welstandsnota toetsingskader. Zoals gebruikelijk dient de welstandscommissie hierover haar advies uit te brengen. Voor de nieuwbouw gelegen bij het rijksmonument dient bovendien advies gevraagd te worden aan de RACM en de gemeentelijke monumentencommissie.

De beoordeling van de beeldkwaliteit zal zich niet uitsluitend beperken tot de bebouwing doch ook tot de semi-openbare ruimten. Het ontwerp van de semi-openbare ruimten dient een duidelijke samenhang te hebben met de bebouwing. In de visie is hiervan reeds melding gemaakt.

Etten-Leur, augustus 2008.

Bijlagen: - visie Withofcomplex d.d. mei 2007.
- tekening.