

De gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Ruimtelijke Ontwikkeling/
R. van den Kerkhof

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Herontwikkeling
Molenstraat 9-11

28447

VERZONDEN 21 NOV. 2019

Geachte leden van de raad,

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor herontwikkeling op de locatie Molenstraat 9-11 te Waalre-dorp

Herontwikkeling

De eigenaren van het gemeentelijke monument aan de Molenstraat 9-11 hebben een principeverzoek ingediend bij het College van Burgemeester & Wethouders (B&W) om medewerking te verlenen aan herontwikkeling in het monumentale pand en op het achterliggende terrein. Zij vragen in het principeverzoek ook onder welke stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden een herontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden.

De eigenaren hebben dit verzoek ingediend met het oog van een mogelijke verkoop van de percelen aan een ontwikkelende partij.

Principe-uitspraak

In onze collegevergadering van 19 november jl. hebben we besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een herontwikkeling in het monumentale pand en met een woningbouwontwikkeling op het achterterrein op deze locatie. Voorafgaand aan dit besluit hebben wij een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren naar de randvoorwaarden waarbinnen woningbouw op deze locatie gerealiseerd kan worden. Deze uitgangspunten voor de herontwikkeling en de stedenbouwkundige & architectonische uitgangspunten zijn verwerkt in een herontwikkelingsvisie die als bijlage bij deze brief is gevoegd. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn een belangrijke voorwaarde waarbinnen herontwikkeling van deze locatie vorm kan krijgen. Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen op het gebied van duurzame nieuwbouw, het behoud van het gemeentelijk monument, het

betrekken van de directe omgeving bij de planuitwerking en het aangaan van overeenkomsten waarin het verhaal van kosten en planschade is geregeld.

Monumentale status

Het pand Molenstraat 9-11 is een gemeentelijk monument. De monumentale waarde van het pand mag door de herontwikkeling niet onevenredig aangetast worden. De verschijningsvorm van het pand en de monumentale elementen moeten behouden blijven. De schuur blijft in beginsel gehandhaafd. Herbestemming dan wel sloop en het terugbouwen van een (deel van de) schuur met gelijke vorm is onder voorwaarden niet onmogelijk. Ten alle tijden worden schetsplannen voor een herontwikkeling in dit pand aan de gemeentelijke monumentencommissie ter beoordeling voorgelegd.

Uit oogpunt van het behoud van het gemeentelijk monument zijn voor ons ook andere functies dan enkel wonen (dienstverlening, atelier e.d.), al dan niet in combinatie met wonen, voorstelbaar in het monumentale pand.

Uitgangspunten herontwikkeling

Door stedenbouwkundig bureau Dorp, Stad & Land is onderzocht of in het monumentale pand en de gronden achter het gemeentelijke monument Molenstraat 9-11 (her)ontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. Zij hebben voor de herontwikkeling uitgangspunten geformuleerd en deze vertaald naar stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden waaraan een toekomstige woningbouwontwikkeling op deze locatie moet voldoen.

Ontwikkeling moet leiden tot een passende invulling met een logische aansluiting op de omgeving, die rekening houdt met de karakter van de omgeving en aansluit op het bebouwingspatroon van de buurt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op het kleinschalige bebouwing van de Molenstraat en de Oude Kerkstraat. Er is aandacht voor het groene karakter van de locatie;
- de ontsluiting met inbegrip van parkeren in beginsel op eigen terrein bereikbaar via de Oude Kerkstraat. Er wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige doorsteek naar het naastgelegen perceel Molenstraat 5;
- het woonprogramma sluit aan op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en is gemengd met aaneengebouwde woningen en/of tweekappers en bestaat (in de 'tuin') uit grondgebonden woningen dan wel een kleinschalig appartementencomplexje van maximaal twee bouwlagen met zuivere (dus geen bewoonbare) kap;
- de architectuur is dorps en verzorgd. Heeft veel detail en wordt in elegant verouderende natuurlijke materialen gemaakt;
- het gemeentelijk monument (Molenstraat 9-11) behoudt zijn huidige uiterlijk en vorm. De schuur blijft in beginsel gehandhaafd. Herbestemming dan wel sloop en terugbouwen van een (deel van de) schuur met gelijke vorm is onder voorwaarden niet onmogelijk.

Ter informatie vindt u bij deze brief de herontwikkelingsvisie van Dorp, Stad & Land met daarin een beschrijving van de locatie, de uitgangspunten, stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en referentiebeelden. In het document zijn ook vier mogelijke verkavelingsschetsen opgenomen. Dit zijn voorstelbare modellen voor verkaveling, wat niet inhoudt dat er geen andere modellen voorstelbaar zijn. Zo lang deze modellen maar voldoen aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Vervolg

Het is aan de nieuwe toekomstig eigenaar van de percelen en het pand (hierna: initiatiefnemer) om binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden een schetsplan uit te werken. Het schetsplan zal door ons beoordeeld worden als ook door de welstandscommissie en gemeentelijke monumentencommissie.

Een herontwikkeling in het monumentale pand en een woningbouwontwikkeling op het achterterrein past niet binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Afhankelijk van de plannen beoordelen wij welke ruimtelijke procedure (een uitgebreide omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging) doorlopen moet worden.

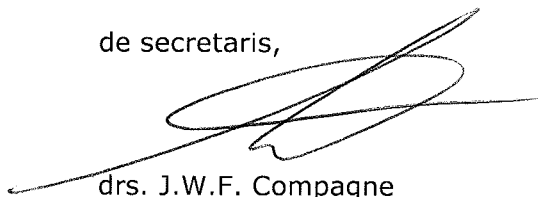
Nadat wij de benodigde overeenkomsten met de eigenaar zijn aangegaan en wij de documenten en onderzoeken behorende bij de ruimtelijke procedure hebben beoordeeld starten wij de ruimtelijke procedure. Wanneer de ruimtelijke procedure wordt gestart (ter inzage leggen) informeren wij u raad hierover.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

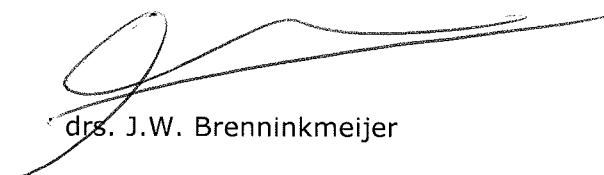
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer

Bijlage: Herontwikkelingsvisie stedenbouwkundige & architectonische randvoorwaarden herontwikkeling Molenstraat 9-11