

INFORMATIEBIJEENKOMST NIEUWBOUW WITHOF 26-11-2018

Plaats: kantoor Ihomer, Tamboerijn 7, Etten-Leur (voormalige kloosterboerderij)

Aanwezig namens initiatiefnemer :

Alwel de heren Kortsmid (projectleider Vastgoed bij Alwel) en Rob Keijzer (projectontwikkelaar bij Honk).

Architecten: de heer Ed Nuijtinck (architect bij Quadrant Architecten) en Jos van de Lindeloof (landschapsarchitect bij van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectuur)

De bijeenkomst wordt bijgewoond door drie direct aanwonenden (Bisschopsmolenstraat 168-170-174) en door vertegenwoordigers van de partijen op het Withof terrein: Avoord, Amarant, Congregatie Zusters Franciscanessen, J&T fitness, Herbergier, Thomashuis en Ihomer (gastheer). Namens de gemeente Etten-Leur is mevrouw Nelly Mourik, projectleider Ruimtelijke Ordening, als toehoorder aanwezig.

Inleiding

De projectleider van Alwel heet de aanwezigen welkom. Bij introductie van de sprekers wordt aangegeven dat er naast gelegenheid in de bijeenkomst er ook per e-mail kan worden gereageerd (hetwithof@alwel.nl)

Herzien plan

De projectontwikkelaar namens Alwel noemt als de aanleiding voor de bijeenkomst het voornemen van Alwel om een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen voor het braakliggende gebied centraal op het terrein naast het monument. In de presentatie (bijgevoegd) wordt o.a. de historie van het Withof en het vorige plan (2008) getoond. Het oude plan met volledige parkeerkelder blijkt niet haalbaar en in 2017 is Alwel gestart met een nieuwe opzet. Dit plan is inmiddels met gemeente afgestemd die samen met de welstandscommissie en de monumentencommissie in hoofdlijnen instemmen met dit plan. Voordat zij een besluit neemt over medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan wil zij van belanghebbenden horen hoe zij aankijken tegen de wijziging. De middag is verder bedoeld om te vernemen welke bedenkingen er zijn en om het plan op basis van de inbreng van belanghebbenden te versterken.

Ontwerpvisie landschap

De landschapsarchitect licht de terreinvisie toe mede vanuit historisch perspectief van het gebied (congregatie). Daarnaast licht hij de groenopzet en voorstellen voor beplanting en nieuwe bomen in het gebied toe. Ook geeft hij aan hoe de opvang en het afvoeren van regenwater plaatsvindt.

Gebouwmassaontwerp

De architect vertelt vervolgens over het bebouwingsvoorstel. Hij toont historische beelden over de bebouwing op het terrein tot in de jaren '80. Het nieuwe voorstel bestaat uit 2 gebouwen: een met ca. 40 sociale huur appartementen de ander met vrije sector woningen.

De bewoners van sociale huurwoningen parkeren op een centraal parkeerveld midden op het terrein, toegankelijk via de San Francescolaan. De bewoners van de vrije sector woningen parkeren in een verdiepte kelder die wordt ontsloten vanaf de Bisschopmolenstraat.

De architect toont beelden waaruit de positie van de gebouwen en de bebouwingshoogte blijkt. Met perspectieftekeningen wordt een beeld gegeven van hoe de gebouwen zich in massa verhouden tot de bestaande bebouwing.

Toelichting parkeren en vervolg

De projectontwikkelaar namens Alwel geeft vervolgens toelichting dat het getoonde plan van de architect een 'massaontwerp' is. Op basis van dit plan worden in het bestemmingsplan de precieze bouwvoorschriften bepaald. De massastudie geeft nog niet exact aan over hoe de gebouwen er uit komen te zien. De gemeente zal met Alwel nog welstandscriteria (een beeldkwaliteitsplan) opstellen waaraan het uiteindelijke bouwplan getoetst gaat worden. Verder worden de aspecten verkeer, parkeren en planning besproken.

Aanvullend op de informatiebijeenkomst organiseert Alwel op korte termijn een inloop informatieavond voor mensen uit de verdere omgeving van Het Withof. De bestemmingsplanprocedure start naar verwachting formeel in het tweede kwartaal van 2019 en wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Etten-Leur. Toegelicht wordt dat dan nog een formeel moment is om een visie te geven op het plan en te reageren bij de gemeente.

De aanwezige belanghebbenden hebben de volgende opmerkingen en vragen :

Algemeen

- Gevraagd wordt hoe binnen de gebouwen de ontsluitingen van de nieuwe woningen zijn voorzien? Alwel antwoordt dat het gebouw met sociale huurappartementen een inbandige (corridor-)ontsluiting heeft. Het gebouw met vrije sector appartementen heeft deels een inbandige ontsluiting en deels een galerijontsluiting.
- Er worden nog schema's gemaakt van het effect van de gebouwen op bezonning en schaduw, zodra massa van het gebouw is vastgesteld.
- Belanghebbenden wijzen erop dat er bij de sociale huurappartementen extra verkeer komt op het Withof-terrein. In het huidige bestemmingsplan was dit via de inrit naar kelder waar de bewoners via de Bisschopmolenstraat naar hun parkeerplek konden. Volgens meerdere belanghebbenden is het al druk met verkeer op het terrein met de meerdere gebouwen.

Alwel zegt toe om het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de sociale huur in beeld te brengen en de veiligheid van de aansluiting van de San Francescolaan en de Bisschopmolenstraat te bezien. Alwel wijst er wel op dat de inrit nabij Kloostergaard de enige wenselijke toegang tot het terrein is.

- Verkeer via de weg van De Tamboerijn wordt niet wenselijk geacht, met oog op sluipverkeer en veiligheid, en is daarom in het verleden ook afgesloten.
- Meerdere belanghebbenden spreken zorgen uit over de parkeerdruk op het terrein. Alwel geeft aan dat in de parkeerberekening is bezien hoeveel parkeerplaatsen, gerekend met de parkeernormen van de gemeente, er gelijktijdig benodigd zijn. De plaatsen die gerealiseerd worden zijn voldoende voor de piekmomenten. Momenteel zijn de meeste parkeerplaatsen voor iedereen beschikbaar. Alleen de zusters, De Herbergier (voorterrein Withof) en Ihomer (bij boerderij) hebben 'eigen' plaatsen. Het voorstel is om dit ook zo te houden.
- Opgemerkt wordt dat men nu ook van elders (bijv. Kerkwerve centrum) parkeert op het Withof-terrein. Alwel geeft aan te bezien of hier iets aan te doen is. Het Withof-terrein is geen openbaar gebied maar particulier eigendom dus parkeerders mogen geweerd worden. Dit vraagt intussen ook om goede afspraken en naleving tussen alle eigenaren en gebruikers.
- Verduidelijkt wordt welke woningaantallen gerealiseerd worden. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen maximaal 87 appartementen gebouwd worden. In de huidige opzet zijn er 42 sociale huurappartementen en 39 vrije sector woningen. Het exacte aantal blijkt later uit het definitief ontwerp van de woongebouwen. Gevraagd wordt naar de omvang van de appartementen. Alwel geeft aan dat de sociale huur naar verwachting tussen ca. 50 en 75 m² woonoppervlak zullen hebben. De oppervlakte van de appartementen in de vrije sector, zijn ingetekend met een maat tussen 80-120m², maar dat kan nog veranderen.
- Bij de belanghebbenden zijn er zorgen van overlast bij de bouwactiviteiten alsook veiligheid tijdens de bouw. Alwel verwacht dat alle bouwverkeer via de San Francescolaan bij Kloostergaard het terrein op komt en dan achter de woning aan de Bisschopmolenstaat 174 direct afdraait naar het bouwterrein. De exacte route wordt net als de overige bouwplaats inrichting en verkeer/parkeren personeel nader bekeken zodra een verder uitgewerkt ontwerp er is. Belanghebbenden vragen ook om steigers van de bouw zoveel als mogelijk af te schermen i.v.m. inkijk (monument). Alwel zegt toe te bekijken of het mogelijk is om ook bouwverkeer bij de geplande nieuwbouw aan de Bisschopmolenstraat het terrein te laten benaderen, maar acht dat vooralsnog niet kansrijk. Aangegeven wordt dat verdere suggesties hiervoor ook welkom zijn.

Specifieke opmerkingen door belanghebbenden :

Congregatie geeft aan dat zij eigen (toegewezen) parkeerplaatsen hebben (op terrein Avoord). Ze vragen of het lichtschijnsel van auto's in hun ruimten ter plaatse van het parkeerterrein zo veel mogelijk beperkt kan worden.

J&T Fitness geeft aan graag voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te willen hebben. Alwel geeft aan dat hier in de parkeerbalans rekening mee is gehouden.

Thomashuis vraagt waar de bezoekers van Thomashuis kunnen parkeren. Alwel geeft aan dat dit in openbaar gebied zijde Tamboerijn alsook mogelijk op de algemene parkeervoorzieningen op het Withof terrein kan.

Bisschopsmolenstraat 174 vraagt of het mogelijk is om het fiets-voetpad tussen 174-170 af te sluiten. Zij zijn niet blij met alle "publieke" ruimte om hun woning. Alwel merkt op dat andere gebruikers juist wel hechten aan deze doorgang en zal de verschillen in argumenten moeten afwegen. Belanghebbende merkt op dat de entree van sociale huurappartementen nu gedacht is aan de 'achterzijde' van het gebouw, nabij hun achtertuin. Ze geven er voorkeur aan als de entree aan de zijde van het parkeerterrein een plaats krijgt.

Bisschopsmolenstraat 168 Gebouwen zijn hoog qua beleving, kan de bovenste laag van de gebouwen terugliggend gemaakt worden zodat ze minder hoog ogen? Alwel geeft aan dat dit bij het vrije sector gebouw al deels gepland is. Bij de sociale huurwoningen is dit erg kostbaar en Alwel is er om die reden geen voorstander van. Gevraagd wordt om een goede groene buffer (m.n. bomen) aan achterzijde perceel en ook aan de zijkant van hun woning, waar het vrije sector gebouw komt. Belanghebbende vraagt zich af op de inrit van de parkeerkelder vanuit veiligheid bezien niet beter elders kan liggen. Alwel beziet of de voorgestelde plek wel echt de beste plek is (i.o.m. gemeente).

Bisschopsmolenstraat 170 Specifiek wordt opgemerkt op dat de bomen achter haar woning in slechte staat zijn en straks weinig toevoegen aan de privacy. Alwel stelt voor dit mee te nemen in een aanplantvoorstel voor de strook achter de woningen (samen met 168). Daarin wordt ook bekeken wat voor komend plantseizoen kan worden gerealiseerd.

Herbergier de nieuwe bebouwing komt dicht bij het monumentale bestaande gebouw. Vraag om aandacht voor de privacy van bewoners en ook om een goede inpassing van de buitenruimte die hoort bij het bestaande gebouw.

Bijlage: presentatie 26-11-2018 Alwel nieuwbouwplan

Distributie: alle aanwezigen.