

Programma van eisen

HERONTWIKKELING BOVENVERDIEPING MUNTCOMPLEX

1. Inleiding

Dit document vormt het eindproduct van de definitiefase van het project "Herontwikkeling Bovenverdieping Muntcomplex", en is daarmee het beslisdocument voor de beëindiging van de definitiefase en de start van de ontwerpfase. Dit programma van eisen (pve) vormt de inhoudelijke basis voor de planontwikkeling van de ontwerpfase. In de ontwerpfase wordt een plan gemaakt voor de herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex, behoudens het Munttheater. Meer concreet betreft het de panden Colleeplein 5 en Beekstraat 27-29. Het plan dient op het niveau van een definitief ontwerp (DO) te worden uitgewerkt. Dit DO wordt als bijlage bij een te sluiten realisatieovereenkomst gevoegd, waarmee voor partijen vast komt te liggen welk plan gerealiseerd wordt. Daarmee behoudt de gemeente sturing op de invulling van deze belangrijke locatie in de binnenstad. In dit pve zijn de uitgangspunten geformuleerd waaraan het te ontwikkelen plan wordt getoetst. Het is opgesteld in samenspraak met de voor dit plan relevante disciplines van de gemeente Weert.

Een aantal van deze randvoorwaarden is aanvullend op de algemene eisen die gelden volgens het Bouwbesluit. Een aantal eisen geldt als vanzelfsprekend op basis van het Bouwbesluit, maar zijn als aandachtspunt toch vermeld.



Beekstraat 27-29



Colleeplein 5

2. Algemeen

• Stedenbouw, cultuurhistorie en planologie

Planologie:

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

Het bestemmingsplan laat woningbouw rechtstreeks toe en er is geen sprake van een beperking qua aantallen woningen. In de planvoorraad is rekening gehouden met 35 woningen. Het complex is gelegen in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Erfgoedverordening Weert 2014

Artikel 10 Verbodsbepaling gemeentelijk stads- of dorpsgezicht

1. Het is verboden om een gemeentelijk stadsgezicht te verstoren, te beschadigen, te vernielen of te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.
2. Het is verboden om zonder vergunning bouwwerken in, of onderdelen van een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht af te breken.

Aangezien de huidige gebouwen Beekstraat 27-29 en Collegeplein 5 niet bijdragen aan het gemeentelijke stadsgezicht 'Binnenstad', zal de ligging in dat gebied bij de beoogde herontwikkeling van weinig betekenis zijn.

Welstandstoets

In verband met de ligging in het stadsgezicht 'Binnenstad' is een welstandstoets van toepassing, voor zover het plan zowel de vanaf openbaar gebied zichtbare zijde betreft of van belang is voor het historisch ensemble. Dit ter beoordeling aan de beleidsadviseur monumenten. Welstandsniveau 'Bijzonder'.

Stedenbouw en architectuur:

De gevel van het complex aan de Beekstraat tussen de entree Beekstraat 27-29 en de entree van de Muntpassage is gedateerd en verdient een opwaardering. Verwezen kan worden naar de recente vernieuwing van de gevels aan de zijde van de Nieuwe Markt.

De gevel van het Collegeplein moet nader worden beschouwd en worden aangepast in verband met de daar te realiseren woningen. Het plan voor de herontwikkeling dient te voorzien in opwaardering van de gevels, passend in het desbetreffende straat – pleinbeeld, waarbij de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

Stedenbouwkundig:

- De massa is vanuit de openbare ruimte beleefbaar als één sterk volume
- Volume gericht op de openbare ruimte: herkenbare interactie tussen bebouwing en landschap
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling

Architectonisch:

- Aantrekkelijk, gevarieerd gevelbeeld met heldere architectuur
- Het ontwerp dient passend te zijn in relatie met de belendingen
- Verscheidenheid en verfijning in articulatie van de gevels is van belang, hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de schaal van het straatbeeld en de leesbaarheid van de geleding
- Evenwicht in de gevelcompositie tussen verticaal en horizontaal met een voorkeur voor verticale geleding
- Entrees van het wooncomplex dienen herkenbaar te zijn vormgegeven en hebben een verbijzondering in architectuur en/of materialisatie
- Kozijnen krijgen een zorgvuldige detaillering en een duidelijk profiel
- Materiaal- en kleurgebruik passend bij de woonfunctie
- Eenheid in beeld met subtiele variaties in materiaal- en kleurgebruik
- Hoogwaardige afwerking

Voor aanpassing van de gevels is toestemming nodig van de eigenaar (Bouwinvest). Hiervoor wordt verwezen naar de desbetreffende akte van opstalrecht. Een eventuele weigering van de eigenaar om toestemming te verlenen, kan enkel en alleen op redelijke en gemotiveerde gronden plaatsvinden. De eigenaar en opstaller zullen er in overleg voor zorgdragen dat de

Programma van eisen

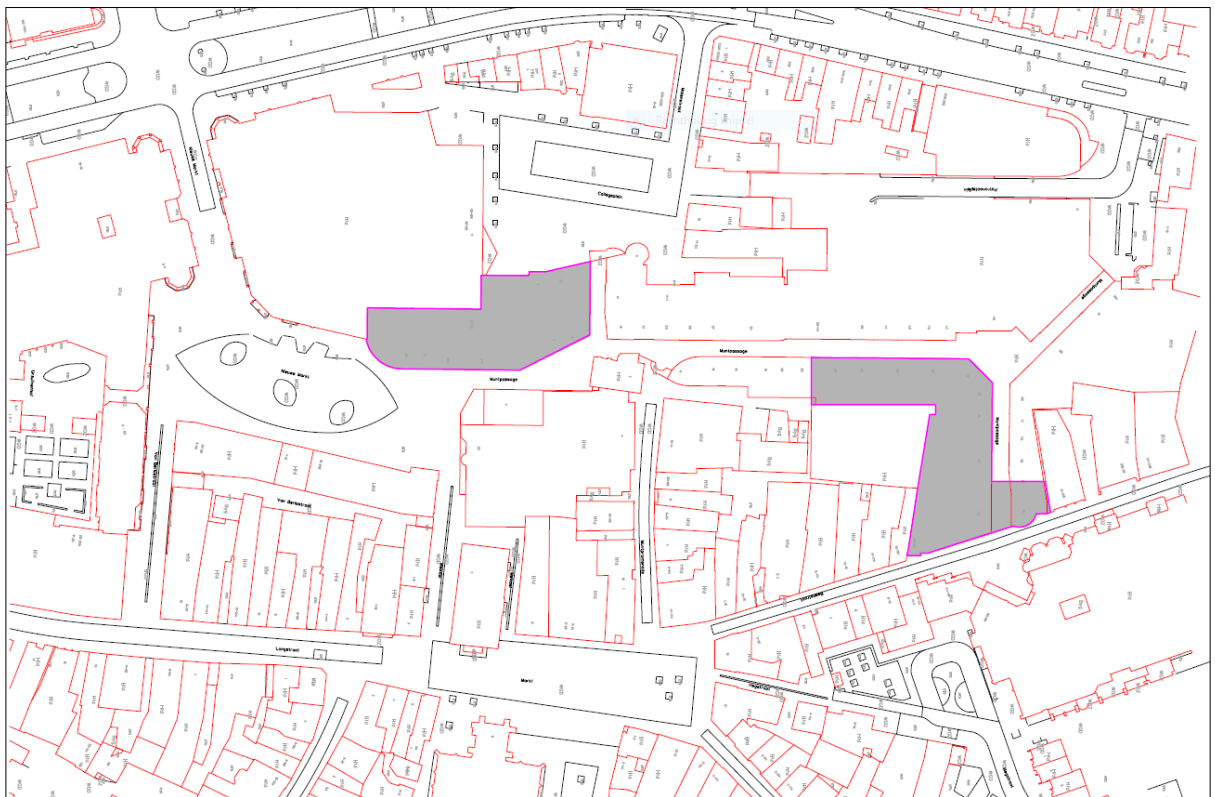
HERONTWIKKELING BOVENVERDIEPING MUNTCOMPLEX

uitstraling van respectievelijk het winkelgebied, het bouwdeel Munttheater en de bouwdelen Beekstraat en Collegeplein tezamen eenvormigheid behoudt.

Aan de zijde van de overdekte Muntpassage (bouwdeel Collegeplein) kan geen lichttoetreding gerealiseerd worden in verband met de daar aanwezige etalageruimte (ook voorwaarde vanuit Bouwinvest in akte van opstalrecht). Daglicht is eventueel wel mogelijk, echter geen uitzicht. Hiermee dient in de planvorming rekening te worden gehouden.

Het toevoegen van bouwlagen is niet toegestaan.

Indien airco's, luchtbehandelingskasten en warmtepompen etc. op het dak worden geplaatst, moeten deze, voor zover deze zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied of vanaf woningen, winkels en andere ruimtes waar personen verblijven, passend worden vormgeving en naar behoren worden afgewerkt.



Situering van de 2 locaties in de binnenstad

- **Bouwprogramma**

Woningbouwprogramma

Richtinggevend is het aantal van 45 woningen in een mix geschikt voor diverse doelgroepen:

- Minimaal 15 sociale huurwoningen;
- Huisvesting voor jongeren (circa 5 woningen, maximale huur € 432,51 (peiljaar 2020), oppervlakte circa 30 m²);

Uitgaan van een diversiteit aan oppervlakte en huur. Vanwege het beheeraspect is het aantal toelaatbare woningen een aandachtspunt.

Bergingen

Het plan dient te voorzien in voldoende bergruimte in het Muntcomplex voor de te realiseren functies. Deze kunnen zoveel mogelijk worden gesitueerd op plekken waar woonfuncties niet mogelijk zijn.

Programma van eisen

HERONTWIKKELING BOVENVERDIEPING MUNTCOMPLEX

Fietsenstallingen

Het plan dient te voorzien in voldoende stallingsruimte in het Muntcomplex voor fietsen, scooters en scootmobielen. Deze stallingsruimte dient goed bereikbaar te zijn en kan zoveel mogelijk gesitueerd worden op plekken waar woonfuncties niet mogelijk zijn.

Concertzaaltje

In principe is het uitgangspunt dat het concertzaaltje wordt ingepast in het plan. Dit is echter afhankelijk van de te bereiken overeenstemming tussen de ontwikkelende partij en de beoogde exploitant van het zaaltje.

Het plan dient te voorzien in een ruimte die gebruikt kan worden als foyerruimte (inclusief toiletten, garderobe en bergruimte) bij het zaaltje. Eventueel kan de foyerruimte multifunctioneel worden ingezet, bijvoorbeeld als ontmoetingsruimte (niet zijnde horeca) voor de bewoners van het complex.

- **Milieu**

Geluid

De opbouw van het complex is zodanig dat het gebruik van de toegangsruimte (onder andere de lange gang in het deel van het complex aan de Beekstraat), geluidsoverlast kan veroorzaken in een aantal te realiseren woningen. Dat is ook het geval in verband met gebruik van deze gang door bezoekers en artiesten van het concertzaaltje en gebruik van de foyer. Het plan dient te voorzien in maatregelen om deze geluidsoverlast zodanig te beperken dat een goed woonklimaat ontstaat, conform de vereisten van het Bouwbesluit.

- **Bouweisen**

Duurzaamheid:

Gasloos bouwen is vanwege transformatie (geen nieuwbouw) geen eis maar wel gewenst. Indien energie beperkende maatregelen (bijvoorbeeld gevelisolatie, dakisolatie, hoog rendement beglazing) worden getroffen die verder gaan dan het Bouwbesluit, dan worden deze meerkosten op een nader te bepalen wijze verrekend in de waarde c.q. aankoopprijs van het complex.

Daktuin/dakterras of zonnepanelen kan als suggestie worden meegenomen als benutting dak indien constructief (en juridisch) mogelijk. De volgende aandachtspunten ten aanzien van daktuinen en dakterrassen kunnen verder worden genoemd:

- Er is een risico op beschadiging van de dakbedekking
- Er is toestemming van eigenaar Bouwinvest nodig.
- Een dakterras betreft strijdig gebruik volgens bestemmingsplan. Op grond van art. 4.6.6 kan daarvan met een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits aan vijf voorwaarden wordt voldaan.

Brandveiligheid:

Het plan dient te voorzien in de benodigde voorzieningen ten aanzien van brandveiligheid.

- **Diversen:**

Inrichting openbaar gebied

De komende periode wordt in het kader van een ander project onderzocht hoe het Collegeplein kan worden vergroend. Deze vergroening heeft mogelijk raakvlakken met de herontwikkeling van het deel van het complex aan het Collegeplein 5. Te denken valt daarbij aan de afkoppeling van hemelwater en de aanleg van ondergrondse voorzieningen voor inzameling van huisvuil.

Hemelwater

Het plan dient te voorzien in de mogelijkheid om hemelwater af te koppelen. Hiervoor dient het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden aangeboden te worden in het openbare domein. Het infiltreren van het hemelwater wordt als onderdeel van het vergroenen van het Collegeplein in de openbare ruimte meegenomen.

Beheer en onderhoud

Het beheer van het complex moet zodanig worden georganiseerd dat overlast in het complex en in zijn omgeving wordt voorkomen. Het aantal te realiseren woningen heeft naar verwachting een relatie met het beheer van het complex. Hoe meer woningen, des te

Programma van eisen

HERONTWIKKELING BOVENVERDIEPING MUNTCOMPLEX

belangrijker dat het beheer goed op orde is. Het plan dient te voorzien in een goede beheerstructuur en de ontwikkelende partij dient hiervoor een regeling op te stellen, bijvoorbeeld in de vorm van een huishoudelijk reglement waarbij bijvoorbeeld een huismeester wordt aangesteld. In de te sluiten samenwerkingsovereenkomst wordt juridisch verankerd dat de eigenaar van het complex verantwoordelijk is voor dit beheer. Dit is van belang, mede gelet op het feit dat de gemeente in de toekomst als private partij wegvalt. Gelet op de verhuurbaarheid is het ook voor de opstaller/verhuurder van belang dat er een goede beheerregeling komt.

Mede gelet op het beperken van overlast zijn een bestemming als pension, hotel of kortlopende verhuur voor recreatieve doeleinden in beginsel niet toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar art. 3 van de akte van opstalrecht d.d. 30 september 2019.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op de daarvoor in de binnenstad beschikbare parkeerplaatsen, waarbij geldt dat bewoners van het complex geen vergunning krijgen voor straat-/pleinparkeren. Zij kunnen gebruik maken van een van de parkeergarages. Dit wordt vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Huisvuil

Huisvuil dient ondergronds te worden ingezameld. Daarvoor dient aan de zijde van het Collegeplein een ondergrondse voorziening te worden gerealiseerd. Aan de zijde van de Beekstraat zijn op enkele locaties ondergrondse voorzieningen aanwezig. De capaciteit van deze voorzieningen dient te worden uitgebreid. Het realiseren en uitbreiden van ondergrondse voorzieningen voor huisvuil vindt plaats op kosten van de ontwikkelaar en wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Voorwaarden opstalrecht

De eigendomssituatie van het complex is vastgelegd in aktes van opstalrecht. De voorwaarden zoals opgenomen in deze aktes zijn van toepassing op de herontwikkeling.