



Parochie
H. Willibrord

Gemeente Loon op Zand

2020.12744

Gemeente Loon op Zand
T.a.v. College B&W
Postbus 7
5170 AA Kaatsheuvel

ONTVANGEN 28 APR 2020

Loon op Zand, 14 april 2020

Afdeling: Secretariaat
Kenmerk: 2020/04/14/GS/IM/W2020-17
Onderwerp: Principeverzoek herontwikkeling HH. Martelaren van Gorkum, Erasstraat 6-8, 5171 VH te Kaatsheuvel

Geacht college,

Het kerkgebouw en de pastorie van de Martelaren van Gorkum aan de Erasstraat 6-8 in Kaatsheuvel wordt steeds minder gebruikt en de vaste lasten, de stookkosten en het onderhoud drukken steeds zwaarder op de steeds kleiner wordende parochie. Ook komt de pastorie medio juni a.s. leeg en gaat de bouwkundige kwaliteit van dit uitzonderlijke Rijksmonument steeds verder achteruit.

De visie van de parochie is om in ieder geval voor de middellange termijn in elke dorpskern één kerkgebouw te behouden. Daarvoor is het parochiebestuur inmiddels naarstig op zoek naar financiële middelen om verdere achteruitgang van het overig vastgoed tegen te gaan. Dit heeft tot gevolg dat het parochiebestuur besloten heeft het bovengenoemd kerkgebouw, pastorie en de bijbehorende grondpercelen op termijn af te stoten.

In vervolg op dit besluit heeft het bestuur opdracht verstrekt aan architectenbureau Visser en Bouwman om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor herbestemming van de kerk, pastorie en omliggende gronden.

Bijgaand zend ik u daarom een voorstel voor herbestemming van de kerk, pastorie en de bijbehorende gronden.

Het voorstel omvat:

- herbestemming van de pastorie; omzetten naar appartementen
- herbestemming van het kerkgebouw; functies wonen, wonen met ondergeschikte dienstverlening passend bij het rijksmonument of maatschappelijke bestemming met voldoende rendement.
- herbestemming van de bijbehorende weiland-percelen tot wonen¹ en groenvoorziening.

¹ Ontwikkelaarselectie zal plaatsvinden a.d.h.v. bidbook in afstemming met de gemeente. De geselecteerde ontwikkelaar mag pas aanvangen met het realiseren van de woningen op de grondpercelen, nadat invulling aan het kerkgebouw en pastorie heeft plaatsgevonden.



Parochie
H. Willibrord

Het parochiebestuur verzoekt u om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Met vriendelijke groet,

R.K. Parochie H. Willibrord
Pastoor P.C.M. Luijckx

Bijlage: Studie herontwikkeling locatie Martelaren van Gorcum Kaatsheuvel 5 maart 2020.

(HER)BESTEMMING KERKGEBOUW/PASTORIE EN BIJBEHORENDEPERCELEN

LOCATIE HH. MARTELAREN VAN GORKUM, ERASSTRAAT 6-8 E.O., KAATSHEUVEL

Achtergrond

R.K. Parochie H. Willibrord constateert een overschot in haar vastgoedportefeuille wat een te groot beslag legt op de beschikbare financiële middelen. Kijkend naar deze portefeuille dan is het kerkgebouw HH. Martelaren van Gorkum met bijbehorende pastorie en omliggende gronden de eerst aangewezen locatie om af te stoten. De parochie denkt hierbij aan een package deal met een nader te bepalen, via meervoudige bieding, te selecteren ontwikkelaar.

Om tot opbrengstmaximalisatie te komen vindt de gehele planontwikkeling tot en met de bestemmingsplanwijziging vanuit de eigen parochie plaats. De reden om een package deal te sluiten komt voort uit de eerdere ervaringen met Jozefkerk te Kaatsheuvel. Het totale pakket dient namelijk dusdanig aantrekkelijk te zijn voor ontwikkelende partijen om aan de vrijkomende kerk een kwalitatieve en kwantitatieve goede invulling te geven.

Het huidig kerkgebouw en de pastorie wordt namelijk steeds minder gebruikt en de vaste lasten, stookkosten en het onderhoud van de opstallen kunnen niet meer worden opgebracht door de parochie. Ook komt de pastorie medio juni a.s. leeg en gaat de bouwkundige kwaliteit van de opstallen steeds verder achteruit. Het bestuur heeft een architect in de arm genomen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor (her)bestemming van de gebouwen en de bijbehorende percelen.

Dit heeft geresulteerd in een planvoorstel dat we nu voorleggen aan de gemeente.

Het Plan

Het plan omvat:

- herbestemming van de pastorie; omzetten naar studioappartementen.
- herbestemming kerkgebouw; functies wonen, wonen met ondergeschikte dienstverlening passend bij het rijksmonument of maatschappelijke bestemming met voldoende rendement.
- bestemming van de bijbehorende weilandpercelen tot wonen en groenvoorziening.
- de begraafplaats blijft gehandhaafd en kan in de toekomst nog worden uitgebreid.

Plangebied

Het plangebied is op tekening aangegeven (rode contour). Het betreft de percelen sectie H, 5128 gedeeltelijk en 4871. Onduidelijkheid is er over 2 kleine perceeltjes die door derden in gebruik zijn genomen. Op de situatietekeningen zijn die perceeltjes aangeduid.

Tussen de percelen 5128 en 0487 ligt perceel 3881. In dit perceel ligt een hoge druk transportleiding voor water. Het belendende perceel aan de zuidzijde (sectie H 4872) wordt gebruikt voor een waterzuiveringsinstallatie.

Programma

- pastorie; 8 studio-appartementen met een oppervlakte van circa 43-53 m2 (GBO).
- kerkgebouw; nader te bepalen functies zoals bovenstaand aangegeven.
- weilandpercelen; circa 34 woningen met parkeerplaatsen
- begraafplaats; blijft gehandhaafd en kan in de toekomst nog worden uitgebreid.

Omgevingsaspecten

De planlocatie ligt aan de westelijke rand van Kaatsheuvel langs de Erasstraat. De bebouwing in de directe omgeving wordt vooral gekenmerkt door kleinschalige particuliere woningbouw. Achter de bebouwing van de Erasstraat komt aan de noordkant het nieuwbouwproject Westwaard, met circa 450 woningen. Direct grenzend aan onze locatie ligt aan de oostzijde het nieuwbouwplan Driestapelenhof, met 22 woningen. Langs de westzijde loopt een zandpad, met daarachter een weidegebied. De zuidzijde wordt begrensd door een terrein dat in gebruik is voor waterzuivering. Dit terrein ligt langs de Driestapelenstoel. De weilandlocatie is zowel bereikbaar vanaf de Erasstraat als vanaf de Driestapelenstoel. Momenteel zijn er geen concrete plannen voor woningbouw op deze locatie en de bestemming is agrarisch.

Stedenbouwkundige aspecten.

De nieuwbouw is opgedeeld in twee clusters van woningen met daartussen een groene zone. Deze zone, de "boomgaard", zorgt voor de gewenste openheid op deze locatie. En verschaft de gerealiseerde nieuwbouw aan de Driestapelenhof zicht op het buitengebied. Aan de noordzijde ligt het erf, een woongebiedje met 17 woningen. Het erf wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met een dorpse uitstraling en gesitueerd in een informele stedenbouwkundige lay-out. Ten zuiden van de boomgaard is een hofje ontworpen met eveneens 17 woningen. Deze hof-bebouwing ligt vrij in het landschap en refereert aan een boerderijcomplex met hoofdhuis en schuren. Aan de binnenzijde van de hof liggen de entrees van de woningen en hier kunnen de bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Een groot deel van deze woningen is levensloopbestendig.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het erf is vanaf de Erasstraat. Het parkeren geschiedt hier in parkeerkoffers achter de bebouwing. Het hof wordt ontsloten vanaf de Driestapelenstoel. Langs de ontsluitingsstraat, tussen het groen, kan hier worden geparkeerd. Via steegjes tussen de bebouwing zijn de woningen bereikbaar. Er is geen verbinding voor auto's tussen de twee woonclusters. De boomgaard is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De woonclusters en de boomgaard zijn verbonden met het zandpad aan de westzijde en ook de Driestapelenhof krijgt een pad naar dit zandpad. Voor de parkeernorm van het erf is 1.8 parkeerplaatsen per woning aangehouden en bij de hof is een parkeernorm van 1.6 aangehouden.

opdrachtgever:

Parochie H. Willibrord

Kaa006

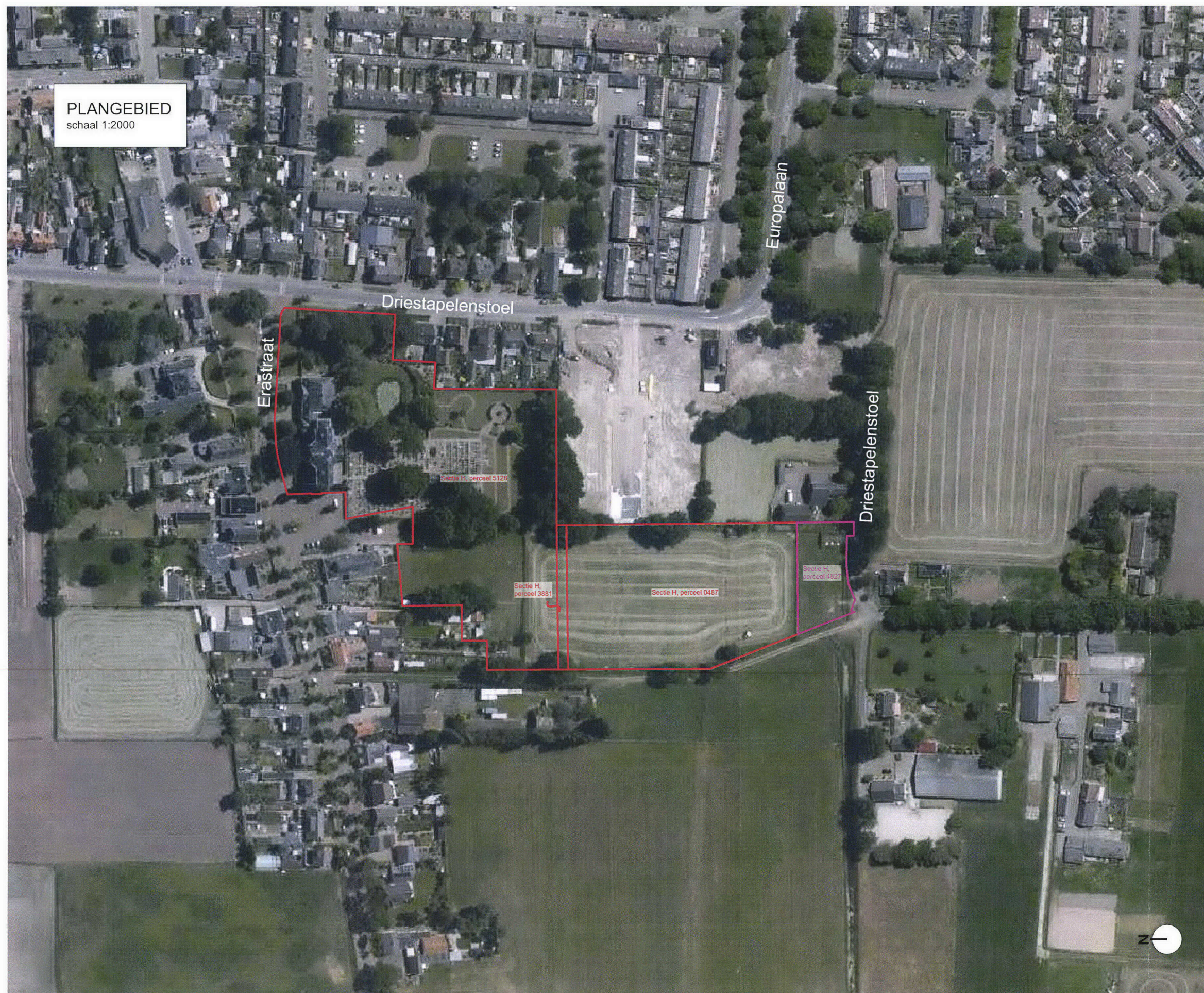
datum:

5 maart 2020

**Studie herontwikkeling locatie
Martelaren van Gorcum
Kaatsheuvel**

architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133



PLANGEBIED
schaal 1:2000

LEGENDA

- plangebied, percelen in eigendom parochie
- perceel niet in eigendom parochie



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

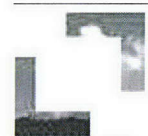
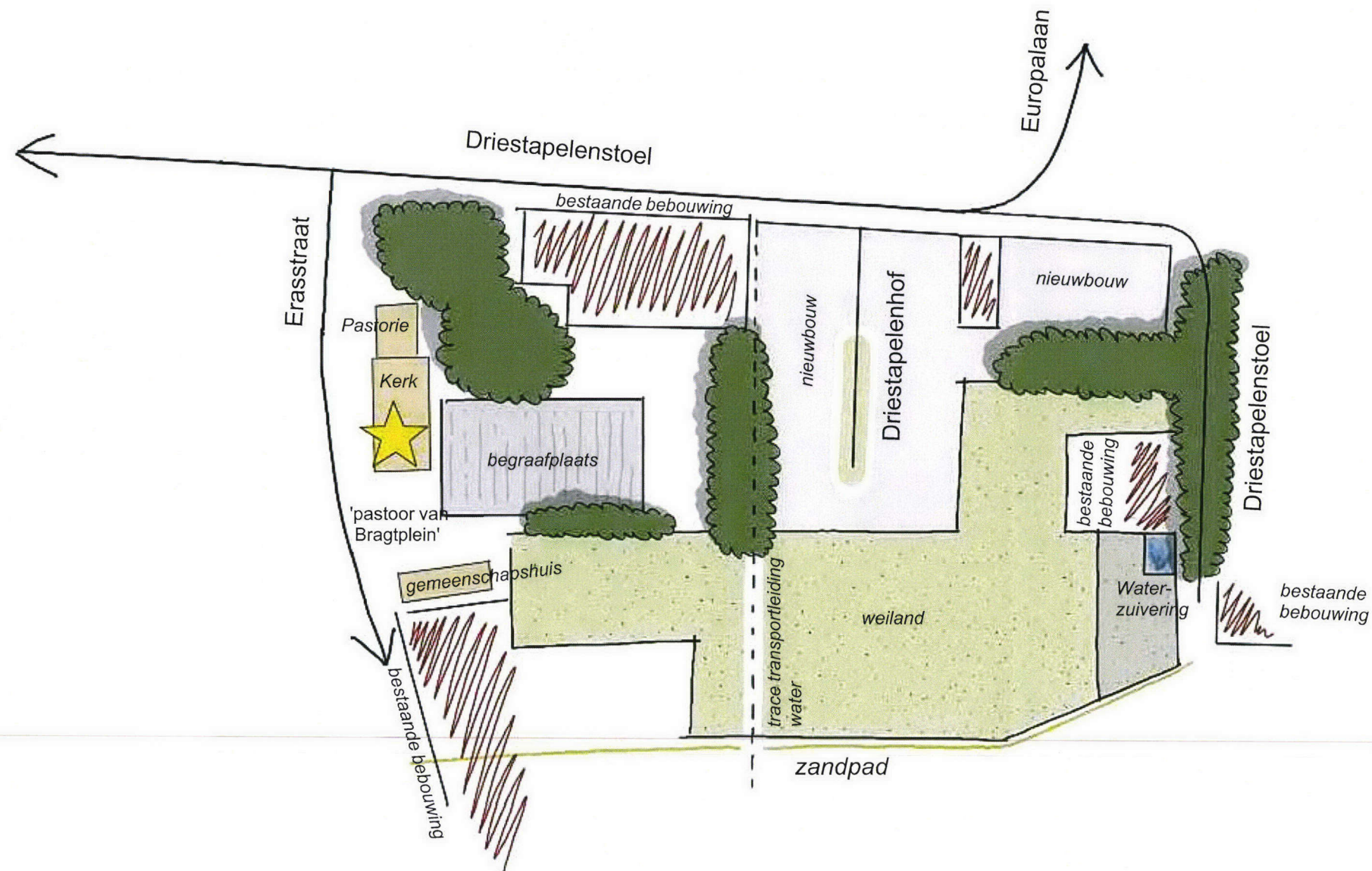
getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

KENMERKEN LOCATIE

schaal 1:2000



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006



WEGENSTRUCTUUR
schaal 1:2000

Erasstraat

Driestapelenstoel

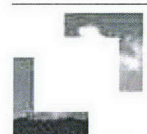
Europalaan

Driestapelenhof

'pastoor van
Bragtplein'

zandpad

Driestapelenstoel



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

FOTO'S LOCATIE



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

FOTO'S LOCATIE



architectenbureau visser en bouwman bv

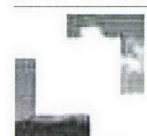
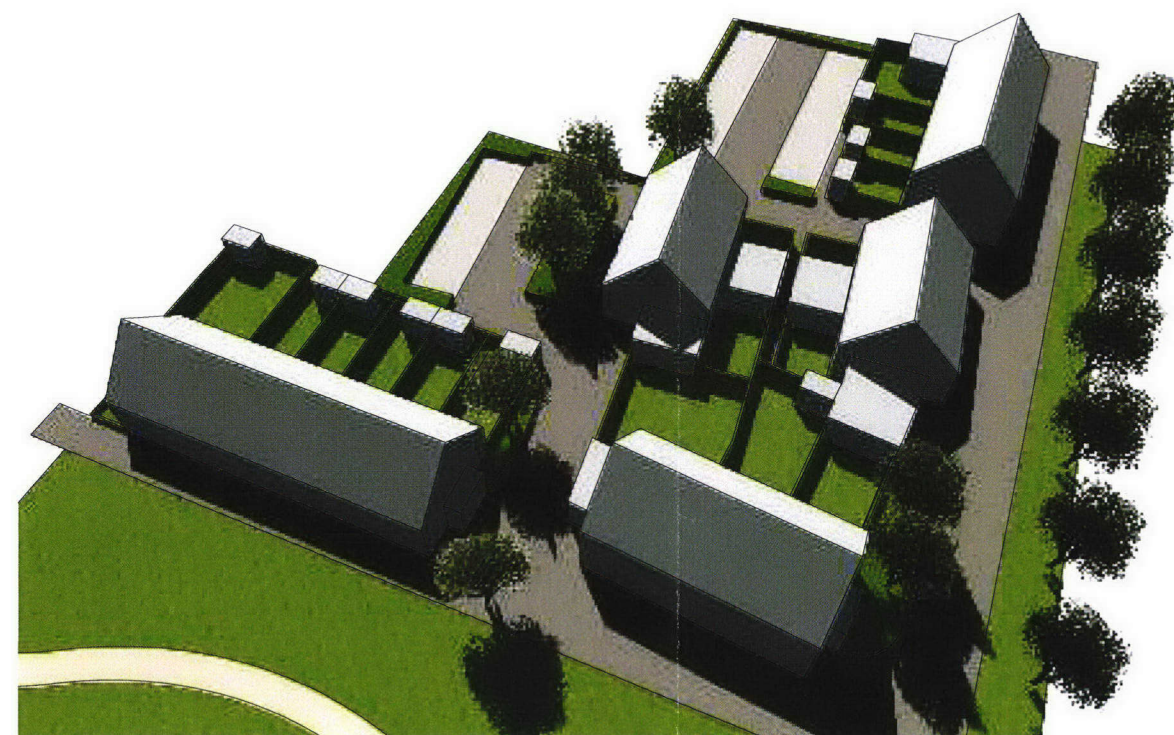
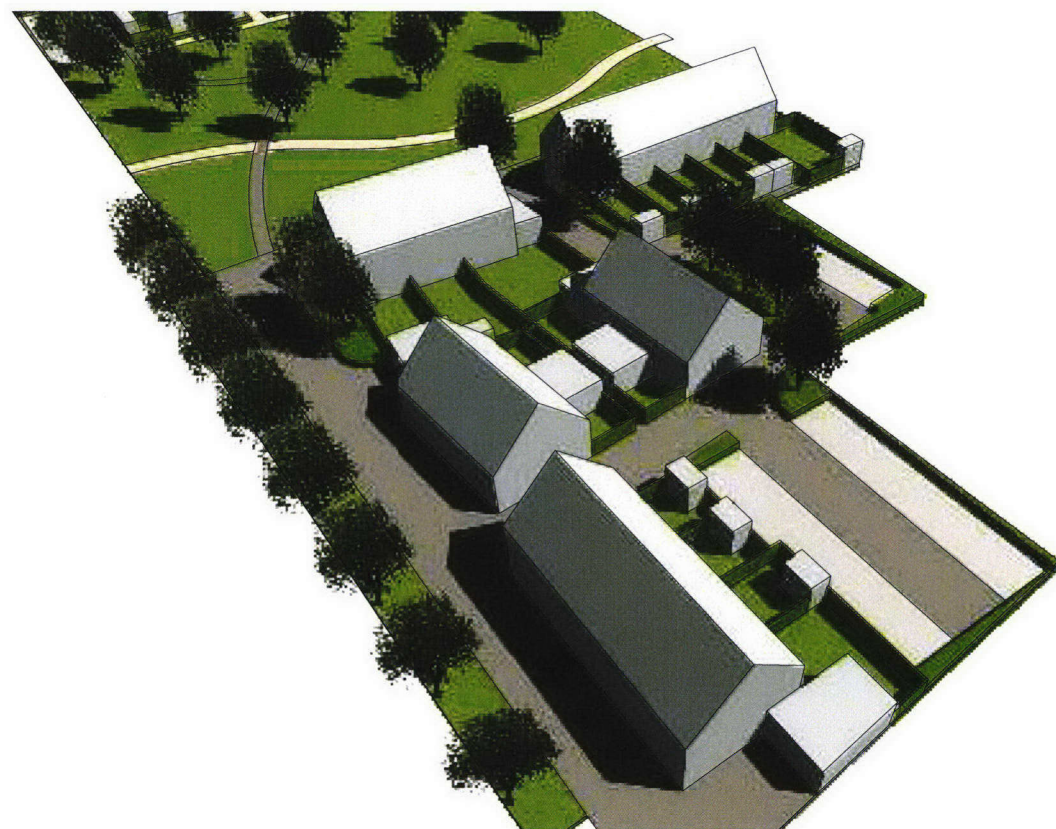
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

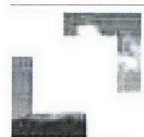
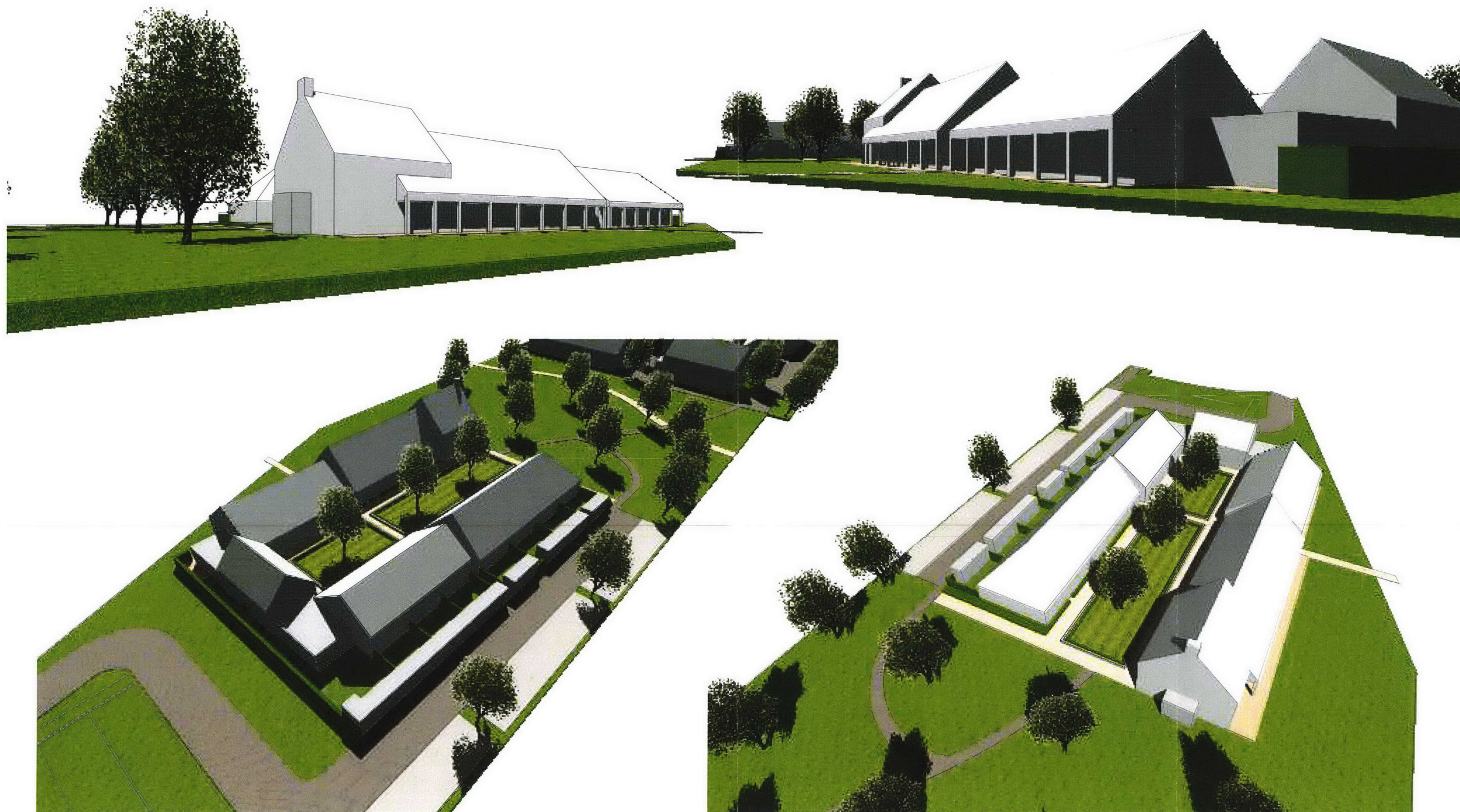
project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

SITUATIETEKENING
massastudie 3D ERF



SITUATIETEKENING
massastudie 3D HOF



orthen 51

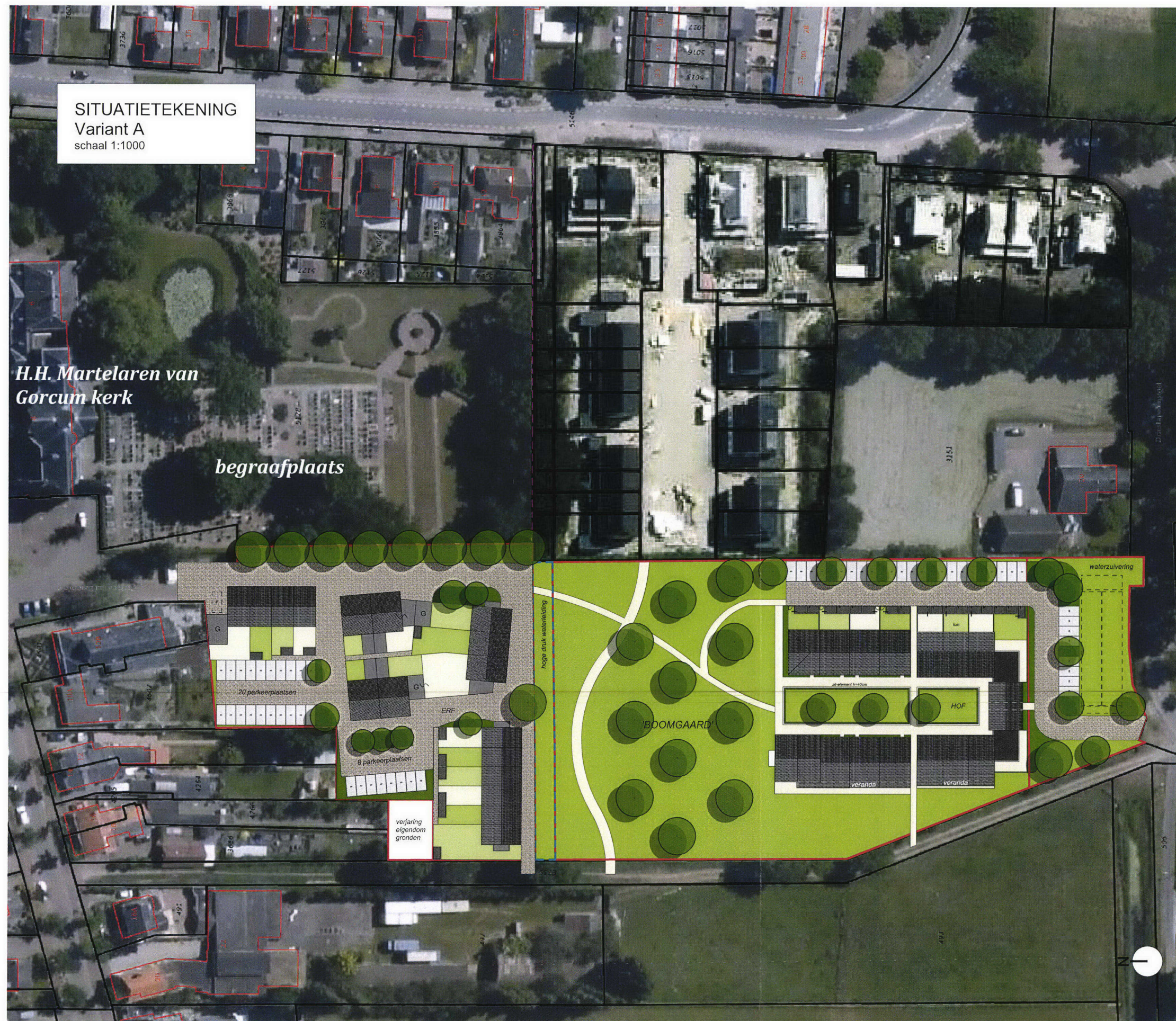
architectenbureau **visser en bouwman** bv

postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006



SITUATIETEKENING

Variant A

schaal 1:1000

H.H. Martelaren van
Gorcum kerk

begraafplaats

ERF

17 woningen
3 garages + 28 pp

HOF

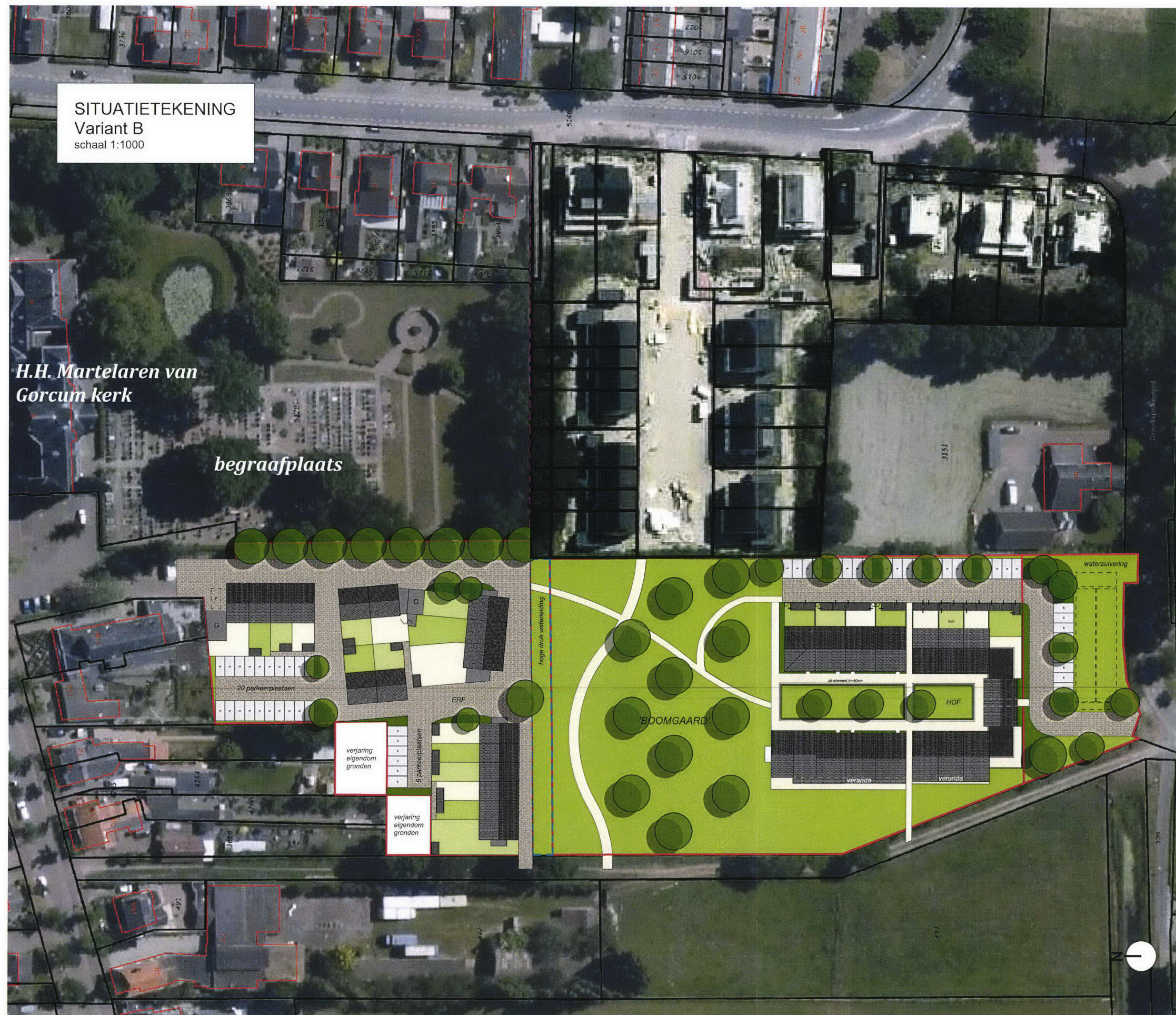
15 levensloopbestendige woningen
en 2 rijwoningen
28 pp

architectenbureau visser en bouwman bv

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006



SITUATIETEKENING
Variant B
schaal 1:1000

H.H. Martelaren van
Gorcum kerk

begraafplaats

ERF

17 woningen
2 garages + 26 pp

HOF

15 levensloopbestendige woningen
en 2 rijwoningen
28 pp

architectenbureau visser en bouwman bv

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

PLATTEGRONDEN
schaal 1:200

zit-element h=40cm

HOF

tuin

VERANDA



architectenbureau visser en bouwman bv

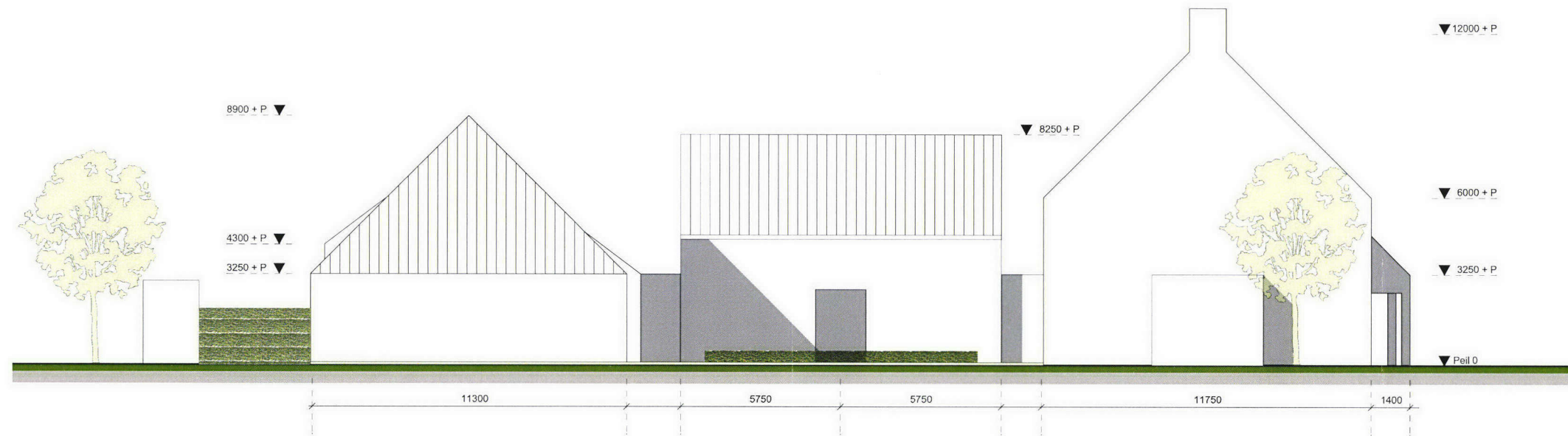
getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

GEVELAANZICHTEN

Schaal 1:200



Noordgevel



Oostgevel



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

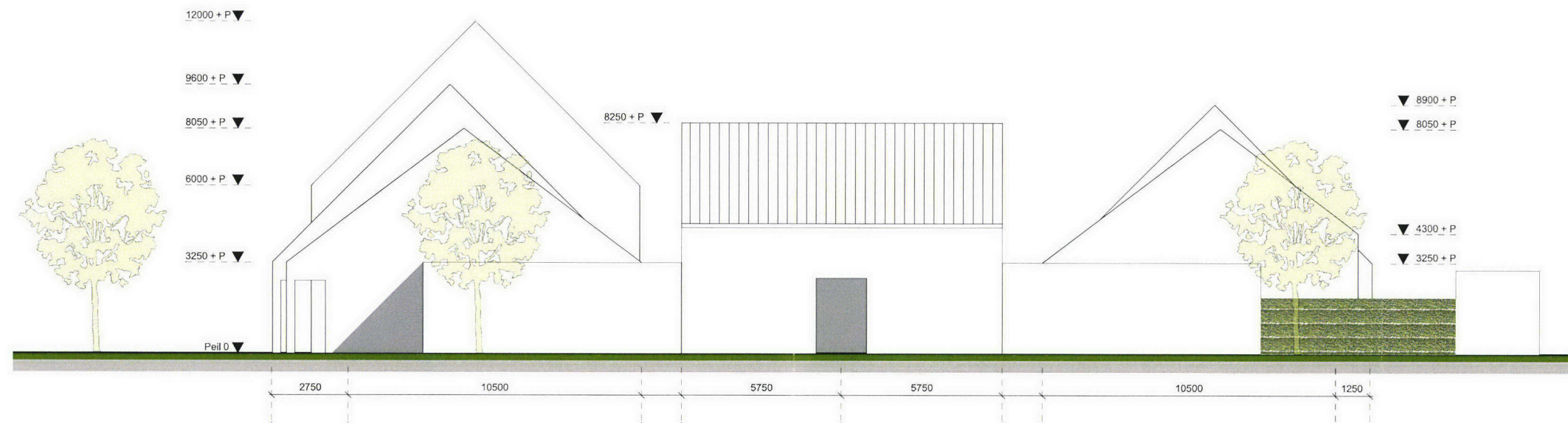
getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

GEVELAANZICHTEN

Schaal 1:200



Zuidgevel



Westgevel



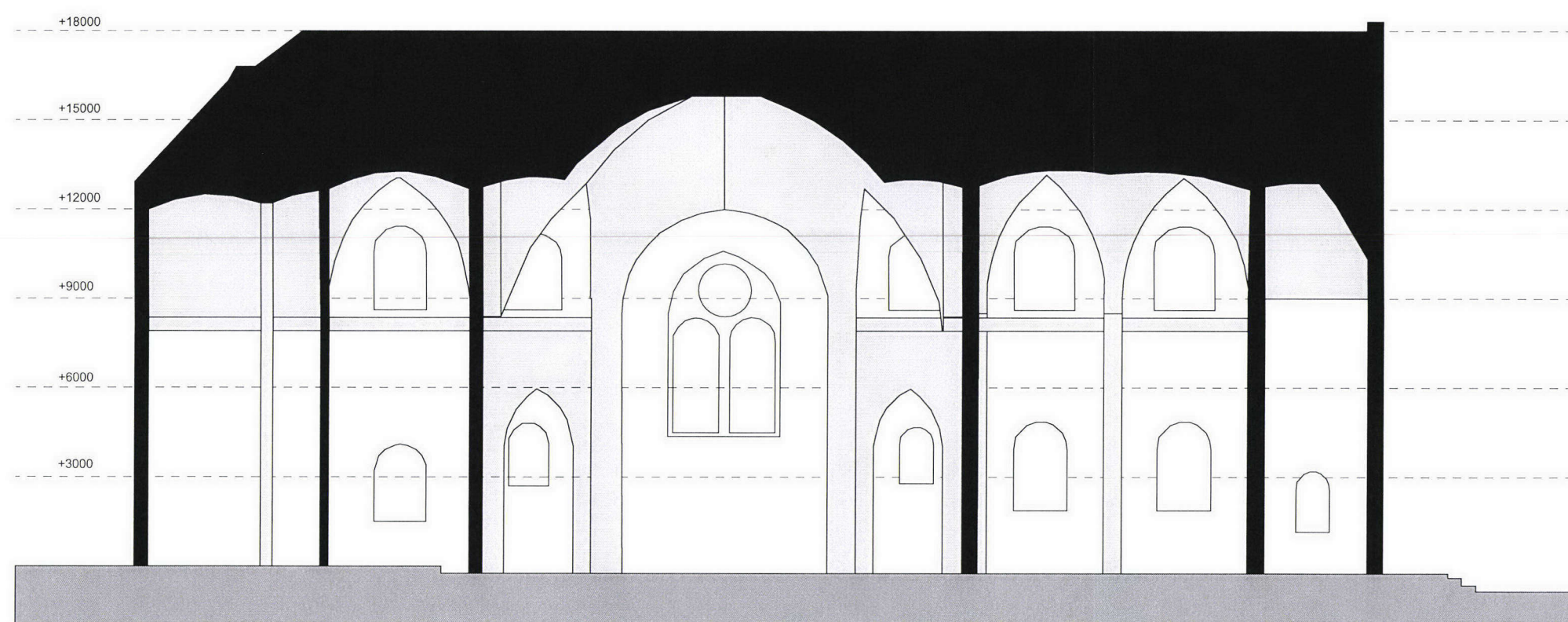
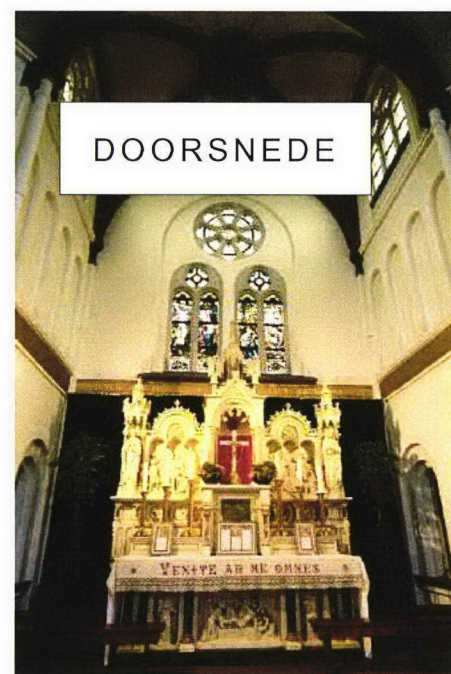
architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
 bladnummer:
 datum: 5 maart 2020
 gewijzigd:
 fase: VO
 schaal:

project:
 opdrachtgever:
 werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006



Doorsnede A-A
1:200



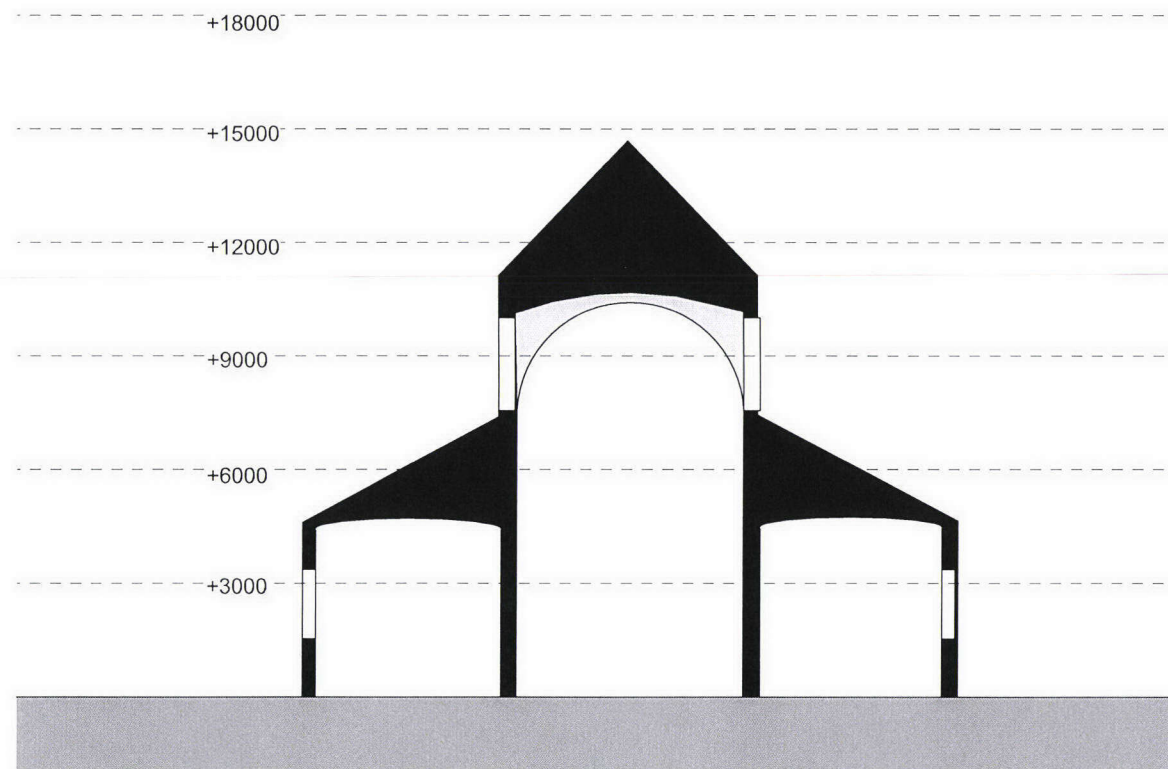
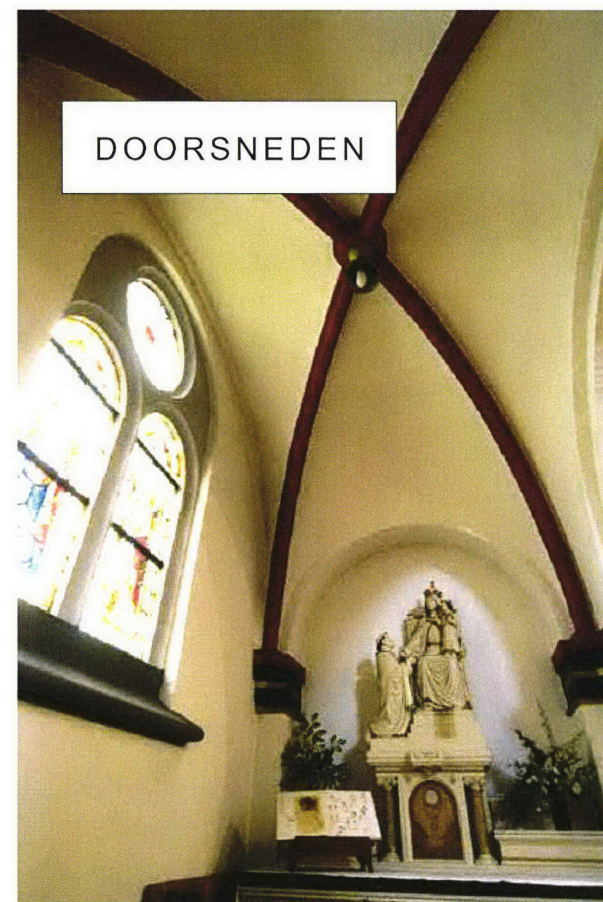
architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

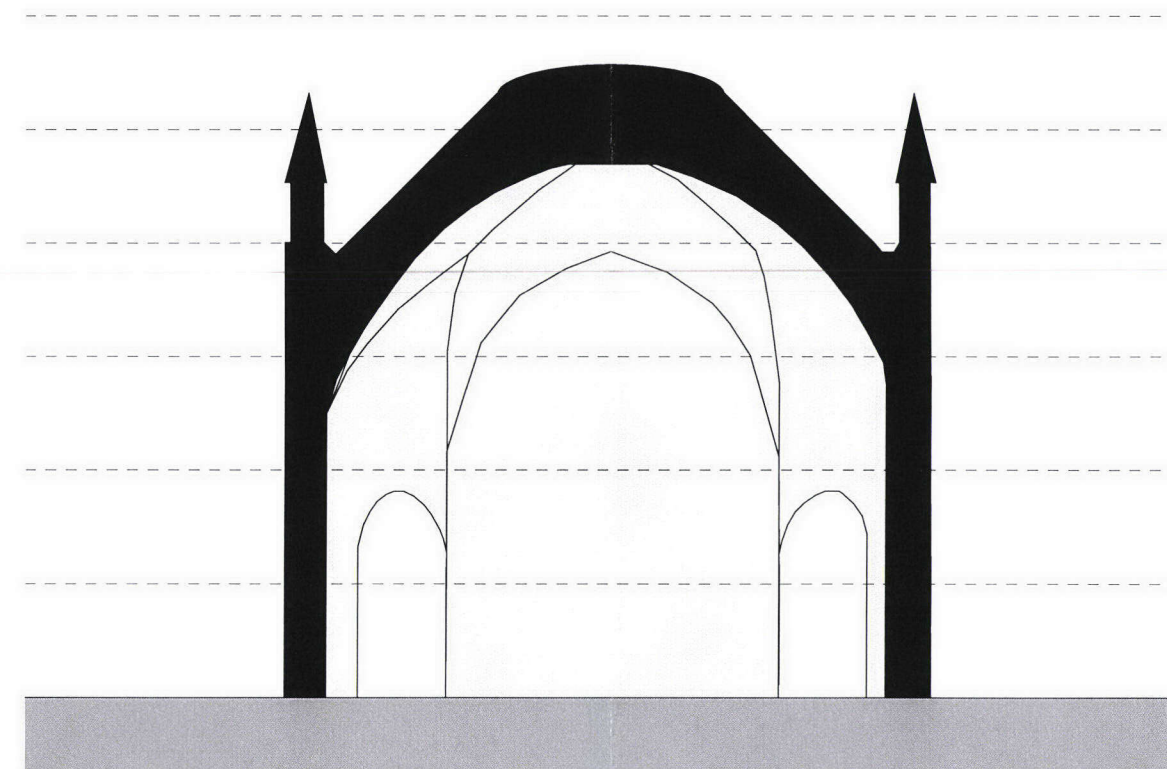
getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006



Doorsnede B-B
1:200



Doorsnede C-C
1:200



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

REFERENTIEBEELDEN

Gebruik bestaande kerk



MFA



Gezondheidscentrum



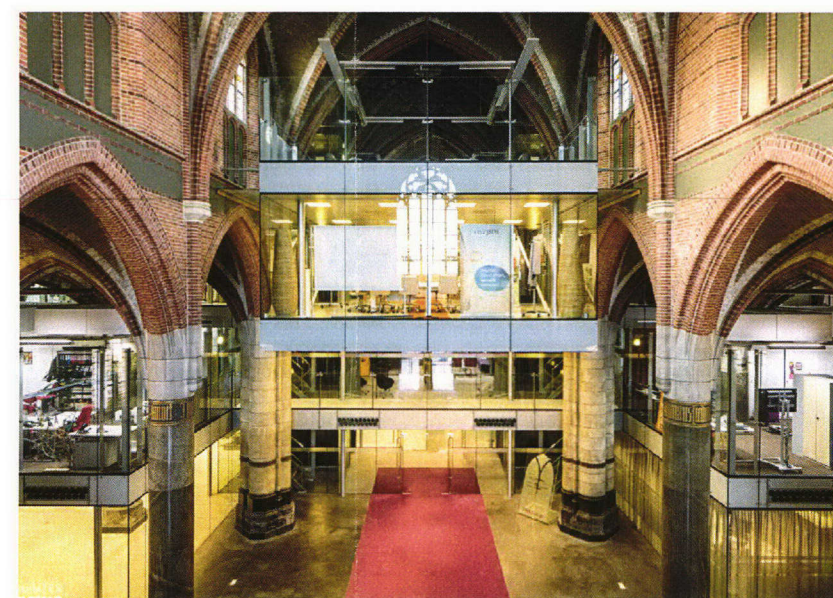
Bibliotheek + ontmoetingscentrum



Wonen



Hotel & restaurant



Kantoor



orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

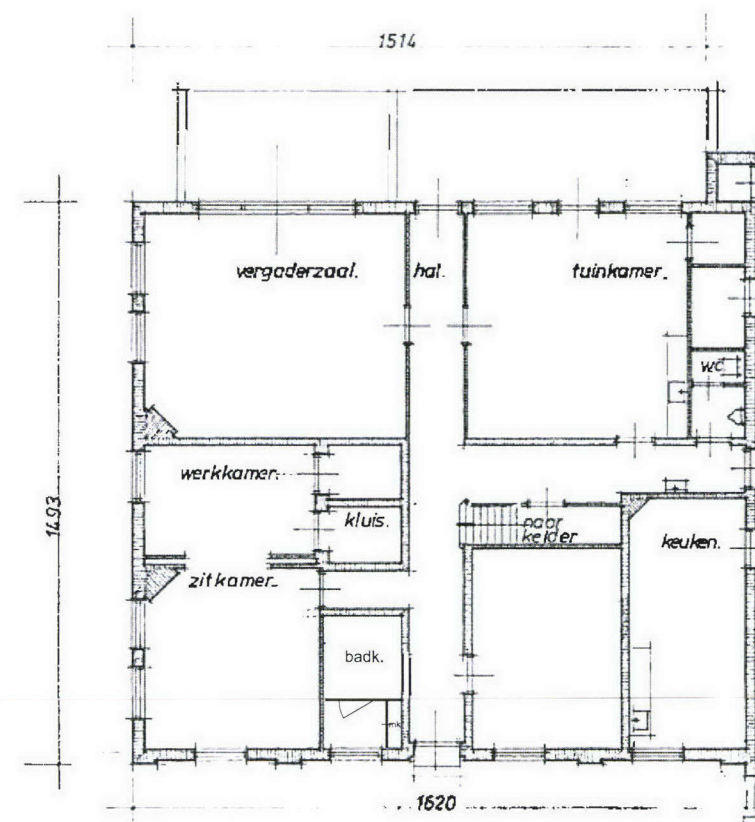
architectenbureau visser en bouwman bv

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

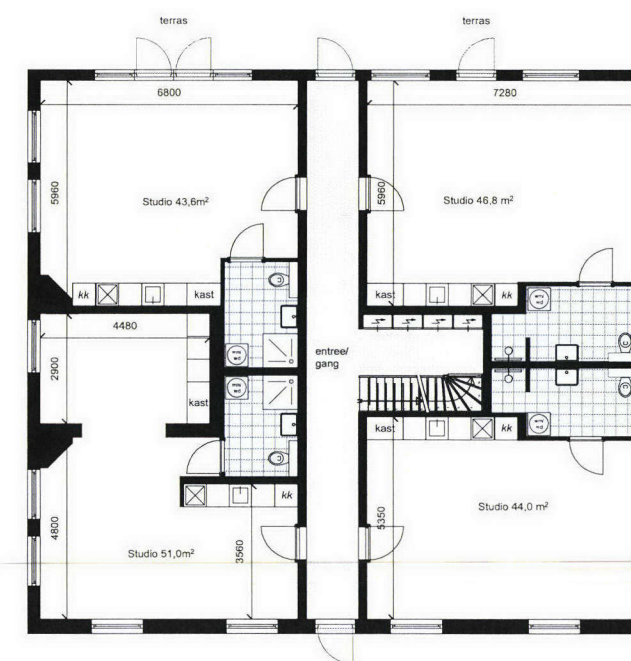
project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

PASTORIE
BEGANE GROND
schaal 1:200



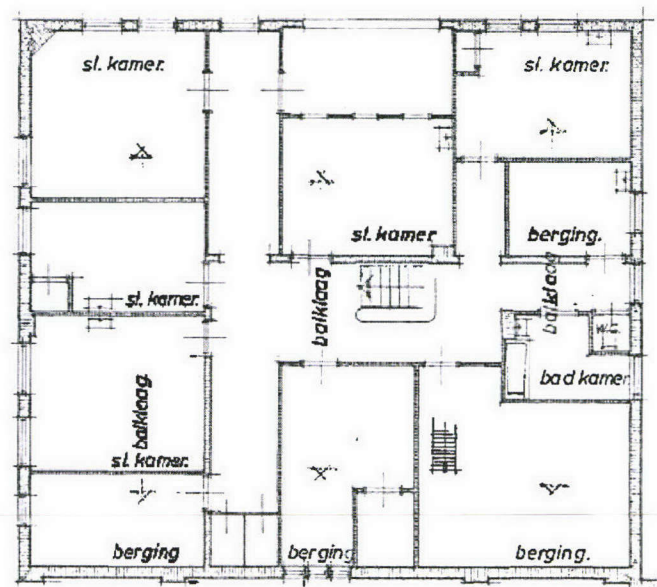
Bestaand



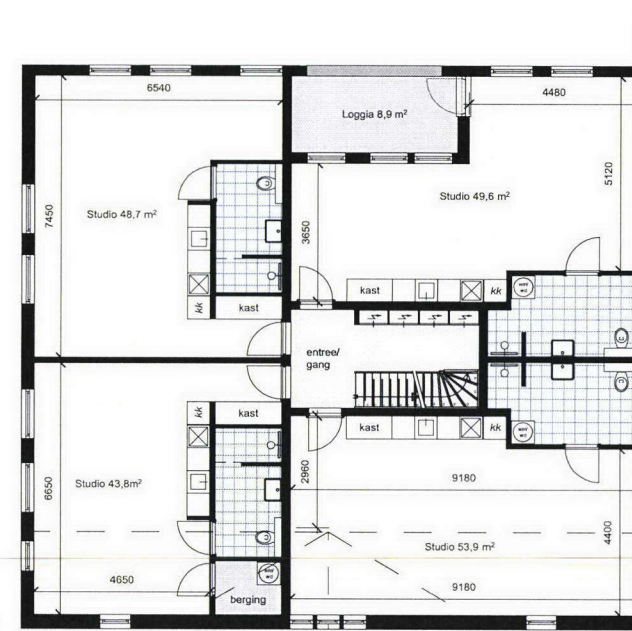
Nieuw



PASTORIE
1E VERDIEPING
schaal 1:200



Bestaand



Nieuw



architectenbureau visser en bouwman bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

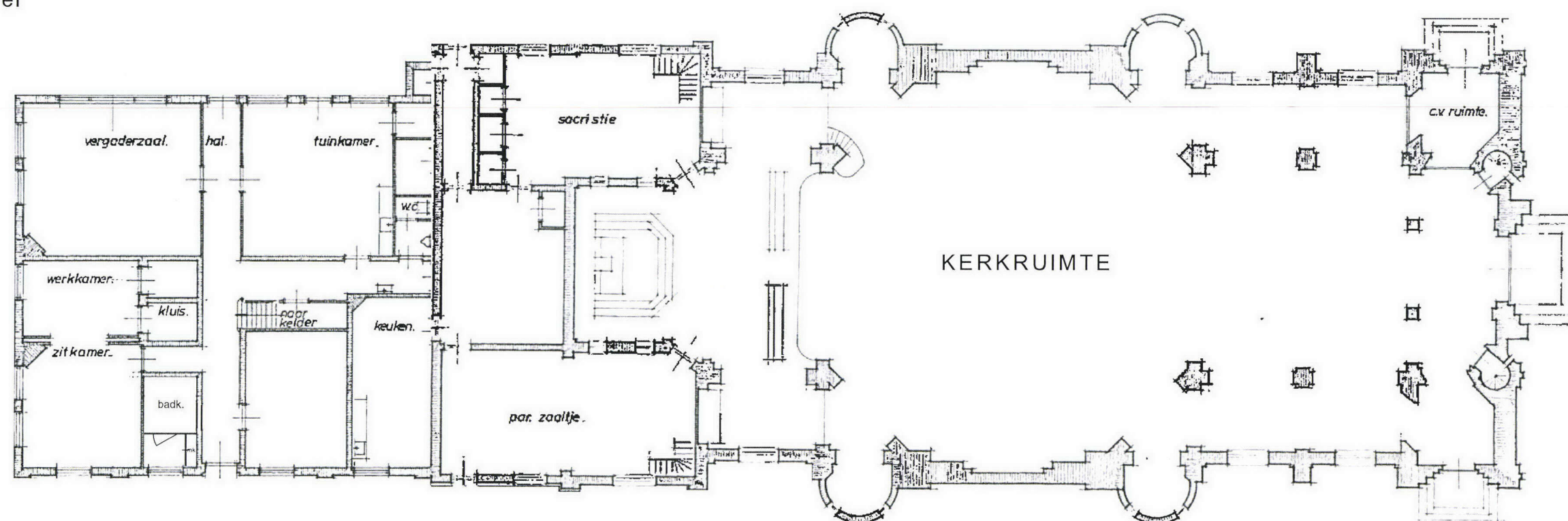
project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

BESTAANDE SITUATIE
 schaal 1:200



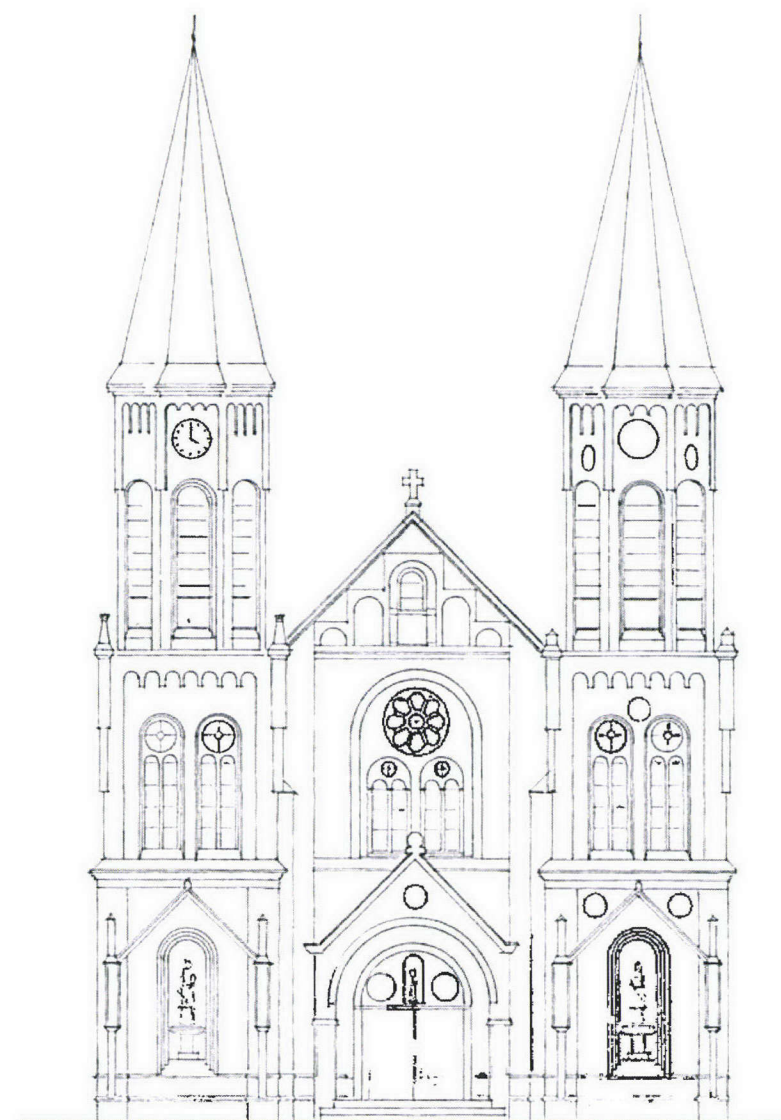
Noordgevel



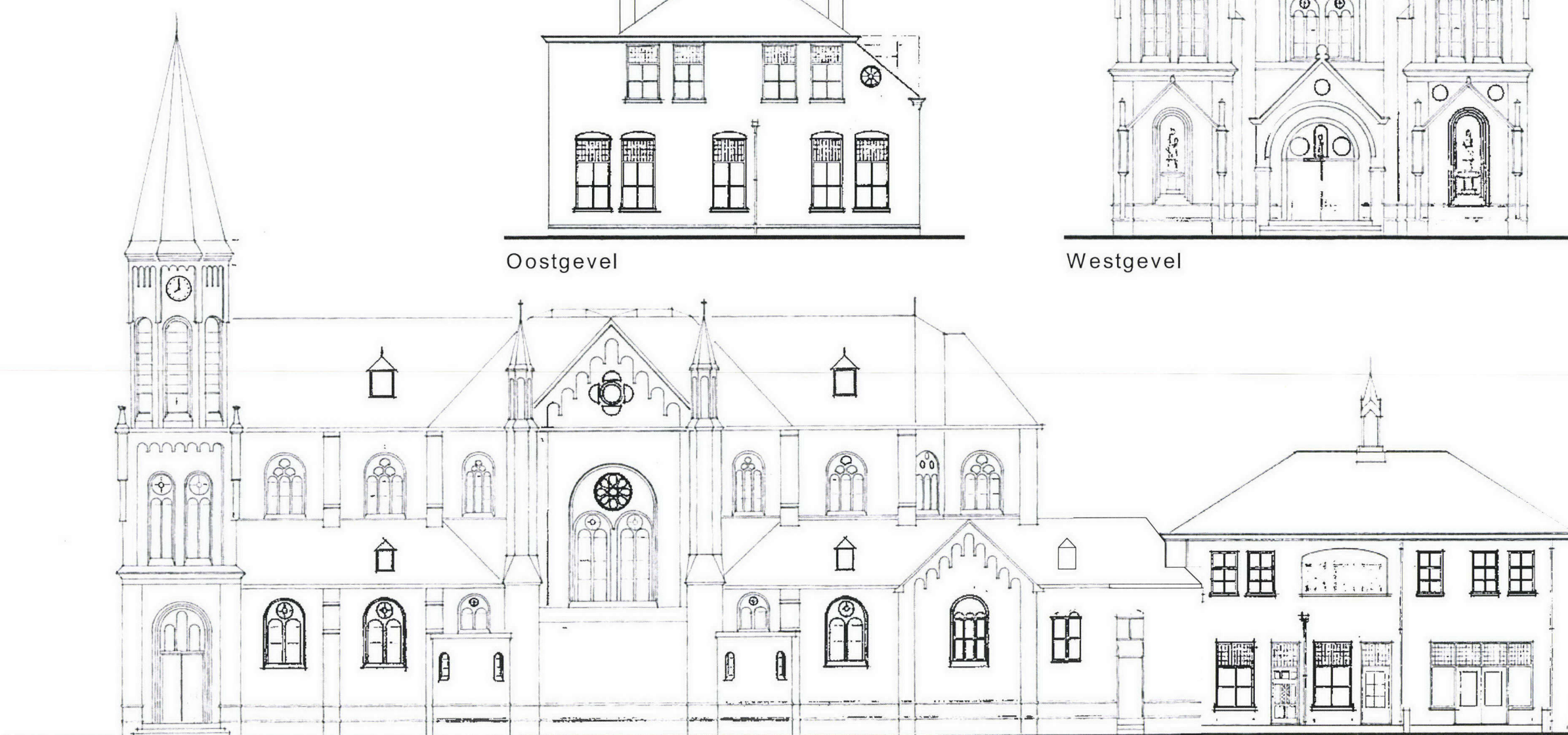
BESTAANDE SITUATIE
schaal 1:200



Oostgevel



Westgevel



Zuidgevel



architectenbureau **visser en bouwman** bv

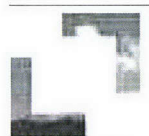
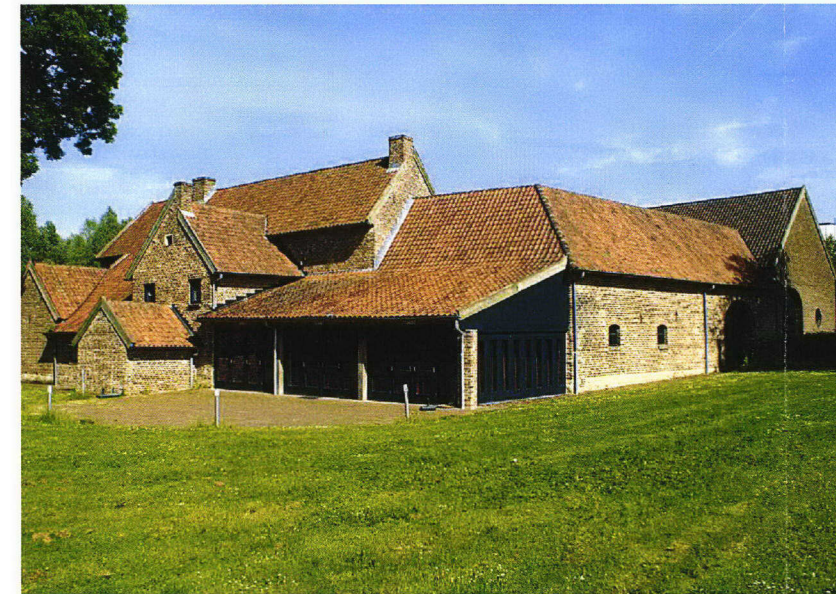
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

REFERENTIEBEELDEN
"HOF"



architectenbureau **visser en bouwman** bv

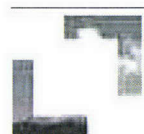
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006

REFERENTIEBEELDEN
"ERF"



architectenbureau **visser en bouwman** bv

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:
bladnummer:
datum: 5 maart 2020
gewijzigd:
fase: VO
schaal:

project:
opdrachtgever:
werknummer:

Martelaren van Gorcum
Parochie H. Willibrord
Kaa006