



Gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen

kleinschalig anders



In opdracht van:

Zusters Franciscanessen van Dongen

In samenwerking met:

Gemeente Dongen

Stichting Maria-oord

Bouwaccent B.V. *Bouwontwikkeling & Projectmanagement*

Jan Metz

Door:

Pouderoyen Compagnons

Datum:

December 2013

GEBIEDSVISIE
KLOOSTERCOMPLEX DONGEN
KADER VOOR EEN
NIEUWE TOEKOMST.





IMPRESSIE HOGE HAM .RICHTING GEBIEDS
ENTREE

Voorwoord

Het klooster aan de Hoge Ham in Dongen, grotendeels in eigendom van de Zusters Franciscanessen van Dongen en inmiddels voor een deel ook eigendom van de Provincie Noord-Brabant, biedt huisvesting aan de zusters en aan Stichting Maria-oord (aanbieder van zorg, verpleging en welzijn). De zusters worden ouder en minder talrijk en zouden het eigendom en daarmee de zorg voor het klooster op termijn graag overdragen aan een externe partij. Een eerste stap in die richting is in juni 2013 gezet met de participatie van de Provincie Noord-Brabant in het eigendom van het klooster.

Participatie in eigendom past in de wens van de provincie religieus erfgoed voor toekomstige generaties te behouden en dient ter ondersteuning van de transitieopgaven waarvoor de kloosters zich gesteld zien.

Stichting Maria-oord dient, ten behoeve van een rendabele exploitatie van haar zorgdienstverlening, haar cliëntenaantal te vergroten

en ziet daartoe mogelijkheden wanneer extra huisvesting en dienstenverlening, in een vernieuwend Community Care concept, in directe nabijheid van het klooster (Moederhuis) zou kunnen worden gerealiseerd. In directe nabijheid van het Moederhuis liggen drie wooncomplexen waarvan de bewoners op dit moment al in meer of mindere mate eveneens gebruik maken van de door de stichting verleende zorgdiensten. Een deel van deze woningen is gedateerd. Het andere deel is relatief nieuw dan wel recentelijk gerenoveerd.

Het hierboven geschetste toekomstperspectief en beeld van de huidige situatie vormen de aanleiding tot het maken van een visie voor niet alleen het Moederhuis, maar ook voor de directe omgeving, gezamenlijk genoemd "Gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen".

Onderhavige gebiedsvisie schetst een ontwikkelingsperspectief van het gebied op hoofdlijnen en vormt daarmee een eerste aanzet voor een

later op te stellen bestemmingsplan. Met deze (integrale) gebiedsvisie kan het gesprek met de gemeente Dongen worden gevoerd over een herbestemming van het gebied en kunnen beleggende partijen worden geïnteresseerd.

Toepassing van het Community Care concept op het Kloostercomplex biedt de huidige bewoners van het gebied een toekomstbestendige huisvestingssituatie en service- en zorgcontinuïteit. Het is tevens een kansrijk perspectief om het Kloostercomplex in ere te herstellen en deze mooie centraal gelegen monumentale omgeving voor Dongen beter te ontsluiten.

Wij nodigen u van harte uit om kennis te nemen van de gebiedsvisie waarmee het Kloostercomplex Dongen zich opmaakt voor een nieuwe toekomst!



Inhoud

Inleiding	11
1. Identiteit van het Kloostercomplex	14
2. Woonzorgconcept Maria-oord	28
3. Het ruimtelijk concept	34
4. Fasering	50
4. Beleidskaders en aangrenzende projecten	54
5. Duurzaamheid en milieu	60

GEBIEDSVISIE
KLOOSTERCOMPLEX
INLEIDING



Inleiding

Het markante Kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen van Dongen aan de Hoge Ham in Dongen staat centraal in de ontwikkeling van een vernieuwend woonzorgconcept in het centrum van Dongen.

Vanuit dit Kloostercomplex hebben de Zusters Franciscanessen bijna twee eeuwen lang het onderwijs in Dongen, maar ook in talrijke andere plekken in Nederland vormgegeven. Ook werden vanuit dit Kloostercomplex diverse andere congregaties gesticht. Nu de zusters ouder worden wensen zij een toekomstbestendige bestemming voor het klooster (Moederhuis) en haar omgeving. Samen met de in het Kloostercomplex gehuisveste Zorgstichting Maria-oord, is voor het gebied rondom het Moederhuis een toekomstvisie ontwikkeld waarbinnen initiatieven op het gebied van wonen en zorg geplaatst kunnen worden. Basis voor de deze visie vormt het Community Care concept.

Het Community Care concept gaat uit van een wooncommunity waarin zorg en dienstverlening hand in hand gaan met informele zorg en dienstverlening (onderling hulpbetoon). Het is een concentratie van zorggerelateerde dienstverlening in combinatie met diverse vormen van wonen in een bijzondere omgeving. Het Community Care concept speelt in op de transitieplannen van de overheid. In plaats van

de medische cq. gezondheidszorgvraag staat wonen en sociale ondersteuning centraal. In een dergelijke woon- en leefomgeving staan begrippen als veiligheid, kwaliteit, welzijn, comfort, harmonie en rust centraal.

Demografische ontwikkelingen in Dongen, alsmede recente ontwikkelingen binnen de AWBZ, maken dat er tot 2030 een grotere vraag naar woonconcepten met veiligheid en een zorg en diensteninfrastructuur voor met name oudere mensen wordt geconstateerd. Het gaat om ouderen die, na de transitie van de langdurige zorg, niet meer in aanmerking komen voor een woon-zorgcentrum, maar zelfstandig moeten blijven wonen maar wel een duidelijke zorgbehoefte hebben. Binnen het Community Care concept kunnen zij op het terrein van het Kloostercomplex, onafhankelijk van de vraag hoeveel zorg zij nodig hebben, de rest van hun leven (volledig) verzorgd, veilig en beschermd wonen. Een intensieve afstemming cq. samenwerking met gemeente (WMO-loket), zorgkantoor, zorgverzekeraar en lokale welzijnsinstellingen maakt deel uit van het concept.

De plek waar het Community Care concept vorm gaat krijgen ligt centraal in Dongen. Het gerenoveerde Moederhuis, met daaraan gekoppeld woongebouw de Plataan en de prachtige Kapel, vormen samen met klooster de Terebint en het

ruimschoots aanwezige groen, het aantrekkelijke decor voor de nieuwe ontwikkelingen. Nog thans wonen er zo'n 70 zusters in de beide kloosters. Naarmate de tijd verstrijkt zal er een transitie plaatsvinden van een religieuze omgeving naar een omgeving voor leken. De in het gebied aanwezige tuin gelegen aan de Bolkensteeg (naast de Kapel) wordt gebruikt voor realisatie van nieuwbouw woonzorgappartementen in een eerste fase. Daarnaast maken de grondgebonden seniorenwoningen (33 stuks) plaats voor nieuwe woonzorgontwikkelingen in een tweede fase.

Onderhavige gebiedsvisie maakt de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaats vinden inzichtelijk. Het gebied bevat in potentie alle ingrediënten die nodig zijn voor een kleinschalig, uniek en onderscheidend woonzorgmilieu. Met een (integrale)gebiedsvisie gebaseerd op dit unieke woonzorgmilieu, kan het gesprek met de gemeente Dongen worden gevoerd over een herbestemming van het gebied en kunnen marktpartijen worden geïnteresseerd. De gebiedsvisie schetst een ontwikkelingsperspectief van het gebied op hoofdlijnen en vormt daarmee een eerste aanzet voor een later op te stellen bestemmingsplan en de uitwerking van deellocaties.

1 IDENTITEIT VAN HET KLOOSTERCOMPLEX

Historische ontwikkeling van de locatie

Veenontginningen en stichten

Het huidige Dongen is ontstaan langs de middeleeuwse landweg tussen Breda en 's-Hertogenbosch op een hoge dekzandrug tussen lage drassige (veen)gebieden. De behoefte aan nieuwe landbouwgronden en turf maken het in de late middeleeuwen interessant om de veengebieden ten noorden van Dongen te ontginnen. Deze ontginningen bevinden zich aan de noordzijde van de lijn Hoge Ham / St. Josephstraat en luidden een nieuwe ontwikkelingsfase in. De verkavelingsstructuur uit de late middeleeuwen is ook nu nog goed herkenbaar. Een belangrijk element hierin zijn de stichten. Deze stichten zijn ontsluitingswegen en afscheidingen die door en langs het gebied heen lopen en gehecht zijn aan de ontginningsas de Hoge Ham. De bebouwing aan de Hoge Ham is in de loop van de negentiende eeuw geleidelijk verdicht door onder andere de komst van de schoen- en leernijverheid. De stichten kregen in de geïndustrialiseerde periode een nieuwe logistieke functie doordat de looierijcomplexen met hun kopgevels en hijsinstallaties op de stichten waren georiënteerd.

Het plangebied maakt deel uit van het cultuurlandschap dat hier als gevolg van de veenontginningen is aangelegd. Het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door een sticht: de Achter den Ham aan de westzijde en de Bolkensteeg aan de oostzijde. Midden door het terrein loopt de sticht de Kloosterstraat. Alle stichten lopen door tot in het nieuwe woongebied de Beljaart.

De geschiedenis van het Kloostercomplex

Het klooster is gesticht in 1801 door zusters die ten gevolge van de Franse Revolutie uit hun klooster in Leuven waren verdreven. Omdat zij hun religieus leven wilden voortzetten weken zij uit naar Brabant en na enige omzwervingen kwamen zij terecht in Dongen. Het 'Bollekens Slotje' aan de Hoge Ham, een flink herenhuis met een gracht er omheen werd hun woning. Dat de oude Bolkensteeg ter hoogte van het Kloostercomplex iets uitbuigt heeft waarschijnlijk te maken met de positie van het Bollekens Slotje.

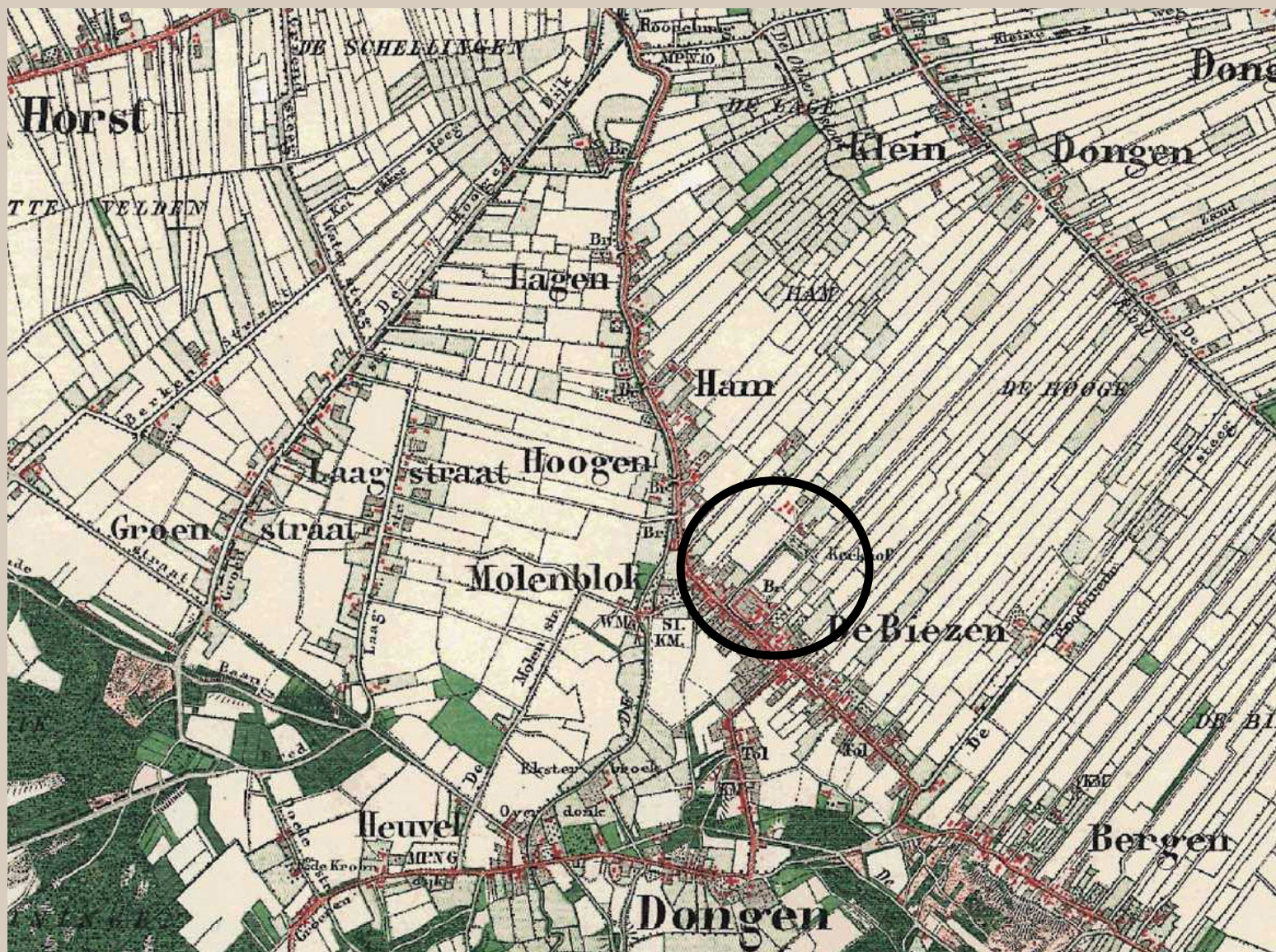
Geleidelijk aan vonden in de loop van de negentiende en begin twintigste eeuw uitbreidingen plaats waarbij het oorspronkelijke herenhuis verdween en plaats maakte voor een kloostergebouw met Kapel. Tot 1985 was bijna driekwart van het terrein bebouwd met klooster-

en schoolgebouwen. Als gevolg van het verdwijnen van de onderwijstaken en het teruglopen van het aantal zusters, is in de jaren 80 besloten om tot een grote reorganisatie van het gebied over te gaan. Dit heeft ertoe geleid dat veel bebouwing is gesloopt en een deel van de gronden is verkocht. Op de beschikbaar gekomen gronden zijn seniorenwoningen gebouwd, bestaande uit één bouwlaag met een kap.

Zusters Franciscanessen van Dongen

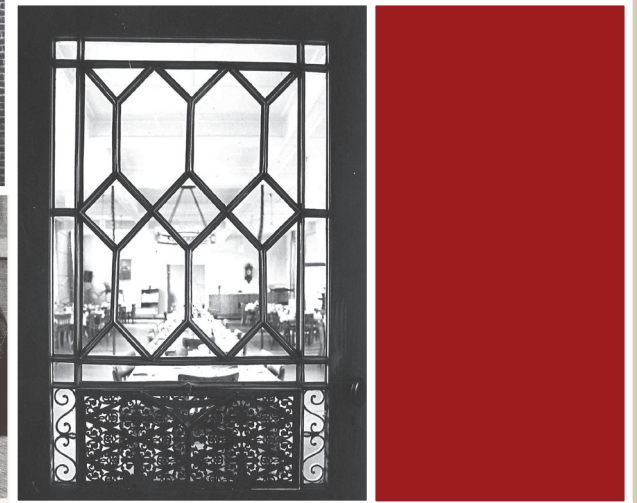
De Zusters Franciscanessen van Dongen vormen één van de oudste congregaties van Nederland. In Dongen richtten de zusters zich op het onderwijs en de opvoeding, met name gericht op de vrouwelijke jeugd. De zusters hebben tweehonderd jaar lang het onderwijs in Dongen en wijde omgeving gestalte gegeven. Vanuit het Moederhuis in Dongen werden op diverse plekken in en buiten Nederland zelfstandige dependances gesticht.

In de jaren 50 werd bejaardenzorg aan de dagelijkse werkzaamheden toegevoegd. Eind jaren tachtig trokken de zusters zich terug uit het onderwijs, maar zij bleven dienstbaar aan de Dongense gemeenschap door het verrichten van vrijwilligerswerk. Het Kloostercomplex aan de Hoge Ham biedt tot de dag van vandaag een thuis aan bejaarde zusters uit Dongen en daarbuiten.



Locatie gelegen
op overgang
zandgronden naar
veengronden (1870)

*Een stukje
geschiedenis in
beeld gebracht.*





MOEDERHUIS, PENSIONAAT „Saint Joseph”,
KWEESCHOOL „Sint Antonius”, LAGERE- EN UILO-SCHOOL
te Dongen in 1934

Beschrijving huidige situatie

Begrenzing en eigendommen

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de zuidzijde grenst het Kloostercomplex aan de Hoge Ham, de oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Bolkensteeg.

Aan de noordzijde loopt het Kloosterpad waar aan zich een recent gerealiseerd kleinschalig zorgcomplex en het nieuwe medisch centrum bevinden. Het zorgcomplex direct ten noorden van de begraafplaats, biedt in een kleinschalige woonvorm huisvesting aan mensen met dementie. Het Medisch Centrum Beljaart bevat meerdere disciplines in de eerstelijnsgezondheidszorg: o.a. twee huisartsenpraktijken, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk. De westgrens wordt gevormd door de Schoolstraat.

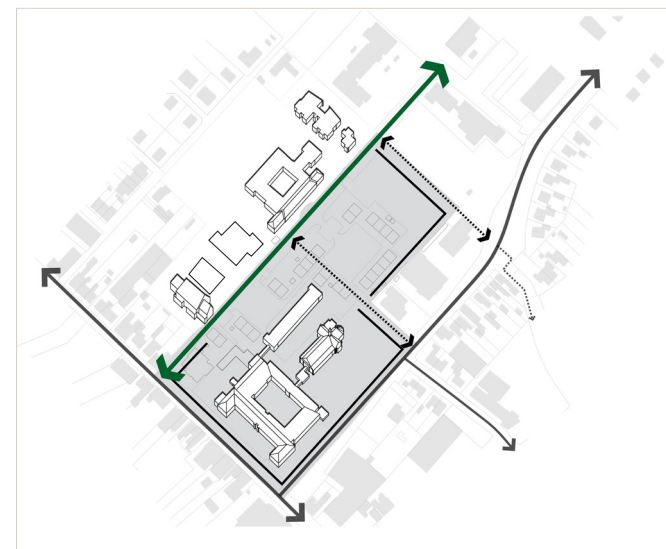
De schoollocatie van het Cambreur College aan de Bolkensteeg (ca. 0,4 ha.), het Terebintklooster en de Heilige Hartschool maken

(vooralsnog) geen onderdeel uit van het plangebied. Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen zijn deze gronden mogelijk wel bij de nieuwe woonzorglocatie te betrekken. De schoollocatie behoorde oorspronkelijk wel bij het voormalige Kloostercomplex.

De gehele oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2,9 ha. in eigendom bij de volgende partijen:

- Zusters Franciscanessen van Dongen
- Stichting WSG
- Gemeente Dongen

Alle bovengenoemde gronden behoorden in het verleden tot het Kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen van Dongen. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen zijn in de loop der tijd verschillende deellocaties verkocht aan onderwijsinstellingen, de gemeente en woningstichting Geertruidenberg (WSG).



Plangrens gebiedsvisie

Gebouwen en functies in en om het plangebied

Aan de westzijde Schoolstraat:

1. Basisschool Heilig Hart (Schoolstraat 2)
2. Peuterspeelzaal 't Kruimeltje (Schoolstraat 2b)
3. De Terebint, voormalig klooster met kapel (Schoolstraat 3)
4. Woonvorm De Schakel, 12 woonzorg-appartementen (Schoolstraat 4a)
5. Vrijstaande woning Schoolstraat 4

Aan de Hoge Ham/oostzijde Schoolstraat:

6. Het Moederhuis Maria-oord, klooster met kapel (Hoge Ham 25)
7. De Plataan, 29 (zorg)appartementen aan de Schoolstraat
8. Seniorenwoningen (33) aan de Schoolstraat
9. Begraafplaats Zusters Franciscanessen van Dongen met Lourdesgrot

Aan de Bolkensteeg:

10. Dependance Junior College (gebouw C)
Cambreur College, Bolkensteeg 7/9
11. Laurentiusbegraafplaats aan de Bolkensteeg



De twee kloostergebouwen

Bepalend voor het beeld en de sfeer op het terrein zijn de twee kloostergebouwen, die gezamenlijk een groot deel van het plangebied in beslag nemen. Beide gebouwen zijn van cultuurhistorisch belang en hebben architectonische waarden.

Het Moederhuis

Het klooster (voorbouw van het Moederhuis en Kapel) is aangewezen als rijksmonument. Het middengedeelte van het huidige hoofdgebouw kwam in 1985 tot stand naar ontwerp van architect Oomen, in een eclectische stijl met kenmerken uit de neorenaissance en de neogotiek. De rest van het gebouw, met de naar voren springende zijvleugels, verrees in 1898 in neorenaissance-stijl. Het gehele complex bepaalt het straatbeeld langs dit deel van de Hoge Ham en de Bolkensteeg. Buitenom ligt een smalle strook groen, van de straat gescheiden door een eigentijds hekwerk. Ook de kloosterkapel werd in 1898 gebouwd. Dit is een forse driebeukige neogotische kruiskerk met dakruiter naar ontwerp van C.F. van Genk. De daken zijn gedekt met leien. In de jaren 1924-1925 werd de Kapel inwendig beschilderd. In de jaren 80 is het achterste deel van het oorspronkelijke klooster gesloopt, waarna nieuwbouw is gerealiseerd in een vergelijkbare carrévorm met een gang en stiltecentrum als

nieuwe verbinding naar de Kapel. Het betreft een tweelaags bakstenen gebouw onder een omlopend schilddak. Aan de binnenzijde van het gesloten hof ligt een symmetrisch aangelegde tuin. Tevens werd in die periode aan de westzijde een lage vleugel ten behoeve van onder andere een wasserij en bergingen aangebouwd.

Ook in latere jaren hebben verschillende uitbreidingen en restauraties plaatsgevonden. Zo is in 2003 gebouw de 'Plataan' opgeleverd, dat thans via een gang op de begane grond verbonden is met het klooster. De Plataan heeft een eenvoudige vorm met aan de zijde van de Kapel een rustige gevel met slanke hoge ramen, en aan de andere zijde een dubbele gevel met gemetselde kolommen en balkons. Het geheel is in een rode baksteen gemetseld en afgedekt met een zink gecoate kap. In 2011 is nog een deel van het Moederhuis intern verbouwd ten behoeve van de uitbreiding van het aantal verpleegkamers.

De Terebint

Het huidige woonzorgcomplex de Terebint is in 1939, als het oorspronkelijke klooster Mariaoord, gesticht door de Zusters Franciscanessen van Dongen ten behoeve van de zieke en bejaarde zusters van de congregatie. Het klooster ligt schuin achter het Moederhuis, en maakt

deel uit van het gehele Kloostercomplex. De Terebint betreft een eenvoudig functioneel bakstenen gebouw met rood pannendak, geflankeerd door twee lagere zijvleugels. Het klooster is later aan de achterzijde vernieuwd. Achter de bebouwing ligt een tuin omsloten door een hekwerk, en daardoor alleen toegankelijk voor de bewoners van de Terebint.

Achter het gebouw, en parallel daaraan, bevindt zich een eenbeukige kapel met absis. Aan weerszijden van de absis zijn twee hoog opgemetselde torenachtige muurdelen, waarvan een als klokkentoren en de ander als schoorsteen fungeert. Het schip is gedekt met rode pannen, de absis met koperplaten. Aan de zijde van de Schoolstraat, ten zuiden van de Terebint, staat op de grens met het openbaar gebied een tuinmuur.

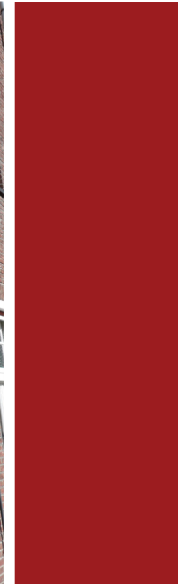
Bepalende ingrediënten voor

beeld en sfeer: historische en

architectonische waarde,

groen kwaliteiten, zorg kwaliteiten

en de onderlinge verbinding.



De openbare ruimte

Naast de gebouwde omgeving wordt de beleving van het gebied in belangrijke mate bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij is in algemene zin een onderscheid te maken tussen de groene elementen en de verharding binnen het plangebied.

Groenstructuur en landschapselementen

Het meest zichtbare en herkenbare groenelement is de aarden wal met opgaande beplanting langs de Schoolstraat. Deze wal geeft een tweedeling in het gebied: de functies aan de westzijde (Terebint en Heilig Hartschool) zijn georiënteerd op de Schoolstraat, de functies aan de oostzijde (begraafplaats en seniorenwoningen) liggen achter de groene wal. De wal omsluit het gehele terrein achter het Moederhuis en loopt via de zuidzijde van de Laurentius begraafplaats bijna tot aan de Bolkensteeg. In aansluiting hierop bevindt zich, naast de begraafplaats van de zusters, een verscholen bosperceel. Langs de Schoolstraat staan verschillende solitaire bomen. De meest beeldbepalende boom is de grote plataan ter hoogte van de Heilig Hartschool en woongebouw de 'Plataan'.

Wegen, paden en parkeren

Het voormalige Kloostercomplex is alleen vanaf de Hoge Ham voor autoverkeer toegankelijk. De Schoolstraat heeft een smal wegprofiel dat net voldoende breed is voor eenrichtingsverkeer. De Schoolstraat is wel in beide richtingen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Aan de Bolkensteeg bevindt zich, ter hoogte van de aansluiting van de Minister Aalberselaan, een voetpad dat aansluit op de Schoolstraat. Voormalige verbindingen voor voetgangers tussen de Schoolstraat en de Achter den Ham (tussen de Terebint en de Schakel) en de Bolkensteeg (langs de zuidzijde van de begraafplaats) zijn afgesloten. Het parkeren ten behoeve van de verschillende functies vindt verspreid plaats. Bij diverse toegangen van gebouwen liggen kleine concentraties van parkeerplaatsen. De Hoge Ham geeft toegang tot een afgesloten parkeerplaats voor het Moederhuis van Franciscanessen van Dongen.

Verbindende elementen als: routing, beeldbepalende bomen, fietsen & wandelen, verspreid parkeren, kunst, bankjes, verharding, uitzicht, (woon) functies en toegankelijkheid.



Kernkwaliteiten van het gebied

De herontwikkeling van het voormalige Kloostercomplex zal in verschillende fasen plaatsvinden. Ook na de periode waarin de voorstellen uit voorliggende visie zijn gerealiseerd, zal er behoefte blijven aan verandering. Om vanuit het nieuwe woonzorgconcept de gewenste samenhang binnen het gebied te kunnen waarborgen, worden alle toekomstige ontwikkelingen verbonden aan de kernkwaliteiten binnen het plangebied.

De kernkwaliteiten van het plangebied zijn onder te verdelen in drie onderstaande categorieën.

De kwaliteit van de geschiedenis

- Door bij de herontwikkeling van het gebied rekening te houden met de historische elementen, kan de typische sfeer en kwaliteit van de locatie worden ingezet voor het toevoegen van een nieuwe tijdslaag aan het Kloostercomplex.
- Een voorwaarde hierbij is dat de nieuwe programmaonderdelen zich moeten verstaan met deze cultuurhistorische waarden.
- Door middel van een uniforme inrichting (breedte profiel, groenstroken en paden, behoud zichtlijn) dient de cultuurhistorische waarde van de structuur van de stichten behouden te blijven.

- De sticht (de Schoolstraat) die dwars door het gebied loopt en een verbinding maakt tussen de Hoge Ham en het nieuwe woongebied de Beljaart vormt een belangrijk element van de nieuwe gebiedsontwikkeling.

De kwaliteit van het landschap

- De beperkte toegankelijkheid geeft het gebied een besloten karakter. Deze relatieve rust is een van de kwaliteiten van het Kloostercomplex.
- De groene wal als onderdeel van het profiel van de sticht dient behouden te blijven.
- Het groene karakter, dat nog versterkt kan worden, draagt bij aan de samenhang tussen de verschillende locaties binnen het plangebied.
- Het privé-groen, zoals de gezamenlijke tuinen bij de kloostergebouwen en de tuinen bij de seniorenwoningen, leveren geen of slechts een beperkte bijdrage aan de verblijfskwaliteit en de parkachtige uitstraling van het Kloostercomplex.
- Oude verbindingen (voetpaden) met de omgeving dienen hersteld te worden en nieuwe wandelpaden worden aangelegd.

De kwaliteit van de gebouwde omgeving

- Twee kloostergebouwen, het Moederhuis en de Terebint, zijn de meest dominante en beeldbepalende gebouwen op het terrein, ze organiseren de ruimte.

- Een belangrijk deel van het nieuwe woonzorgprogramma dient zich te groeperen rondom deze kloostergebouwen.
- Mede vanuit de gebouwde samenhang van de oudere, bestaande bebouwing en de cultuurhistorische waarde ervan, dienen nieuwe ontwikkelingen zich te voegen in deze bestaande verwantschap.
- Het contemplatieve karakter van de kloostergebouwen, de kerk en het terrein moeten behouden blijven.
- De basishoogte van de nieuwe woonzorgvoorzieningen blijft ruimschoots onder de nokhoogte van het hoogste stedenbouwkundige element in het gebied (Kapel, nokhoogte bedraagt ca. 17 meter).
- De veelal grondgebonden seniorenwoningen die in de jaren 80 zijn toegevoegd, leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

Karakteristieke waarde:

de geschiedenis, het landschap,
het gebied en de mogelijkheden
voor een sterk woonzorgconcept.



2 WOONZORGCONCEPT MARIA-OORD

Huidige woon- en zorgaanbod

Stichting Maria-oord levert binnen het Moederhuis, klooster de Terebint en woongebouw de Plataan zowel intramurale als ook extramurale zorg. Daarnaast levert Stichting Maria-oord zorg op maat in de aanleunwoningen op het terrein. Het Moederhuis beschikt over een verpleegzorgafdeling van 24 plaatsen (behandeling en verblijf) voor bewoners met een psychogeriatrische of een somatische aandoening. Binnen genoemde gebouwen wordt thans alleen nog zorg verleend aan de Zusters Franciscanessen van Dongen en de Zusters van de Congregatie Franciscanessen van de Heilige Familie. Een uitgekende transitiestrategie zal inzichtelijk moeten maken op welke wijze vrijkomende plaatsen ook ter beschikking aan niet religieuzen kunnen worden gesteld. Samenwerkingsverbanden zijn er met Thuiszorg Thebe Midden- en West-Brabant, verpleeghuis de Volckaert te Dongen en woningcorporatie WSG te Geertruidenberg.

Per 2015 wordt de verpleeghuiszorg in De Terebint afgebouwd. De Terebint maakt echter geen deel uit van deze gebiedsvisie en zal (vooralsnog) ook niet herontwikkeld worden.

Ambitie en herontwikkeling

De gedeelde ambitie van de Zusters Franciscanessen en Stichting Maria-oord is om in de toekomst een goede woon- en leefsituatie te

creëren voor ouderen met een toenemende zorg- /servicevraag. Ter waarborging van de continuïteit van het zorgvolume behoort de ontwikkeling van seniorenappartementen. Met de herontwikkeling van de locatie wordt voorzien in een geleidelijke transformatie van het Kloostercomplex naar een nieuw soort woonzorglocatie met een levensloopbestendig karakter. Bewoners van dit gebied kunnen hier gedurende de verschillende stadia van hun zorgbehoefte blijven wonen. Onderscheidende elementen zijn hierbij de signatuur en achtergrond van de locatie, de groene woonomgeving in een monumentale setting en de samenwerking met hoogwaardige partners voor wonen en zorg.

Toekomstige woon- en zorgaanbod:

Community Care concept

Community Care is oorspronkelijk een begrip dat in het Verenigd Koninkrijk is ontstaan waarbij mensen met een verstandelijke beperking of een mentale stoornis in staat werden gesteld om volwaardig in de samenleving te kunnen functioneren. Hoewel het Community Care concept zoals bedoeld in het Kloostercomplex raakvlakken heeft met deze oorspronkelijke betekenis wordt hier het concept uitgebreid naar ouderen en andere, kwetsbare groepen burgers. Het concept biedt een veilige, beschermde, sfeervolle woon- en leefomgeving

voor diverse (senioren) doelgroepen.

Doelgroepen voor het concept zijn kwetsbare ouderen en mensen die al dan niet met hun partner of anderszins persoonlijke verzorging en/of begeleiding behoeven en die in een beschermde omgeving willen wonen.

De daadwerkelijke invulling van het Community Care concept is zeker ook afhankelijk van de politieke keuzes die door overheid, gemeente en zorgverzekeraar gemaakt worden. Wel is duidelijk dat eigen regie, zelfsturing, inzet van mantelzorg en een wijk- en buurtgerichte houding in alle scenario's een grote rol krijgen. In het laatste beleidsvoornemen van VWS is tevens sprake van handhaving en uitbreiding van het zogenaamde VPT (Volledig Pakket Thuis). Mensen krijgen op deze manier in hun thuissituatie waar nodig, 24-uurs zorg geleverd uit de woonzorgomgeving. Stichting Maria-oord heeft op dit moment al 16 van bovengenoemde plekken in gebruik.

De doelstellingen van het Community Care concept zijn meervoudig:

- Bevorderen van het onderling hulpbetoon (burenhulp, vrijwilligershulp) vanuit de omgeving voor kwetsbare mensen in het bijzonder ouderen.
- Het zo lang mogelijk in een zelfstandige thuissituatie blijven handhaven van

mensen met een zorgbehoefte ten gevolge van een verslechterende fysieke situatie en/of dementieel syndroom waardoor partners niet hoeven worden te gescheiden.

- Het denken over 'community' in de vorm van een gemeenschappelijk belang op wijk- en buurtniveau in een gemeente.
- Samen met de gemeente, zorgkantoor en zorgverzekeraar, een optimale mix van voorzieningen bieden, aan de burger, die tevens efficiënt en effectief met beschikbare middelen omgaat.

De vormgeving van Community Care binnen het Kloostercomplex Dongen is in die zin uniek omdat op één terrein zowel reguliere woningen, zorgwoningen als een intramurale zorgvoorziening worden samengebracht. Daarnaast faciliteert het gebied dag- en vrijetijdsbesteding voor de Dongense inwoners middels de aanwezigheid van een ontmoetingscentrum / buurthuis in combinatie met restauratieve voorzieningen waarin tevens diverse maatschappelijke functies worden ondergebracht. Als referentie geldt het Continuing Care Retirement Community (CCRC) uit Noord-Amerika. Het CCRC-concept is een vastomlijnd gebied waarbinnen alle zorgvormen beschikbaar zijn. Door combinaties van informele zorg, thuiszorg, zorgappartementen en intramurale zorg kan iemand ofwel in het eigen appartement ver-

blijven met partner of in de buurt van de partner worden opgenomen in een intramurale setting.

Hiermee wordt een aantal doelstellingen uit het regeer- en zorgakkoord gerealiseerd:

- De mogelijkheden voor mantelzorg worden vergroot waardoor kwetsbare mensen met een zorgbehoefte minder snel een beroep hoeven te doen op de professionele zorg door:
 - technologische toepassingen;
 - realisatie van sociale en persoonlijke veiligheid;
 - aanwezigheid van vrijwilligerszorg;
 - aanwezigheid van dagverzorging;
 - mogelijkheden van respijtzorg.
- De nabijheid van een partner kan worden gehandhaafd door ofwel intrek in zorgwoningen ofwel doordat de zorgbehoevende partner op het terrein zelf kan blijven wonen.

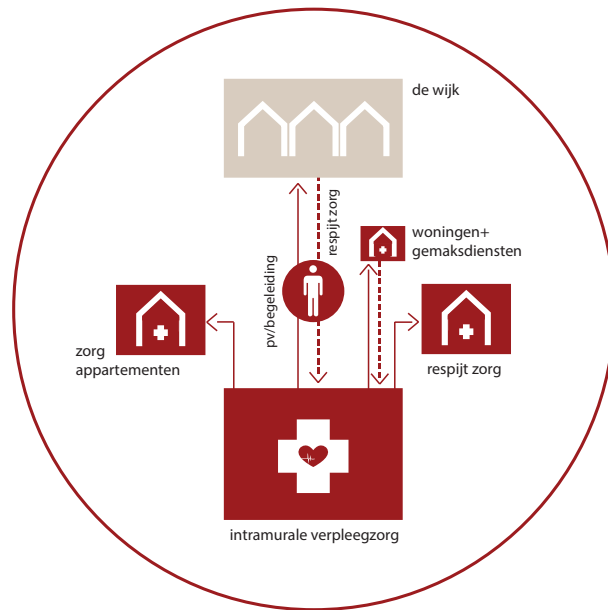
In de fysieke vormgeving van het Community Care concept is het van belang dat:

- Het community denken visueel verankerd moet zijn; (overdekte) wandelpaden die de verschillende gebouwen verbinden in het bijzonder de woongebouwen met de voorzieningen.
- Sociale veiligheid is vormgegeven zonder het terrein afgesloten te hebben van de omgeving (semi-gated community); een

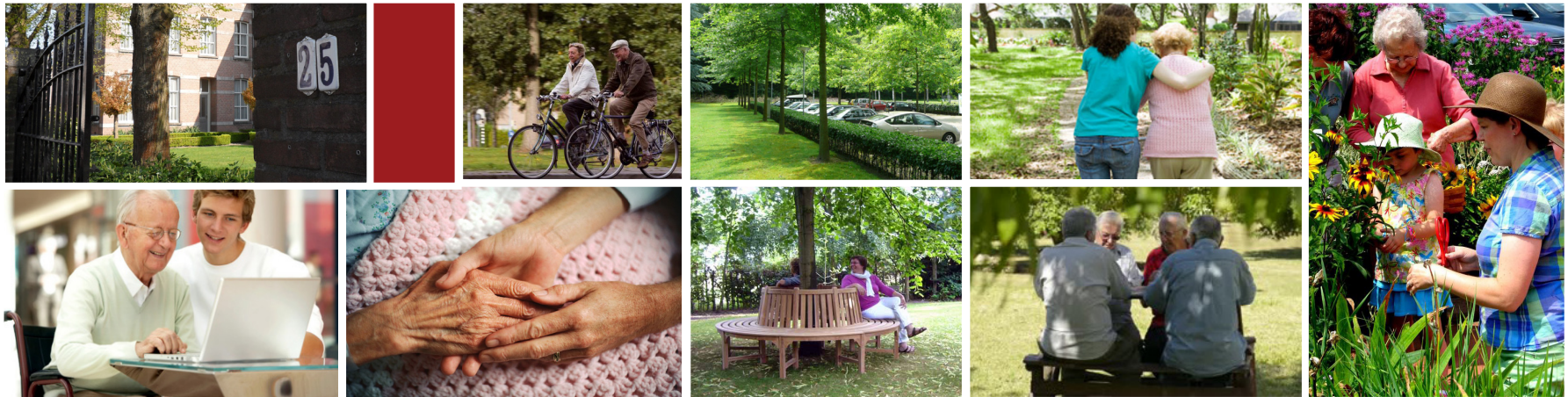
beperkt aantal toegangswegen.

- Het onderling hulpbetoon functioneel wordt bevorderd door integratie van vrijwilligers voorzieningen in de community.
- De verschillende functies onderscheidend doch niet gescheiden worden vormgegeven.
- Gebouwen en inrichting kleinschalig van opzet zijn.
- Een optimale toegankelijkheid wordt gerealiseerd voor minder mobiele bewoners, inclusief rolstoeltoegankelijkheid, looptrajecten en voldoende parkeerplaatsen.
- Voorzieningen aanwezig zijn die een spontane ontmoeting tussen bewoners stimuleren zoals een activiteiten-/wijkcentrum met café voorziening (biljart, hobbykamer, etc.), een restaurantvoorziening evenals centrale, openbare 'ontmoetingsplekken' op het terrein.

Community Care concept



IMPRESSIE ENTREE VANAF
DE HOGE HAM.





IMPRESSIE RICHTING KAPEL VANUIT
CENTRAAL DE OPEN CONTACTPLEK NOORDEN
RECHTIS "DE PLATAAN"

3 HET RUIMTELIJK CONCEPT

Bij de vertaling van het nieuwe woonzorg-concept naar het plangebied zal rekening gehouden moeten worden met de specifieke kenmerken van de locatie en de omgeving. De visie toont een realistisch beeld van een mogelijke uitwerking voor de lange termijn. Hiermee wordt niet uitgesloten dat de uiteindelijke situatie op onderdelen kan afwijken.

Op hoofdlijnen is een tweetal basisprincipes van belang bij de herontwikkeling van het gebied. Deze principes hebben in eerste instantie te maken met het ontwikkelen van een hoogwaardige inrichting op basis van een nieuwe landschappelijke samenhang.

1. Groene raamwerk

Bij de herontwikkeling ligt het primaat bij het aanvullen van een landschappelijke dragerstructuur als bindende factor voor de verschillende programma's die in de loop der tijd worden gerealiseerd. De bestaande elementen als onderdeel van het groene raamwerk zijn de aarden wal langs de sticht en het bosperceel naast de begraafplaats. Als nieuw element wordt 'het Park' voor de Plataan geïntroduceerd. Op deze locatie kan een specifieke, groene functie als een kruidentuin of bloementuin worden ondergebracht. Naast de landschappelijke

kwaliteit draagt deze functie bij aan de interactie tussen de bewoners van het Kloostercomplex omdat het een natuurlijke ontmoetingsplaats voor bewoners vormt.

In de nieuwe groenstructuur wordt maximaal ingezet op openbaar groen met een parkachtig karakter. Besloten tuinen en privé-tuinen passen niet in dit beeld. In de nieuwe setting worden dan ook geen nieuwe grondgebonden woningen ontwikkeld. Uitgangspunt is de bebouwing te concentreren ten gunste van de verblijfskwaliteit binnen het plangebied.

2. Ontwikkellocaties

Binnen het landschappelijk raamwerk zijn aanwezig en ontstaan plekken waar in de toekomst woonzorgprogramma's zouden kunnen worden ontwikkeld. Eén plek betreft de ruimte in de directe nabijheid van het Moederhuis aan de zijde van de Bolkensteeg. Andere ontwikkelingsplekken ontstaan op termijn ter plaatse van de huidige grondgebonden seniorenwoningen, wanneer deze aan vervanging toe zijn. Binnen een ontwikkellocatie wordt alle bebouwing in samenhang ontworpen en vindt afstemming plaats met de inrichting van het terrein.



Geborgen ontmoetingsplekken



Principeprofiel sticht (Schoolstraat)



Referentie kloostertuin



gebiedsvisie Kloostercomplex



Het groene raamwerk

Bestaande landschappelijke eenheden:

- Bos (inclusief begraafplaats zusters)
- Sticht
- Park



Ontwikkellocaties (fasering)



Bebouwingscontouren



Fase 1



Fase 2





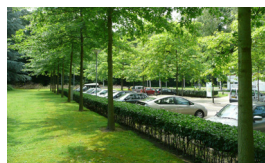
Ontsluiting en parkeren



Autoverkeer met rijrichting



Indicatieve parkeerlocaties



Padenstructuur en verblijfsplekken



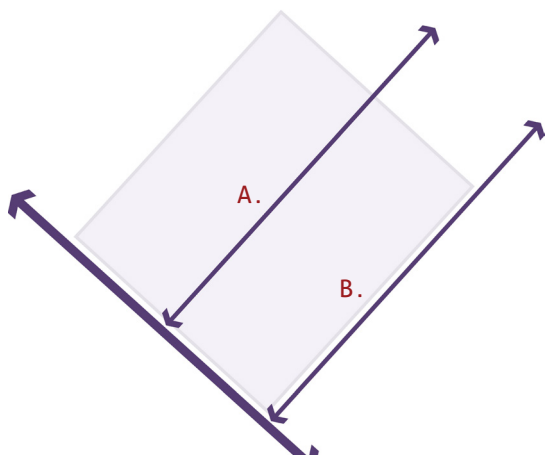
Wandelpaden



Langzaam verkeersroute



Het ruimtelijk concept in 6 stappen

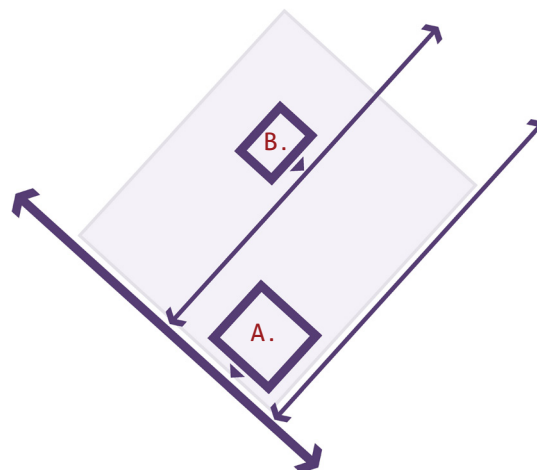


1. Ontginningsprincipe

Ontginningsas de Hoge Ham met de drie stichten:

A. Schoolstraat

B. Bolkensteeg



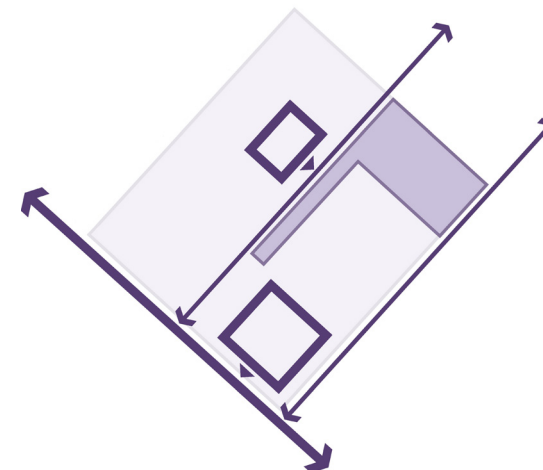
2. Bouwkundige waarden

De twee kloostergebouwen:

A. Het Moederhuis

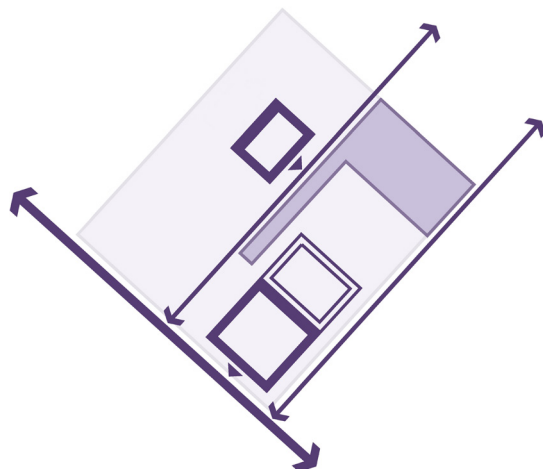
B. De Terebint

Met unieke kwaliteiten en verschillende oriëntatie



3. Landschappelijke waarden

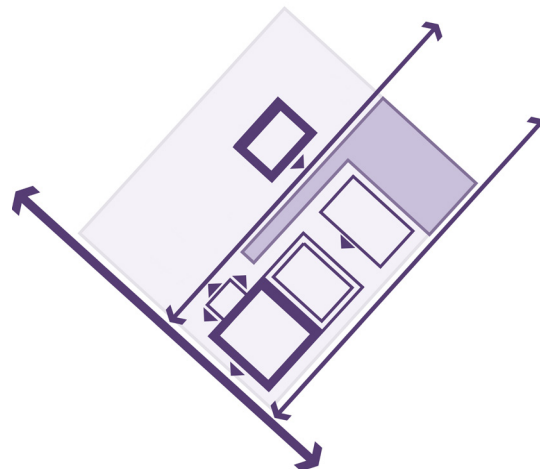
De beplanten aarden wal langs de sticht en het bosperceel (met begraafplaats zusters)



4. Uitbreiding kloostergebouw

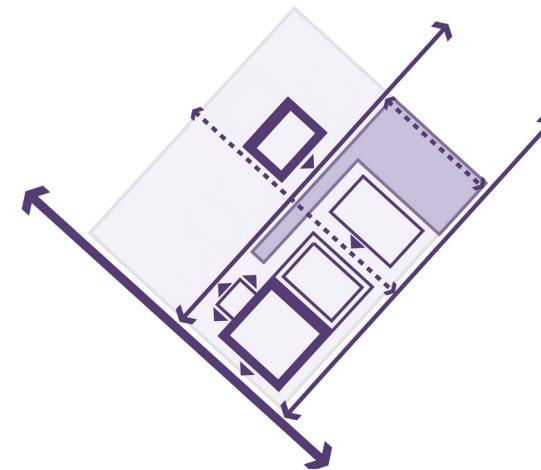
Nieuwe woonzorgprogramma koppelen aan kloostergebouw met vergelijkbare typologie

Concentreren bebouwing ten gunste van verblijfskwaliteit



5. Aanvullende ontwikkellocaties

Oostelijk veld Schoolstraat oriëntatie op Moederhuis en kapel



6. Verbindingen

Aanhechtingen met omgeving

Het (woonzorg)programma

Het programma bestaat uit woonzorgeenheden met woonzorgondersteunende functies en ruimte voor huisvesting van dienstverlenings- en welzijnsactiviteiten. Afgestemd op de doelgroep wordt gedacht aan met name gestapelde woningen, in kleinschalige woonvormen, in het goedkopere tot middeldure (huur)segment, passend binnen de Dongense woonvisie. In de visievorming is uitgegaan van behoud van de bestaande appartementen in het Moederhuis en de Plataan. In nauw overleg met de gemeente Dongen zal de fasering van de ontwikkelcapaciteit van het gebied in overeenstemming worden gebracht met vraag en aanbod naar woonzorgwoningen in Dongen. Op korte termijn (fase 1) is een ontwikkeling van 40 woonzorgappartementen in de directe nabijheid van het Moederhuis gewenst. Op termijn (fase 2) wordt uitgegaan van de eerder genoemde vervanging van 33 grondgebonden seniorenwoningen.

Architectuur en beeldkwaliteit

Binnen de nieuwe woonzorglocatie wordt een hoogwaardige, parkachtige uitstraling beoogd. Dit komt tot uiting in de specifieke stedenbouwkundige opzet met een eenduidige groenstructuur als drager. De architectuur heeft een hoogwaardige kwaliteit. Dit wordt in ieder geval bewerkstelligd door de volgende criteria:

- De functie van het terrein als woonzorglocatie wordt ondersteund door de architectuur. Dit komt tot uiting in de oriëntatie op

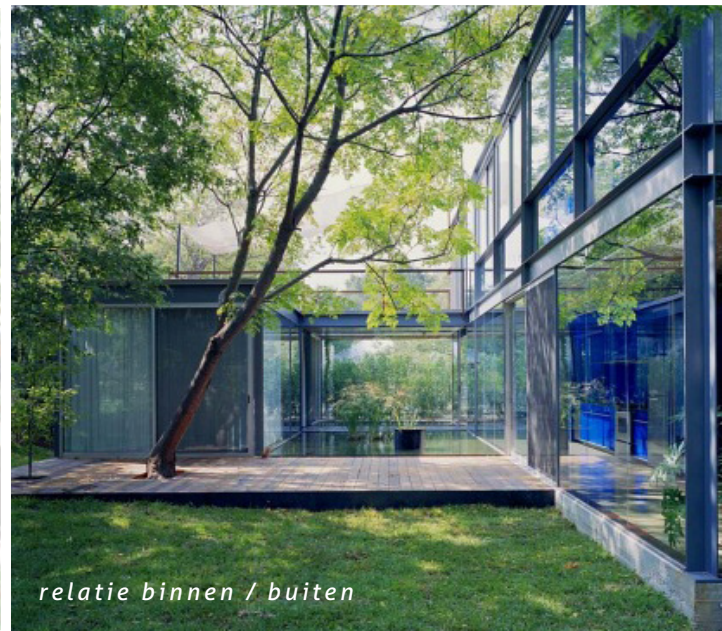
en wisselwerking met de openbare ruimte, en in hoogwaardige vormgeving van de nieuwe gebouwen.

- Voor de nieuwe bebouwing geldt als algemeen principe dat in architectuur, vorm en materialisatie, een zekere mate van vrijheid wordt geboden. In de directe nabijheid van de bestaande bebouwing dient afstemming plaats te vinden en zal het bebouwingsbeeld ingetogen zijn. In een meer vrijstaande setting kan een modernere/eigentijdser bebouwingsbeeld gerealiseerd worden.
- Gebruik dient te worden gemaakt van duurzame materialen in combinatie met een duurzame detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen. De bebouwing presenteert zich herkenbaar naar het openbaar gebied en geeft in gevelbehandeling uiting aan de ligging in en zicht op een parkachtige omgeving.
- Gebruik wordt gemaakt van eenduidige geometrische bouwvolumes. Wel kan er sprake zijn van uitsnijdingen, inkepingen en overstekken. Indien de gebouwen worden afgedekt met een kap dient deze '5e gevel' met zorg te worden vormgegeven.
- In het ontwerp zal afstemming plaatsvinden van schaal en maatverhoudingen tussen de volumes onderling en de omliggende bebouwing. Bij hogere bebouwing wordt aandacht gevraagd voor de (geleidelijke) overgang naar het openbaar gebied.
- Vanuit de wens voor hoogwaardige architectuur dient in het bijzonder aandacht

te zijn voor de detaillering van de bouwkundige elementen.

Verkeer en parkeren

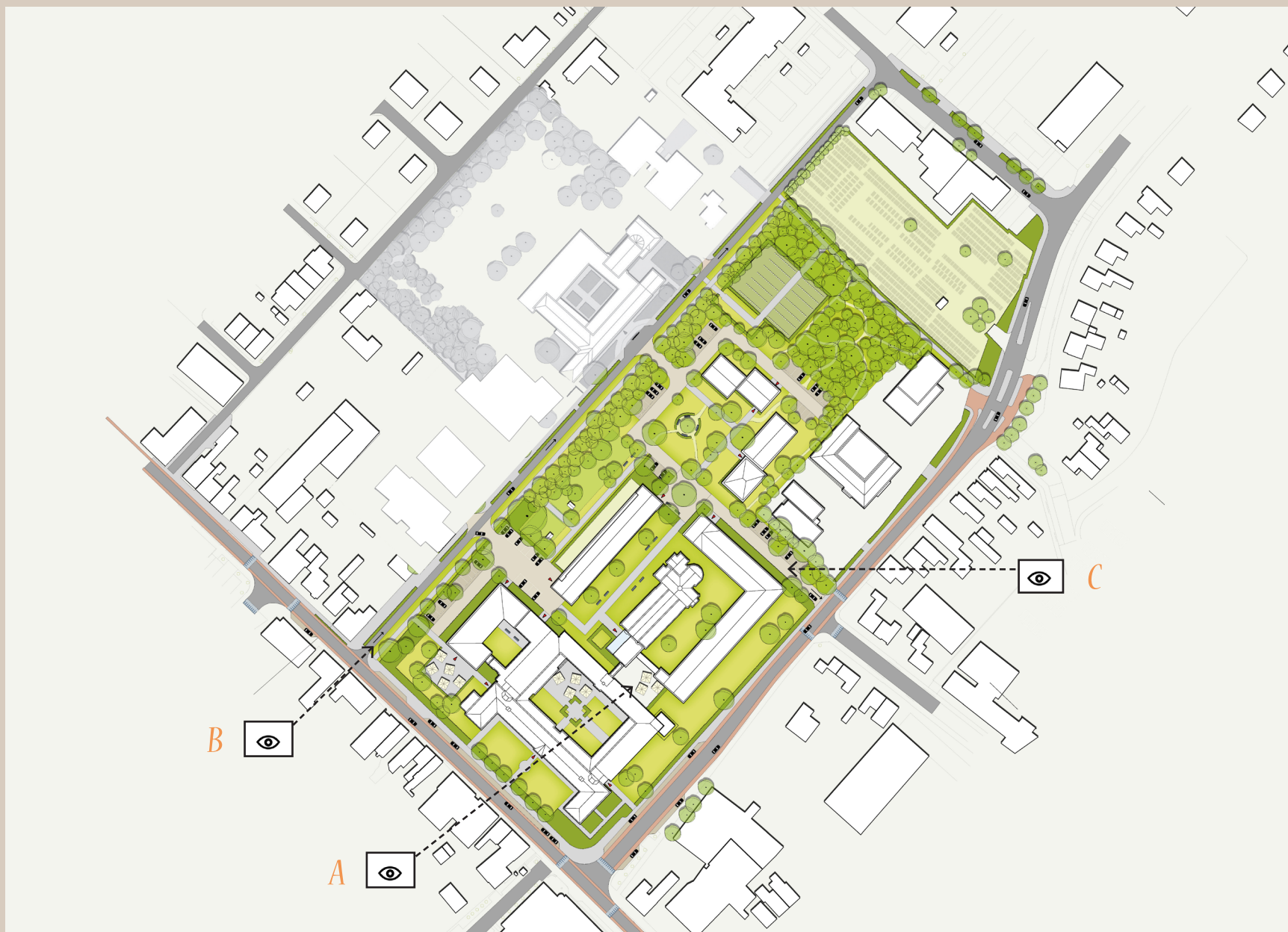
Doelstelling van de herontwikkeling is dat de auto te gast is binnen het gebied. Ook in de nieuwe situatie komen de auto's via de Hoge Ham en de Schoolstraat het gebied binnen. Doordat het autoverkeer alleen voor aanwonenden en bezoekers is bestemd en doordat het basisprincipe van de ontsluiting op éénrichtingsverkeer berust (de Schoolstraat), zal de verkeersintensiteit betrekkelijk laag zijn. Hierdoor is er meer ruimte voor fietsers en voetgangers die zich overal in twee richtingen kunnen verplaatsen. De Schoolstraat zal ook als langzaam verkeersroute worden gebruikt door de nieuwe bewoners van de Beljaart. Door de informele inrichting binnen het plangebied in combinatie met een uitgebreide padenstructuur zal de voetganger zich overal gemakkelijk kunnen bewegen. Hierdoor kunnen er in de parkachtige wandelomgeving verschillende ommetjes worden gemaakt. Het parkeren vindt verspreid op het terrein plaats in 'groene kamers'. Hierdoor zullen de loopafstanden van de parkeerplaatsen tot de verschillende bestemmingen beperkt zijn. De grotere landschappelijke/groene elementen zijn ontzien. In de verdere uitwerking zal een goede balans gevonden moeten worden tussen de parkeerbehoefte in de nabijheid van woningen en voorzieningen, en de gewenste verblijfskwaliteit op het Kloostercomplex.





impressie ontwikkelingsfase 1

A



IMPRESSIE ENTREE VANAF DE HOGHE HAN
EEN DOORT MARKEERT DE GEBIEDSENTREE
"THEE KOEDEL" ALS ACCENT LANG SCHOOL-
STRAAT



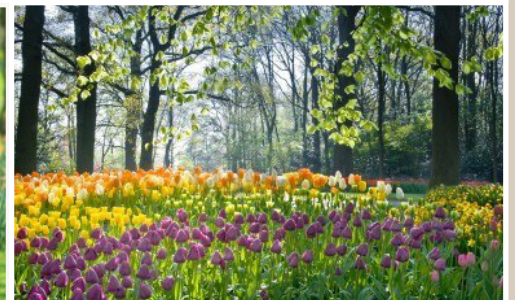
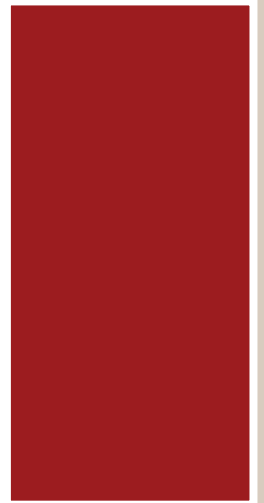
IMPRESSIE STRAATZIJDE
EN ENTREE



IMPRESSIE GEBIEDSVISIE KLOOSTERCOMPLEX DONGEN



*Woonconcept
Community Care;
Veiligheid en bescherming,
ontmoeting en rust.*





4 FASERING

De gemeente Dongen staat de komende jaren, net als in vele andere Brabantse gemeenten, een grote vergrijzingsgolf te wachten. Demografische prognoses schetsen in de periode tot 2030 een toename van het aandeel ouderen (> 65 jaar) in Dongen met 75%. Een (groot) deel van deze ouderen zal behoefte hebben aan een beschermde woonomgeving, waarmee er in die dezelfde periode ook een behoefte aan uitbreiding van het aantal geschikte (zorg) woningen zal zijn. De behoefte aan uitbreiding van zorgwoningen in Dongen zal gespreid over de jaren tot 2030 verlopen.

Hoe groot de daadwerkelijke behoefte aan geschikt woonaanbod voor ouderen in Dongen zal zijn, is op dit moment alleen op basis van prognoses te voorspellen. De ontwikkeling in de komende jaren van het aantal ouderen in Dongen met een zorgbehoefte is door adviseur Movinex gekwantificeerd en gespecificeerd naar de toekomstige behoefte aan zorgwoningen en verpleeghuisplaatsen in Dongen. Hierbij is rekening gehouden met het huidige aanbod aan zorgwoningen in Dongen, als ook met de meest recente ontwikkelingen op het gebied van intramurale en extramurale woon-

capaciteit. Hieruit is gebleken dat er in Dongen, voor zowel het aantal zorgwoningen als ook voor het aantal verpleeghuisplaatsen een additionele capaciteitsbehoefte bestaat.

Hoewel de gemeente Dongen enerzijds de herbestemming van het Kloostercomplex van harte ondersteunt is er anderzijds zorgvuldigheid geboden in relatie tot bestaande afspraken met betrekking tot andere reeds bekende woonzorgcapaciteit en initiatieven binnen de gemeente Dongen. Daarnaast speelt onzekerheid over wet- en regelgeving en financieringsstromen. Om op al deze factoren te kunnen blijven inspelen wordt voor de herbestemming van het Kloostercomplex een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld.

Teneinde de transitie van een religieuze woonomgeving naar een lekenomgeving mogelijk te maken en daarmee tevens de continuïteit van de Zorgstichting Maria-oord te waarborgen, heeft de gemeente Dongen haar medewerking toegezegd om de ontwikkeling en realisatie van 40 woonzorgwoningen gelegen tussen de Bolkensteeg en de Kapel op korte termijn planologisch mogelijk te maken.



5 BELEIDSKADERS EN AANGRENZENDE PROJECTEN

Bestemmingsplan de Beljaart

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan de Beljaart, dat is vastgesteld op 13 november 2008. Het grootste deel van het bestemmingsplan bestrijkt de gronden van de nieuwbouwwijk de Beljaart, waar uiteindelijk ca. 800 huur- en koopwoningen worden gebouwd. Voor het woongebied is 'globale' woonbestemming opgenomen die per fase wordt uitgewerkt. De gronden binnen de gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen hebben naast de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen', een maatschappelijke bestemming en een woonbestemming. Dit deel van het bestemmingsplan is conserverend bestemd.

De bestaande situatie is vastgelegd waarbij niet voorzien wordt in uitbreiding van bebouwing en eventuele functieverandering. Dit betekent dat bij elke nieuwe ontwikkeling in het gebied een nieuw juridisch-planologisch regime dient te worden opgesteld.

In genoemd bestemmingsplan heeft de gemeente Dongen voor de locatie van de Heilig Hartschool de mogelijkheid opgenomen om de maatschappelijke bestemming op termijn te

wijzigen in een woonbestemming. Daarnaast is de Schoolstraat als sticht aangeduid en zijn specifieke uitgangspunten opgenomen in het kader van de uitwerkingsregels voor het nieuwe woongebied de Beljaart.

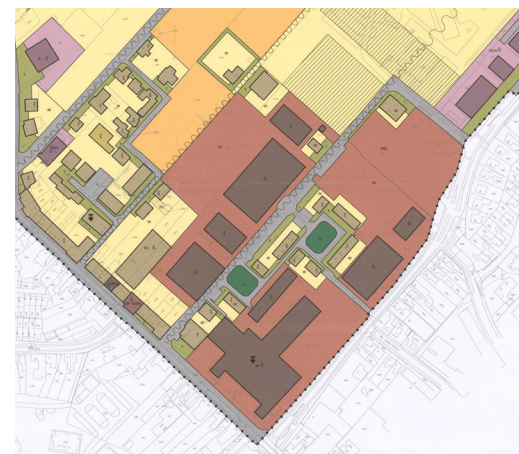
Nieuwbouwwijk de Beljaart

De ruimtelijke visie welke voor de Beljaart is opgesteld vormt samen met het programma van eisen het kader voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur. In deze hoofdstructuur zijn (het principe van) de wegenstructuur, de locaties van de voorzieningen en de typering van de verschillende buurten cq. deelgebieden van het plan vastgelegd. De structuur van de nieuwe wijk is volledig afgestemd op het onderliggende cultuurlandschap met de stichten als belangrijke dragers.

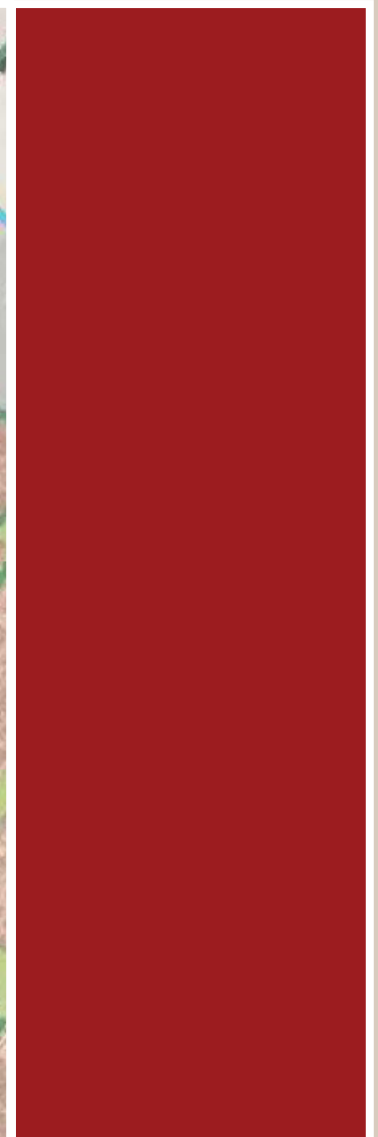
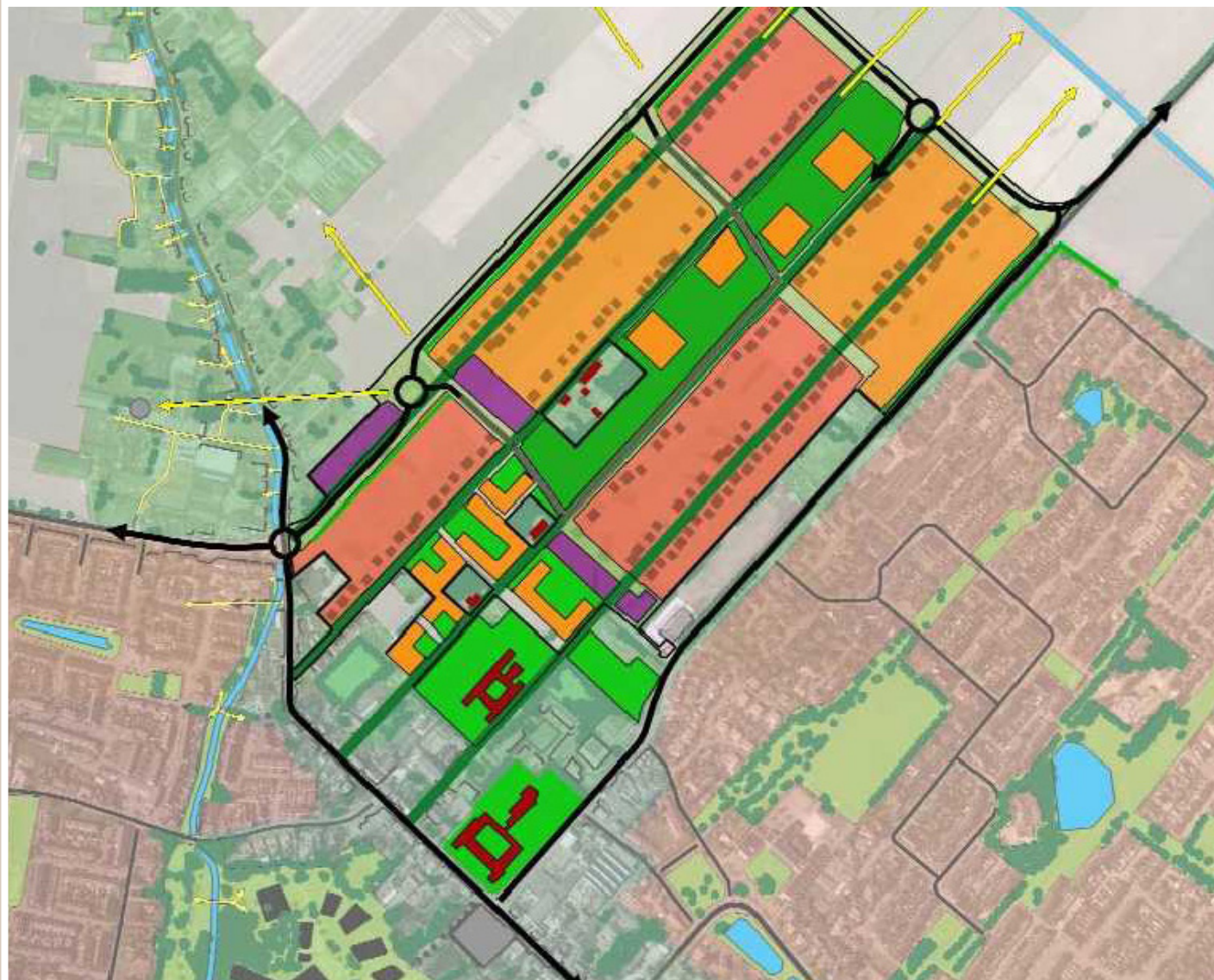
Per planfase wordt de definitieve verkaveling bepaald. Inmiddels zijn onderdelen van het nieuwe woongebied de Beljaart al gerealiseerd. Ook in de zone tussen de Achter den Ham en de Achterhuizen worden nieuwe woningen gebouwd. Van het deel dat direct aansluit op het plangebied wordt voorzien in de bouw van vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen.



Nieuwbouw aan de 'Achter den Ham'



Vigerend bestemmingsplan 'De Beljaart' 2008



De Beljaartlaan

Voor de ontwikkeling van het woongebied de Beljaart is een nieuwe gebiedsontsluitingsweg tussen de Bolkensteeg en de Lage Ham aangelegd, de Beljaartlaan. Naast het bestemmingsverkeer voor de Beljaart, vervult deze nieuwe weg ook een regionale functie in de relatie Kaatsheuvel - Oosterhout (A27). Dit verkeer reed via onder meer de Bolkensteeg en de Hoge Ham door Dongen. In de nieuwe situatie is het deel van de Bolkensteeg ter hoogte van het Kloostercomplex ontlast van doorgaand verkeer. Dit komt direct ten goede aan het woonklimaat langs de weg en de oversteekbaarheid.

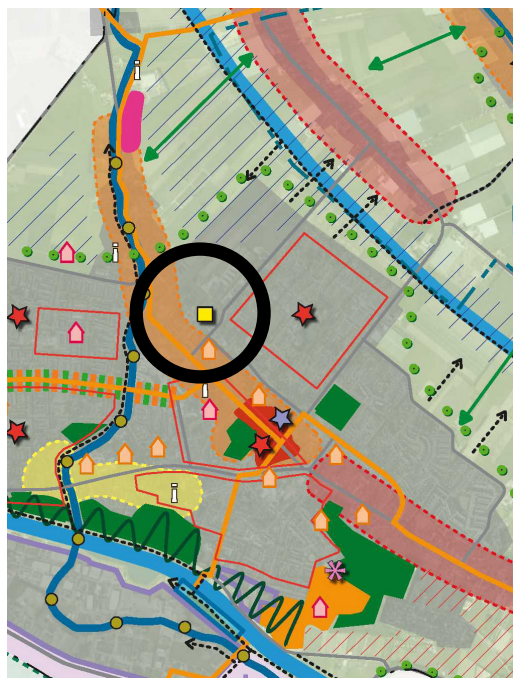
Structuurvisie Dongen 2020

De structuurvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de hele gemeente Dongen tot 2020. Daarbij maakt de structuurvisie duidelijk hoe het beleid van Rijk en provincie is uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Dongen 2020 in de vergadering van 10 december 2009 vastgesteld.

In de Structuurvisie Dongen 2020 zijn de volgende hoofdoopgaven geformuleerd:

- goed wonen, werken en leven voor iedereen;
- (cultuur)historisch Dongen;
- versterken groen-blauwe raamwerk (natuur en water).

Deze opgaven worden de in structuurvisie verder uitgewerkt.



Uitsnede structuurvisie Dongen 2020

Ondanks het feit dat het Kloostercomplex niet expliciet wordt genoemd, haakt de herontwikkeling direct aan op de eerste twee hoofdoopgaven uit de visie. De gemeente wil voor iedereen passende woonruimte bieden op basis van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Daarbij wil de gemeente de verschillende historische en cultuurhistorische waarden verstevigen. Beide elementen komen samen in de verandering van het (voormalig) Kloostercomplex naar een woonzorglocatie waar ruimte wordt geboden aan innovatieve (en noodzakelijke) vormen van ouderenzorg binnen een beeldbepalende, cultuurhistorische locatie in het hart van de gemeente Dongen.

Woonvisie Dongen 2011 – 2021

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2011 de woonvisie Dongen 2011 – 2021 vastgesteld. De woonvisie van Dongen is gebaseerd op enkele centrale uitgangspunten, waaronder: De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Dongen blijft 'Kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen'.

De nieuwbouwproductie van Dongen is gebaseerd op de regionale woningbouw-

afspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verdient veel aandacht, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.

Op basis van diverse beleidsstukken van de Gemeente Dongen is gebleken dat Dongen op middellange termijn nauwelijks behoefte heeft aan woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Echter op basis van de transitieopgave van bestaand vastgoed, is gebleken dat er extra inspanningen nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dientengevolge is er voldoende programmatische onderbouwing aanwezig om van gemeentewege met het projectinitiatief te kunnen instemmen.

Ondanks dat ouderen steeds beter voor zichzelf kunnen zorgen en steeds langer zelfstandig wonen, is de toenemende vergrijzing een constante factor in het huidige en toekomstige woonbeleid. Door de vergrijzing neemt namelijk de vraag naar woonmilieus, met bijzondere combinaties van wonen met zorg, toe. Deze vraag wordt alleen maar urgenter, aangezien op korte termijn antwoorden gevonden moeten worden op de nieuwe

wijze waarop ouderenzorg wordt georganiseerd en gefinancierd. Dit geldt eveneens voor andere groepen, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Met de voorstellen voor de herontwikkeling van het Kloostercomplex, zoals opgenomen in deze gebiedsvisie, trachten de Zusters Franciscanessen van Dongen en Stichting Maria-oord te voorzien in deze behoefte naar nieuwe woonzorgmilieus. Het onderhavige initiatief is nog niet meegenomen in de woonvisie en de hieruit voortvloeiende afspraken. In overleg met de gemeente Dongen zal concreet worden gemaakt in hoeverre wordt aangesloten op een directe behoefte aan deze woonzorgvoorzieningen nieuwe stijl.

Herontwikkeling locatie De Hoogt

Direct aan de overzijde van het Kloostercomplex aan de Bolkensteeg is de locatie 'De Hoogt' gelegen. Vieya ontwikkelt hier een woningbouwplan met circa 45 woningen waarbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische elementen van deze locatie. Het plan bestaat zowel in prijs als product uit een gedifferentieerd woningaanbod. De 45 woningen zijn onderverdeeld in appartementen, eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaand (geschakelde) woningen.

6 DUURZAAMHEID EN MILIEU

Duurzame herontwikkeling

De ontwikkeling van een duurzame woonzorglocatie, is één van de ambities van de Zusters Franciscanessen van Dongen en in algemene zin één van de speerpunten van de gemeente Dongen. Een locatie waar verschillende partijen samenwerken aan het verbeteren van de zorgverlening, een efficiënte inrichting en het beperken van de milieubelasting. Het duurzame aspect zit ook met name in het creëren van een langdurige en prettige woon- en leefomgeving waar passende zorg kan worden geboden in de verschillende levensfasen. Het verblijven in een beschermde omgeving waar voldoende mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten en gezamenlijke activiteiten te ontplooiën. Het verplaatsen zal voornamelijk gebaseerd zijn op wandelen en fietsen. De auto is te gast binnen het plangebied. De inrichting van de openbare ruimte en de toepassing van de verschillende materialen worden afgestemd op de verblijfskwaliteiten binnen het Kloostercomplex. Daarbij is voor een sociaal veilig klimaat, naast een overzichtelijke inrichting van de ruimte, ook een goede verlichting van belang.

De gebiedsvisie biedt een handvat voor de realisatie van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit

voor het Kloostercomplex. Naast de visie voor de herontwikkeling zullen bij de verdere uitwerking van de plannen ook andere instrumenten ingezet moeten worden om een duurzame ontwikkeling op lange termijn te kunnen garanderen. Op bouwkundig niveau zijn naast het verplicht stellen van het toepassen van duurzame materialen, meer maatregelen mogelijk. Het zichtbaar maken van deze maatregelen werkt imago-versterkend. Het toepassen van duurzame maatregelen (als PV-panelen e.d.) bepaald mede het architectonische beeld en is dan ook (integraal) onderdeel van de ontwerpopgave. Het gebruik van vegetatiedaken (bijvoorbeeld door toepassing van sedum) is eveneens mogelijk. Naast een duurzame maatregel (o.a. gebruik voor hemelwaterbuffering, isolatie en langere levensduur) levert het tevens een bijdrage aan het parkachtige beeld. Daarnaast zou ook gevelbeplanting toegepast kunnen worden.

Milieu- en omgevingsaspecten

Voor de herontwikkeling van het Kloostercomplex zal ter zijner tijd een nieuwe juridisch-planologische situatie gecreëerd worden, aangezien het geldende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat. Dit zal gepaard

gaan met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing waarin onder meer de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde komen. Om te bepalen in hoeverre deze aspecten ook al invloed hebben op de gebiedsvisie, wordt een aantal kort besproken. Geconcludeerd kan worden dat geen van deze aspecten vooralsnog een directe uitwerking heeft op de voorstellen uit de visie.

Wegverkeerslawaaï

De Bolkensteeg en de Hoge Ham zijn relatief drukke wegen, echter met de realisatie van de Beljaartlaan zullen de verkeersintensiteiten op de wegvakken langs het plangebied afnemen. De snelheid op de Bolkensteeg en de Hoge Ham bedraagt 50 km/uur. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is noodzakelijk om te kunnen bepalen wat de geluidsbelasting is op de gevels van de geprojecteerde woningen. Alle wegen in en rond de locatie zijn voorzien van klinkers, wat effect heeft op het geluidsniveau ook al is de snelheid laag. Het verkeersregime van de Schoolstraat is gewijzigd door de maximum snelheid terug te brengen naar 30 km/uur. Verwacht mag worden dat uit de resultaten van het akoestisch onderzoek zal blijken dat er

geen onoplosbare knelpunten zijn. Hoogstens zouden beperkte maatregelen voor de nieuwe wooneenheden langs de drukste wegen moeten worden voorgeschreven.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in en in de omgeving van het plangebied zijn van een dergelijk niveau dat er geen overschrijdingen worden verwacht. Dit is aannemelijk doordat in de directe omgeving geen autosnelwegen, vaarwegen, grote veehouderijbedrijven of grote industrieën aanwezig zijn.

Bedrijven en milieuzonering

De meeste bedrijven en instellingen veroorzaken in meer of mindere mate hinder, bijvoorbeeld de verkeersaan trekking bij een school of de geur van benzine bij een tankstation. In het plangebied zijn er een aantal functies aanwezig die verkeer aantrekken, zoals de basisschool, de kerk (Kapel) en het verpleeghuis. De geluidhinder kan voornamelijk bestaan uit het parkeren van auto's en het dichtslaan van autodeuren. Ook manoeuvrerende vrachtwagens en het laden en lossen kan hinder veroorzaken.

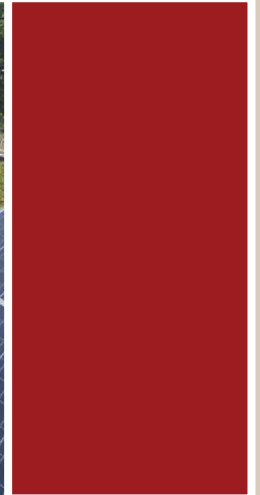
Ten oosten van het plangebied bevindt zich een benzinestation, zonder verkoop van LPG. Door geur (van benzine en diesel) en het geluid van de activiteiten kan een hinder tot een afstand van dertig meter ontstaan. Direct ten noorden, grenzend aan het bedrijf op ca. 12 meter afstand, bevinden zich bestaande woningen. De dichtstbijzijnde wooneenheden die in het plan mogelijk worden gemaakt, komen op ca. 26 meter afstand te liggen. Er kan dus een zeer beperkte hinder van het benzinestation op de nieuwe wooneenheden optreden, maar deze wooneenheden kunnen nooit als maatgevend worden aangemerkt.

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het gevaar van bedrijven of activiteiten naar de omgeving. Zo kan bijvoorbeeld bij het benzinestation een calamiteit optreden. Volgens de bedrijven en milieuzonering is dit gevaar beperkt tot een afstand van 10 meter rond het station. Dit houdt in dat binnen het plangebied geen beperkingen bestaan als gevolg van de nabijheid van het benzinestation. Verder liggen er in de directe omgeving van het plan geen wegen waarover op regelmatige basis vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



*Duurzaamheid in
al zijn facetten...*





COLOFON

Gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen

Datum:

December 2013

In opdracht van:

Zusters Franciscanessen van Dongen

