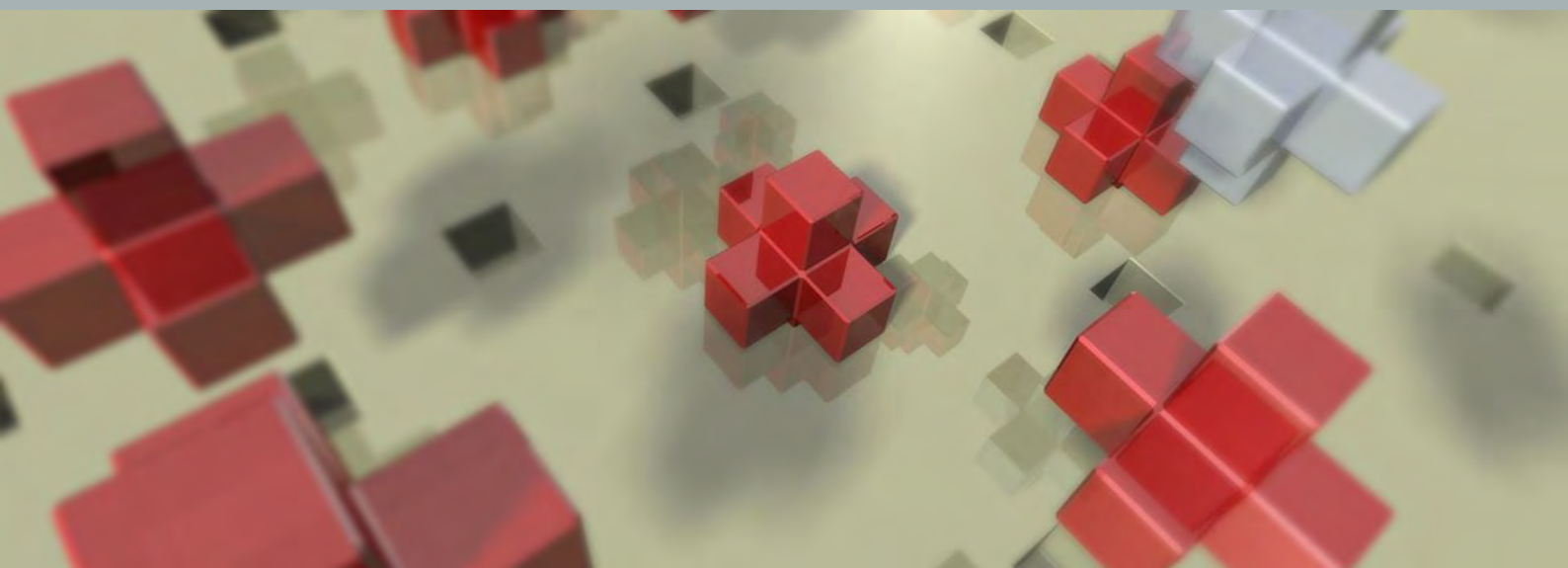


Bestemmingsplan “Het Klooster”

Gemeente Waalre



Bestemmingsplan “Het Klooster”

Gemeente Waalre

Rapportnummer:	211X07898.085906_1
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Waalre, dhr. D. Dings
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Niels van Benthem
Concept:	januari 2015
Voorontwerp:	april 2016, mei 2016
Ontwerp:	November 2016
Vaststelling:	23 mei 2017
Onherroepelijk:	
Bron foto kافت:	BRO, Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Het Klooster; historie	7
2.2 Huidige situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. PLANBESCHRIJVING	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Toelichting functies	27
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Besluit milieueffectrapportage	29
5.3 Geluid	31
5.4 Luchtkwaliteit	32
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Bodem	35
5.7 Water	36

5.8 Flora en fauna	38
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	39
5.10 Verkeer en parkeren	42
5.11 Bedrijven en milieuzonering	43
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 47
6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek	47
6.3 Bestemmingen	50
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 52
7.1 Kostenverhaal	52
7.2 Financiële haalbaarheid	52
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 53
8.1 Inspraak	53
8.2 Overleg	53
8.3 Vaststellingsprocedure	54
8.4 Beroep	54
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing woonfunctie	
Bijlage 2: Haalbaarheidstudie	
Bijlage 3: Vooroverlegreacties	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Waalre-dorp (hierna: Waalre) bevindt zich aan de Hoogstraat 6 een monumentaal voormalig kloostergebouw. Dit voormalige kloostergebouw is al jarenlang in gebruik als gemeenschapshuis voor het dorp. De naam van het gemeenschapshuis, “Het Klooster”, is ontleend aan het voormalige gebruik.

De gemeenteraad van Waalre heeft in november 2014 besloten voornemens te zijn “Het Klooster” te willen verkopen, tenzij een partij een businessplan aan de gemeente kan voorleggen dat voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden zoals vastgesteld door de raad in april 2015.

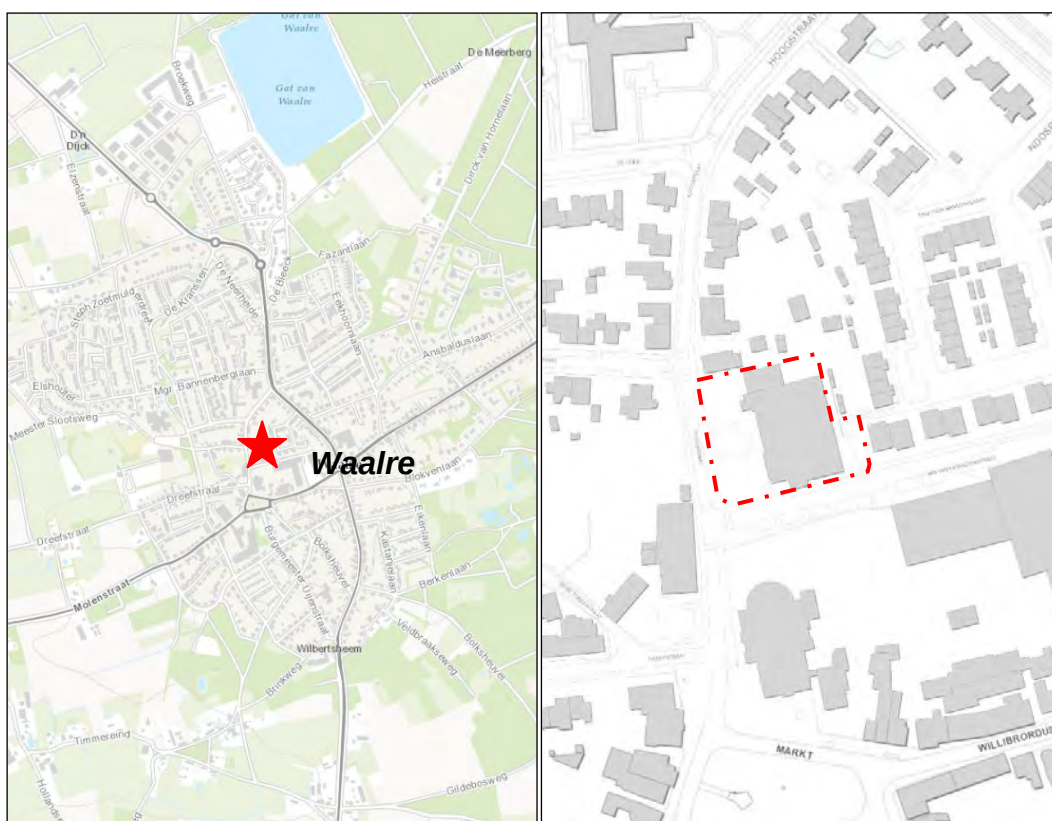
In de huidige situatie is het gebruik van het pand beperkt tot het gebruik ten behoeve van welzijnsinstellingen, onderwijsdoeleinden, openbare dienstverlening, kinderdagverblijf en dergelijke. In zowel het scenario waarbij door partijen uit de Waalrese samenleving Het Klooster wordt opgehouden als het scenario waarbij Het Klooster wordt verkocht, is een verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand wenselijk c.q. noodzakelijk om een (structureel) gezonde en duurzame bedrijfsvoering te kunnen voeren.

Voor wat betreft de verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt, naast de nu al toegestane sociaal-maatschappelijke functies, gedacht aan functies die passend zijn in een centrumomgeving zoals zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar).

Teneinde de gewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan omvat hiervoor de juridisch-planologische kaders.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat 6 in de kern Waalre. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Waalre, sectie A, nummer 5141. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Waalre weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



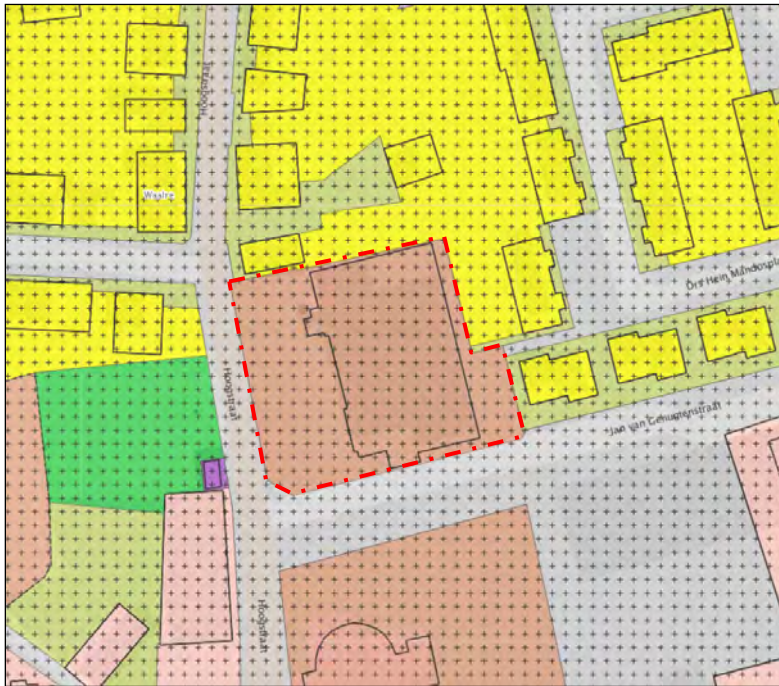
Afbeelding 1.1.: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Waalre” van de gemeente Waalre het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’ en is om het bestaande gebouw een bouwvlak gelegd. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn onder meer bedoeld voor een gezondheidscentrum, onderwijsvoorzieningen, openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen en welzijnsinstellingen. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen in verband met het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Waalre” is opgenomen in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Waalre" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden omvat functies zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar). Deze functies zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader voor gewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlage(n) waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie van Het Klooster en wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling

die dit plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het Klooster; historie

Het Klooster is in 1911 gebouwd in opdracht van de R.K. Willibrordus parochie ten behoeve van de zustercongregatie Dochters van Maria en Joseph. Het oorspronkelijk gebouwontwerp is van architect L. Kooken (Eindhoven) in traditionalistische stijl met motieven van de Um 1800-stijl. Het complex is representatief voor de zorg waarmee Kooken zijn ontwerpen afstemde op hun functie en omgeving. Ook zijn voorliefde voor de baksteenarchitectuur komt met name in de fijne detaillering tot uiting.

De zusters droegen zorg voor onderwijs en de verzorging van bejaarden en zieken. Op 6 mei 1912 beginnen zij met een "taalschool" voor 86 leerlingen, op 10 mei 1912 start de bewaarschool met 43 leerlingen en op 13 oktober 1912 openen de zusters het meisjespatronaat met 21 beschermelingen. Vanaf september 1912 maken er regelmatig gasten, op leeftijd, gebruik van het gasthuis.

Het oorspronkelijke gebouw is in de loop der jaren diverse malen uitgebreid. Zo werd het gasthuis in 1922 uitgebreid en is rond 1928 naast de kapel van het klooster, een nieuwe volume opgetrokken van twee verdiepingen met een zadeldak. Tussen dit nieuwe volume en het oude werd een verbindingsstuk geplaatst met een plat dak. Ook werd rond deze tijd de meisjesschool aan de achterzijde iets uitgebreid. In 1955 werd het gasthuis wederom verbouwd en is het achterliggende pand losgekoppeld van het oude gasthuis. De laatste uitbreiding van het gebouw heeft plaatsgevonden in 1963. Hierbij werd de voormalige meisjesschool uitgebreid door aan de zijkant en achterkant een aanbouw te realiseren.

In 1973 hebben de zuster het kloostercomplex verlaten en is het kloostergedeelte aangekocht door de gemeente Waalre voor de functie van gemeenschapshuis. Na het gereedkomen van basisschool De Wilderen in 1974 is de onderwijsfunctie in het complex opgeheven. Enkele jaren hierna, tot circa 1976, is een gedeelte waar de voormalige meisjesschool was gehuisvest nog in gebruik geweest voor de opvang van leerlingen. In dat zelfde jaar heeft de gemeente ook dit deel van het complex aangekocht.

In 1988 zijn er plannen gemaakt om het klooster om te bouwen tot ontmoetingscentrum/ gemeenschapshuis "Het Klooster". Hiervoor is een groot gedeelte van de meisjesschool afgebroken, een keuken gerealiseerd aan de achterzijde en werd een grote zaal opgetrokken.

In 2000 heeft het gehele complex de status van Rijksmonument verkregen. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 5.9.1.

In 2004 is het gebouw aangepast gemoderniseerd en is meer ruimte gecreëerd voor onderwijs, jeugd en de ouderen. Tegenwoordig is Het Klooster hoofdzakelijk een gastvrije ontmoetingsplek voor alle inwoners van Waalre (*Bron: Het Klooster Waalre*).

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. In de luchtfoto in afbeelding 2.1 is dit goed zichtbaar. Deze verharding bestaat uit het gebouw zelf en terreinverharding zoals de parkeerplaats aan de voorzijde van het gebouw.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto met daarin weergegeven het plangebied (Bing Maps)

Het plangebied is uitstekend bereikbaar via de Hoogstraat. Het gebouw is zowel toegankelijk via de oorspronkelijke hoofdingang aan de Hoogstraat, als de huidige hoofdingang aan de Jan van Genugtenstraat. Aan de voorzijde van het gebouw is een parkeerterrein aanwezig. De overige hier aanwezige en onbebouwde gronden zijn ingericht als gazon met enkele solitaire bomen. Afbeelding 2.2 geeft hier een beeld van. Afbeelding 2.3 geeft de huidige hoofdentree weer.

Ruimtelijk gezien is Het Klooster, samen met de St. Willibrorduskerk, het opvallendste gebouw aan de Hoogstraat en omgeving. Bijzonder opvallend ruimtelijk element is de

zichtlijn tussen Het Klooster en de Oude Kerk, deze wordt eveneens in afbeelding 2.3 weergegeven.



Afbeelding 2.2: Streetview-afbeelding voorzijde Het Klooster (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Huidige hoofdentree (links) en zichtlijn naar de Oude Kerk (rechts)(Bron: Centrumvisie Waalre-dorp)

2.2.2 Functionele structuur

Zoals al aangegeven doet Het Klooster momenteel met name dienst als ontmoetingsplek en er worden allerlei activiteiten en cursussen georganiseerd. In de omgeving komen diverse functies voor waarbij functioneel gezien grofweg onderscheid is te maken in het gebied ten noorden en ten oosten van Het Klooster en een gebied ten zuiden en westen van Het Klooster. De voornaamste functie in het gebied ten noorden en ten oosten van Het Klooster betreft de woonfunctie. Ten zuiden en westen van Het Klooster is sprake van een diversiteit aan functies als het ten westen gelegen parkachtige groen, de ten zuiden gelegen St. Willibrorduskerk en de diverse centrumfuncties die hier aanwezig zijn.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling (functiewijziging) die niet in strijd is met rijksbelangen. Wat betreft het nationaal belang met betrekking tot Rijksmonumenten wordt hier geconcludeerd dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de status van het gebouw als Rijksmonument. In paragraaf 5.9.1 wordt hier onder andere nader op ingegaan. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw Het Klooster, hiermee worden geen functies mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eer-

ste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. In afbeelding 3.1 wordt het processchema van de Ladder voor duurzame verstedelijking weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt verschillende functies mogelijk waaronder wonen en horeca. Voor het toevoegen van de woningen is een verantwoording opgesteld aan de hand van de “ladder voor duurzame verstedelijking”. De notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de toets volgt dat de mogelijkheden om wonen met het bestemmingsplan mogelijk te maken bijdraagt aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Waalre. De woningen in ‘Het Klooster’ mogelijk gemaakt worden (appartementen en grondgebonden woningen) komen tegemoet aan de regionale woningbehoefte naar meer appartementen en woon-zorgcombinaties.

Ten aanzien van horeca kan eveneens wordt eveneens voldaan aan de treden van de ladder.

Horeca in combinatie met de sfeervolle, monumentale uitstraling van het pand heeft een grote aantrekkingskracht. Het gebouw kan met zijn entourage en inrichting de horeca onderscheidend laten zijn ten opzichte van andere horeca in Waalre en omgeving. De

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

ontwikkeling speelt in op de toenemende behoefte van consumenten aan verrassing, inspiratie en 'beleving'. In kwalitatief opzicht is de horeca in Waalre traditioneel van aard. De lokale en regionale aanbod- en verzorgingsstructuur van horecavoorzieningen wordt door de ontwikkeling van Het Klooster per saldo versterkt. Er komt iets nieuws bij op een bijzondere locatie. Tegelijkertijd krijgt waardevol cultureel erfgoed een nieuwe economische drager, die goed past bij het historisch, religieuze verleden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

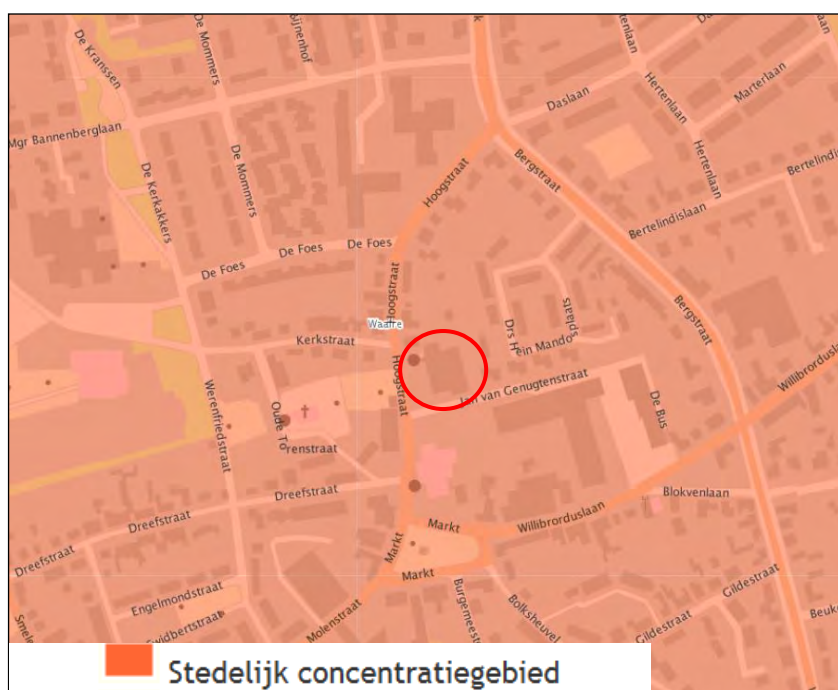
De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Een uitsnede van de 'Structurenkaart' is opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Uitsnede 'Structurenkaart' structuurvisie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig bestemmingsplan is met name het element 'zorgvuldig ruimtegebruik' van belang.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden aan Het Klooster ruimere gebruiksmogelijkheden toegerekend. Naast de al toegestane gebruiksmogelijkheden worden middels dit bestemmingsplan onder andere functies als zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar) mogelijk gemaakt. Een verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand is wenselijk c.q. noodzakelijk om een (structureel) gezonde en duurzame bedrijfsvoering te kunnen voeren. Hierbij wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt, de nieuwe functies vormen uitsluitend een aanvulling op de huidige gebruiksmogelijkheden van het gebouw. Het toestaan van extra functies in bestaande bebouwing voldoet aan de principes van 'zorgvuldig ruimtegebruik' en is zondermeer passend binnen het stedelijk concentratiegebied. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt met name verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving). Uit dit hoofdstuk blijkt dat door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster noodzakelijk is om een (structureel) gezonde en duurzame bedrijfsvoering te kunnen voeren. Een dergelijke bedrijfsvoering is noodzakelijk omdat hiermee de staat van onderhoud van het monument nauw samenhangt. Zonder concrete gebruiker zal er immers ook minder of geheel niet worden geïnvesteerd in de het onderhoud van het gebouw. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit de meest voorname kwaliteitswinst. Wat betreft lid 3 van dit artikel wordt verwezen naar 3.1.3, hieruit blijkt dat dit plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Zoals blijkt uit de bij de verordening behorende kaart is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan dit artikel uit de verordening wordt derhalve voldaan.

4.3 Nieuwbouw woningen

Wat betreft de onderbouwing van dit artikel wordt met name verwezen naar paragraaf 4.3 waarin wordt ingegaan op het gemeentelijk woningbouwbeleid. Zoals hieruit blijkt heeft de gemeente Waalre, conform de in regioverband gemaakte afspraken, nog een forse woningbouwopgave die zij dient te realiseren om te kunnen voldoen aan de behoefte. Derhalve wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie “Focus op Waalre”

Algemeen

Op 17 september 2013 is de structuurvisie ‘Focus op Waalre’ door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. De hoofdcoers van de gemeente richt zich op het zodanig verzilveren van de kansen dat dit niet ten koste gaat van de vele natuur-, cultuurhistorische- en woonkwaliteiten, maar juist leidt tot een versterking daarvan. Waalre wil deze authentieke en exclusieve waarden koesteren, behouden en versterken. Dit betekent niet dat gebied op slot gaan, juist door ontwikkelingen mogelijk te maken en hiervoor kaders en randvoorwaarden te formuleren, kan een kwaliteitsversterking bereikt worden.

Hierna wordt op de in dit kade relevante onderdelen uit de structuurvisie ingegaan.

Wonen en woonomgeving

De gemeente vindt het haar basisverantwoordelijkheid om op het gebied van wonen en woonomgeving in ieder geval:

- Voldoende woningen voor de eigen behoefte te bieden, dit voor alle doel- en leeftijdsgroepen;
- De juiste condities voor duurzaam, flexibel en levensloopbestendig wonen te bieden;
- De kwaliteit van de woon- en leefomgeving te behouden.

Binnen de kwantitatieve taakstelling kan een kwalitatieve verdeling worden onderscheiden naar sociale huur, sociale koop, middeldure koop en dure koop. Om aan deze vraag te voldoen is er in de gemeente Waalre een divers aanbod van woningbouwlocaties. In theoretische zin kan geconcludeerd worden dat er sprake is van voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave. In de gemeentelijke Woonvisie is het woningbouwprogramma opgenomen. De regionale afspraken voor toekomstige woningbouw worden momenteel in MRE-verband herijkt. Het MRE-verband (Eindhoven en de randgemeenten) maakt subregionale woningbouwafspraken voor de regio Eindhoven.

Over het algemeen is er voor de komende periode voldoende ruimte voor woningbouw om aan de behoefte tegemoet te komen. Wel is het noodzakelijk (ook om rekening te houden met de situatie dat bepaalde locaties vertragen) om op zoek te gaan en blijven naar nieuwe woningbouwlocaties. Duidelijk is dat dit in vergelijking met huidige ontwikkelingen en in het verleden, minder programmatisch en grootschalig zal geschieden. Woningbouwontwikkeling dient afgestemd te worden op de landschappelijke structuren en een bijdrage te leveren aan een kwaliteitsverbetering.

Het 'dorpse en groene karakter' is een belangrijke pijler van de woonkwaliteit in de gemeente. Waalre kent als gemeente geen 'echte' probleemgebieden. Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt. Het gaat hier om een samenspel van factoren als het aanwezige groen in de kern, het omringende landschap, voldoende parkeermogelijkheden, maar natuurlijk ook een (basis)voorzieningenpakket op bereikbare afstand.

Voorzieningen

Het thema voorzieningen is breed, het heeft zowel betrekking op sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen (zoals scholen, dorpshuizen, sport, sociale samenhang in het algemeen) én op de commerciële voorzieningen (zoals winkels, horeca en leisure). Per type voorziening is in de structuurvisie een korte beschrijving gegeven van de hoofdlijn(en) van beleid:

- Winkelvoorzieningen: behoud van een winkelcentrum voor in ieder geval de dagelijkse boodschappen in beide dorpen.

- Sport- en recreatieve voorzieningen: behoud van de voorzieningen voor de basis-sporten, de gemeente is faciliterend hiervoor. Met betrokken partijen wordt gezocht naar oplossingen voor noodzakelijke besparingen en het benoemen van verantwoordelijke partijen voor het beheer.
- Onderwijs: realiseren van brede scholen in de dorpen, streven naar een zo breed mogelijk gebruik en functies welke ook een (financiële) drager kunnen zijn.

Naast de basisverantwoordelijkheid, willen de gemeente op het gebied van voorzieningen zich extra inzetten voor:

- Behoud van de commerciële voorzieningen in de beide dorpskernen;
- Behoud van goede en voor een ieder goed bereikbare sociaal-maatschappelijke voorzieningen en het stimuleren, ondersteunen en versterken van die zorg-, onderwijs-, sportvoorzieningen en het verenigingsleven.

Economie en werken

Waalre is een dynamische gemeente met een vitaal economische gemeenschap. Speerpunten zijn de versterking van Waalre als vestigingslocatie voor zakelijke dienstverlening, benutten van het toeristisch-recreatief potentieel, blijvende aandacht voor het behoud van het industriële midden- en kleinbedrijf, behoud van winkelvoorzieningen in beide kerkdorpen en een gezonde agrarische sector.

Recreatie en toerisme

Op cultureel en cultuurhistorisch gebied is in Waalre sprake van een divers aanbod. Het gaat hierbij om diverse rijks- en gemeentelijke monumenten, een beschermd dorpsgezicht, het Waalres Museum en een groot aanbod van kunst in de openbare ruimte.

De gemeente Waalre wil meedenken, stimuleren en partijen uitnodigen om te komen met initiatieven die bijdragen aan de gemeentelijke visie met accenten in de vorm van kwaliteitsverhoging van de dagrecreatieve voorzieningen en een verlenging van de verblijfsduur van recreanten en toeristen in de gemeente door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Eén van de basisvertrekpunten die in dit kader van belang is, is dat een ontwikkeling moet bijdragen aan een kwaliteitsversterking van het gebied. Als voorbeeld wordt hierbij genoemd een versterking op het gebied van cultuur.

Doorwerking plangebied

Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster wordt ingezet op een structureel) gezonde en duurzame bedrijfsvoering. Hiertoe is het noodzakelijk dat de huidige gebruiksmogelijkheden verruimd worden met functies als zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar). Het toestaan van deze functies vergroot de kans op (een) nieuwe gebruiker(s), dit komt de monumentale waarde van dit bijzondere pand ten goede. Tevens draagt dit bij aan de gemeentelijke

doelstelling om wat betreft recreatie en toerisme in te zetten op een kwaliteitsverbetering wat betreft cultuur. Het op een goede wijze hergebruiken van een cultuurhistorisch waardevol pand als “Het Klooster” draagt hier aan bij. Immers, indien sprake is van een concrete gebruiker zal het pand ook actief onderhouden worden.

Functies als horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel dragen bij aan het speerpunt om Waalre als vestigingslocatie te versterken. Ook wordt met het toestaan van functies als zorg en woon-zorgcombinaties bijgedragen aan het beleidsuitgangspunt om voor een ieder goed bereikbare sociaal-maatschappelijke voorzieningen te kunnen bieden en om bijvoorbeeld zorg- en het verenigingsleven te stimuleren, ondersteunen en te versterken. Wat betreft de functie wonen wordt met name verwezen naar de volgende paragraaf.

3.3.2 Woonvisie 2013

Algemeen

De gemeenteraad van Waalre heeft de Woonvisie 2013 op 9 juli 2013 vastgesteld. De Woonvisie 2013 is een actualisatie van de Woonvisie 2009. Hoewel de hoofduitgangspunten uit de Woonvisie 2009 nog steeds overeind zijn gebleven, is de context sterk veranderd. Zo zal Waalre op termijn geen (eigen) groei meer kennen, hier dient de gemeente zich al op voor te bereiden. Tegelijkertijd dient er aandacht te zijn voor de korte termijnvragen op de woningmarkt. Het verenigen van die beide perspectieven is het wezen van deze nieuwe woonvisie. De woonvisie richt zich op de periode van 2012 tot en met 2021.

Kwalitatieve opgave

Op basis van de gemeten vraag en het bij verhuizing vrijkomend aanbod heeft het SRE een vraag-/aanbodbalans vastgesteld. Deze geeft de volgende tekorten en overschotten aan:

- Tekort in de huursector, met name appartementen in alle prijssegmenten met accent op duurderende huurwoningen;
- Tekort in de koopsector, met name appartementen;
- Kwetsbaar segment zijn de eengezinswoningen.

Deze uitkomsten zijn contrair aan de huidige woningvoorraad van Waalre, die voornamelijk bestaat uit grondgebonden koopwoningen (78%). Daarnaast geven de corporaties aan dat de vraag naar appartementen in de huur en koopsector volgens het SRE-onderzoek niet strookt met de praktijk.

Het SRE-onderzoek legt de overschotten en tekorten ook langs de huidige woningbouwplannen van Waalre. Daaruit blijkt:

- Een tekort aan plannen voor dure huurappartementen en goedkope koopappartementen.

- Teveel aan plannen voor eengezins koopwoningen en middeldure en dure koopappartementen.

Wonen met zorg

Ten tijde van het opstellen van de woonvisie waren op het terrein van wonen en zorg belangrijke ontwikkelingen gaande. Gerelateerd aan het wonen was het scheiden van wonen en zorg de meest relevante. Op verschillende fronten heeft scheiden wonen en zorg gevolgen, met name voor de doelgroep senioren. In dit kader relevant zijn:

- Het ramingsmodel van Companen geeft aan dat er momenteel op basis van de huidige populatie ca. 200 zorgplaatsen⁸ nodig zouden zijn. Rekening houdend met scheiden wonen en zorg tot en met ZZP4 VV zou het aantal intramurale zorgplaatsen over pakweg 10 jaar op ongeveer 140 zorgplaatsen liggen. Er ligt gerelateerd aan de eigen lokale behoefte dus nog een opgave.
- Er is een toename van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met extramurale zorg met ondersteuning/ontmoeting in de buurt of zelfs in het woongebouw) en zelfstandig wonen met extramurale zorg aan huis.
- Daarnaast wil een deel van de ouderen graag wonen in een woning die levensloopgeschikt is, zonder dat er (al) sprake is van een hulp- of zorgvraag. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt deze behoefte toe.

Gewenst programma versus woningbouwplanning 2012-2021 (kwalitatieve opgave)

In de onderstaande tabel is het gemeentelijk woningbouwprogramma afgezet tegen de (verwachte) gemeentelijke planning.

Woningcategorie	Gewenst programma in aantallen (%)	Huidige planning
Sociale huur (< € 681)		
• Nultreden	180 (20%)	141 (17%)
Vrije sector huur (> € 681)		
• Nultreden	120 (15%)	0 (0%)
Sociale koop (< € 194.000)		
• Grondgebonden	80 (10%)	90 (11%)
Middeldure koop (€ 194.000-333.000)		
• Grondgebonden	340 (40%)	336 (40%)
Dure koop (> € 333.000)		
• Grondgebonden	120 (15%)	273 (33%)
• Totaal	840 (100%)	640 (100%)

Afbeelding 3.3: Gewenst woningbouwprogramma en gemeentelijke plannen 2012-2021

In kwantitatieve zin heeft Waalre voldoende plancapaciteit voor handen om invulling te geven aan de woningbouwplanning. Zeker tot pakweg 2015 is er voldoende harde plancapaciteit aanwezig. Een deel van de plannen die daarna aan snee komen moeten planologisch-juridisch nog hard gemaakt worden. Daar bovenop beschikt de gemeente nog over een reservoir aan potentiële plancapaciteit dat als potentieel achter de hand kan

worden gehouden. Een zekere overcapaciteit is ook nodig omdat nogal wat planuitval of vertragingen te verwachten is.

Wat betreft de plancategorieën zien we grote overeenkomsten tussen behoefte en plannen op twee punten na:

- De plannen vertonen een veel groter aandeel vrije sector (koop)woningen dan het gewenste programma aangeeft (33% vs. 15%).
- Het gewenste programma zet ook in op vrije sector huur, met name om middeldure huurappartementen (pakweg vanaf €680,= tot €900,=) te realiseren. Daarvoor zijn geen nog plannen, omdat er ondanks enkele pogingen nog geen investeerder is gevonden voor dit segment in Waalre.

Het streven van de gemeente is meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te bieden in de planontwikkeling van nieuwe en bestaande locaties. Denk aan meer globaal bestemmen en organisch ontwikkelen, zodat beter op de fluctuerende marktomstandigheden kan worden ingespeeld. Dit alles zonder het woningbouwkader voor de komende tien jaar uit het oog te verliezen in kwalitatieve zin.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt wonen mogelijk binnen 'Het Klooster'. Voor deze functie is een verantwoording opgesteld aan de hand van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De notitie (laddertoets) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de toets volgt dat de mogelijkheden om wonen met het bestemmingsplan mogelijk te maken bijdraagt aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Waalre. Indien er woningen in 'Het Klooster' worden gerealiseerd komen die tegemoet aan de regionale woningbehoefte.

3.3.3 Centrumvisie Waalre-dorp

Met de Centrumvisie Waalre-dorp wordt een ruimtelijk functionele koers aangegeven voor de ontwikkelingsrichting van het centrum van Waalre. In de visie is 'Het Klooster' specifiek benoemd en wordt aangegeven dat hier een meer commerciële invulling in de toekomst voorstelbaar is. Functies als een kinderdagverblijf of zorg kunnen ook ontmoetingen stimuleren. In de gebiedsgerichte toelichting van de centrumvisie grenst 'Het Klooster' en de ruimte aan de voorzijde aan de gebieden 'Horecaplein en voormalige bibliotheek' en 'De ruimte rondom de Oude kerk'. In het deelgebied 'Horecaplein en voormalige bibliotheek' worden er kansen gezien om de horecafunctie aan de Markt te versterken en wordt het pand van de voormalige bibliotheek, dat ter plaatse van 'Het Klooster' aan de westzijde van de Hoogstraat ligt, als concrete kans gezien om hier horeca te vestigen. Door ook een vorm van horeca in 'Het Klooster' toe te staan kan het gebied als verblijfsruimte en 'huiskamer van Waalre' verder versterkt worden. Voor het deelgebied 'Horecaplein en voormalige bibliotheek' is het uitgangspunt om de bestaande kwaliteiten te behouden en meer toegankelijk te maken. De wens is er voor een pad tussen 'Het Klooster' en de Oude kerk voor het maken van een rondje rondom de kerk.

De functie 'Wonen' is in de visie in zijn algemeenheid benoemd. De gemeente Waalre streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Om dat te realiseren zijn er meer huurwoningen, eengezins- en starterswoningen nodig. Ook met het oog op de vergrijzing en de gewenste doorstroming is er ook behoefte aan geschikte woningen voor onder andere ouderen. Met woningbouw kan de levendigheid en de leefbaarheid van het centrum worden versterkt.

Waalre natuurlijk bijzonder

Met de visie "Waalre natuurlijk bijzonder" heeft de gemeenteraad in januari 2016 een verdieping op de "Centrumvisie Waalre-dorp" vastgesteld. Na diverse sessies met het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en een klankbordgroep werd duidelijk dat drie thema's, in onderlinge samenhang, kansrijk werden geacht, te weten: **culinair**, **natuurlijk** en **cultuur & historie**.

In beginsel zullen alleen ontwikkelingen, evenementen en activiteiten die passend zijn binnen tenminste één van de, maar bij voorkeur de combinatie van alle, thema's worden ondersteund en gefaciliteerd.

Culinair Waalre

Terrassen, proeverijen, Michelin, detailhandel rond topproducten, kookstudio's, slowfood, wijn en spijs, sigaren, bonbons. Streekproducten, consumeren/kopen/produceren. Kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, recreatie en toerisme, fietsershotel, daar wordt aan gedacht bij Waalre-dorp: Culinair.

Bij benadering vanuit dit thema wordt zeker ruimte gezien voor meer horeca (eetcafé, restaurant) met bijbehorende terrasjes. Ook een hotel en/of B&B (verblijfsaccommodatie) is wenselijk en kansrijk, zeker in relatie met het thema 'Natuurlijk' en een uitbreiding toeristisch-recreatieve mogelijkheden door bijvoorbeeld wandel- en fietsroutes. Van belang is ook dat 'Culinair' op een juiste manier moet worden uitgelegd, de term lijkt gericht op select en exclusief karakter, maar er moet ook ruimte zijn voor meer laagdrempelige en toegankelijke horeca. Streekproducten en activiteiten als een culinair festival bieden mogelijkheden in relatie met de andere thema's. De bijzondere panden aan de Markt in Waalre-dorp kunnen hierbij een passend historisch decor bieden.

Natuurlijk Waalre

Duurzaamheid, gezond leven en bewegen, gezond en natuurlijk voedsel consumeren en kopen, gezond en natuurlijk voedsel produceren, een natuurlijk ingerichte omgeving, biodiversiteit, stadslandbouw, energiezuinig of neutraal, groene energie, ruimte voor fietsers en voetgangers, ruimte voor OV, oplaadpalen voor fietsen en auto's, schoon drinkwater, daar wordt aan gedacht bij Waalre-dorp: Natuurlijk.

Het centrum van Waalre-dorp heeft een snelle, directe verbinding naar het groene buitengebied. Dit biedt mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren. Er dient aandacht te zijn voor de verbinding tussen dorp en omliggende natuur door wandelfietsroutes en de versterking hiervan (o.a. Markt als begin en/of eindpunt van wandel- of fietsroutes,

verbinding Loon, Kempen). In het centrum van Waalre-dorp kunnen bezoekers verblijven en zo profiteren van de verbinding naar het groen. De inrichting van het openbaar gebied, die enerzijds passend moet zijn bij het cultuurhistorisch karakter en anderzijds ruimte moet bieden voor voorzieningen zoals een watertappunt en oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's, kan hierin een rol spelen.

Waalre-dorp Natuurlijk heeft een duidelijke relatie met Waalre-dorp Culinair door streekproducten te serveren in passende eetgelegenheden of te verkopen. Maar ook kan gedacht worden aan een lokaal gebrouwen bier.

Cultuur & historie

Verhalen vertellen, cultuurhistorie zichtbaar maken in panden, groen en de ruimte, nieuwe monumenten maken, cultuurhistorische routes, evenementen organiseren. In tweede instantie, kunst, cultuur, galeries, daar wordt aan gedacht bij Waalre-dorp: Cultuur & historie.

De sfeer op en rondom de Markt in Waalre-dorp is bijzonder, mede vanwege de beeldbepalende (historische) panden en groene ruimte. Deze omgeving biedt een historisch decor voor activiteiten en evenementen en aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen, die moeten passen bij de sfeer en het karakter van Waalre-dorp. De verhalen van vroeger kunnen hier weer gaan herleven, zoals de geschiedenis van linnenweverijen en sigarenfabriek. Het Waalres Museum en Waalres Erfgoed kunnen veel betekenen voor invulling van dit thema. Er liggen kansen voor wandel- en fietsroutes, evenementen in het verlengde van de historie van Waalre. Aanknopingspunten kunnen bijvoorbeeld zijn de ontstaansgeschiedenis van de Markt, de verbinding tussen Markt, Klooster en Oude Toren, Antoon Coolen, Jan Bijnen en de historische bedrijvigheid in Waalre-dorp.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan sluit aan op de ontwikkelingswensen die in de Centrumvisie en de verdieping daarop zijn benoemd. De hoofdkeuze om 'Het Klooster' een meer commerciële invulling te geven wordt met onderhavig bestemmingsplan gefaciliteerd. Daarbij wordt de uitwerking overgelaten aan initiatieven uit 'de markt'. De verruiming van functies zoals het mogelijk maken van woningbouw en horeca vergroten de toekomstbestendigheid van het pand en kunnen daarmee een bijdrage leveren aan de visie om de horecafunctie aan de Markt te versterken en met woningen levendigheid en leefbaarheid aan het centrumgebied toe te voegen.

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster wordt tevens een bijdrage geleverd aan de thema's zoals deze zijn geformuleerd in de verdieping "Waalre natuurlijk bijzonder". Zo biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheden om een horecaconcept te realiseren in Het Klooster.

Door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het pand wordt een cultuurhistorisch waardevol pand in Waalre ook naar de toekomst toe behouden. Het behoud van dergelijke panden draagt bij aan het behoud van de sfeer en karakter van Waalre-dorp, dit sluit uitstekend aan bij de verdiepingsvisie “Waalre natuurlijk bijzonder”.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.1 al aangegeven is de gemeenteraad van Waalre voornemens om Het Klooster te verkopen. Doordat de exploitatiemogelijkheden van het pand in de huidige situatie beperkt is, acht de gemeenteraad een verruiming van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand wenselijk c.q. noodzakelijk. Dit ook met het oog op het feit dat een toekomstige eigenaar een (structureel) gezonde en duurzame bedrijfsvoering moet kunnen blijven voeren.

Met dit bestemmingsplan wordt wat betreft de verruiming van de gebruiksmogelijkheden, naast de nu al toegestane sociaal-maatschappelijke functies, gedacht aan functies die passend zijn in een centrumomgeving. Het betreft hier onder meer zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar).

4.2 Toelichting functies

4.2.1 Zorg, woon-zorgcombinaties

Zorg en woon-zorg combinaties zijn functies waar in deze tijd, met het oog op het toenemend aantal zorgbehoevenden, behoefte naar is. Het Klooster kan voor functies als zorg of een combinatie van wonen en zorg bij uitstek een rol vervullen. Van oudsher heeft Het Klooster dienst gedaan als gasthuis voor de verzorging van senioren en zieken, ook in de toekomst zou Het Klooster die functie weer kunnen vervullen voor de kern Waalre.

4.2.2 Wonen

Wonen is tevens een functie die in Het Klooster wordt toegestaan. Het betreft hier niet-grondgebonden woningen in de vorm van maximaal 30 studio's/appartementen. De studio's/appartementen kunnen zowel verhuurd (sociale huur als ook (middel)dure huur) als verkocht (kleinere studio's tot grotere luxe appartementen) worden. De gemeente staat daarnaast open voor bijzondere woonvormen die een bijdrage leveren aan het behoud van het monument. In dat kader is door het Gelders Genootschap/Tarra/MKplus in het kader van de mogelijkheden tot herbestemming het realiseren van vier dorpsvilla's onderzocht. Het onderzoek³ geeft aan dat het realiseren van vier dorpsvilla's in een monumentaal complex als het klooster het maakt tot een unieke woonfunctie in Waalre en die

³ Haalbaarheidsstudie herbestemming MFC Klooster Waalre, 22 februari 2016, Gelders Genootschap/Tarra/MKplus

zin een aanwinst voor de kern. Het unieke karakter van zo'n herbestemming geeft een extra impuls voor de kopersmarkt in het midden- en hogere segment.

4.2.3 Horeca en bed & breakfast

Het Klooster biedt vanwege de ligging, uitstraling en het karakter goede kansen voor verschillende vormen van horeca, waaronder een onderscheidend horecaconcept. Door de uitstraling van het pand is sprake van een grote aantrekkingskracht op specifieke horecaconcepten. Het gebouw kan met zijn entourage en inrichting het horecaconcept onderscheidend laten zijn ten opzichte van andere horeca in Waalre en omgeving.

De regels van dit bestemmingsplan staan diverse vormen van horeca toe, waaronder een hoogwaardig horecaconcept, een horecaconcept met een select en exclusief karakter, een innovatief horecaconcept maar ook aan een horecaconcept waar men met name gebruik maakt van (biologische) streekproducten.

4.2.4 Commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid

Qua commerciële dienstverlening wordt in eerst instantie gedacht in de richting van bijvoorbeeld reis- en uitzendbureaus, hypotheekwinkels, makelaars, kantoren met een baliefunctie en dergelijke maar ook kappers, pedicures, huidverzorging, fysiotherapie, podotherapie en fitness. Het betreffen hier slechts voorbeelden, ook andere functies dan hiervoor genoemd zijn denkbaar.

Voor lichte bedrijvigheid biedt Het Klooster eveneens mogelijkheden. Onder lichte bedrijvigheid wordt verstaan die vormen van bedrijvigheid die over het algemeen goed zijn in te passen in een woonomgeving en geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Om te verzekeren dat het uitsluitend lichte bedrijvigheid betreft is in de regels vastgelegd dat uitsluitend bedrijvigheid in de categorie A en B zijn toegestaan binnen Het Klooster.

4.2.5 Ondersteunende detailhandel

Indien de huidige detailhandelsstructuur van Waalre wordt bekeken dan blijkt reguliere zelfstandige detailhandel in Het Klooster niet te passen binnen de huidige detailhandelsstructuur van Waalre. Bijzondere detailhandelsconcepten vestigen zich ook bij voorkeur binnen de bestaande detailhandelsstructuur, onder bijzondere omstandigheden kan binnen Het Klooster een bijzonder detailhandelsconcept worden toegestaan. Hiervoor geldt echter dat dit middels dit bestemmingsplan niet mogelijk wordt gemaakt. Op basis van een concreet initiatief kan een afweging gemaakt worden ten aanzien van locatiekwaliteit, maatvoering, bestaande panden en effecten op de bestaande structuur. Indien wordt besloten hier medewerking aan te verlenen dan zal hiervoor een separate procedure doorlopen moeten worden.

Ondersteunende detailhandel wordt middels dit bestemmingsplan wel toegestaan. Hierbij moet gedacht worden aan die vormen van detailhandel die een aanvulling vormen op de toegestane hoofdfuncties. Voorbeelden hiervan zijn ondersteunende detailhandel als onderdeel van een horecabedrijf (verkoop streekproducten/ verse producten) of zorg (verkoop zorgproducten in een zorgwinkel).

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.⁴ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer;

als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2).

Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw. Middels deze verruiming worden, in aanvulling op hetgeen op basis van het geldend bestemmingsplan al is toegestaan, functies als zorg, woonzorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar). Het plangebied van dit bestemmingsplan is aanzienlijk kleiner dan 100 hectare, er kunnen maximaal 30 woningen mogelijk worden gemaakt en het plangebied en de daarbinnen aanwezige maximale planologische mogelijkheden leiden niet tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend een ontwikkeling mogelijk die ruimschoots beneden de drempelwaarden blijft.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op ruim 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet (verruiming gebruiksmogelijkheden) en gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zal van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 450 meter van het plangebied. Van een externe werking van op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort verder niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bêlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van onder meer woningen mogelijk gemaakt.

5.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen in een 30 km/u zone. Ook de wegen in de omgeving van het plangebied betreffen 30 km/u wegen. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt.

Industrielawaai

In Waalre komen geen gezoneerde industrieterreinen voor. Het aspect industrielawaai kan derhalve buiten beschouwing blijven.

5.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Wat betreft wegverkeerslawaaï kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied gerealiseerd worden.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 30 nieuwe woningen. Met deze woningbouw-aantallen blijft het totaal aantal woningen ruimschoots beneden de drempelwaarde van de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Daarnaast blijkt uit paragraaf 5.10 dat met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden planologisch gezien geen sprake is van een toename voor wat betreft verkeersbewegingen.

Dit bestemmingsplan en de daarin voorziene ontwikkeling, de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Het Klooster, kan dan ook worden aangemerkt als een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

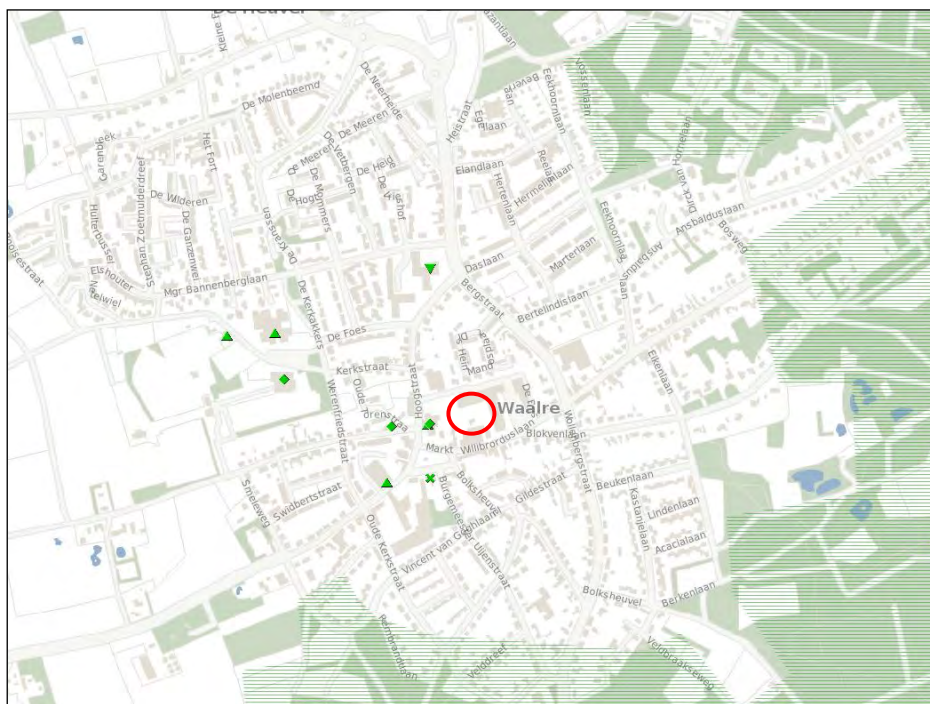
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden worden ook extra (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan in het plangebied waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Middels de Risicokaart is beoordeeld of deze risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Overige transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn eveneens niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

5.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.6.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw mogelijk gemaakt. De nieuwe functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet gevoeliger dan de functies die al zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is geen sprake van een uitbreiding van het gebouw en vinden geen nieuwe bodemingrepen plaats die zouden kunnen leiden tot verontreinigingen van de bodem.

Gezien het vorenstaande kan redelijkerwijs worden afgezien van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande mag ervan worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

5.7.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water' van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen en hoe die te bereiken voor de periode 2016-2021 zijn opgenomen in het waterbeheerplan 'Waardevol Water'. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het beheersgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.7.2 Onderzoek

Onderstaand is aangegeven op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan.

Nieuwe watersysteem plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Er is geen sprake van een toename van bebouwing of andere verharding. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² geen compensatie vereist is. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan niet voorziet in extra verhardingsmogelijkheden, is in dit kader dan ook geen compensatie vereist.

De omgang met hemelwater wijzigt in principe niet. Waar mogelijk zal het vallende hemelwater worden geïnfiltreerd, hiervoor zijn aan de voorzijde van het gebouw mogelijkheden. Extreme hoeveelheden hemelwater worden bij voorkeur niet geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater waar mogelijk wordt geïnfiltreerd, in bijvoorbeeld het gazon aan de voorzijde van het gebouw, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, ingeval van verbouwingen of andere aanpassingen aan het gebouw zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal net als in de huidige situatie op het gemeentelijk rioleringsstelsel in de Hoogstraat worden geloosd. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten aangezien dit rioleringsstelsel berekend is op afwaterhoeveelheden behorende bij een school/ ontmoetingscentrum.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de het Brabants Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit de EHS en de Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux ligt op ruim 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot dit gebied, het feit dat dit bestemmingsplan planologisch gezien niet voorziet in extra verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.10) en het feit dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw zijn significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied niet te verwachten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening te worden gehouden met wettelijk beschermde gebieden.

Planologische gebiedsbescherming

De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 450 meter van het plangebied. De Groenblauwe Mantel is gelegen op ruimere afstand van het plangebied. Vanwege de ligging van het plangebied buiten de EHS en de Groenblauwe Mantel hoeft hier in de planvorming verder geen rekening mee te worden gehouden.

Flora- en faunawet

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor wat betreft het bestaande gebouw. Van de sloop van (delen van) het gebouw of andere grootschalige bouwkundige aanpassingen is vooralsnog geen sprake. Ook het aanwezige groen, waaronder de solitaire bomen aan de voorzijde van het gebouw, blijven behouden.

Voor zover al sprake is van beschermde flora en/of fauna binnen het plangebied heeft de planwijziging dan ook niet tot gevolg dat vaste rust- en/of verblijfsplaatsen, foerageergebied, migratie- en/of vliegroutes worden aangetast of verdwijnen. Er is dan ook geen sprake van nadelige effecten door de planwijziging voor eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna die het uitvoeren van een quickscan flora & fauna noodzakelijk maken.

Daarnaast blijft de Flora- en faunawet, bijvoorbeeld bij de sloop van gebouwen, ook buiten de regels van dit plan van toepassing.

5.8.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het provinciaal beleid voor wat betreft de planologische gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 5) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Zoals eerder aangegeven is het gebouw wel aangemerkt als Rijksmonument. Hierna is de *omschrijving* en de *waardering* uit de redengevende omschrijving weergegeven:

Omschrijving

Het monument bestaat uit een tweelaags hoofdgebouw onder schilddak met risaliserende zijvleugels onder zadeldaken tussen tuitgevels. De hoofdbouw wordt geflankeerd door zijvleugels. In de rechtere vleugel bevindt zich een eenlaags kleuterschool met oostelijk hierachter de meisjesschool. In de linkervleugel bevindt zich de kapel. Noordelijk hieraan grenst het bejaardenhuis.

In het dak, dat belegd is met verbeterde Hollandse pannen, bevinden zich zes dakkapellen met pironbekroning en vensters met kleine roedenverdeling. De nok van de daken van de zijvleugels liggen haaks op die van de hoofdbouw.

Aan de straat voor de kapel staat een vierkante klokketoren onder torendak belegd met natuurstenen leien. De toren, die drie geledingen heeft is bekroond door een haanvormige windwijzer. Het gebouw is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in kruisverband. In de gevels natuursteendecoraties en sierankers. De risaliserende hoofdingang heeft een rondbogig bovenlicht met een driehoekige bekroning.

De muuropeningen op de begane grond zijn voorzien van ellipsbogen. Op de verdieping bevinden zich kloostervensters en op de begane grond kruisventers. Beide zijn voorzien van een kleine roedeverdeling.

In de westgevel van de kapel bevindt zich een samengesteld venster met natuursteen bladdecoratie en glas-in-lood. Hieronder in een rondboognis een beeld van de H. Wilgefortis.

Waardering

Het klooster met kapel en kleuterschool is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties rond 1900 en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, die vernieuwing van het kloostertype beoogde door terug te grijpen op egiptische stromingen, en is tevens van belang als voorbeeld van het werk van de architect Kooken. Het is uitwendig gaaf bewaard gebleven.

Voor het behoud van het monument is de verruiming van de gebruiksmogelijkheden noodzakelijk. Enkel door een verruiming van de gebruiksmogelijkheden kan een (structurele) gezonde en duurzame bedrijfsvoering worden gevoerd. Indien het gebouw geëxploiteerd wordt zal ook worden geïnvesteerd in het onderhoud van het gebouw, hierdoor blijven de waarden van dit rijksmonument behouden. Zonder functie en/of zonder gebruiker is er geen aanleiding om actief te investeren in het onderhoud van het gebouw. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden derhalve gewenst.

Haalbaarheidsstudie herbestemming MFC Klooster Waalre

In een haalbaarheidsstudie is door het Gelders Genootschap/Tarra/MKplus beoordeeld in hoeverre de voorgestelde mogelijkheden voor herbestemming de monumentale waarden van het klooster aantasten. Het onderzoek⁶ concludeert dat de waarden van het complex met name zijn gelegen in die delen die nog herkenbaar zijn als onderdeel van het oorspronkelijke klooster uit 1911. Dit geldt voor de kapel, het hier aan de zuidkant op aansluitende kloostergedeelte en de kleuterschool. Deze drie delen hebben een hoge waarde. Hoewel er in het interieur van deze delen meerdere late wijzigingen hebben plaatsgevonden, is de oorspronkelijke structuur nog vrij goed intact. Bij toekomstige verbouwingen is het van belang dat deze structuur behouden blijft.

Het bejaardenhuis (noordelijk tegen de kapel) uit de jaren '50 is interessant als tastbare herinnering aan de ontwikkeling van het klooster en de werkzaamheden van de Zusters van de Choorstraat. Dit volume heeft een positieve waarde. Dit betekent dat behoud van het volume in hoofdvorm wenselijk is. Met het interieur kan iets vrijers worden omgesprongen dan met het interieur van de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool.

De voormalige meisjesschool (de vleugel aan de zuidzijde, achter de kleuterschool) behoort tot de oorspronkelijke opzet van het complex. Het is echter zodanig ingebouwd, ingekort en gewijzigd, dat niet meer van een hoge waarde gesproken kan worden. Dit deel heeft een positieve waarde.

De platte aanbouw uit 1963 tegen de zuidgevel van de meisjesschool heeft een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging – of zelfs sloop- is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex. De keuken en de grote zaal uit 1988 hebben een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging – of zelfs sloop- is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex.

De glazen ingangspartij uit 2005 heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie een indifferente waarde.

Conclusie

⁶ Haalbaarheidsstudie herbestemming MFC Klooster Waalre, 22 februari 2016, Gelders Genootschap/Tarra/MKplus

Onderhavig bestemmingsplan maakt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand mogelijk. De massavorm van het pand wordt hierbij niet gewijzigd. Mogelijk dat met een andere gebruiksmogelijkheid delen van het pand intern worden aangepast/verbouwd. Voor de kapel, aansluitend kloostergedeelte en kleuterschool wordt geadviseerd om de oorspronkelijke structuur intact te houden.

5.9.2 Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek en conclusie

Zoals in paragraaf 1.3 verwoord geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de regels bij deze dubbelbestemming is –samengevat- bepaald dat bij grond- en/of bouwwerkzaamheden met een groter oppervlak dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw. Middels dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die eventuele archeologische waarden kunnen schaden. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan. Op deze wijze is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende zeker gesteld.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan Het Klooster in de huidige situatie in zijn geheel worden gebruikt ten behoeve van onder andere een gezondheidscentrum, onderwijsvoorzieningen, openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen en welzijnsinstellingen. Van deze functies is een gezondheidscentrum één van de meest verkeersgenererende functies. Op basis van de CROW-uitgave "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317, oktober 2012) geldt voor een gezondheidscen-

trum een gemiddelde verkeersgeneratie van 17,1 verkeersbewegingen⁷ per behandelkamer.

In vergelijking met de functie gezondheidscentrum, die dus binnen het gehele gebouw kan worden uitgeoefend, kennen de nieuwe functies zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar) op basis van de CROW-uitgave een lagere verkeersgeneratie. Planologisch gezien is dan ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen maar van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet met dit bestemmingsplan. De ontsluiting van het parkeerterrein in het plangebied blijft op een zelfde wijze plaatsvinden. Zoals in de volgende paragraaf wordt toegelicht is er ook geen reden om dit parkeerterrein uit te breiden.

Daarnaast blijven de huidige in- en uitgangen tot het gebouw behouden en wordt voorts nog niet voorzien in nieuwe in- en/of uitgangen tot het gebouw.

5.10.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de functies die gebruik (gaan) maken van Het Klooster wordt deels opgevangen op het bestaande parkeerterrein aan de voorzijde van het gebouw en deels op de aanwezige parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Zo biedt de parkeerplaats aan de Jan van Genuytenstraat (de parkeerplaats bij de Albert Heijn) ruim voldoende parkeerplaatsen om ook de resterende parkeerbehoefte van Het Klooster op te kunnen vangen. Gezien het feit dat in de omgeving ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is er geen noodzaak om het bestaande parkeerterrein voor het gebouw uit te breiden.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren. Daarnaast is de miliewetgeving van toepassing.

⁷ Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk (Bron: CBS Statline), Stedelijke zone: Schil centrum

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁸ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.11.2 Onderzoek

Invloed nieuwe functies op de omgeving

Naast de al toegestane functies ter plaatse van het plangebied, maakt dit bestemmingsplan functies als zorg, woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, commerciële dienstverlening, lichte bedrijvigheid en ondersteunende detailhandel (al dan niet in combinatie met elkaar). De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie, deze functie leidt dan ook niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

De overige functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betreffen functies die kunnen worden ingeschaald in de milieucategorie 1 of maximaal 2. Uitgaande van een maximale milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies indien sprake zou zijn van een 'rustige woonwijk'. Gelet op de omgeving en de andere functies als wonen in de omgeving, kan redelijkerwijs echter worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis van dit uitgangspunt kan de hiervoor genoemde richtafstand met één afstandstap verkleind worden tot 10 meter.

Gerekend vanuit de grens van het bestemmingsvlak (rand plangebied) vallen enkele woningen binnen de richtafstand van 10 meter. Dit betreft de woning aan de Hoogstraat 10 en het eerste appartementengebouw (4 wooneenheden) aan de Jan van Genugtenstraat ten oosten van het plangebied. Voor wat betreft de beoordeling of door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen, is het van belang om te beoordelen of door dit bestemmingsplan functies mogelijk worden gemaakt die een wezenlijk andere en grotere milieubelasting kennen dan de al toegestane functies.

Indien de op basis van het geldend bestemmingsplan toegestane functies in acht worden genomen dan blijken deze functies veelal gerekend te worden tot de milieucategorie 2

⁸ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

(onderwijs, kinderdagverblijf, buurt- en clubhuizen, gezondheidscentrum etc.). Gezien het feit dat met dit bestemmingsplan functies mogelijk worden gemaakt in de milieucategorie 1 (minder milieubelastend) en 2 (een zelfde milieubelasting), is van een andere of grotere milieubelasting op de betreffende woningen geen sprake. Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een (extra) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze omliggende milieugevoelige functies. Aangenomen mag worden dat ter plaatse van deze woningen sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Invloed omgeving op de nieuwe functies

Binnen het plangebied worden middels de verruiming van de gebruiksmogelijkheden nieuwe milieugevoelige functies als wonen en wonen in combinatie met zorg mogelijk gemaakt. Ten noorden en ten oosten van het plangebied komen enkel woningen voor, zoals eerder aangegeven wordt de functie 'wonen' niet gezien als milieubelastend.

Ten zuiden en ten westen van het plangebied komen wel andere functies voor zoals de St. Willibrorduskerk, een supermarkt en andere centrumgerelateerde functies. In alle gevallen betreft het hier functies die, ook gezien de ter plaatse geldende bestemmingen (binnen de bestemmingen worden functies als detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren toegestaan) worden gerekend tot maximaal de milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van maximaal 10 meter. Alle milieubelastende functies/ bestemmingen zijn gelegen op een grotere afstand dan 10 meter uit de gevel van het gebouw. Vanuit het oogpunt van milieuzonering vormen de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies dan ook geen belemmering.

Functies in het plangebied

Middels de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw worden zowel milieugevoelige functies als milieubelastende functies in het gebouw mogelijk gemaakt. Voor de hiervoor gedane beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage 1 van de VNG-uitgave. Deze bijlage omvat een lijst van bedrijfsactiviteiten en gaat uit van het creëren van een bepaalde afstand tot functies onderling. Ingeval van een plangebied waarbij diverse functies boven of direct naast elkaar kunnen worden gesitueerd, is deze bijlage echter niet goed toepasbaar. Voor gebieden waar sprake is van een bepaalde menging van functies of waar functiemenging wordt nagestreefd is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten ontwikkeld, de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Deze is afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 maar kent een andere categorietoelichting, te weten de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanig milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaan-trekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt tot welke categorie de nieuwe milieu-belastende functies worden gerekend die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een woon-zorgcombinatie wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave. Enigszins vergelijkbaar qua milieubelasting is een 'verpleeghuis', het type wonen en zorg is echter wel verschillend in die zin dat hierbij over het algemeen sprake is van minder milieubelasting.

<i>Nieuwe functie</i>	<i>Categorie</i>
Zorg	B
Woon-zorgcombinaties	B
Horeca	A
Commerciële dienstverlening	A
Lichte bedrijvigheid	A en B (vastgelegd in de regels van dit bestem-mingsplan)
Ondersteunende detailhandel	A

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat, mits wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit (categorie A) of een bouwkundige scheiding (categorie B) wordt aangebracht, ter plaatse van de milieugevoelige functies in het plangebied een aan-vaardbaar woon- en leefklimaat valt te realiseren.

5.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ont-wikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)

In de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningsregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

In dit lid is een algemene bepaling met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken opgenomen.

Algemene bepaling over ondergeschikte bouwdelen

Middels dit artikel is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen, specifiek benoemd in het artikel, bouw- en bestemmingsgrenzen met niet meer dan 1 meter mogen overschrijden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt hierna kort aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.3.1 Gemengd (Artikel 3)

Gebruik

Vanwege de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in het plangebied is een mix aan functies toegestaan. Gelet op de diversiteit in toegestane functies is gekozen voor een bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming worden naast de al op basis van het geldend bestemmingsplan toegestane functies, functies als woon-zorgcombinaties, wonen, horeca, bed & breakfast, commerciële dienstverlening, bedrijvigheid in de categorie A en B en ondersteunende detailhandel toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels zijn diverse soorten gebruik aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens is verduidelijkt dat ingeval van horeca, sprake moet zijn van een horecabedrijf in combinatie met een leerwerkbedrijf, een horecabedrijf met een onderscheidend en/of hoogwaardig concept, een horecabedrijf met een select en exclusief karakter, een horecabedrijf met een innovatief concept of een horecabedrijf waarbij hoofdzakelijk ge-

bruik gemaakt wordt van (biologische) streekproducten. Een combinatie van het vorenstaande is uiteraard mogelijk.

Bouwen

De bouwregels uit het geldend bestemmingsplan zijn onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan. Enkel is een toevoeging gedaan in verband met het toegestane maximum aantal wooneenheden dat gebouwd mag worden.

6.3.2 Waarde – Archeologie (artikel 4)

Gebruik

Zoals in paragraaf 5.9.2 verwoord is de bestemming 'Waarde – Archeologie' uit het geldende bestemmingsplan onverkort overgenomen in dit plan. Middels deze dubbelbestemming wordt de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden geregeld.

Bouwen

Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is binnen deze bestemming gebonden aan nadere regels. Afhankelijk van waar gebouwd wordt, de oppervlakte van de beoogde bebouwing/ bodemingreep en de hoe diep de bebouwing/ grondwerkzaamheden reiken, kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Waalre verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Waalre besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente is zelf echter eigenaar van de gronden binnen het plangebied waardoor er geen overeenkomst met derden gesloten hoeft te worden. In de gemeentelijke begroting is voldoende budget gereserveerd voor deze bestemmingsplanwijziging en de overige daarmee gemoeide kosten.

7.2 Financiële haalbaarheid

Zoals aangegeven is in de gemeentelijke begroting budget gereserveerd voor deze bestemmingsplanwijziging en de overige daarmee gemoeide kosten. De planologische uitbreiding van de functiemogelijkheden leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die gemaakt worden zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en de te verwachten opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2016 tot en met woensdag 29 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in haar vooroverlegreactie aan dat het plan zicht houdt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De vooroverlegreactie van de provincie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2.2 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft in haar vooroverlegreactie aan dat het re in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect water. Wel maakt het Waterschap een tekstuele opmerking. Het in paragraaf 5.7.1. van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan genoemde waterbeheerplan is niet meer actueel. Van toepassing is het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het Waterschap vraagt deze op te nemen. De vooroverlegreactie van het Waterschap leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tekst van paragraaf 5.7.1. wordt aangepast conform het Waterbeheerplan 2016-2021.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader voor een periode van zes weken, van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 ter visie gelegd. Niemand heeft tijdens deze periode een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het plan. Het plan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Ladderonderbouwing woonfunctie

Toetsing woningbouw in Het Klooster te Waalre aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.¹ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Woonfunctie

Een mogelijke toekomstige ontwikkeling is het realiseren van woningbouw in de bestaande bebouwing van 'Het Klooster'. De gemeente wil de mogelijkheid van woningbouwinvulling, al dan niet in combinatie met zorgfuncties, planologisch vastleggen in het bestemmingsplan. Een exacte invulling van het klooster is nog onbekend, gedacht wordt aan studio's/appartementen. Daarbij moet een combinatie van wonen met zorgfuncties mogelijk zijn.

Gezien de nabijheid van voorzieningen lenen de studio's/appartementen zich goed voor meerdere type woningen: huur, zowel sociaal als duurdere huur, als ook koop. Het aanbod kan variëren van kleinere studio's tot luxe appartementen.

De gewenste realiseerbare wooncapaciteit van het klooster bestaat uit maximaal 30 woningen. Het gaat om studio's/appartementen van minimaal 50 en maximaal 70 m² of vier dorpsvilla's. De woningen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De woningen worden mogelijk gemaakt in twee bouwlagen van het gebouw.

Een ontwikkeling van maximaal 30 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Waalre ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Waalre is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwopgave van 31.500 woningen.

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad.

Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Uit de praktijk is gebleken dat senioren zo lang mogelijk in hun huidige huis willen wonen. Dat betekent dat deze woningen geschikt gemaakt moeten worden, indien de bewoner last krijgt van lichamelijke beperkingen. De aanpassingen moeten dusdanig worden uitgevoerd, dat de woningen ook op langere termijn aantrekkelijk blijven voor andere doelgroepen.

Mede als gevolg van de crisis staan veel kantoor- en werklocaties leeg. Van de vierkante meters kantoren staan volgens het EIB in Nederland momenteel 1 op de 6 m2 leeg. Deze bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie, bijvoorbeeld naar woningen.

Ook historisch erfgoed, zoals 'het Klooster', geeft veel mogelijkheden voor hergebruik. Ideeën daarvoor zijn te vinden in de publicatie 'Cultuurhistorisch erfgoed Brainport'. De regio stimuleert daarom hergebruik en herbestemming van monumenten die hun functie verliezen. Recente voorbeelden zijn de vestiging van de Internationale School in de voormalige De Constant Rebecquekazerne en de ontwikkeling van het Natlab voor cultureel gebruik door onder meer Plaza Futura.

De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

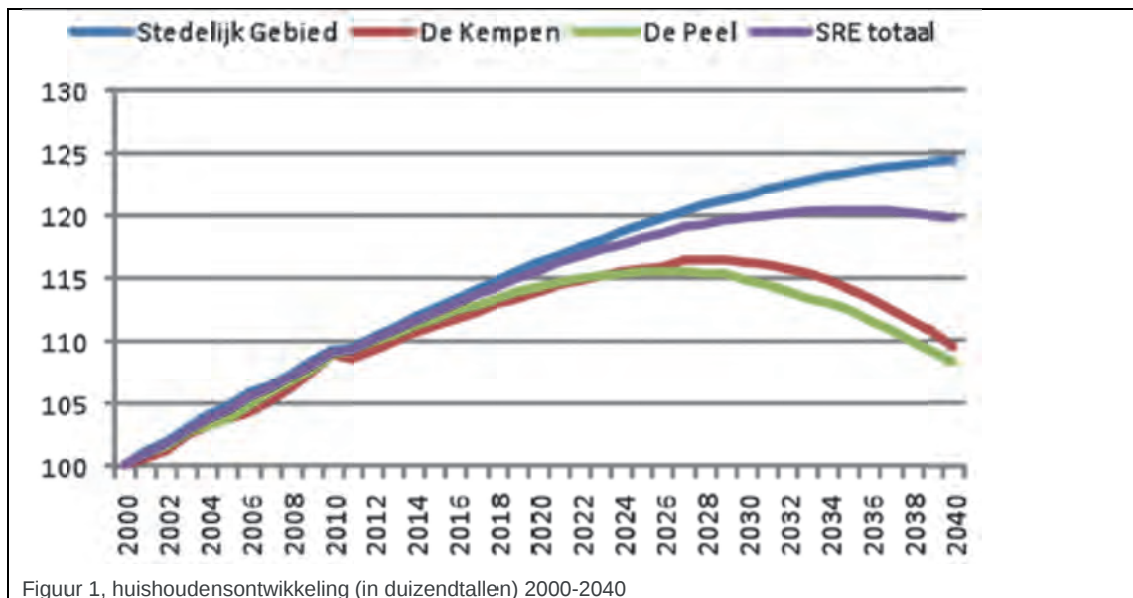
Kwantitatieve woningvraag regio

Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Rond 2030 zal het hoogste aantal inwoners van 751.500 worden bereikt.

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven woonden op 1 januari 2010 322.500 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2030 door tot zo'n 354.000 – *een groei van 31.500 huishoudens*. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied en de gemeente Waalre ligt volgens de *Woonvisie Regio Eindhoven* in het stedelijk gebied.

De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari waren 108.476 van de 322.493 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 25 jaar nog met bijna 30.000 toe. Gemiddeld is in 2040 ongeveer 39% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De huishoudensgrootte in de regio is de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28.

Op 1 januari 2011 stonden er bijna 315.000 woningen in deze regio. Volgens het CBS is 60% van deze woningen een koopwoning en 40% een huurwoning.



Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied. De regio acht het belangrijk dat gebruik wordt gemaakt van leegstaande bebouwing of herbestemming van karakteristieke panden ten behoeve van woningbouw.

Lokale uitvoering regionaal programma

In het verlengde van de 'Woonvisie Regio Eindhoven' heeft de gemeente Waalre heeft op 9 juli 2013 de 'Woonvisie 2013' vastgesteld. De visie is opgesteld ter monitoring van de uitvoering van het regionale programma op gemeentelijk niveau.

Waalre stabiliseert zich vrijwel in bevolkingsomvang met nog wél een toenemend aantal huishoudens. De vestiging van met name aanstaande gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de recente jaren weer hersteld. Dat werd veroorzaakt door de aard en omvang van de nieuwbouw en de stagnatie op de bestaande markt: het aantal transacties daalde sterk en de gedaalde woningprijzen riepen tot 2012 geen extra vraag op. Recente nieuwbouw weet weer mensen naar Waalre te trekken.

In de periode 2011 – 2026 zal er een vrij forse veroudering plaatsvinden in Waalre. Er komen in die periode ruim 1.200 55+ers bij. Van die groep zijn circa 700 personen 75 jaar of ouder. Dat is een belangrijk gegeven voor het onderwerp 'wonen met zorg' en het mogelijk maken van woningen in het centrumgebied, nabij de voorzieningen.

Kwalitatieve uitvoering

Voor de korte termijn is de gemeente uitgegaan van het woningbehoefte-onderzoek van de SRE. Daarin worden op basis van gegevens, verkregen uit enquêtes, conclusies getrokken over de woonvoorkeuren, onder andere voor Waalre. 69% van de ondervraagden wenst een eengezinswoning, terwijl 31% een appartement wil.

Op basis van de gemeten vraag en het bij verhuizing vrijkomend aanbod heeft het SRE een vraag-/aanbodbalans vastgesteld. Daaruit blijkt dat er een tekort bestaat aan:

- Huurappartementen, het gaat om appartementen in alle prijssegmenten;

- Koopappartementen, ook appartementen in alle prijssegmenten.



Figuur 2, kwalitatieve vraag (links) en aanbod (rechts)

In figuur 2 worden vraag en het aanbod langs elkaar gelegd. Duidelijk is te zien dat 10% een koopappartement wenst, terwijl het aanbod van de woningmarkt maar 3% van het totaal is in Waalre. Het zelfde geldt voor de huurappartementen, 21% van de huishoudens wenst een huurappartement, terwijl in de huidige woningmarkt maar 6% van de totaalvoorraad uit huurappartementen bestaat.

De laatste jaren zijn op het terrein van wonen en zorg belangrijke ontwikkelingen gaande. Gerelateerd aan het wonen is het scheiden van wonen en zorg de meest relevante. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor het zorgvastgoed en voor beschikbaarheid van verzorgd wonen en levensloopgeschikte woningen. Het gaat daarbij om:

- *Zorg aan huis*: Voor de huidige verzorgingstehuizen kan dit betekenen dat ze geschikt(er) gemaakt moeten worden voor zware zorg of moeten worden omgevormd tot gewone woningen waarvoor huur betaald gaat worden en waar zorg aan huis geleverd kan worden.
- *Verzorgd wonen*: Er is een toename van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met extramurale zorg), zelfs met ondersteuning in het woongebouw zelf
- *Zelfstandig wonen*: Een deel van de ouderen wil graag wonen in een woning die levensloopgeschikt is, zonder dat er (al) sprake is van een hulp- of zorg vraag.

Kwantitatieve uitvoering

De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is kwantitatief omvangrijker dan sec de 'eigen behoefte'. De regionale afspraak voor Waalre is 836 woningen bouwen in de periode 2012 tot en met 2021. Dit betekent per saldo bijna 840 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in die periode. Door deze aantallen woningen te bouwen kan het bevolkingsaantal van Waalre behoeft worden voor stilstand of achteruitgang.

	2012	2017	2022	2012-2021
Woningvoorraad per 1/1	6.975	7.393	7.811	+ 836
Toename per vijfjaarsperiode	+ 418			+ 836

Figuur, SRE regionaal woningbouwprogramma 2012-2021

Een groot deel van de voorziene bouwproductie voor de gemeente Waalre de komende 10 jaar vindt plaats in de grote uitbreidingsgebieden Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid.

Toetsing initiatief aan regionale behoefte

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' worden initiatieven, gericht op hergebruik van bestaand vastgoed, aangemoedigd. De herinvulling van een bestaand klooster past prima binnen dit beleidskader. Daarmee kan het aanbod binnen stedelijk gebied worden gerealiseerd wordt versterking van het landelijk gebied tegengegaan.

Uit toetsing aan het beleidskader inzake het thema wonen kan worden gesteld dat er veel vraag bestaat naar het type woningen (studio's/appartementen). Bestemmingsplan 'het Klooster' maakt deze woningen mogelijk. Het programma (30 woningen) is nog niet opgenomen in het 'Waalrese woningbouwprogramma', omdat ten tijde van het samenstellen van de woningopgave nog geen sprake was van dit plan. In samenspraak met de SRE kan in de loop van 2016 de regionale woningmarkt worden geëvalueerd en opnieuw herzien.

Vanwege het toenemende aantal zorgbehoevende huishoudens is het noodzakelijk dat op de lokale woningmarkt geïnvesteerd wordt in huisvesting voor deze groep. Het plan kan voorzien in de (kwalitatieve) behoefte aan 'wonen met zorg aan huis' en 'verzorgd wonen' voldoen. Op het perceel ligt reeds de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn, in combinatie met de functieaanduiding 'wonen', woon-zorg combinaties denkbaar.

Het Klooster beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Waalre. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de regionale woningbehoefte naar meer appartementen en woon-zorgcombinaties.

Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat de woningen in bestaande bebouwing mogelijk worden gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk centrum- en woonfuncties aanwezig. Het initiatief is dan ook passend voor 'het Klooster' en voldoet aan trede 2 van de Ladder.

In kwalitatief opzicht bestaat er behoefte aan kleine appartementen in stedelijke locaties. Het toevoegen van de woonfunctie sluit tevens aan bij de visie voor Waalre-dorp in 2025, afkomstig uit de notitie 'Waalre, natuurlijk bijzonder', vastgesteld in december 2015. De visie onderstreept de levendigheid rondom de monumentale panden van De Markt. De nieuwe invulling van 'het Klooster' versterkt het verblijfsklimaat en de levendigheid die het gebied rijk is.

Herinrichting van 'het Klooster' met woningen is daarmee een logische keuze. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Bijlage 2:

Haalbaarheidstudie

RAPPORTAGE

HAALBAARHEIDSTUDIE HERBESTEMMING MFC KLOOSTER WAALRE



Haalbaarheidsstudie herbestemming
MFC Klooster Hoogstraat 6, Waalre**Versie**

concept

Datum

22 februari 2016

Eindredactie

Maurice Bogie

Adviseurs**Gelders Genootschap:** Boukje Overbeek, Maurice Bogie**Tarra:** Niels Walters**MKplus:** Maurice Koolen**Ontwerp**

www.studio026.nl

SAMENVATTING VAN HET ONDERZOEK	04
1. INLEIDING	08
2. BOUWHISTORISCHE VERKENNING & DYNAMISCHE WAARDENSTELLING	10
3. MARKTVERKENNING	18
4. STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING	22
5. RUIMTELIJKE VERKENNING EN DENKLIJNEN	56
6. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN	102
B. BIJLAGEN	104

RAPPORTAGE

Deze rapportage is tot stand gekomen door een gezamenlijke, interdisciplinaire aanpak van Gelders Genootschap, Tarra en MKplus. Expertise en ervaring op het gebied van cultuurhistorie, transformatie en herbestemming, architectuur, stedenbouw en gebouw-/gebiedsontwikkeling, zijn in dit rapport gebundeld en op elkaar afgestemd.

00/70

SAMENVATTING VAN HET ONDERZOEK

Aanleiding voor het haalbaarheidsonderzoek door Gelders Genootschap, Tarra en MKplus is de behoefte van de gemeente Waalre om te zoeken naar een herbestemming van het voormalige klooster aan de Hoogstraat 6.

Een haalbaarheidsonderzoek is een eerste belangrijke stap in een mogelijk traject naar een nieuwe exploitatie of herbestemming. In een tijdsbestek van drie maanden is onderzocht welke de randvoorwaarden zijn vanuit meerdere aspecten van herbestemming: bouwhistorische verkenning, marktanalyse en stedenbouwkundige verkenning. Hieruit vloeien ruimtelijke denklijnen en programma's voort voor een nieuwe bestemming.

Uitgangspunt voor een herbestemming is behoud van het complex, mede vanwege de cultuurhistorische waarde van dit object en ook de identiteitsbepalende betekenis voor de directe omgeving. Ook past dit principe bij de essentie van een haalbaarheidsonderzoek. Hieronder worden per onderdeel van het onderzoek kort de belangrijkste bevindingen weergegeven.

BOUWHISTORISCHE VERKENNING EN WAARDENSTELLING

- De waarden van het complex zijn met name gelegen in die delen die nog herkenbaar zijn als onderdeel van het oorspronkelijke klooster uit 1911. Dit geldt voor de kapel, het hier aan zuidkant op aansluitende kloostergedeelte en de kleuterschool. Deze drie delen hebben een hoge waarde (blauw op de plattegronden). Hoewel er in het interieur van deze delen meerdere late wijzigingen hebben plaatsgevonden, is de oorspronkelijke structuur nog vrij goed intact. Bij toekomstige verbouwingen is het van belang dat deze structuur behouden blijft.

- Het bejaardenhuis (noordelijk tegen de kapel) uit de jaren vijftig is interessant als tastbare herinnering aan de ontwikkeling van het klooster en de werkzaamheden van de Zusters van de Choorstraat. Dit volume heeft een positieve waarde (groen). Dit betekent dat behoud van het volume in hoofdvorm wenselijk is. Met het interieur kan iets vrijer worden omgesprongen dan met het interieur van de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool.
- De voormalige meisjesschool (de vleugel aan de zuidzijde, achter de kleuterschool) behoort tot de oorspronkelijke opzet van het complex. Het is echter zodanig ingebouwd, ingekort en gewijzigd, dat niet meer van een hoge waarde gesproken kan worden. Dit deel heeft een positieve waarde.
- De platte aanbouw uit 1963 tegen de zuidgevel van de meisjesschool heeft een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging - of zelfs sloop - is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex.
- De keuken en de grote zaal uit 1988 hebben een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging - of zelfs sloop - is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex.
- De glazen ingangspartij uit 2005 heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie een indifferente waarde.

05
CONCLUSIE

TRANSFORMATIERUIMTE

- Van oorsprong had het complex een eenduidige opbouw en routing. Met name de grote zaal en keuken uit 1988 en de uitbreiding uit 2005 op de verdieping hebben gezorgd voor een meer ingewikkelde structuur. Bij een herontwikkeling in de toekomst is het gewenst om een oplossing te zoeken voor de ingewikkelde structuur van het gebouw. Sloop of (ver) nieuwbouw van de zaal en keuken uit 1988 en de uitbreiding op de verdieping zijn hierbij goed denkbaar.
- De platte eenlaags aanbouw uit 1963 tegen de meisjesschool heeft een indifferente waarde en heeft geen toegevoegde waarde voor de uitstraling van het totale complex. Sloop c.q (ver)nieuwbouw is hier goed denkbaar.
- De oorspronkelijke toegangen tot het complex worden in de huidige situatie niet als zodanig gebruikt. Hierdoor is de gevel aan de Hoogstraat – van oorsprong de frontgevel – voor het gevoel meer een zijgevel geworden. Bij een toekomstige herontwikkeling is het gewenst om ingangen aan de Hoogstraat weer in gebruik te nemen, zodat de gevel aan de Hoogstraat weer een levendiger karakter krijgt.
- De roze cirkelpijlen geven aan waar ruimte is voor transformatie. Daar waar de roze cirkels oranje structuurlijnen doorkruisen is het van belang dat de oorspronkelijke structuur van het gebouw herkenbaar blijft.

MARKTVERKENNING EN MOGELIJKE SCENARIO'S VOOR HERBESTEMMING

Om inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid van hergebruik van het klooster is een analyse van gemeentelijke beleidsdocumenten uitgevoerd en een aanvullend praktijkgericht marktonderzoek. Er is in principe breed verkend, waarbij alleen die marktsegmenten zijn onderzocht, die passen bij het complex en de omgeving.

Op basis van de beleidsanalyse en kenmerken van de locatie en het gebouw is geconcludeerd dat er met name op de volgende terreinen kansen voor herbestemming liggen:

- Woningbouw: beperkte aantallen, ten behoeve van doelgroep senioren en/of jonge gezinnen.
- Economisch en recreatief/toeristische versterking dorpskern.

Verder is er behoefte aan blijvende gelegenheid voor maatschappelijke functies.

Een combinatie van bovenstaande functies lijkt het meest kansrijk, zodat elke functie de juiste schaal kan krijgen en er gezamenlijk een financieel haalbaar plan ontwikkeld kan worden.

Juist om de dorpskern van Waalre economisch en recreatief-toeristisch te versterken, biedt een (kleinschalige) horeca-invulling ondersteunend of zelfstandig zeker kansen.

Vanuit de markt bekeken lijken verder woonfuncties in combinatie met zorg- en sociaal-maatschappelijke voorzieningen het meest reëel. Daarbij moet specifiek worden gekeken naar de doelgroepen starters (huur- en lagere koopsegment) en senioren (duurdere appartementensegment). Voor kantoor- en winkelfuncties worden vanuit de markt minder herbestemmingsmogelijkheden gezien. Dit ligt mede door de ligging van Waalre nabij de 'economische trekker' Eindhoven.



STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Kansen vanuit de stedenbouwkundige verkenning:

- aangrenzende groene kwaliteit verbinden / openen gebied
- aangrenzende tuin kerk verbinden / openen gebied
- inrichting voorruimte / tuin oriëntatie op hoogstraat
- herontwikkeling centrumgebied, oriëntatie en relatie

- veel kansen afhankelijk van aangrenzende ontwikkelingen
- aandacht parkeervraag bij herbestemming

RUIMTELIJKE VERKENNING EN PROGRAMMATISCHE DENKLINIEN

De ruimtelijke verkenning heeft geleid tot de volgende 3 denklijnen:

100% OPGAVEN

- 1a. versterken huidige gebruikers
- 1b. drie sterke spelers

TERUG NAAR HET MONUMENT

- 2a. verkleinen programma
- 2b. vier dorpsvilla's

GEDEELTELIJK SLOOP-NIEUWBOUW

- 3a. woonzorg-groep
- 3b. grondgebonden wonen

RESUMÉ DENKLIJNEN

	DENKLIJN 1A 100% HERBESTEMMEN VERSTERKEN HUIDIGE GEBRUIKERS	DENKLIJN 1B 100% HERBESTEMMEN DRIE STERKE SPELERS	DENKLIJN 2A TERUG NAAR HET MONUMENT BED AND BREAKFAST
PROGRAMMA	– vanuit huidig programma versterkt vanuit marktpartijen – wijkrestaurant – zorgfuncties – coffeabar – individuele spelers met collectieve collectieve voorzieningen [sterk hart]	– drie nieuwe sterke spelers 1 werk/verzamel 2 zaalverhuur/dans/expositie 3 kinder/onderwijs – geen gedeelde voorzieningen	– verkleining programma [en parkeervraag] – bed & breakfast horeca/doprscafe actief pluk-/kloostertuin
RUIMTELIJK	– 100% opgaven – versterking ruimtelijke kwaliteit nieuw 'hart' [collectieve voorzieningen] – heldere ruimtelijke structuur	– 100% herbestemmen – rug-aan-rug kwaliteit – geen gedeelte ruimte	– sloop ver- en aanbouw – terug naar structuur 1911
STEDENBOUWKUNDIG	– verbinden met omgeving voortuin inrichting – dubbele oriëntatie versterken hoofdentree herstellen	– verbinden met omgeving voortuin inrichting – dubbele oriëntatie versterken hoofdentree	– verbinden met omgeving voortuin inrichting – oriëntatie op hoogstraat versterken hoofdentree
CULTUURHISTORIE	+ Weinig impact voor cultuurhistorische waarden	+ Weinig impact voor cultuurhistorische waarden	++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster – Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes

samenvatting
van het onderzoek

	DENKLIJN 2B TERUG NAAR HET MONUMENT VIER GROTE DORPS VILLAS	DENKLIJN 3A GEDEELTELIJK NIEUWBOUW WOON[ZORG] GROEP	DENKLIJN 3B GEDEELTELIJK NIEUWBOUW GRONDGEBONDEN WOONWERK
PROGRAMMA	– 4 grote dorpsvilla's – grondgebonden met tuin	– woonzorg groep – 4 tot 6 schakelbare eenheden – indivuele kamers met gezamenlijke woonkamer	– grond gebonden dorpswoningen – combinatie woon/werk
RUIMTELIJK	– sloop ver- en aanbouw – terug naar structuur 1911	– terug naar structuur 1911 – nieuwbouw aan achterzijde – entree/oriëntatie aan hoogstraat	– verticaal verkavelen – eenduidige brand- en woning scheiding – terug naar casco in combinatie met nieuwbouw [aan achterzijde]
STEDENBOUWKUNDIG	– verbinden met omgeving voortuin inrichting – oriëntatie op hoogstraat versterken	– entree aan hoogstraat	– entree aan hoogstraat
CULTUURHISTORIE	++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster -- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht	++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster – Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes -- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht	++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster – Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes -- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de marktverkenning komt naar voren dat een woonfunctie, gericht op jonge gezinnen (woningen) én senioren (appartementen), in combinatie met zorg het meest kansrijk is voor een nieuwe bestemming.

Uit de **cultuurhistorische (interne) waardenstelling** blijkt dat alleen de delen die nog herkenbaar zijn als onderdeel van het oorspronkelijke klooster uit 1911 – kapel, aansluitend kloostergedeelte en kleuterschool – een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Daarbij is het vooral belangrijk om bij verbouwingen de oorspronkelijke structuur in tact te houden. Bij **herontwikkeling en transformatie** is het wenselijk dat een oplossing wordt gezocht voor de ingewikkelde gebouwstructuur, met name door de uitbreidingen in 1988 en 2005.

Verder is het wenselijk om de oorspronkelijke frontgevel aan de Hoogstraat een duidelijk karakter te geven, door onder andere de voormalige ingangen aan deze zijde weer te gaan gebruiken.

Uit de **stedenbouwkundige verkenning** komt naar voren dat bij een nieuwe bestemming moet worden gezocht naar aansluiting bij en openingen naar de aangrenzende groene kwaliteiten in het gebied. Verder zou het complex weer meer richting de Hoogstraat moeten worden georiënteerd. Een aandachtspunt is de toekomstig benodigde parkeerruimte voor een nieuwe bestemming.

De onderdelen marktverkenning, cultuurhistorische waardenstelling en stedenbouwkundige verkenning leggen de basis voor **drie ruimtelijke denklijnen**:

- 100% herbestemmen;
- een verkleining van het programma gericht op het oorspronkelijke complex uit 1911;
- een optie waarbij gedeeltelijk sloop en nieuwbouw plaatsvindt.

UITWERKING IN PROGRAMMA'S EN ANALYSE

De ruimtelijke denklijnen zijn elk vertaald in twee programma's. Programma 1a ligt het meest in het verlengde van de huidige functies in het klooster. De bedoeling bij dit scenario is dat een aantal individuele partijen het complex gebruikt met daarbij een centraal 'hart' met collectieve voorzieningen. Bij programma 1b wordt het hele complex gebruikt door drie 'sterke' spelers (werkfuncties, zaalverhuur, kinder-/onderwijsfuncties). Het is vanuit de markt bezien twijfelachtig of zo'n 100% herbestemming met deze functies exploitabel is, met name door het ontbreken van economisch draagkrachtiger functies.

De programma's 2a en 2b stellen het oorspronkelijk complex uit 1911 centraal. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zal deze verkleining van het programma de herkenbaarheid van het klooster versterken. Daarbij moet wel kritisch worden gekeken naar de locaties van (nieuwe) doorbraken en behoud van waardevolle structuren. Bij programma 2b (4 dorpsvilla's) is dat lastiger en wordt een beroep gedaan op creativiteit en ontwerpkracht van de initiatiefnemer. Markttechnisch gezien zijn de programma's 2a en 2b kansrijker dan 1a en b. Het realiseren van vier dorpsvilla's in een dergelijk monumentaal complex maakt het tot een unieke woonfunctie in Waalre. Dat kan een extra impuls geven aan de kopersmarkt in het midden- en hogere segment.

De programma's 3a en 3b omvatten naast deels sloop ook een deel nieuwbouw. Vanuit cultuurhistorie gelden bij deze scenario's dezelfde randvoorwaarden als bij 2a en b. De programma's 3a en 3b zijn multifunctionele scenario's die – in deze opzet van een monumentaal complex – een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod in Waalre.



AANBEVELINGEN

De resultaten van dit onderzoek en de aangegeven denklijnen bieden een basis voor herziening van het bestemmingsplan. Onze aanbeveling daarbij is om de markt breed tegemoet te treden vanuit de drie denklijnen. Het gaat om een uniek en waardevol complex, dat voor dit gebied identiteitsbepalend is. Programma's 2b, 3a en 3b lijken het meest kansrijk als we redeneren vanuit de marktvraag, juist vanwege de factor wonen. Daarnaast heeft ook de combinatie zorg/wonen (scenario's 1a en b) zeker potentie, ook omdat deze scenario's relatief weinig aanpassingen aan de huidige opzet van het gebouw vergen. Gemeente en initiatiefnemers staan bij de woonscenario's wel voor creatieve uitdagingen bij de afweging van behoud van structuur en het realiseren van nieuwe ruimtes. Uit dit onderzoek blijkt dat er zeker mogelijkheden zijn om dit bij de programma's 3a en 3b op een verantwoorde wijze te realiseren.

INLEIDEND HOOFDSTUK

1

De gemeente Waalre heeft als eigenaar van het klooster aan de Hoogstraat aan Gelders Genootschap gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de herbestemmingsmogelijkheden van dit monumentale complex. De in het voormalige klooster gevestigde huidige sociaal-maatschappelijke functies zijn al langere tijd niet meer rendabel. Daarnaast is sprake van forse jaarlijkse beheerkosten voor de gemeente. Uiterlijk in 2018 wil de gemeente het complex daarom verkopen. Doel is in elk geval dat via herbestemming en een alternatieve beheerconstructie de financiële last bij de gemeente wordt weggenomen en dat voor de huidige gebruikers een goede herhuisvesting wordt gevonden.

In 2016 wil de gemeente een wijzigingsprocedure voor het bestemmingsplan in gang zetten. Bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan moeten worden verruimd om functieverandering van het voormalige kloostercomplex mogelijk te maken. Essentieel hiervoor is inzicht in de mogelijkheden van het object, met als uitgangspunt de stedenbouwkundige en monumentale waarden. Daarnaast wil de gemeente inzicht krijgen in de marktvraag, om te kijken welke kansrijke bestemmingen er vanuit dat perspectief zijn.

Gelders Genootschap heeft met samenwerkingspartners Tarra en MKplus gezamenlijk een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van herbestemming van het voormalige klooster. Om inzichtelijk te maken wat de mogelijkheden en beperkingen van herbestemming zijn, is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Het voorliggende rapport is daarvan het resultaat.

Op basis van onderzoek naar onder meer de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en economische situatie, is een aantal scenario's en denklijnen voor nieuw gebruik geschetst.

DE STUDIE VALT IN VIER DELEN UITEEN:

- 1] Een bouwhistorische verkenning en dynamische waardenstelling.
- 2] Een marktverkenning
- 3] Een stedenbouwkundige verkenning
- 4] Een verkenning van enkele ruimtelijke denklijnen voor herbestemming en uitwerking in programma's.



BOUWHISTORISCHE VERKENNING & DYNAMISCHE WAARDENSTELLING



2.1 Bouwhistorie

DE BOUW IN 1911

Het Klooster Waalre is in 1911 gebouwd als Liefdehuis, schoolgebouw en gasthuis, gewijd aan St. Wilgefortis. De opdrachtgever was het bestuur van de Rooms Katholieke Kerk te Waalre, gevolmachtigd door de bisschop van 's-Hertogenbosch. Het architectonisch ontwerp van het klooster is van de hand van L.J.P. Kooken.

Op 25 april 1912 wordt het klooster ingezegend door pastoor Van Beers van Waalre. De Zusters van de Choorstraat uit 's-Hertogenbosch nemen hun intrek in het gebouw. Zij droegen zorg voor onderwijs en de verzorging van bejaarden en zieken. Op 6 mei 1912 beginnen zij met een "taalschool" voor 86 leerlingen. Op 10 mei 1912 start de bewaarschool met 43 leerlingen en op 13 oktober 1912 openen de zusters het meisjespatronaat met 21 beschermelingen. Vanaf september 1912 maken er regelmatig gasten, op leeftijd, gebruik van het gasthuis.

VERBOUWINGEN EN UITBREIDINGEN DOOR DE ZUSTERS VAN DE CHOORSTRAAT

In 1922 koopt de congregatie van de Zusters van de Choorstraat (officieel het Zedelijk Lichaam van Vrouwen in Omnibus Charitas) het klooster. Daarna volgen enkele uitbreidingen. Zo wordt in 1928 achter het bestaande gebouw een tweelaags

volume met zadeldak gebouwd naar ontwerp van architectenbureau van Aalst. Tussen het nieuwe volume en het oude wordt een verbindingsstuk geplaatst met een plat dak. Deze uitbreiding uit 1928 is bij latere verbouwingen weer verwijderd en is in de huidige situatie dan ook niet meer herkenbaar.

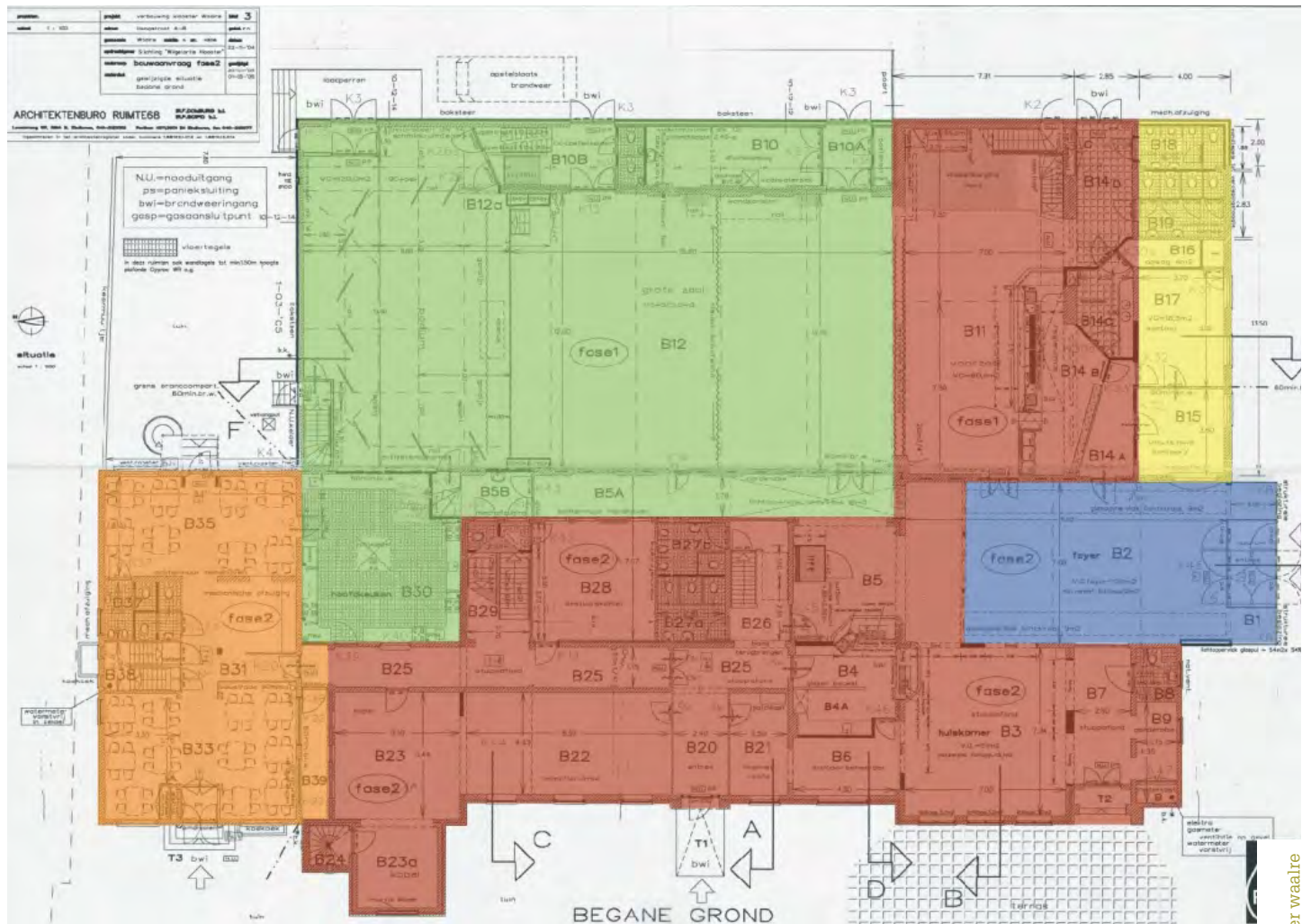
In de jaren vijftig wordt tegen de noordzijde van het gebouw (links van de kapel) een tweelaags volume met een schilddak gebouwd. In 1963 wordt de meisjesschool uitgebreid. Tegen de oorspronkelijke eenlaagse, platte aanbouw aan de zuidzijde wordt een nieuwe eenlaagse, platte aanbouw gerealiseerd. Tegen de westzijde (achterzijde) van de meisjesschool komt een aanbouw voorzien van een zadeldak.

PLATTEGRONDEN VERDIEPING MET DATERING

Legenda:

- 1911
- circa 1950
- 1963
- 1988
- 2005





VAN KLOOSTER NAAR ONTMOETINGSCENTRUM

In 1966 treedt het bestuur van het Zedelijk Lichaam van Vrouwen “in Omnibus Charitas” af als bestuur van de RK meisjesschool en de RK Kleuterschool. De onderwijstaken worden overgedragen aan de Parochie van de Heiligie Willibrordus te Waalre. Aan deze periode komt echter snel weer een eind: in 1969 wordt de school overgedragen aan de Stichting Katholiek Onderwijs in Waalre. De verzorging van ouderen in het Liefdehuis werd in hetzelfde jaar opgeheven, omdat bejaardenhuis de Hoeve-akkers gereed kwam. De Zusters verlaten het complex in 1973. De gemeente Waalre koopt het kloostergedeelte voor 330.000 gulden ten behoeve van de functie van gemeenschapshuis.

Wanneer in 1974 basisschool De Wilderen wordt geopend, komt het schoolgedeelte van het Wilgefortiscomplex leeg te staan. Tot 1976 wordt het meisjesschoolgedeelte nog gebruikt als opvang van leerlingen van het woonwagencentrum. Dan koopt de gemeente ook dit gedeelte van het complex. Zij laat het aanpassen ten behoeve van een ontmoetingscentrum van de Stichting Jeugd en Jongeren Waalre.

In 1988 wordt een ingrijpend plan gerealiseerd dat het totale Wilgefortis klooster ombouwt tot ontmoetingscentrum/gemeenschapshuis ‘Het Klooster’. Aan de achterzijde, tegen de oostgevel van de kapel wordt een grote keuken gebouwd. Verder wordt aan de achterzijde een grote zaal opgetrokken. Een groot deel van de meisjesschool wordt afgebroken.

EEN NIEUWE EEUW

In 2000 krijgt het complex de status van Rijksmonument. In 2004 besluit het bestuur van ‘Het Klooster’ het gebouw aan te passen aan de behoeften, die de dorpsgemeenschap op dat moment stelt aan een gemeenschapshuis. Het complex wordt gemoderniseerd en er wordt meer ruimte gecreëerd voor onderwijs, jeugd en de ouderen.

2.2

Beschrijving

PLATTEGROND EN OPBOUW

Van oorsprong heeft het gebouw een L-vormige plattegrond. De vleugel evenwijdig aan de Hoogstraat bestond – van noord naar zuid – uit de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool. De lange gevel gericht op de Hoogstraat, presenteerde zich als frontgevel. Haaks op de vleugel aan de Hoogstraat, staat evenwijdig aan de Jan van Genugtenstraat, de meisjesschool. Tussen de kleuterschool en de meisjesschool bevond zich een half overdekte speelplaats. Door diverse aanbouwen en verbouwingen is in met name de tweede helft van de twintigste eeuw de heldere L-vormige opzet verlaten. Aan de noordzijde is het bejaardenhuis, van twee bouwlagen en een schilddak, tegen het kloostercomplex geplaatst. Door het inkorten van de meisjesschoolvleugel, het aanbrengen van lage aanbouwen tegen de zuidgevel en het bouwen van de grote zaal in de oksel van de L-vorm, is de meisjesschool zeker op begane grond nog nauwelijks herkenbaar. De plattegrond van het complex heeft nu een nagenoeg rechthoekige vorm.

Al rond het midden van de twintigste eeuw is op de plek van de overdekte speelplaats een nieuwe entreepartij aangebracht. In 2005 is de huidige glazen ingangspartij c.q. foyer met zadeldak gebouwd. De gevel aan de Jan van Genugtenstraat is hiermee steeds meer de frontgevel van het complex geworden.

EXTERIEUR

Het oorspronkelijke gedeelte van het klooster (de kapel, het kloostergedeelte, de kleuterschool en de meisjesschool) is door architect L. Kooken ontworpen in traditionalistische stijl met motieven van de Um 1800-stijl. De architectuur van de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool is met name gezien vanaf de Choorstraat goed behouden gebleven; deze onderdelen hebben de status rijksmonument. De meisjesschool is door latere wijzigingen en aanbouwen veel van zijn oorspronkelijke uitstraling verloren en is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dan ook buiten de bescherming gelaten.

Het exterieur van het als rijksmonument beschermde gedeelte (de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool) is door de Rijksdienst als volgt beschreven:

- Het monument bestaat uit een tweelaags hoofdgebouw onder schilddak met risaliserende zijvleugels onder zadeldaken tussen tuitgevels.
- De hoofdbouw wordt geflankeerd door zijvleugels.
- In de rechtere vleugel bevindt zich een eenlaags kleuterschool met oostelijk hierachter de meisjesschool. In de linkervleugel bevindt zich de kapel.
- Noordelijk hieraan grenst het bejaardenhuis.
- In het dak, dat belegd is met verbeterde Hollandse pannen, bevinden zich zes dakkapellen met pironbekroning en vensters met kleine roedenverdeling. De nok van de daken van de zijvleugels ligt haaks op die van de hoofdbouw.
- Aan de straat voor de kapel staat een vierkante klokketoren onder torendak belegd met natuurstenen leien. De toren, die drie geledingen heeft is bekroond door een haanvormige windwijzer.
- Het gebouw is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in kruisverband. In de gevels natuursteendecoraties en sierankers. De risaliserende hoofdingang heeft een rondboog bovenlicht met een driehoekige bekroning.
- De muuropeningen op de begane grond zijn voorzien van ellipsbogen. Op de verdieping bevinden zich kloostervensters en op de begane grond kruisventers. Beide zijn voorzien van een kleine roede verdeling.
- In de westgevel van de kapel bevindt zich een samengesteld venster met natuursteen bladdecoratie en glas-in-lood. Hieronder in een rondboognis een beeld van de H. Wilgefortis.

INTERNE WAARDENSTELLING

Hoge waarde

Deze elementen moeten in fysieke zin bewaard blijven vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en hun essentiële functie in de structuur van het object. Interventies zijn alleen mogelijk als deze het totale beeld én de functionaliteit in sterke mate ten goede komen en van zeer hoge kwaliteit zijn.

Positieve waarde

Deze elementen spelen een belangrijke rol in de structuur van het gebouw. Interventies aan deze elementen mogen de structuur van het gebouw niet beschadigen. Bovendien moeten deze interventies het totaalbeeld of de functionaliteit verbeteren en van hoge kwaliteit zijn.

Indifferente waarde

Deze elementen zijn van geringe waarde, zowel in fysieke zin als in structurele zin, en mogen dan ook aangepast of verwijderd worden. Ook bij deze interventies mag uiteraard worden verwacht dat de kwaliteit van het totale object wordt verbeterd.

(Interne) waardenstelling

Het Klooster is beschermd als rijksmonument. In het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden de waarden van het klooster als volgt beschreven.

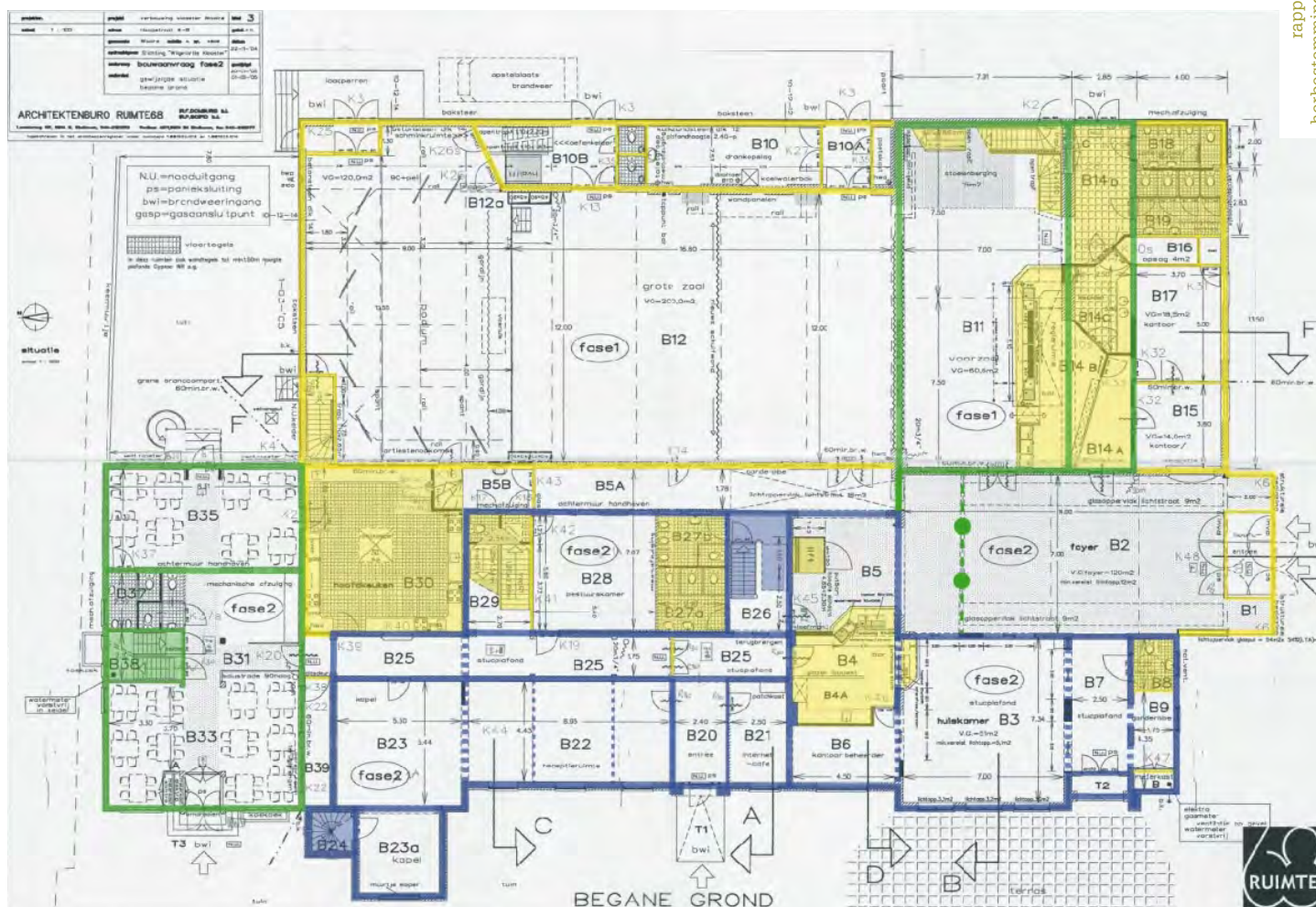
Het klooster met kapel en kleuterschool is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties rond 1900 en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, die vernieuwing van het kloostertype beoogde door terug te grijpen op eigentijdse stromingen en is tevens van belang als voorbeeld van het werk van de architect Kooen. Het is uitwendig gaaf bewaard gebleven.

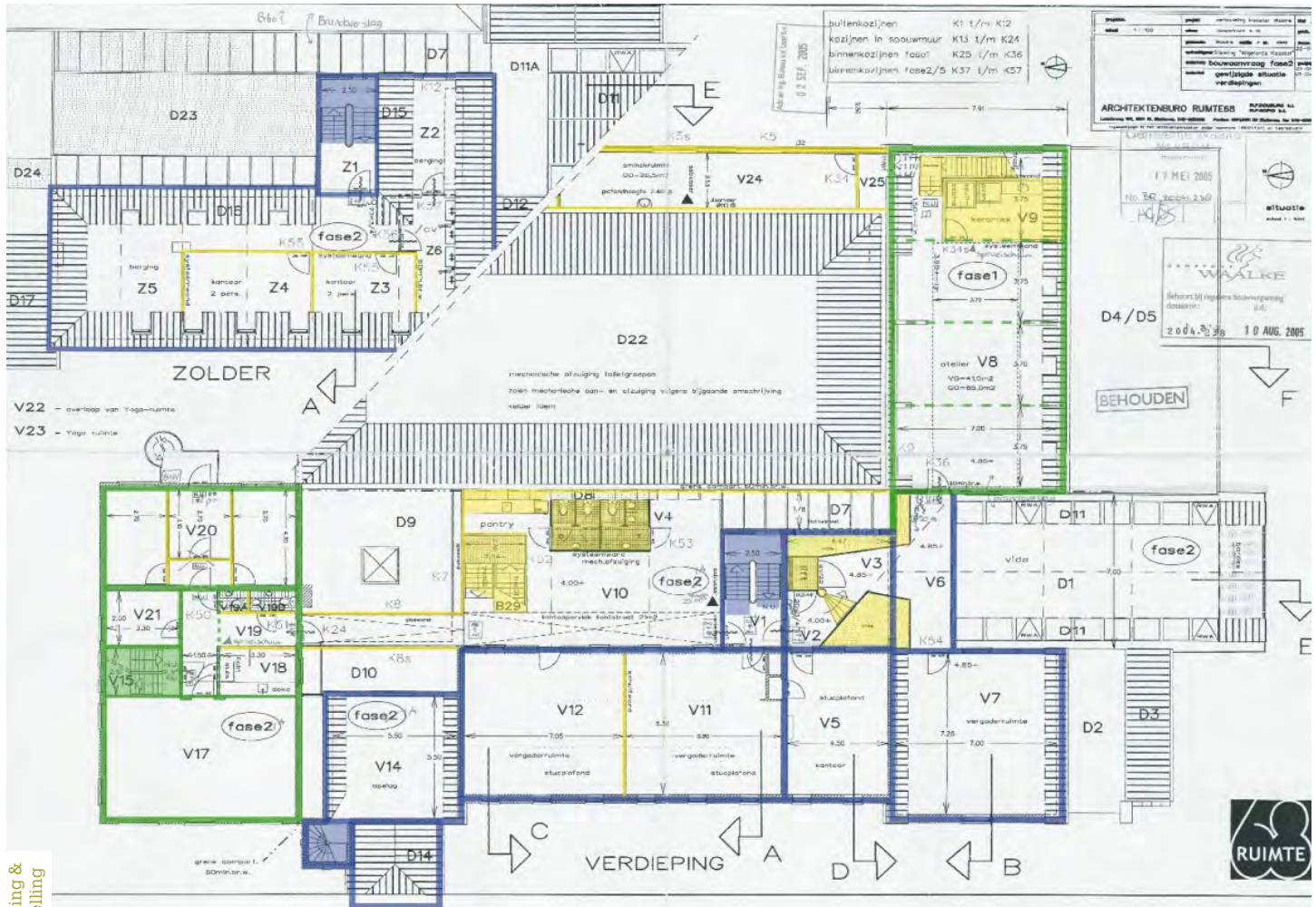
De bovenstaande constatering benoemt de waarden van het complex als geheel. Voor de onderhavige haalbaarheidsstudie kan hier echter niet mee worden volstaan. Alleen constateren dat het complex als geheel van waarde is, geeft immers weinig handvatten voor gebruik en zinnige exploitatie van het gebouw in de toekomst. Daarvoor is het nodig om verder in te zoomen en een onderlinge vergelijking te maken van de waarden van de verschillende onderdelen van het object. Deze onderlinge vergelijking en waardenstelling wordt een 'interne' waardenstelling genoemd.

Doel van de interne waardenstelling is het bepalen van het relatieve belang van de cultuurhistorische/monumentale waarden van onderdelen van het bouwwerk of structuur, voorafgaande aan een herbestemming, verbouwing of restauratie waarbij men voor de keus staat deze onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen. De interne waardenstelling wordt in kleur aangegeven op de plattegronden van het object.

TOELICHTING

- De waarden van het complex zijn met name gelegen in die delen die nog herkenbaar zijn als onderdeel van het oorspronkelijke klooster uit 1911. Dit geldt voor de kapel, het hier aan zuidkant op aansluitende kloostergedeelte en de kleuterschool. Deze drie delen hebben een hoge waarde (blauw op de plattegronden). Hoewel er in het interieur van deze delen meerdere latere wijzigingen hebben plaatsgevonden, is de oorspronkelijke structuur nog vrij goed intact. Bij toekomstige verbouwingen is het van belang dat deze structuur behouden blijft.
- Het bejaardenhuis (noordelijk tegen de kapel) uit de jaren vijftig is interessant als tastbare herinnering aan de ontwikkeling van het klooster en de werkzaamheden van de Zusters van de Choorstraat. Dit volume heeft een positieve waarde (groen). Dit betekent dat behoud van het volume in hoofdvorm wenselijk is. Met het interieur kan iets vrijer worden omgesprongen dan met het interieur van de kapel, het kloostergedeelte en de kleuterschool.
- De voormalige meisjesschool (de vleugel aan de zuidzijde, achter de kleuterschool) behoort tot de oorspronkelijke opzet van het complex. Het is echter zodanig ingebouwd, ingekort en gewijzigd, dat niet meer van een hoge waarde gesproken kan worden. Dit deel heeft een positieve waarde.
- De platte aanbouw uit 1963 tegen de zuidgevel van de meisjesschool heeft een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging - of zelfs sloop - is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex.
- De keuken en de grote zaal uit 1988 hebben een indifferente waarde. Ingrijpende wijziging - of zelfs sloop - is hier denkbaar, mits dit ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarden van het complex.
- De glazen ingangspartij uit 2005 heeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie een indifferente waarde.





2.4

Transformatieruimte: dynamische waardenstelling

ALGEMEEN

Om van een interne waardenstelling tot een verantwoorde herontwikkeling c.q. verbouwing te komen is een vertaalslag nodig. In deze paragraaf wordt die vertaalslag gemaakt. Met behulp van kleurvlakken, lijnen en pijlen wordt op de plattegronden van het object aangegeven wat vanuit cultuurhistorie mogelijk is. Op deze manier is beter inzichtelijk wat – rekening houdend met de interne waardenstelling – de transformatieruimte van het object is. De transformatieruimte wordt in keur aangegeven op de plattegronden van het object.

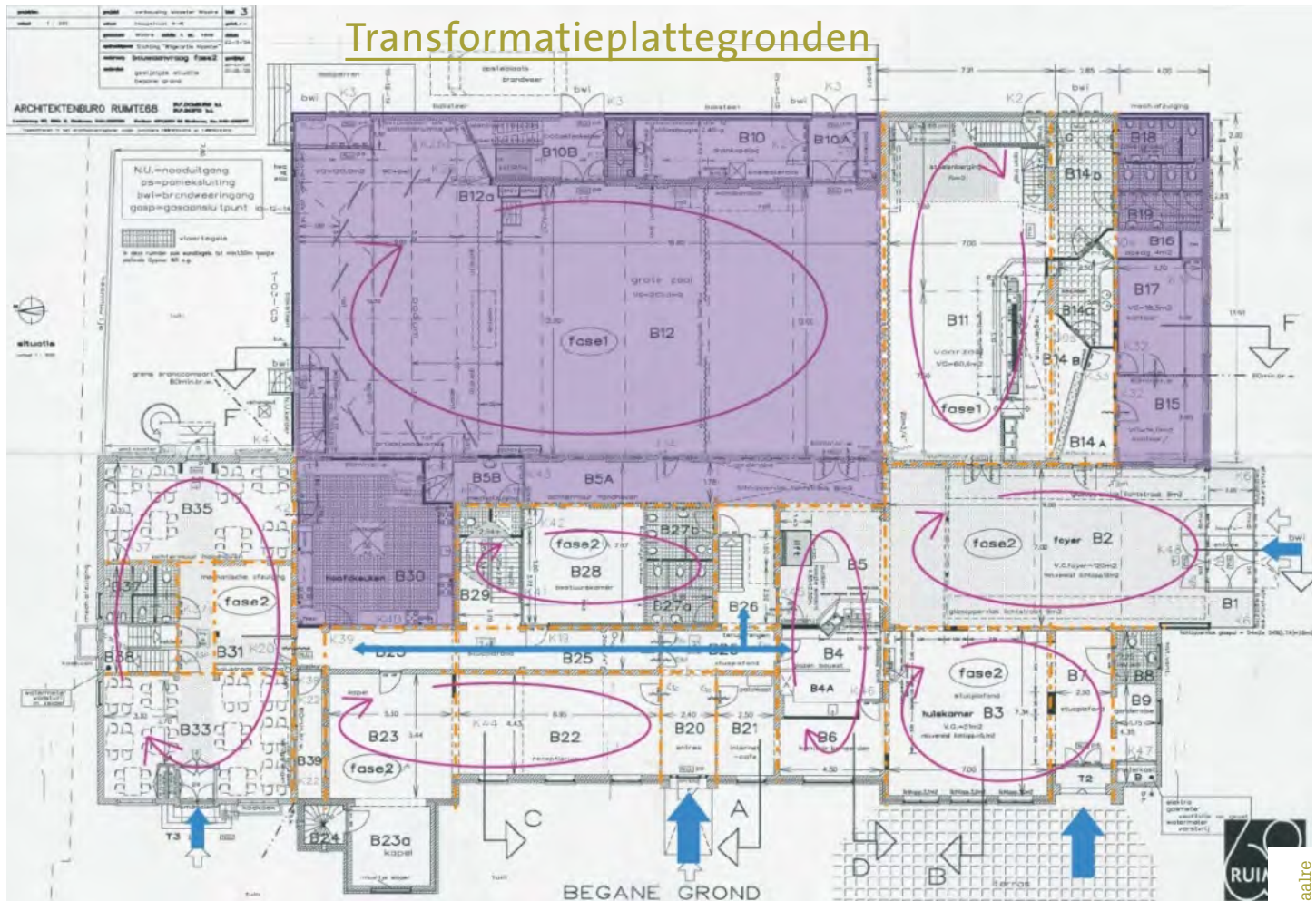
TOELICHTING

- Van oorsprong had het complex een eenduidige opbouw en routing. Met name de grote zaal en keuken uit 1988 en de uitbreiding uit 2005 op de verdieping hebben gezorgd voor een meer ingewikkelde structuur. Bij een herontwikkeling in de toekomst is het gewenst om een oplossing te zoeken voor de ingewikkelde structuur van het gebouw. Sloop of [ver]nieuwbouw van de zaal en keuken uit 1988 en de uitbreiding op de verdieping zijn hierbij goed denkbaar.
- De platte eenlaags aanbouw uit 1963 tegen de meisjesschool

heeft een indifferente waarde en heeft geen toegevoegde waarde voor de uitstraling van het totale complex. Sloop c.q. (ver)nieuwbouw is hier goed denkbaar.

- De oorspronkelijke toegangen tot het complex worden in de huidige situatie niet als zodanig gebruikt. Hierdoor is de gevel aan de Hoogstraat – van oorsprong de frontgevel – voor het gevoel meer een zijgevel geworden. Bij een toekomstige herontwikkeling is het gewenst om ingangen aan de Hoogstraat weer in gebruik te nemen, zodat de gevel aan de Hoogstraat weer een levendiger karakter krijgt.
- De roze cirkelpijlen geven aan waar ruimte is voor transformatie. Daar waar de roze cirkels oranje structuurlijnen doorkruisen is het van belang dat de oorspronkelijke structuur van het gebouw herkenbaar blijft.

Transformatieplattegronden



LEGENDA HERONTWIKKELING EN TRANSFORMATIE

Zoekzone gevelopening in de vorm van een deur

Binnen deze zone is één nieuwe gevelopening in de vorm van een deur mogelijk. De deur moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.

Zoekzone extra daglichtopeningen

Binnen deze zone zijn extra daglichtopeningen in beperkte mate mogelijk. Zij moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.

Storende elementen

Deze elementen verstoren het beeld. Bij herontwikkeling ligt sloop van deze elementen voor de hand.

Ontwikkelingsruimte

Binnen deze ruimten zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie ontwikkelingen mogelijk.

Uitbreidingsrichting

Eventuele uitbreiding van het object zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mogelijk in dit gebied.

Belangrijke structuurlijnen

Herontwikkelingen moeten deze structuurlijnen herkenbaar laten of maken c.q. versterken.

Logistiek en benadering

Deze pijlen geven aan hoe de routing en om het gebouw vroeger was en hoe het gebouw van oorsprong benaderd werd. Bij herontwikkeling ligt het voor de hand deze routes te gebruiken, versterken c.q. herstellen.



3

3.1 Aanpak

Deze marktverkenning is uitgevoerd als quick-scan. Dit betekent dat de focus in eerste instantie lag op bestudering van beleidsdocumenten (geen verdieping door gesprekken met lokale en regionale partijen). In tweede instantie is alsnog een meer praktijkgericht marktonderzoek uitgevoerd, waarin nadere verdieping van het beleidsmatige deel heeft plaatsgevonden.

Voor het beleidsmatig marktonderzoek heeft de gemeente Waalre de volgende documenten beschikbaar gesteld::

- Centrumvisie Waalre-Dorp, 1 mei 2012, LOS stadomland B.V
- Coalitie akkoord 2014-2018
- Woonvisie 2013 (Compaaenen)

Verder hebben wij gezocht naar openbaar beschikbare informatie over de actuele ontwikkelingen die in relatie staan tot Waalre, meer precies de dorpskern, wat heeft geleid tot betrekken van:

- Structuurvisie "Focus op Waalre", www.broplan.nl/waalre/structuurvisie/planmodule

3.2 Algemene gegevens

- Originele bestemming: Klooster Waalre (voornonnencongregatie uit 's-Hertogenbosch) met bijhorende (meisjes)school. Gebouwd: 1911-13. In gebruik tot 1973.
- Huidig gebruik (sinds 1973 of 1974): Multifunctioneel centrum met verenigingsruimtes, zalen, vergaderruimtes en foyer/horecapunt. Later ook: kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang.
- Adres: Hoogstraat 6. Met in directe omgeving:
 - Waalre-Dorp (Hoogstraat ligt één blok vanaf Markt)
 - schuin tegenover staat de voormalige bibliotheek, origineel gebouwd als jongensschool
 - aangrenzend perceel: verzorgingshuis
 - aangrenzend: woningen



3.3

Marktverkenning op basis van gemeentelijk beleid

We richten ons op mogelijke kansen voor herbestemming op de terreinen wonen, economisch (detailhandel, horeca), en de sociale terreinen. In Bijlage 2 van dit rapport zijn de ruwe analyses opgenomen, met citaten uit de beleidsdocumenten, gevolgd door een interpretatie in relevantie en kansen voor herbestemming van MFC Het Klooster.

WONEN

Vanuit de verkenning van de beleidsdocumenten blijkt:

- a. Er is op de schaal van Waalre ruimte voor nieuwe woningen, mits rekening wordt gehouden met:
 - Niet te grote toevoeging in aantallen, deels ter vervanging van bestaande woningen;
 - Prijs in het middensegment, zowel voor huur als koop;
 - Om de doelgroepen jonge gezinnen, starters en senioren meer mogelijkheden te bieden.
- b. Typen woningen moeten flexibeler zijn en een aanvulling op de bestaande woningen (andersoortig dan bestaande voorraad)
- c. Centrale ligging biedt wonen nabij de centrumvoorzieningen van Waalre-Dorp.

Markttechnisch biedt deze centrale ligging dus een kans voor een invulling van meerdere beleidsdoelen. Gezien de ontwikkeling van

de woningmarkt, kan het best gekeken worden naar een beperkt aantal woningen. Dus naar invulling van een deel van Het Klooster. Gezien de ligging en de uitstraling van het gebouw: appartementen voor senioren, al of niet gekoppeld aan zorg op afstand (woonservice-zone samen met naastgelegen verzorgingshuis). Aandachtspunt: indeelbaarheid en toegankelijkheid.

Bij keuze voor starters: kijk naar CPO of verwante opzet.

ECONOMISCH

Met name de structuur- en centrumvisie geven aanleiding om na te denken over een relatie tussen:

- Versterking economische activiteiten dorpscentrum;
- Toeristisch-recreatieve versterking (koppeling met fiets- en wandelroutes, versterken van voorzieningen voor bewoners en recreatieve bezoekers van Waalre);
- Bieden van overnachtingsmogelijkheden in Waalre (concreet benoemd: Bed&Breakfast; nu geen mogelijkheden aanwezig).

Het lijkt dus interessant om een deel van Het Klooster (bv. plekken met goede zichtbaarheid en directe relatie met straat t.b.v. gemakkelijke inloop) te hanteren voor een combinatie van horeca, ondersteunende winkelfunctie, en Bed&Breakfast. De voormalige bibliotheek (overzijde straat) wordt door inwoners ook gezien als potentiële horeca-locatie, waarbij dit elkaar mogelijk kan versterken.

SOCIALE TERREINEN

Het Klooster is op dit moment 100% ingevuld voor sociaal-culturele activiteiten en organisaties. Dit is afgelopen jaren niet sluitend geweest in de exploitatie. Evengoed blijkt uit meerdere documenten wel een behoefte aan voorzieningen in de dorpskern. Dit wordt ook bestuurlijk onderschreven.

Hieruit blijkt de noodzaak om gelegenheid te (blijven) bieden, maar op een aangepaste, kleinere schaal. Dit zou kunnen als een aanzienlijk deel van het pand wordt aangewend voor bovengenoemde nieuwe functies, die financieel dragend zijn. Een klein deel kan dan maatschappelijke functies blijven huisvesten, bij voorkeur in samenwerking met een structurele bezetting vanuit andere programma's. Bijvoorbeeld wonen + ontmoeten + eten, wat leidt tot samen koken, klussen bij de buurman, activiteiten senioren/kinderdagopvang. Zie daartoe ook dementie-preventie programma's die op dit moment in meerdere gemeentes in ontwikkeling zijn.

Samenvattend is herbestemming – gezien vanuit het gemeentelijk beleid – het meest kansrijk op de volgende terreinen:

- Woningbouw: beperkte aantallen, ten behoeve van doelgroep senioren en/of jonge gezinnen
- Economisch en recreatief/toeristische versterking dorpskern. Ook de schaal van deze voorziening moet worden gezien in relatie tot Waalre-dorp (andere horeca, schaal toerisme)

Verder is er behoefte aan blijvende gelegenheid van maatschappelijke functies. Een combinatie van bovenstaande functies lijkt overigens het meest kansrijk, zodat elke functie de juiste schaal kan krijgen en er gezamenlijk een financieel haalbaar plan ontwikkeld kan worden.

3.4

Aanvullende praktijkgerichte marktverkenning

Naast een analyse van gemeentelijke beleidsdocumenten heeft voor dit haalbaarheidsonderzoek ook een praktijkgerichte marktverkenning plaatsgevonden. Welke kansen voor herbestemming van het voormalige klooster zijn kansrijk bekeken vanuit de markt? Om hier zicht op te krijgen is gesproken met een aantal gemeentelijke beleidsambtenaren (dhr. Jongen / economische zaken en dhr. Van Noort / Wonen), een aantal projectontwikkelaars (dhr. Fick / Arlo Vastgoed en dhr. Van der Meulen / Gendervest) en een makelaar (dhr. Yazidi / VMG makelaars). De betreffende projectontwikkelaars hebben ook zelf ervaring met het herontwikkelen van monumentaal erfgoed. Het gaat om een globaal marktonderzoek, waarbij is getracht in grote lijnen een beeld te krijgen van de marktvraag en de specifieke kansen voor herbestemming van een groot monumentaal complex als het voormalige klooster in Waalre.

Het praktijkonderzoek richtte zich op een aantal mogelijke functies: wonen, horeca/toerisme en kantoren. Per functie is hieronder aangegeven welke de trends zijn en verwachte ontwikkelingen.

WONEN

In de gemeente Waalre is met name het hogere prijssegment van koopwoningen goed vertegenwoordigd, met een gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen van boven de €350.000,-. Er is zeker sprake van groeipotentie in woonfuncties, van krimp is momenteel geen sprake en dat is ook niet te verwachten in de nabije toekomst.

Met name voor starters en jonge gezinnen is het momenteel lastig om de (koop)woningmarkt van Waalre te betreden. Er zijn relatief weinig huurwoningen en er zijn weinig koopwoningen beschikbaar in het lagere en middensegment. Starters kijken daarom eerder uit naar

Eindhoven. Aan de andere zijde van het spectrum is er bij senioren wel vraag naar appartementen in het duurdere prijssegment (>350.000, >100m²). Hoewel deze markt op dit moment redelijk ontspannen is, is niettemin de vraag denkbaar naar seniorenappartementen. Een woonfunctie voor het klooster lijkt daarom voor woningen vooral kansrijk in het lagere en middensegment en voor appartementen in het hogere segment.

In combinatie met een zorgfunctie zou een groot complex als het klooster zich hier goed voor kunnen lenen. Ook sluit dit aan op de thans in het complex aanwezige sociaal-maatschappelijke functies, waarvan een gedeelte in combinatie met een woonfunctie zeker plausibel is.

HORECA/TOERISME

Waalre ligt dicht bij Eindhoven en dat heeft consequenties voor het potentieel aan hotels en horeca. De hotelmarkt is met name in de directe regio rondom Eindhoven dynamisch te noemen, maar voor de gemeente Waalre ligt dat anders. Met een Bastion-hotel in aanbouw en het grote aanbod van bestaande hotels in de directe regio, is de vraag nu en in de nabije toekomst wellicht voldoende bediend. Er zal derhalve weinig vraag zijn naar extra hotelruimte. Daar komt bij dat een eventuele hotelfunctie voor een specifiek en minder omvangrijk monumentaal gebouw meer opportuun zal zijn dan voor een groot monumentaal complex als het voormalige klooster.

Niettemin kunnen meerdere kleinschalige horecafuncties juist wel geschikt zijn om te vestigen in het complex.

De gemeente Waalre kent een groene woonomgeving, met een omvangrijk aangrenzend bosgebied. Dit is ook gunstig voor het (fiets)toerisme. Deze markt is thans echter al goed bediend met het bestaande aanbod aan horecagelegenheden in Waalre en Aalst, zo vinden met name de projectontwikkelaars.

KANTOREN / WINKELS / DETAILHANDEL

Beleidsmatig heeft de gemeente aangegeven dat er in de kernen geen behoefte is aan nog meer winkelfuncties. Voor specifieke producten en speciaalzaken zullen klanten verder eerder naar Eindhoven gaan, gezien het grotere totaalaanbod aan winkels. Dit lijkt daarom geen reële optie voor Waalre.

De kantorenmarkt heeft nog steeds te kampen met (forse) leegstand, hoewel dit in Eindhoven en directe omgeving thans weer lijkt aan te trekken. Het vestigen van nog meer kantoorruimte in Waalre lijkt op voorhand daarom niet wenselijk.

Vanuit de kant van projectontwikkelaars is wel de optie genoemd om in het klooster een aantal gemeentelijke functies onder te brengen, waaronder de publieks-/baliefunctie. Dit als alternatief voor nieuwbouw van het gemeentehuis als op termijn een einde komt aan de huidige tijdelijke huisvesting.

NIEUWE FUNCTIES IN EEN MONUMENTAAL COMPLEX

Van de zijde van projectontwikkelaars wordt gewezen op de door-gaans complexe procedures bij herbestemming van monumentale complexen. Dat is op zich begrijpelijk, mede gezien het borgen van cultuurhistorische waarden, maar het kan investeerders wel over de brug helpen als procedures wat meer gestroomlijnd worden en er sprake is van een eenduidige visie vanuit de gemeente op mogelijke nieuwe bestemmingen. Dit maakt in de ogen van de ontwikkelaars een meer voortvarende aanpak mogelijk.



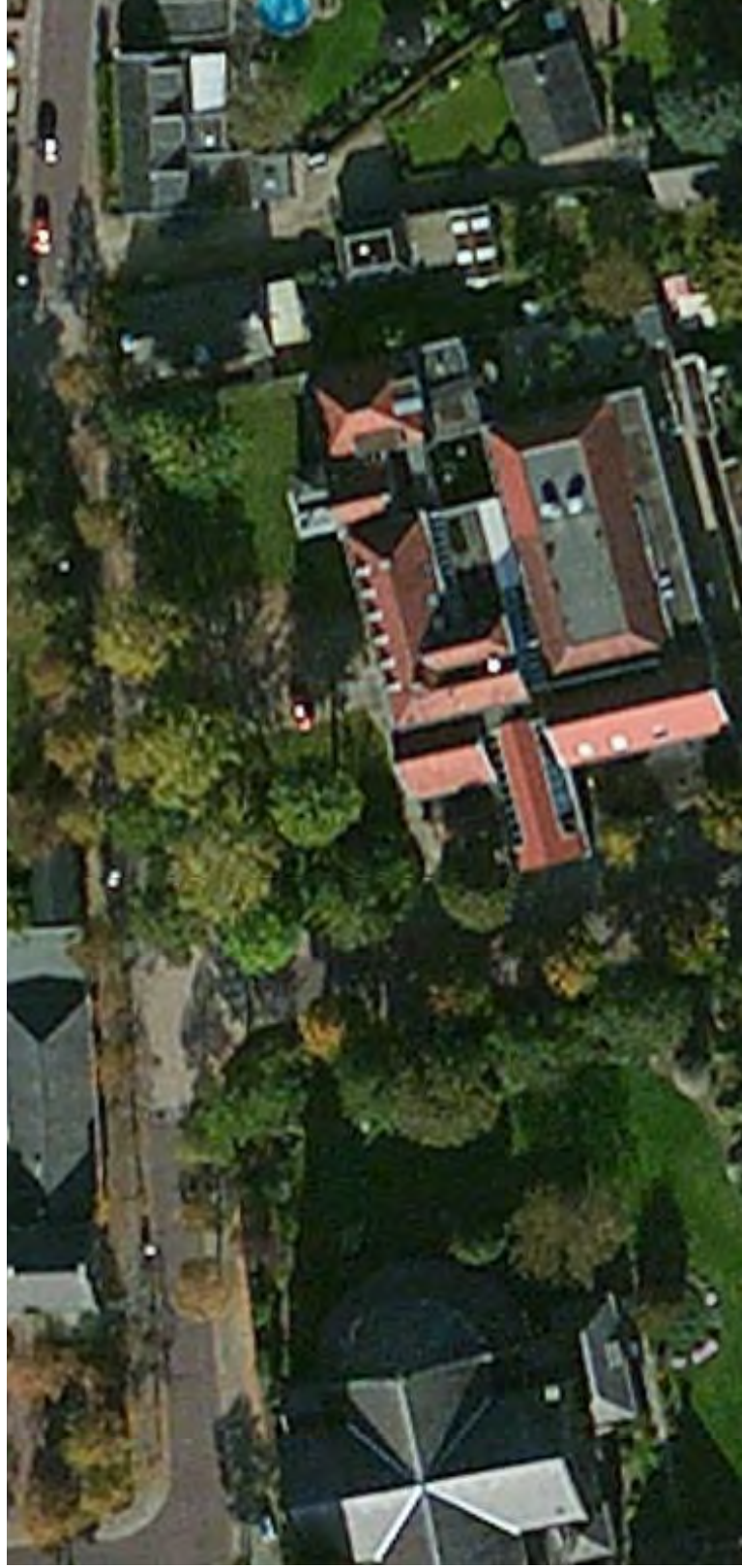
3.5

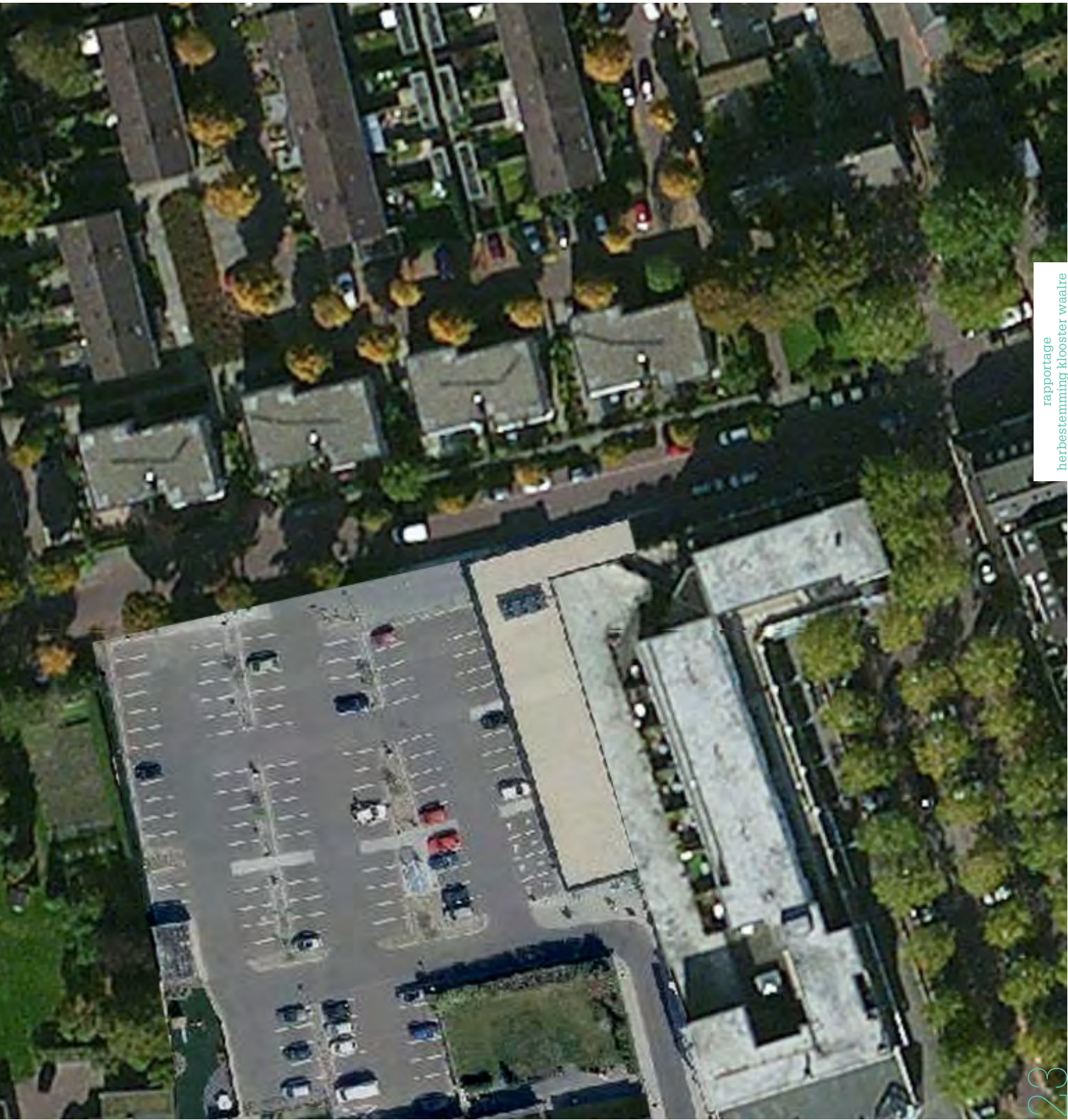
Conclusie

Zowel de beleidsmatige analyse als het praktijkonderzoek geven aan dat qua markt toekomstige herbestemmingen als wonen, in combinatie met zorg en sociaal-maatschappelijke functies het meest kansrijk zijn. Bij wonen gaat het dan specifiek om de doelgroepen starters en senioren. Vanuit de beleidsanalyse zou verder een herbestemming in de horecasfeer vanuit economisch en recreatief / toeristisch perspectief de dorpskern van Waalre kunnen versterken.

4

STEDENBOUW- KUNDIGE VERKENNING









NIEUWE ENTREE



MARKT

rapportage
herbestemming klooster waalre

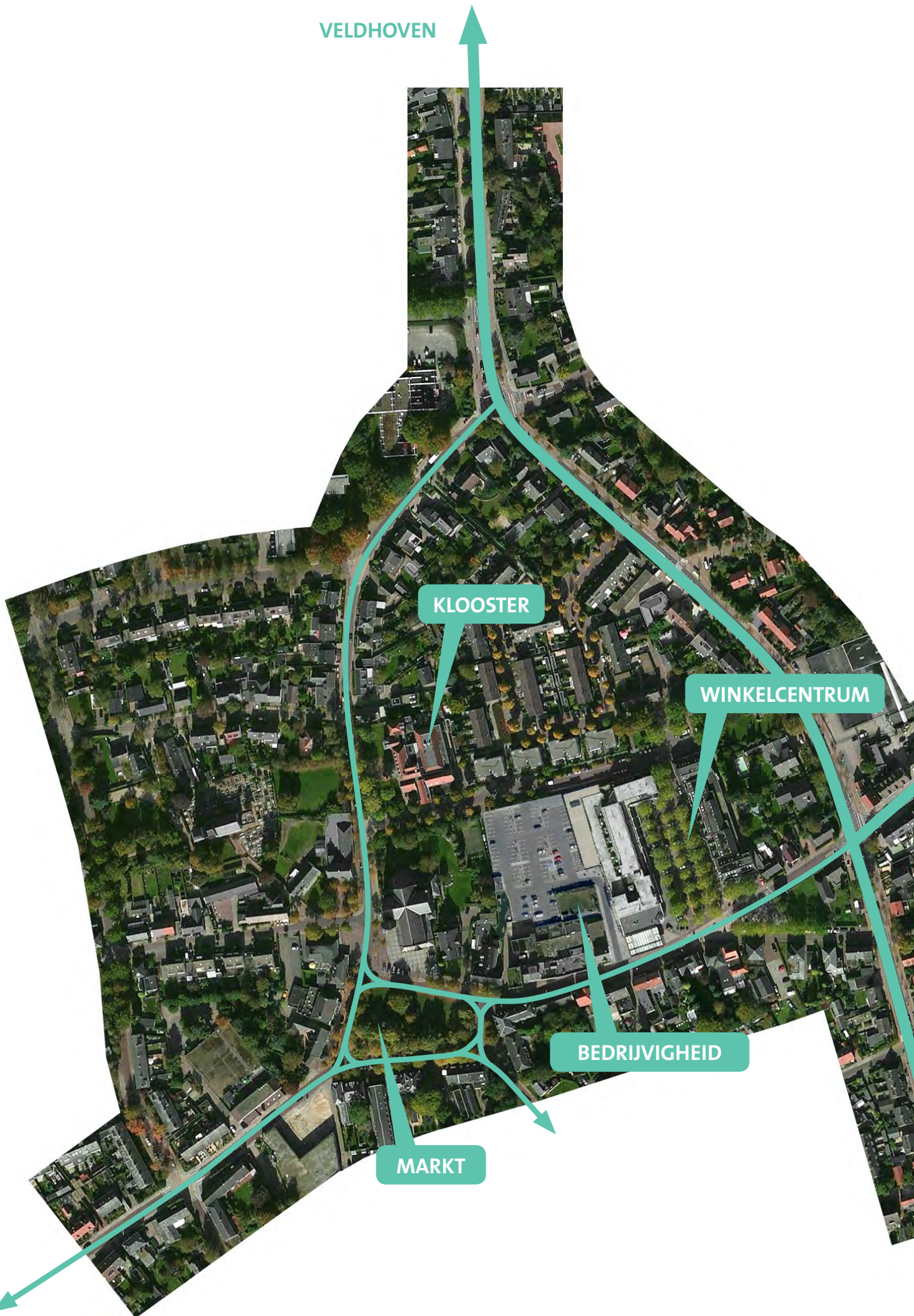
VELDHOVEN

KLOOSTER

WINKELCENTRUM

BEDRIJFVIGHEID

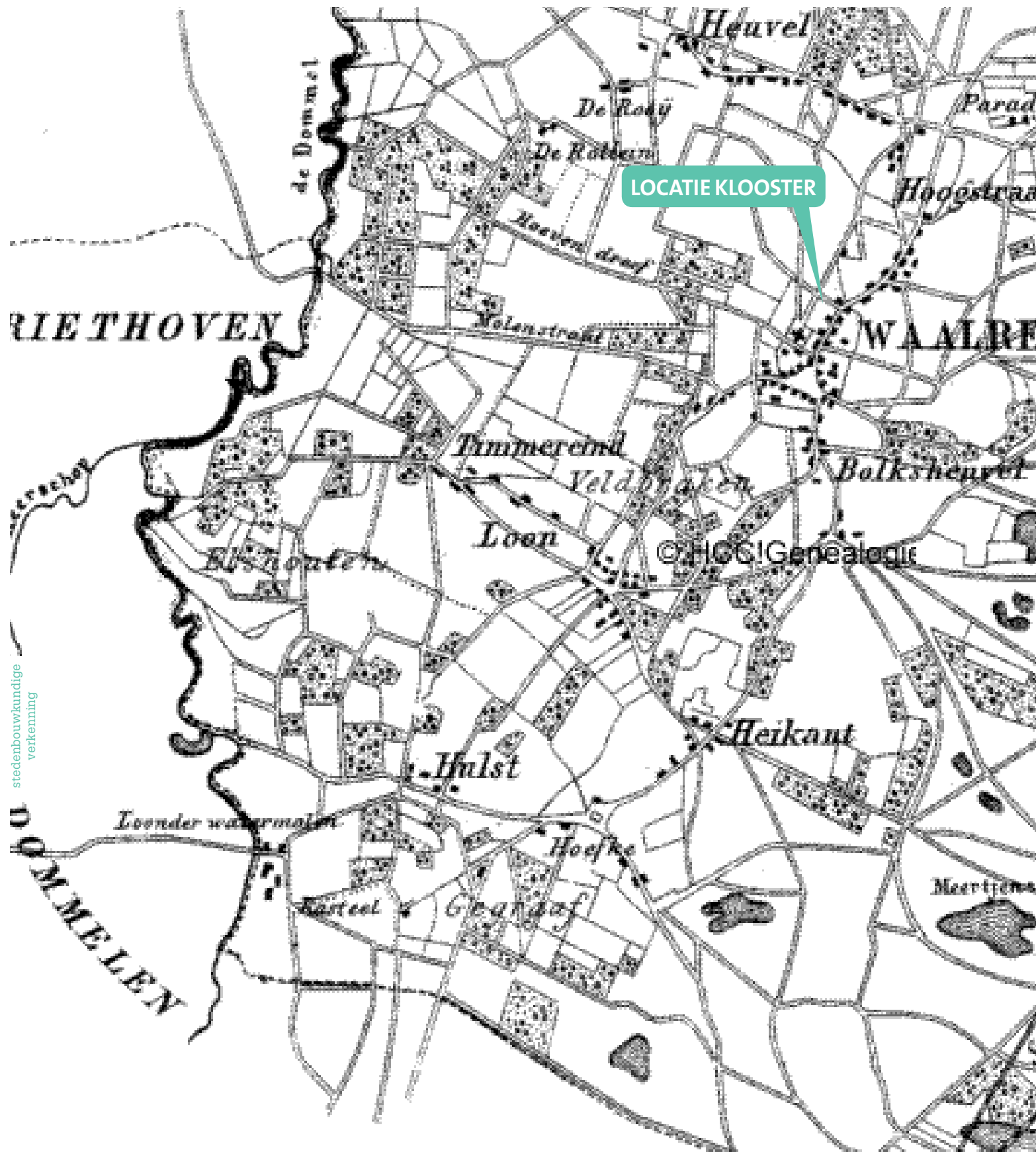
MARKT



SITUATIE BESTAAND

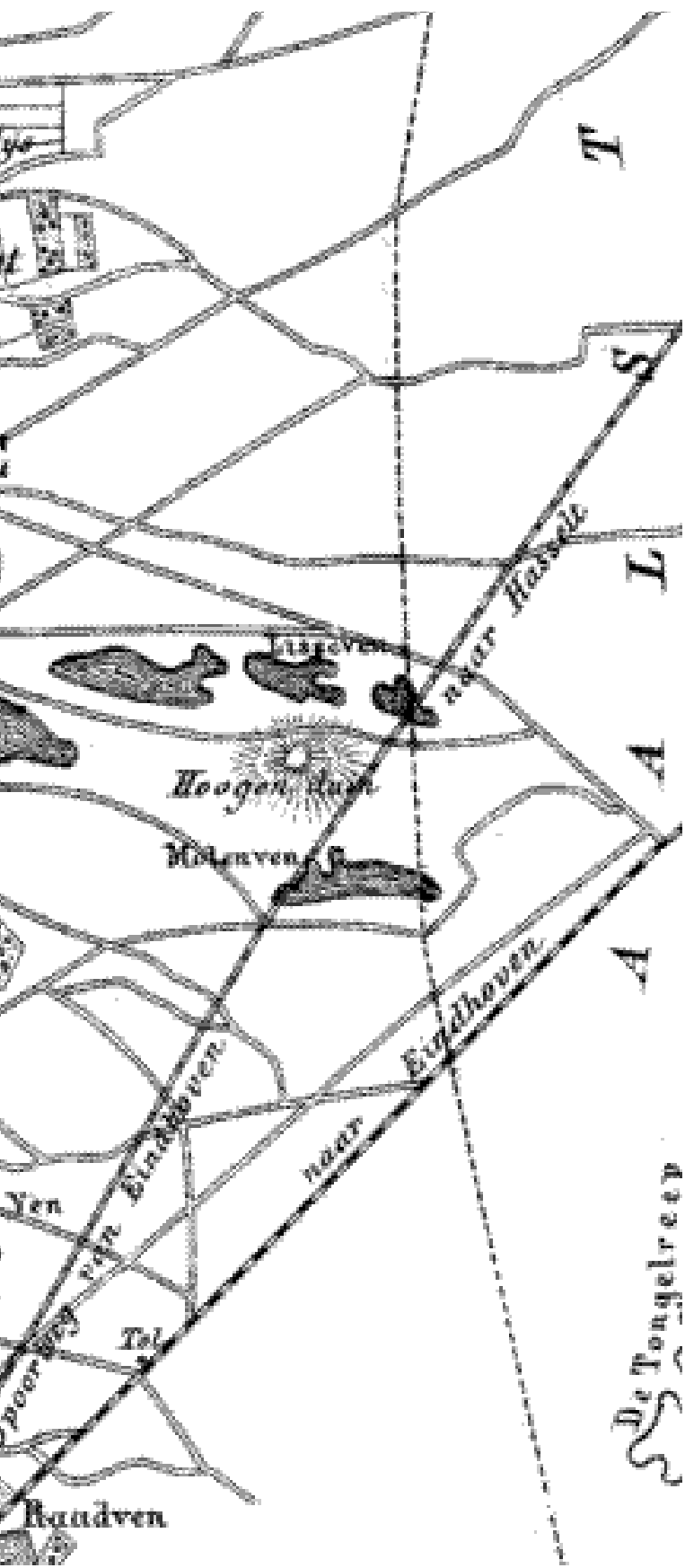
- historische dorpskern
- verbijzondering in programma
- groen, bereikbaar?
- aan historisch lint/straat
- ingesloten in wonen
- nabijheid winkelcentrum





SITUATIE HISTORIE

- situatie 1870
- aan historisch lint;
hoogstraat



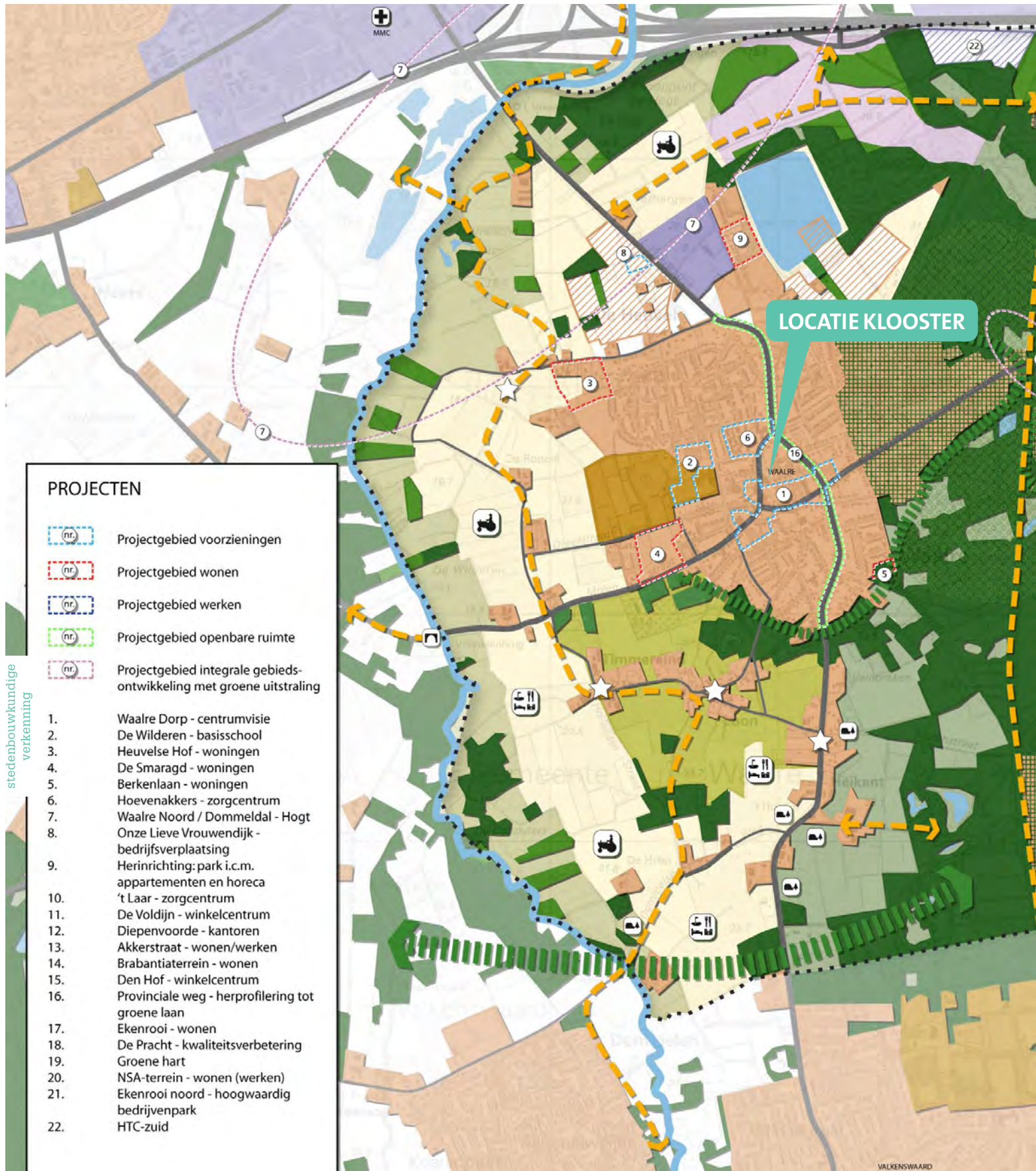


stedenbouwkundige
verkenning



SITUATIE HISTORIE

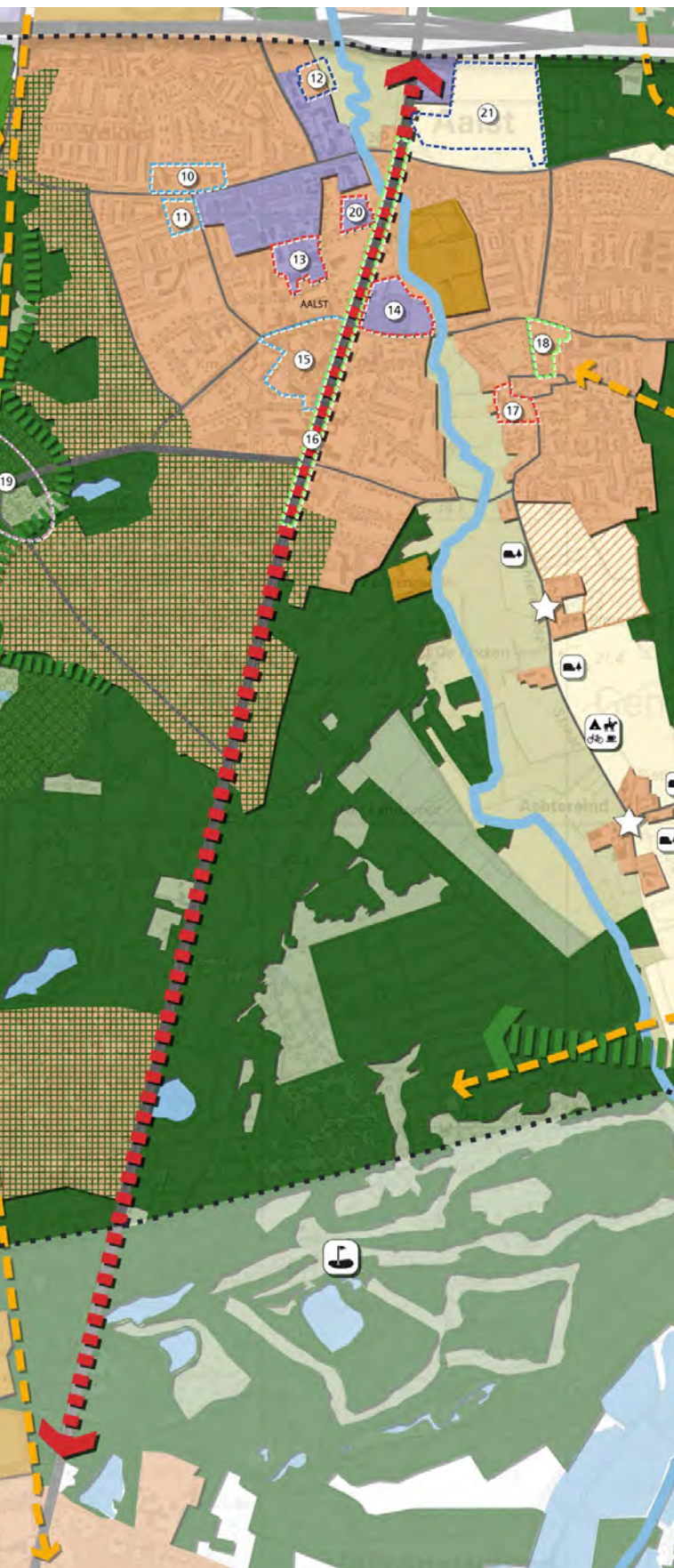
- situatie 1830
- aan historisch lint;
hoogstraat



BELEID & VISIE

STRUCTUURVISIE

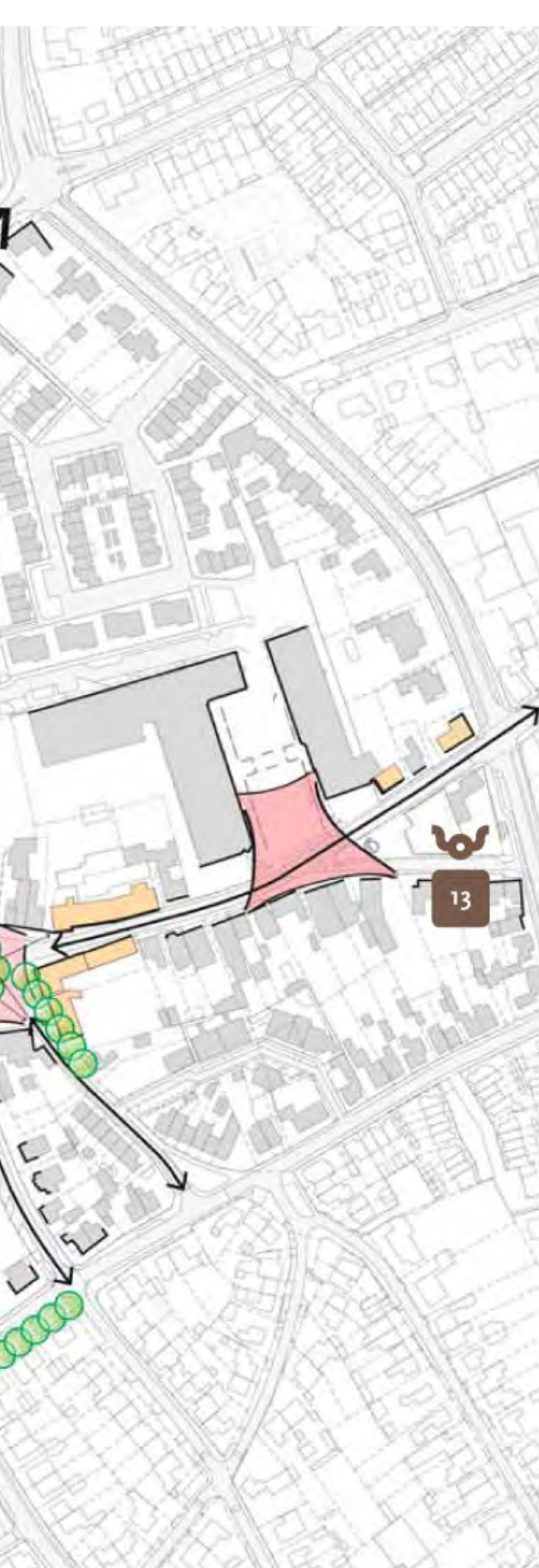
- bebouwing, behoud van kwaliteit
- onderdeel projectgebied voorzieningen
'Waalre Dorp - centrumvisie'



Intermezzo

Bij de ontwikkeling van deze visie zijn we gestart met een analyse van het plangebied zowel ruimtelijk als functioneel. Eén van de resultaten van deze analyse is een waardenkaart die de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het centrum beschrijft. Deze waardenkaart is gedeeld met de deelnemers in het planproces en is te beschouwen als een onderlegger voor de visie. De bestaande kwaliteiten zijn de basis voor de toekomst. Daarnaast is een kaart gemaakt van de dynamiek die in het centrum aan de orde is. Allerlei locaties zijn in “beweging”. De plekken die in beweging zijn geven de speelruimte voor de toekomst weer.





BELEID & VISIE WAAALRE DORP [CENTRUMVISIE]

WAARDENKAART

- huidige ruimtelijke kwaliteiten
- sterk dynamisch centrum
- groen/markt/verbindingen



KLOOSTER

groen / pastoraal /
genieten / bezinning

ontmoeten /
kruis / zien en
gezien worden

groen / monumen-
taal / exclusief /
feestelijk

~~dorps / kleinschalig~~
~~functioneel / interactief~~

modern / transparant

~~dorps / kleinschalig~~
~~functioneel / interactief~~

Dorpse cheque / Hoogwaardig / Zorgvuldig

dorps / kleinschalig / aanlopen

dorps / kleinschalig / aanlopen

dorps / kleinschalig / aanlopen

dorps / kleinschalig / aanlopen

BELEID & VISIE WAALRE DORP [CENTRUMVISIE]

SFERENKAART

- groen/pastoraal/genieten/
bezinning
- ontmoeten/knus/zien
& gezien worden
- groen/monumentaal/
exclusief/feestelijk





BELEID & VISIE WAALRE DORP [CENTRUMVISIE]

FUNCTIONELE STRUCTUUR & VERKEER

- horeca/maatschappelijke functies
- rug aan het woongebied
- aandacht voor parkeervraag bij herbestemming

TER PLAATSE VAN HET
CENTRUMGEBIED HEEFT DE GEMEENTE
ONLANGS EEN PARKEERPLAATS VAN
CA. 110 PLAATSEN GEREALISEERD TEN
BEHOEVE VAN DE PARKEERBEHOEFTE
IN HET CENTRUMGEBIED

PARKEREN VS PROGRAMMA

4 Sectorale toelichting

4.1 Bereikbaarheid en parkeren

Bestaande situatie

In de huidige situatie spelen er ten aanzien van bereikbaarheid (auto, voetganger en fietser) geen bijzondere problemen. De doorstroming is in het centrumgebied redelijk goed. Wel is er sprake van veel verkeer door Waalre over de Bergstraat – Wollenbergstraat. Dat leidt op momenten ook tot ongewenst sluipverkeer over de Markt.

Wel wordt er in het centrum een duidelijk tekort aan parkeerplaatsen ervaren en wel met name op en rondom de Bus. Het tekort op de Bus wordt ondermeer veroorzaakt doordat veel vergunninghouders gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Verder bestaat op piekmomenten een tekort rondom de kerk, als er een kerkdienst is.

Voor langzaam verkeer is het centrumgebied tamelijk goed dooraderd. Wel laat de kwaliteit van de openbare ruimte voor sommige verkeersdeelnemers te wensen over.

Het hele centrumgebied heeft de status van 30-km gebied.

(Beleids-)analyse

Ten aanzien van de bereikbaarheid is de verwachting dat als de nieuwe N69 in gebruik is genomen, het

sluipverkeer door Waalre zal afnemen (zie lopend traject nieuwe N69).

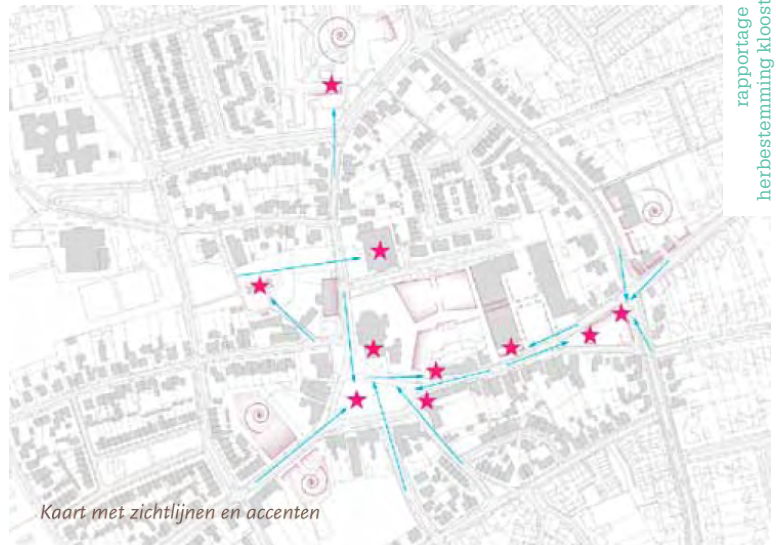
Zo'n 10 jaar geleden is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat het centrum van Waalre-dorp ca. 100 parkeerplaatsen tekort komt. Dit tekort en het parkeerprobleem op de Bus wordt sterk bepaald door de vergunninghouders; er zijn 46 HAT-eenheden die op en rondom de Bus parkeren.

Kaartbeeld aanwijzing formele parkeerplaatsen

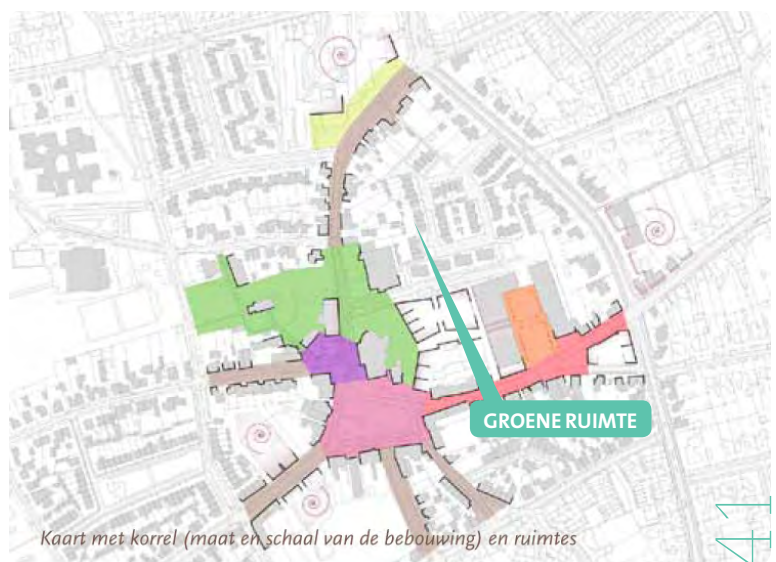




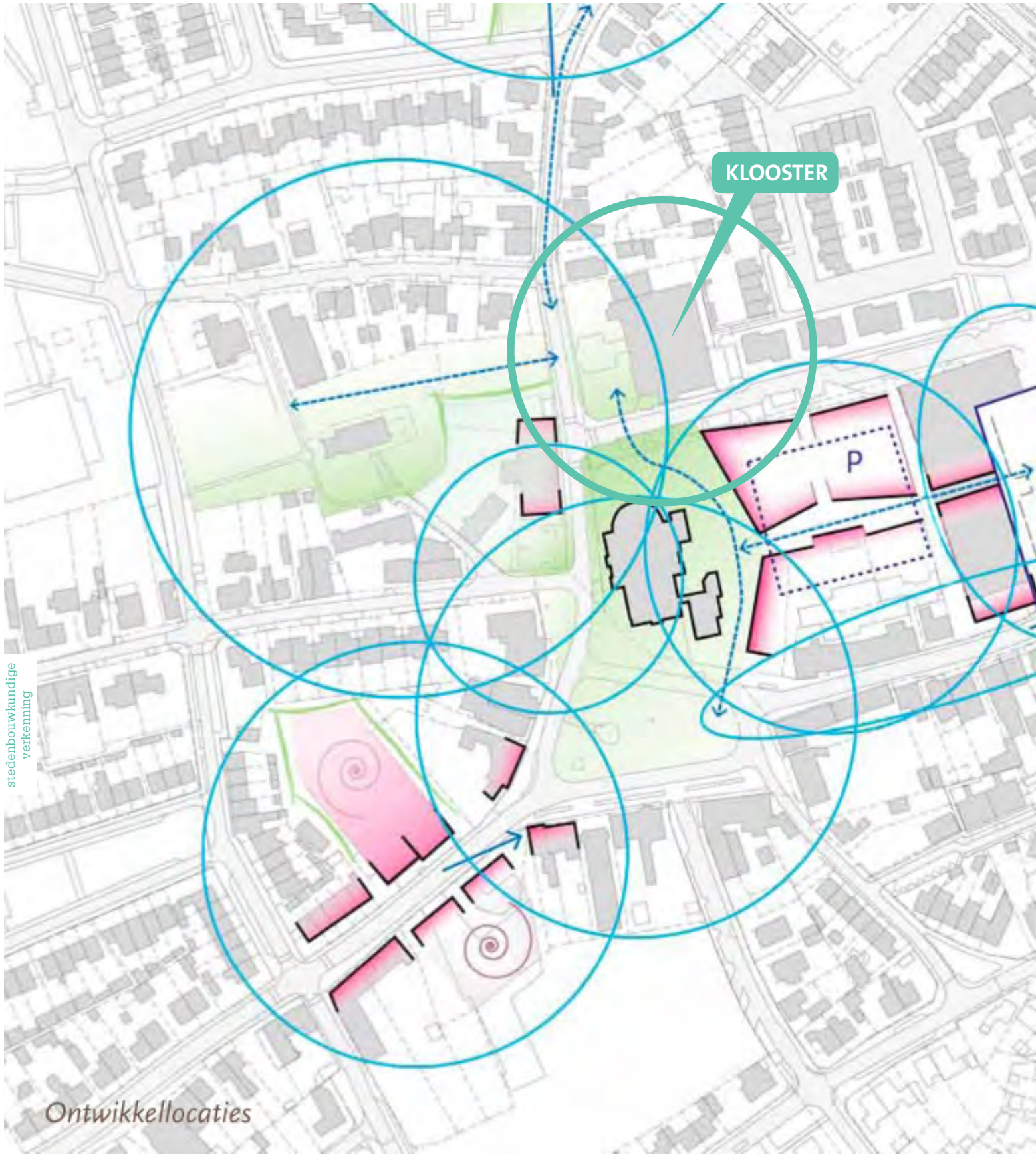
BELEID & VISIE WAALRE DORP [CENTRUMVISIE]



Kaart met zichtlijnen en accenten



Kaart met korrel (maat en schaal van de bebouwing) en ruimtes



stedebouwkundige
verkenning

Ontwikkellocales

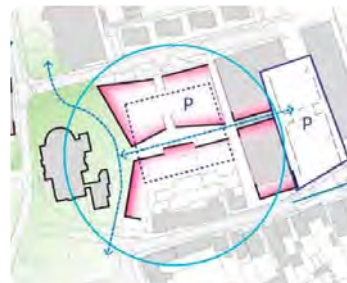
BELEID & VISIE WAALRE DORP [CENTRUMVISIE]

ONTWIKKELLOCATIES

- veel aangrenzende ontwikkelingen
- let op ‘afhankelijkheid’
- klooster zelf geen ontwikkellocatie

3.3 Locatie Garagebedrijf e.o.

Garagebedrijf en omgeving
Sfeer: dorpse chique, hoogwaardig, zorgvuldig



Dit gebied biedt een enorme kans voor Waalre-dorp. Het gebied heeft een eigen sfeer en grenst – afhankelijk van de omvang van de gebiedsontwikkeling – ook aan de ruimte en sfeer rondom de Kerk en aan de Willibrorduslaan.

Het bovenstaande beeld laat zien welke kansen we zien en welke doelen we willen bereiken uitgaande van een integrale gebiedsontwikkeling. De 3D-verbeelding op de rechter pagina laat een impressie zien van een mogelijke herontwikkeling. In programmatische zin wordt bij deze gebiedsontwikkeling aan een menging van functies gedacht.

Met de herontwikkeling van dit gebied hebben we enkele doelen:

1. het ontlasten van de parkeerdruk in het centrum;
2. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid;
3. toevoegen van woningen gericht op bepaalde doelgroepen.

1. Het ontlasten van de parkeerdruk in het centrum.

In dit gebied willen we het huidige tekort aan parkeerplaatsen in het centrum opvangen (zie paragraaf 4.1 bereikbaarheid en parkeren). Om een betere parkeersituatie in het centrum te bereiken willen we dat de Bus primair gebruikt gaat worden voor mensen die boodschappen komen doen in het centrum. De locatie “Garagebedrijf e.o.” zou juist ruimte moeten bieden voor bewoners uit de omgeving, waarmee de parkeerdruk op de Bus afneemt.

Onze ultieme ambitie is om hier ondergronds parkeren te realiseren ten behoeve van zowel het nieuwe programma, maar ook voor bestaande bewoners die nu op de Bus parkeren. Een entree naar het gebied kan zowel gemaakt worden aan de zijde van de Willibrorduslaan, als aan de zijde van de Jan van Genugtenstraat.

De maatvoering van het ondergronds parkeren moet nog nader gespecificeerd worden. Deze specificatie is te lezen in paragraaf 4.1 bereikbaarheid en parkeren. Belangrijk hierbij te vermelden is dat deze locatie veel ruimte kan bieden om ook de behoefte in de directe omgeving te faciliteren.



3D-visualisatie van een mogelijke herontwikkeling voor het Garagebedrijf en omgeving

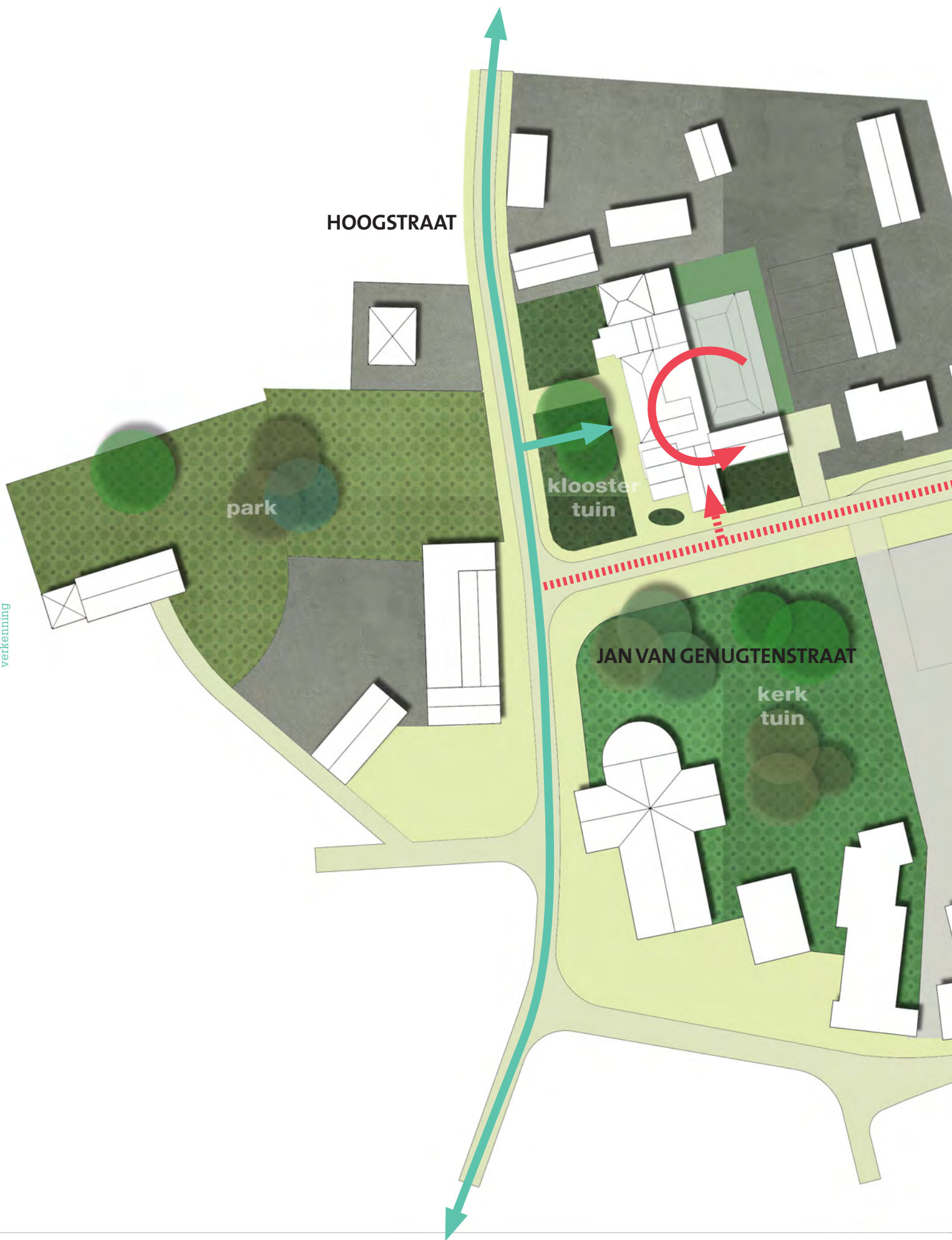


stedenbouwkundige
verkenning



INPASSING ORIËNTATIE





INPASSING ORIËNTATIE

ORIËNTATIE & ENTREES

- verdraaiing oriëntatie/
hoofdentree in de tijd
- van lint naar dwarsstraat





INPASSING PROGRAMMA VS PARKEREN

PROGRAMMA VS PARKEREN

PROGRAMMA

opp bg ca 1400m² bvo

opp 1 ca 700m² bvo

opp kap ca ... bvo

totaal ca 2100m² bvo

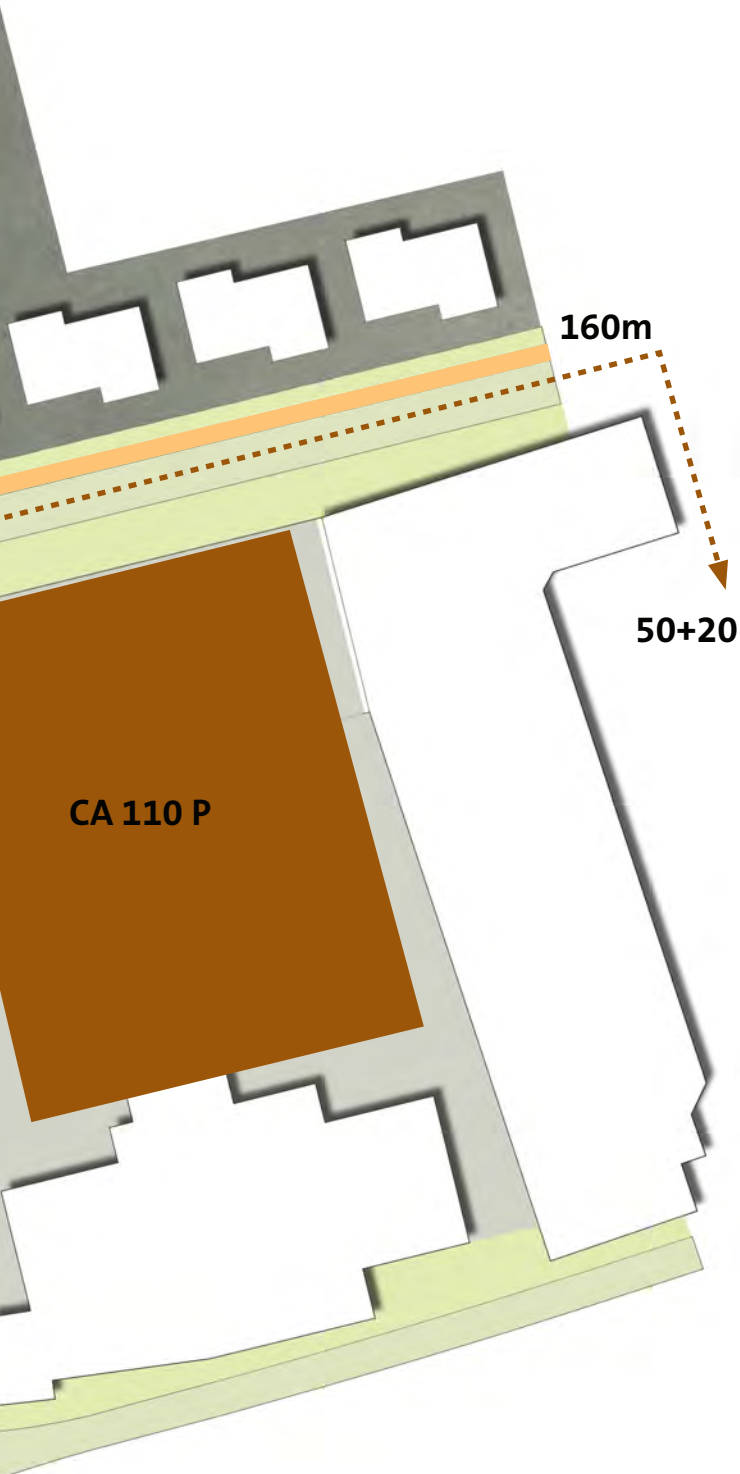
PARKEERAANBOD

direct 18p

parkeren overzijde 110p

binnen 200m 70p

[parkeren winkelcentrum]

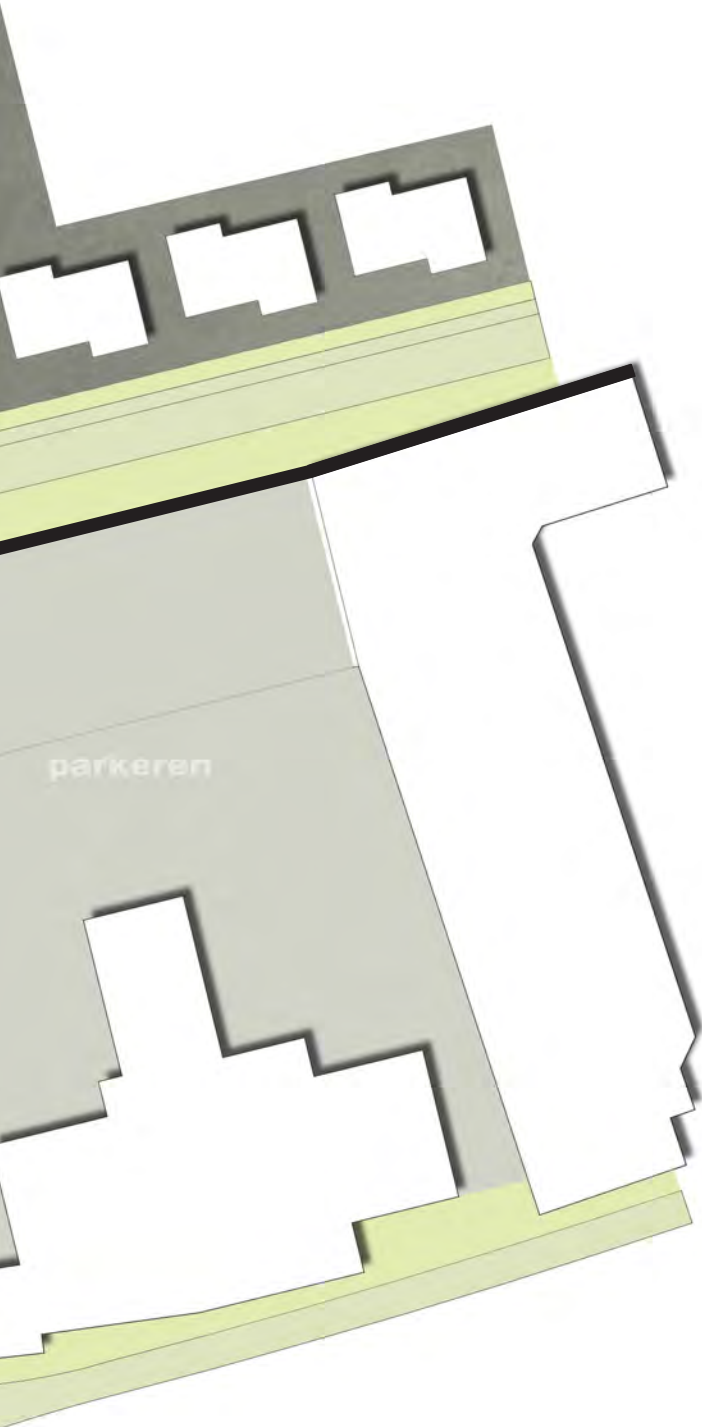


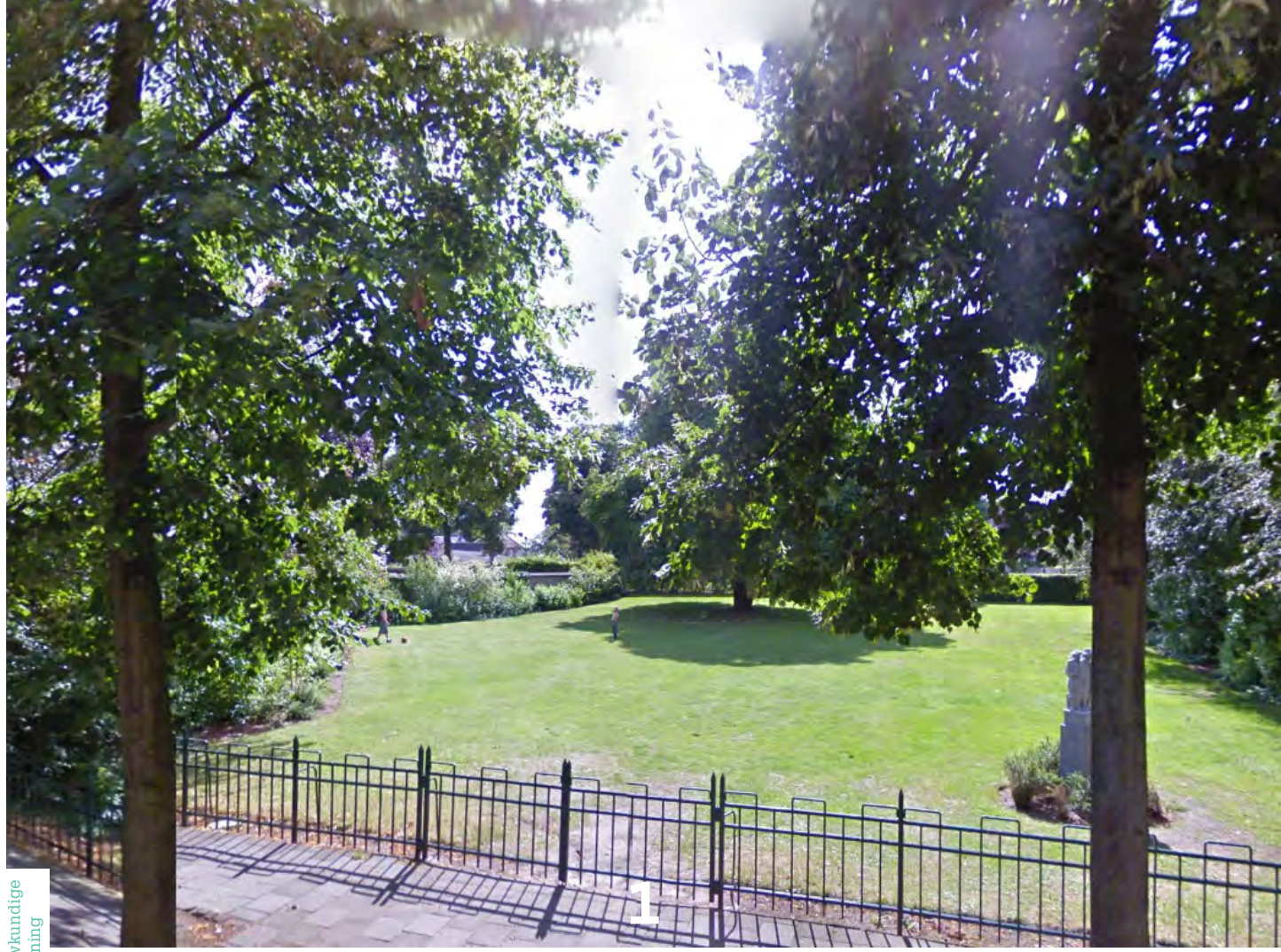


INPASSING RELATIES

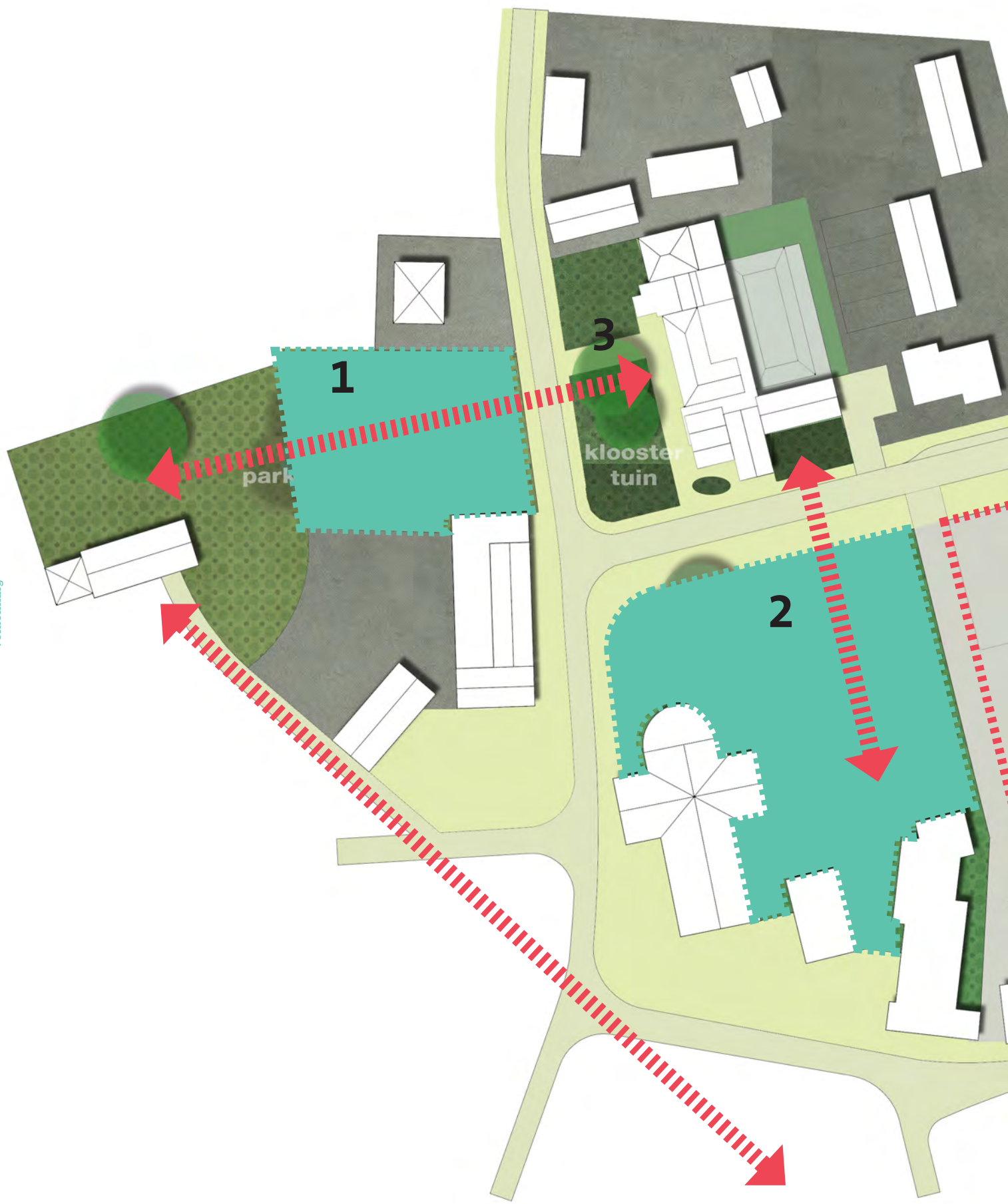
OPENBARE RUIMTE

- ingesloten in private tuinen
- directe relatie met groen
mogelijk hekwerk/groen



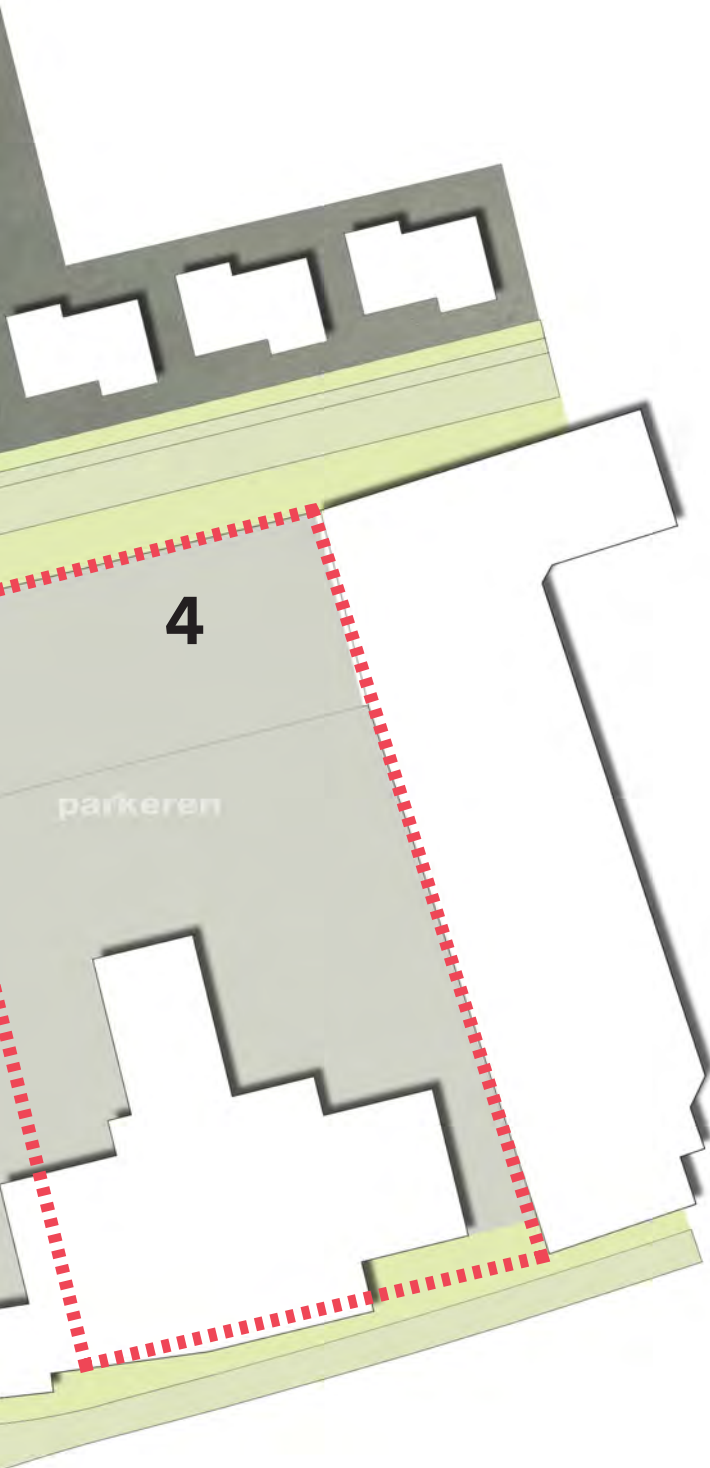






RESUME KANSEN

- 1 kans aangrenzende groene kwaliteit verbinden/ openen gebied
- 2 kans aangrenzende tuin kerk verbinden/openen gebied
- 3 inrichting voorruimte/tuin oriëntatie op hoogstraat
- 4 kansen herontwikkeling centrumgebied, oriëntatie & relatie
 - veel kansen afhankelijk van aangrenzende ontwikkelingen
 - aandacht parkeervraag bij herbestemming



5

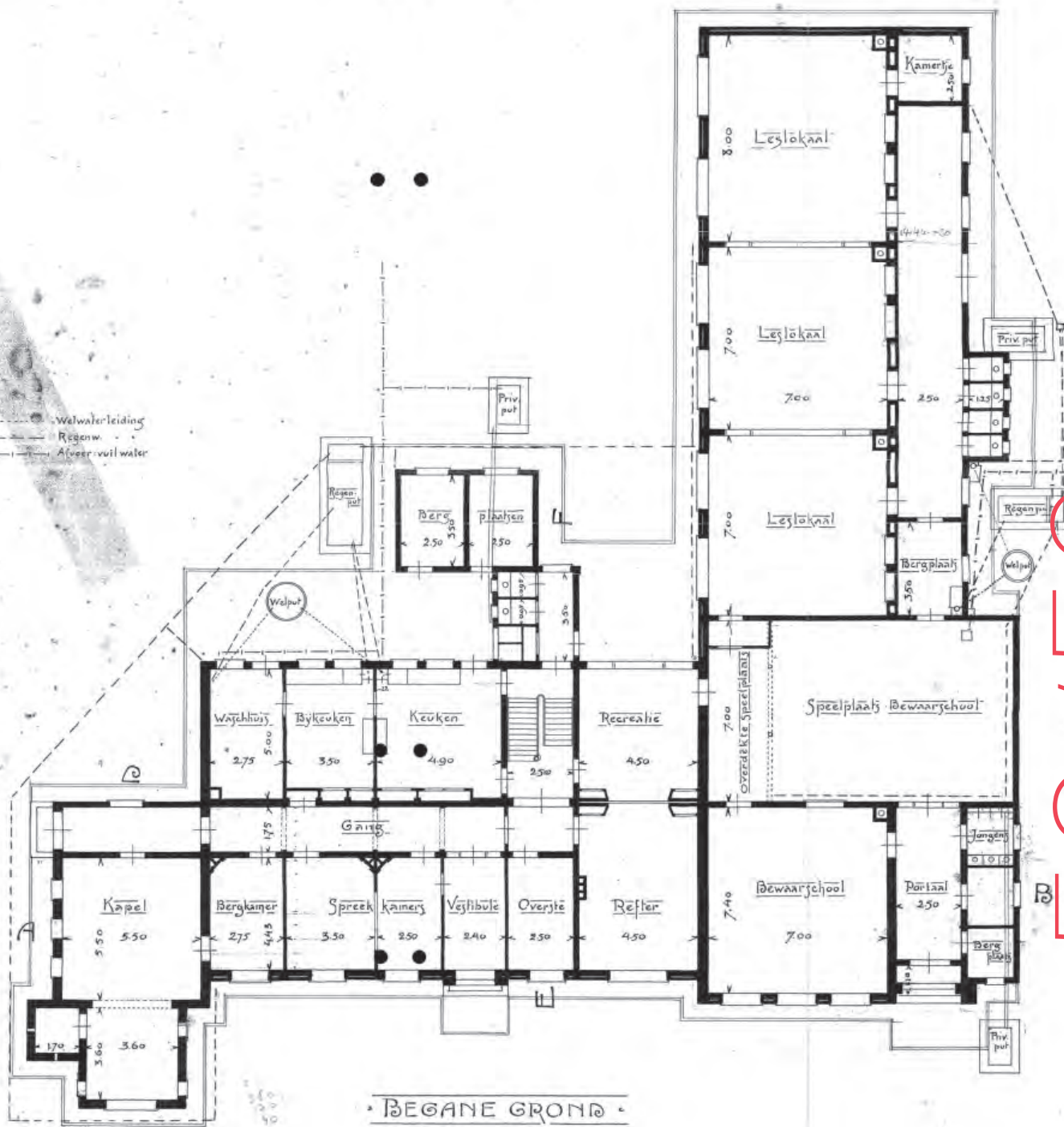
RUIMTELIJKE & PROGRAMMATISCHE DENKLIJNEN

ruimtelijke &
programmatische denklijnen





ONTWERP VOOR EEN LIEFDEGESTICHT
TE WAALRE ————— SCHAAL 1 op 100

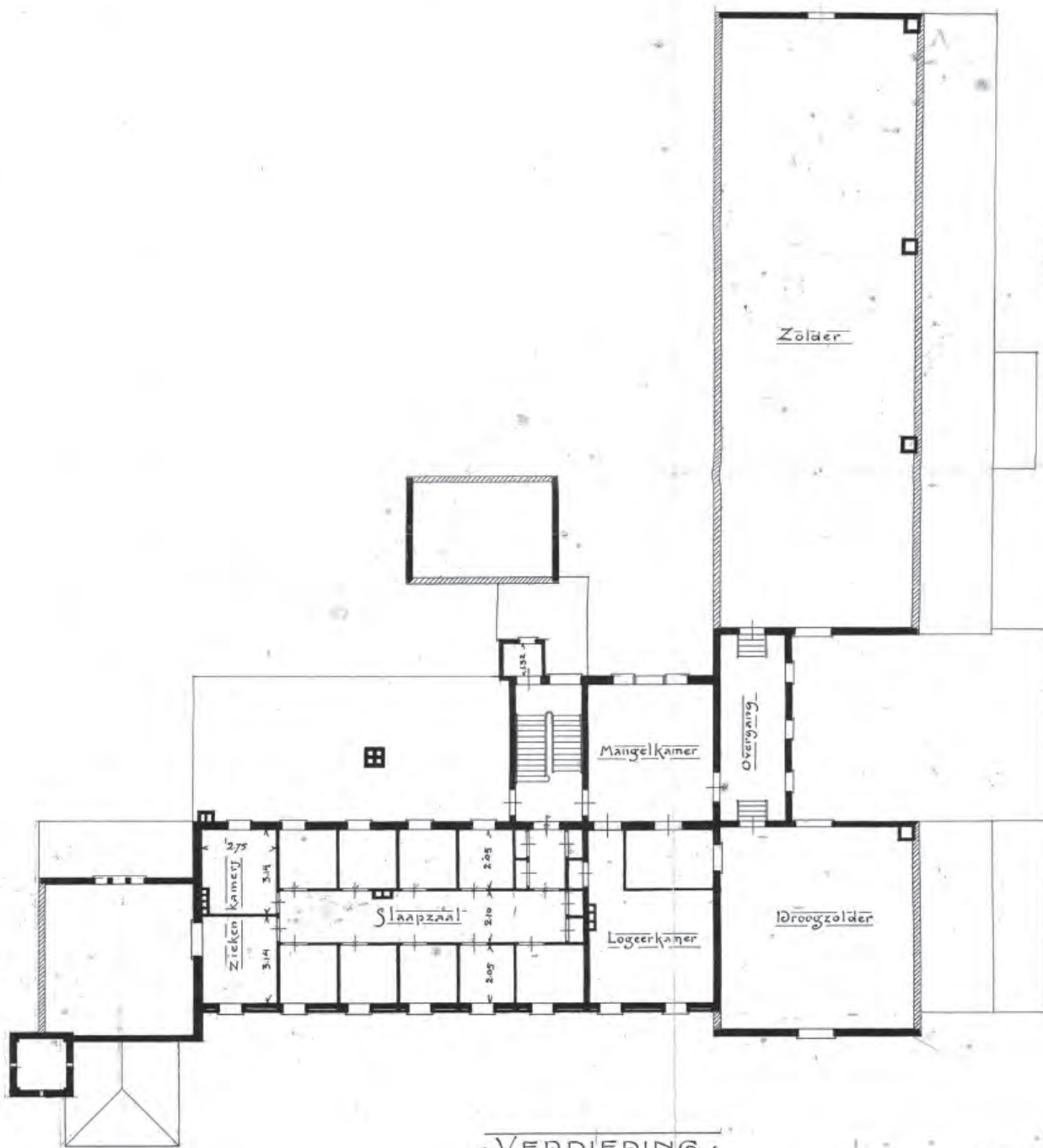


• BEGANE GROND •

STRUCTUUR 1911

BESTEK

BLAD 1



VERDIEPING

EINDHOVEN · APRIL 1911

L. J. P. Wouda

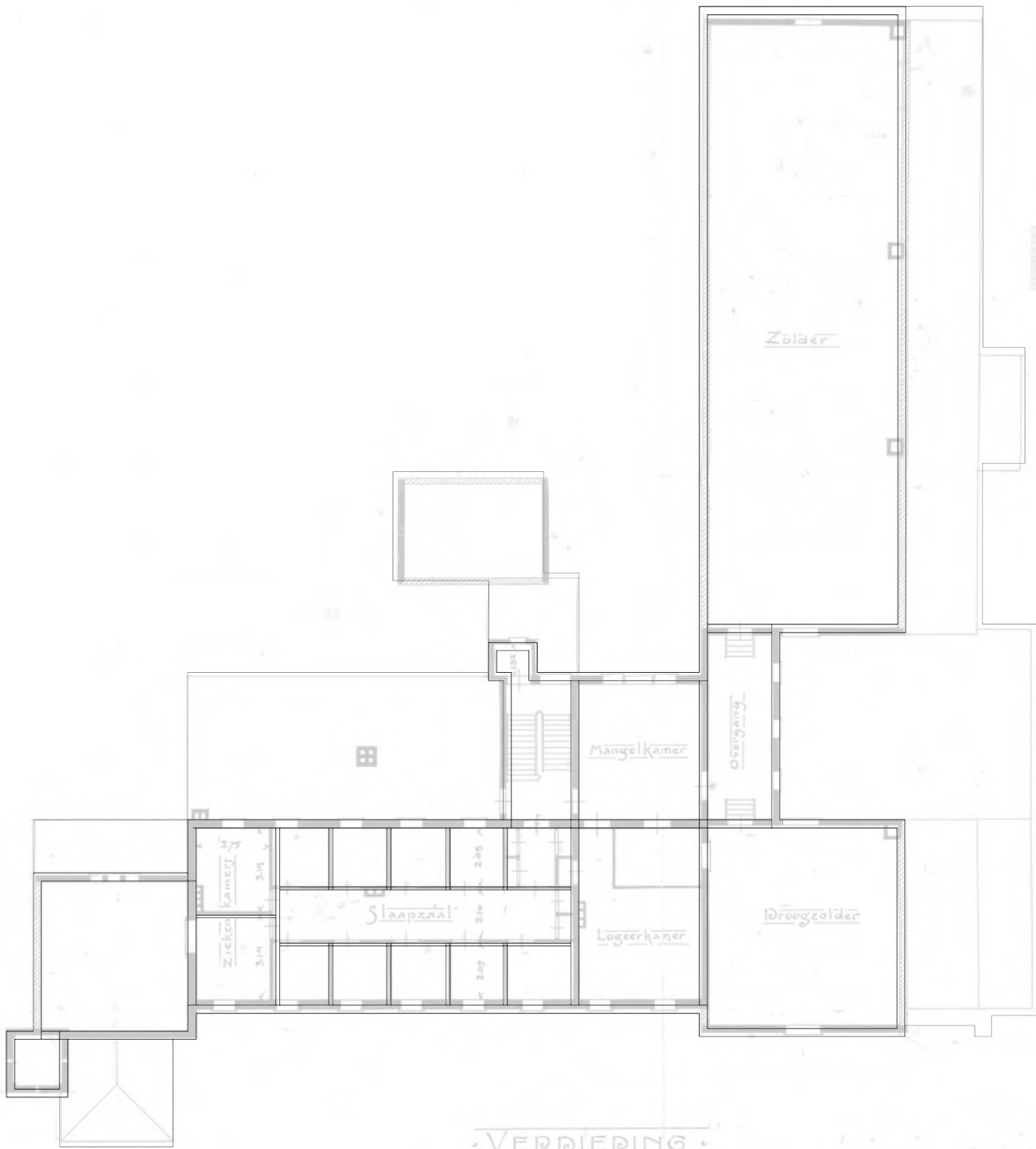
HELDERE, EENDUIDIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

ENTREE'S EN ORIËNTATIE

ruimtelijke & programmatische denklijnen

STRUCTUUR 1911

BESTEK
BLAD 1

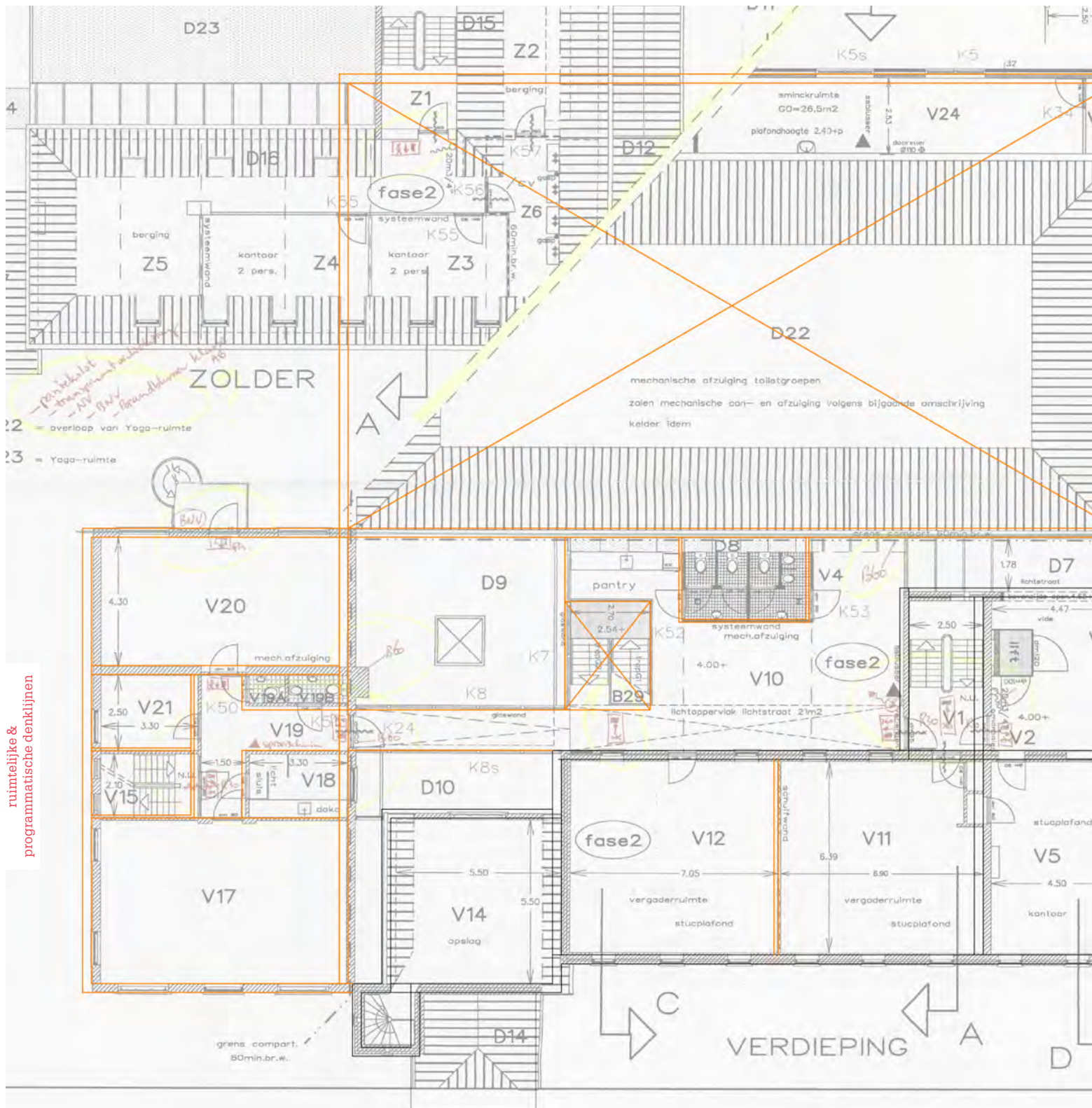


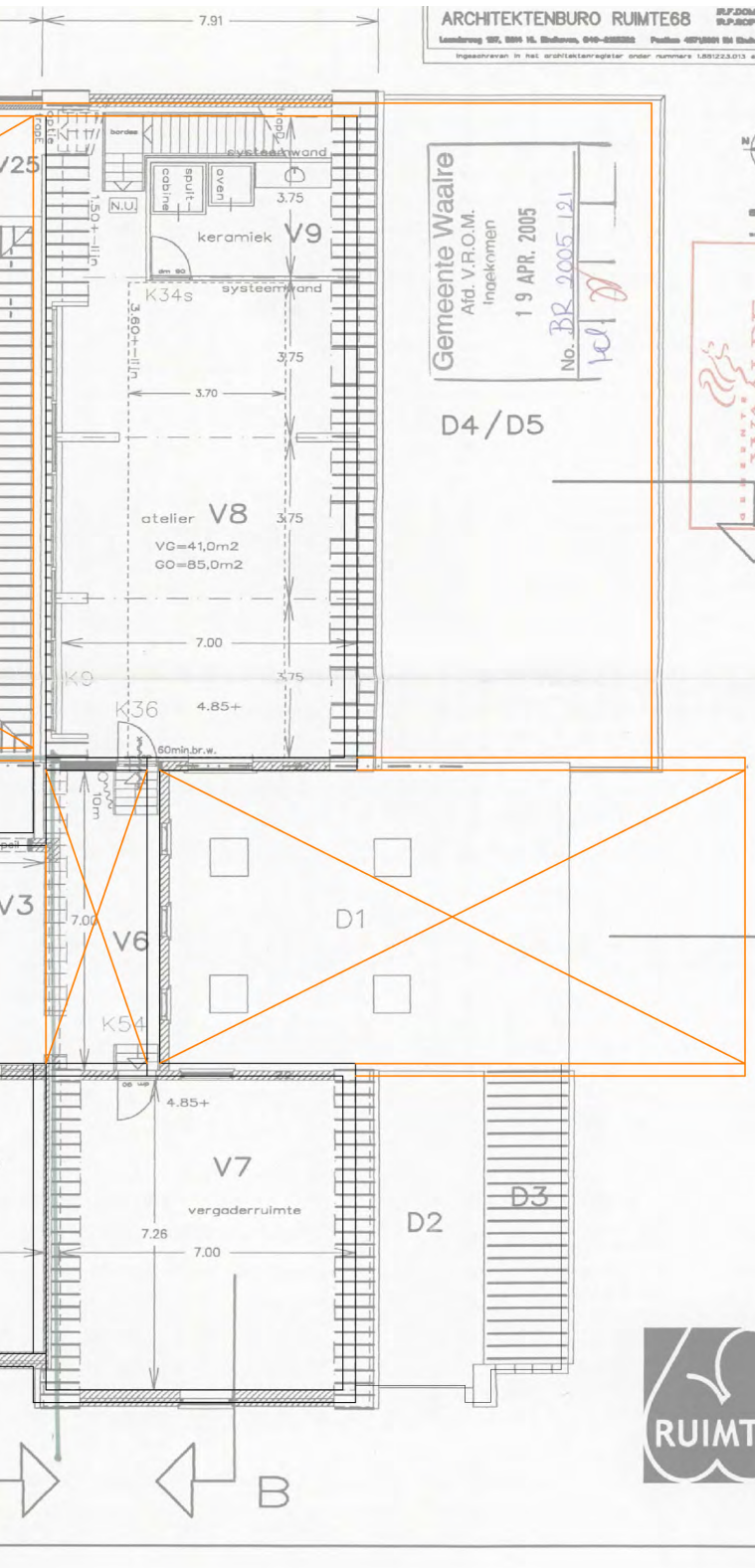
VERDIEPING

EINDHOVEN • APRIL 1911

L. P. Mordijk







STRUCTUUR 2005

VERDIEPING

- structuur 1911
- latere ver-/aanbouw



BUURTHUIS



ZALEN



OVERLEG

HUIDIGE STRUCTUUR & GEBRUIK



PROGRAMMA

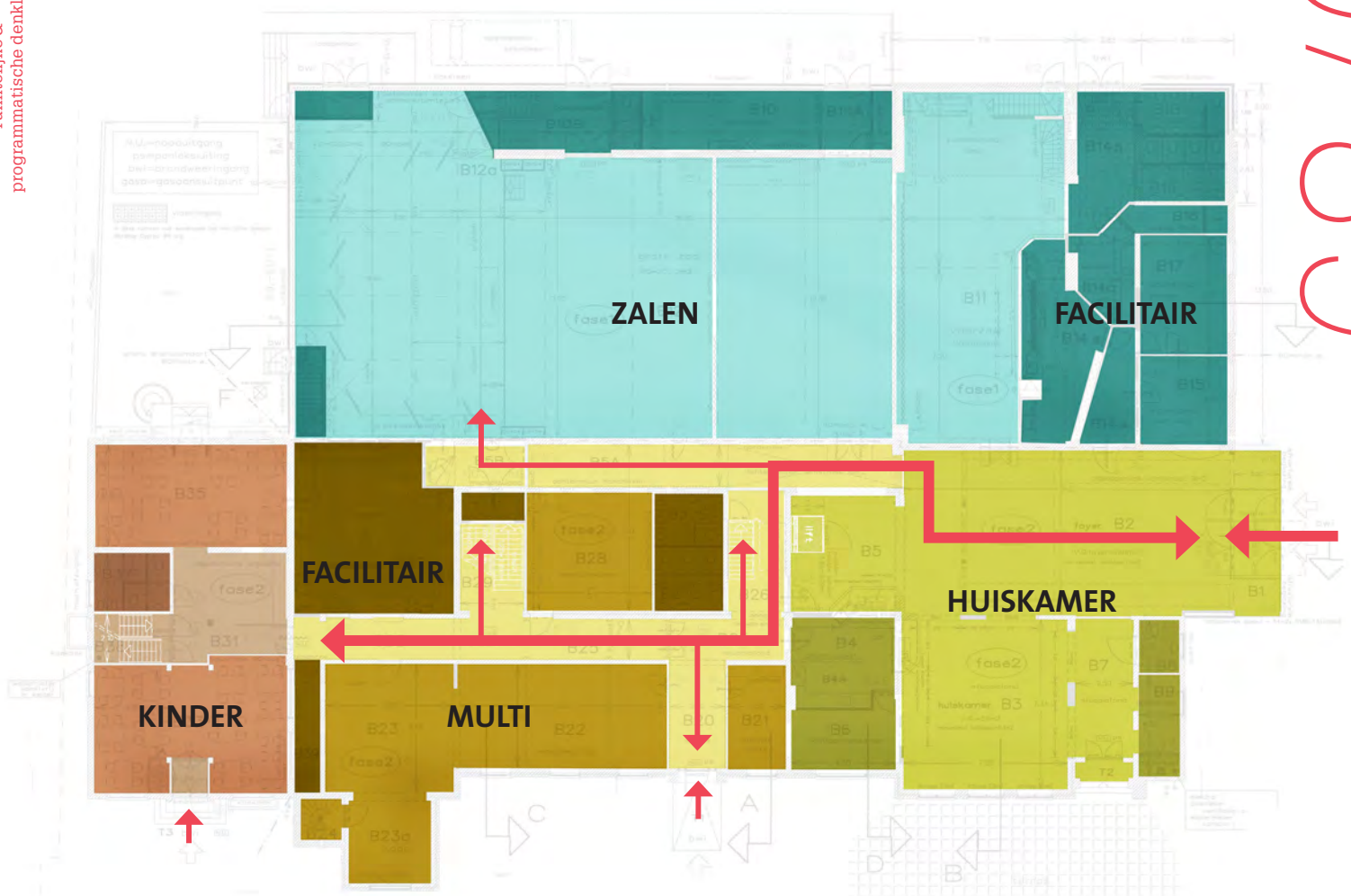
- wijkcentrum
- huiskamer
- multifunctionele ruimte
- zalen [theater/dans/..]
- ondersteunend
- kinderdagopvang
- workshop

RUIMTELIJK

- 'kruipdoor-sluipdoor'
- diffuse structuur
- oriëntatie en herkenning?

begane grond

ruimtelijke &
programmatische denklijnen

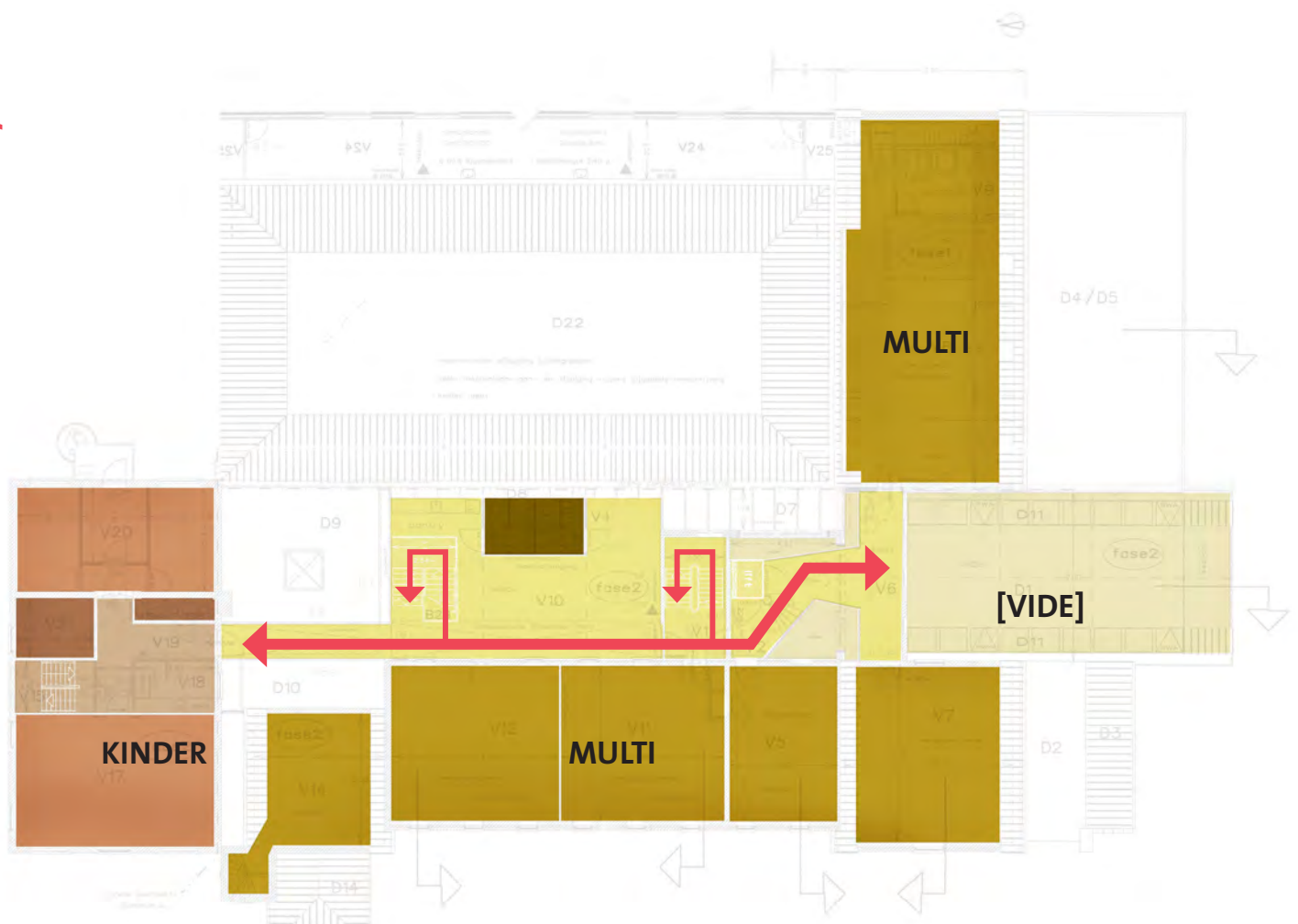


STEDENBOUWKUNDIG

- verdraaiing hoofdentree
- parkeervraag irt programma?

HUIDIGE STRUCTUUR & GEBRUIK

verdieping 1



DOORKIJK INPASSING

stedenbouwkundige verkenning



- doorkijk mogelijke inpassing
- verbinden groene kwaliteiten (kerktuin / groen aan overzijde)
- 'rondje Waalre'
- kloostertuin als schakel
- dubbele orientatie versterken, aandacht voor looplijn vanuit parkeerpocket
- voortuin herinrichten, parkeren groen inpassen

Deze denklijnen zijn geen concrete voorstellen, maar dienen een verbreding van het onderzoek en onderbouwing bij het maken van afwegingen en keuzes. De lijnen geven inzicht in de samenhang tussen de verschillende factoren zoals grootte van de ingrepen in relatie tot bouwhistorie, financiële haalbaarheid en vragen/kansen vanuit de markt. De denklijnen dienen niet als plannen gelezen te worden. De 2de verdieping [kap] is niet in de modellen weergegeven, maar kan uiteraard wel benut worden.

VERKENNING

DENKLIJNEN

100% OPGAVEN

1A VERSTERKEN HUIDIGE GEBRUIKERS

1B DRIE STERKE SPELERS

TERUG NAAR HET MONUMENT

2A VERKLEINEN PROGRAMMA

2B VIER DORPSVILLA'S

GEDEELTELIJK SLOOP-NIEUWBOUW

3A WOONZORG GROEP

3B GRONDGEBONDEN WONEN

WIJKRESTAURANT



ruimtelijke & programmatische denklijnen



STERK [COLLECTIEF] HART



72/72

PROGRAMMA 1A

VERSTERKEN

HUIDIGE

GEBRUIKERS



rapportage
herbestemming klooster waalre

KINDERDAGOPVANG

PROGRAMMA

- vanuit huidig programma versterkt vanuit marktpartijen
 - wijkrestaurant
 - zorgfuncties
 - coffeebar
- individuele spelers met collectieve collectieve voorzieningen [sterk hart]

RUIMTELIJK

- 100% opgaven
- versterking ruimtelijke kwaliteit nieuw 'hart' [collectieve voorzieningen]
- heldere ruimtelijke structuur

STEDENBOUWKUNDIG

- verbinden met omgeving voortuin inrichting
- dubbele oriëntatie versterken hoofdentree herstellen

begane grond

KINDER



ZALEN

FACILITAIR

STERK HART

WIJK RESTAURANT

ZORGFUNCTIES

HOOFDENTREE

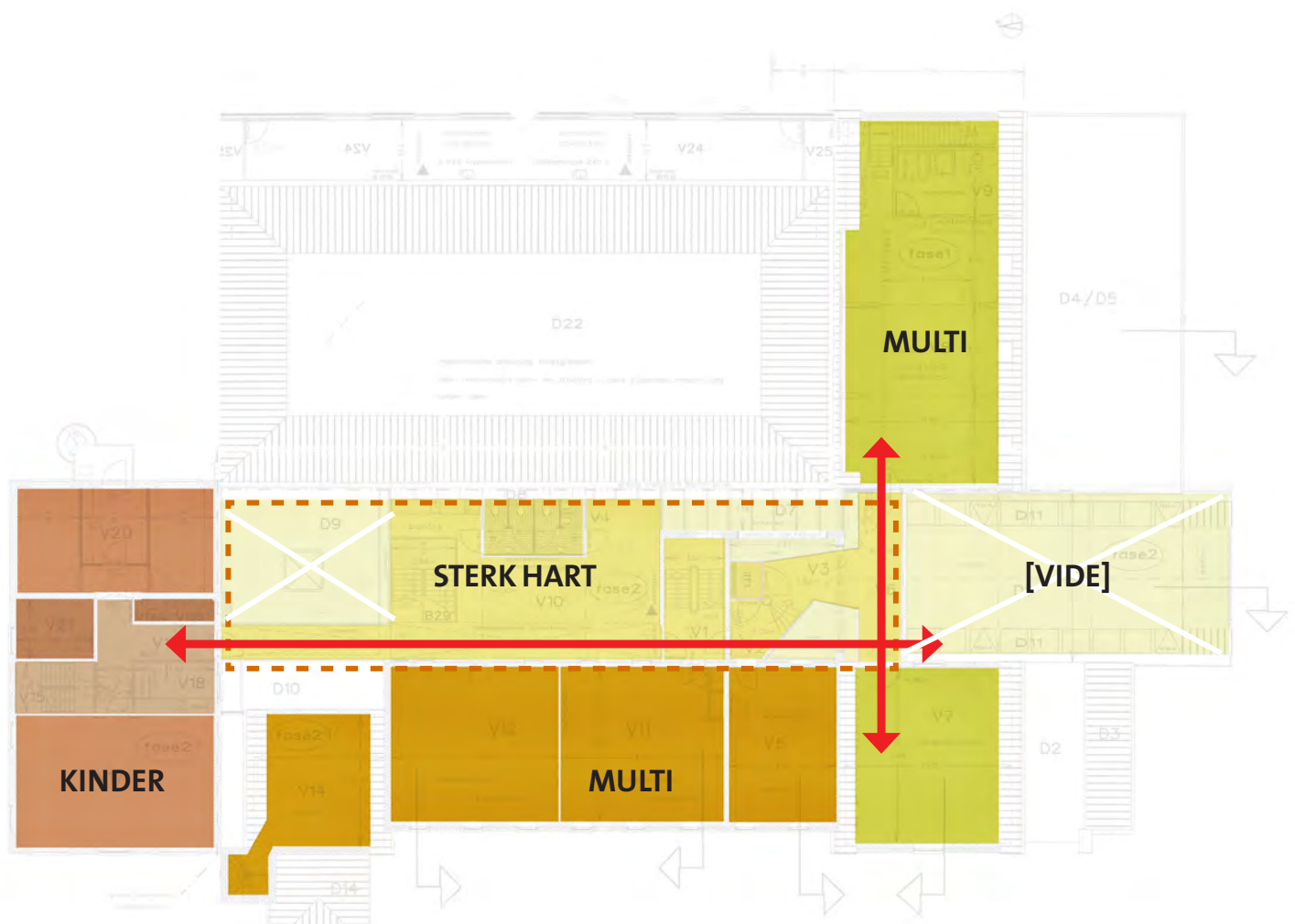
CULTUURHISTORIE

- + Weinig impact voor cultuurhistorische waarden

DENKLIJN 1A

100%
HERBESTEMMEN

verdieping 1





EXPOSITIE



ruimtelijke & programmatische denklijnen



DANSSPORT



PROGRAMMA 1B

DRIE STERKE

SPELERS



ruimtelijke & programmatische denklijnen

- 

0700

-

00

- 



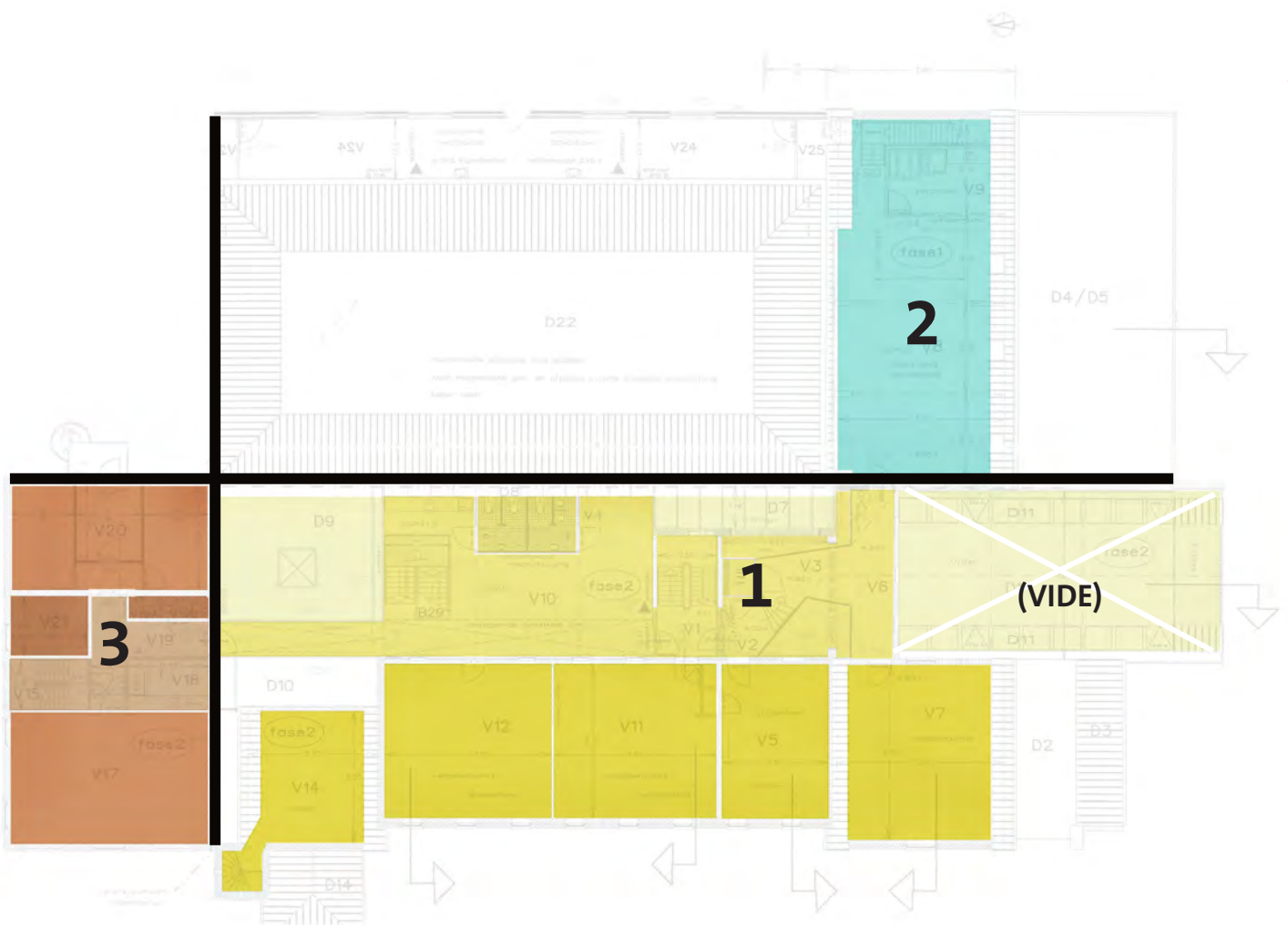
01/09

- + Weinig impact voor cultuurhistorische waarden

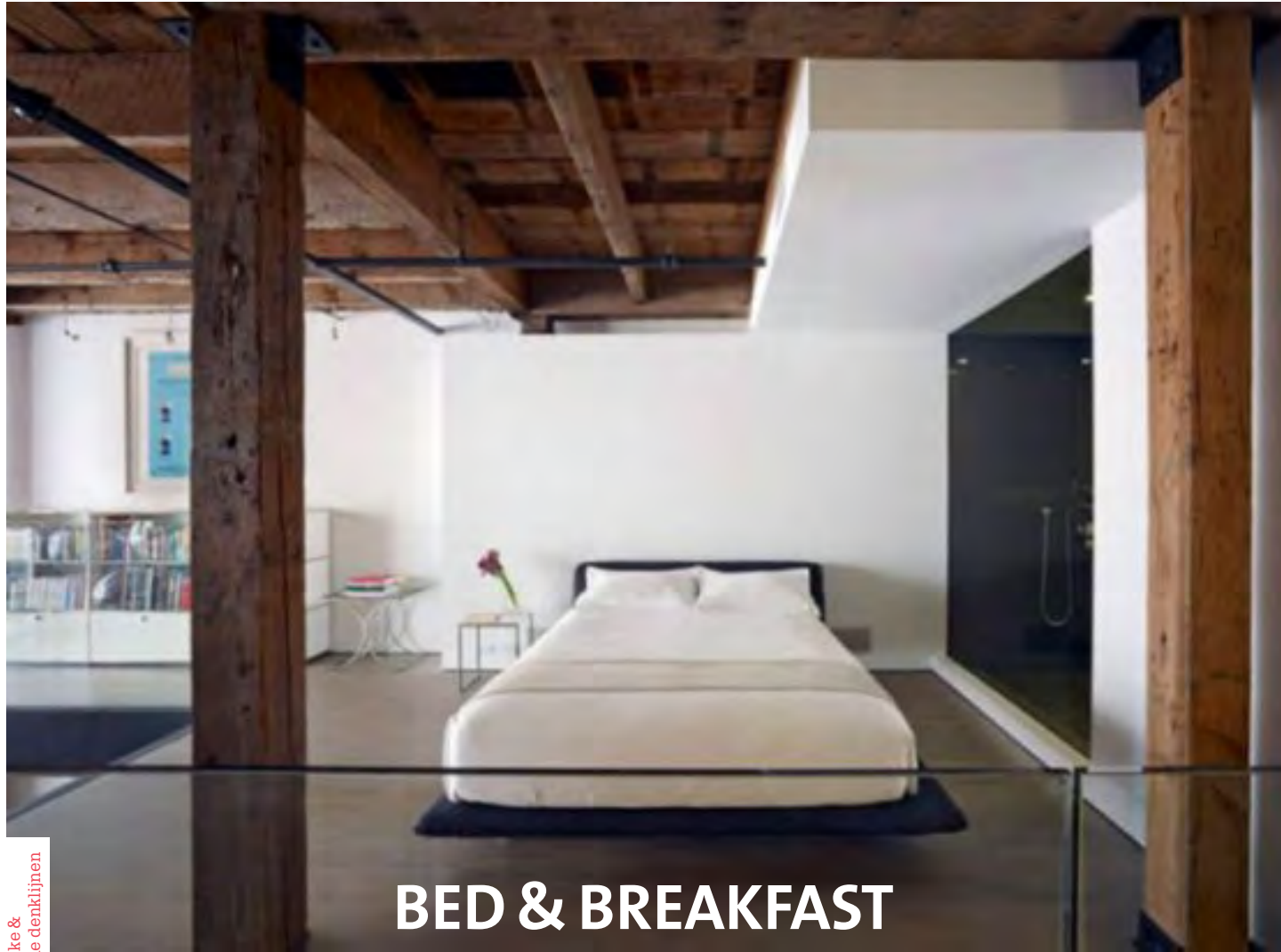
DENKLIJN 1B

100% HERBESTEMMEN

verdieping 1



herbestemming klooster waalre rapportage



BED & BREAKFAST



PROGRAMMA 2A

BED & BREAKFAST

TO/TO



rapportage
herbestemming klooster waalre



PROGRAMMA

- verkleining programma
[en parkeervraag]
- bed & breakfast
horeca/dorpscafe
actief
pluk-/kloostertuin

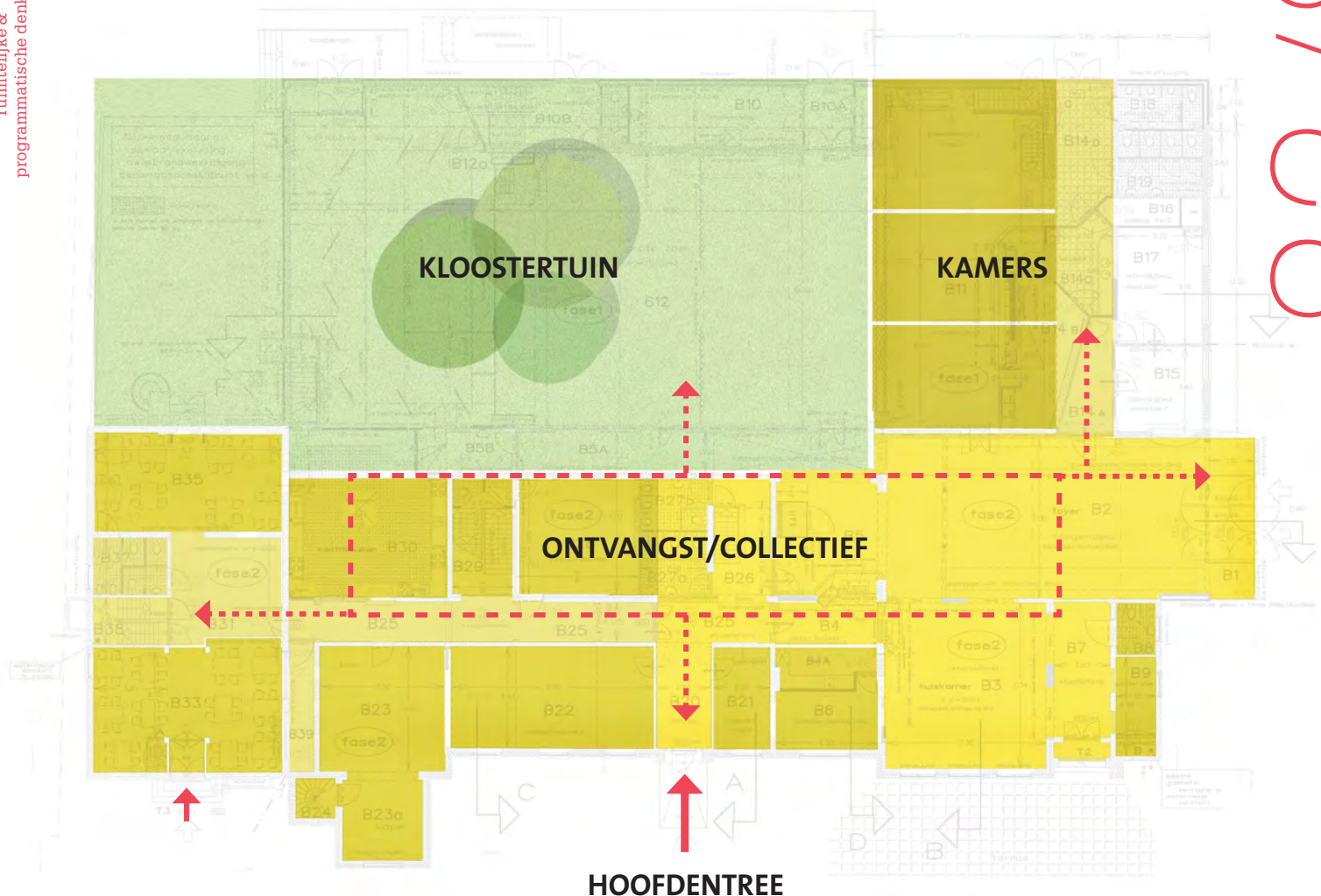
RUIMTELIJK

- sloop ver- en aanbouw
- terug naar structuur 1911

STEDENBOUWKUNDIG

- verbinden met omgeving
voortuin inrichting
- oriëntatie op hoogstraat
versterken hoofdentree

begane grond

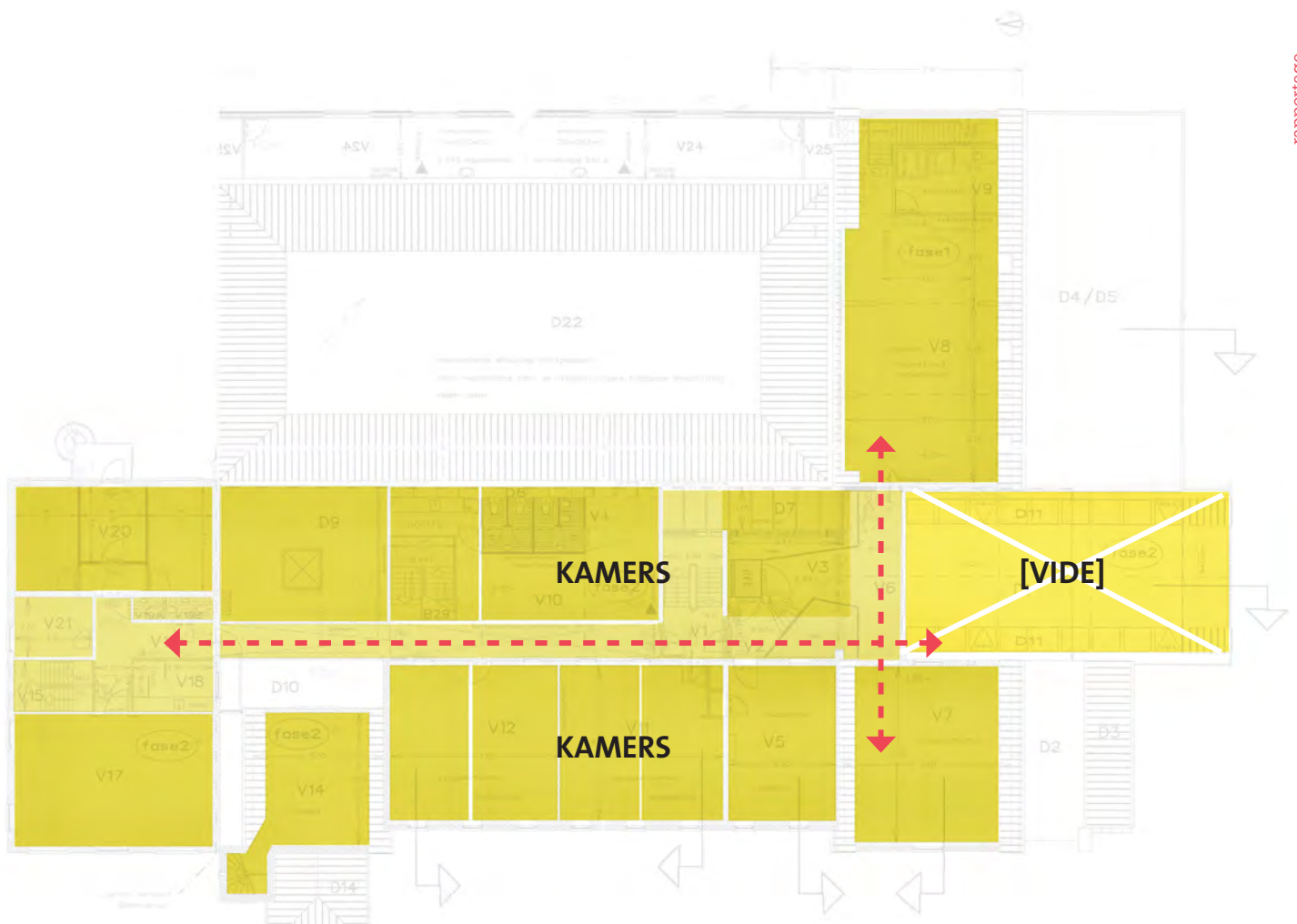


HOOFDENTREE

- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes

DENKLIJN 2A TERUG NAAR HET MONUMENT

verdieping 1





ruimtelijke & programmatische denklijnen

TUIN

DORPSVILLA

5/01/08

PROGRAMMA 2B

VIER GROTE DORPS- VILLA'S

CO/FO



CO/FO

PROGRAMMA

- 4 grote dorpsvilla's
- grondgebonden met tuin

RUIMTELIJK

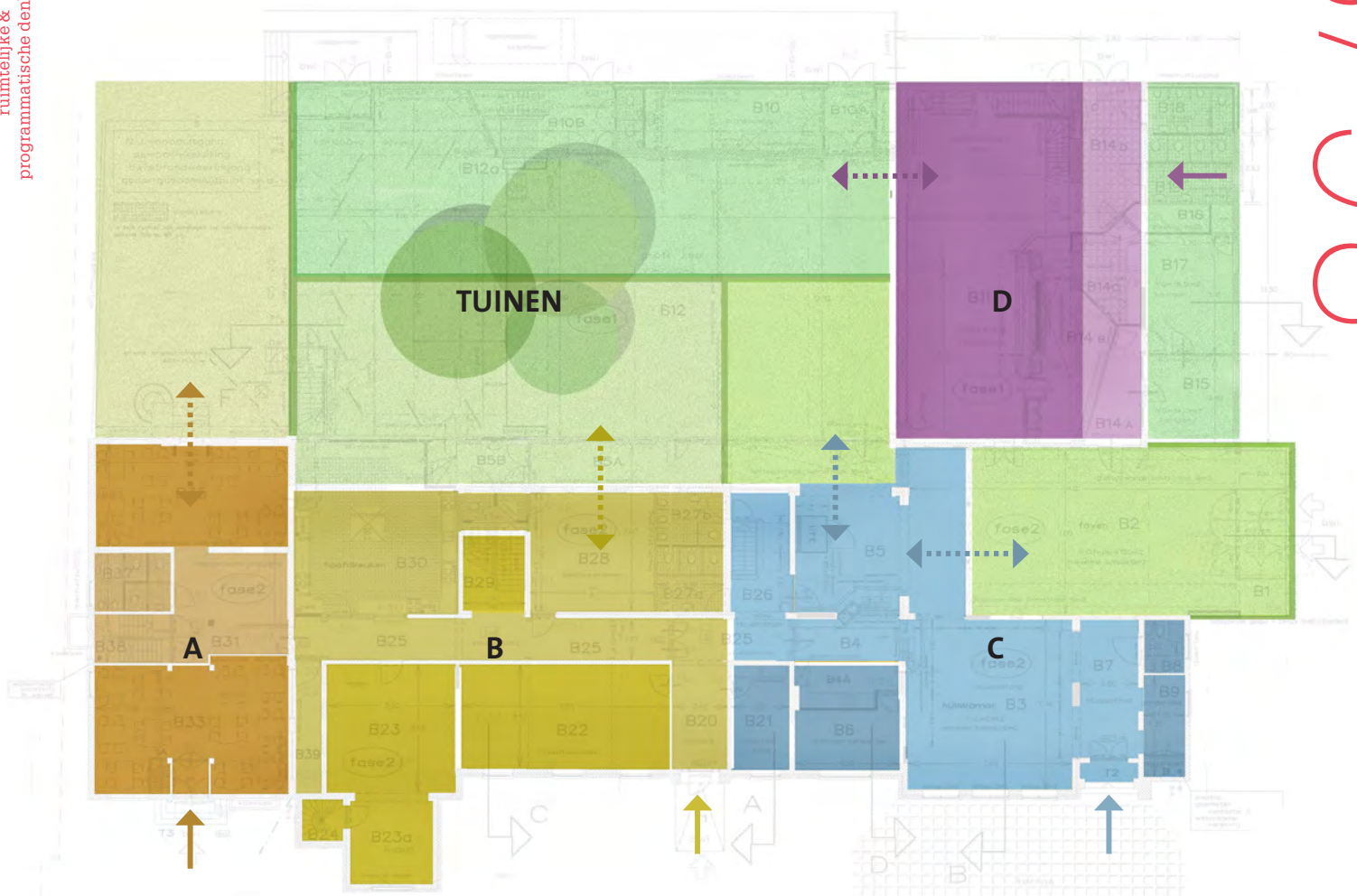
- sloop ver- en aanbouw
- terug naar structuur 1911

STEDENBOUWKUNDIG

- verbinden met omgeving
voortuin inrichting
- oriëntatie op hoogstraat
versterken

begane grond

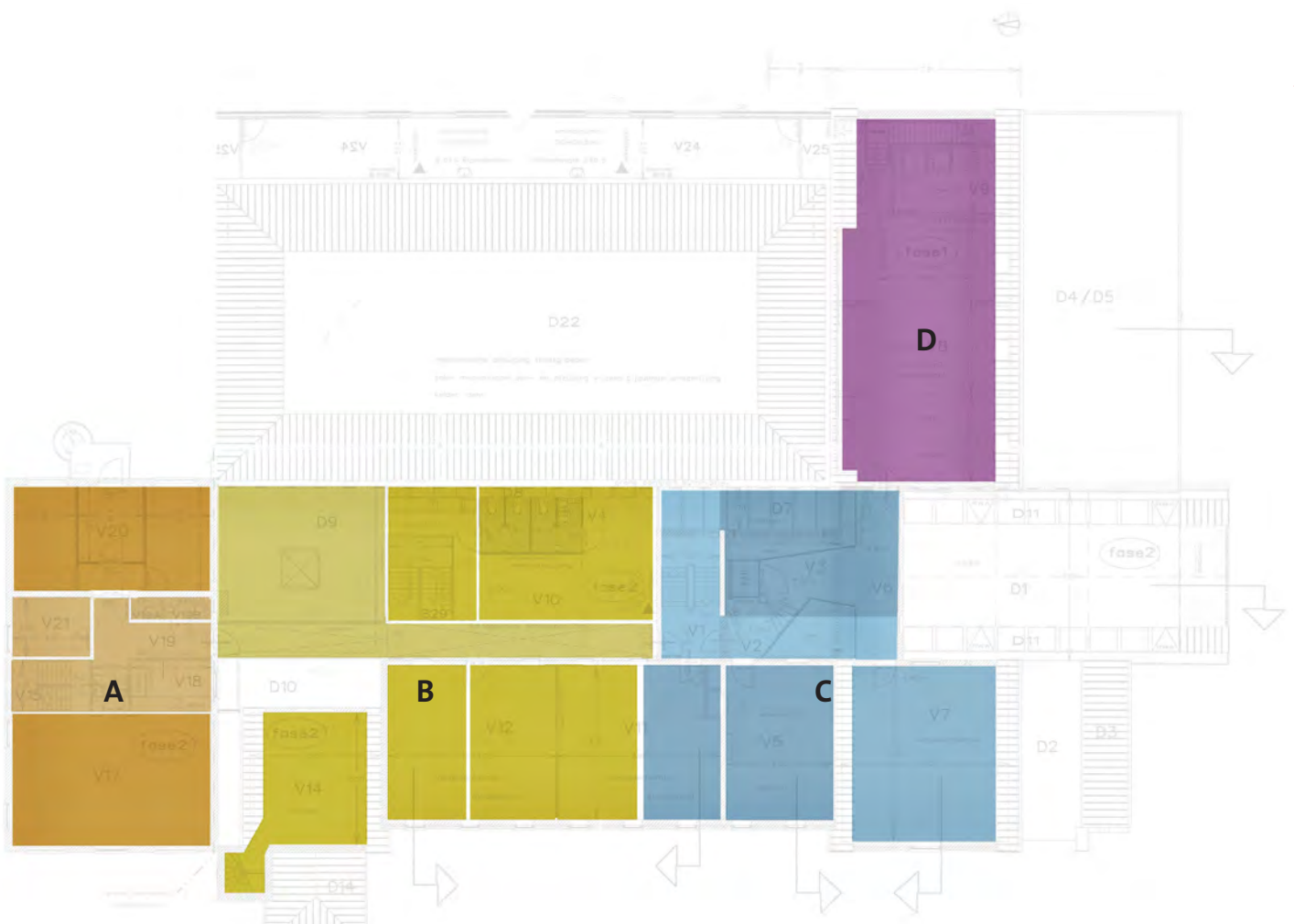
ruimtelijke &
programmatische denklijnen



- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht

DENKLIJN 2B TERUG NAAR HET MONUMENT

verdieping 1





ACTIEF



ZORG



ruimtelijke &
programmatische denklijnen

00/00

PROGRAMMA 3A WOON[ZORG] GROEP



WOONGROEP



OUD&NIEUW

PROGRAMMA

- woonzorg groep
 - 4 tot 6 schakelbare eenheden
- individuele kamers met gezamenlijke woonkamer

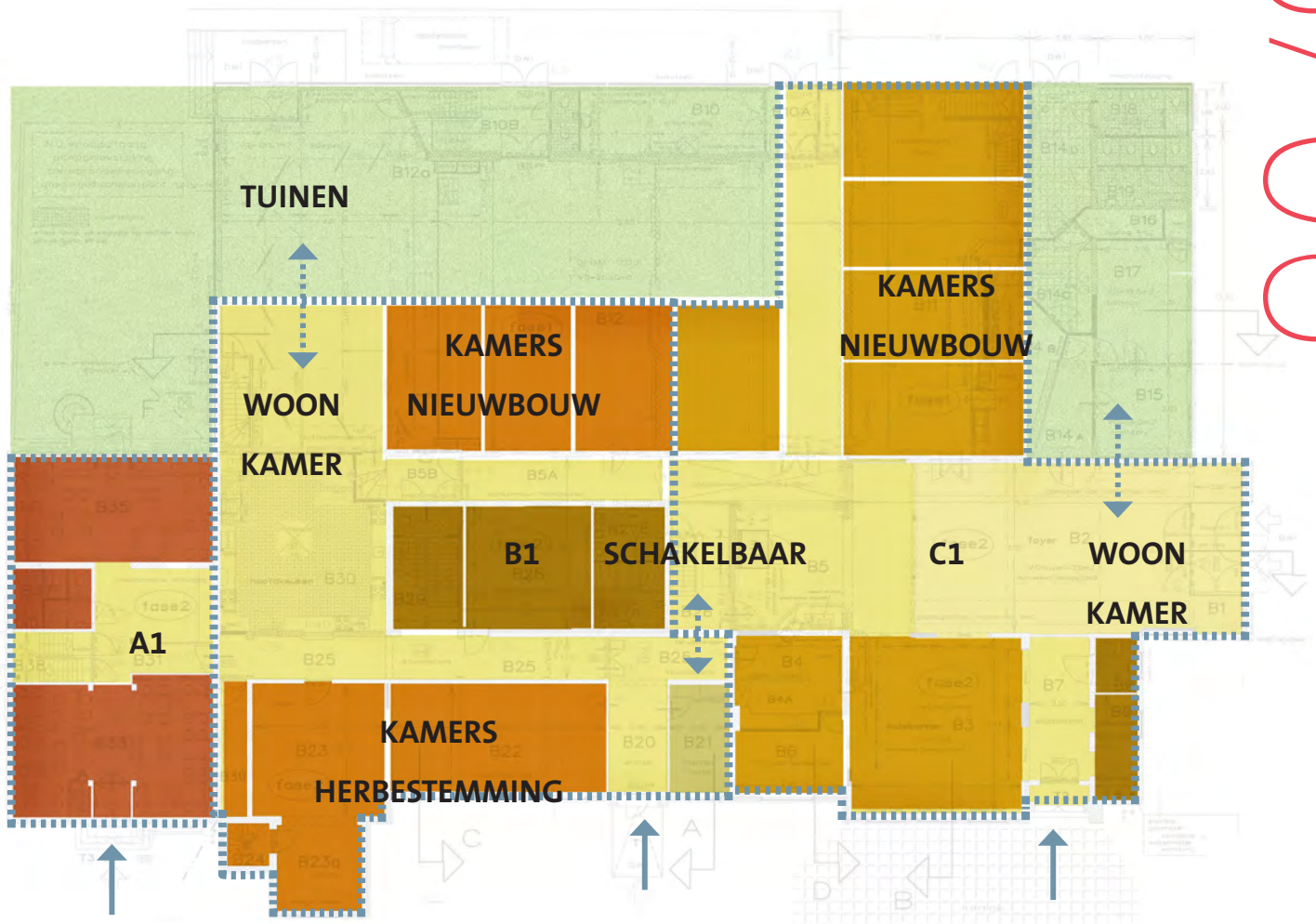
RUIMTELIJK

- terug naar structuur 1911
- nieuwbouw aan achterzijde
- entree/oriëntatie aan hoogstraat

STEDENBOUWKUNDIG

- entree aan hoogstraat

begane grond

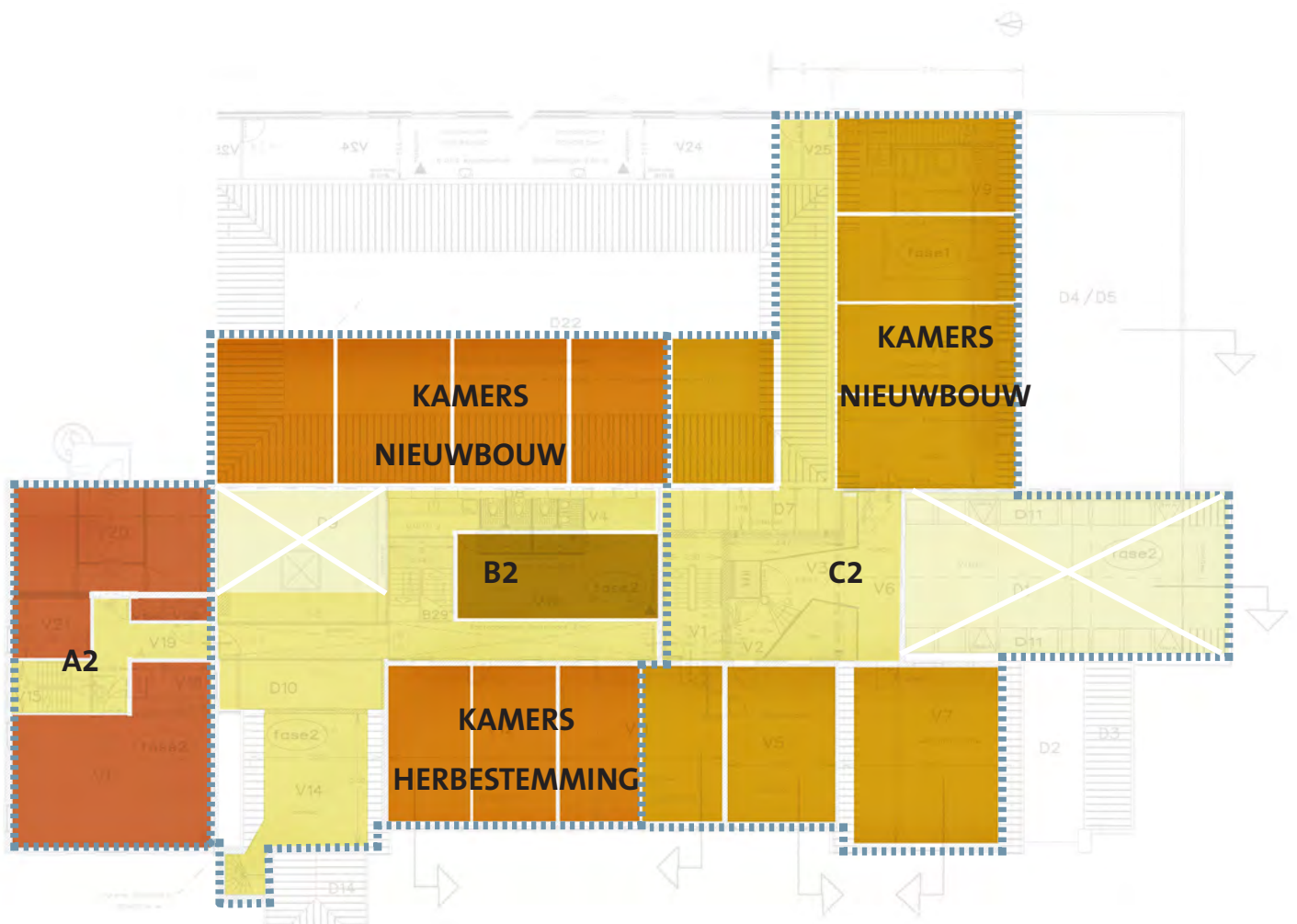


CULTUURHISTORIE

- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht

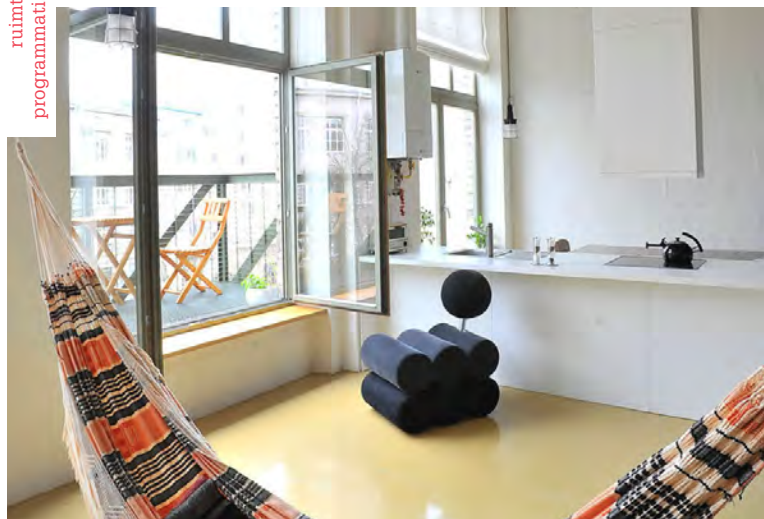
DENKLIJN 3A GEDEELTELIJK SLOOP/ NIEUWBOUW

verdieping 1





BIJZONDERE WOONKWALITEIT



PROGRAMMA 3B

GRONDGEBONDEN

WOON-WERK



WOONWERK



GRONDGEBONDEN MET TUIN

PROGRAMMA

- grond gebonden
dorpswoningen
- combinatie woon/werk

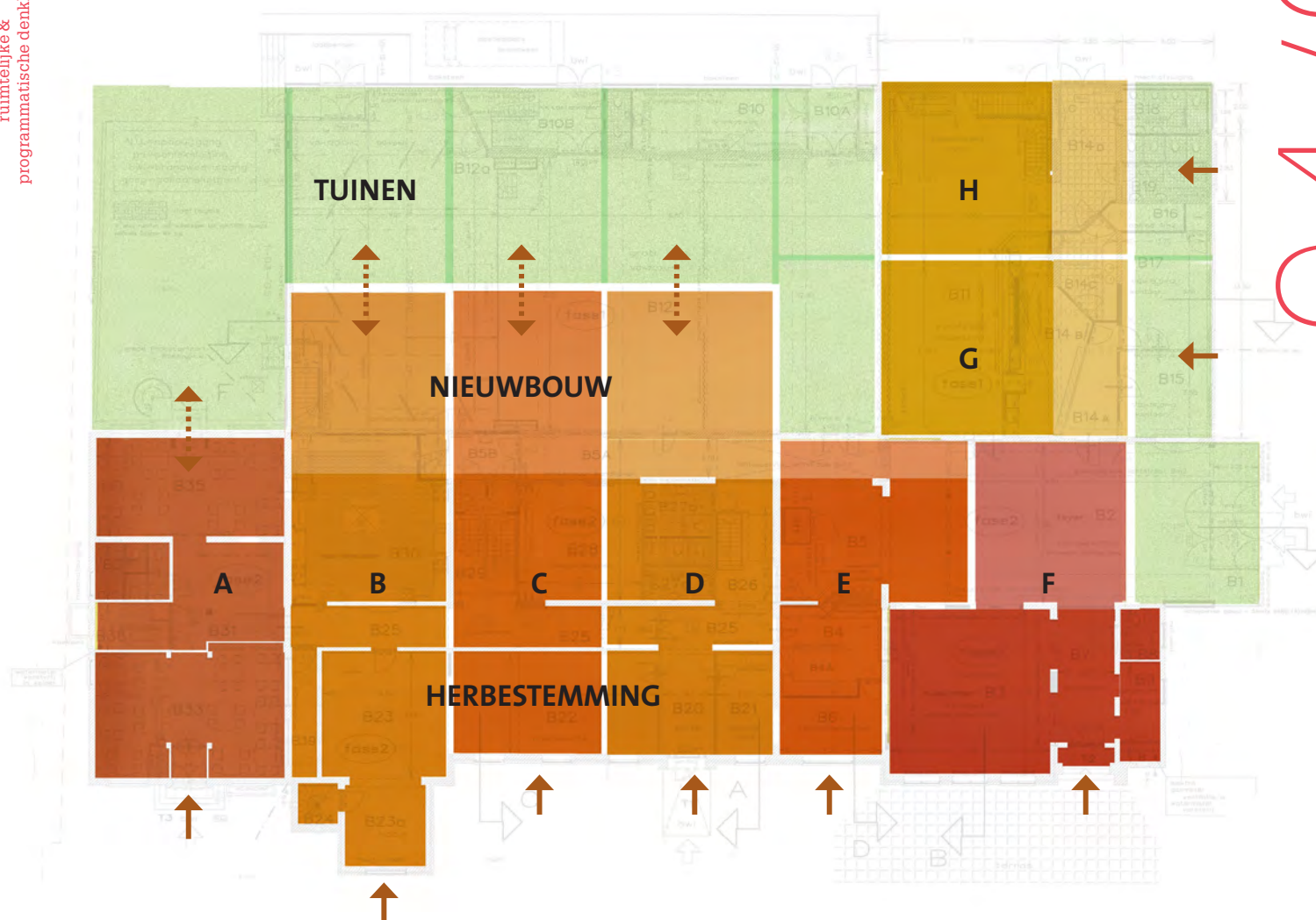
RUIMTELIJK

- verticaal verkavelen
- eenduidige brand- en
woning scheiding
- terug naar casco in
combinatie met nieuwbouw
[aan achterzijde]

STEDENBOUWKUNDIG

- entree aan hoogstraat

begane grond

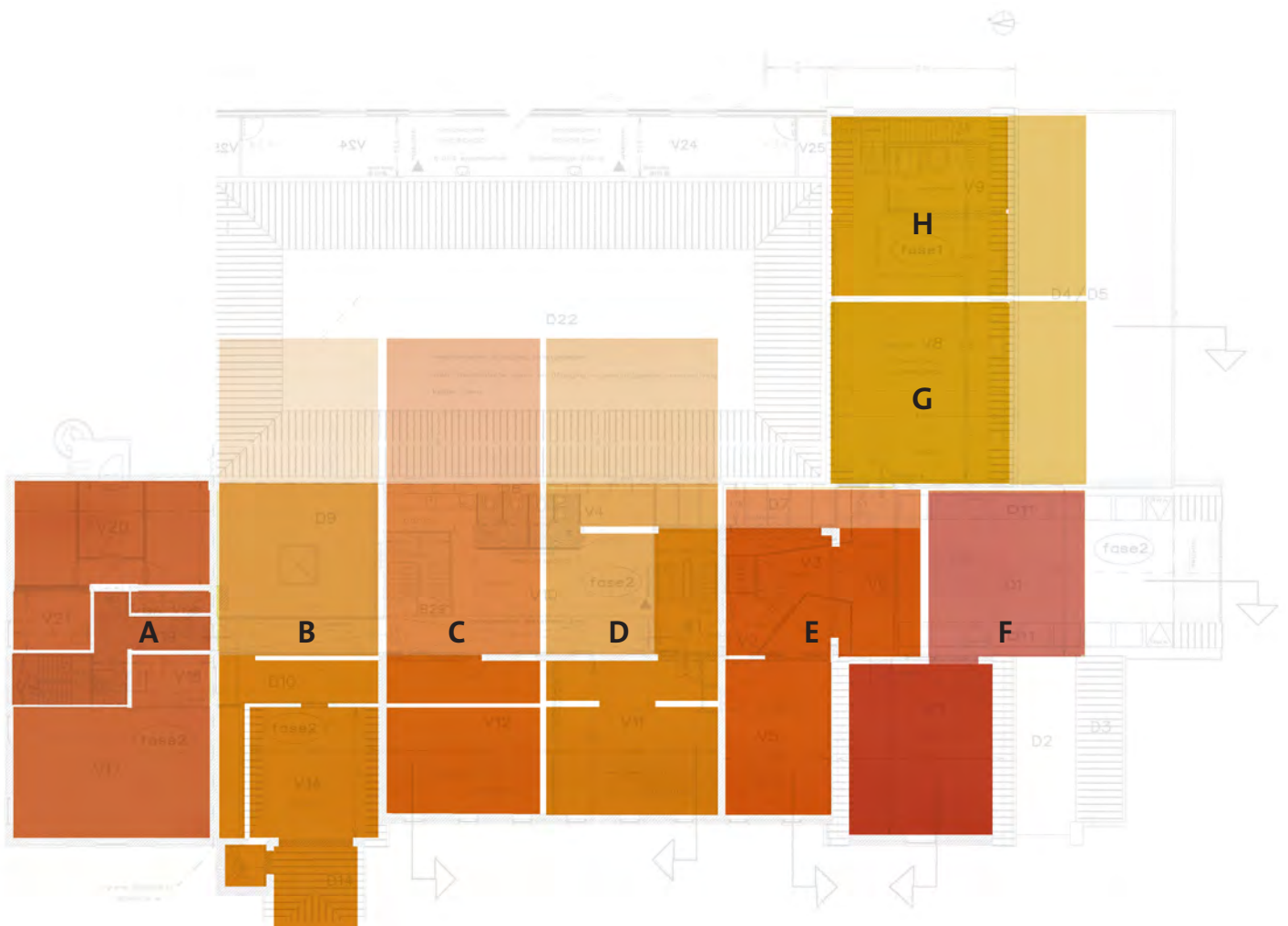


CULTUURHISTORIE

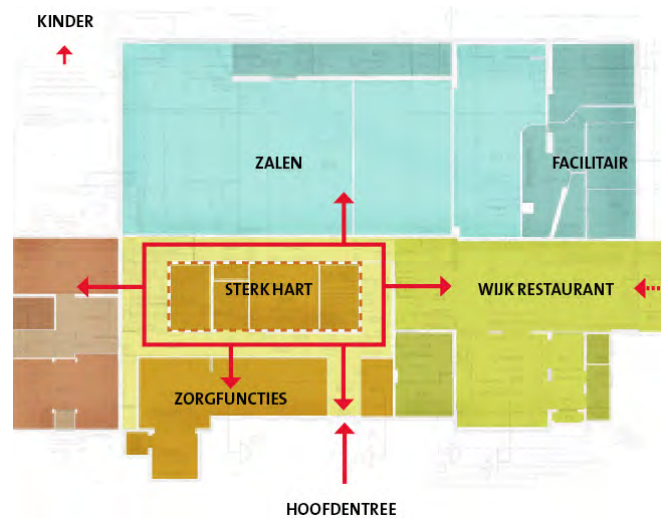
- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht

DENKLIJN 3B GEDEELTELIJK SLOOP/ NIEUWBOUW

verdieping 1



RESUMÉ DENKLIJNEN & PROGRAMMA'S



DENKLIJN

1A

100% HERBESTEMMEN

VERSTERKEN HUIDIGE GEBRUIKERS

- vanuit huidig programma versterkt vanuit marktpartijen
 - wijkrestaurant
 - zorgfuncties
 - coffeebar
- individuele spelers met collectieve collectieve voorzieningen [sterk hart]

- 100% opgaven
- versterking ruimtelijke kwaliteit nieuw 'hart' [collectieve voorzieningen]
- heldere ruimtelijke structuur

- verbinden met omgeving voortuin inrichting
- dubbele oriëntatie versterken hoofdentree herstellen

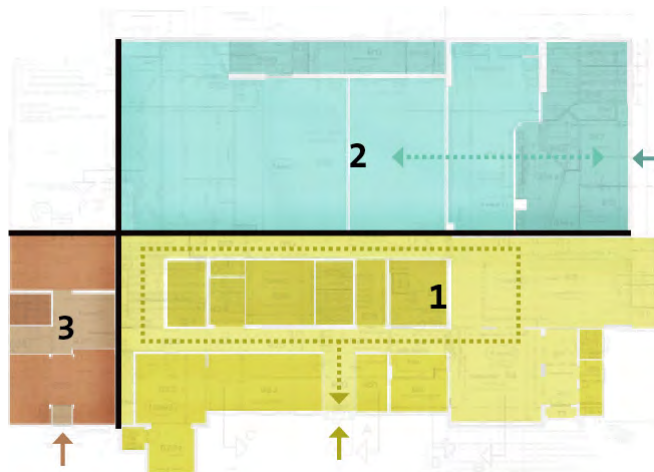
- + Weinig impact voor cultuurhistorische waarden

PROGRAMMA

RUIMTELIJK

STEDENBOUWKUNDIG

CULTUURHISTORIE



DENKLIJN

1B

100% HERBESTEMMEN

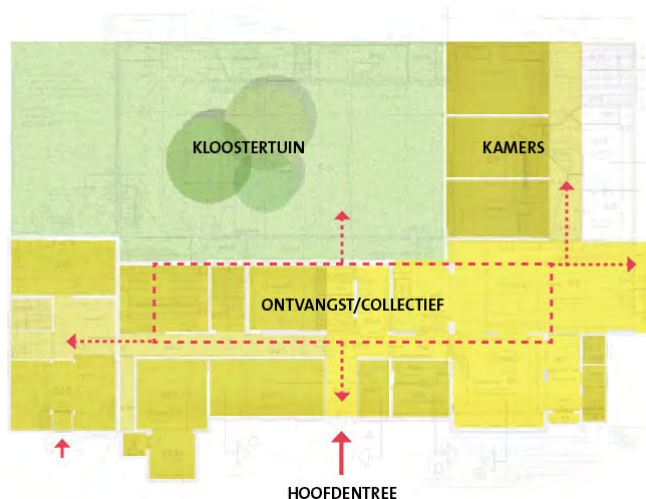
DRIE STERKE SPELERS

- drie nieuwe sterke spelers
 - 1 werk/verzamel
 - 2 zaalverhuur/dans/expositie
 - 3 kinder/onderwijs
- geen gedeelde voorzieningen

- 100% herbestemmen
- rug-aan-rug kwaliteit
- geen gedeelte ruimte

- verbinden met omgeving
voortuin inrichting
- dubbele oriëntatie versterken
hoofdentree

+ Weinig impact voor cultuurhistorische waarden



DENKLIJN

2A

TERUG NAAR HET MONUMENT

BED AND BREAKFAST

- verkleining programma
[en parkeervraag]
- bed & breakfast
horeca/doprscafe
actief
pluk-/kloostertuin

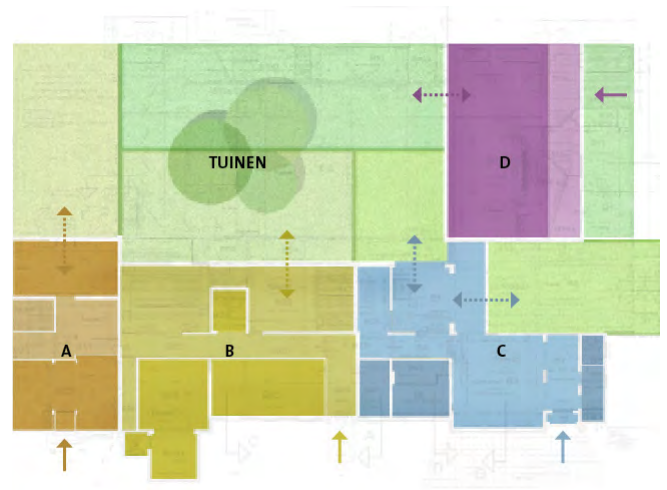
- sloop ver- en aanbouw
- terug naar structuur 1911

- verbinden met omgeving
voortuin inrichting
- oriëntatie op hoogstraat versterken
hoofdentree

++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster

- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes

RESUMÉ DENKLIJNEN & PROGRAMMA'S



DENKLIJN

2B

TERUG NAAR HET MONUMENT

VIER GROTE DORPS VILLAS

- 4 grote dorpsvilla's
- grondgebonden met tuin

- sloop ver- en aanbouw
- terug naar structuur 1911

- verbinden met omgeving
voortuin inrichting
- oriëntatie op hoogstraat versterken

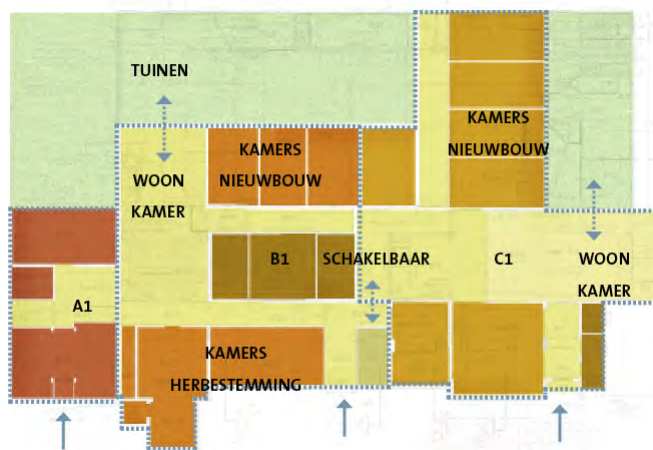
- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht

PROGRAMMA

RUIMTELIJK

STEDENBOUWKUNDIG

CULTUURHISTORIE



DENKLIJN

3A

GEDEELTELIJK NIEUWBOUW

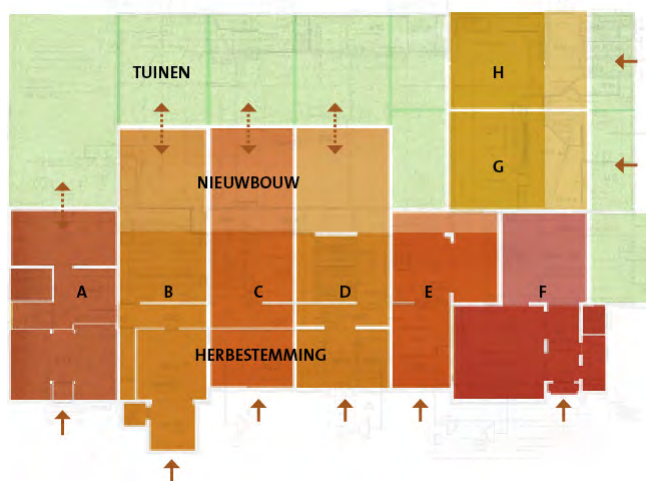
WOON[ZORG] GROEP

- woonzorg groep
- 4 tot 6 schakelbare eenheden
- individuele kamers met gezamenlijke woonkamer

- terug naar structuur 1911
- nieuwbouw aan achterzijde
- entree/oriëntatie aan hoogstraat

- entree aan hoogstraat

- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht



DENKLIJN

3B

GEDEELTELIJK NIEUWBOUW

GRONDGEBONDEN WOONWERK

- grond gebonden dorpswoningen
- combinatie woon/werk

- verticaal verkavelen
- eenduidige brand- en woning scheiding
- terug naar casco in combinatie met nieuwbouw [aan achterzijde]

- entree aan hoogstraat

- ++ Versterkt herkenbaarheid oorspronkelijk klooster
- Let op locatie doorbraken: behoud bestaande structuur en volumes
- Lastig om bestaande structuren en volumes in stand te houden: vergt creativiteit / ontwerpkracht



ruimtelijke & programmatische denklijnen

100

100/101

6

Wat is nu feitelijk de conclusie, gezien vanuit de verschillende onderdelen van het onderzoek en waar liggen kansen voor een toekomstige herbestemming? Wat zijn in dit opzicht onze aanbevelingen voor de gemeente Waalre?

CONCLUSIES

Uit de marktverkenning komt naar voren dat een woonfunctie, specifiek gericht op jonge gezinnen (woningen) én senioren (appartementen), eventueel in combinatie met zorg het meest kansrijk is voor een nieuwe bestemming.

Uit de cultuurhistorische (interne) waardenstelling blijkt dat alleen de delen die nog herkenbaar zijn als onderdeel van het oorspronkelijke klooster uit 1911 – kapel, aansluitend kloostergedeelte en kleuterschool – een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Daarbij is het vooral belangrijk om bij verbouwingen de oorspronkelijke structuur in tact te houden. Voor het bejaardenhuis uit de jaren vijftig geldt dat behoud van het volume in hoofdvorm wenselijk is. Datzelfde geldt voor de voormalige meisjesschool. De overige bouwdelen hebben een positieve of indifferente waarde, waarbij er vanuit cultuurhistorie meer interventieruimte bestaat.

Bij herontwikkeling en transformatie is het vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk dat een oplossing wordt gezocht voor de ingewikkelde bouwstructuur, met name door de uitbreidingen in 1988 en 2005.

Sloop, nieuwbouw en uitbreiding zijn wat betreft deze later toegevoegde onderdelen denkbaar. Dat geldt ook voor de eenlaagse aanbouw uit 1963, tegen de meisjesschool.

Verder is het wenselijk om de oorspronkelijke frontgevel aan de Hoogstraat een duidelijk karakter te geven, door onder andere de voormalige ingangen aan deze zijde weer te gaan gebruiken.

Vanuit de stedenbouwkundige verkenning komt naar voren dat bij een nieuwe bestemming moet worden gezocht naar aansluiting bij en openingen naar de aangrenzende groene kwaliteiten in het gebied. Verder zou het complex weer meer richting de Hoogstraat

moeten worden georiënteerd. Een aandachtspunt is de toekomstig benodigde parkeerruimte voor een nieuwe bestemming. Uit eerder gemeentelijk onderzoek was al gebleken dat met name het centrum parkeerruimte te kort komt.

De onderdelen marktverkenning, cultuurhistorische waardenstelling en stedenbouwkundige verkenning leggen een basis voor drie ruimtelijke denklijnen:

- 100% herbestemmen;
- een verkleining van het programma gericht op het oorspronkelijke complex uit 1911;
- een optie waarbij gedeeltelijk sloop en nieuwbouw plaatsvindt.

UITWERKING IN PROGRAMMA'S EN ANALYSE

De ruimtelijke denklijnen zijn elk vertaald in twee programma's of scenario's.

Programma 1a ligt het meest in het verlengde van de huidige functies die in het klooster aanwezig zijn. Daarbij wordt de hoofdentree in dit scenario verlegd naar de oorspronkelijke zijde aan de Hoogstraat, zodat de inbedding in de omgeving wordt versterkt. De bedoeling bij dit scenario is dat een aantal individuele partijen het complex gebruikt met daarbij een centraal 'hart' met collectieve voorzieningen.

Bij programma 1b is van deze collectieve voorzieningen geen sprake meer en wordt het hele complex gebruikt door drie 'sterke' spelers (werkfuncties, zaalverhuur, kinder-/onderwijsfuncties).

Deze scenario's zullen relatief weinig impact hebben op de cultuurhistorische waarden van het complex en komen tegemoet aan de vanuit cultuurhistorie geschetste transformatieruimte.

Het is vanuit de markt bezien echter twijfelachtig of zo'n 100% herbestemming met deze functies exploitabel is, met name door het ontbreken van economisch draagkrachtiger functies. Van de andere kant is een combinatie van (kleinschalige) functies - waaronder horeca - ook zeker denkbaar.

De programma's 2a en 2b stellen het oorspronkelijk complex uit 1911 centraal. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou deze verkleining van het programma de herkenbaarheid van het oorspronkelijke klooster kunnen versterken. Dat geldt met name voor scenario 2a (b&b, horeca). Daarbij moet wel kritisch worden gekeken naar de locaties van (nieuwe) doorbraken en behoud van waardevolle structuren en volumes.

Anders ligt het bij programma 2b (4 dorpsvilla's), die bij uitvoering op gespannen voet kan komen te staan met wenselijke uitgangspunten vanuit cultuurhistorie. Het zal lastiger zijn om bestaande structuren en volumes bij dit programma grotendeels in tact te houden. Dat hoeft overigens geen belemmering voor dit programma te betekenen. Eerder is sprake van een uitdaging, die vraagt om creativiteit en ontwerpkracht van de initiatiefnemer. Markttechnisch gezien zijn de programma's 2a en 2b wel kansrijker vergeleken met 1a en b. Daarbij komt de optie met b&b / horeca (2a) tegemoet aan de wens van de gemeente om met een dergelijke herbestemming de centrumfunctie van het complex weer te versterken. Zie ook het beleidsmatig deel van de marktverkenning. Het praktijkdeel van de marktverkenning sluit hier echter minder op aan en zet meer in op woonfuncties, in combinatie met zorg. Het realiseren van vier dorpsvilla's in een monumentaal complex als het klooster maakt het in principe tot een unieke woonfunctie in Waalre en die zin tot een aanwinst. Het is wel de vraag welke doelgroep hiermee het beste wordt bediend. Dat zullen geen starters zijn en evenmin senioren die vanuit een bestaande (grote) koopwoning willen doorstromen naar een (luke) appartement. Juist de doelgroepen die worden genoemd door marktpartijen. Niettemin kan het unieke karakter van zo'n herbestemming een extra impuls geven voor de kopersmarkt in het midden- en hogere segment.

De programma's 3a en 3b gaan ook uit van gedeeltelijke sloop, maar omvatten daarnaast ook een deel nieuwbouw. Vanuit cultuurhistorie gelden bij deze scenario's dezelfde randvoorwaarden als bij 2a en b. Ook hier zal het een uitdaging vormen om een goede afweging te maken tussen behoud van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen en het creëren van nieuwe volumes om woonbestemmingen mogelijk te maken. Van de andere kant zal sloop van de meer indifferente onderdelen van het complex het karakter van het oorspronkelijk complex uit 1911 versterken.

De programma's 3a en 3b gaan verder uit van combinaties van functies. Bij 3a betreft dit wonen met collectieve zorgvoorzieningen. Bij 3b gaat het om een combinatie van wonen en werken. In beide gevallen multifunctionele scenario's die - in deze opzet van een monumentaal complex - een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod in Waalre. De geschetste woonfuncties passen in principe in het beeld dat uit de marktverkenning naar voren kwam: er is vraag naar woonruimte vanuit senioren en starters / jonge gezinnen. De combi's met zorg en werk geven hier een extra dimensie aan. Aanbod creëert dan wellicht ook vraag.

AANBEVELINGEN

In dit onderzoek worden conclusies getrokken vanuit cultuurhistorisch, markttechnisch en ruimtelijk opzicht. Er hangen geen cijfermatige onderbouwingen en exploitatieoverzichten aan de verschillende denklijnen en programma's. Die gegevens vergen nader en meer gedetailleerd onderzoek, dat buiten het bestek van deze globale haalbaarheidsstudie valt.

De resultaten van dit onderzoek en de aangegeven denklijnen geven de gemeente Waalre een basis voor een herziening van het bestemmingsplan. Onze aanbeveling daarbij is om in principe de markt breed tegemoet te treden vanuit alle drie de denklijnen. Het gaat om een uniek en cultuurhistorisch zeer waardevol complex, dat voor dit gebied in de gemeente Waalre identiteitsbepalend is. Dit gegeven kan op zichzelf al een meerwaarde vormen om geïnteresseerde partijen te bereiken. De programma's 2b, 3a en 3b lijken ons het meest kansrijk als we redeneren vanuit de marktvraag. Juist de factor wonen komt hierbij het sterkst naar voren. Daarnaast heeft ook de combinatie zorg/wonen (scenario's 1a en b) zeker potentie, ook omdat deze scenario's relatief weinig aanpassingen aan de huidige opzet van het gebouw vergen. De gemeente en initiatiefnemers komen wel voor creatieve uitdagingen te staan bij de afweging van cultuurhistorische uitgangspunten en het creëren van nieuwe volumes voor woonfuncties. Het is zaak hierin een goed evenwicht te bewaren in samenspraak met marktpartijen en (cultuurhistorisch) adviseurs. Uit dit onderzoek blijkt dat er zeker mogelijkheden zijn om dit bij de programma's 3a en 3b op een verantwoorde wijze te realiseren.

B

BIJLAGE I

PLATTEGRONDEN

WAARDENSTELLING

EN TRANSFORMATIE- RUIMTE

LEGENDA DYNAMISCHE WAARDENSTELLING



Vloer

Het kruis met doorgetrokken streep staat voor de aanduiding van een vloer. Deze vloer kan naar betekenis verschillende kleuren uit de legenda krijgen. Bijvoorbeeld een vloer met een hoge waarde wordt aangegeven door een kruis met doorgetrokken streep in de kleur blauw. Een vloer die het monumentale object verstoort wordt aangeduid met een kruis met doorgetrokken streep in de kleur paars.



Plafond

Het kruis met onderbroken streep staat voor de aanduiding van een plafond of kapconstructie. Dit plafond kan naar betekenis verschillende kleuren uit de legenda krijgen. Bijvoorbeeld een plafond met een hoge waarde wordt aangegeven door een kruis met onderbroken streep in de kleur blauw. Een plafond die het monumentale object verstoort wordt aangeduid met een kruis met onderbroken streep in de kleur paars.

INTERNE WAARDENSTELLING

Hoge waarde

Deze elementen moeten in fysieke zin bewaard blijven vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en hun essentiële functie in de structuur van het object. Interventies zijn alleen mogelijk als deze het totale beeld én de functionaliteit in sterke mate ten goede komen en van zeer hoge kwaliteit zijn.

Positieve waarde

Deze elementen spelen een belangrijke rol in de structuur van het gebouw. Interventies aan deze elementen mogen de structuur van het gebouw niet beschadigen. Bovendien moeten deze interventies het totaalbeeld of de functionaliteit verbeteren en van hoge kwaliteit zijn.

Indifferente waarde

Deze elementen zijn van geringe waarde, zowel in fysieke zin als in structurele zin, en mogen dan ook aangepast of verwijderd worden. Ook bij deze interventies mag uiteraard worden verwacht dat de kwaliteit van het totale object wordt verbeterd.

LEGENDA HERONTWIKKELING EN TRANSFORMATIE



Ontwikkelingsruimte

Binnen deze ruimten zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie ontwikkelingen mogelijk.



Uitbreidingsrichting

Eventuele uitbreiding van het object zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mogelijk in dit gebied.



Belangrijke structuurlijnen

Herontwikkelingen moeten deze structuurlijnen herkenbaar laten of maken c.q. versterken.



Logistiek en benadering

Deze pijlen geven aan hoe de routing en om het gebouw vroeger was en hoe het gebouw van oorsprong benaderd werd. Bij herontwikkeling ligt het voor de hand deze routes te gebruiken, versterken c.q. herstellen.



Zoekzone gevelopening in de vorm van een deur

Binnen deze zone is één nieuwe gevelopening in de vorm van een deur mogelijk. De deur moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.



Zoekzone extra daglichtopeningen

Binnen deze zone zijn extra daglichtopeningen in beperkte mate mogelijk. Zij moeten bescheiden zijn in afmeting, kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.



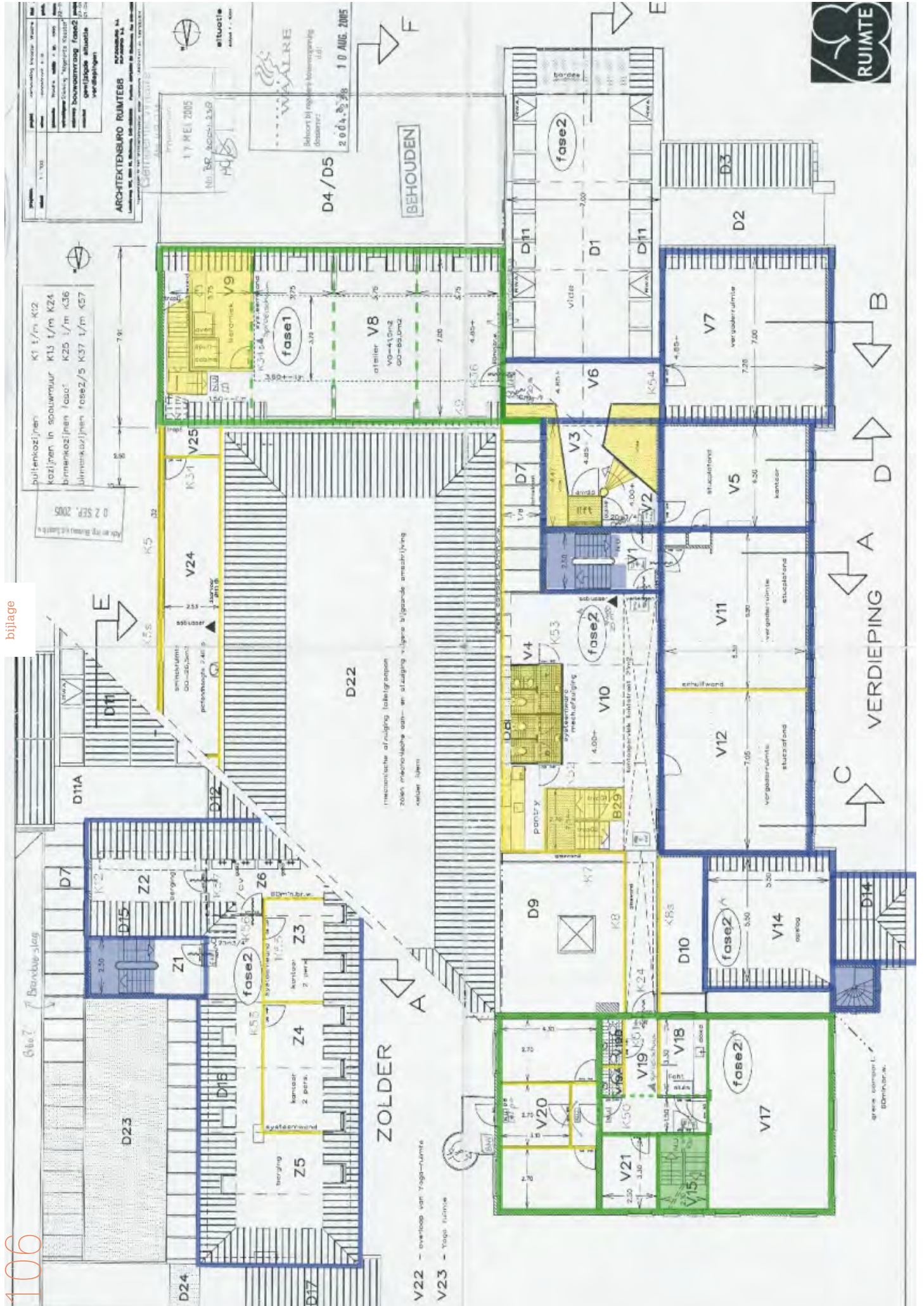
Storende elementen

Deze elementen verstoren het beeld. Bij herontwikkeling ligt sloop van deze elementen voor de hand.

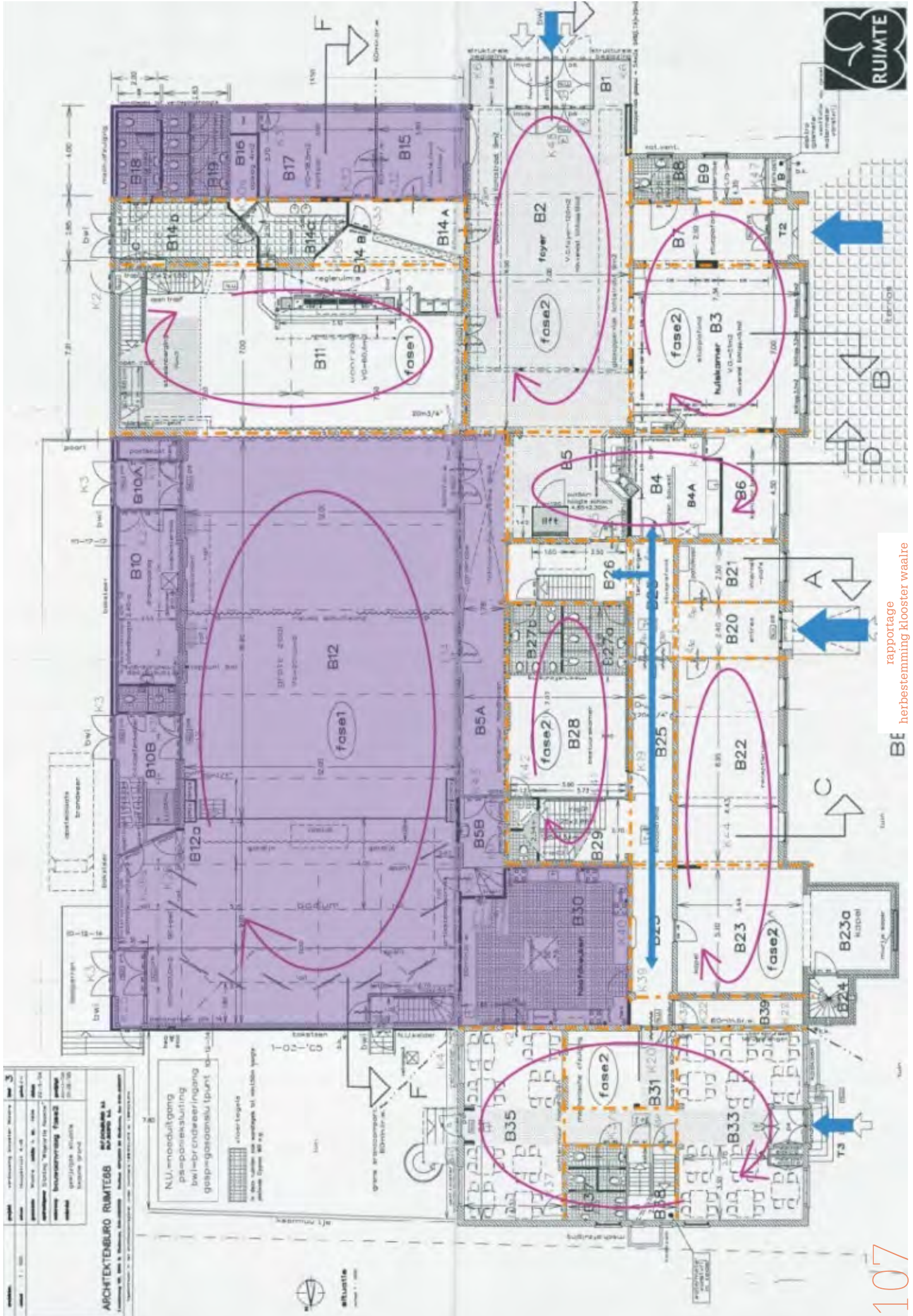
COIT/TH



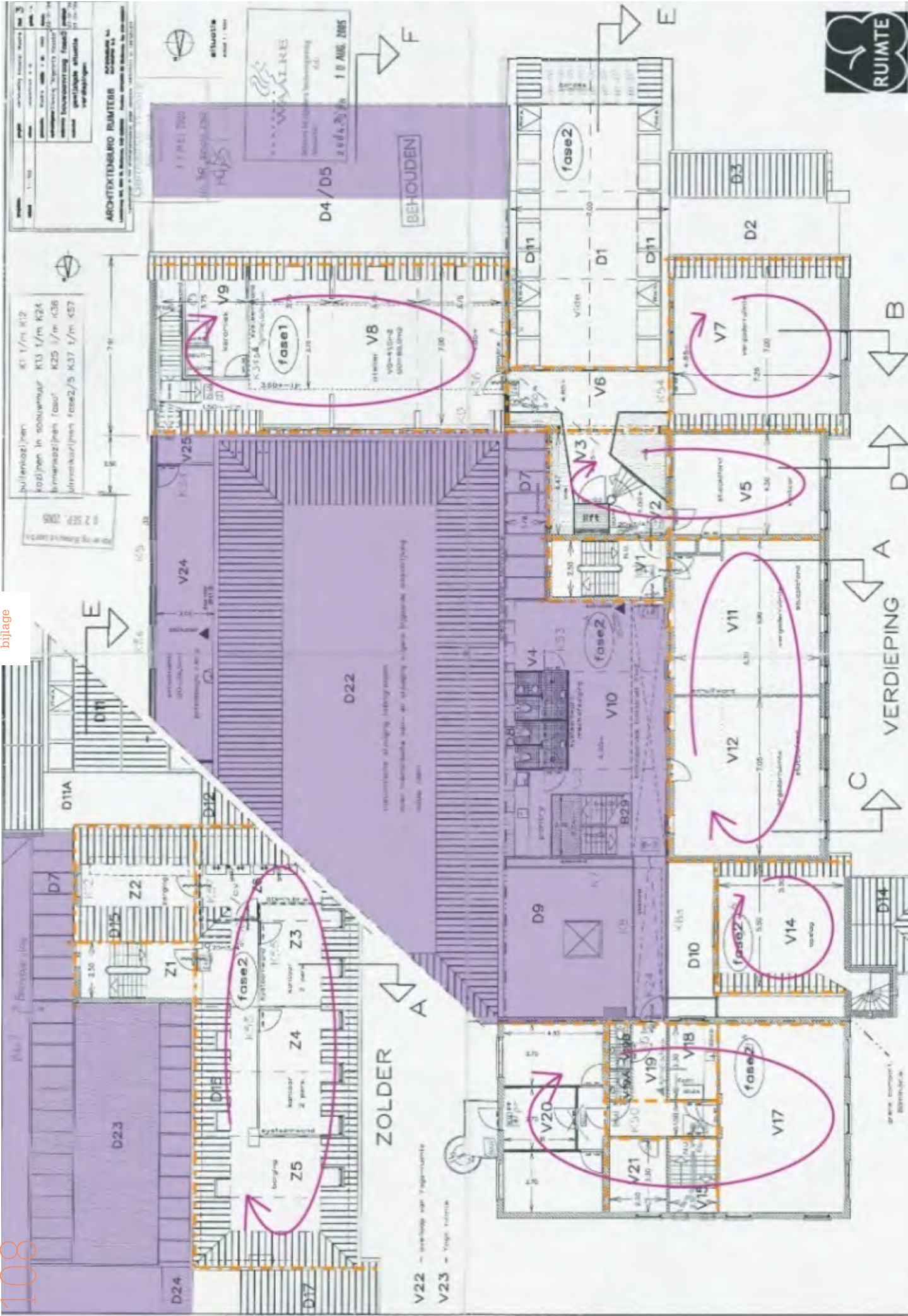
Waardenstelling van de verdieping



Transformatieplattegrond begane grond



Transformatieplattegrond verdieping



B

BIJLAGE II

BELEIDSDOCUMENTEN TEN BEHOEVE VAN MARKTVERKENNING

1. BESCHIKBARE INFORMATIE

- Centrumvisie Waalre-Dorp, 1 mei 2012, LOS stadomland B.V en Sfeerverslag bijeenkomst 9 juli 2015 Centrum Waalre-Dorp: Natuurlijk bijzonder
- Coalitie akkoord 2014-2018
- Structuurvisie "Focus op Waalre", www.broplan.nl/waalre/ structuurvisie/planmodule
- Woonvisie 2013 (Compaenen)

AANVULLENDE INFO VANUIT GEMEENTE

Deze concept-memo is samengesteld o.b.v. bovenstaande informatie en een eigen verkenning van de lokale situatie te Waalre (dorpskern). Voor een verdieping van de bevindingen is nadere afstemming met de gemeentelijke medewerkers wenselijk. Zij kunnen vanuit hun beleidsveld en expertise reageren. Mogelijk beschikken zij ook over aanvullende relevante documenten, zoals bijvoorbeeld:

Actualisaties op bovenstaande:

- Actualisatie Woningbouw: actuele visie en cijfers (opvolger Woonvisie 2013)
- Actualisatie Centrumplan: actuele visie (opvolger Centrumvisie Waalre-Dorp 2012)
- Strategische documenten, o.a. Structuurvisie Waalre-Aalst o.a. uitwerkingsdocumenten Coalitie Akkoord

Nota's inhoudelijke beleidsterreinen, o.a.

- Nota's horeca, kantoren, detailhandel

- Nota cultuur, sport
- Nota 3D sociale domeinen, welzijn, participatie (zorg/ dagbesteding i.r.t. transitie WMO, Jeugdzorg en Participatiewet)
- Nota gezondheid, zorg

2. CENTRUMVISIE WAALRE-DORP, 1 MEI 2012, LOS STADOMLAND B.V EN SFEERVERSLAG BIJEENKOMST 9 JULI 2015 CENTRUM WAALRE-DORP: NATUURLIJK BIJZONDER

In zwart onderstreept aangaande Het Klooster en/of dorpscentrum Waalre, met relevantie voor de marktverkenning.

ALGEMEEN 1:

- "Voor de inwoners was het belangrijk dat het centrum er niet alleen is voor de toeristen maar ook om de sociale cohesie in het dorp te stimuleren. Het moet een gevoel van 'thuis' en 'je bent welkom in Waalre' uitstralen."
- "... één en ander moet passen bij de schaal en de aard van Waalre-dorp."
- "... het centrum meer mag leven maar wel met ruimte voor rust en groen."

ALGEMEEN 2:

- "... dat de inrichting van het openbaar gebied ondersteunend moet zijn aan de plannen voor het centrum van Waalre-dorp."
- "... ideeën genoemd als een informatiepunt, luisterkeien, een bierbrouwerij, het aanlichten van historische panden in het

centrum, het autoluwer maken van het openbaar gebied, het actief inzetten van de VVV, etcetera.”

Drie thema's voor ontwikkeling Waalre-Dorp:

THEMA 1: CULINAIR

- Horeca o.a. nabij oude bibliotheek (terrasjes, eetcafé, restaurant etc). Niet alleen met select en exclusief karakter, maar juist breed aanbod.
- B&B voor de toerist.

THEMA 2: NATUURLIJK

- Verbinding tussen dorp en natuurlijke omgeving.
- Versterken en uitbreiden wandel- en fietsroutes. Verbinding routes met parkachtig gebied in dorp (sfeervolle bankjes realiseren).
- Openbare ruimte: voorzieningen als oplaadpunt fietsen, watertappunt.

THEMA 3: CULTUUR & HISTORIE

- Bijzonder karakter, onder andere beeldbepalende panden en groene ruimtes.
- Waalres Museum en Stichting Waalres Erfgoed kunnen veel betekenen voor dit thema. Vooral in de historische verhalen en cultuurhistorische inhoud.

> Relevanties herbestemming:

- Bewoners benoemen Het Klooster niet als belangrijke plek op dit moment of voor de ontwikkeling op één van de 3 thema's.
- Inhoud en een inrichting van de openbare ruimte die daarin faciliteert zijn dominant in de verkenning. En niet een bepaalde plek of bepaalde panden.

UIT CENTRUMVISIE WAALRE-DORP:

- Sfeer = groen, pastoraal, bezinning
- “Het is voorstelbaar dat in de toekomst het pand een meer commerciële invulling krijgt. Behalve het huidige “Klooster”, kan ruimte voor functies als een kinderdagverblijf of zorg ook ontmoeting stimuleren.” (pag.12)
- “Aan de rand van het centrum ligt de zorglocatie “de Hoevenakkers”. Deze nabijheid vinden we van belang voor de bewoners. Een goede relatie met het centrum is onmisbaar. Maar als de kans zich voordoet is bijvoorbeeld ook een “HOED” (“huisartsen onder een dak”) passend in het centrum.” (pag. 12)
- Aanvullende voorzieningen voor senioren (ontmoeten, eten, café) (pag. 48)
- Terugbrengen bibliotheek en basisschool in centrum (pag. 48)

3. COALITIEAKKOORD 2014-2018, D66 VVD CDA PVDA, 24 APRIL 2014

In zwart onderstreept aangaande Het Klooster en/of dorpscentrum Waalre, met relevantie voor de marktverkenning.

Uit Coalitieakkoord, onderdeel “Accommodaties”:

- “In zowel Waalre-Dorp als Aalst blijven locaties voor wijkgebonden cultureel maatschappelijke activiteiten en wijkzorg in stand. Voor wijkoverstijgende en/of speciale ruimteveragende activiteiten is één grote zaal met podium beschikbaar.”
- “Er wordt gestreefd naar het samengaan van de vrijwilligersorganisaties van St. Het Klooster en St. De Pracht tot één koepel.”

> Actuele stand op sociaal cultureel gebied:

- Er is/komt een nieuwe stichting gericht op verbinding tussen alle soc.cult. activiteiten van Het Klooster (Waalre), 't Hazzo (Aalst) en de nog te realiseren nieuwe ruimten in het gemeentehuis/mfc
- (naam stichting wordt 2e helft 2015 bekend gemaakt)
- Gemeente kiest voor clustering aan de Koningin Julianalaan: nieuwbouw gemeentehuis op oude locatie, inclusief mf-ruimten/cluster voor verenigingen.
- Uit Centrumvisie Waalre-Dorp: Terugbrengen bibliotheek en basisschool in centrum p. 48

Uit Coalitieakkoord, onderdeel “Economie, recreatie en toerisme”

- “De komst van een hotel en andere overnachtingsmogelijkheden in Waalre wordt krachtig ondersteund.”
- “De gemeente Waalre gaat de aantrekkelijkheid van Waalre als recreatiegebied versterken, ondermeer door verbreding van de mogelijkheden voor wandel en fietsrecreatie.”
- “Binnen de structuurvisie zijn er gebieden die voor recreatie in aanmerking kunnen komen. Als er ondernemers zijn die initiatieven nemen om meerdaagse recreatie inclusief overnachtingsmogelijkheden te ontwikkelen worden zij gestimuleerd en worden belemmeringen weggenomen.”

> Relevantie herbestemming:

Is deel Het Klooster geschikt te maken voor overnachtingen of horeca/toerisme?

- “Het woningbouwprogramma richt zich nadrukkelijk op starters, jonge gezinnen en senioren.”
- “Modernisering van de verpleegfaciliteit wordt toegevoegd aan het woningprogramma.”
- “De gemeente stimuleert het zelf organiserend vermogen door ruimte te bieden aan woningbouwprojecten vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap CPO.”

> Relevantie herbestemming:

Is deel Het Klooster geschikt te maken voor CPO of woningen/ appartementen voor doelgroepen starters, en/of senioren.

4. FOCUS OP WAALRE; STRUCTUURVISIE GEMEENTE WAALRE

In zwart onderstreept aangaande Het Klooster en/of dorpscentrum Waalre, met relevantie voor de marktverkenning.

UIT: STRUCTUURVISIE GEMEENTE WAALRE; WWW.BROPLAN.NL/WAALRE/STRUCTUURVISIE/ PLANMODULE

Uit Deel 1.1. Hoofdkoers gemeente Waalre

“Toekomstige ontwikkelingen moeten geënt zijn op de bestaande waarden: zowel ervan profiteren en erop voortbouwen, maar ook door ze te respecteren en de kwaliteit ervan verder te versterken. De hoofdkoers wordt door de volgende 16 punten getypeerd. In de themahoofdstukken worden deze punten verder uitgewerkt en onderbouwd:

- 1] Versterken van het (beeld van het) Kempische dorp Waalre, met als belangrijke ingrediënten een aantrekkelijk, levendig dorps centrum en de gehuchten-, landgoederen- en hoevestructuur in het buitengebied
- 2] Versterking van Aalst als een moderne, goed ontsloten en toch rustige woonplaats
- 3] Behoud en versterking van het beeld en de belevingswaarde van het buitengebied: voorkomen dichtslibben door het

toevoegen van niet aan het karakter ondergeschikt zijnde bebouwing; behoud uitstraling bosgebied in de middenzone ook in de gebieden van de bosvilla's; het versterken van de ruimtelijke contrasten binnen de gemeente

- 4] Versterking van de groene randen, de groene lobben tussen en in de kernen, de overgangszones en het vrijhouden van de groene beekdalen
- 5] Faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor starters en senioren. Hierbij zetten we in op de specifieke kenmerken van de gemeente (groen, rust, ruimte). De authentieke, exclusieve maar ook dynamische factoren maken dat wij een van de aantrekkelijkste woongemeenten van Noord-Brabant zijn! Geen inbreiding op 'groentjes' in de kernen, wel inbreiding op transformatielocaties (eerder bebouwde gebieden), dit gaat voor uitbreiding. Beperkte woonuitbreiding in Waalre-noord en Ekenrooi-zuid
- 6] Evenwichtige spreiding van de maatschappelijke voorzieningen over de twee hoofdkernen
- 7] Concentratie van de commerciële voorzieningen in twee dorpscentra en een boodschappen steunpunt Voldijn
- 8] Beperkte uitbreiding van werklocaties en beperkte transformatie van bestaande werklocaties, zodat er voldoende ruimte voor de toekomst gereserveerd blijft voor (ook lokaal gerelateerde) bedrijvigheid. Inzetten op Het Nieuwe Werken binnen de woongebieden
- 9] Het verbeteren van de bereikbaarheid (intern en extern), op een zodanige wijze dat ook de leefkwaliteit en de leefbaarheid verbeterd wordt
- 10] Creëren van een sluitend fiets- en voetpadenstelsel in het buitengebied, het 'achtje Waalre', en realiseren van een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding in zuidelijke en in noord-westelijke richting, waarmee we aanhaken op op de netwerken in de buurgemeenten
- 11] Doorontwikkelen van in ieder geval twee Natuurpoorten als multimodale overstappunten voor recreanten

- 12] Ruimte bieden voor particuliere initiatieven passend in het landschap. Aan de zuidzijde van de gemeente (zowel in het oostelijke als in het westelijke deel), liggen er met name kansen op het gebied van toerisme en recreatie. Gezien de waarden en met name ook de ontsluiting, geldt dat voor het deel ten zuiden van Aalst/Ekenrooi, extensief en exclusief de kernwoorden zijn. In het deel ten zuiden van Waalre zijn meer mogelijkheden, passend binnen de dragende structuren van het landschap. In de overige deelgebieden kan het gaan om een combinatie van initiatieven, zowel op het gebied van werken, wonen, recreatie, zorg en ook overige sociaal-maatschappelijke functies
- 13] In het algemeen streven we naar behoud en het ook economisch gezond en duurzaam functioneren van de agrarische ondernemers in onze gemeente, ook naar de toekomst toe. Hiervoor geven we waar mogelijk, ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en denken we graag mee met de sector in situaties waar dat niet eenvoudig is
- 14] Het onderzoeken van de mogelijkheden om in het groene hart, tussen de beide kernen tot een ontwikkeling te komen, met een functie voor de gehele gemeente en een zodanige vormgeving en landschappelijke inpassing dat ook de functie van 'robuuste groene buffer' duurzaam behouden blijft. Hierbij worden de locaties van het gemeentehuis, de Boerenbond en het braakliggende terrein in samenhang beschouwd. Concurrentie met functies die in een van beide dorpscentra thuishoren dient voorkomen te worden
- 15] Samen met Eindhoven en betrokken partijen werken we aan een samenhangende, gemeentee overstijgende gemengde groene zone aan de noordwestzijde, met in het landschap passende functies op het gebied van wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Het groene accent heeft het primaat, gedacht kan daarom worden aan ontwikkelingen in de vorm van landgoederen en landhuizen.

Uit Beleidsmatrix

ONDERWERP CATEGORIE	MOETEN
2. Landschap: natuur, water en cultuurhistorie	Behoud van de <u>dorpse karakteristiek in de kernen</u> en het buitengebied
3. Wonen en woonomgeving	Een <u>woningvoorraad en -omgeving die geschikt is voor alle doel- en leeftijdsgroepen</u> nu en in de toekomst
4. Voorzieningen	Behoud van (bereikbare) basisvoorzieningen <u>toegesneden op demografische trends</u>
5. Economie en werken	Behoud bestaande bedrijven. <u>Goed vestigings- en ondernemingsklimaat</u>
6. Recreatie en toerisme	Behoud ondernemers. Zorgdragen behoud aantrekkelijk landschap
7. Infrastructuur en verkeer	Toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid voor alle verkeersdeelnemers

> Relevantie herbestemming:

Bij punt 2: Klooster als karakteristiek pand (en monument) behouden in de dorpskern

Bij punt 3: Kloosterlocatie geschikt voor nieuwe woningen senioren à voorzieningen nabij, zorg nabij

Bij punten 3, 4 en 5: Leefbaarheid stimuleren door voorzieningen voor nieuwe groep bezoekers of bewoners door:

- klein aantal appartementen in het (zeer) hoge segment in Klooster
- exclusief aanbod door vestiging van winkel of winkels (verzamelconcept) in Klooster

5. WOONVISIE 2013

Samenvatting (rechtstreeks uit Woonvisie paragraaf 1.1)

“Lange termijn uitdagingen

Voor de lange termijn zien wij twee essentiële uitdagingen:

1. Flexibele woningvoorraad

Hoe stemmen we de dan nauwelijks (of niet meer) toenemende woningvoorraad af op de demografische behoefte? Daarvoor is een meer flexibele woningvoorraad nodig waarmee op veranderende omstandigheden kan worden ingespeeld.

2. Duurzaamheid

Hoe zorgen we (door nu al adequate stappen te zetten) op de lange duur voor een energetisch duurzame woningvoorraad, niet alleen vanwege milieu- en klimaatoverwegingen, maar ook vanuit de betaalbaarheid van het wonen? De opgave ligt daarbij vooral bij het grote particuliere woningbestand van Waalre.

KORTE TERMIJN OPGAVEN

Voor de kortere termijn zien we minstens de volgende kernopgaven:

1. Scheiding wonen en zorg

Hoe spelen we in op de aanzienlijke wijzigingen in de komende vijf tot tien jaar wat betreft de huisvesting van mensen met een beperking: ouderen en jongeren? De scheiding van wonen en zorg stelt ons als gemeente met onze partners voor niet mis te verstane opgaven. Dit betreft niet alleen de woonsector, maar ook zorg en welzijn. De kanteling van de Wmo is hiermee nauw verbonden evenals taken uit de AWBZ die onze kant op komen.

2. Vasthouden en aantrekken jongere huishoudens

Hoe kunnen we jongere huishoudens vasthouden en aantrekken zodat we nu en op termijn wat minder sterk vergrijzen en een draagvlak behouden onder allerlei voorzieningen?

3. Meer evenwichtige woningvoorraad

De woningvoorraad van Waalre is wat betreft het huurdeel goedkoop en in het koopsegment nogal duur. Het tussenliggende segment is te zwak vertegenwoordigd. Hoe zorgen we voor een meer evenwichtige woningvoorraad, die tevens meer is afgestemd op de vergrijzing? Naast versterking van het middensegment is ook aanpassing en versterking van het sociale aanbod van belang, zeker zolang de maatregelen ter vermindering van de scheefheid nog geen substantieel effect hebben.

4. Ontwikkelen meer van onderaf

Hoe kunnen we, zeker nu de traditionele manier van ontwikkelen het laat afweten, initiatieven van onderaf stimuleren en begeleiden, zodat meer gebouwd kan worden in overeenstemming met de wensen van de woonconsumenten?

5. Nieuwbouw realiseren

Hoe kunnen we in overleg met onze partners komen tot een nieuwbouwprogramma dat de komende tien jaar ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief? En hoe nemen we daarin de BSGE-afspraken voor pakweg de komende tien jaar op? Hoe monitoren we dat en hoe stellen we waar nodig bij?”

> Relevantie herbestemming:

- weinig ruimte voor nieuwe woningen.
- niet bouwen in het groen
- vervangende capaciteit realiseren als inbreidingen in bestaande kern -> in bestaande gebouwen als Het Klooster?

- bepaalde doelgroepen (huur middensegment, koop middensegment, jonge gezinnen, senioren) vinden te weinig aanbod in dorpskern à die doelgroepen bedienen met meer op maat gesneden type woningen (financieel op maat en ruimtelijk flexibel)
- mogelijk is Het Klooster interessant voor CPO-initiatief
- Zie ook lopende CPO project “Plan Beekdael” in Waalre: 19 toekenningen in oktober 2015, op dit moment 43 geïnteresseerden.



Colofon

Gelders Genootschap is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend is de integrale benadering van architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschapsarchitectuur.

Gelders Genootschap is in 1919 opgericht als vereniging van Gelderse gemeenten en bevordert sindsdien consequent de schoonheid van stad en land. Opdrachtgevers zijn gemeenten en ook andere overheden en organisaties. De ISO 9001 gecertificeerde organisatie geldt als expertisecentrum voor ruimtelijke kwaliteit.

in verband met stedenbouwkundige verkenning & ruimtelijke denklijnen

Tarra architectuur & stedenbouw bv

Veemarktkade 8 | 5222 AE, 's-Hertogenbosch
[073] 684 14 48 | www.tarra.nl

Auteursrecht

Wat betreft eigendom en gebruik van de door ons vervaardigde stukken, wijzen we u op artikel 34 t/m 48 van DNR 2011. Het auteursrecht geldt ook voor eventueel gebruik van digitale bestanden.



GELDERS GENOOTSCHAP

Meer informatie

Gelders Genootschap
Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem
T: 026-442 17 42
E: info@geldersgenootschap.nl
www.geldersgenootschap.nl

MKplus **tarra**
architectuur & stedenbouw

Bijlage 3:
Vooroverlegreacties

College van burgemeester en
wethouders van Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Het Klooster'

Datum

5 augustus 2016

Ons kenmerk

C2193687/4050163

Uw kenmerk

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(073) 680 84 80

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Het Klooster'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

Gemeente Waalre			
Ingekomen			
- 5 AUG. 2016			
No.	338651		
Afd.	R.O.		

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Dirk Dings

Van: Roelofs, Hans <Hans.Roelofs@dommel.nl>
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2016 9:07
Aan: Dirk Dings
Onderwerp: Reactie Voorontwerpbestemmingsplan Het Klooster, Hoogstraat 6 Waalre
Bijlagen: Samenvatting Waterbeheerplan 2016-2021.docx

Beste Dirk,

Op 21 juli ontving ik per e-mail het voorontwerpbestemmingsplan "Het Klooster" te Waalre. Het plan maakt de verruiming van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse mogelijk.

Het verhard oppervlak neemt niet toe. De kansen om het hemelwater af te koppelen en lokaal te bergen en infiltreren zijn benoemd.

Ik concludeer dat er rekening gehouden is met het aspect water. Ik heb een enkele tekstuele opmerkingen, deze geef ik hieronder aan.

Toelichting

1. Paragraaf 5.7.1: het genoemde waterbeheerplan is niet meer actueel, benoem het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' Ik adviseer u deze op te nemen. In de bijlage vindt u een standaard tekst die u hiervoor kunt gebruiken. Het waterbeheerplan is te vinden via onze website www.dommel.nl.

Regels

Op de regels heb ik geen opmerkingen.

Verbeelding

Op de verbeelding heb ik geen opmerkingen.

Mocht deze reactie in het kader van het vooroverleg nog vragen oproepen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Hans Roelofs
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
+31411618556
www.dommel.nl



Regels

