

Ruimtelijke motivering Thuis Reeuwijk-dorp, 21 december 2021, vs 02

Toelichting op het project.

Het project betreft het herbestemmen, verduurzamen, herinrichten en uitbreiden van het bestaande monumentale klooster aan de dorpsweg 26 te Reeuwijk-dorp. In het gebouw zullen 8 wooneenheden worden gerealiseerd met een gezamenlijke keuken/woonkamer/serre/loggerkamer en buitenberging. De wooneenheden bestaan uit een woonkamer, slaapkamer en badkamer met toilet en een pantry. De wooneenheden zijn bestemd voor alleenstaande senioren, die, zelfstandig, maar niet alleen, willen wonen. Het concept is gebaseerd op het Thuishuis-concept.

In zijn algemeenheid is passende huisvesting van ouderen een steeds groter wordende uitdaging. In Reeuwijk-dorp zijn er voor deze groep vrijwel geheel geen mogelijkheden. Tegelijkertijd is vereenzaming van senioren door de coronapandemie nog meer zichtbaar geworden. In het thuishuisconcept wordt, onder meer, ingezet op huisvesting voor alleenstaande ouderen. Thuis Reeuwijk-dorp is bedoeld voor senioren met wortels in de Reeuwijk-dorpse gemeenschap.

Neveneffect van het realiseren van feit dat het voormalig klooster zijn initiële bestemming terugkrijgt dat er ook lokaal woningen vrijkomen op de woningmarkt.

Beschrijving van het projectgebied.

Het projectgebied is

1. het voormalig klooster,
2. het tussengebouw tussen klooster en school,
3. het plein tussen klooster en school,
4. de tuin tussen de Dorpsweg en het klooster en
5. de open ruimte (weide) tussen school en begraafplaats.

Zie bijgaande situatieschets.

Toelichting op het bouwplan van de serre.

De serre wordt gerealiseerd op het plein tussen klooster en school. De serre is mede bedoeld als ontmoetingsplaats voor senioren uit de lokale gemeenschap.

Bij het ontwerp van de serre is rekening gehouden met de minimaliseren van inbreuk op het aangezicht van het hele monumentale complex, waaronder (juist) de school. De oostgevel van de serre is ruim achter de oostgevel van klooster en school gehouden en de noordoosthoek springt terug om het zicht vanaf de openbare weg naar het klooster zoveel mogelijk open te houden. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarin het plein gebruikt wordt als parkeerterrein door de bewoners van de school, is straks sprake van de verbetering van het aangezicht van de school.

Op 15 november is het plan besproken met de bewoners van de school, vergezeld van hun adviseur. Doel van het gesprek was om de burens verder op de hoogte te brengen van de plannen van de stichting. Een eerste gesprek vond plaats in het najaar van 2020. Toen is het plan voor een thuishuis besproken. Het gesprek leverde op:

- De burens zijn erop tegen dat de serre wordt gerealiseerd, omdat dit afbreuk doet aan het aangezicht van de school. Zij zullen planschade claimen.
- Ten aanzien van de 'weide' achter de school willen zij van weten hoe dit wordt ingericht, qua bebouwing.

Parkeren.

Ten noorden van de school (op de weide) wordt een parkeerterrein gerealiseerd en een buitenberging. (Zie situatieschets.) Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van het klooster. Het parkeerterrein is prive en zal worden afgesloten met een hek/slagboom. Het parkeerterrein wordt aangelegd

door de huidige eigenaar, de parochie sint Jan de Doper en zal worden gehuurd door de stichting monumentaal erfgoed. Mocht de parochie het terrein willen vervreemden heeft de stichting het eerste recht van koop.

De parkeerplaats krijgt een halfopen verharding, vergelijkbaar met de recent aangelegde parkeerplaats bij de begraafplaats in het buurtschap Tempel.

Participatie

Het hele project is geïnitieerd vanuit de lokale gemeenschap en ook bestemd voor de lokale gemeenschap. Een groep van 10 mensen uit de gemeenschap hebben het plan uitgedacht en uitgewerkt. Op verschillende momenten hebben de initiatiefnemers de lokale gemeenschap betrokken en geïnformeerd, waarbij gesteld moet worden dat brede bijeenkomsten niet mogelijk waren door de coronamaatregelen.

- Op 18 juni 2020 is het initiatief toegelicht aan een groep dorpsbewoners in zalencentrum Amacitia. (Vanwege coronamaatregelen maximaal 30 mensen)
- Op 16 juli 2021 is dezelfde groep dorpsgenoten nader geïnformeerd over voortgang en invulling van de plannen.
- Nadat de koopovereenkomst is gesloten, zijn berichten in oktober/november 2021 in de lokale /regionale media verschenen (kijk op Reeuwijk, AD). Hierin is het plan beschreven en toegelicht.
- Op 7 oktober 2021 is het plan gepresenteerd aan de lokale gemeenschap tijdens een door het dorpssteam georganiseerde bijeenkomst in Amacitia.
- Op vrijdag 22 en zaterdag 23 oktober zijn inloop middagen georganiseerd in het klooster, aangekondigd in de lokale media en op een informatiebord voor het klooster.
- Op 27 november en 11 december zijn eveneens inloopmiddagen georganiseerd, aangekondigd in de Kijk op Reeuwijk.

Op de inloopmiddagen konden belangstellenden (in totaal ca. 100 personen) in een doorlopende presentatie kennisnemen van het plan en met de initiatiefgroep van gedachten wisselen. Ook kon men vrij door het gebouw lopen.

In alle bijeenkomsten en gespreksmomenten is het plan als geheel, in zijn opzet en uitwerking zeer positief ontvangen. Er zijn geen suggesties of bemerkingen gegeven over het plan met betrekking tot de impact op het gebouw of omgeving.

Verder is de afgelopen twee jaar tweemaal met de directe burens gesproken. De gesprekken in 2020 hadden een informerend karakter met beiden. In het najaar van 2021 is het uiteindelijk concrete plan doorgesproken met beiden, separaat overigens. Er bestaat bij geen van beiden bezwaar tegen het voornemen om de wooneenheden in het gebouw te realiseren. Bij de bewoners van de school bestaat weerstand tegen het toevoegen van de serre (zie eerder)

Volkshuisvesting

Thuis Reeuwijk-dorp biedt woonruimte voor alleenstaande senioren primair met wortels in de lokale gemeenschap. Dat wil zeggen dat de bewoners bekend zijn in en met de lokale gemeenschap en daarin 'passen'. De wooneenheden worden verhuurd. De huurbedragen zullen voor vier wooneenheden in beginsel beneden de sociale huurgrens worden gehouden. De andere wooneenheden krijgen een huurprijs rond € 950 per maand, exclusief service kosten.

Er worden 8 wooneenheden aan het woningareaal van Reeuwijk-dorp voor senioren toegevoegd.

Duurzaamheid.

Het gebouw is in de huidige staat weliswaar robuust, maar nauwelijks geïsoleerd. Er wordt zeer fors geïnvesteerd in verduurzaming. Daarbij is de randvoorwaarde dat het gebouw aan de buitenzijde niet veranderd mag worden en ook de glaspartijen niet vervangen mogen worden vanuit het belang van het instandhouden van monumentaal erfgoed.

De te treffen maatregelen zijn:

- Isoleren van de vloeren aan de onderzijde in de kruipruimte van het hoofdgebouw.
- Isoleren van alle buitenwanden door het plaatsten van een nieuwe binnenwand met isolatie. In deze nieuwe wanden worden ter plaatse van de bestaande ramen nieuwe kozijnen met HR++ glas geplaatst.
- De daken worden aan de binnenzijde geïsoleerd.
- Het gebouw krijgt een centraal ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- Het verwarmingssysteem is gebaseerd op geothermie. In de voortuin, tussen klooster en openbare weg worden diepe warmtebronnen geslagen. De warmte wordt in de kelder verdeeld aan de wooneenheden en bij de wooneenheden met warmtepompen opgewaardeerd. Overal wordt vloerverwarming aangelegd.
- De installatie biedt ook koeling in de zomer.
- Op het dak van de buitenbegring worden zonnepanelen geïnstalleerd.

Geldende bestaande planologische situatie.

Het klooster, tuin en plein hebben thans de bestemming kantoor, de 'weide' de bestemming maatschappelijk. Het is echter zo dat het klooster oorspronkelijk is gebouwd en gebruikt (tot 1957) voor bewoning door alleenstaanden in groepsverband. Feitelijk leidt het project Thuis Reeuwijk-dorp er toe dat het gebouw weer zijn oorspronkelijke functie en gebruik terugkrijgt.

Milieuaspecten

Afgeleid van de quick scan omgevingsaspecten van de Omgevingsdienst Midden Holland van 28 augustus 2018 wordt ingegaan op de verschillende aspecten. Vooraf zij opgemerkt dat de quick scan van destijds betrekking had op 10 wooneenheden, terwijl het huidige uitgaat van 8 wooneenheden. Ook is geen sprake van zorgbehoefte bij de bewoners als uitgangspunt.

1. *MER.* Het project is niet MER-plichtig.
2. *Geluid* Het project zelf is niet bijzonder geluidgevoelig. De locatie ligt niet binnen een geluidszone van een weg. Toetsing aan de wet geluidhinder is niet nodig. Evenmin is de Dorpsweg een drukke 30 km-verkeersweg. Mede gegeven de aard van de isolerende maatregelen aan de binnenzijde van het gebouw is geen geluidhinder in de wooneenheden te verwachten. Desalniettemin is op verzoek van de Omgevingsdienst Midden Holland een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. Dit onderzoek wijst uit dat inderdaad, mede gegeven de te treffen isolerende maatregelen in het gebouw, geen geluidhinder in de woningen is te verwachten.
3. *Luchtkwaliteit.* De luchtkwaliteit blijkt volgens de monitoringtool van het NSL voldoende voor de gewenste bestemming.
4. *Bedrijven en milieuzonering.*
 - a. Restaurant Happz: Geurhinder vanuit de keuken naar wooneenheid 8 (zolder tussengebouw) wordt tegengegaan door verhoging van de afvoerpijp enerzijds en het aanpassen van de dakramen (die worden niet-openbaar gemaakt). Met de eigenaresse van Happz zijn hierover afspraken gemaakt.
 - b. Geluidoverlast van de airco van [REDACTED] wordt tegengegaan doordat de ramen in het kloostergebouw gesloten worden gehouden. Het gebouw krijgt een centraal ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
 - c. Kerk(klokken). Met de bewoners wordt in de huurovereenkomst vastgelegd dat het luiden van kerkklokken inherent zijn aan het wonen in het gebouw en dat dat op voorhand geaccepteerd moet worden.
5. *Externe veiligheid.* Niet relevant.
6. *Bodem.* Het gebouw staat er al sinds 1911 en naderhand zijn er geen activiteiten in of op open terrein uitgevoerd, die aanleiding zouden kunnen zijn om een verontreiniging van de bodem aan te nemen.
7. *Ecologie.* Het terugbrengen van de gebruiksfunctie/bestemming naar wonen heeft geen effect op flora of fauna. Het gebouw blijft ongewijzigd als het gaat om daken en muren.
8. *Archeologie.* Niet relevant omdat er niet in de grond wordt geroerd.

9. *Duurzaamheid:* Verwezen wordt naar het pakket aan energiebesparende maatregelen. Verder is het benutten van monumentale gebouwen op zichzelf zeer duurzaam.
10. *Provinciale belangen.* Beschermen van stiltegebieden, het stimuleren van windenergie, het beschermen van bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie bedrijven en het beschermen van grote groepen mensen (groepsrisico) spelen in dit project niet.