



- oordeelsvormende raadsvergadering juni 2024
- besluitvormende raadsvergadering juli 2024



Masterplan voor de Kloostertuin te Nuenen

Kloostertuin wordt Kloosterpark

versie voor
oordeelsvormende vergadering gemeenteraad juni 2024
besluitvormende vergadering gemeenteraad juli 2024

8 mei 2024

Xi-ontwerp & Studio Scale in opdracht van de gemeente Nuenen

unaniem
vastgesteld
4 juli 24

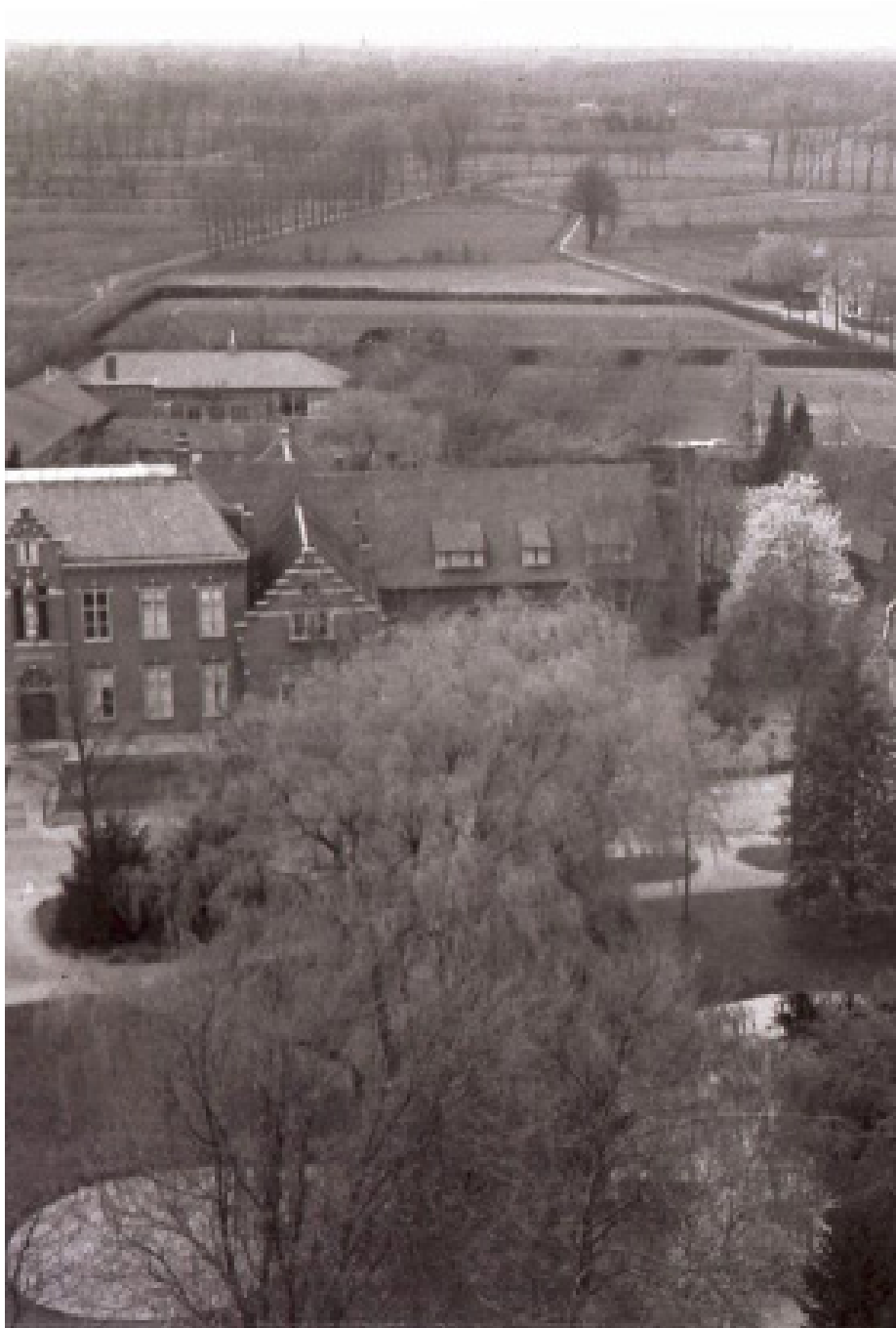


Foto vanaf kerktoeren richting het Broek 1953 fotograaf Jan van Bakel: www.janvanbakel.nl

Colofon

Dit Masterplan moet in samenhang worden gelezen met alle rapportages die voor de Kloostertuin in kader van het opstellen van het masterplan zijn gemaakt. Deze zijn opgenomen in (deels separate) bijlagen van dit rapport.

In opdracht van:

Gemeente Nuenen

projectleider: Rick Godtschalk

Uitgevoerd door:

Jan Maurits van Linge | Xi-ontwerp
landschapsarchitect

i: www.xi-ontwerp.nl

t: 06 129 65 760

e: janmaurits@xi-ontwerp.nl

&

Marjolein Peters | Studio Scale
stedenbouwkundige

i: studio-scale.nl

t: 06 484 936 31

e: marjolein@studio-scale.nl



3D Visualisaties: Frens Damen - Cradle Media

Architectonisch advies: Geert Bosch - Hilberink Bosch Architecten

Uitvoeringsstrategie: Rob van Kalmthout - Rebel groep

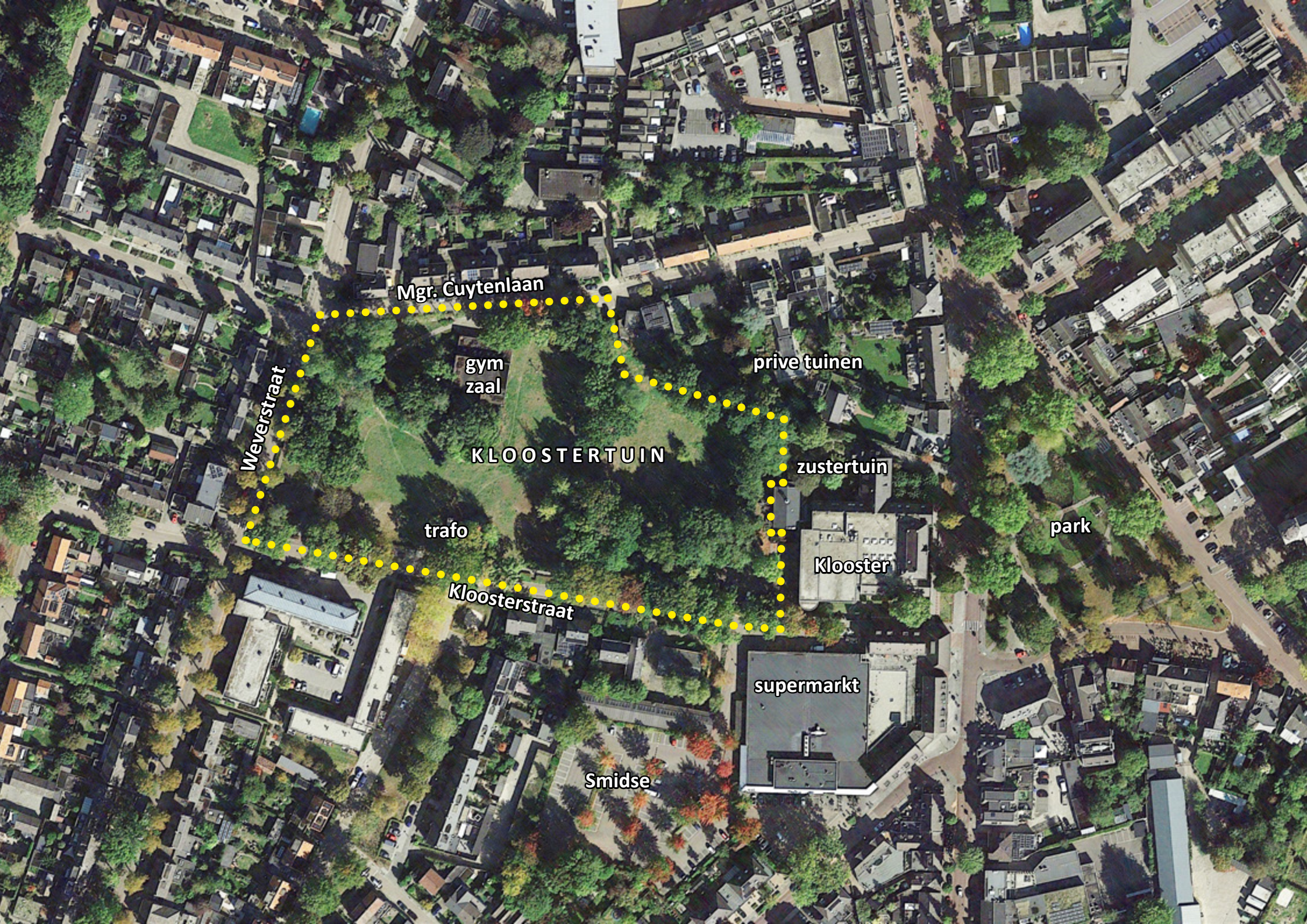
Deelbijdrage tekenwerk: Valentina Amaya Marin

Ambtelijk begeleidingsteam gemeente Nuenen:

Rick Godtschalk, Daniel van Schijndel, Gerard-Jan Andriessen,
Jessica de Vrees, Ingrid Bussemakers, Freddy van den Hoogen,
Nancy Dekkers, Barbara de Jonge en Nikol van de Goor



8 mei 2024



Mgr. Cuytenlaan

Weverstraat

gym
zaal

prive tuinen

KLOOSTERTUIN

zustertuin

trafo

Kloosterstraat

Klooster

park

supermarkt

Smidse

Inhoudsopgave

Colofon

1. Inleiding

- 1.1 Planvorming tot op heden
- 1.2 Integrale kwaliteit tussen de thema's
- 1.3 Verschil referentie-ontwerp en spelregels
- 1.4 Interactief planproces, de rol van de klankbordgroep
- 1.5 Leeswijzer

2. Analyse

3. Samenvatting Nota van Uitgangspunten

4. Visie: Kloostertuin wordt Kloosterpark

- 4.1 Kloostertuin als schakel
- 4.2 Boomgroepen als basis
- 4.3 Zichtlijnen naar kapel en omgeving
- 4.4 Serie van open ruimtes
- 4.5 Bebouwing activeert open ruimtes

5. Referentie-ontwerp

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Bomen als dragers
- 5.3 Historie
- 5.4 Reeks open ruimtes en zichtlijnen
- 5.5 Bebouwing
- Mgr. Cuytenlaan ---
- 5.6 Programma
- Eén gebouw van vijf lagen ---
- 5.7 Ontsluiting
- 5.8 Beplanting, parkfuncties, routes, water en nieuwe bomen
- 3D impressie referentie ontwerp ---

3

6

6

7

7

7

8

9

10

11

12

13

13

14

14

16

16

17

18

19

20

21

23

24

26

27

30

6. Spelregels voor ontwikkeling

- 6.1 Programma
- 6.2 Bomen
- 6.3 Openbare ruimte
- 6.4 Bestaande elementen
- 6.5 Ontwikkelvelden
- 6.6 Ontsluiting
- 6.7 Parkeren
- 6.8 Duurzaamheid
- Link met bouwguids ---

7. Beeldkwaliteit

8. Milieuzones

9. Vervolg

- 9.1 Financiële doorrekening
- 9.2 Ontwikkelstrategie
- 9.3 Vervolg planologische stappen en tender
- 9.4 Beheer waarden van het park
- 9.5 Placemaking
- 9.4 Advies en aandachtspunten bij vervolgstappen

Bijlage 1 samenvatting Nota van Uitgangspunten 50

Bijlage 2 samenvatting participatieverslag 53

Bijlage 3 samenvatting analyse atlas Kloostertuin 58

Bijlage 4 samenvatting scenariostudie 78

Separate bijlagen 83

Bronnen 85

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Nuenen stelden we dit Masterplan op voor de Kloostertuin in Nuenen. De doelstellingen van het Masterplan zijn:

- de toekomstige stedenbouwkundige structuur vastleggen;
- een afgewogen woningprogramma vaststellen;
- de meerwaarde van de nieuwe functies en bestaande structuur van de Kloostertuin benoemen en vastleggen;
- uitwerking van de toekomstplannen met kwaliteit garanderen met behulp van spelregels en spelregelkaart in de toekomst met een omgevingsplan, bouw- en inrichtingsplannen.

1.1 Planvorming Kloostertuin tot op heden

Begin 2022 is gestart met de planvorming voor het project de Kloostertuin. In het voorjaar 2022 zijn de eerste verkennende stappen gezet. Er werd een **atlas** gemaakt met de belangrijkste kenmerken van de locatie.

Tegelijkertijd is het traject met de klankbordgroep opgestart. Op basis hiervan zijn de eerste ingrediënten voor de ontwikkeling geformuleerd. Vervolgens zijn rond de zomer van 2022 vier **scenario's voor de Kloostertuin** opgesteld, die als doel hadden de bandbreedte van ontwikkelmogelijkheden en de financiële consequenties daarvan in kaart te brengen¹.

¹ Rapportage 4 concept scenario's - juli 2022.

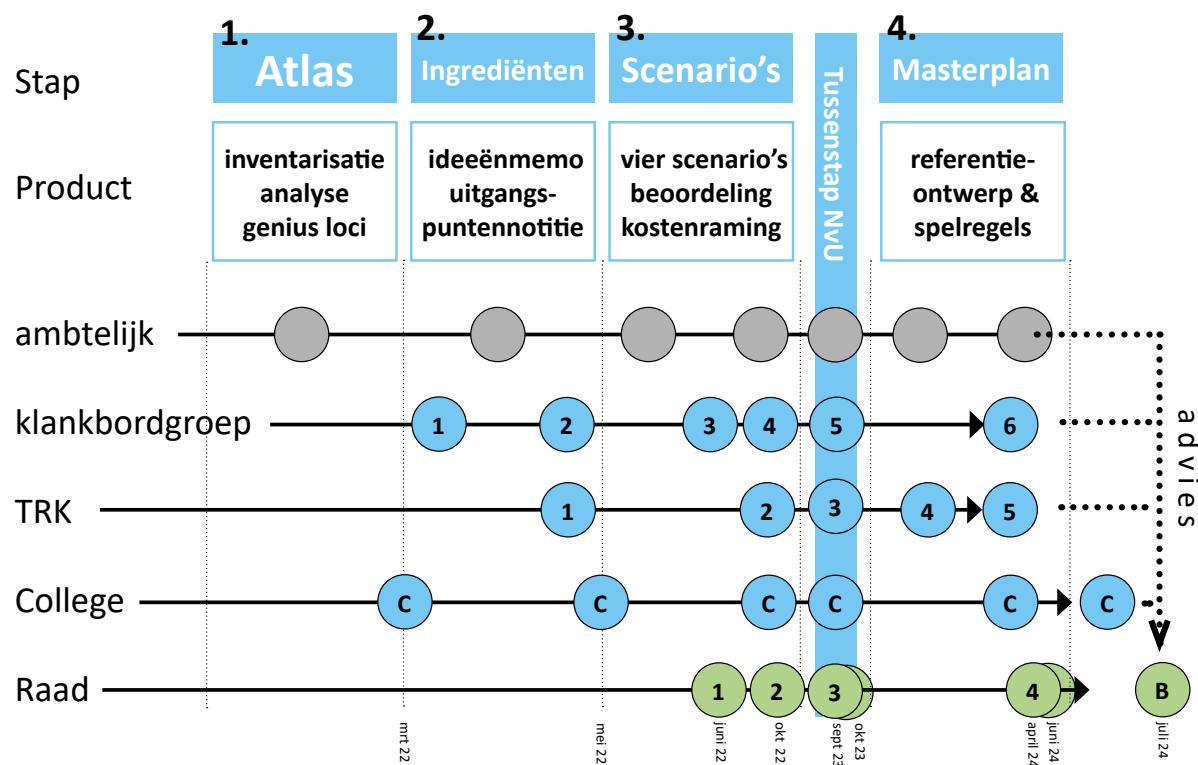
Zie ook de bijlage voor alle rapporten uit dit project

Na de gemeenteraadsverkiezingen is in juni 2022 een coalitieprogramma opgesteld met daarin een aantal kaders voor de Kloostertuin. De scenario's, die toen reeds opgesteld waren, onderschrijven de hoofduitgangspunten voor 'deze unieke locatie in het hart van Nuenen' om te werken aan een 'duurzame ontwikkeling die kwaliteit toevoegt aan het centrum van Nuenen' met 'duurzame bebouwing en hoogwaardige groenstructuur' (coalitieprogramma 2022).

Over enkele zaken was echter onduidelijkheid. Dit

was de aanleiding voor het rapport: '**Tussenstap Kloostertuin t.a.v. het coalitieprogramma**' (januari 2023). Op basis van dit rapport is besloten om een Nota van Uitgangspunten op te stellen voor het Masterplan van de Kloostertuin.

In de **Nota van Uitgangspunten (NvU)** zijn per thema de uitgangspunten voor het Masterplan omschreven. Deze Nota van Uitgangspunten is onderbouwd met de uitkomsten uit het planproces tot dan toe (die o.a. resulteerde in vier scenario's). De nota bevat een inhoudelijk advies



Stappenplan proces masterplan Kloostertuin - dit rapport betreft stap 4, laatste stap. Resultaten andere stappen staan in de bijlagen

gebaseerd op een basisscenario met een neutrale grondexploitatie. Deze is op een beeldvormende avond met de Raad besproken (7 september 2023). Daarbij zijn specifiek zes variabelen aan de orde gekomen.

De reacties van de raad zijn in overleg met het college verwerkt in de definitieve Nota van Uitgangspunten die is vastgesteld door de raad (16 november 2023). De nota is kaderstellend voor het voorliggende Masterplan en de te openen grondexploitatie.

1.2 Integrale kwaliteit tussen de thema's

Nuenen heeft de integrale kwaliteit van de ontwikkeling van de Kloostertuin en de woningbouwambitie hoog in het vaandel staan. Deze ambities laten zich niet vatten in cijfers of in de sturing op één enkel thema. De thema's hebben sterke onderlinge verbanden die gezamenlijk leiden tot integrale kwaliteit. Zo spreekt het bijvoorbeeld voor zich dat het behoud van een groot aantal bomen consequenties heeft voor het te bebouwen oppervlak en dat het aantal bouwlagen gerelateerd is aan het aantal te realiseren woningen. De

integrale kwaliteit zal altijd moeten prevaleren boven sectorale en/of eenzijdige uitgangspunten. In het Masterplan worden alle thema's geïntegreerd en wordt een optimum gezocht tussen de verschillende thema's.

1.3 Verschil referentie-ontwerp en spelregels

Het Masterplan bevat een referentie-ontwerp en spelregels. Het referentie-ontwerp geeft een beeld van de mogelijke invulling van de Kloostertuin. Het is een voorbeelduitwerking die voldoet aan de Nota van Uitgangspunten en input uit het planproces. Dit geeft een ruimtelijk beeld hoe het er in de toekomst uit kan gaan zien.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten en het referentie-ontwerp zijn spelregels en een spelregelkaart gemaakt. De spelregels vormen het kader voor een selectie van ontwikkelende partijen en de benodigde RO-procedure. Deze kaart met toelichting legt de belangrijkste kwaliteiten vast en biedt gelijktijdig ruimte voor projectontwikkelaars om een creatief plan te maken.

1.4 Interactief planproces, de rol van de klankbordgroep

Vanaf de start van het opstellen van het masterplan is het belang van bewonersparticipatie meegenomen. Er is gewerkt met een klankbordgroep die is samengesteld op basis van een stakeholderanalyse.

De volgende groepen waren vertegenwoordigd:

- Vertegenwoordiging van omwonenden;
- Vereniging Bewoners Centrum Nuenen;
- Ouderenorganisaties: Senergiek, PVGE;
- Woningstichting Helpt Elkander;
- Huurdersplatform Helpt Elkander;
- Veilig Verkeer Nederland afd. Nuenen/ Fietzersbond;
- Centrummanagement/vertegenwoordiging ondernemers;
- Vertegenwoordiging van woningzoekenden (jongeren);
- IVN;
- Heemkundekring De Driehornick.



Kloostertuin zomer 2022



De klankbordgroep is bij elke stap in het proces geraadpleegd en heeft zo nadrukkelijk invloed gehad op het masterplan. Bijvoorbeeld door het benoemen van ingrediënten en het uitspreken van voorkeuren ten aanzien van de scenario's. Niet altijd konden individuele belangen en meningen ingepast worden. In het totaal is de klankbordgroep zes keer bij elkaar geweest.

Op 7 maart 2024 adviseerde de klankbordgroep de raad over de eerste versie van het masterplan. Belangrijkste adviezen waren:

- De klankbordgroep is tevreden over het behoud van de bomen en de groenstructuur. Fijn dat de ontmoetingsruimte centraal staat en de toegankelijkheid wordt gewaarborgd.
- De klankbordgroep is blij dat er nu gebouwd gaat worden. Is tevreden over het bebouwingspercentage, de verhouding park ten opzichte van bebouwing (meer bebouwing kan niet rekenen op steun) en de diversiteit van de bebouwing.
- De klankbordgroep is blij met ondergronds parkeren en dat het plan autovrij is.



Kloostertuin zomer 2022

- Over het aantal bouwlagen is enige verdeeldheid in de klankbordgroep. Op twee na kan iedereen zich goed vinden in de voorgestelde bouwhoogtes. Een tweetal personen vinden 4 en 5 bouwlagen niet acceptabel.

Een uitgebreid participatieverslag is te vinden in de bijlage.

1.5 Leeswijzer

In het 2e hoofdstuk wordt kort de analyse van de Kloostertuin aangestipt waarbij verwezen wordt naar eerdere rapportages. Het 3e hoofdstuk vat de Nota van Uitgangspunten samen. Beide hoofdstukken zijn een belangrijk startpunt geweest voor de planvorming voor het Masterplan. In het 4e hoofdstuk wordt de visie op de Kloostertuin in vijf stappen toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het referentieontwerp gepresenteerd in een reeks van lagen die gevisualiseerd zijn in themakaarten. In dit hoofdstuk wordt in een intermezzo specifiek aandacht besteed aan de onderbouw van



de vijfde bouwlaag en de Mgr. Cuytenlaan. Ook worden de 3D impressies van het referentieontwerp getoond, die elders in het rapport paginavullend zijn afgebeeld. Hoofdstuk 6 worden de spelregels voor ontwikkeling omschreven en gevisualiseerd in de spelregelkaart. Aansluitend wordt in hoofdstuk 7 specifiek ingegaan op beeldkwaliteit en in hoofdstuk 8 op de milieuzones. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk 9 vooruitgeblikt op de (planologische) stappen die doorlopen moeten worden om te komen tot uitvoering. Hier is ook specifiek aandacht voor de uitvoeringsstrategie en de financiële doorrekening. In de laatste paragraaf geven wij, de opstellers van het Masterplan, u aandachtspunten mee voor een succesvolle uitvoering. Aan het eind van het rapport zijn de bijlagen te vinden die onder andere verwijzen naar rapportages die eerder in het planproces zijn opgeleverd.



2. Analyse

Het plangebied van de Kloostertuin en de omgeving is uitgebreid geanalyseerd in de eerste stappen van de planvorming. Dat heeft geresulteerd in 'de Atlas van de Kloostertuin' (Studio Scale en Xi-ontwerp 2022) met een analyse van de historie van het Klooster en de Kloostertuin, typologie van de Kloostertuin, de Genius Loci en de kenmerken van de locatie: ontsluiting en parkeren - groenstructuur - functies - kenmerken gebouwen - techniek - schaalvergelijking. Tot slot is een analyse gemaakt van het huidige beleid en de in 2022 reeds doorlopen participatieprocessen die een relatie hebben met de Kloostertuin.

Deze analyse wordt in de bijlage van dit Masterplan samengevat en is in zijn geheel beschikbaar als een van de bijlagen. Ter illustratie zijn hier enkele kaarten uit de Atlas opgenomen.



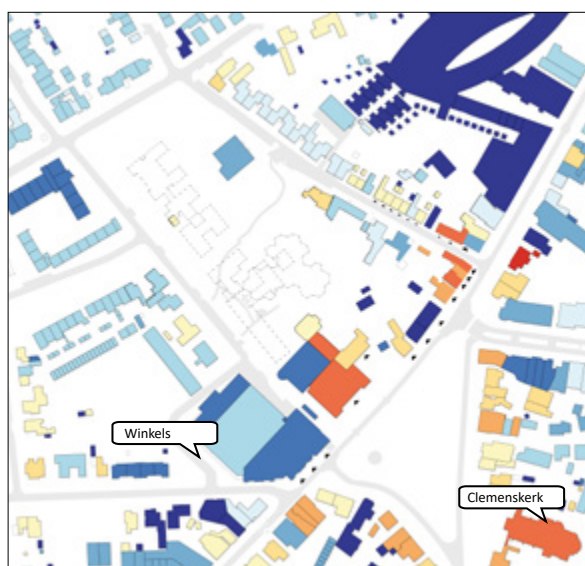
Groenstructuur



Genius loci kaart



uit historische reeks: 1956 - 1970 - footprint bebouwing binnen plangebied: ca. 3.000 m2



Kenmerken bebouwing | Bouwjaar



Kenmerken bebouwing | Functies

3. Samenvatting Nota van Uitgangspunten (NvU)

Vastgestelde NvU is vertrekpunt

De Nota van Uitgangspunten is op 16 november 2023 vastgesteld door de Gemeenteraad van Nuenen. Hierin staat hoe met de thema's die relevant zijn voor de ontwikkeling van de Kloostertuin omgegaan moet worden in het Masterplan.

De NvU bestaat uit een reeks van uitgangspunten voor kwaliteit, programma, techniek en milieu.

Belangrijkste uitgangspunten daarin zijn:

- dorpse structuur;
- 100 tot maximaal 115 woningen;
- bouwen in 3 tot 5 lagen;
- groene parel en ontmoetingsplek;
- een parkeernorm met maatwerk;
- parkeren vrijwel geheel onder maaiveld;
- autovrij;
- aansluiten bij de woondeal en 30% sociale woningbouw;
- duurzaam en vrijwel energieneutraal.

Zo wordt prioriteit gegeven aan de bestaande groenstructuur en de historie van de Kloostertuin. Nieuwe bewoners wonen straks in een park, de Kloostertuin, dat kwaliteit heeft voor het hele dorp en nauw verbonden is met het Klooster. De uitgangspunten bieden een goede basis voor een integrale woonkwaliteit in de Kloostertuin en leiden tot een neutraal financieel saldo.

De complete samenvatting van de Nota van Uitgangspunten is te lezen in de bijlage bij dit rapport. De volledige rapportage is als separate bijlage bij de gemeente verkrijgbaar.



Kloostertuin zomer 2022



4. Visie: Kloostertuin wordt Kloosterpark

De gemeenteraad wil: *“op deze unieke locatie in het hart van Nuenen een duurzame ontwikkeling die kwaliteit toevoegt aan het centrum en voorziet in meerdere functies waaronder wonen en groen” (gemeente Nuenen 2022).*

Dit vormt de basis voor het opstellen van de visie voor de Kloostertuin, die we in dit hoofdstuk presenteren en nader toelichten in de volgende hoofdstukken en gebaseerd is op de uitkomsten uit de doorlopen stappen in het planproces.

Ambitie: Kloostertuin wordt Kloosterpark

De ambities voor de toekomst van de Kloostertuin zijn:

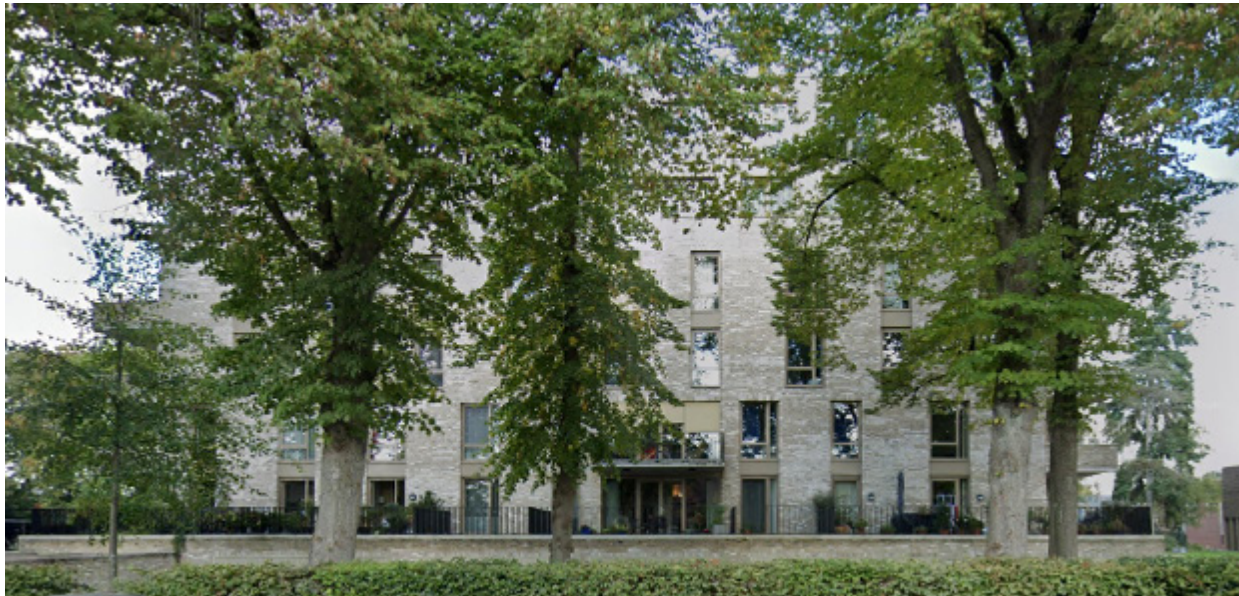
- Verbinden van de Kloostertuin met de omgeving: het Klooster, het Park en de omliggende wijken.
 - Koesteren van dit unieke groene historische gebied.
 - Creëren van een ontmoetingsplek voor alle bewoners.
 - Realiseren van woningen in een park waarbij de nieuwe bebouwing te gast is in het park.
- Zo wordt de Kloostertuin in de toekomst een Kloosterpark voor alle inwoners van Nuenen.

Vijf pijlers voor het Kloosterpark

Bovenstaande ambities zijn doorvertaald naar een visie op hoofdlijnen. De basis voor de visie bestaat uit de volgende vijf principes:

1. Kloostertuin als schakel;
2. Boomgroepen als basis;
3. Zichtlijnen naar kapel en omgeving;
4. Serie van open ruimtes;
5. Bebouwing activeert open ruimtes.

Op de volgende pagina's worden deze vijf principes toegelicht.



Bebouwing te gast: nieuwbouw achter bestaande laanbeplanting: referentie Kloostertuin Brakkenstein Nijmegen

4.1 Kloostertuin als schakel



Het Kloosterpark staat niet op zichzelf maar vormt een belangrijke locatie in het historische centrum van Nuenen. Met de ontwikkeling van de Kloostertuin wordt het gebied aantrekkelijker gemaakt en geactiveerd. Het Kloosterpark wordt verbonden met plekken en ontwikkelingen in de directe omgeving.

Het Kloosterpark staat straks - via de tuinen rond 't Klooster - in een directe verbinding met het Park. Hierdoor wordt de groene parel als het ware uitgebreid. Het Kloosterpark vormt ook een ecologische schakel naar het buitengebied (o.a. het Nuenens Broek).

Er wordt een goede aansluiting met De Smidse gemaakt, onderdeel van het centrumplan. Daarbij sorteert het Masterplan voor op een hoogwaardige ontwikkeling waarbij de achterkant-situatie aan de Kloosterstraat van de winkels wordt verbeterd.



Verbindingen aan weerszijden van het Klooster zijn belangrijk



Vlekkenplan centrum Nuenen (gemeente Nuenen)



Schetsontwerp Buitenruimte Klooster Nuenen (Xi-ontwerp en Studio Scale maart 2024)

4.2 Boomgroepen als basis



De bomen zijn om diverse redenen van onschatbare waarde (o.a. koelte, biodiversiteit, vastgoedwaarde, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn). Ze vormen de basiskwaliteit van het Kloosterpark. De boomgroepen en de laanbomen vormen daarom de basis voor het Masterplan.



Boomgroep in de Kloostertuin

4.3 Zichtlijnen naar kapel en omgeving



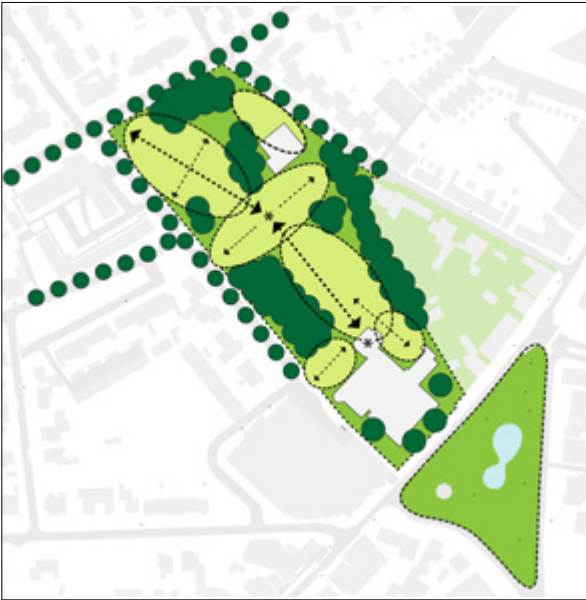
Binnen de huidige Kloostertuin zijn enkele zichtlijnen in potentie aanwezig die belangrijk zijn voor het overzicht in het park. Alle zichtlijnen komen bij elkaar op een centrale plek in het park, ter hoogte van het Zuster Célinepad. Hier komt een centrale ontmoetingsplek.

De belangrijkste zichtlijnen zijn die tussen de kapel en het centrale ontmoetingspunt, en die tussen het centrale ontmoetingspunt en de noordwestzijde van het park. Overige zichtlijnen verbinden het park met de omgeving en ook met de zusteruin naast het Klooster.



Impressie kapel uit Schetsontwerp Buitenruimte Klooster Nuenen

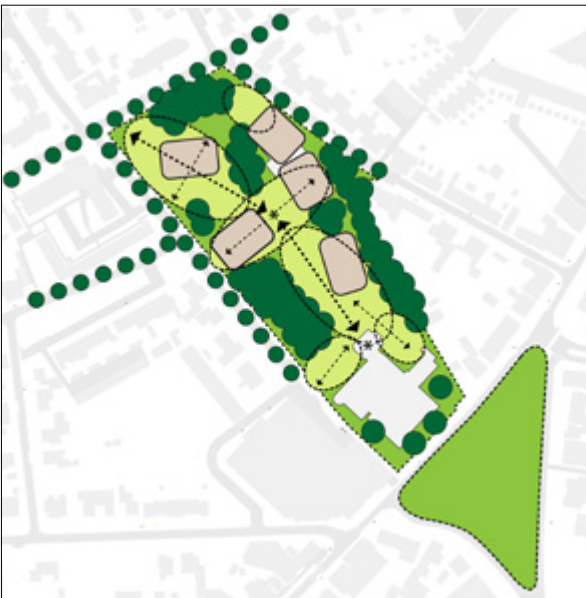
4.4 Serie van open ruimtes



De boomgroepen definiëren een serie van open ruimtes. De kapel van het Klooster komt prominent aan een van deze ruimtes te staan. De centrale ontmoetingsruimte ligt als een schakel midden in het park. Andere ruimtes krijgen een functie als natuurspeeltuin of sportplek.



4.5 Bebouwing activeert open ruimtes



De woongebouwen zijn 'te gast' in het Kloosterpark en stellen zich ondergeschikt op in beeld en locatie aan de open ruimtes en zichtlijnen. De vijf woongebouwen hebben een adres in het park en zorgen voor sociale veiligheid en activeren de open ruimtes met aanleiding voor ontmoeting.





3D impressie referentieontwerp met bouwmassa's - nadrukkelijk nog geen architectuur - Zicht richting Klooster vanaf de nieuwe ontmoetingstuin

5. Referentie-ontwerp

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk presenteren we het referentie-ontwerp voor de Kloostertuin, een illustratie van hoe het Kloosterpark er in de toekomst uit kan zien.

Met de input uit de Nota van Uitgangspunten, van de klankbordgroep, van het team ruimtelijke kwaliteit van Nuenen en van de ambtelijke experts is een ontwerpend onderzoek uitgevoerd om te komen tot één integraal eindbeeld voor het Kloosterpark in de toekomst. In het ontwerpend onderzoek zijn uiteraard keuzes gemaakt en onderbouwd.

We presenteren het referentie-ontwerp in een reeks van kaarten. Iedere kaart belicht één thema. Samen vertellen alle kaarten het verhaal en vormen ze het eindbeeld dat hiernaast is afgebeeld. Dit referentiebeeld is vervolgens in hoofdstuk 6 geabstraheerd naar de spelregelkaart. Deze vormt het kader voor een selectie van ontwikkelende partijen en de benodigde RO-procedure.

Het referentie-ontwerp vormt derhalve 'slechts' de illustratie hoe het Kloosterpark eruit kan gaan zien en zal niet letterlijk worden uitgevoerd. Het geeft wel een zeer goede indicatie van wat er mogelijk is binnen de spelregels van het Masterplan.





5.2 Bomen als dragers

De bestaande bomen vormen om velen redenen een waardevolle basis voor het Kloosterpark (o.a. koelte, biodiversiteit, vastgoedwaarde, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn). Waar er in de meeste plannen pas op langere termijn een robuuste groene kwaliteit ontstaat, is deze in het Kloosterpark reeds aanwezig.

Op basis van het bomenonderzoek door van Helvoirt (2021) zijn de bomen met toekomstwaarde (levensverwachting meer dan 10 jaar) als uitgangspunt genomen. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in grootte, immers grote/oude bomen zijn waardevoller dan kleine/jonge bomen. Speciale aandacht gaat ook uit naar de laanbeplanting langs omliggende straten. Deze is langs de Kloosterstraat extra waardevol. Uitgangspunt is al deze bomen te handhaven en bebouwing buiten de kroonprojectie te plannen. Niet levensvatbare bomen (met kapadvies) staan vaak binnen boomgroepen. Deze ruimte wordt gebruikt voor aanplant van nieuwe bomen en verjonging van de boomgroep waarmee deze toekomstbestendig wordt. Andere bomen met kapadvies zijn exoten of niet levensvatbare bomen.

Op twee plekken staan bomen met toekomstwaarde in de weg voor een bouwvlak (drie eiken naast de gymzaal en twee platanen bij de Kloosterstraat). Het is de ambitie deze bomen in het Kloosterpark te herplanten (wat gezien beperkt transport goed betaalbaar is). Dit vraagt nader onderzoek van een bomenexpert. In de boomgroepen nabij het Klooster wordt gedund om zichtlijnen tussen het Klooster en de zusteruin te realiseren. Alle bomen die gekapt worden, worden in het Kloosterpark gecompenseerd met nieuwe aanplant. De herplant van bomen is benoemd op kaart op bladzijde 27.

5.3 Historie

De Kloostertuin kent een rijke historie. In de scenariostudie is onderzocht of het bouwen op historische locaties en/of in een historische structuur, zoals langs de straten, een gebied met kwaliteit opleverde. De conclusie was dat een dergelijke ruimtelijke opzet ten koste gaat van de openbare parkkwaliteit en dat de nieuwe bebouwing dan relatief dicht bij de bestaande bebouwing komt. Daarom is ervoor gekozen geen letterlijk reconstructie van de Kloostertuin te maken.

We grijpen wel terug op de historische kwaliteit door de duidelijke begrenzing van de historische Kloostertuin te herstellen. Het gaat hier om het restaureren en aanvullen van de school/Kloostermuur. Een nieuw aan te planten beukenhaag compleet de begrenzing rondom. In de muren en hagen worden de entrees duidelijk gemarkeerd. Deze bevinden zich vrijwel allemaal ter plaatse van de oorspronkelijke entrees.

Door het opschonen van de bossages en het open houden van zichtlijnen komt de Kapel van het Klooster prominent aan het Kloosterpark te staan. Ook het trafogebouw is nog in functie en heeft een historische waarde; daarom is ook deze ingepast in het plan.

De historische boomgroepen uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (april 2022) zijn opgenomen in de vorige themakaart.

Vanuit historisch oogpunt is het behoud van de tuin- parkfunctie van groot belang. Een van de redenen dat nieuwe bebouwing ondergeschikt moet zijn aan het parkkarakter. Het park van de Kloostertuin wordt, net als in het verleden, een ontmoetingsplek voor alle inwoners van Nuenen. Deze 'niet zichtbare historie' is een belangrijke laag in het plan die in de uitwerking nader vorm moet krijgen.





5.4 Reeks open ruimtes en zichtlijnen

De verschillende lange zichtlijnen verbinden de meest belangrijke plekken van het Kloosterpark: de kapel, de centrale ontmoetingsplek en de noordwesthoek. De zichtlijnen doorkruisen de drie grote belangrijke open ruimtes.

Daarnaast is er een serie kleinere open ruimtes met secundaire zichtlijnen. In het ontwerp wordt ook ingespeeld op enkele zichtlijnen vanuit de omgeving.



Een loofgang vormt straks de transparante overgang naar zustertuin

5.5 Bebouwing

De woongebouwen zijn zo in het park geplaatst dat ze buiten de zichtlijnen en de boomgroepen staan. Het parkachtige karakter domineert het gebied; de gebouwen zijn ondergeschikt aan het groene beeld. De gebouwen zorgen voor een activering van de parkruimtes met entrees, balkons en duidelijk begrensde buitenruimtes (zie ook hoofdstuk beeldkwaliteit). Hierdoor ontstaan er “ogen op het pad” wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Gebouwen zijn vrij in het park geplaatst als autonome vormen met ieder een eigen richting. De gebouwen staan niet direct aan de omliggende straten maar nemen daar nadrukkelijk afstand van.

Conform de NVU hebben de gebouwen die het dichtst bij de bestaande bebouwing aan omliggende straten liggen een hoogte van drie lagen. Andere gebouwen hebben vier lagen. Eén gebouw, dat midden in het park staat, heeft vijf bouwlagen. Bomen rondom dit gebouw, met minimaal eenzelfde hoogte als het gebouw, onttrekken dit voor omwonenden vrijwel geheel aan het zicht. Op een zijde wordt de beplanting, waar deze nu ontbreekt, aangevuld om het zicht te beperken. Op bladzijde 24 wordt specifiek stilgestaan bij de vijfde bouwlaag. In alle gebouwen ligt de bovenste laag grotendeels iets terug ten opzichte van de ander lagen of is deze onderdeel van een kapverdieping waardoor deze vanaf het maaiveld minder zichtbaar is.

De gebouwen in het referentie-ontwerp zijn direct afgeleid van het rekenmodel van het programma (bladzijde 23) en betreffen slechts een studieplattegrond. De spelregelkaart biedt ruime mogelijkheden voor de architect om specifiek in te spelen op de bijzondere locatie met volwassen bomen.



Mgr. Cuytenlaan

Om de impact van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing aan de Mgr. Cuytenlaan te verkleinen, is het bouwvlak aangepast. Dit betekent dat de richting van het meest noordelijke gebouw zal worden gedraaid en er meer afstand ontstaat ten opzichte van de bestaande bebouwing. De ruimte zal worden ingericht met groen in verschillende hoogtes waardoor er meer “buffer” ontstaat.

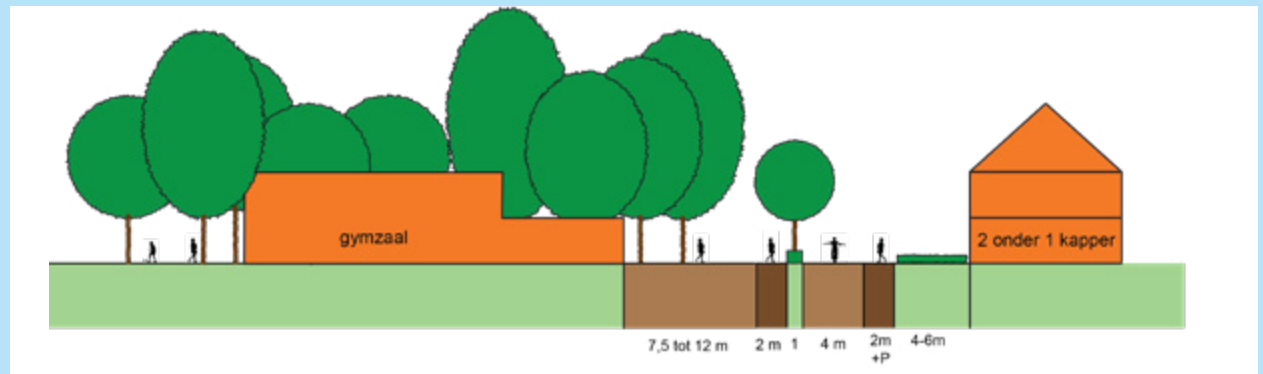
Daarnaast wordt voorgesteld de groeiomstandigheden van de Zilverlindes in de straat te verbeteren zodat deze een stevigere laanbeplanting gaan vormen.

Deze voorstellen zijn verwerkt in het referentie-ontwerp hiernaast, de 3d-impressies en het straatprofiel van de Mgr. Cuytenlaan. Ook het ontwikkelvlak in de spelregelkaart is hierop aangepast.

De situatie bij de Mgr. Cuytenlaan is aangepast naar aanleiding van de beeldvormende raadsvergadering. Mede naar aanleiding van reacties uit de omgeving is specifiek gekeken of de afstand van de nieuwe woonbebouwing wat vergroot kan worden t.o.v. de bestaande bebouwing bij de Mgr. Cuytenlaan. Dit zonder dat dit te veel ten koste gaat van de ruimtelijke en functionele waarde van de centraal gelegen parkruimte en te behouden bomen.



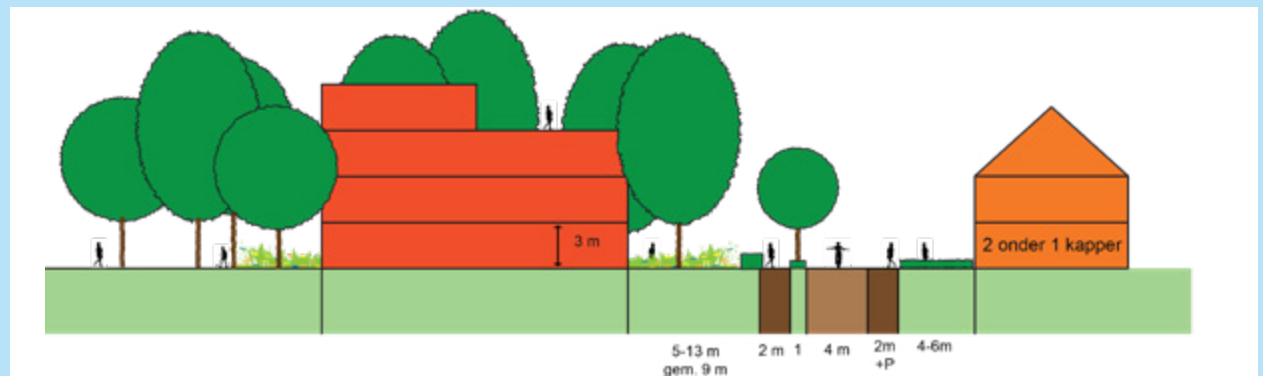
Oude 3D impressie vanaf de Mgr. Cuytenlaan: kortere afstand tot de straat



bestaande situatie Mgr. Cuytenlaan met gymzaal



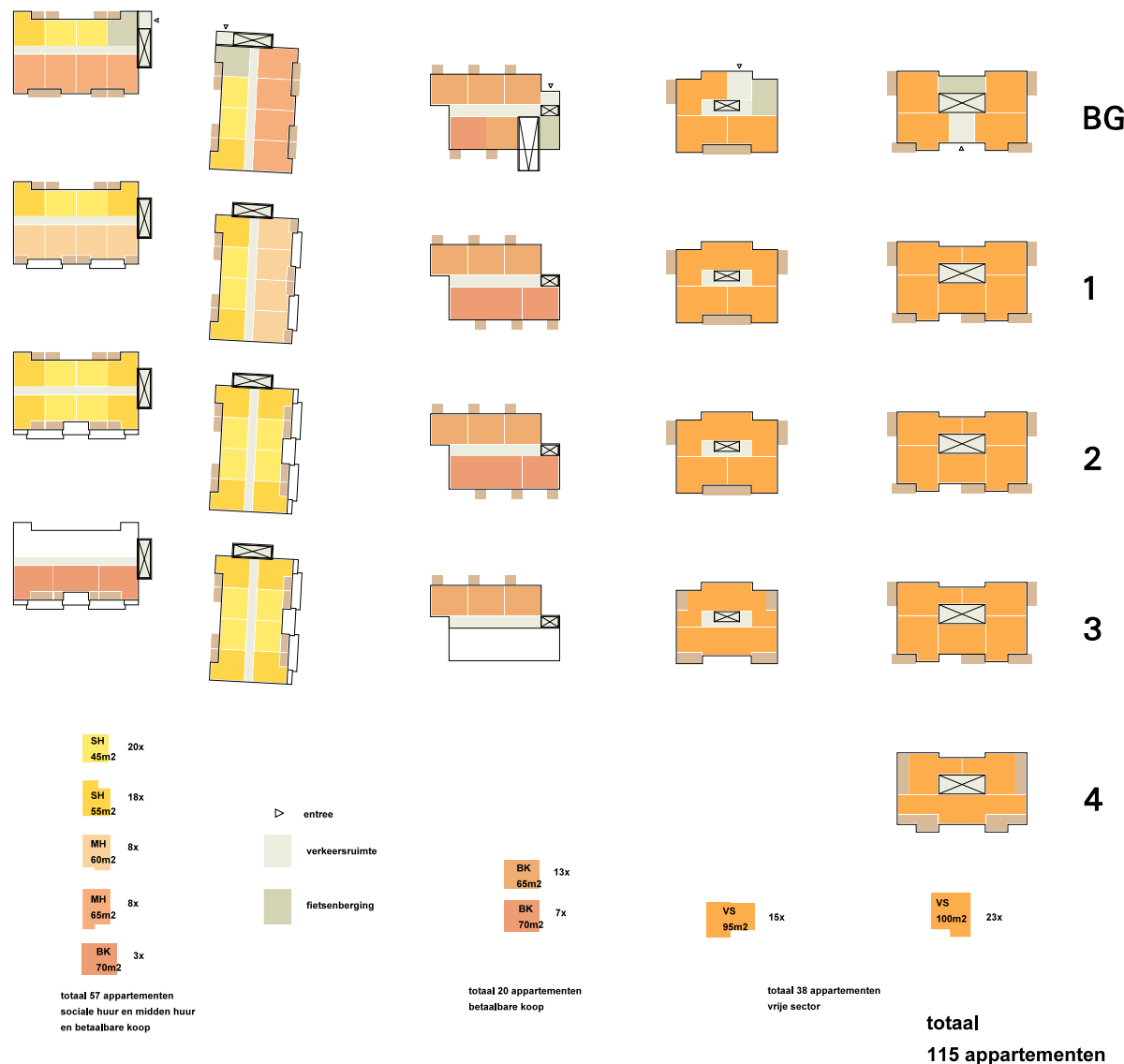
Nieuwe 3D impressie vanaf de Mgr. Cuytenlaan: grotere afstand tot de straat



nieuwe situatie Mgr. Cuytenlaan



3D impressie referentieontwerp met bouwmassa's - nadrukkelijk nog geen architectuur - zicht vanaf toekomstig terras aan het Klooster



Telplan van voorbeeldplattegronden binnen vijf appartementenblokjes conform uitgangspunten NVU. Dit is nadrukkelijk nog geen architectonische uitwerking (Hilberink Bosch Architecten).

5.6 Programma

Conform de Nota van Uitgangspunten (NvU) is gezocht naar ruimte voor maximaal 115 levensloopbestendige woningen in het Kloosterpark in de vorm van appartementen zonder tuin in de hoogte van 3 tot 4 en eenmalig 5 bouwlagen. Alle gebouwen zijn voorzien van een centrale entree en een interne ontsluiting. Gebouwen in het referentie-ontwerp hebben geen specifieke zorgvoorzieningen.

Door de footprint van de gebouwen te beperken blijft er voldoende ruimte over voor de bestaande bomen en blijft het parkkarakter behouden. Uit het ontwerpend onderzoek volgt dan dat er vijf woongebouwen nodig zijn. Deze zijn in voorbeeldplattegronden uitgewerkt om een realistische impressie te kunnen maken voor dit referentie-ontwerp.

Voor dit referentie-ontwerp is een indicatief programma (telplan/rekenmodel) opgesteld op basis van de NvU. Dit programma is als volgt opgebouwd:

Type	Woonoppervlakte	Aantal
Sociale huur	45m ²	20
Sociale huur	55m ²	18
Middeldure huur	60 m ²	8
Middeldure huur	65 m ²	8
Betaalbare koop	65 m ²	13
Betaalbare koop	70 m ²	10
Vrije sector	95 m ²	38
Totaal		115

Er zijn ook andere manieren mogelijk om de woningtypen te verdelen en te mixen over de gebouwen binnen de regels van het masterplan. Dit is door de opstellers aangetoond en wordt verder aan de markt overgelaten.

Eén gebouw van vijf lagen

In de NvU staat dat er binnen het Kloosterpark ruimte is voor maximaal één gebouw van vijf bouwlagen in het midden van de Kloostertuin mits dat kwalitatief verantwoord kan worden in het masterplan met een 3D studie, stedenbouwkundige onderbouwing en programma.

Stedenbouwkundige onderbouwing

In het ontwerpend onderzoek is zorgvuldig gekeken naar de juiste positionering van het hogere gebouw. De ligging hiervan is bepaald op basis van afstand tot bestaande woningen, hoogte van de omliggende bomen en zichtlijnen van en naar het gebouw.

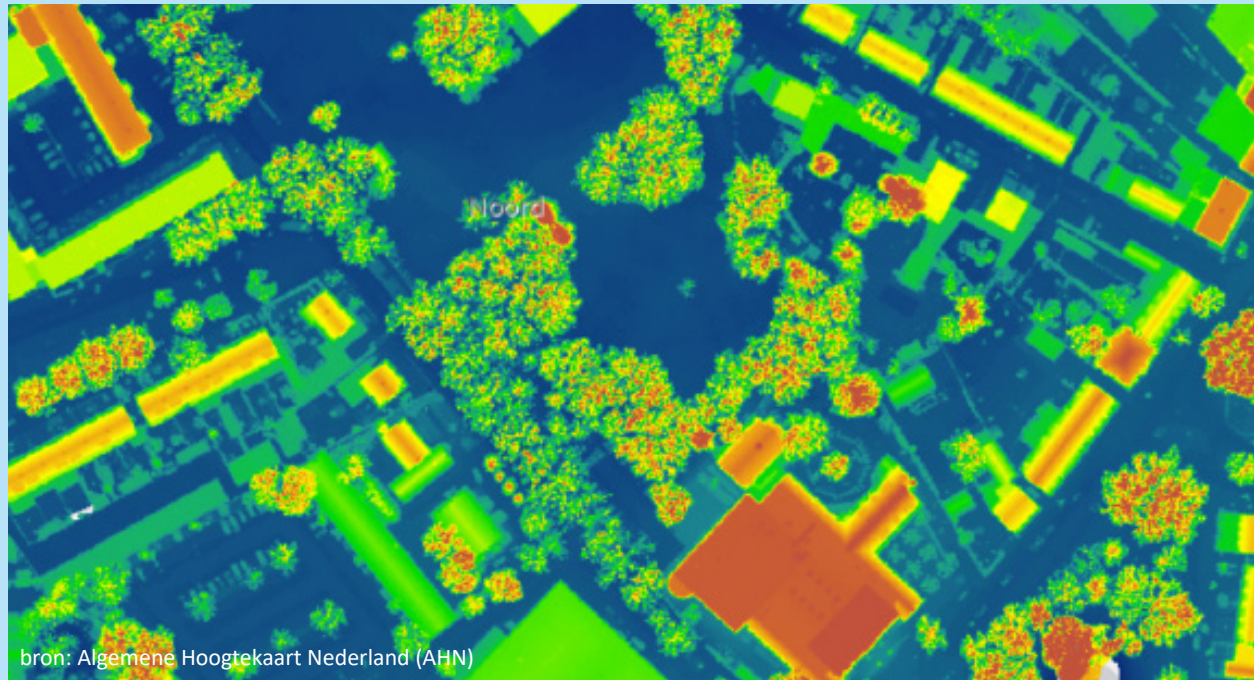
De minimale afstand van het bouwvlak tot aan de achtergevel van de woningen aan de Mgr. Cuytenlaan bedraagt 25 meter. De minimale afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van de woningen aan de Mgr. Cuytenlaan bedraagt minimaal 10 meter.

In de zone tussen de erfgrans en het bouwvlak bevinden zich hoge bomen. Op de hoogtekaart hiernaast is te zien wat de hoogte van de bomen is in relatie tot de gebouwen:

- maaiveld op ca 16,60 +NAP;
- boomkruinen tot 33 m + NAP;
- Klooster 28 tot 31 m + NAP (kapel 26 + NAP).

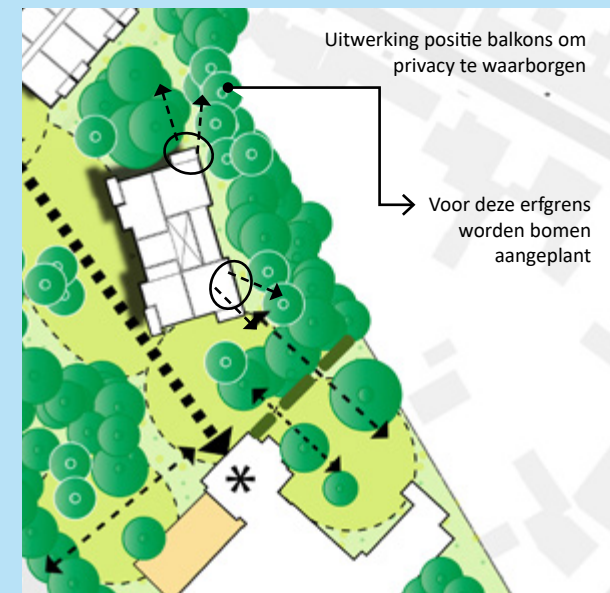
De kruinen van de hoge bomen komen tot ruim 15 meter boven het maaiveld uit.

De ooghoogte op de hoogste verdieping van het hoogste gebouw zal ongeveer 13,50 zijn. Vanuit de nieuwbouw zal er slechts beperkt zicht zijn op de tuinen van de bestaande woningen en vice versa (zie doorsnede).



In alle gevallen ligt de vijfde bouwlaag iets terug ten opzichte van de gevel of is deze onderdeel van een kapverdieping.

Bij de uitwerking van het ontwerp in een volgende fase dient er nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de positie van de ramen en de buitenruimtes aan de zijde van de bestaande bebouwing, zodat de privacy gewaarborgd kan blijven.





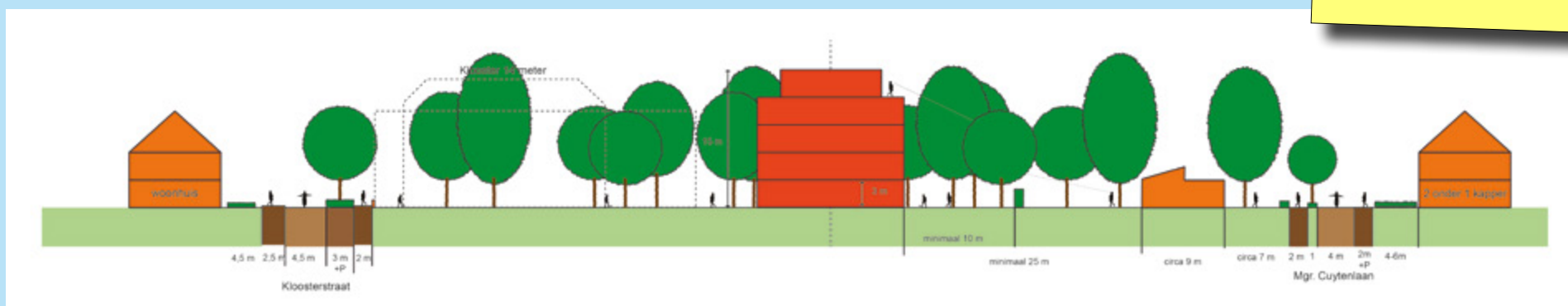
3D beeld vanuit de tuin van Mgr. Cuytenlaan nr 9. Het beeld laat zien dat de woningen vrijwel geheel door de beplanting aan het zicht onttrokken worden. Elders in dit rapport zijn 3D beelden vanuit de Kloostertuin op het gebouw in vijf lagen opgenomen.

Programma

In het ontwerpend onderzoek wordt geconstateerd dat bij de verdeling van het programma van 115 woningen over vijf gebouwen een gebouw van vijf lagen noodzakelijk is in combinatie met gebouwen aan de randen van het plan in drie lagen. Bovendien wordt op deze wijze het bebouwd oppervlak van het Kloosterpark beperkt ten bate van groen. Een gebouw van vijf lagen is cruciaal om te kunnen voorzien in voldoende woningen voor jong en oud in een groen Kloosterpark.

Compact bouwen in meerder lagen is duurzamer. Gebouwen in meerdere lagen kunnen beter worden aangesloten op duurzame energiebronnen. Hogere gebouwen dragen bovendien substantieel bij aan de financiering van de ondergrondse parkeergarage.

Bouwhoogte was één van de terugkerende discussiepunten in de klankbordgroep. Op twee mensen na kunnen alle leden van de klankbordgroep zich goed vinden in de bouwhoogte zoals opgenomen in het masterplan.



Doorsnede laat de hoogte van bestaande gebouwen zien ten opzichte van een gebouw van vijf lagen. Ook de zichtlijnen zijn in de doorsnede aangegeven.

5.7 Ontsluiting

Het Kloosterpark is autovrij. Woningen zijn te voet en per fiets bereikbaar. De bewoners kiezen bewust voor een groene en rustige woonkwaliteit waarbij de auto op enige afstand van/onder de woning staat.

Woningen moeten vanzelfsprekend wel voor nooddiensten en verhuishagens bereikbaar zijn. Daarvoor wordt er een centrale route van 3,5 meter breed door het park aangelegd. Dit pad is doorgaans afgesloten (met een verzinkbare paal) en alleen bij uitzondering, toegankelijk voor autoverkeer. Voor pakketdiensten wordt een centraal afleverpunt gerealiseerd. Woningen krijgen een duidelijke adressering en een eenduidige entree.

Parkeren

Voor bewoners wordt een centrale parkeergarage aangelegd geheel verdiept onder maaiveld. Deze wordt ontsloten vanaf de Kloosterstraat. In het referentie-ontwerp voorziet de garage in 87 parkeerplaatsen. Het grid van de parkeergarage past daarbij op de gebouwen in dit referentie-ontwerp.

Daarnaast is in het referentie-ontwerp op drie extra plekken ruimte gereserveerd voor parkeren op maaiveld, alleen te realiseren indien de parkeerbehoefte niet in de ondergrondse garage past. Bij aanleg worden parkeervakken afgeschermd met hagen. Specifiek bij de Weverstraat zijn extra bomen aangeplant om zicht op de eventueel geparkeerde autos te minimaliseren. Conform de NvU en onderbouwd met parkeeronderzoeken kan bezoekersparkeren in de omliggende straten plaatsvinden.

Parkeernormen zijn opgenomen in de spelregels 6.7 (bladzijde 36).



Op verzoek van klankbordgroep is gekeken naar de optionele parkeerplaats aan de Weverstraat. Ten opzichte van het vorige referentie-ontwerp is deze naar het oosten verplaatst en van meer beplanting voorzien om zichtbaarheid vanuit de bejaardenwoningen te verminderen. Echter we hopen dat de aanleg van de parkeerplaats niet nodig zal zijn.



5.8 Beplanting, parkfuncties, routes, water en nieuwe bomen

Parkroutes

De centrale brede parkroute vormt voor langzaam verkeer (fietsers en wandelaars) de belangrijkste route door het park. Deze hoofdroute sluit ook nadrukkelijk aan op de nieuwe entree van het Klooster aan de Kloostertuinzijde.

Een reeks van smallere wandelpaden ontsluit het hele Kloosterpark. Daarbij wordt aangesloten bij de landschapsstijl van 'Het Park', aan de andere zijde van de Klooster, met ontspannen vloeiende paden. Het Zuster Celinepad blijft grotendeels behouden, alleen de aansluiting op de Mgr. Cuytenlaan wijzigt enigszins.

De wandelpaden worden zo aangelegd dat water kan infiltreren in de bodem en kolken niet nodig zijn.

Bomen, beplanting en biodiversiteit

Op diverse plekken worden bestaande boomgroepen voorzien van een natuurlijke onderbegroeiing (struik- en kruidlaag) met overgang naar kruidenrijk gras. Deze boomgroepen ontwikkelen een bijzondere waarde als 'tiny forest'¹ met hoge biodiversiteit in combinatie met open ruimtes.

Andere boomgroepen staan in natuurlijk bloem- en kruidenrijk gras waarbij zichtlijnen onder de boomkruinen doorlopen.

Dit bloem- kruidenrijk gras worden afgewisseld met plekken waar meer robuust speelgras wordt ingezaaid. Dit krijgt ook een intensiever onderhoud.

¹ Tiny Forest

Een Tiny Forest® is een dichtbegroeid, inheems bos ter grootte van een tennisbaan. Dit bos is niet alleen een prettige plek voor vlinders, vogels, bijen en kleine zoogdieren, maar ook voor mensen. Kinderen leren in het buitenlokaal over de Nederlandse natuur en buurtbewoners ontmoeten elkaar op een prettige en gezonde plek. Een Tiny Forest is minimaal 200m2 groot (10 x 20 m) (bron IVN)

De laanbomen aan de Kloosterstraat, Mgr. Cuytenlaan en Weverstraat worden gekoesterd waarmee de vleermuisvliegroute aan de Kloosterstraat wordt behouden. Voor de Zilverlindes aan de Mgr. Cuytenlaan wordt onderzocht hoe de groeiomstandigheden kunnen worden verbeterd zodat deze zich in de toekomst ontwikkelen tot volwassen bomen. Voor zowel vleermuizen als vogels kunnen nestkasten worden opgehangen.

In de uitwerking van de plannen wordt een ecooloog betrokken om de ambitie ten aanzien van biodiversiteit nader uit te werken.

Bomenbalans

Er zijn twee bouwvlakken die samenvallen met vijf vrijstaande bomen met toekomstwaarde. Het is de ambitie deze bomen in het Kloosterpark te herplanten. Dit vraagt nader onderzoek van een bomenexpert.

Daarnaast worden er specifiek 33 bomen gekapt die volgens bomen onderzoek (Helvoirt 2021) niet behoudenswaardig zijn (deels naaldbomen en exoten) ten bate van bouwvlakken en zichtlijnen. Al deze bomen worden binnen het Kloosterpark gecompenseerd met gebiedseigen bomen, bijvoorbeeld door randen van boomgroepen aan te vullen of door een nieuwe boomgroep op de

erfgrens aan de oostzijde te creëren. Ook worden enkele bomen vrijstaand in de parkruimtes geplant. Zij zorgen voor coulissewerking zodat het zicht op een gebouw door de boomkruin gefilterd wordt. Ook zorgen ze voor extra schaduw. Te kappen bomen staan op bladzijde 17. Nieuwe aan- of te herplanten bomen op bladzijde 27.

Parkfuncties

In het Kloosterpark hebben sommige parkruimtes een specifieke functie maar zijn andere niet gedefinieerd, daar zijn meerdere vormen van gebruik mogelijk.

Centraal in het Kloosterpark ligt de ontmoetingstuin voor bewoners van het Kloosterpark en alle inwoners van Nuenen. Er is daar bijvoorbeeld ruimte voor speelobjecten, een moestuin met een kas en fruitbomen, een ontmoetingsbank met een buitenkeuken, kunst met een verwijzing naar het Kloosterleven (meditatie labyrint) en/of een bloemen(pluk)tuin.

In het noorden van het Kloosterpark is een plek voor sport gereserveerd. Deze sportplek kan worden ingevuld met met fitness/calisthenics toestellen voor alle leeftijden en/of een multisportveld in een organische vorm (waar binnen hekken diverse sporten kunnen worden beoefend).



Ontmoetingstuin voor zowel bewoners als omwonenden



Gemaaid gras afwisselen met bloem- en kruidenrijk gras



Vloeiende paden uit de landschapstijl van het Park



Enkele boomgroepen ontwikkelen tot een ecologisch 'tiny forest'



Natuurlijke spelen in het Kloosterpark

In het verlengde van het terras aan de achterzijde van het Klooster wordt een natuurspeeltuin ingericht zoals ook is getekend in het 'schetsontwerp buitenruimte Klooster Nuenen' (Studio Scale en Xi-ontwerp 2024). In dit schetsontwerp zijn de ruimtes rondom het Klooster uitgewerkt en met elkaar verbonden. Het referentie-ontwerp voor het Kloosterpark sluit hier op aan. Zo wordt er ook aangesloten op de zusteruin naast het Klooster waar een loofgang de transparante overgang naar het Kloosterpark vormt.

Water en duurzaamheid

Bomen en de beplanting worden duurzaam ontwikkeld met specifieke aandacht voor toekomstwaarde. Zo krijgt het Kloosterpark een belangrijke functie in het bestrijden van hittestress en behoud van biodiversiteit. Op de laagste delen in het Kloosterpark worden wadi's en rabatten aangelegd t.b.v. waterberging bij piekbuiten en infiltratie van water. Hiermee draagt het Kloosterpark bij aan een klimaatbestendig Nuenen. In het Kloosterpark wordt duurzaam, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal gebouwd. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar de spelregels (bladzijde 37).

Overgangen privaat openbaar

Het parklandschap omzoomt de gebouwen en loopt door tot aan de gevels.

Overgangen van private buitenruimte van woningen naar het openbare park moeten zorgvuldig worden gedetailleerd. Elke private buitenruimte (terras en loggia) heeft een gebouwde afscheiding als onderdeel van het gebouw. Door bloeiende struiken aansluitend op de private buitenruimte te planten wordt afstand gecreëerd met de openbare paden en velden (zie ook beeldkwaliteit blz 43).



Natuurlijke spelen combineren met een wadi



Referentie voor een centrale route door het Kloosterpark



Terras aan het Klooster vormt de overgang naar het Kloosterpark



Parkdelen zonder gedefinieerde functie bieden rust en ruimte



Ruimte voor sport bijvoorbeeld calisthenics



Verwijzing naar het Kloosterleven met beeldende kunst

3D impressie referentie-ontwerp

NB: deze impressie geeft een beeld van hoe het Kloosterpark er op termijn uit zou kunnen zien. Het geeft met name de bouwmassa's en de uitstraling van het park weer en is nadrukkelijk nog geen architectuur.



1. Zicht vanuit tuin van Mgr Cuytenlaan 9



2. Zicht vanuit Mgr. Cuytenlaan op plek huidige gymzaal - aangepast na beeldvormende raad 4 april 24 - meer ruimte naar de straat



3. Zicht vanuit Kloosterstaat entree voormalige school

3D impressie referentie-ontwerp

NB: deze impressie geeft een beeld van hoe het Kloosterpark er op termijn uit zou kunnen zien. Het geeft met name de bouwmassa's en de uitstraling van het park weer en is nadrukkelijk nog geen architectuur.



4. Zicht vanuit noordwesthoek Kloosterstraat op zichtlijn



5. Zicht richting Klooster vanaf ontmoetingstuin - aangepast na beeldvormende raad 4 april 24 (bomen toegevoegd)



3D impressie referentie-ontwerp

NB: deze impressie geeft een beeld van hoe het Kloosterpark er op termijn uit zou kunnen zien. Het geeft met name de bouwmassa's en de uitstraling van het park weer en is nadrukkelijk nog geen architectuur.



6. Zicht vanaf toekomstig terras aan het Klooster



7. Zicht vanuit het noorden op o.a. trafohuisje

6. Spelregels voor ontwikkeling

Toelichting

In dit hoofdstuk beschrijven we de spelregels voor de toekomstige planvorming van de gebouwen en de parkruimte van het Kloosterpark. Deze spelregels vormen het kader voor de RO-procedure en ze zijn randvoorwaardelijk voor de uitwerking van de plannen door (landschaps-)architecten in de tender en vervolg planvorming. Ze bieden enerzijds flexibiliteit voor de planvorming om onzekerheden te ondervangen en nog ontwerpruimte te behouden. Anderzijds zorgen ze voor duidelijke scherpe kaders om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te behouden en te verhogen. Het uiteindelijke plan zal er anders uitzien dan het referentie-ontwerp van het vorige hoofdstuk, maar de spelregels in dit hoofdstuk borgen de samenhang en integrale kwaliteit. Hieronder worden de spelregels per thema beschreven.

6.1 Programma

In een eerdere fase van het Masterplan zijn zowel het ruimtelijke “laadvermogen” als de financiële haalbaarheid van de locatie verkend. Dit heeft geleid tot een maximaal programma van 115 woningen binnen het plangebied, voornamelijk bedoeld voor senioren en starters. De regionale woondeal¹ is hierbij uitgangspunt (zie ook NvU).

¹ Regionale woondeal: ‘Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente’ (regionale woondeal Zuidoost Brabant 9 maart 2023)

6.2 Bomen

De bestaande bomen vormen de grootste kwaliteit van het toekomstige Kloosterpark. Daarnaast dienen de grote bomen als een filter voor de nieuwe gebouwen zodat deze opgaan in het parklandschap.

Na een zorgvuldige analyse is een selectie gemaakt tussen bomen die behouden moeten worden, bomen die idealiter verplaatst moeten worden en te kappen bomen. Bij de te behouden bomen dient bij de bouw nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de grootte van de kruin en voldoende groeiomstandigheden voor de boom in de toekomst. Graven binnen de kroonprojectie is niet mogelijk. Een boetebeding bij schade aan bestaande bomen moet worden opgenomen. De te kappen bomen dienen binnen het plangebied te worden herplant. Zie pagina 17 en 27 voor een toelichting.

6.3 Openbare ruimte

Het Kloosterpark wordt een aantrekkelijke verblijfsplek voor alle Nuenenaren. Het vormt een nieuwe groene schakel in het centrum en maakt een directe verbinding met het Klooster. De aanwezige groenstructuur biedt de basis, maar deze wordt versterkt en op sommige plekken natuurlijker gemaakt. Het Kloosterpark wordt voorzien van een integraal parkontwerp met daarin in ieder geval de volgende elementen:

- een centraal hoofdpad, locatie n.t.b.;
- slingerende subpaden, locatie n.t.b.;
- wadi's, locatie n.t.b.;
- drie plekken met specifieke parkfuncties: een ontmoetingstuin, sport, natuurlijk spelen. De locatie en invulling hiervan is n.t.b.;
- ontwikkeling ‘tiny forest’/ecologisch bos;

- gebruik van inheemse gebiedseigen soorten;
- natuurlijk materiaalgebruik en waterdoorlatende [verharding](#).

Parkeerplaatsen op maaiveld worden altijd op een groene manier ingepast, bijvoorbeeld in een halfopen bestrating en omzoomd door een haag. Zo zijn ze ondergeschikt aan het parklandschap.

Schakel- en nutskasten worden inpandig in nieuwe bebouwing geplaatst.

6.4 Bestaande elementen

In het Kloosterpark worden enkele elementen behouden die een verwijzing bieden naar de geschiedenis van de plek. De lage muur rondom het plangebied vormt een beeldbepalend element en toont de entrees van de voormalige functies. Deze wordt behouden en waar nodig aangevuld of hersteld. De entrees dienen te worden gemarkeerd door middel van een verbijzondering in het metselwerk. Waar de muur niet aanwezig is wordt het Kloosterpark omzoomd door een beukenhaag die al grotendeels aanwezig is. Ook de parkentrees in de beukenhaag worden gemarkeerd.

Ook het gemetselde trafohuisje heeft een cultuurhistorische waarde en is nog in gebruik. Er zijn voorts nog geen plannen om deze te vervangen. Behoud van het huisje is uitgangspunt.

De gymzaal aan de Mgr. Cuytenlaan wordt voorlopig behouden maar zal op termijn worden gesloopt. Zoalng deze in gebruik is moet er worden rekening gehouden met het gebouw en de bijbehorende geluidszone (zie ook Hoofdstuk 8).



LEGENDA SPELREGELKAART

-  Te behouden boom
-  Te kappen boom, vervanging binnen plangebied
-  Te verplaatsen boom (eik)
-  Brede zichtlijn, vrijhouden van bomen en hoge beplanting
-  Hoofdroute langzaam verkeer en nooddiensten, ligging indicatief
-  Secundaire route langzaam verkeer, ligging indicatief
-  Entree Kloosterpark
-  Groene verblijfsplek
-  Informele sport- en speelplek (indicatief)
-  Reservering maaiveldparkeren
-  Trafohuisje Kloosterstraat, te behouden
-  Gymzaal Mgr. Cuijtenlaan, op termijn te slopen
-  Muur/ haag, te behouden - aan te helen
-  Ontwikkelveld
- < 70% Max. te bebouwen % van veld, incl buitenruimtes
-  Aantal gebouwen per ontwikkelveld
-  Maximaal aantal bouwlagen per ontwikkelveld
-  Minimale afstand tussen gebouwen
-  Zoekgebied ondergrondse parkeergarage
-  Ontsluitingswegen
-  Zoekgebied in- en uitrit parkeergarage

6.5 Ontwikkelvelden

Met behoud van de belangrijkste boomgroepen en open parkruimtes, blijven de ontwikkelvelden over. Deze vormen het zoekgebied waarbinnen de nieuwe gebouwen kunnen worden ontworpen. De velden bieden flexibiliteit en ontwerpruimte en zijn groter dan de footprint van de gebouwen in het referentie-ontwerp; het is echter niet de bedoeling dat ze volledig worden bebouwd. Het maximaal te bebouwen percentage per vlak is weergegeven op de spelregelkaart. Dit percentage is inclusief buitenruimtes op de begane grond.

Er is ruimte voor 5 vrijstaande gebouwen die als losse objecten in de parkruimte staan. Het maximaal te realiseren vloeroppervlakte binnen de gebouwen is 13.000 m² bvo. De gebouwen staan niet direct aan de omliggende straten maar nemen daar nadrukkelijk afstand van. Ze staan in een speelse opzet met een hoekverdraaiing ten opzichte van elkaar.

Aan de Mgr. Cuytenlaan bevindt zich een bouwvlak waarbinnen twee zelfstandige gebouwen mogen worden gerealiseerd. Tussen de gebouwen moet minimaal 11 meter afstand zitten zodat er voldoende ruimte is voor groen, bomen en doorzichten. Ook tussen andere bouwvlakken is op de kaart soms een minimale maat aangegeven.

De bouwhoogte van de gebouwen is niet overal gelijk. Voor de bebouwing die het dichtst ligt aan de straten is deze maximaal drie bouwlagen, oplopend tot vier richting het park. Er is één hoger gebouw tot vijf bouwlagen mogelijk in aan aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen van 4 en 5 lagen geldt dat de bovenste bouwlaag

wordt vormgegeven als een kapverdieping of een terugliggende laag. Dat betekent dat maximaal 85% bebouwd is en de rest van het oppervlak beschikbaar is voor dakterrassen.

Galerijen aan de buitenzijde van de gebouwen zijn niet toegestaan.

Balkons Mogen maximaal 2 meter uitkragen ten opzichte van de bouwmassa maar bevinden zich binnen de grenzen van de ontwikkelvelden.

De begane grond is het visitekaartje van de gebouwen en verdient bijzondere aandacht in het ontwerp.

- De begane grond heeft een minimale hoogte van 3,50 meter.

- De centrale hoofdentree van de gebouwen is transparant, [herkenbaar](#) en gelegen aan de hoofdroute door het park.
- Het grootste deel van de begane grond verdieping bestaat uit woningen. Dit om de relatie tussen het park en het gebouw te versterken.
- De gebouwen zijn alzijdig en kennen geen achterkanten.
- Maximaal 25% van het oppervlakte van de begane grond is berging.
- Gesloten gevels worden waar mogelijk vermeden. Indien er sprake is van gesloten gevels dienen deze aan te sluiten op het parkontwerp, dat wil zeggen dat er opgaande beplanting voor komt te staan.



Bergingen worden in pandig gerealiseerd.

- Collectieve bergingen voor scooters en fietsen verdienen de voorkeur. Hiervoor wordt gerefereerd aan de Amsterdamse Bouwbrief¹. Fietsbergingen dienen makkelijk toegankelijk te zijn, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte. In pandige collectieve fietsbergingen hebben een ruime entree en doorgang. Mocht er gekozen worden voor een niet-gelijkvloerse oplossing, dan moet er een helling of trap met goot van 1:6 worden gerealiseerd om gebruik te stimuleren. Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte gecreëerd worden voor scootmobiel en bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes en elektrische fietsen afgestemd op de doelgroep.
- Privé bergingen worden bij voorkeur gerealiseerd in de ondergrondse garage of op de verdieping¹. Eventuele bergingen op de begane grond grenzen niet direct aan de gevel, maar worden via een lichte verkeersruimte achter de gevel ontsloten.

Installaties zoals zonnepanelen, ventilatie-units en warmtepompen worden meegenomen in het gebouwwontwerp en zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf het maaiveld.

6.6 Ontsluiting

Het Kloosterpark wordt een autovrij woongebied en is in principe niet toegankelijk voor auto's.

- De centrale route (< 3,5 meter breed) door het park is wel toegankelijk voor nooddiensten en verhuishagens middels een verzinkbare paal of vergelijkbare voorziening.
- De centrale route is een voetpad waar fietsers te gast zijn. Middels verharding en vormgeving van de route worden maatregelen genomen om duidelijk te maken dat fietsers te gast zijn.
- Er zijn meerdere entrees voor langzaam verkeer in het gebied.

6.7 Parkeren

Voor de **parkeernorm** wordt vooralsnog de gemiddelde normen op basis van de CROW 381 gehanteerd als basis (matig stedelijk gebied, omgeving centrum o.b.v. raakvlak Park). Voor het

bewonersparkeren wordt uitgegaan van de normen voor de voorziene woningtypes in de tabel.

In de **tender fase** vindt conform NvU een optimalisatie plaats middels een maatwerk parkeernorm. Daarbij wordt onderzocht in hoeverre elektrische deelmobiliteit een onderdeel kan zijn van het plan. Tenslotte wordt in de vervolgfase onderzocht of parkeergarage 't Oog een uitweg kan bieden voor een deel van het bewonersparkeren (bijvoorbeeld de tweede auto).

Voor het bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 parkeerplaats per woning met uitzondering van de studio's, daar geldt een norm van 0,2 parkeerplaats per woning.

Bewonersparkeren wordt grotendeels gerealiseerd in een volledig verdiepte garage. In ieder geval het bewonersparkeren voor de vrije sector en middensegment woningen krijgen hier een plek. Het is wenselijk ook het parkeren voor de bewoners van de sociale woningbouw hierin op te lossen. Het parkeren wordt gefaseerd gerealiseerd. Dit betekent dat voor een gedeelte van het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied ruimte wordt gereserveerd op maaiveld. Hiervoor

Parkeervraag o.b.v. CROW 381 gemiddelde norm					
Verwoording	Functie	Pnorm (incl. bezoek)		Pnorm bezoek	Pnorm bewoners
		Gem.	Eenheid		
Sociale huur (studio)	Zelfstandig (studio)	0,6	Per woning	0,2	0,4
Sociale huur appartement (regulier)	Huur appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	Per woning	0,3	0,8
Middeldure huur	Huur appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	Per woning	0,3	0,8
Betaalbare koop	Koop appartement, betaalbaar	1,3	Per woning	0,3	1
Koop appartement (> 80m2 bvo)	Koop appartement, duur	1,6	Per woning	0,3	1,3

¹ <https://www.fietsberaad.nl> --> Gemeenschappelijke-fietsenberging-bij-een-woongebouw-Amsterdam.pdf

In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een in pandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam.

zijn een drietal zones aangewezen aan de rand van het Kloosterpark. Deze parkeerplaatsen worden in eerste instantie nog niet worden aangelegd en zijn bij aanscherping naar een maatwerkparkeernorm wellicht niet nodig.

De parkeergarage wordt volledig verdiept gerealiseerd binnen het aangegeven zoekgebied. Dit zoekgebied is bepaald op basis van de impact op de bestaande bomen. Binnen het zoekgebied zijn verschillende configuraties van de garage mogelijk, ofwel langs de Kloosterstraat, of wel dwars daarop of een combinatie daarvan.

- Voor de in- en uitrit van de garage is een zoekgebied aangegeven langs de Kloosterstraat.
- De in- en uitrit van de garage bevindt zich indien mogelijk tussen de bestaande laanbomen.
- De parkeergarage mag aan geen enkele zijde zichtbaar boven het maaiveldniveau uitsteken. Bij de diepteligging van de garage dient rekening te worden gehouden met een minimale gronddekking op de parkeergarage van gemiddeld 0,60 m t.b.v. beplanting.
- De entree van de garage sluit aan op het peil van het aangrenzende maaiveld. Niveauverschillen in het maaiveld ten behoeve van inritten van de parkeergarage dienen te worden beperkt.
- In de centrale parkruimte zal er voor voetgangers vanuit andere gebouwen een toegang naar de garage zijn, deze wordt zo transparant mogelijk vormgegeven.
- Bij de uitwerking van de parkeergarage dient aandacht te zijn voor de (brand)veiligheid.

Bezoekersparkeren vindt plaats in de omliggende straten. Het gaat hier om circa 30 parkeerplaatsen. In de directe omgeving van de ontwikkeling is nog voldoende restcapaciteit, zo is aangetoond in parkeerdrukonderzoeken uit 2022 en 2023. Als de capaciteit op de Smidse (sectie 8 en 9), bij sectie 15 en 24 buiten beschouwing wordt gelaten, komt de restcapaciteit neer op 42 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van een maximale bezetting van 85%.

6.8 Duurzaamheid

Het Kloosterpark wordt een duurzame en groene ontwikkeling. Er dient in ieder geval te worden voldaan aan de wettelijke eisen gerelateerd aan BENG² maar de ambitie is nadrukkelijk groter.

We in het Kloosterpark de nadruk op de volgende aspecten ten aanzien van duurzaamheid:

- **tijdloosheid en toekomstbestendigheid**; zowel in gebruik als in beeld.
- **natuurinclusiviteit**; de gebouwen dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied. Voor de beoordeling van natuurinclusief bouwen adviseren we in de tenderfase een toetsingsinstrument op te nemen zodat ingediende plannen objectief vergeleken kunnen worden.
- **circulariteit**; er worden zoveel mogelijk circulaire materialen toegepast (zie ook Woondeal).
- innovatief t.a.v. **waterbesparing** (zoals bijvoorbeeld gebruik regenwater in grijswatercircuit en vacuümtoiletten).
- zoveel mogelijk **energieneutraal** bouwen (zie

² BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Bouwen en is al sinds 2021 wettelijk beleid voor vergunningsaanvragen van alle nieuwbouw. N.B. per juli 2018 zijn alle nieuwbouwwoningen wettelijk verplicht gasloos.

ook uitgangspunt programma Wonen Nuenen en regionale visie wonen). Bij de aanbesteding van het project kan er voor worden gekozen een extra ambitie te verzilveren door de mate van energieneutraal bouwen (ENG) op te nemen als een van de selectiecriteria uit te drukken in KPI's.

Hierbij energieneutraal bouwen kan gedacht worden aan de toepassing van:

- Zonne-energie op daken maar ook in gevels bij voorkeur in combinatie met opslag van die energie in gemeenschappelijke accu's.
- Geothermie. Dat is duurzame warmte uit de ondergrond waarmee je huizen verwarmt. Diep in de ondergrond bevindt zich warm water in (poreuze) zand- en gesteentelagen. Geothermie ofwel aardwarmte, wordt gewonnen uit heet water in deze lagen. In Nederland wordt aardwarmte doorgaans gewonnen op een diepte van tussen de 2 á 3 km (geothermie.nl).
- Warmte Koude Opslag (WKO). Dat is een duurzame energievoorziening waarbij warmte en koude via een warmtewisselaar (tegenstroomapparaat, TSA) worden opgeslagen in een watervoerend zandpakket 90 meter diep in de grond. 's Zomers wordt een gebouw gekoeld met water uit de koude bronnen (bron: WUR). Een gezamenlijke WKO voor alle woningen is het meest rendabel. Een aansluiting op het Klooster wordt niet op voorhand meegenomen.
- Andere systemen als een 'ijskelder/tank'. Deze worden ingraven in de ondergrond en slaan op die wijze warmte en koude op.

Aansluiting op elektriciteitsnetwerk blijft noodzakelijk voor terugleveren bij positief saldo.

Link met Bouwgids

In 2024 is de Bouwgids Nuenen opgesteld. Met de Bouwgids wil de gemeente Nuenen de bouwopgave aangrijpen om de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen te versterken. De Bouwgids is bedoeld als instrument om initiatiefnemers te stimuleren en inspireren om het dorp nog mooier te maken. Hierbij komen verschillende thema's aan bod die, in lijn met de omgevingsvisie, op een integrale manier richting geven aan de omgevingskwaliteit van de gebouwde omgeving. Zo kan er worden gebouwd met behoud van de eigenheid van de verschillende buurten en kernen.

De Bouwgids bestaat uit vier delen. In **deel 1** worden de algemene dorps kwaliteiten van Nuenen en de kernen beschreven. Ook worden ruimtelijke richtlijnen benoemd die belangrijk zijn bij het maken van woningbouwplannen voor het mooie dorp Nuenen. In **deel 2** wordt ingezoomd op verschillende gebiedstypes en wordt de nadruk gelegd op een

aantal specifieke richtlijnen die hier kunnen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Duidelijkheid over de verschillende processtappen en verantwoordelijkheden rondom projecten staat in **deel 3** van de Bouwgids. De participatieleidraad vormt **het 4e deel** van de Bouwgids.

De vier delen vormen samen de Bouwgids. Ze kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen altijd in samenhang te worden beschouwd.

De Kloostertuin valt in de Bouwgids binnen het gebiedstype "centrum buiten het lint". Dit deelgebied kenmerkt zich door een aantal verschillende zones met een verschillende ruimtelijke opzet en een mix van functies en volumes. In de Bouwgids wordt aangegeven dat *"nieuwe gebouwen kunnen ofwel worden gekoppeld aan de straat (zoals rondom de Van Goghstraat), ofwel worden gerealiseerd als vrije objecten omringd door groen."*

In het Masterplan Kloostertuin kiezen we voor een opzet van gebouwen als vrije objecten in het groen.

Van de richtlijnen voor dorps kwaliteit zijn er een aantal benoemd die binnen dit gebiedstype nadrukkelijke aandacht verdienen. Op de volgende pagina lichten we toe hoe we daarmee omgaan in het Masterplan Kloostertuin.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



Bestaande bebouwing



Zichtlijnen & doorzichten



Terreininrichting



Geluidsbelasting en locatie



Relatie gebouw openbare ruimte



Waardevolle groenstructuren en bestaande bomen



Kwaliteit van de buitenruimte



Klimaatadaptatie, energie en natuurinclusiviteit

Volume



Menselijke maat



Bouwhoogte



Woningtypologie



Verscheidenheid



Detailering



Modulair bouwen

Mobiliteit



Parkeren uit het zicht

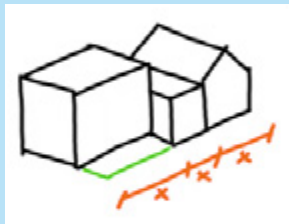


De fiets op 1



Voorzieningen delen

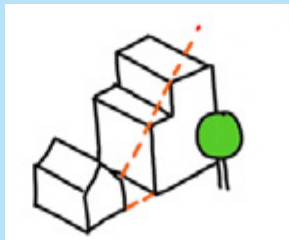
Richtlijnen voor dorpse kwaliteit uit bouwguides voor Masterplan Kloostertuin:



Korrelgrootte en menselijke maat

Gebouwen hebben een korrelgrootte die aansluit bij het karakter en de schaal van het historische centrumgebied, dwz een kleinschalige korrel met een beperkte gevellengte.

In het Kloosterpark hebben de nieuwe gebouwen een kleine footprint en een beperkte gevellengte.



Bouwhoogte

De basishoogte in het centrum buiten het lint is 3 bouwlagen. Een 4e of incidenteel 5e bouwlaag is afweegbaar mits ruimtelijk onderbouwd. Bijvoorbeeld op plekken waar voldoende afstand is tot bestaande bebouwing of waar sprake is van grote bomen die verzachtende werking hebben ten aanzien van bouwhoogte.

In het Kloosterpark zijn er gebouwen van 3 en 4 bouwlagen, en één gebouw van 5 lagen. Deze staat op afstand van de bestaande bebouwing en er staan bomen tussen die het beeld verzachten.

De bouwhoogte is onderbouwd in de NvU en op pagina 22-23.



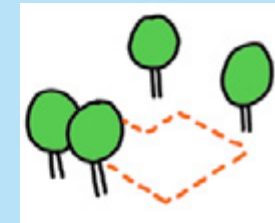
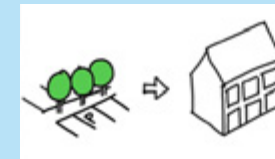
Kwaliteit van de buitenruimte

Ontwerp een aangename en dorpse buitenruimte waarin verblijfskwaliteit en groen overheersen. Maak collectieve buitenruimte met verblijfskwaliteit waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en die geactiveerd wordt door de aangrenzende gebouwen. De gevels van de functies die grenzen aan deze buitenruimte zijn uitnodigend en transparant. De ruimtes op de begane grond sluiten over een diepte van minimaal ca 7m aan op het niveau van de straat. Een slimme inpassing van grootschalige functies zonder daglichtbehoefte is hiervoor vereist.

Groen en verblijfskwaliteit zijn de leidende thema's in het Kloosterpark.

Er ontstaan parkruimtes die uitnodigen tot ontmoeten.

De parkeergarage wordt verdiept aangelegd waardoor er een directe aansluiting is met de omgeving.



Terreininrichting

In dit gebied is het parkeren onzichtbaar vanaf de openbare ruimte. De parkeeroplossing is daarmee maatgevend voor maximaal te ontwikkelen bouwvolume. Ondergronds parkeren heeft de voorkeur. Half verdiept parkeren of overdekt parkeren op maaiveld ligt minimaal ca. 7 meter terug van de straatgevel.

Het parkeren wordt grotendeels verdiept en onzichtbaar ondergronds opgelost. Het beperkte maaiveldparkeren wordt groen ingepast.

Waardevolle groenstructuren en bestaande bomen

Volwassen bomen zijn in het centrum heel waardevol en worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Er worden zoveel mogelijk bomen behouden op de locatie.

De fiets op 1

Bij ontwikkelingen in het centrum van Nuenen zijn fiets en voet de belangrijkste vervoersmiddelen, omdat alle voorzieningen dichtbij zijn en de beschikbare ruimte beperkt. Maak het gebruik van de fiets daarom zo laagdrempelig mogelijk door een logische inpassing van de fietsenstalling in de route naar huis en door aantrekkelijke collectieve fietsenstallingen te ontwerpen.

Het Kloosterpark wordt een autovrij gebied waarbij langzaam verkeer domineert. In de gebouwen is voldoende ruimte voor (collectieve) fietsenstallingen.

7. Beeldkwaliteit

Binnen het Kloosterpark is er ruimte voor vijf nieuwe woongebouwen. Het wordt geen standaard woonwijk: het wonen in het groen wordt consequent doorvertaald in alle facetten van het plan, in de buitenruimte en de architectuur. Zo worden het park en de gebouwen één vanzelfsprekende eenheid en een nieuwe groene parel binnen het centrum van Nuenen. Voor de beeldkwaliteit van de gebouwen gelden de volgende uitgangspunten (nummers bij de referentiebeelden verwijzen naar de genummerde uitgangspunten):

1. Gebouwen te gast

Het parklandschap met de waardevolle bomen is het dominante beeld van het nieuwe Kloosterpark. Nieuwe gebouwen zijn als dorpsvilla's te gast in het park en dus ondergeschikt. Het architectuurbeeld is ingetogen en de gebouwen stralen rust en bescheidenheid uit. Er is sprake van een zorgvuldige detaillering van de gebouwen.



Gebouw springt in ter plaatse van boom, hoeken zijn licht (CPO Beekdal, Park Randenbroek Amersfoort, ZEEP architecten)

De gebouwen zijn vormgegeven als speelse en luchtige volumes. Het volume is niet volledig rechthoekig maar heeft een vrijere vorm. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door verspringingen in het volume, insnijdingen ter plaatse van bomen of het organisch laten uitkragen van de balkons. Door de toepassing van grote glasvlakken worden de bomen gereflecteerd.

2. Gelijkwaardige familie van gebouwen

De gebouwen in het Kloosterpark hebben dus een samenhangend beeld en vormen één familie. Ze zijn individueel herkenbaar maar hebben daarnaast vergelijkbare kenmerken. De uitstraling is eigentijds, niet historiserend.

Binnen het plan zullen verschillende woningtypes worden gerealiseerd binnen verschillende prijsklassen, van sociale huur tot vrije sector. De gebouwen in het Kloosterpark hebben



Lichte architectuur, zwevend gebouw, ondergeschikt aan groen, bescheiden architectuur, glas weerspiegelt groen (Bosgebouw Klingelbeek, Dyvik Kahlen)

echter allemaal een gelijkwaardige uitstraling. Dat betekent dat er tussen de gebouwen geen onderscheid is in beeldkwaliteit.

3. Kleur en materiaal

Alle gebouwen hebben hetzelfde hoofdmateriaal als basis voor de gevel, dat kan worden aangevuld met een tweede (ondergeschikte) materiaal. Het kleurgebruik is ingetogen en afgestemd op de natuurlijke omgeving. Gebouwen ogen licht. Er is een beperkt kleurpalet dat wordt afgestemd op de omgeving, met eventueel incidenteel een accentkleur.

Het gebruik van biobased materialen wordt toegejuicht. Hiermee draagt het project bij aan duurzaamheidseisen maar kan het project ook een voorbeeldfunctie krijgen in de regio.

Als alternatief kan worden gedacht aan een innovatief gebruik van baksteen. Hierdoor sluit het



Familie van gebouwen, eenheid in verscheidenheid, bovenste verdieping anders vormgegeven, landschap loopt door tot aan gebouw (Apartementen Aarhus, CEBRA architecten, Foto: Mikkil Frost Kahlen)

gebouwen te gast



Gebouw ondergeschikt aan het landschap, verspringend volume, buitenruimtes mee-ontworpen, slimme raamindeling laat het gebouw minder hoog lijken (AquaViva Brakkenstein, Diederendirrix)



speelse volumes

gebouwen te gast



Gebouw ondergeschikt aan het landschap, zwevend volume, verspringend volume, transparante balkonrand bovenste laag ligt terug. (Kerckebosch Zeist - Mix architecten)

<<< Speels verspringend volume, buitenruimtes als onderdeel van de architectuur. Vrijwel het volledige gebouw is van hout (Houtskeletbouw wanden met CLT vloeren en een houten gevelbekleding).

De Houten Kop, CPO project (Studio Architectuur Maken)



“licht” gebouw

Licht gebouw, natuurlijke gevel
Bospad, Gaaga architecten



“licht” gebouw

Lichtvoetig gebouw, één hoofdmateriaal, ingetogen architectuur, biobased materialen
(The natural pavillion, DP6 architectuurstudio)



gebouw te gast, speels volume

Uitkragende balkons, verspringende massa, glazen vlakken, systeembouw. Natuurlijk kleurenpalet, ondergeschikt aan landschap. (Wetzikon, Milano Urbo architecten)



energie in gevel

PV-panelen geïntegreerd in de gevel (Solarix design panels)



biobased

(Afval)geglazuurde baksteen van WasteBasedSlips (Ontwerpstudio, Inge Pouw, Studio Mixtura)

project aan op de traditionele baksteenarchitectuur rondom het park en het beschermd dorpsgezicht. Via materiaal en kleurgebruik wordt dan verwezen naar de historie, terwijl het architectuurconcept en detaillering vernieuwend zijn. Voorwaarde is dat de gebouwen niet te zwaar ogen.

4. Welcome plint

De entree van de gebouwen vormt het visitekaartje en de ontmoetingsplek voor bewoners. Entrees zijn transparant en ontworpen als herkenbaar element. Dit kan bijvoorbeeld door een omlijsting, een luifel of het toevoegen van een bakje aan de gevel als ontmoetingsplek. Hierdoor zijn de entrees goed zichtbaar vanaf de hoofdroute door het Kloosterpark.

Het ontwerp van de plint verdient bijzondere aandacht. Achterkanten en gesloten gevelvlakken dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Gesloten gevels mogen in principe niet langer zijn dan 8 meter. Gesloten gevels dienen aan te

sluiten op het parkontwerp, dat wil zeggen dat er opgaande beplanting voor komt te staan.

Eventuele inpandige bergingen op de begane grond liggen niet direct aan de gevel.

5. Dakvorm en daklandschap

De bovenste verdieping wordt afwijkend vormgegeven door middel van een kap of als een terugliggende verdieping. Hierbij dient aandacht te zijn voor de inpassing van installaties en PV-panelen. Bij een plat dak dienen PV-panelen te worden geïntegreerd in een groen dak, bij een schuin dak zoveel mogelijk in het dakvlak. Het is ook denkbaar PV-panelen te integreren in de gevel.

Installaties dienen onzichtbaar vanaf het maaiveld te worden weggewerkt achter een opstaande dakrand.

6. Buitenruimte

Onderdeel van het wonen in het park is dat de gebouwen direct aansluiten op het parklandschap. Private buitenruimtes op het maaiveld zijn beperkt en incidenteel en lopen niet continu door rondom de gevel. De buitenruimte wordt vormgegeven als een integraal onderdeel van het gebouw. Het parklandschap loopt tegen de buitenruimtes aan. Paden lopen niet direct langs de private buitenruimtes. Met beplanting wordt afstand gecreëerd tussen private buitenruimtes en openbare paden.

Buitenruimtes op de verdiepingen vormen onderdeel van het gebouwontwerp. Balkons verspringen in het gevelvlak waardoor de bouwblokken een luchtigheid krijgen. Balkons kunnen een vrije vorm krijgen waardoor een te grote “hoekigheid” van het gebouw wordt voorkomen.



Duurzame biocomposiet gevel (paviljoen DDW, Nabasco)



Herkenbare entree, bankje mee-ontworpen als ontmoetingsmogelijkheid (De Hoekstee, Planet Lab Architecture, Theo Kupers Architecten en Grip Studio, foto Roos Aldershoff)



Duurzaam gebouw, groen in dakvlak; nestkast ingezet als architectonisch element. Hortus Ludi (Studio Architectuur Maken)

7. Ecologie

In het ontwerp dient aandacht te zijn voor natuurinclusief ontwerpen: de gebouwen zijn te gast in het landschap en samen met het park moeten ze een natuurinclusief milieu vormen.

De gebouwen kunnen hierin een rol spelen door het toepassen van gebouwgebonden groen en nestmogelijkheden voor specifieke soorten.

Groene gevels kunnen bijdragen aan de kwaliteit en de ecologie van de gebouwen in het park. Gebruik van een groene gevel wordt aanbevolen maar is niet verplicht.



Principe gebouwde overgang voor private buitenruimte naar het park



buitenruimte geïntegreerd

Buitenruimte als onderdeel van het gebouw, landschap sluit direct aan op het gebouw.
(CPO Beekdal, Park Randenbroek Amersfoort, ZEEP architecten)



biobased en natuurinclusieve gevel

Natuurinclusieve gevel van biocomposiet, Innovatie Paviljoen Marineterrein Amsterdam
(NPSP i.s.m. Studio Marco Vermeulen)



gebouwen in park

Gebouwen grenzen direct aan het park - Binnentuin Zeeburgereiland - Bosch Slabbers

8. Milieuzones

Bij de ontwikkeling van het Kloosterpark moet rekening worden gehouden met geluidbelastende activiteiten in omgeving:

Het Klooster

Het Klooster is op dit moment een akoestisch “lek”, dit betekent dat geluidsoverlast buiten het Klooster aan de orde is. Maar ook na de verbouwing moet rekening gehouden worden met een nader te bepalen geluidscontour.



Ontwikkelvlakken ten opzichte van milieuzone Klooster

Bevoorrading Jumbo: maximale geluidsniveaus

De bevoorrading van de Jumbo kan een beperking opleveren voor de Kloostertuin. Volgens de richtlijn dient hier een afstand van 10 meter voor geluidsoverlast te worden aangehouden. Bij de herontwikkeling van de Smidse kan dit wijzigen maar vooralsnog is de huidige hinderzone uitgangspunt.



Ontwikkelvlakken ten opzichte van milieuzone Jumbo

Het geluidsniveau tijdens de avond- en nachtperiode is het meest maatgevend.

Binnen het paarse en rode gedeelte van het plangebied (60 – 70 dB(A)) kunnen zonder maatregelen geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Mogelijke maatregelen zijn een afscherming aan de zijde van de laad- en losplaats, slimme situering van woningen aan die zijde met een dove gevel, zodat deze een afschermende werking hebben naar de overige woningen toe.

Gebruik van de gymzaal

Om het plangebied in de Kloostertuin optimaal in te richten zal het gebruik van de gymzaal gestaakt en de zaal gesloopt moeten worden. Het gebouw en de functie komen dan ook niet terug in het Masterplan en t.z.t. in het omgevingsplan/bestemmingsplan. Totdat herbouw elders (Hongerman) heeft plaatsgevonden wil de gemeente waarschijnlijk de gymzaal in de Kloostertuin blijven gebruiken. Er is dan sprake van een akoestische hinderzone.

Deze is in beeld gebracht en betekent een tijdelijke fysieke beperking voor nieuwe bebouwing én door de milieucontour.

De meest belemmerende factor voor de avondperiode is het stemgeluid van kinderen op het buitenterrein. Het realiseren van woningen binnen de licht oranje en oranje gedeelten (tot 45 en 50 dB(A)) is eventueel mogelijk als er sprake is van adequate gevelgeluidswering. Binnen het donker oranje gedeelte kan realisatie

van woningen enkel plaatsvinden indien maatwerk wordt opgesteld ingevolge het Activiteitenbesluit voor de gymzaal zelf.

De gemeente kan als eigenaar kiezen het gebruik te stoppen zodat de milieucontour vervalt. Zo niet, dan wordt in het omgevingsplan/bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor woonbebouwing binnen de hinderzone. Dit houdt in dat er een verbod tot bouwen van woningen geldt totdat het gebruik van de gymzaal is gestaakt. Daarnaast is het ook nog mogelijk maatwerkvoorschriften op te nemen zoals beperkingen in (avond)gebruik, maatregelen aan de zaal. Ook kan nog gekozen worden voor het opleggen van een hogere grenswaarde op de gevels van de nieuwe woningen.

In deze fase van onderzoek is gebleken dat realisatie van het Masterplan mogelijk is. ODZOB voert momenteel de tweede fase van onderzoek naar de hindercirkels uit. Daarbij is ook aandacht voor de eventuele cumulatie van belasting door verschillende bronnen.

Bron: Gemeente Nuenen. Juli 2023. Memo akoestisch onderzoek plan Kloostertuin, bevindingen akoestisch onderzoek van bedrijvigheid rondom plan Kloostertuin o.b.v. onderzoek door omgevingsdienst ZuidOost-Brabant (ODZOB).



Ontwikkelvlakken ten opzichte van milieuzone gymzaal



Ontwikkelvlakken ten opzichte van maximale geluidsniveau tijdens de avondperiode

9. Vervolg

9.1 Financiële doorrekening

In de fase van de NvU zijn berekeningen uitgevoerd op basis van het gemeentelijke grondbeleid. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een residuele benadering. De conclusie hieruit was dat er - met de uitgangspunten uit de NvU circa 115 woningen nodig zijn om een financieel neutraal saldo te kunnen bereiken. Het getekende referentie-ontwerp in het Masterplan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten.

In de NvU staat:

“Minimaal een neutraal saldo is leidend waarbij in het Masterplan gerekend zal worden met een ‘worst case scenario’ zodat er geen sprake kan zijn van een onverwacht tekort. In de uitwerking tot het Masterplan is het mogelijk aanpassingen ten aanzien van de parkeernorm, parkeeroplossing en desnoods percentage sociale woningbouw te doen als dat nodig is om op een neutraal saldo uit te komen. Het is echter verstandig hierop niet vooruit te lopen. We adviseren om het saldo niet te beïnvloeden door middel van het toevoegen van woningen die leiden tot een hogere bebouwingsdichtheid. Dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en openbaarheid van de Kloostertuin” (NvU Kloostertuin 2023).

Op basis van het voorliggende Masterplan is opnieuw een berekening gemaakt die aantoont dat met de huidige marktomstandigheden dit tot een financieel dekkend plan leidt. Met dekking wordt bedoeld dat de boekwaarde van de gronden en de kosten voor de gemeente voor het naar de markt brengen van het plan worden goedge maakt door de verkoopopbrengsten van het terrein aan marktpartij(-en).

Het gehele Masterplan is in de berekening meegenomen dus inclusief het uitgewerkte programma met bouwlagen, aantal en type woningen, aanleg van infrastructuur, het park en de genoemde omvang van de ondergrondse parkeervoorzieningen. Dit laat zien dat ondergronds parkeren zoals opgenomen in dit Masterplan haalbaar is en onderdeel kan zijn van de uitvraag aan de markt.

9.2 Ontwikkelstrategie

Parallel aan het opstellen van dit Masterplan is er door REBEL gewerkt aan een advies voor de ontwikkelstrategie. Dit rapport wordt gelijktijdig met het Masterplan opgeleverd. Rapporten zijn complementair.

Om de financiële en uitvoeringsrisico's te beperken maar bovenal om de ambities van het Masterplan waar te maken óf te overtreffen is het voornemen om het plan integraal te tenderen. Dat betekent dat naast de gebouwen en de parkeergarage de gebiedsontwikkelaar verantwoordelijk wordt voor de herinrichting van het terrein en het (uitontwikkelings-)proces van het Masterplan. De marktpartijen zullen een plan voorleggen dat dient te voldoen aan het Masterplan. Het plan met de beste invulling van de ambities zal gekozen worden en op basis daarvan zal de gemeente het contract met de gebiedsontwikkelaar sluiten.



3D impressie referentieontwerp met bouwmassa's - nadrukkelijk nog geen architectuur - zicht op in- uitrit parkeergarage

9.3 Planning planologische stappen en tender

Na vaststelling van het Masterplan zal gestart worden met de ruimtelijke ordeningsprocedure. Binnen de nieuwe omgevingswet (sinds 1/1/2024) liggen er meerdere procedure opties open met name of deze geheel door de gemeente of ook deels door de marktpartij opgepakt worden. Hierin dient nog een keuze gemaakt te worden. Omdat voor de ruimtelijke procedures en de verdeling hiervan tussen gemeente en marktpartijen verschillende scenario's mogelijk zijn, is nu nog geen vastgestelde planning te geven.

Een mogelijke planning op hoofdlijnen is hieronder weergegeven waarbij de gemeente de planologische procedure voor haar rekening neemt en gelijktijdig de tender, uitvraag aan de marktpartijen, wordt voorbereid.

Dit leidt tot een realistische verwachting dat in 2027 gestart kan worden met verkoop en realisatie/ bouw. Dit is exclusief (onverhoopte) procedures van bezwaar en beroep. Indien dat aan de orde is zal dat onherroepelijk de planning vertragen.

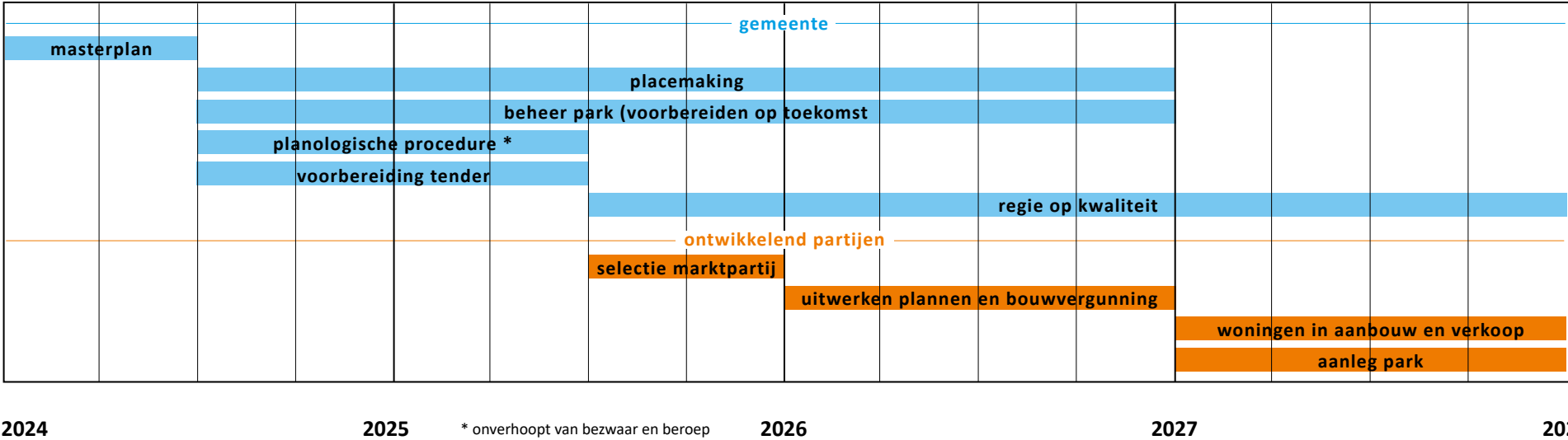
9.4 Beheer van waarden van het park

Aangezien uitvoering van de plannen en daarmee de herinrichting van het park nog enkele jaren op zich laat wachten is van het grootste belang dat de huidige kwaliteiten van het park worden beheerd. Zonder beheer zal de kwaliteit van het park en de bomen hard achteruitgaan. We adviseren u een beheerplan voor de komende jaren te maken met dit Masterplan als uitgangspunt en daar zo snel mogelijk uitvoering aan te geven. Bomen die in slechts conditie of als zogenaamde 'exoten' zullen verdwijnen conform het Masterplan kunnen al gekapt worden zodat bestaande bomen meer

ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Bomen die verplant moeten worden, moeten daarop tijdig worden voorbereid. Enkele boomgroepen worden reeds ontwikkeld tot een 'tiny forest' als onderdeel van placemaking.

9.5 Placemaking

Met placemaking kan een gebied dat in de toekomst wordt ontwikkeld met eenvoudige ingrepen vooruitlopend op de ontwikkeling meer betekenis krijgen wat leidt tot enthousiasme en draagvlak voor de toekomst, maar ook een mogelijke financiële waardecreatie. In de Kloostertuin kan gedacht worden aan bijvoorbeeld bankjes (beschilderd door bewoners), een gedicht van de dorpsdichter, het plaatsen van sport/ speelobjecten (die later een definitieve plek in de Kloostertuin vinden), een kunstwerk geïnspireerd



op het Kloosterleven, een gezamenlijke snoei- kap- en plantdag met IVN om vorm te geven aan eerste 'tiny forest'. Ook het herinrichten van de buitenruimtes rond het Klooster vooruitlopend op de inrichting van het Kloosterpark is een vorm van placemaking zie ook 9.6).

Voor placemaking is vooralsnog geen budget gereserveerd, echter met een beperkt budget kan al eenvoudig worden gestart.

9.6 Advies- en aandachtspunten bij vervolgstappen uitwerking en realisatie Kloosterpark

Bij de vervolgstappen geven de opstellers van dit Masterplan de gemeente de volgende adviezen mee:

- De bomeninventarisatie is gemaakt in 2021 als een nulmeting. Belangrijk om deze inventarisatie aanstands te herhalen. Daarbij moeten alle bomen exact worden ingemeten en dient de stamdiameter en kroonprojectie te worden bepaald.
- Bij de planontwikkeling en uitvoering moet een bomenexpert nauw betrokken zijn zodat ambities ten aanzien van het behoud van bomen waargemaakt kunnen worden.
- Bij de tender adviseren wij dat er door ontwikkelende partijen een stedenbouwkundige/landschapsarchitect wordt betrokken bij de uitwerking van de plannen. Bij de uitwerking van de plannen na de tender is het belangrijk dat ook ecologisch advies wordt ingewonnen.
- Verkeerskundige uitwerking is noodzakelijk om een maatwerkparkeernorm op te stellen en de verkeerskundige capaciteit van omliggende

straten te bepalen, waarna de definitieve locatie van de inrit van de parkeergarage kan worden bepaald.

- We adviseren de gemeente nadrukkelijk uitvoering te geven aan buitenruimtes rond het Klooster om zo de aansluiting tussen beiden te verzilveren (zie SO buitenruimte Klooster Nuenen, Studio Scale en Xi-ontwerp maart 2024). Door dat te doen voordat de bouw in de Kloostertuin (medio 2026/2027) begint kan de gemeente een signaal afgeven dat een hoge

ruimtelijke kwaliteit gevraagd wordt. De eerste ingrepen die in dit SO worden voorgesteld zijn overigens eenvoudig en met beperkte kosten uit te voeren en kunnen ook als placemaking worden uitgevoerd.

- Wij adviseren het proces van kwaliteitsborging tijdens planontwikkeling (tenderfase, planuitwerking) en uitvoering nader uit te werken en daarin de verschillende rollen (ambtelijk, AOK, supervisor/ kwaliteitsteam) te benoemen.



Schetsontwerp voor Buitenruimte Klooster Nuenen (Xi-ontwerp en Studio Scale maart 2024)

Bijlage 1 - samenvatting Nota van Uitgangspunten

De nota van uitgangspunten is gebaseerd op een basisscenario met een neutrale grondexploitatie. De reacties van de raad uit de beeldvormende vergadering 7 september zijn verwerkt in de definitieve Nota van Uitgangspunten. Op 10 oktober 2023 is de nota vastgesteld waarna de nota kaderstellend is geworden voor het Masterplan en de te openen grondexploitatie. Hiermee kunnen college en raad gefundeerd besluiten nemen voor het masterplan voor de Kloostertuin.

Samenvatting: Thema's t.a.v. kwaliteit en programma

a. Ambitie historische kwaliteit: Versterken van de betekenis van de Kloostertuin als ontmoetingsplek voor alle inwoners van Nuenen. Behoud van bestaande elementen uit- en symbolische verwijzing naar het rijke verleden.

b. Ambitie groene structuur: Ontwikkelen van de Kloostertuin tot een natuurlijke groene parel in Nuenen. Bestaande bomen geven waarde, sfeer en betekenis aan de plek en vormen de basis voor de planvorming.

>> Advies/uitgangspunten:

- Behoud van zoveel mogelijk 'waardevolle' bomen (uit boomonderzoek van Van Helvoirt) mits levensvatbaar met speciale aandacht voor de boomgroepen die als cultuurhistorische en/of ecologisch waardevol zijn aangeduid.
- Behoud van de laanbeplanting in de omliggende straten.
- Wanneer sprake is van kwantitatieve groencompensatie in m2 (conform omgevingsvisie) vindt dat buiten de Kloostertuin plaats en maakt geen onderdeel uit van de grex.

Compensatie van gekapte bomen vindt plaats in de Kloostertuin.

- Er worden geen privétuinen ontwikkeld. Nieuwe bewoners en omwonenden kunnen worden betrokken bij beheer van de Kloostertuin.
- Het landschap van de Kloostertuin wordt zo heringericht dat ze geschikt is voor infiltratie van regenwater en tijdelijk bergen van piekenbuien. Dus minimale verhardingsoppervlakten.

c. Ambitie stedenbouwkundige opzet:

Een speelse opzet van woongebouwen met wisselende hoogtes, vrij in de groene ruimte van de Kloostertuin.

>> Advies/uitgangspunten:

- Een ruime afstand tussen de gebouwen waardoor bomen, zichtlijnen en verblijfsplekken kunnen worden gerealiseerd.
- Wonen in een park. Er is in de toekomstige Kloostertuin geen sprake van nieuwe straten en private tuinen.
- Het bebouwingspercentage vormt een afgeleide van de integrale kwaliteit.

>> Advies/uitgangspunt t.a.v. bouwhoogte:

- Gebouwen met wisselende bouwhoogtes, lager aan de randen en wat hoger centraal in het gebied.
- Maximale bouwhoogte aan de randen: drie lagen + eventueel een halfverdiepte parkeergarage
- Maximale bouwhoogte in de middenzone van de Kloostertuin: vier lagen (+ eventueel een halfverdiepte garage) waarbij de bovenste laag iets terugligt t.o.v de gevel of is voorzien van een kap.
- Er is ruimte voor maximaal één gebouw van vijf bouwlagen in het midden van de Kloostertuin mits dat kwalitatief verantwoord kan worden in het masterplan met een 3D studie, stedenbouwkundige onderbouwing en

programma. De vijfde laag ligt daarbij iets terug t.o.v de gevel of is onderdeel van een kap.

Met deze uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit concluderen we dat er ruimte is voor 100 tot maximaal 115 woningen.

d. Ambitie Kloostertuin in omgeving: De nieuwe Kloostertuin, als natuurlijke parel en ontmoetingspunt in het centrum van Nuenen, is nauw verbonden met haar directe omgeving het Klooster, Park en omliggende straten en buurten.

>> Advies/uitgangspunten:

- Behoud laanbeplanting langs omliggende straten.
- Relatie tussen Klooster en Kloostertuin wordt verbeterd met zichtlijnen (aanpassing beplanting) en verwijderen van hekken.
- Klooster krijgt twee nieuwe entrees aan Kloostertuinzijde.
- Zones aan alle zijden van het Klooster gebruiken om de relatie te versterken tussen Klooster, Kloostertuin en het Park.

e. Ambitie woonprogramma: Aantrekkelijke en betaalbare/ levensloopbestendige (grondgebonden) appartementen voor senioren en starters.

>> Advies/uitgangspunten:

- Programmaverdeling uit de regionale woondeal¹: minimum van 30% sociale huur en tweederde van het programma moet betaalbaar zijn.
- Verdeling ouderen: jongeren is circa 50% : 50%.
- Appartementen op maaiveld hebben een

¹ Regionale woondeal: 'Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente' (regionale woondeal Zuidoost Brabant 9 maart 2023)

eigen voordeur en zijn zo grondgebonden. Appartementen op de verdieping delen een entree.

- Appartementen hebben een balkon, loggia of terras met duidelijk begrenzing naar het openbare gebied (en geen tuin).

f. Ambitie mobiliteit en parkeren: De Kloostertuin wordt een voorbeeld van een duurzame ontwikkeling met een vooruitstrevend mobiliteitsconcept.

>> Advies/uitgangspunten:

- Zuinig ruimtegebruik door aansluiting op bestaande infrastructuur.
- Binnen de Kloostertuin absolute prioriteit aan de voetganger.
- Toepassing deelmobiliteit waar mogelijk.
- De gemiddelde Crow-normering is uitgangspunt in de ruimte-reservering parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de Kloostertuin. De locatie en de doelgroepen zijn echter aanleiding om een maatwerk parkeernorm op te stellen (zie aanpak in toelichting). Het aantal parkeerplaatsen conform de maatwerk parkeernorm wordt fysiek gerealiseerd, de extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor een gemiddelde (hogere) CROW parkeernorm worden gereserveerd in de openbare ruimte en kunnen indien nodig later nog aangelegd worden.
- Uitgangspunt is (geheel)verdiept bewoners parkeren onder het maaiveld/gebouwen in de Kloostertuin. Als terugvaloptie kan (een deel van) de parkeerbehoefte voor sociale woningbouw in kleine clusters op het maaiveld die met groen aan het zicht onttrokken worden.
- Het uitgangspunt is de overcapaciteit

maaiveldparkeren in de omgeving optimaal te benutten voor m.n. bezoekersparkeren wat ruimtelijk en financieel gunstig is.

Samenvatting thema's t.a.v. techniek en milieu

a. Ambitie bestaande bebouwing: De gymzaal wordt op termijn gesloopt, tijdelijk voortgezet gebruik moet mogelijk zijn. Het transformatorhuis kan blijven bestaan als dat inpasbaar is.

b. Ambitie techniek: Zoveel mogelijk aantakken op bestaande kabels en leidingen in omliggende straten. Kabels en leidingen in de Kloostertuin kunnen waar nodig worden verwijderd of verlegd.

c. Ambitie hindercirkels: Het onderdeel 'industrielawaai' is deels bepalend voor de inrichting van het plangebied. Rekening dient te worden gehouden met de geluidsbelasting van de activiteiten van het Klooster, bevoorrading van de supermarkt en het gebruik van de gymzaal.

d. Ambitie archeologie: Op de bouwkavels in de Kloostertuin moet voorafgaand aan de bouw nader onderzoek plaatsvinden gezien de hoge archeologische (verwachtings)waarde.

e. Ambitie klimaatadaptatie, biodiversiteit, water en duurzaamheid landschap: De Kloostertuin is straks klimaatadaptief (t.a.v. o.a. water en hittestress) en draagt bij aan de verhoging van de biodiversiteit.

>> Advies/uitgangspunten:

Relevant voor een duurzame klimaatadaptatieve ontwikkeling van de Kloostertuin zijn:

- Bodem en water sturend.

- Behoud van voldoende bestaande beplanting om hittestress te voorkomen.
- Bestaande en nieuwe gebiedseigenbeplanting draagt bij aan vergroten van de biodiversiteit met diversiteit aan inheemse soorten en behoud bestaande soorten.
- Regenwater vasthouden op de locatie en infiltreren naar het grondwater (droogtebestrijding) door minimaal te verhard en wadi's en andere infiltratievoorzieningen aan te leggen.
- Zorgen voor voldoende bergingscapaciteit voor piekbuien om overlast te voorkomen. Mogelijk kan de Kloostertuin ook een rol hebben in het bergen van piekbuien die in de directe omgeving vallen.

f. Ambitie duurzaamheid en energie nieuwbouw:

We zetten hoog in qua duurzaamheid van de nieuwe bebouwing. De woningbouw is duurzaam en vrijwel energieneutraal.

>> Advies/uitgangspunten:

Relevant voor een duurzame ontwikkeling van de nieuwbouw in de Kloostertuin is:

- tijdloos en toekomstbestendig (geen flexwonen – ontwikkeling voor 'komende 100 jaar').
- natuurinclusief (o.a. bijdrage aan biodiversiteit).
- zoveel mogelijk circulair in materiaalgebruik (zie ook Woondeal).
- optimaal geïsoleerd.
- innovatief t.a.v. waterbesparing (o.a. vacuümtoiletten en gebruik regenwater en grijswatercircuit).
- BENG. Voor alle woningbouw geldt het wettelijk beleid BENG2. Bij de aanbesteding van

2 BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Bouwen en is al sinds 2021 wettelijk beleid voor vergunningsaanvragen van alle nieuwbouw. N.B. per juli 2018 zijn alle nieuwbouwwoningen wettelijk verplicht gasloos.

Samenvatting (vervolg)

woningbouw worden ontwikkelaars gestimuleerd om zoveel mogelijk energieneutraal (ENG) te bouwen door dit op te nemen als een van de selectiecriteria bij de aanbesteding (uitgangspunt programma Wonen Nuenen en regionale visie wonen).

Om een neutraal financieel saldo te bereiken is voornamelijk met de BENG norm gerekend voor alle woningbouw.

ontwikkeling met een neutraal financieel saldo mogelijk.

De belangrijkste uitgangspunten voor de berekening zijn:

- Woningbouwprogramma conform Woondeal.
- Parkeernorm gemiddeld ca. 1,2 per woning.
- Parkeren voor bewoners grotendeels verdiept in garage.

- 115 woningen³, in 4 tot 5 bouwblokken.
- Extra ambities kunnen leiden tot een negatief saldo.

Minimaal een neutraal saldo is leidend waarbij in het masterplan gerekend zal worden met een 'worst case scenario' zodat er geen sprake kan zijn van een onverwacht tekort.

³ 115 woningen is de absolute bovengrens van het stedenbouwkundig laadvermogen van de Kloostertuin.

Samenvatting thema's t.a.v. realisatie

a. Ambitie ontwikkelstrategie: De gemeente onderzoekt welke ontwikkelstrategie het beste aansluit bij de ambities voor de Kloostertuin. Beslissingen ten aanzien van de ontwikkelstrategie zijn pas in de volgende stap (ontwikkeling Masterplan) noodzakelijk.

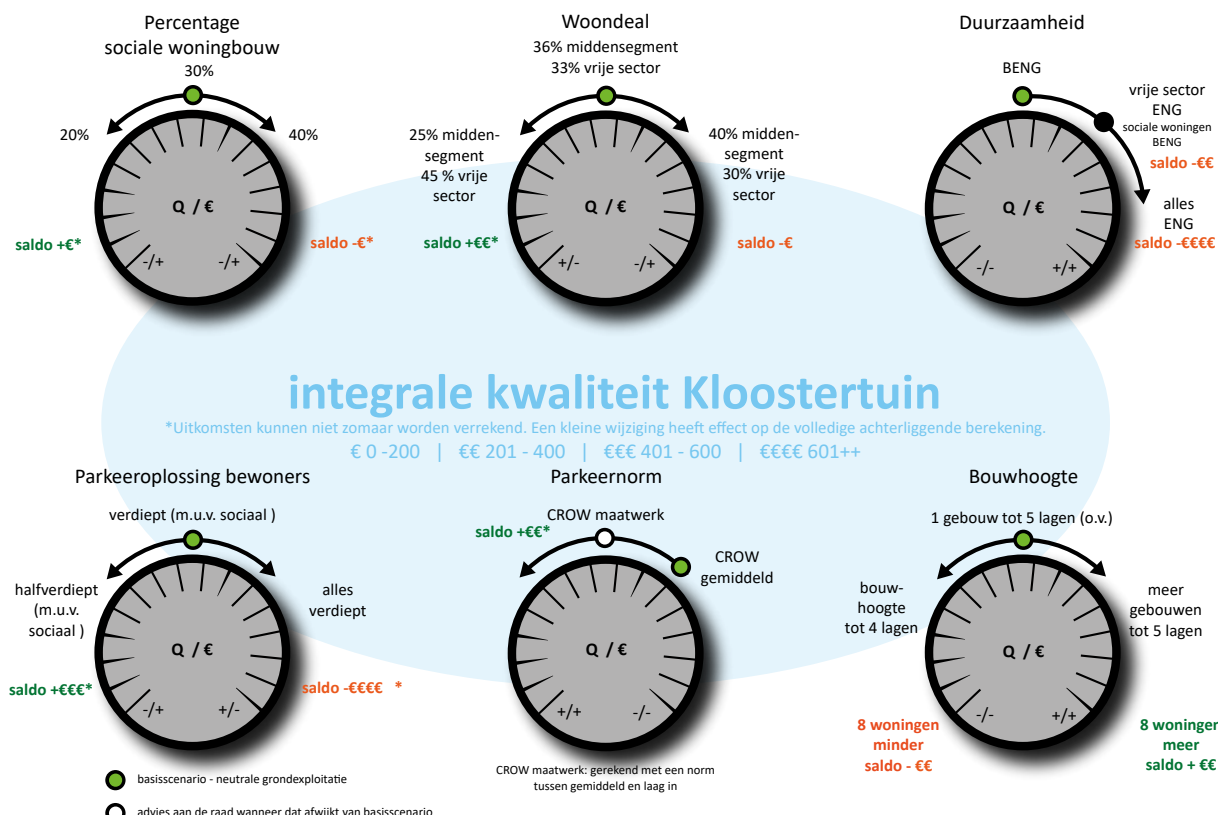
b. Ambitie financiën:

Een hoogwaardige en financieel haalbare ontwikkeling met betaalbaar programma en minimaal een neutraal saldo.

>> Advies/uitgangspunten:

Er zijn berekeningen uitgevoerd op basis van het gemeentelijke grondbeleid. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een residuele benadering en fondsafdrachten. Het financiële saldo is de resultante van een aantal variabelen. De opbrengsten voor de programma's worden berekend op basis van categorieën voor verkoop en verhuur, inclusief prijsstijgingen. De kosten betreffen bouw- en inrichtingskosten (kencijfers) met kostenstijging, planontwikkelingskosten, boekwaarden, rente etc.

Op basis van geadviseerde uitgangspunten is een



variabelen zoals gepresenteerd en besproken in de beeldvormende raadsvergadering 7 september 2023 over de Nota van Uitgangspunten met indicatief aangegeven de gevolgen voor het saldo: - € saldo negatief | + € saldo positief | aantal € geeft indicatie van de hoogte kosten

Bijlage 2 - samenvatting participatieverslag

Participatieproces

Dit participatieverslag¹ biedt overzicht in de stappen die gezet zijn in het proces van ontwerp- en participatie. Het kan de raad inzicht bieden hoe het resultaat tot stand is gekomen en welke belangen ingebracht en afgewogen zijn. De betrokkenheid vanuit de Nuenense samenleving is groot. De Kloostertuin is een locatie in het brandpunt van belangstelling. Niet alleen woningzoekenden projecteren hun (woon)wensen op het gebied, maar ook allerlei belangenorganisaties hebben hun ideeën en ambities. De gemeente zelf kent ook een groot aantal doelstellingen en ambities op verschillende vlakken waar de Kloostertuin een passende locatie voor kan zijn. Denk bijv. aan klimaatadaptatie of onze doelstellingen op het gebied van woningbouw.

De ontwikkeling van de Kloostertuin kent uiteenlopende ambities die soms haaks op elkaar staan. Dit vraagt om een zorgvuldige en transparante belangenafweging. Daarom is in 2022 een participatietraject opgestart op grond van het participatieplan vastgesteld door het college.

Doelen van het participatietraject zijn:

- Wensen en goede ideeën ophalen voor het beste programma voor de Kloostertuin;
- Draagvlak peilen wat daarvan ongeveer het laadvermogen is in de beleving, verwachtingen van inwoners.

Dit geeft bij besluitvorming inzicht in overeenkomsten en tegenstellingen als het gaat om (de beleving van) het eindresultaat. Dit biedt zowel het college als de gemeenteraad inzicht in proces, inhoud en draagvlak. Het participatietraject is nog

steeds gaande en eindigt na vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad.

Vorm van participatie

Vanuit een stakeholderanalyse is een groep van interne en externe betrokkenen geformeerd. Het betreft het participatieniveau 'raadplegen' (zie participatieladder), die we gedurende het traject hebben geconsulteerd.

Een lagere trede op de ladder was niet gewenst. Er is ruimte voor inbreng en invloed. Een hogere trede zou weggelegd zijn voor ingekaderde opgaven waar de belangen en zeggenschap uit handen te geven is. In de Kloostertuin spelen gebiedsoverstijgende belangen met meerdere doelgroepen, waardoor coproduceren minder aan de orde is en meebeslissen helemaal niet.

De naam 'klankbordgroep' doet recht aan de rol van raadplegen/ consulteren. Ook gemeentelijke beleidsmatige thema's spelen hier (groen, bouwen, verkeer). Om diezelfde reden zijn enkele vakambtenaren betrokken bij de klankbordgroep. Dit maakte mogelijk om 'live' te sparren over ideeën, gevoelens, verwachtingen, ambities en beleid, dus transparante afwegingen te maken, niet in gesloten kamertjes.



Klankbordgroep

Gedurende het participatietraject is gewerkt met een zogeheten klankbordgroep. In deze brede vertegenwoordiging zitten omwonenden (vanuit de omliggende straten) en Nuenense deelnemers namens maatschappelijke organisaties. Er is gekozen voor een groep van maximaal 25 personen. Dit heeft te maken met beperkingen tijdens Corona, maar ook met een (maximale) omvang waarbij interactie tot zijn recht kan komen en ieder ruimte heeft voor inbreng. Er is gewerkt met vertegenwoordigers van (belangen)groepen en er waren enkele lastige keuzes nodig in de deelname.

Bij de start in januari en februari 2022 ontving de gemeente veel aanmeldingen van potentiële deelnemers voor deze klankbordgroep. Omwonenden ontvingen per brief een uitnodiging voor deelname en uit deze aanmeldingen is door de buurtbewoners zelf een selectie gemaakt

Samenstelling klankbordgroep:

- Vertegenwoordiging van omwonenden;
- Vereniging Bewoners Centrum Nuenen;
- Ouderenorganisaties: Senergiek, PVGE;
- Woningstichting Helpt Elkander;
- Huurdersplatform Helpt Elkander;
- Veilig Verkeer Nederland afd. Nuenen/ Fietzersbond;
- Centrummanagement/vertegenwoordiging ondernemers;
- Vertegenwoordiging van woningzoekenden (jongeren);
- IVN;
- Heemkundekring De Drijehornick.

¹ het participatieverslag is opgesteld door gemeente Nuenen, Ingrid Bussemaker en Rick Godtschalk.

van deelnemers. Iedere omliggende straat (Mgr. Cuytenlaan, Weverstraat, Kloosterstraat) heeft dus één of twee deelnemers naar voren geschoven.

De klankbordgroep is door de projectleiding in een zestal sessies meegenomen (zie hieronder), en heeft input mee kunnen geven voor de Kloostertuin in het gehele traject. Verschillen, belangen en wensen zijn in beeld gebracht via verschillende methodes (bijv. menti-meter, postits, referentiekaarten). De ontwerpers zijn vervolgens met alle opgehaalde input aan de slag gegaan en hebben meerdere ‘producten’ opgeleverd en deze ook steeds voorgelegd aan

Nr.	Bijeenkomsten klankbordgroep	Wat stond tijdens de bijeenkomst centraal?	
1.	31 maart 2022	- Kennismaking met deelnemers; - Proces toegelicht;	✓
2.	21 april 2022	- Droom en schrikbeelden voor Kloostertuin bij deelnemers opgehaald;	✓
3.	7 juli 2022	- Presentatie van de vier scenario's voor de Kloostertuin. Deelnemers konden reageren op de scenario's. Uitkomst: scenario 4 geniet voorkeur als basis voor het nog op te stellen masterplan;	✓
4.	29 september 2022	- Terugblik op beeldvormende bijeenkomst met gemeenteraad (13 juli); - Presentatie over nader gedane onderzoeken Kloostertuin (bodem, parkeren); - Presentatie over financiële doorrekening van de 4 scenario's; - Interactieve werksessies over 4 onderwerpen: wat is een 'special' voor de Kloostertuin, wonen (doelgroepen en aantallen), stedenbouwkundige uitgangspunten en verkeer;	✓
5.	2 maart 2023	- Presentatie over het onderzoek van de door de gemeenteraad gevraagde 'tussenstap' (ruimtelijke verkenning naar hetgeen in coalitieakkoord staat opgenomen); - Presentatie over nota van uitgangspunten. Deelnemers konden (ook nog in de weken na deze bijeenkomst) reageren of de inhoud van de nota van uitgangspunten overeenkomt met hetgeen in de eerdere sessies is besproken;	✓
6.	7 maart 2024	- Korte toelichting op het pre-concept masterplan; - Het pre-concept masterplan was voorafgaande aan de bijeenkomst verstrekt aan de klankbordgroepleden; - Een advies formuleren aan het college en de raad door middel van reactieformulieren per thema.	✓
7.	Inloopbijeenkomst	Voorafgaand aan de oordeelsvormende raadsvergadering. Nog niet gepland	

de klankbordgroep. Tijdens deze bijeenkomsten zijn zodoende achtereenvolgens voorbij gekomen: de Atlas van de Kloostertuin, vier scenario's, nota van uitgangspunten, concept Masterplan.

Overzicht van de stappen in het participatietraject

In onderstaand overzicht zijn de stappen inzichtelijk gemaakt die tot nu toe zijn gemaakt. De verslagen van de bijeenkomsten klankbordgroep 1 t/m 5 waren als bijlagen opgenomen in het participatieverslag (bijlage 4) voor de beeldvormende avond 7 september 2023.

Reactie klankbordgroep op het pre-concept Masterplan

Op 7 maart 2024 hebben we de laatste bijeenkomst gehad met de klankbordgroep Kloostertuin. De klankbordgroep heeft kunnen reageren op het eerste concept Masterplan Kloostertuin d.d. 29 februari 2024 door middel van reactieformulieren per thema. Hieronder een samenvatting in hoofdlijnen van de opgehaalde reacties in de klankbordgroep. Het complete verslag van de laatste klankbordgroept bijeenkomst met de uitgewerkte reactieformulieren zijn als bijlage beschikbaar.

De klankbordgroep is unaniem over:	
	<i>Bomen, beplanting en parkfuncties</i> De klankbordgroep is tevreden over het behoud van de bomen in het plan en de groenstructuur. Blij met de ontwikkeling van het park en het groen. Fijn dat de ontmoetingsruimte centraal staat en de toegankelijkheid wordt gewaarborgd.
	<i>Stedenbouw, bebouwing en programma</i> De klankbordgroep is blij dat er nu gebouwd gaat worden. Is tevreden over het bebouwingspercentage, de verhouding park ten opzichte van bebouwing (meer bebouwing kan niet rekenen op steun) en de diversiteit van de bebouwing
	<i>Verkeer en parkeren</i> De klankbordgroep is blij met ondergrondsparkeren en dat het plan autovrij is. Hou een overmaat in de parkeernorm. Ga niet minimaal zitten in de parkeernorm. Bezorgdheid over pakketdiensten. Aandacht hiervoor in de verdere uitwerking.
	<i>Historie</i> Behoud van het zuster Celinepad.

Wat zijn gevoeligheden, discussiepunten waar in de klankbordgroep wisselend over wordt gedacht?	
	<i>Stedenbouw, bebouwing en programma</i> Over het aantal bouwlagen is enige verdeeldheid in de klankbordgroep. Een tweetal personen vinden 4 en 5 bouwlagen niet acceptabel. Anderen kunnen zich hier goed in vinden. Al dan niet verdelen van woningtypes en doelgroepen over verschillende bouwblokken. Ga je de doelgroepen verspreiden over meerdere bouwblokken of heb je één bouwblok met hetzelfde type woning / doelgroep.
Individuele opmerkingen / aandachtspunten die zijn genoemd.	
	<i>Bomen, beplanting en parkfuncties</i> - Een enkele opmerking over overlast van speelveldje voor ouderen; - Zorg over het onderhoud van het park. - IVN draagt graag bij aan onderdelen als Tiny forest en vlindertuin; - Zorg voor voldoende speelruimte, ook voor grotere kinderen; - Graag iets meer ruimten tussen nieuwe bebouwing aan Mgr. Cuytenlaan, zodat dit blok ook in het park staat.
	<i>Stedenbouw, bebouwing en programma</i> - Besteedt aandacht aan de woonzorgvisie; - Leg meer park aan tussen Mgr. Cuytenlaan en de bebouwing; - Ben duidelijk over terugleggen van bovenste bouwlaag; - WKO installaties; - Oriëntatie en privacy Mgr. Cuytenlaan; - Zijn zichtlijnen belangrijker dan omwonenden?
	<i>Verkeer en parkeren</i> - Neem parkeren in het Oog mee; - Hoeveel autobewegingen genereert het plan en kan de weg dat aan? - Hou rekening met expeditie van winkels; - De parkeerkofters doen afbreuk aan het plan; - Heroverweeg de inrit parkeergarage. Tegenover de Bernardstraat? Ten koste van een boom? - Verdeling parkeren bij sociale woningbouw: verdiept is te duur maar wel wenselijk; - Zorgen over het bezoekers parkeren. - Fietsparkeren in gebouwen meenemen, tip: Amsterdamse bouwbrief.
	<i>Historie</i> Iemand mist de verbinding met het Klooster. Niet hoger bouwen dan het Klooster. De ontwerpers hebben gereageerd dat dit nadrukkelijk onderdeel uit maakt van het plan. Het Klooster is 14 meter hoog. Alle bebouwing blijft onder deze hoogte, alleen het gebouw van 5 bouwlagen kent een vergelijkbare hoogte als het Klooster. Hoewel dat door een terugliggende bovenste laag als lager zal worden ervaren.

7. Evaluatie participatietraject

Er heeft nog geen (formele of informele) evaluatie plaatsgevonden van het participatietraject. Desalniettemin zijn er gaandeweg door het gemeentelijke projectteam een aantal opvallende punten geconstateerd:

- Deelname aan een klankbordgroep is vrijwillig maar niet vrijblijvend. Betrokkenheid van deelnemers was en blijft bijzonder hoog. Dat heeft geleid tot veel actieve inbreng tijdens en na de bijeenkomsten en een grote aanwezigheid gedurende het traject. Vertegenwoordigers hadden zelfs sterk de neiging meerdere personen af te vaardigen.
- Vertegenwoordigers hebben allemaal dezelfde ruimte gekregen om inbreng te leveren. We hebben niet gestemd (dat doet de raad) alleen peilingen uitgevoerd. Toch geeft dat sommige deelnemers het gevoel dat 'de meeste stemmen gelden' en/ of hun belang zwaarder had moeten wegen.
- Vertegenwoordiging vraagt om terugkoppeling met de achterban. Dat kan natuurlijk lastig zijn. Er is gebleken dat een openbare informatieavond gewenst is, zodat het eindproduct (concept Masterplan) teruggekoppeld kan worden aan heel Nuenen, waaronder de achterbannen.
- Deelnemers geven in algemene zin aan gemeente dat ze de bijeenkomsten als prettig ervaren. Een aantal deelnemers hebben echter eerder pleidooien gedaan voor wijzigingen in het traject. Middels een aantal ingrepen (o.a. extra gesprek met vertegenwoordiging van omwonenden) is hier ruimte aan gegeven buiten de bijeenkomsten (hetgeen weer tot reacties van anderen leidde). We willen het zo centraal mogelijk houden.
- De timing van communicatie vraagt aandacht met name ook omdat de diverse trajecten (besluitvorming door college, raad en participatie) ingewikkeld zijn om op elkaar af te stemmen. De opgelopen vertraging in de beeld- en besluitvorming (denk hierbij gevraagde extra onderzoeken) heeft soms het sentiment gevoed. Het geeft de indruk dat trajecten niet goed op elkaar zijn afgestemd. Dit is een aandachtspunt voor alle gemeentelijke participatietrajecten.
- Vanwege de gemeente/ ontwerpers werd inbreng (oogst) vanuit inwoners en maatschappelijke organisaties via de klankbordgroep als constructief en zinvol ervaren. Het heeft geholpen om een Nuenens plan te maken. Daarmee is niet gezegd dat er 'dus' ook draagvlak is en iedereen zijn eigen inbreng ook terug ziet.
- De klankbordgroep kan worden gevraagd aan het einde van het participatietraject hoe zij de deelname hebben ervaren. Eventuele leer- en ontwikkelpunten neemt de gemeentelijke organisatie mee in nieuwe, toekomstige participatietrajecten.

Letterlijke adviezen van de klankbordgroepleden aan de gemeenteraad van Nuenen over het pre concept masterplan Kloostertuin Nuenen

BOMEN, BEPLANTING EN PARKFUNCTIES

	Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
1.	Behouden van groen.	
2.	Parkachtige omgeving.	
3.	Speelruimte.	
1.	Groen.	1. Speelveldje: ergernis bij de ouderen.
1.	Fijn dat het een park-gebied blijft.	
1.	Ontmoetingsfuncties centraal.	
2.	Mooie plek om te wonen en te verdichten.	
1.	Groen staat voorop. Dat is positief.	1. Duidelijkheid over onderhoud ontmoetingstuin. Waarom niet door gemeente?
2.	Park toegankelijk houden.	2. Voldoende variatie in de beplanting moet verzorgd worden.
1.	Blij met groenplan, ook zoals e.e.a. in beeld is gebracht.	
1.	Het handhaven van een groot gedeelte van de bestaande bomen. Waarbij ik bijzonder aandacht vraag voor de metasequoia in de Kloosterhof.	
2.	Bij het invullen van de groenplannen, bijv. Tiny Forest, bijen, vlindertuinen, willen wij als IVN graag behulpzaam zijn.	

	Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
1.	Nieuwe grote bomen aanplanten.	
1.	Behoud van bestaande bomen.	1. Ruimte om te spelen is wel heel minimaal geworden. Grotere kinderen uit heel Nuenen noord hebben een plek nodig.
1.	Behoud van groen structuur.	1. Blok aan Mgr. Cuytenlaan. Lijkt erg dicht tegen de straat te komen (weinig buffer). Dus liever iets meer groen tussen bebouwing en Cuytenlaan.

STEDENBOUW, BEBOUWING EN PROGRAMMA

	Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
1.	5 gebouwen mooi verdeeld in 3-5 bouwlagen	1. Woningen toepassen die levensloopbestendig zijn en voldoen aan woonkeur.
2.	Optimalisatie van parkeren in een volgende fase.	2. 2- en 3-kamerappartementen voor sociale huur, geen studio's.
3.	Opwaardering achterzijde Kloosterstraat.	3. Vervlechting van segmenten/gebouw en plint van 3,5 m' hoog.
4.	Verbinding met de Smidse.	4. Sociale huur loskoppelen van project overstijgende voorzieningen zoals parkeren & energievoorziening.
		5. Definieren van de term 'jongeren'.
		6. Maak bebouwingsvlakken waar alle integrale spelregels passen in het max. bebouwingspercentage. Is er voldoende marge?
1.	Terugspringen van de hoogste verdieping. Tekst suggereert dat dit bij alle bouwblokken het geval is. Is dat ook zo?	1. Tekstuele opmerking: niet overal lijkt de garage volledig onder de grond te liggen (=misverstand, de parkeergarage ligt geheel ondergronds).
2.	In programma wordt over residuele grondwaarde gesproken: prima. In tekst wordt nog geen aandacht besteed aan de grondprijzen voor sociale bouw.	
3.	Bij uitgifte straks ook aandacht voor Didam-Arrest?	
1.	Het geheel ziet er goed uit!	1. Ik wil graag een verbinding gaan maken met de Woonzorg-visie in wording. Dit is het juiste moment. In een later stadium van het plan zijn we te laat. Samen met Helpt Elkander / gemeente en seniorenverenigingen o.a. nadenken over (zorg) voorzieningen in de nabije omgeving (bijv. Celinehof) of in het complex zelf.
1.	Dat er gebouwd gaat worden!	1. Gemengde blokken, denk aan de VvE's!

	Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
2.	Betaalbare appartementen voor ouderen dicht bij het Klooster.	2. Rekening houden met scootmobielen!
3.	Woonst principe.	3. Sociale huur nu erg klein!!
		1. Bebouwing lijkt erg dicht tegen Cuytenlaan te komen. Daardoor is parkbeleving minder (kan met groen ertussen).
		1. Het lijkt of "zichtlijnen" belangrijker zijn dan omwonenden.
		2. 4 en 5 bouwlagen niet acceptabel.
		3. Volgens mijn berekeningen passen 115 woningen binnen 5 torens met max. 3 bouwlagen.
		4. Oriëntatie blokken kan beter v.w.b. privacy Mgr. Cuytenlaan.
		1. Een bouwhoogte hoger dan 3 bouwlagen is niet acceptabel! Hier zullen wen ten alle tijden bezwaar tegen maken!
		2. Te veel wooneenheden voor deze inbreiding, drukte in de omgeving.
		3. Definieer terugliggende bebouwing, 3D laat daar niets van zien.
1.	Mix woningtypes. Probeer deze aub ook binnen gebouwen te mixen.	
2.	Duurzame installaties & eis installaties uit het zicht. Tip: onderzoek WKO. Grootschalig lijkt mij enige methode om wens haalbaar te krijgen.	
1.	De diversiteit in bebouwing is positief.	1. Het is van belang om het Kloosterplan te koppelen aan Woonzorgvisie.

Letterlijke adviezen van de klankbordgroepleden aan de gemeenteraad van Nuenen over het pre concept masterplan Kloostertuin Nuenen

VERKEER, PARKEREN EN HISTORIE

Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
1. Blij met volledig ondergrond.	1. 't Oog. Zorg voor sociale huur, geen teller.
2. Fietsparkeren => A'dam's model, 2-zijdige ontsluiting, adressering.	2. Verkeersgeneratie ontsluiting Jumbo.
	3. P-norm CROW handhaven.
	4. P-koffers doen afbreuk.
1. Parkeerkelder/veiligheid.	
2. Autovrij.	
1. Ondergronds parkeren	1. Parkeernorm handhaven. Deze niet creatief gebruiken met deelauto's etc. Geen maatwerknorm!
	2. Utrit parkeergarage opschuiven tegenover de Bernardstraat in plaats van tegenover een bestaande woning.
	3. Parkeerdrukonderzoek niet representatie: Corona + vakantieperiode.
	4. Ontsluiting 115 x 2 (gemiddeld 2 bewoners) = 230 nieuwe bewoners. Is te veel.
1. Geheel verdiept parkeren.	1. Ik mis verbinding met het Klooster. Bebouwing dus niet hoger dan Klooster.
	1. Gebouwd parkeren = geen betaalbare oplossing voor sociale huur.
1. Behoud van zuster Celinepad.	1. Uitwendige parkeerplaatsen doen afbreuk aan plan.

Met de volgende onderdelen in het plan ben ik blij en die wil ik graag gerealiseerd zien.	Deze onderdelen in het plan zie ik niet zitten en wil ik graag veranderd hebben in:
1. Fijn dat er een parkeergarage komt.	
1. Autovrij park; mooi! Bij uitwerking aandacht voor bezorgdiensten.	
2. Parkeergarage prima! VVN wil nog nader inzicht in realisme bezoekers parkeren in omgeving (excl. De Smidse). Graag inzage in parkeerdrukonderzoek.	
1. Let op. De functie van de Kloosterstraat als (meer en meer) belangrijke ontsluiting van expeditie bewegingen naar de toekomst. Dit is relatie tot herontwikkeling Smidse, Parkstraat en het centrum verkeersplan.	
1. Ondergronds parkeren.	1. Toegang entree gebouwen alleen via park, 2-zijdig lijkt slimmer. Ook voor pakketdiensten etc.
2. Fiets parkeren in gebouwen lijkt nog niet te passen. Tip A'dam bouwbrief.	
1. Ondergronds parkeren.	
2. Geen autoverkeer door plan.	
	1. Waarom toch de parkeergarage i.p.v. bijv. parkeren in het Oog? Dit zorgt toch voor veel hogere kosten? Zijn hier echt alle opties voor onderzocht?

Bijlage 3 - samenvatting analyse - atlas van de Kloostertuin

In de eerste fase van het project masterplan voor de Kloostertuin in Nuenen stelden we een atlas voor de Kloostertuin op met zoveel mogelijke relevante informatie. In deze bijlage worden de belangrijkste hoofdstukken afgebeeld. De complete atlas is als separate bijlage beschikbaar bij de gemeente Nuenen.

Atlas van de Kloostertuin. Xi-ontwerp & Studio Scale - mei 22

Historie Klooster en Kloostertuin

Het huidige Park was tot 1872 de centrale drenkplaats voor het vee op de driehoekige 'herdang'. De 'Kloostertuin' werd aangelegd na de bouw van het Klooster in 1887. Van religieus centrum ontwikkelde de plek zich ook tot een educatief centrum met tal van schoolgebouwen.

Na vertrek van de nonnen in 1977 is het Klooster in 1979 het maatschappelijk centrum van Nuenen geworden. Na sloop van de schoolgebouwen in 2012 is de relatie tussen 'Kloostertuin' en het Klooster minimaal. De 'Kloostertuin' is nu een 'slechts' groene ruimte met een beperkte waarde voor de samenleving. In het overzicht op de volgende pagina's wordt de geschiedenis van de 'Kloostertuin' geduid.

Bronnen:

- Cultuur- en bouwhistorische inventarisatie van het gebied Kloostertuin te Nuenen - Hans Korpershoek Heemkundekring De Drijehornick - september 2014
- Structuurvisie wereld van Van Gogh - MTD landschapsarchitecten - 2020
- www.topotijdreis.nl
- www.janvanbakel.nl



Luchtfoto 2009: veel bebouwing in Kloostertuin



Luchtfoto 2012: na sloop schoolgebouwen



1949: lagere meisjesschool



1910: bleekveld



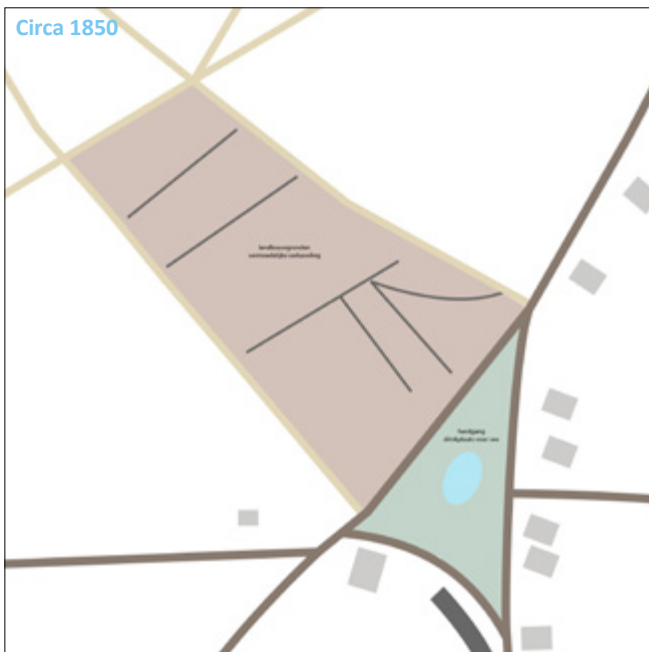
1970: lagere meisjesschool



1980: basisschool



1952: sacramentsprocessie



Herdgangen, drenkplaats voor het vee, en boerderijlinten

Opmerkelijk:

Structuur van wegen was al aanwezig zoals deze er nog altijd ligt. In de huidige IVN tuin staat een houten waterput uit de late middeleeuwen, omstreeks 1100 na Christus. De put bestaat uit 12 delen van een uitgeholde eikenboom (bron IVN website).



1872 bouw Clemenskerk - Het park is sindsdien het hart van Nuenen - de Katholieke hoek t.o.v. Protestantse hoek

1887 start Klooster St. Elisabethsgesticht – alle gronden zijn eigendom Klooster tot aan Weverstraat (Nuenen heeft dan 2.500 inwoners)

1888 eerste bejaarden in 'liefdesgesticht'

1890 eerste school – lagere meisjesschool in zuid deel van het Klooster – 1ste Heilig Hartschool

1912 herinrichting van het Park in de Engelse landschapsstijl door Nederlandse Heidemaatschappij

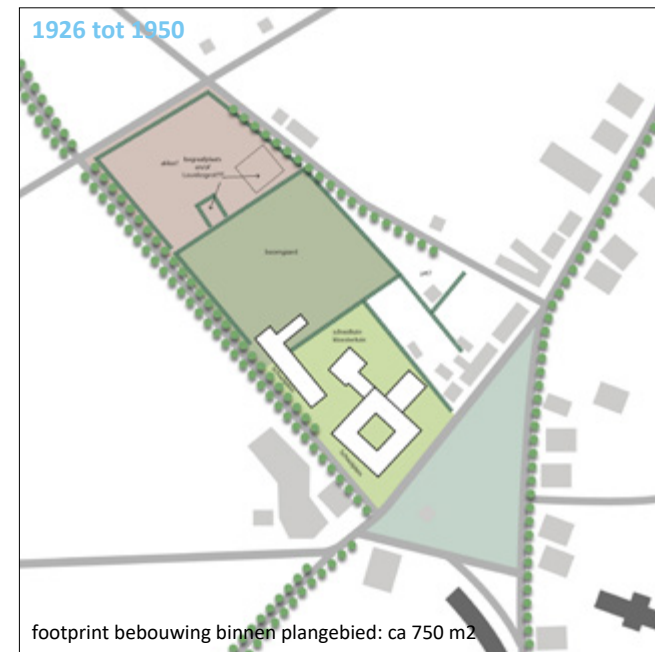
1923 verkoop Kloostercomplex van Clemensparochie aan de Sociëteit

Opmerkelijk:

Indeling van gronden is vermoedelijk moestuin en akkers met een haag rondom. Geen aanwijzing voor een echte tuin. De gronden werden door de zusters gebruikt om zelfvoorzienend te zijn en enige opbrengsten te genereren. Naast moestuin en akker hielden de zusters een koe en kippen. Het park aan voorzijde van het Klooster werd gebruikt als beekweide door de zusters.

Schoolpleintje en de muur ten zuiden van het Klooster en WC gebouw zijn nog altijd aanwezig.

Van 1883 tot 1885 woonde Van Gogh in Nuenen en vlak bij het Klooster. Dit is dus het landschap van Van Gogh die gefascineerd was door het boerenleven.



footprint bebouwing binnen plangebied: ca 750 m2

1926 nieuw meisjesschool 5 klassen gebouw aan Kloosterstraat – 2e Heilig Hartschool

1935 'vakschool' met o.a. praktijklessen in schooltuin – voorloper huishoudschool

1938 noordelijke ziekenhuisvleugel

1946 Kerkhof voor zusters (op plek van huidige gymzaal) – ook Lourdesgrot, Mariabeeld en tuinhuis, locatie vooralsnog onbekend

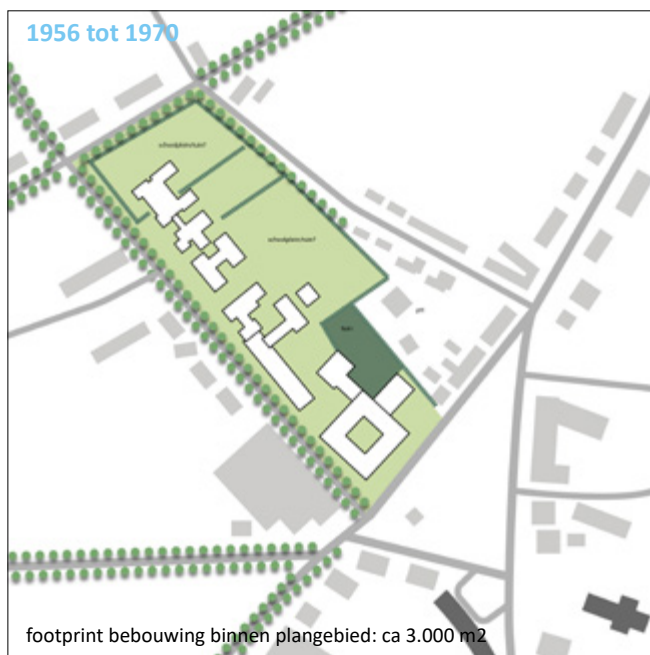
1955 Bouw kapel ten westen van Klooster

Opmerkelijk:

Muur van het schoolplein is nog altijd aanwezig. De topografische kaart uit deze periode geeft een boomgaard aan tussen moestuin en akker. Onduidelijk aanduiding op de kaart is mogelijk de begraafplaats en/of de Lourdesgrot.

Tot deze periode was de Kloostertuin besloten en hadden burgers geen toegang. Een verborgen parel?

Van deze tijd is een foto aanwezig vanuit de kerktoeren 1953 die de hagen rondom de akkers laat zien alsmede het vierkante telefoongebouw. Deze foto toont overigens geen boomgaard!



1956 Maria kleuterschool aan Kloosterstraat (tot dan nog in Klooster)

1959 ziekehuyszorg stopt

1964 gemengde school

1970 scholen ondergebracht in nieuwe stichting (einde Kloosterschool)

Opmerkelijk:

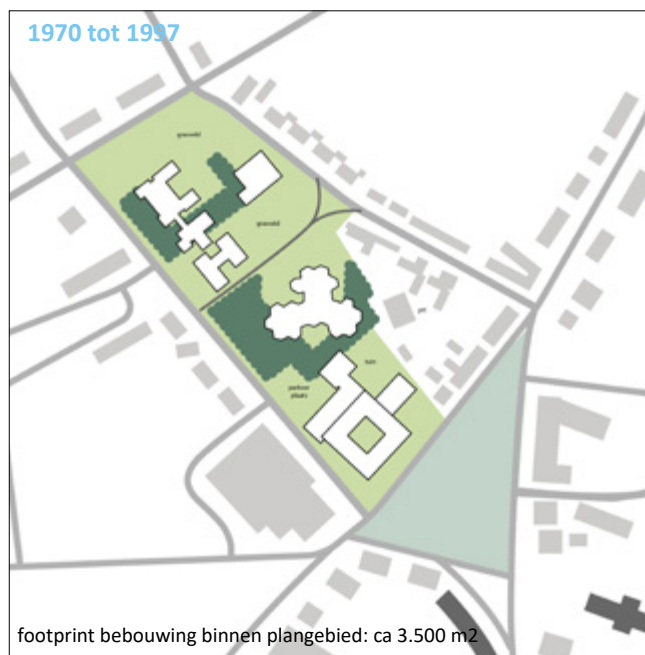
Reeks van gebouwen aan de Kloosterstraat.

Er lijkt op topkaarten een duidelijke tuin bij het Klooster te liggen.

Inrichting van de ruimte rond de schoolgebouwen in onbekend.

In kaartbeeld van 1963 begint Nuenen voor het eerst voorzichtig te groeien buiten de lintstructuur en raakt de 'Kloostertuin' omgeven door bebouwing.

De klankbord groep vult aan de het veldje naast de kruising Kloosterstraat - Weverstraat, het historische voetbalveldje naast de school was waar ook veel andere sociale activiteiten plaatsvonden: schoolfeestjes, trouwerijen, optreden van de harmonie etc.



1972 verkoop Klooster aan gemeente (met 5 jaar gebruik door zusters en pensioengasten) – gronden en gebouwen: Klooster, kapel, school en kleuterschool. Begraafplaats geruimd.

1977 bouw 3e Heilig Hartschool en kleuterschool – oude school wordt muziekschool

1977 afscheid van zusters (Nuenen heeft dan 16.000 inwoners)

1979 opening sociaal cultureel centrum (bibliotheek en verenigingen)

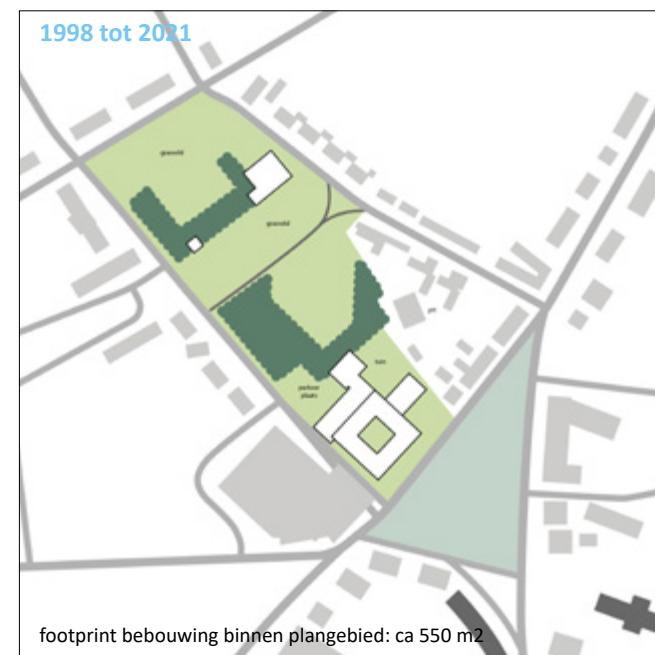
1980 sloop afgewend door protest bevolking

1983 gemeentelijk monument

1984 nieuwe naam school: Triangel

Opmerkelijk:

Gebouwen aan de Kloosterstraat krijgen diverse functies waaronder een BSO en muziekschool. Onduidelijk in welk jaar de gymzaal wordt gebouwd. Er lijken boomvakken aangeplant te worden rond de schoolgebouwen in deze periode. Luchtfoto uit 2009 spreekt de topografische kaart tegen t.a.v. het aantal gebouwen een de Kloosterstraat. Ten zuiden van gymzaal was een voetbalveldje en klimtuin (klankbordgroep). Ten noorden van het Klooster ligt nu de IVN Heemtuin op de plek van de vermoedelijke moestuin van de zusters. Vooralsnog is het onbekend of de tuin gebaseerd is historische gegevens en wanneer deze tuin is aangelegd.



1997 grootschalige verbouwing – met nieuwe theaterzaal en overkapping binnenhof

2000 aanwijzing rijksmonument (m.u.v. ziekenhuisvleugel en kapel)

2012 sloop schoolgebouwen

Opmerkelijk:

Van het hele schoollandschap (met schoolpleinen en speelplaatsen) is niets meer terug te vinden op de locatie.

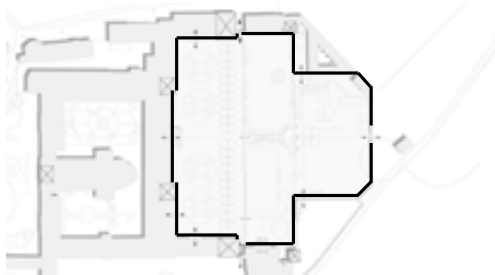
Na 100 jaar een bruisende plek geweest te zijn als religieus, sociaal- maatschappelijk en educatief centrum is het nu 'slechts' de achterkant van het Klooster en herinnert niets aan deze roerige tijden.

De plek blijft een ruimte voor ontmoeting voor jong en oud en is voor sommigen ook een plek voor rust en bezinning (klankbordgroep).

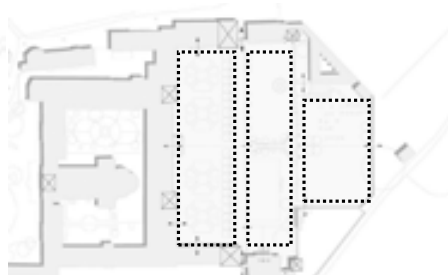
Tussen 1993 en 2000 wordt een nieuw pand gebouwd tussen de Kloosterstraat en de Boordseweg (o.a. Jumbo en Schafer notarissen), op de locatie waar voorheen een garagebedrijf met benzinestation (Van Rooij) was gevestigd. Deze nieuwbouw minimaliseert de Kloosterstraat tot een wandelsteegje waarmee de ruimtelijke relatie tussen het Park en de 'Kloostertuin' minimaal wordt.



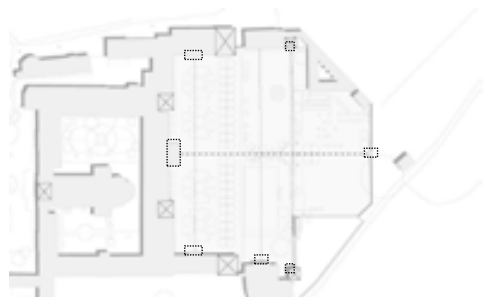
Begrenzing Kloostertuin, bron: Bouwhistorische verkenning (Lara Voerman Architectuurhistoricus)



de omsloten tuin (*hortus conclusus*) met entrees en doorgangen



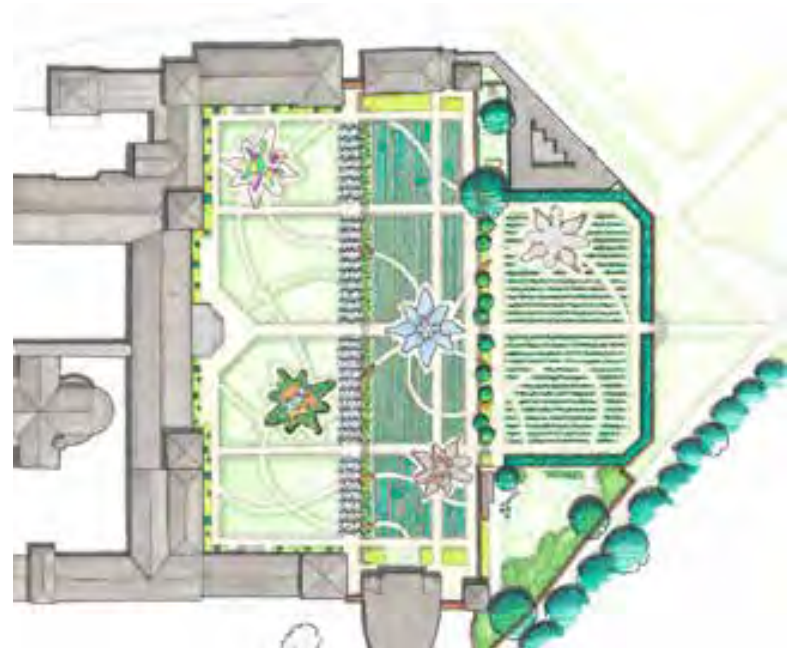
terrassentuin



(symmetrie)assen in relatie tot gebouwde elementen



verbindingen tussen poorten



Voorbeeld gezoneerde Kloostertuin

Typologie van de Kloostertuin

Om een goede discussie te kunnen voeren is het van belang de juiste termen te gebruiken. Daarom vatten we de typologieën van een Kloostertuin samen, gebaseerd op het onderzoek van de RUG (bron “Kansen voor de Kloostertuin”, Franssen 2016).

Klooster & Kloostercomplex

‘Het woord ‘Klooster’ komt van het Latijnse woord *claustrum*, wat afsluiting, muur of datgene waarvoor iets wordt af- of ingesloten betekent. Van Dale omschrijft een Klooster als enerzijds een gemeenschap van monniken of nonnen en anderzijds als het gebouw’. In het onderzoek van Franssen wordt ook gesproken over het Kloostercomplex ‘dat vaak bestaat uit meerdere gebouwen, bijgebouwen, een tuin en agrarische gronden’.

Het Klooster in Nuenen is een archetypisch Kloostergebouw met een vierkante grondvorm en symmetrische opzet die een Kloosterhof omsluit. Later aangevuld met een ziekenhuisvleugel en een kapel.

Kloostertuin

Kloostertuin: ‘nabij een Klooster gelegen ruimtelijk begrensd terrein voor religieuze, recreatieve, esthetische en economische doeleinden, inclusief de hierbij behorende structuren, gebouwen en objecten. De twee belangrijkste eigenschappen zijn (1) de beslotenheid (2) de mengeling van economie, religie en recreatie’ (bron; tuintje draaien. Over historische Kloostertuinen. Hof 2002).

Fransen benoemt vervolgens vijf onderdelen van een Kloostertuin:

- Het pandhof – tuin der beschouwing vaak de binnenhof van een Klooster;
- De nutstuinen – voor levensonderhoud onder te verdelen in kruidentuin, groentetuin en boomgaard. Een boerderij kan daar onderdeel van uitmaken voor vlees en eieren;
- Het Kloosterpark – park voor recreatie vaak in de landschapsstijl waarin Maria-verering en kruisgang een belangrijke rol speelt. Soms ook sportvelden;
- De begraafplaats – voor overleden Kloosterlingen en staat symbool voor het paradijs;
- Het Kloosterlandschap – alle landerijen en gronden in bezit van het Klooster t.b.v. levensonderhoud en inkomen van het Klooster.

De Kloostertuin van Nuenen voldoet maar deels aan deze definitie. De binnenplaats van het Klooster was vermoedelijk een pandhof maar informatie ontbreekt daar over. Dicht bij het Klooster waren nutstuinen. Nader onderzoek moet daarover meer details geven over de inrichting. De nutstuinen van de zusters hadden de karakteristieke functie voor zelfvoorzienendheid met o.a. koe(stal), kippen, moestuin, boomgaard.

Een Kloosterpark ontbreekt in Nuenen. Het grootste deel van wat in de volksmond Kloostertuin genoemd wordt maakt een periode lang onderdeel uit van het zogenaamde een Kloosterlandschap met boomgaard en akkers alvorens dat ingericht werd als schoollandschap. In het Kloosterlandschap lagen de karakteristieke begraafplaats en een Lourdesgrot. De karakteristieke beslotenheid van een Kloostertuin werd in Nuenen in een periode gerealiseerd met hagen.

Conclusie:

Wat in de volksmond de ‘Kloostertuin’ genoemd wordt valt grotendeels onder de typologie ‘Kloosterlandschap’ waar in de Kloostertijd akkers en een boomgaard waren gevestigd. Het Kloosterpark ontbreekt als onderdeel van het Kloostercomplex in Nuenen. Over de inrichting van de nutstuinen van het Klooster is nader onderzoek nodig. De huidige heemtuin van de IVN doet enigszins denken wat een Kloostertuin geweest kan zijn, maar de nutstuinen van het Klooster waren in elk geval groter.

Genius loci kaart

Op basis van de concept atlas en de input van de gemeente, TRK en klankbordgroep zien we onderstaande elementen als onderdeel van de Genius Loci van de Kloostertuin:

1. Klooster als religieus en maatschappelijk centrum van Nuenen

2. Oorspronkelijke zonering in gebruik tuin

- a. Kloostermoestuin
- b. Boomgaard
- c. Akker

Plek was besloten maar nu niet meer

3. Daarna school gebied, met verschillende bebouwingsvlakken

- veel dynamiek in verleden
- gemeenschappelijkheid (drinkpoel, Klooster en scholen)
- activiteit en ontmoeting, muziek, sport en spel
- daarna open ruimtes en relatieve rust, nu groene maar onbestemde ruimte

4. Waardevolle en oude bomen

laanbeplanting en boomgroepen

5. Restanten muren en hagen

6. Paden

7. Locatie Lourdesgrot / begraafplaats

8. Natuurwaarden midden in het dorp



Genius Loci: aanknopingspunten voor het ontwerp

Genius Loci

De Genius Loci werd opgesteld in overleg met betrokken actoren n.a.v. de eerste klankbordgroep en is aangevuld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit:

- De rust en groene uitstraling van de plek vertegenwoordigt niet de bewogen geschiedenis. Feitelijk was de Kloostertuin 100 jaar lang een plek van reuring met speciale en unieke gebouwen met een betekenis voor alle Nuenenaren. Een plek die voorzag in de zorg aan het dorp en dienend was voor het dorp. De Kloostertuin is/was invloedrijk voor Nuenen als:
 - religieus centrum voor Nuenen met de zusters van het Sint Elisabethsgesticht en de Clemenskerk;
 - educatief centrum, van eerste meisjesschool, huishoudschool, muziekschool tot basisschool de Triangel met bijbehorende schoolpleinen en buitenruimte - het scholen landschap;
 - zorgzaam en maatschappelijk centrum van Nuenen, met het ziekenhuis, bejaardenhuis en kraamkliniek. Nu vult het Klooster met het huidige cultureel centrum deze rol op een ander manier in;
 - plek voor ontmoeting. Niet alleen in het verleden maar ook nu is dat een rol van de Kloostertuin. Ontmoetingsplek voor jongeren, sporters en andere bewoners van Nuenen die een ommetje maken.
- Jeugd speelt een belangrijke rol in Genius Loci zowel in het verleden als in het huidige gebruik.
- De structuur/vorm van Kloostertuin is reeds lang geleden bepaald. Reeds in de eerste topografische kaarten treffen we de Kloosterstraat, Weverstraat en de Mgr. Cuytenlaan aan. De plek ademt in die zin het landelijk gebied van 1850.
- Lange tijd was een groot deel van de plek geen park of tuin maar ingericht als landbouwgebied. We zouden dat nu stadslandbouw noemen.

Opmerkelijk is dat er vrijwel niets fysiek herinnert aan deze geschiedenis en dat het huidige Klooster en het dorp zich in wezen van de Kloostertuin heeft afgekeerd. Het heeft geen uitgesproken functie meer en grenst deels aan achterkanten. De open plekken in het groen markeren, voor wie dat weet, de plekken van de laatste schoolgebouwen.

Echter de verhalen van de plek geïllustreerd met foto's zijn er nog in ruime mate voor handen.

De oudste historie nog het beste bewaard gebleven in fysieke zin. Enkele relictten die gerelateerd kunnen worden aan de historie zijn:

- uiteraard het Kloostergebouw met tuinen naar het Park;
- het schoolplein ten zuiden van het Klooster met vroegere wc gebouwtje en muur;
- *het stenen muurtje ter afscheiding van de scholen en de openbare weg, langs de Kloosterstraat;*
- *de gemeentelijke sporthal, als relict van het gebruik van het gebied als school;*
- *het transformatorhuisje;*
- *het Zuster Célinepad, een verhard pad tussen de Kloosterstraat en de Mgr. Cuytenlaan dat tevens een oude kadastergrens is;*
- *de verkaveling van de Kloostertuin nog overeen met die van vóór de bouw van het Klooster;*
- *De groenstructuur. De laanbomen staan al jaren langs de straten. Enkele bomen in de Kloostertuin zijn circa 100 jaar oud (dus geplant in circa 1920). De groenstructuur is deels de contramal van de laatste schoolgebouwen;*
- De Mgr. Cuytenlaan heette vroeger de telefoonstraat. Daar stond de eerste telefooncentrale van Nuenen. Of er ook nu nog een gebouw van KPN staat (in 2014 wel) is ons niet bekend.





Kenmerken van de locatie

We hebben in dit hoofdstuk de kenmerken van de locatie per thema ruimtelijk en functioneel in kaart gebracht. De volgende themakaarten zijn het resultaat van een studie van beschikbaar kaartmateriaal, GIS-informatie en eerder uitgevoerde inventarisaties en onderzoeken. Hierin komen de volgende thema's aan de orde:

- ontsluiting en parkeren;
- groenstructuur;
- waardevolle bomen;
- flora en fauna;
- begrenzing Kloostertuin;
- kenmerken bebouwing - footprint en bouwhoogte;
- kenmerken bebouwing - functies;
- kenmerken bebouwing - bouwjaar;
- technische aspecten.

De kenmerken van de locatie en de beleidskaders bieden samen met de genius loci aanknopingspunten voor de opgave van de Kloostertuin.

Ontsluiting en parkeren

Tot de jaren '90 van de vorige eeuw was de Kloostertuin rondom bereikbaar voor auto's, conform de historische structuur. Met de nieuwbouw van de Jumbo en de kantoren aan de Parkstraat is de doorgang tussen Parkstraat en Kloosterstraat geminimaliseerd en vanaf de zuidzijde voor auto's afgesloten. Fietsers kunnen er slechts doorheen met de fiets aan de hand.

Aan dezelfde zijde (Kloosterstraat) bevindt zich nu ook het laden en lossen van de winkels aan de Smidse (o.a. Jumbo en Hema). Dit zorgt voor een onaantrekkelijk beeld in de Kloosterstraat. De klankbordgroep vult aan dat de kruising Weverstraat-Kloosterstraat krap is voor de draaicirkel van vrachtwagens die voor de bevoorrading zorgen.

Meer naar het noorden toe zijn de Kloosterstraat, Weverstraat en Mgr. Cuytenlaan ingericht als ruime woonstraten met bezoekersparkeren aan de zijkant. Dit geldt ook voor Park.

Fietsen vindt plaats op de rijbaan.

Binnen de Kloostertuin zijn er alleen wandelpaden. Met uitzondering van een parkeerplaats aan de Kloosterstraat, destijds bedoeld voor de basisscholen in deze straat, en nu in gebruik voor het laden en lossen voor het theater.

Voor voetgangers is het centrale Zuster Célinepad de belangrijkste verbinding. Verder zijn er door de Kloostertuin heen nog enkele voetpaden, met name aan de noordzijde.

In de Beleidsmodule Centrum, Verkeer & parkeren zijn uitspraken gedaan over de (directe omgeving van) de Kloostertuin. Het betreft hier onder andere het verkeersluw maken van Park (zie ook H3).

Ontsluiting en parkeren



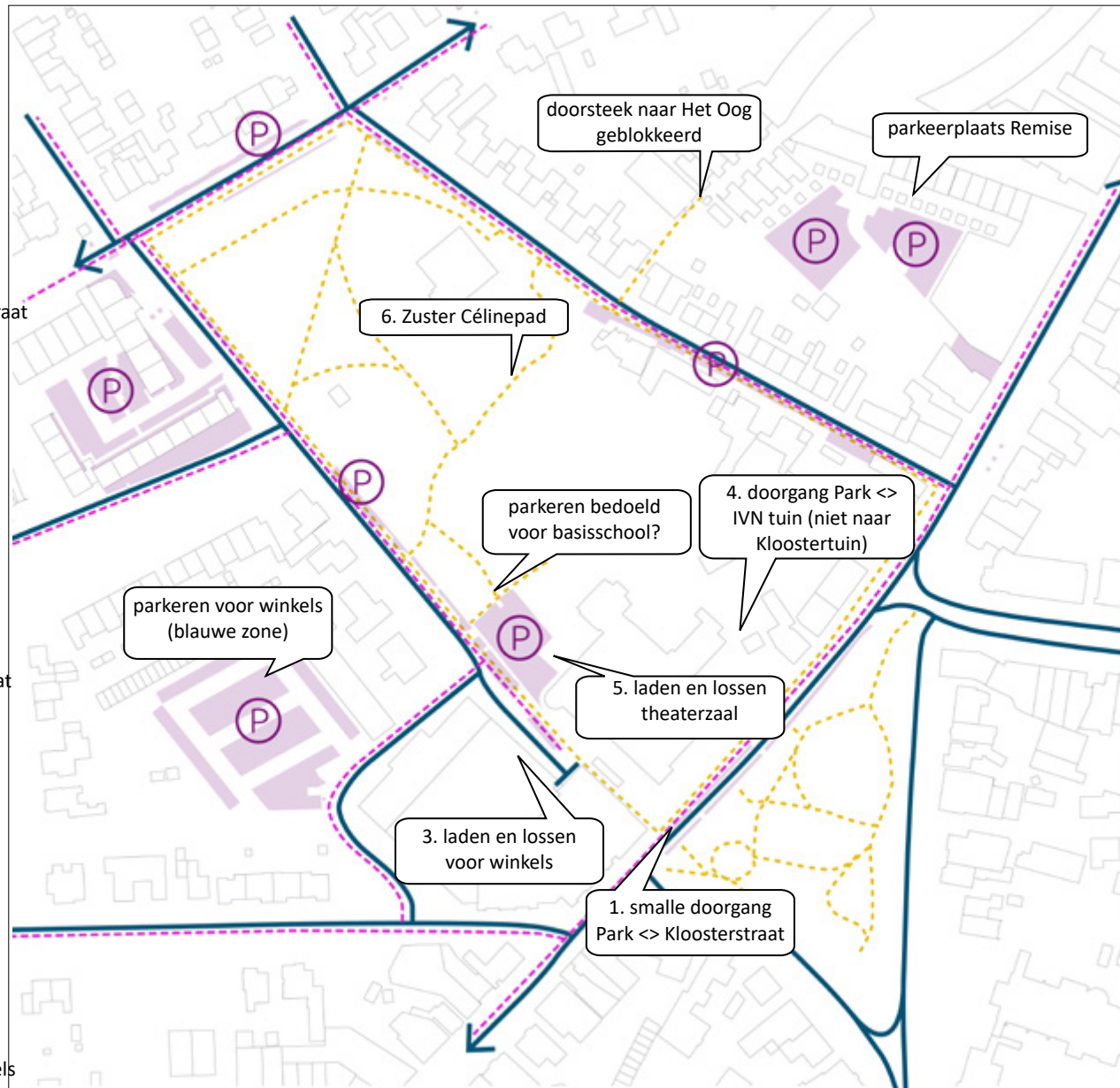
1. smalle doorgang Park <> Kloosterstraat
(vanaf Kloosterstraat)



1. smalle doorgang Park <> Kloosterstraat
(vanaf Park)



3. parkeren en laden en lossen tbv winkels



4. doorgang naar IVN tuin



5. parkeren en laden en lossen tbv theater



6. Zuster Célinepad

Groenstructuur

De Kloostertuin is momenteel een groene openbare ruimte die van drie zijden openbaar toegankelijk is. Er zijn diverse bosvakken met onderbeplanting. Daarbij is naast originele beplanting ook sprake van spontane begroeiing wat het geheel vaak een rommelige uitstraling geeft. Zo wordt de overgang naar het Klooster gevormd door rommelbosjes. Open ruimtes zijn feitelijk de locaties van voormalige schoolgebouwen. Het veld in het noorden lijkt als enige bewust ingericht als speelveld.

De intensiteit van gebruik is ons onbekend.

De lanen rondom de Kloostertuin hebben een grote kwaliteit en zijn waardevol.

De parkzone in de Bernhardstraat is recent heringericht als speelruimte.



Waardevolle bomen

Van Helvoirt Groenprojecten maakte een waardevolle nulmeting van bestaande bomen binnen het plangebied. Voor de hand liggende conclusie is dat er veel waardevolle bomen op het terrein aanwezig zijn maar gelijktijdig hebben ook veel bomen een beperkte waarde of zijn zelfs van geen waarde tot risicovol.

Maar liefst 191 bomen zijn vanuit boomtechnisch oogpunt behoudenswaardig. Deze hebben we nader ingedeeld. Op basis van de gemaakte GIS bestanden brachten we in kaart welke bomen:

- een hoge levensverwachting hebben;
- van goede en matige kwaliteit zijn.

Deze bomen worden in principe uitgangspunt bij de planvorming. Hierbij zullen na verwachting veel zomereiken zijn. Deze bomen moeten we laten inmeten inclusief kroonprojectie. Dit blijken echter maar een beperkt aantal bomen te zijn. We gaan dat nader overwegen.

Opgemerkt wordt dat sommige bomen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een boomgroep en/of bosplantsoen. Behoud van deze bomen is derhalve alleen mogelijk als ook de context wordt behouden.

De lanen rondom het gebied zijn allen van hoge waarden en vormen ook een uitgangspunt bij de planvorming.

Tot slot wordt het uitgangspunt benoemd door Van Helvoirt dat bomen die in het ontwerp komen te vervallen in het gebied moeten worden gecompenseerd. Dat is ook in het beleid van de gemeente is verankerd. Het rapport merkt echter al 60 bomen als niet behoudenswaardig aan en stelt voor deze niet in te passen. Op voorhand het uitgangspunt stellen dat inpassen van 60 bomen of meer in het plan noodzakelijk is lijkt niet verstandig. Ons voorstel is dit als een wens op te nemen en zo nodig compensatie buiten het terrein te zoeken.



Flora en fauna

Flora - deelconclusie:

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora. Wel is de grote kaardenbol aangetroffen, een soort die voorheen beschermd was vanuit de Flora & faunawet.

Vogels - deelconclusie:

Naar alle waarschijnlijkheid benut een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermd nest het plangebied als broedgebied. Daarom is verder onderzoek naar het voorkomen en broeden van deze soorten binnen het plangebied noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren - deelconclusie

Binnen het plangebied zijn (potentiële) vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van de steenmarter aangetroffen.

Vleermuizen – deelconclusie:

Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouw- en boombewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Er kan niet met zekerheid uitgesloten worden of het plangebied een essentieel foerageergebied betreft. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

Amfibieën, reptielen en vissen – deelconclusie:

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd. Het plangebied kan mogelijk als winterhabitat dienen voor de alpenwatersalamander. Bij het naastgelegen Klooster Nuenen is een geschikte vijver aanwezig. Hiervoor wordt al aanvullend onderzoek uitgevoerd in 2022.

Ongewervelden - deelconclusie:

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna (vlinders, libellen en kevers).

Conclusies en adviezen:

- Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt.
- Nader onderzoek naar roofvogels, huismussen, gierzwaluwen, steenmarters, gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen (incl foerageergebied) is noodzakelijk.
- Nader onderzoek naar alpenwatersalamanders is noodzakelijk, dit wordt meegenomen bij het aanvullend onderzoek van het Klooster Nuenen in 2022.
- Uit de aanvullende onderzoeken moet blijken of eventuele ontheffing en mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.
- Bij het ontwerp van nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de Checklist Groen Bouwen opgesteld door Vogelbescherming Nederland en de Zoogdierverseniging (Checklist Groen Bouwen).

Quickscan flora en fauna Kloostertuin te Nuenen. 17 December 2021 Tritium Advies

In de klankbordgroep worden waarnemingen van spechten en eekhoorns gedeeld en zelfs een incidentele vos. Aandacht verdient ook de ecologische verbinding met het Nuenense Broek.

Begrenzing Kloostertuin



- Haag
- Hekwerk
- Lage muur
- Hoge muur

Kenmerken bebouwing | Footprint en bouwhoogte



gymzaal: bestaand gebouw

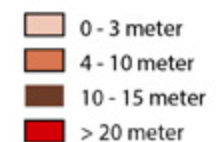


trafohuisje: bestaand gebouw



Op de kaart hiernaast is de bebouwing binnen de Kloostertuin en daaromheen te zien. Gestippeld is het bouwvlak van alle bebouwing die zich ooit binnen het plangebied heeft bevonden. In de jaren '80, ten tijde van basisschool Triangel, was het plangebied het volst met ca. 3.500 m² aan bebouwd oppervlak. Nu is dat nog maar ca. 500 m², bestaande uit de gymzaal en het trafohuisje.

De bebouwing rondom de Kloostertuin is veelal laagbouw met een woonfunctie. Gebouwen met een groter bouwvlak zijn het Klooster en de supermarkten, gebouwen met een hogere bouwhoogte zijn Het Oog en de Clemenskerk.



Kenmerken bebouwing | Functies

Rondom het plangebied is de noordzijde voornamelijk gericht op wonen, aan de Kloosterstraat in een complex gecombineerd met zorg (Zuidzorg). Meer richting het centrum neemt het aantal gemengde functies toe. Zo zijn er aan de zuidkant van de Kloosterstraat een aantal kantoorfuncties en aan de Mgr. Cuytenlaan een architectenbureau. Aan de zijde van het park zijn er kleinschalige winkel- en kantoorfuncties en het Klooster als cultureel centrum. Op de hoek Park - Kloosterstraat - Smidse het winkelcentrum met onder andere de Hema en de Jumbo. Vanuit de centrumvisie wordt gedacht aan allocatie van deze winkels.

Aan de Mgr. Cuytenlaan is er sprake van een vrij continue rooilijn, met name aan de noordzijde. Aan de Kloostertuin verspringt de bebouwing meer.

Entrees zijn gericht op de hoofdstraten.



woningen noordzijde



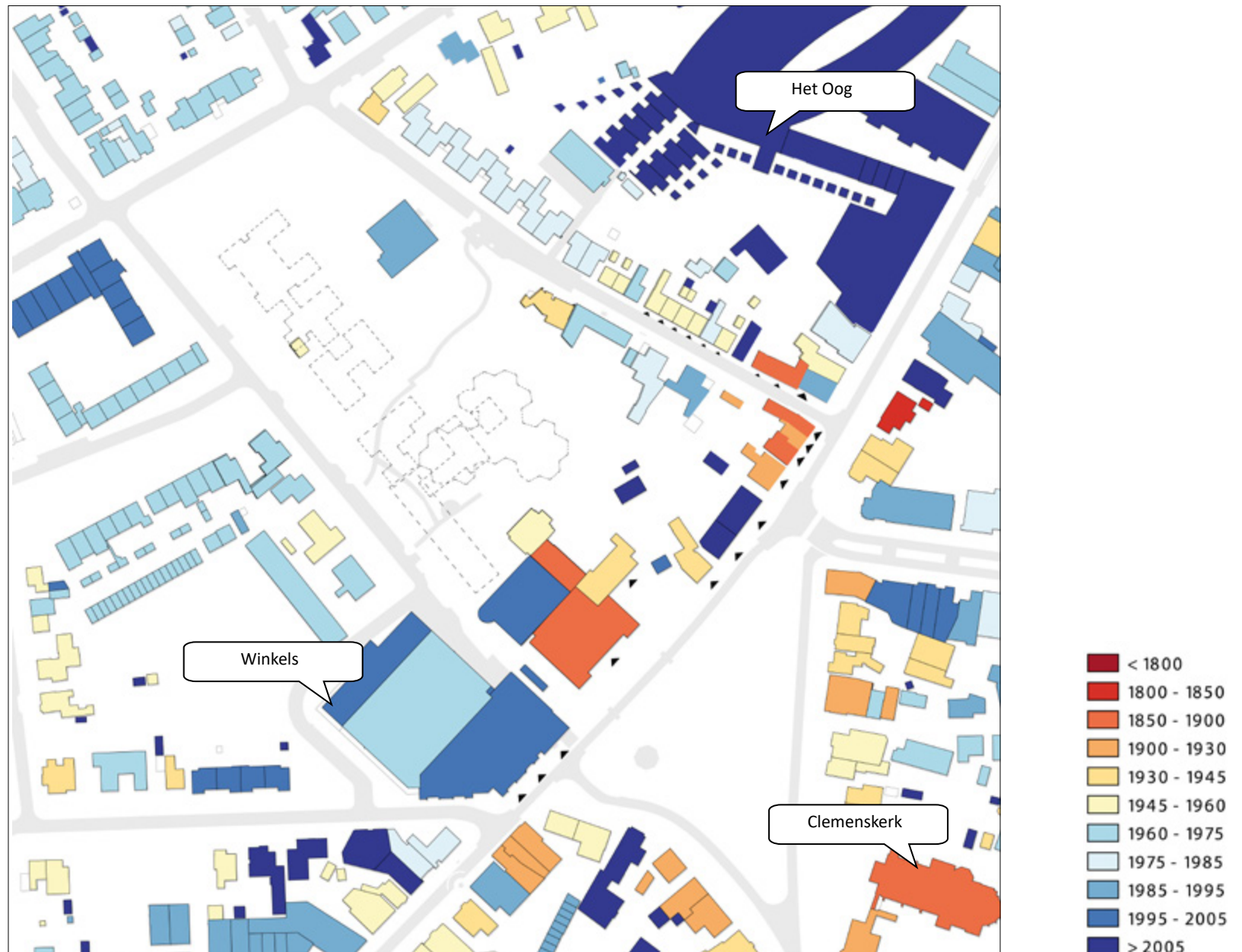
zorgwoningen westzijde

Kenmerken bebouwing | Bouwjaar

De bebouwing direct rondom de Kloostertuin is grotendeels gebouwd in de tweede helft van de 20e eeuw, met uitzondering van bebouwing in de Kloostertuin waarvan de basis stamt uit het einde van de 19e eeuw.

Meer recente projecten zijn Het Oog aan de noordzijde

De bebouwing rondom de Kloostertuin is veelal laagbouw met een woonfunctie. Gebouwen met een groter bouwvlak zijn het Klooster en de supermarkten, gebouwen met een hogere bouwhoogte zijn Het Oog en de Clemenskerk.

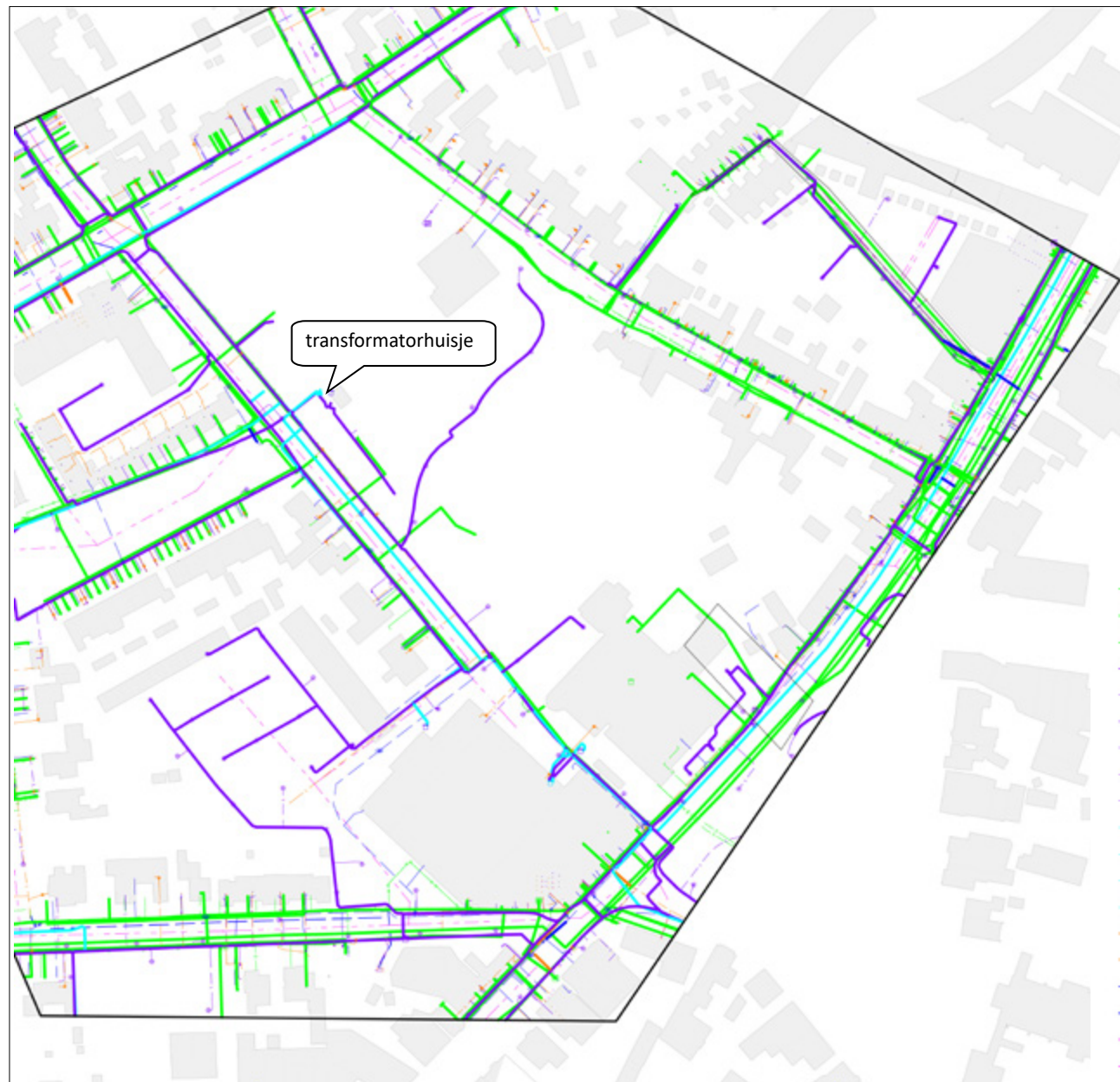


Technische aspecten

Kabels en leidingen

Hiernaast is te zien waar de kabels en leidingen zich bevinden. De hoofdtracés lopen om het plangebied heen, onder de straten. Binnen het plangebied bevinden zich alleen lichte tracés en aansluitingen voor bijvoorbeeld verlichting en elektra.

Aan de zijde van de Kloosterstraat staat er nog een transformatorhuisje.



Bodemkwaliteit (verken-nend)

Op het plangebied zijn in het verleden voor zo ver bekend is geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Met uitzondering van een klein gedeelte voor de school, waar in 1993 een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Gemeente draagt zorg voor nader aanvullend onderzoek indien nodig.

Symbol / arcering	Omschrijving
	Datatransport
	Duct
	Kabelbed
	Laagspanning
	Laagspanning
	Duct
	Kabelbed
	Kabelbed
	Mantelbuis LS
	Middenspanning
	Duct
	Kabelbed
	Mantelbuis MS
	Gas lage druk
	Mantelbuis gas lage druk
	Water
	Water
	Drukrietering
	Rietering vrijerval

Opgaven voor de Kloostertuin

Op basis van de concept atlas en de input van de gemeente, TRK en klankbordgroep zien we onderstaande opgaven voor de Kloostertuin:

1. Kloostertuin met Nuenense kwaliteiten

tijdloos, groen, rustig, dorps en gezellig

2. Kloostertuin als verbindende schakel

a. voor langzaam verkeer Kloostertuin (autoluwe/ fietsvriendelijk omgeving, fiets verbinding Park - Klooster, voetgangers naar Het Oog)

b. Verbinden Klooster - Kloostertuin - Park (groenstructuur), natuurverbinding Nuenens Broek

c. Verbinden Klooster - Kloostertuin - Park (programmatisch) Klooster als bruisend dorpshuis met een prominente positie in de Kloostertuin. *Maar ook verborgen parel!*

3. Kloostertuin als fijne woonlocatie

a. minimaal 30% sociaal

b. woningmix voor diverse doelgroepen: senioren/ ouderen met een zorgvraag/ starters

4. Groene Kloostertuin

a. Behoud waardevolste bomen en groen op locatie, laanstructuren omliggende straten

b. groen toevoegen waar mogelijk

c. Compact bouwen: Beperkte footprint van gebouwen en verharding

d. Wonen in het park: Geen privé ruimte (tuinen) claimen

e. Autoluwe inrichting Kloostertuin, parkeren minder dominant

5. Gastvrije Kloostertuin

openbare ruimte voor verblijf en recreatie, spelen en bewegen, ontmoetingsplaats voor bewoners en omgeving

6. Toekomstbestendige en klimaatadaptieve Kloostertuin

natuurinclusief, klimaatadaptief, energieneutraal, gezond, biodivers, regenwater bergen en infiltreren, tegengaan hittestress

7. Kloostertuin met tastbare historie

a. verhalen, reuring, bebouwing, maatschappelijke betekenis, paden, muren

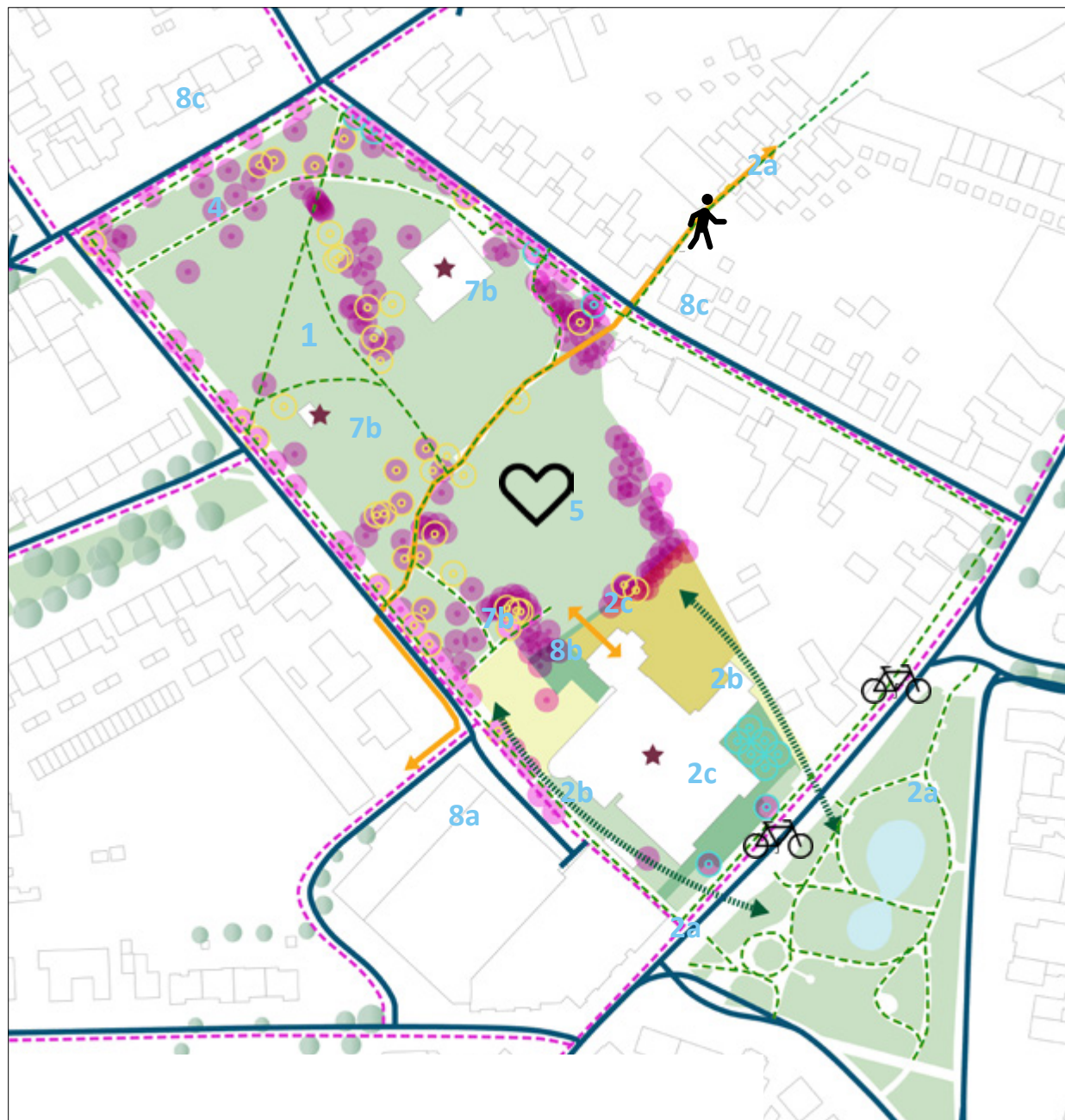
b. respect voor bestaand vastgoed

8. Kloostertuin aan alle zijden aantrekkelijk

a. Verbetering uitstraling zijde Kloosterstraat (laden lossen)

b. opheffen achterkantsituatie Klooster aan noordzijde

c. Kwalitatieve uitstraling aan Monseigneur Cuytenlaan en Weverstraat



Bijlage 4 - samenvatting scenariostudie

Deze bijlage geeft de vier toekomstscenario's voor de Kloostertuin van Nuenen weer, zoals deze werden gepresenteerd aan de derde klankbordgroep op juli 2022 en de raadsvergadering oktober 2022.

De scenario's zijn een middel om de verschillende opties voor de toekomst in beeld te brengen.

1. open Kloostertuin nwe stijl



De Kloostertuin wordt ruimtelijk en functioneel verbonden met het Klooster. Ten noorden van de Kloostertuin komen woongebouwen in een modern park voor sport en spel.

- 65 woningen - 37 % sociaal
- 74 % senior - 26 % jong
- 7.600 m2 bvo, 65 wo
- half verdiept parkeren
- gemiddeld bebouwings %
- 3 en 4 bouwlagen

2. compacte Kloosterhof



Woningen vormen een klassieke Kloosterhof en richten zich op de functies van het Klooster. Ten noorden wordt een romantisch park aangelegd met ruimte voor sport en spel.

- 59 woningen - 47 % sociaal
- 83 % senior - 17 % jong
- 7.600 m2 bvo, 59 wo
- half verdiept parkeren
- grootste bebouwings %
- 2 en 4 bouwlagen

3. besloten Kloostertuinenreeks



Woningen worden gebouwd aan de straten met beperkte bouwhoogte. De originele driedeling van de Kloostertuin is uitgangspunt bij de inrichting.

- 84 woningen - 29 % sociaal
- 80 % senior - 20 % jong
- 10.600 m2 bvo, 84 wo
- volledig verdiept parkeren
- grootste bebouwings %
- 3 bouwlagen

4. natuurlijk Kloosterlandschap



Alle bomen worden behouden en vormen de basis voor een natuurlijk biodivers parklandschap. Drie bouwblokken met een minimale footprint worden gebouwd op de open plekken.

- 81 woningen - 44 % sociaal
- 56 % senior - 44 % jong
- 8.100 m2 bvo, 81 wo
- parkeren op maaiveld
- kleinste bebouwings %
- 4 en 5 bouwlagen

1. open Kloostertuin nwe stijl

Ruimtelijke opbouw:

- Zuid: openbare tuin als verlengstuk van het Klooster voor alle Nuenenaren. Rondom een Kloostermuur maar met openingen in de muur voor zichtbaarheid
- Noord: woongebouwen in open groenstructuur met bestaande zichtlijnen. Gebruik voor bewoners en omwonenden
- Alzijdige appartementenblokjes

Omgang met bestaande Klooster en -tuinen:

- één inrichtingsconcept rondom Klooster. 'Het Klooster staat midden in de tuin'
- Kapel belangrijke toegang tot de tuinen wat aanpassingen vraagt.

Concept groen:

- moderne invulling
- zuidelijke Kloostertuin is omsloten tuin met een moderne invulling. Functionele programmering in versterkt functies van het Klooster: klein podium, IVN tuin, amfitheater, kunsttentoonstelling etc.
- noordelijk deel is een modern open park met bestaande hoge bomen in het gras. Centrale moderne speelvoorzieningen. Ruimte voor bootcamp, calistenics, moderne speeltuin – klimtuin
- sportveldje tevens ontmoetingspunt voor jongeren

Reactie klankbordgroep juli 2022

pluspunten

- meeste synergie met (functies) Klooster
- uitnodigend ook voor niet bewoners
- veel groen
- het klooster is van allen
- parkeren verdekt
- interactie met het Klooster
- rol Klooster
- verbinding met Klooster
- meerderheid voor senioren
- goede verbinding Klooster en tuin
- goede plek voor dorpse verbinding

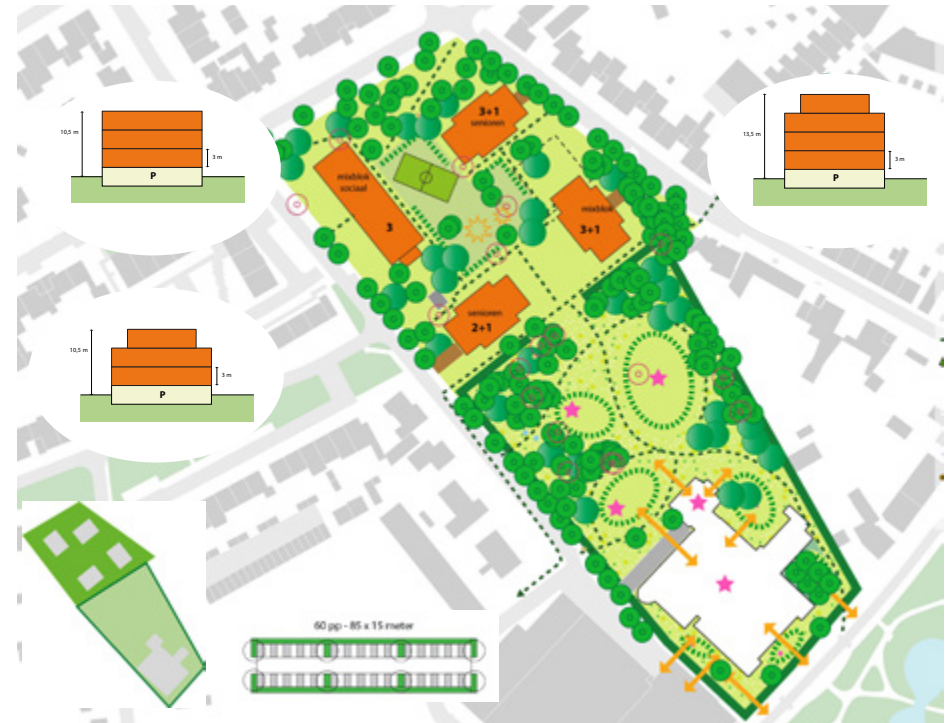
verbeterpunten

- geen trapveld
- gaat uit van levend Klooster maar dat is in praktijk dood
- middenstuk niet fijn voor achtertuin -
- spelen te dicht op blokken
- extra tuin voor het Klooster terwijl we al een geweldig park hebben
- veel bebouwing aan de Weverstraat - al veel steen
- te hoog. Max drie bouwlagen. Bouwlaag is niet gelijk aan woonlaag

- 5 jaar later wordt de open tuin volgebouwd met het centrumplan
- te weinig % bebouwing
- mix van jongeren en ouderen in een gebouw verstandig? Andere leefstijlen
- te weinig woningen
- belasting vrachtverkeer van Jumbo
- spelen en bewegen hoek Bernardstraat
- uitzicht Celinehof - hoek vrij - zicht vrachtverkeer
- te weinig bebouwing, minimaal 50% - nationale prestatieafspraken
- scheiding noord - zuid
- voorkom doorgaand verkeer op de Kloosterstraat
- haaf sluit af
- woningen sluiten buurt af van tuin
- tweedeling in het park

advies TRK:

- beter een lossere compositie kiezen of gesloten bouwblok
- bebouwingstypologieën niet geschikt voor een special



2. compacte Kloosterhof

Ruimtelijke opbouw:

- Zuid compacte Kloosterhof met carré bebouwing daar omheen geïnspireerd op historische Kloostercomplexen. Bebouwing vormt een geheel. De kloosterhof is eventueel 's avonds afsluitbaar.
- Noord is een open en openbaar park

Omgang met bestaande Klooster en -tuinen:

- Kapel van Klooster: ontmoetingsfunctie aanwonenden
- Voor(Park) - en zijtuin (Kloosterstraat) zijn zelfstandige ruimtes met focus op verbinding
- Belangrijke route en entree aan noordoostzijde van het Klooster. De huidige IVN tuin wordt verlengd tot aan het Park

Concept groen:

- Historische referenties
- Zuid omsloten maar openbaar hof met gezamenlijke kruiden- en pluktuinen passend bij een Kloosterhof. De nieuwbouw veroorzaakt relatief veel kap van bestaande bomen. Op diverse plekken worden bomen herplant. IVN tuin is inpasbaar. Padenstructuur richt zich op de kapel. Historische verwijzing naar Lourdesgrot mogelijk of kruiswegstatie (in hedendaagse vorm)
- Noordelijk deel romantisch park op basis van de Engelse Landschapsstijl (zoals het Park) met bestaande bomen als uitgangspunt. Ruimte voor bewegen, sport en spel.

Reactie klankbordgroep juli 2022

pluspunten

- doorzicht + verleiding tussen hof en tuin cruciaal
- goede mix van woningtypen
- mooie scheiding tussen wonen en groen
- historisch + functioneel
- pakeren
- behoud speelplek
- behoud gymzaal
- verbinding met Klooster
- Noordelijk deel doet niet zo'n recht aan historie
- weinig uitnodigend voor niet bewoners
- verbinding raadzaal/kapel met Kloostertuin
- gebruik Klooster in het hof is sterk
- rand bebouwing sluit groot deel van het groen af
- te hoog bebouwingspercentage
- geen openbaar karakter

verbeterpunten

- weinig jongeren
- weinig natuurlijk groen
- voorkom doorgaand verkeer op Kloosterstraat
- woningen sluiten buurt van de tuin af
- te weinig woningen

advies TRK:

- grotere senioren woningen
- traditioneel - niet spannend genoeg
- meer woningen
- woningen senioren minimaal twee slaapkamers
- te hoog maximaal drie bouwlagen (bouwlaag is geen woonlaag)
- 5 jaar later wordt de open tuin volgebouwd
- tuin alleen voor nieuwe bewoners
- te dicht bij bestaande weg
- te weinig bebouwing minimaal 50% - nationale prestatie afspraken
- aandacht voor openbaarheid Kloosterhof
- Kloosterhof afmaken

advies TRK:

- positief geschiedenis als ordeningsprincipe
- zorg voor beperkte toegankelijkheid hof, restende groen te klein
- bouwmassa's onevenwichtig
- bebouwingstypologieën niet geschikt voor een special



3. besloten Kloostertuinenreeks

Ruimtelijke opbouw:

- De Kloostertuin wordt rondom begrensd door rand van bebouwing die aan de straat en aan de Kloostertuin staat.
- In de tuin wordt de historische driedeling (tuin, boomgaard en akker) hersteld met hagen. De tuin krijgt een Kloostermuur met openingen daarin.

Omgang met bestaande Klooster en -tuinen:

- Rondom het Klooster wordt een reeks van buitenruimtes ontwikkeld met elk een eigen identiteit. Geen aanpassingen aan de kapel nodig
- Kloostertuin bevindt zich naast het Klooster, met formele overgang naar het park in de vorm van een arcade (open Kloostermuur). Parkeerplaats wordt gehandhaafd

Concept groen:

- zonering in de inrichting van de tuin refererend naar historische driedeling:
- tuinen bij Klooster – verlengstuk van Klooster. IVN tuin inpasbaar
- pluktuinen / boomgaard. Fruitbomen bepalen het beeld. Optioneel een herinneringstuin voor de zusters opnemen
- weiland – open ruimte van gras met enkele boomgroepen voor tal van activiteiten zonder nadrukkelijke inrichting. Bewoners en omwonenden kunnen daar een eigen functie aan geven.

Reactie klankbordgroep juli 2022

pluspunten

- Besloten Kloostertuin 50% bebouwen
- Parkeren

verbeterpunten

- Geen trapveld
- Parkeerplaats aan de Weverstraat
- 3,5 laag tegenover bebouwing (cuytenstraat)
- Voorkom doorgaand verkeer op de Kloosterstraat
- te weinig sociaal
- Overall gebouw
- te weinig jongeren
- boomgroepen in het midden (boomgaard) niet mooi
- te hoog. Maximaal 3 bouwlagen (bouwlaag is geen woonlaag)
- Te dicht op de bestaande weg
- Tuin alleen voor nieuwe bewoners
- te besloten - te weinig ervaring groene buitenruimte
- Veel bouwblokken (5!) langs de wegen
- meer binding met het Klooster
- woningen sluiten buurt af van de tuin
- Klooster wordt zo afgesloten
- parkmuur - beter weglaten

- parkeerterrein achter het Klooster verfraaien en of ter discussie stellen qua meerwaarde voor de hele omgeving
- te traditioneel - niet spannend
- gesloten karakter - park wordt nauwelijks ervaren vanuit de omliggende straten

advies TRK:

- groen te ondergeschikt
- teveel op omgeving afgestemd en te weinig eigenheid
- ambitie om een special te maken wordt niet waargemaakt



4. natuurlijk Kloosterlandschap

Ruimtelijke opbouw:

- Bestaande groenstructuren zijn leidend
- Aangevuld tot een natuurlijk systeem (struik- en kruidlaag) dat de biodiversiteit vergroot
- De nieuwe bebouwing staat op open plekken in bestaande groen

Omgang met bestaande Klooster en -tuinen:

- informele overgang tussen Klooster en Kloosterlandschap met een bijzondere 'balkon' als verlengstuk van theaterzaal. IVN tuin blijft bestaan
- Zijtuinen van het Klooster sluiten nadrukkelijk aan bij het Park
- extra aandacht aan energieopwekking en isolatie
- parkeren op maaiveld binnen natuurlijke hagen. Door deelauto's streven naar lagere parkeernorm. Bezoekersparkeren in het Oog

Concept groen: Moderne invulling

- Behoud van alle bomen m.u.v. de zogenaamde 'exoten' die niet in het natuurlijk systeem horen. Groeiplaats verbeteren
- Aanplant van struiklaag en inzaaien kruidenrijk gras tot biodivers geheel
- Wadi's infiltreren water uit de tuin en de buurt
- Optioneel herinneringstuin te nagedachtenis aan zusters
- Natuurlijk spelen is de basis

Reactie klankbordgroep juli 2022

pluspunten

- benutten van schaarse groen met kwaliteit
- open karakter
- meeste ruimte voor groen
- echt duurzaam en kan nog beter
- voldoende sociaal
- mix jong en oud
- veel groen
- alle bomen behouden
- natuurlijk
- woningen verdeeld over de tuin
- zonnecellen boven parkeerplaatsen toevoegen (dubbelruimtegebruik)
- openbaarheid
- verder van de weg is beter voor de burens - en iets hoger kan (dan)
- verhouding oppervlakte bebouwing

verbeterpunten

- meer senior
- voorkom doorgaand verkeer Kloosterstraat
- geen trapveld
- parkeren in het zicht
- kan nog veel duurzamer
- te hoog. Maximaal drie bouwlagen (bouwlaag is geen woonlaag)

niet optimaal bebouwd

- houdt t ondergeschikt aan het Klooster
- verbeter de verbinding met het Klooster door opening te maken/kappen in bomenrij op die plaats
- we hebben al een park
- te weinig woningen
- geen laad en losplaats theater ingetekend
- te kleine woningen
- te weinig bebouwing - minimaal 50%. Nationale prestatieafspraken

advies TRK:

- positief over concept, kansrijk voor special
- kleinere korrel (en meer blokjes) en losser in de ruimte
- op meer plekken parkeren, beter parkeren onder maaiveld
- kansen voor Engelse landschapsstijl met zorgvuldige zichtlijnen
- uitwerken met fijnkorrelige dorpse kwaliteit
- 4 en 5 lagen prima mogelijk zolang bomen maar qua hoogte winnen



Voor dit scenario was het meeste enthousiasme. Veel van de ingrediënten komen terug in het masterplan



Separate bijlagen

De volgende bijlagen zijn beschikbaar bij de gemeente Nuenen. Ze kunnen worden opgevraagd bij Kloostertuin@nuenen.nl

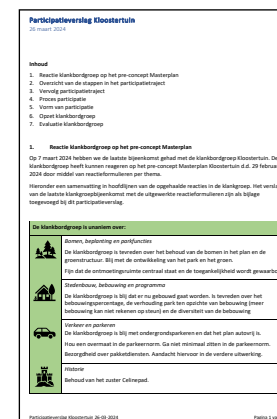
Ze worden separaat meegestuurd aan de Raad.

Opgesteld door Xi-ontwerp en Studio Scale:

- Nota van Uitgangspunten - september 2023;
- Tussenstap Kloostertuin (t.a.v. coalitieprogramma) – januari 23 - besproken door agendacommissie van de Raad;
- Rapportage 4 concept scenario's Kloostertuin - juli 22;
- Uitgangspunten notitie Kloostertuin - juni 22;
- Atlas van de Kloostertuin - mei 22.

Opgesteld door de gemeente Nuenen:

- Verslagen TRK overleg inzake Kloostertuin;
- Participatieverslag (samenvatting en complete reacties van de klankbordgroep op het pre concept masterplan) - 26 maart 2024;
- Atelierverslagen klankbordgroepen Kloostertuin.





3D impressie referentieontwerp met bouwmassa's - nadrukkelijk nog geen architectuur - Zicht vanuit noordwesthoek Kloosterstraat op zichtlijn

Bronnen

Bij het opstellen van dit masterplan zijn de volgende bronnen gebruikt:

- AL-West BV i.o.v. Tritium Advies. Juni 2022. Analyse rapporten Bodem en Asbest.
- Arkesteijn Martijn – van Helvoirt groenprojecten BV. Juli 2021. Nulmeting bomen Kloosterstraat gemeente Nuenen.
- Bosman, Janneke - Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. April 2022. Archeologische en Cultuurhistorisch Bureauonderzoek, Kloostertuin Nuenen, de gemeente Nuenen.
- Braaksma en Roos Architecten. Oktober 2021. Klooster Nuenen Park 1, ontwerptekeningen.
- Braaksma en Roos Architecten. Oktober 2021. Klooster Nuenen Visie document.
- BRO. Juni 2021. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Parkstraat e.o. Nuenen.
- Companen advies. Mei 2020. Programma Wonen 2020-2030 Gemeente Nuenen.
- CROW, onderdeel parkeernormen.
- Dingemans Deijds Architects. Juli 2021. Permanente flexibiliteit, flexwonen als duurzame oplossing voor woningnood i.o.v. CRA.
- FAAM Architects. Juli 2021. Werkboek Flexwonen i.o.v. CRA.
- Gemeente Nuenen (Sven Roessel). Februari 2024. Memo parkeren Kloostertuin.
- Gemeente Nuenen. 2021. Omgevingsvisie: incl. omgevingsagenda, participatieverslag. Uitgevoerd door Royal Haskoning DHV.
- Gemeente Nuenen. 2022 – 2024. Diverse verslagen TRK/SRK overleg inzake Kloostertuin.
- Gemeente Nuenen. Februari 2023. Vlekkenplan + Centrum Nuenen 2023.
- Gemeente Nuenen. Juli 2023. Memo akoestisch onderzoek plan Kloostertuin, bevindingen akoestisch onderzoek van bedrijvigheid rondom plan Kloostertuin o.b.v. onderzoek door omgevingsdienst ZuidOost-Brabant.
- Gemeente Nuenen. Juni 2022. Samen Werken aan Nuenen Coalitieprogramma 2022-2026 gemeente Nuenen c.a.
- Gemeente Nuenen. Maart 2024. Participatieverslag (samenvatting) en alle atelierverslagen klankbordgroepen Kloostertuin.
- Hermans Tjeu et. al. Heemkundekring de Drijehornick. 2017. Negentig jaar Kloosterleven in Nuenen 1887-1977.
- Hermans N. (Tritium Advies). November 2022. Aanvullend ecologisch onderzoek - beschermde soorten Kloostertuin te Nuenen.
- Korpershoek Hans - Heemkundekring Drijehornick. September 2014. Cultuur- & bouwhistorische inventarisatie van het gebied 'Kloostertuin' Nuenen.
- MTD. Februari 2020. Structuurvisie ruimtelijke beeldkwaliteit Kern Nuenen – De wereld van Van Gogh.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. Maart 2024. Schetsontwerp Buitenruimte Klooster Nuenen i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. September 2023. Nota van Uitgangspunten i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. April 2023. Memo behoud functie gymzaal in de Kloostertuin.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. Januari 2023. Tussenstap Kloostertuin (t.a.v. coalitieprogramma) — besproken door agendacommissie van de Raad, i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. Juli 2022. Rapportage 4 scenario's Kloostertuin i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. Juni 2022. Uitgangspuntennotitie Kloostertuin i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale & van Linge, Jan Maurits - Xi-ontwerp. Mei 2022. Atlas van de Kloostertuin i.o.v. de gemeente Nuenen.
- Peters, Marjolein - Studio Scale. Februari 2024. Bouwgids Nuenen.
- Provincie Noord-Brabant. Maart 2023. Regionale woondeal Zuidoost-Brabant.
- Topotijdreis. Website met historische kaarten van Nederland.
- Van der Donk M. - Tritium Advies. Oktober 2021. Akoestisch onderzoek horecalawaai DO-fase herontwikkeling Klooster Nuenen
- Van Rijen Hans - Exan. Mei 2023. Parkeerdrukonderzoek Omgeving Kloostertuin & Wereld van Van Gogh Nuenen.
- Vincken M. - Tritium Advies. December 2021. Quickscan flora en fauna Kloostertuin te Nuenen.
- Voerman Lara Architectuurhistoricus. Februari 2020. Het Klooster Nuenen bouwhistorische verkenning.
- Wonink P. – Roelofs. Juni 2021. Uitvoeringsplan ruimtelijke adaptatie 2022-2030 gemeente Nuenen.

Met dank aan de inbreng van de TRK/SRK, de dorpsbouwmeester en de ambtelijke experts van de gemeente Nuenen.

Speciale dank aan de leden van de Klankbordgroep die gedurende het proces hun inbreng hebben geleverd in zes interactieve klankbordgroepbijeenkomsten.

Masterplan voor de Kloostertuin Nuenen

Referentie ontwerp



Het referentieontwerp vormt 'slechts' de illustratie hoe het Kloosterpark eruit kan gaan zien en zal niet letterlijk worden uitgevoerd. Het geeft wel een zeer goede indicatie van wat er mogelijk is binnen de spelregels van het Masterplan.

Legenda



Buurtontmoetingstuin
Natuurspeeltuin
Plek voor sport
In- en uitrit parkeergarage
Reservering parkeren maximaal indien nodig