



29

huurappartementen
(voor woningcorporatie TBV)

7

royale
herenhuizen

26

luxé appartementen
& 2 penthouses

6

royale
herenhuizen

22

duurzame
koopappartementen

Rijksmonument met luke appartementen en exclusieve penthouses



In het Rijksmonument worden 26 luxe appartementen en 2 exclusieve penthouses gerealiseerd. De appartementen variëren in woonoppervlakte van 52 t/m 155 m² en hebben allen beschikking over een private buitenruimte. De penthouses hebben een riante oppervlakte van circa 190 m² en zijn beide voorzien van een riant dakterras. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van de gezamenlijke binnentuin. Vanuit het Rijksmonument heb je een prachtig uitzicht over de natuurlijke omgeving. De renovatie en restauratie worden geheel volgens de richtlijnen met behoud van originele authentieke details gerealiseerd.

Het centrale trappenhuis en de watertoren die op het dak van afstand zichtbaar is, blijven behouden. De woningen krijgen hierdoor extra allure en sfeer waarbij de woningen vanzelfsprekend voldoen aan alle hedendaagse eisen.



Ontwerp uitgangspunten

(afgestemd met Rijksdienst)

- Originele kozijndetaillering
- Centrale ontsluiting via souterrain
- Toevoeging balkons voor- en achterzijde
- Penthouses op het dak
- Gasloos gebouw
- Private binnentuin met aparte achterom

Royale herenhuizen met tuin



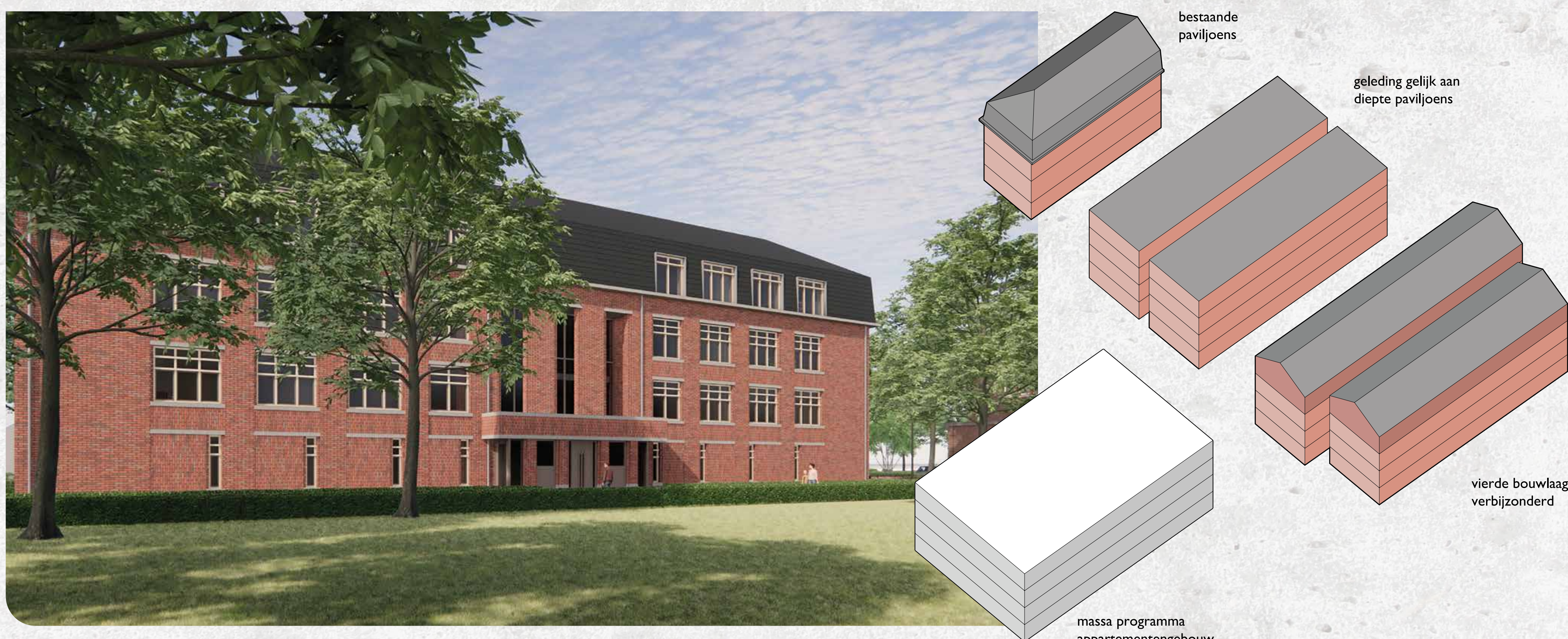
Aan de linker- en rechterzijde van het Rijksmonument worden in de bestaande vleugels royale herenhuizen variërend van 152 tot 231 m², verdeeld over 4 woonlagen. Allen voorzien van een grote, diepe achtertuin. Woningen met een monumentale sfeer en moderne uitstraling. Ze bieden rust, ruimte met alle faciliteiten.



Ontwerp uitgangspunten

- Verticale opsplitsing vleugels
- Keukenverdieping met toegang tot de tuin
- Aparte verdieping met woonkamer en uitzicht over tuin en de Schoorstraat
- Diepe achtertuinen
- 2 privé parkeerplaatsen per woning
- Gasloos gebouw

Duurzame nieuwbouw- appartementen



Ter plaatse van de twee rechter vleugels van Vincentius wordt een nieuwbouwcomplex met hoogwaardige, duurzame nieuwbouw-appartementen gebouwd. Deze 3-kamer appartementen met een royale woonoppervlakte, tussen de 82 en 110 m², hebben allen een privé balkon met zicht op de natuurlijke omgeving.

Ontwerp uitgangspunten

- In stijl met vleugels
- Duurzame woningen

Nieuwbouw huurappartementen



Aan de linkerzijde van het plangebied wordt een nieuwbouwcomplex met duurzame nieuwbouw-appartementen gebouwd ten behoeve van sociale huur. Dit appartementengebouw zal verkocht worden aan TBV wonen.

Ontwerp uitgangspunten

- In stijl met vleugels
- Kwartslag gedraaid
- Duurzaam gebouw

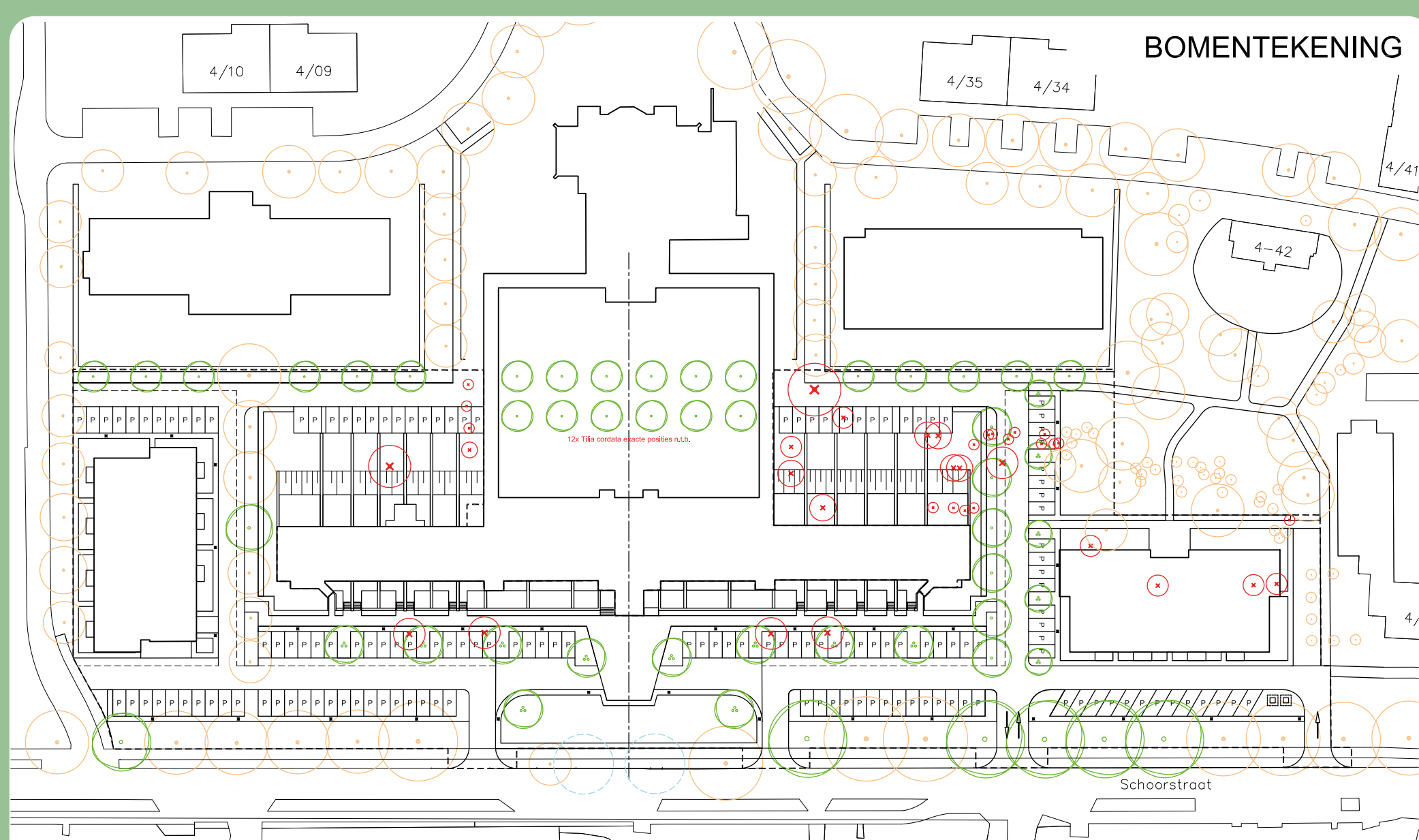
Onderzoeken bovengrondse infra

Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd door Gras advies volgens 'Protocol voor vleermuisinventarisaties, 2017'.

Tijdens meerdere locatiebezoeken is de aanwezigheid van diverse vleermuissoorten en verblijfplaatsen aangetoond.

Zonder maatregelen voor het behoud van vleermuizen en hun leefomgeving hebben de werkzaamheden een negatief effect op de geschiktheid van de verblijfplaatsen, vliegroute en foerageergebied. Daarom zijn er mitigerende maatregelen getroffen; zowel in de bestaande bebouwing als nieuwbouw worden nieuwe permanente verblijfplaatsen gerealiseerd.



Te handhaven: 33 st. Te kappen bomen: 37 st. Nieuwe bomen: 39 st. (+12 st. in binnentuin)

Bomen

De BoomEffectAnalyse (BEA) is uitgevoerd en getoetst door de gemeente. Er is een bomentekening opgesteld om inzichtelijk te maken welke bomen binnen het plangebied worden gekapt en waar nieuwe bomen worden terug geplant. Om er voor te zorgen dat het foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen zoveel mogelijk behouden blijven, zullen enkele bomen geplant worden alvorens de anderen bomen worden gekapt. Dit alles gebeurt onder begeleiding van een ecooloog.



Verlichting

Vanwege veiligheid zal het openbare gedeelte, de looppaden en de parkeerplaatsen, van het projectgebied deels verlicht worden. Hierbij worden maatregelen getroffen voor een minimale verstoring van zowel de vleermuizen als hun prooi.

Verkeer



Onderzoeken bovengrondse infra



■ Natura 2000

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Loonse en Drunse duinen op ca. 300 m afstand van het projectgebied, hiervan gescheiden door agrarisch gebied en delen van de bebouwde kom van Udenhout.

Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 2 km) van het projectgebied. Gelet op de afstand tot dit natura 2000-gebied, de scheiding hiervan door huizen en agrarisch gebied en de aard van de werkzaamheden, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht, geluid en optische verstoring op voorhand worden uitgesloten.

■ Stikstof

Op basis van de AERIUS berekeningen is er sprake van een stikstofdepositie in Natura 2000- gebieden in zowel de aanleg-fase als de gebruiksfase. Er is sprake van een referentiesituatie op de locatie en er is geen vigerende natuurtoestemming. Op basis van de resultaten van de AERIUS berekeningen kan worden geconcludeerd dat sprake is van intern salderen. Dit betekent dat er geen negatieve effecten plaatsvinden op Natura 2000-gebieden als gevolg van dit project. Doordat sprake is van intern salderen is er in het kader van de Wet natuurbescherming formeel geen vergunning nodig.

■ Geluid

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de voorgenomen transformatie van Vincentius en de nieuwbouw van 2 appartementengebouwen.

De geluidsbelasting bedraagt maximaal 50 dB.

Alleen ten gevolge van het 30 km/ uur gedeelte van de Schoorstraat treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 2 dB overschreden op de nieuw te bouwen apparte-mentengebouwen links en rechts.

De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de nieuw te bouwen appartementengebouwen wordt een akoestisch klimaat in de appartementen gegarandeerd.

Onderzoeken ondergrondse infra

■ Water

In het plangebied worden twee nieuwe appartementencomplexen gerealiseerd op beide panden wordt hemelwater geborgen. Ook in de binnentuin wordt waterberging voorzien. Na aftrek van deze bergingsvoorzieningen is er nog een resterende bergings-opgave. Dit water wordt geborgen in waterbergende wegfundatie. Deze waterberging is opgesplitst in twee locaties, namelijk in de verharding behorende bij de locaties voor de nieuwbouw-appartementen.

Binnen het plangebied worden voor een deel verlaagde voor- en achtertuinten gerealiseerd ten behoeve van het betreden van de woningen in de paviljoens en het monument ter hoogte van wat nu het souterrain is. Het hemelwater kan vanaf deze verlaagde oppervlakken niet onder vrij verval afgevoerd worden naar waterbergende wegfundatie. Dit hemelwater wordt via een ondergrondse hemelwaterafvoer verzameld en afgevoerd naar een waterberging voorzien van pompput. Deze waterberging dient ervoor om het hemelwater te bergen waarna het vertraagd afgevoerd/verpompt wordt richting de waterbergende wegfundatie.

Onder de verlaagde voor- en achtertuinten worden tevens drainageleidingen gerealiseerd om incidenteel optredende hoge grondwaterstanden af te vangen. Het water kan via de drainageleidingen overstorten op de pompput wanneer de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt overschreden.

Het functioneren van dit systeem wordt mede mogelijk gemaakt door het verbeteren van de grond in het plangebied.

■ Riolering

Het plan wordt afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel. Hiervoor in de plaats komt een vuilwaterriolering en een apart stelsel voor de afvoer van het regenwater.

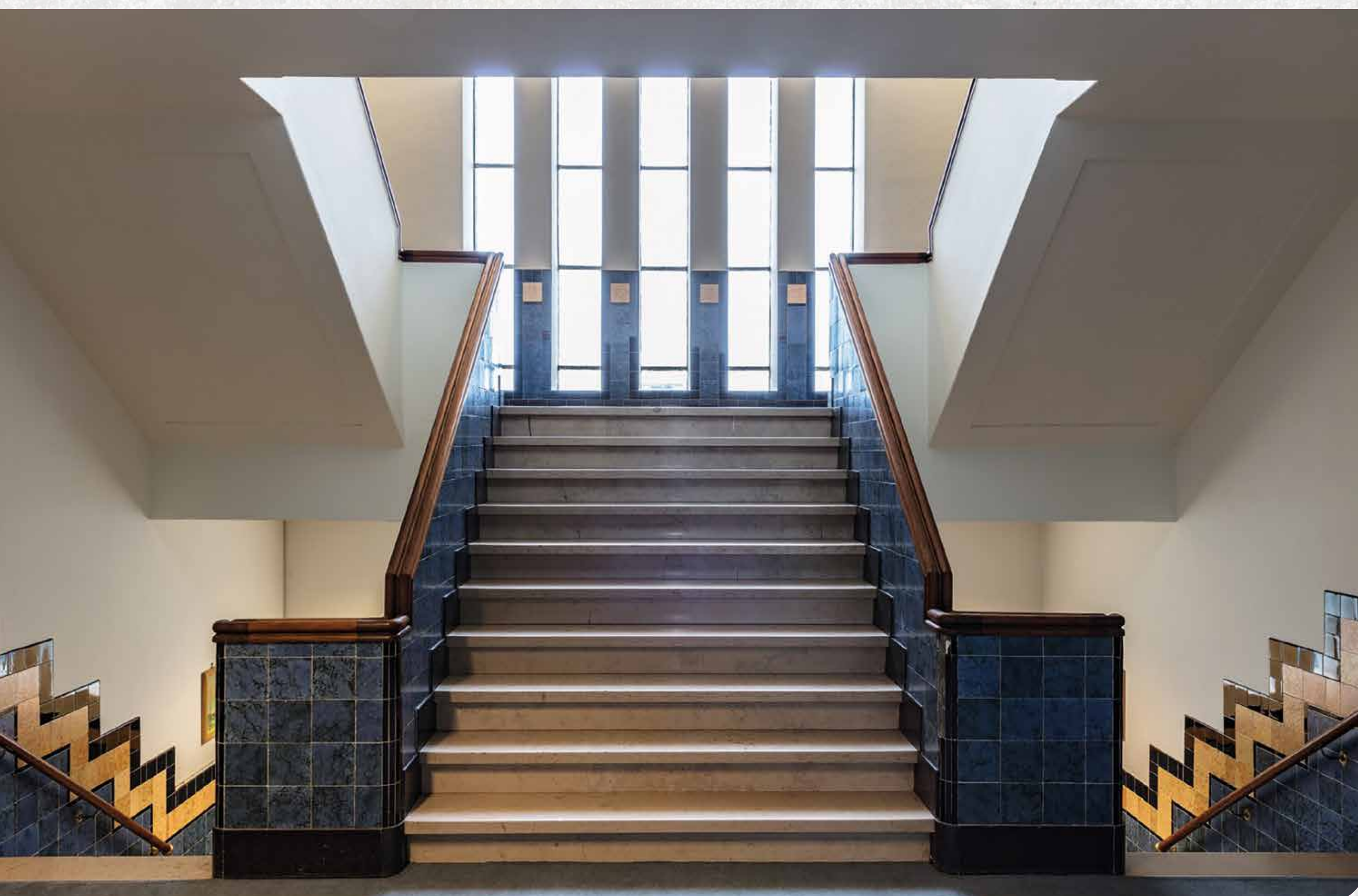
■ Archeologie

De huidige bodemopbouw tot 2 meter –maaiveld binnen het plangebied bestaat uit maximaal zes gestapelde, karakteristieke lagen. De bovenste drie zijn van menselijk oorsprong, de onderste drie aangeboorde lagen zijn van natuurlijke oorsprong. Ter plekke van het hoofdgebouw met zijn zijvleugels kan vanwege het lage keldergedeelte met zekerheid aangenomen worden dat de onderste laag van het bodem-horizont niet mee intact zal zijn. Ter plekke van het grote hoofdgebouw en zijn zijvleugels hoeft daarom geen vervolgonderzoek meer plaats te vinden. De toekomstige nieuwbouw-locaties inclusief aanleg van eventuele wegen, rioleringen etc. dient nader te worden onderzocht.

■ Bodemonderzoek

Middels bodemonderzoek door Lankelma is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. De bodem bestaat overwegend uit matig fijn tot zeer fijn, matig siltig zand en sterk zandig leem. Er zijn geen vervuilingen aangetroffen die gesaneerd moeten worden.

Onderzoeken



Het interieur werd ontworpen met een bepaalde mate van flexibiliteit om te kunnen beantwoorden aan wensen voor verschillende soorten gebruik. Beeldbepalend voor het interieur van Vincentius is de lange gang waarlangs alle lokalen en ruimtes liggen. In het hoofdgebouw ligt deze gang centraal, in de paviljoens ligt de gang langs de achtergevel in het souterrain en de begane grond. Deze gang is op een aantal plekken nog voorzien van de oorspronkelijke vloer en wandtegels op het onderste gedeelte van de muur. De gangen zijn te bereiken via de trappenhuisen die nog oorspronkelijk zijn.

Het bouwhistorisch onderzoek is leidend geweest voor het transformatiekader en ontwerpkeuzes. Zo is om de herkenbaarheid van Vincentius na de transformatie te waarborgen, alle elementen met hoge en positieve monumentwaarde waar mogelijk behouden gebleven. En wordt de originele raamindeling teruggebracht om het horizontale gevelbeeld te benadrukken. De monumentale gang wordt in het ontwerp van de woningen geïntegreerd.

■ Bouwhistorisch

In 2019 is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd inclusief een waardestelling.

Kenmerkend voor Vincentius is de langgerekte voorgevel in de versoberde Amsterdamse School stijl.

Deze schil is met een sterke representativiteit ontworpen met het idee dat dit de tand des tijds zou doorstaan (in tegenstelling tot het ontwerp van de interieurs van de paviljoens dat een flexibel gebruik moest faciliteren).

Opvallend in het oog springend vanaf de Schoorstraat zijn naast het langgerekte van de gevel ook de watertoren, de verspringende paviljoens en het mansardedak.

■ Onderhoud

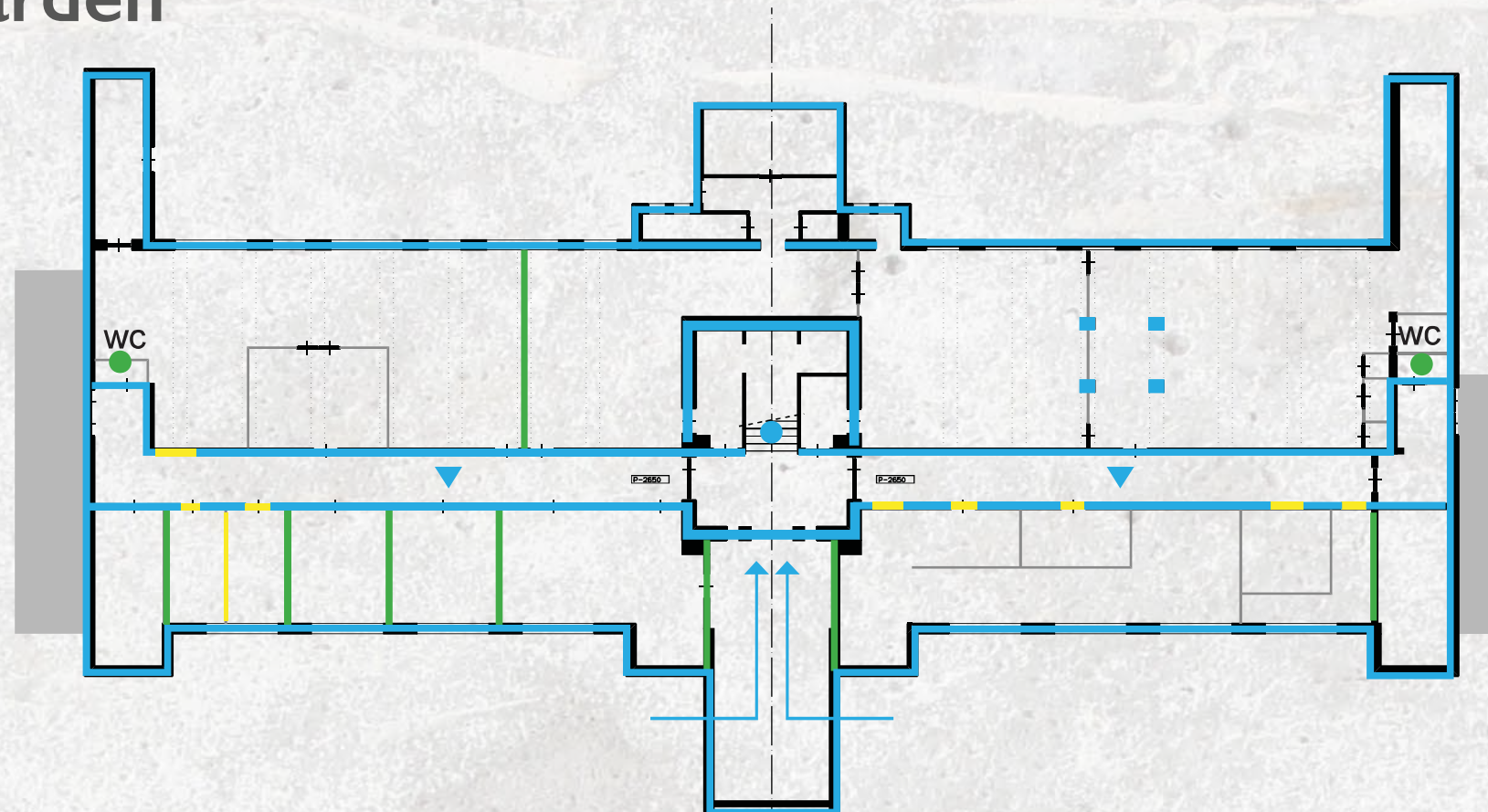
Het Rijksmonument wordt jaarlijks door de Monumentenwacht geïnspecteerd.

Het gebouw wordt wind- en waterdicht gehouden, met uitzondering van de te slopen vleugels. Voor de veiligheid wordt een aantal ruimtes tijdelijk onder de leegstandwet verhuurd.

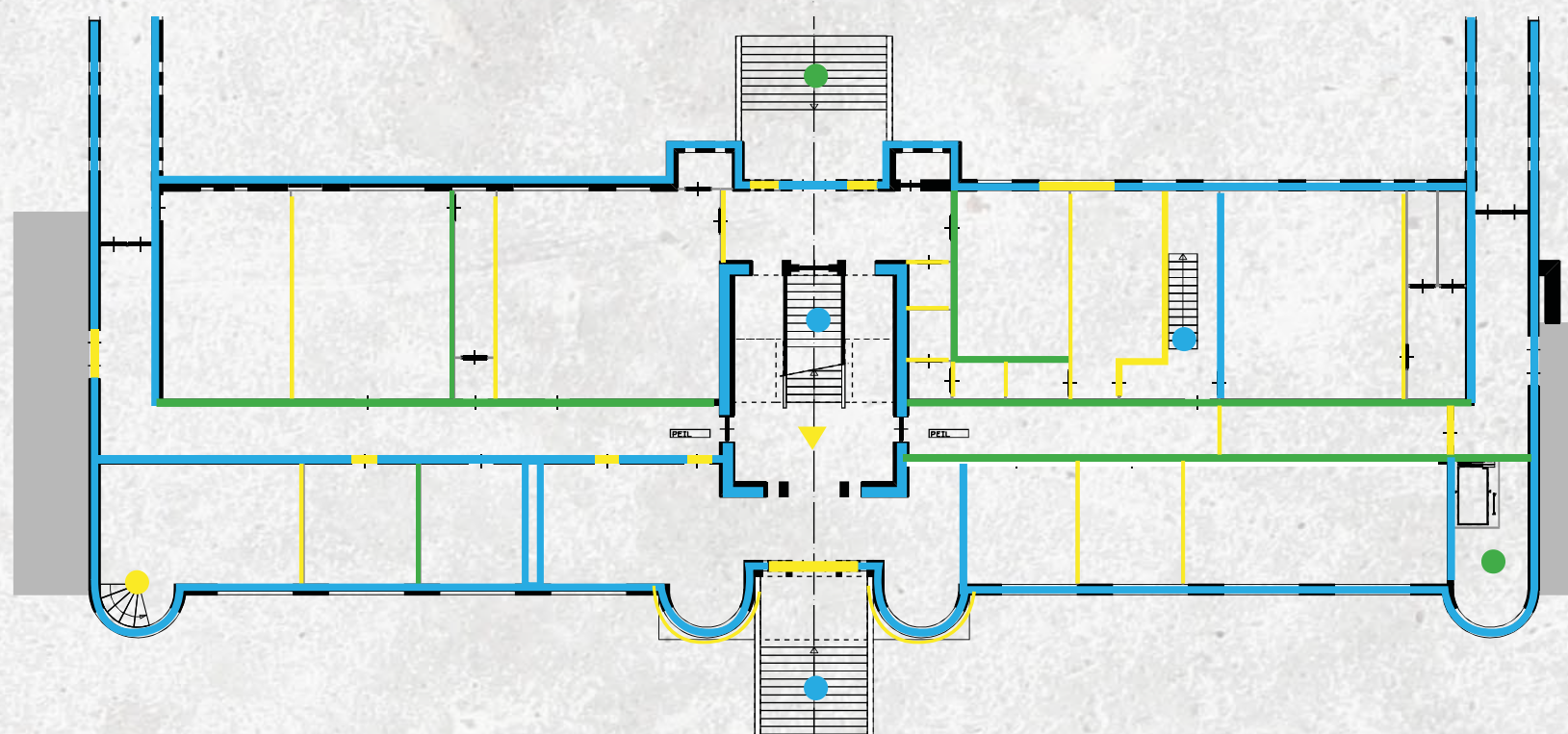
Onderzoeken

■ Monumentale waarden

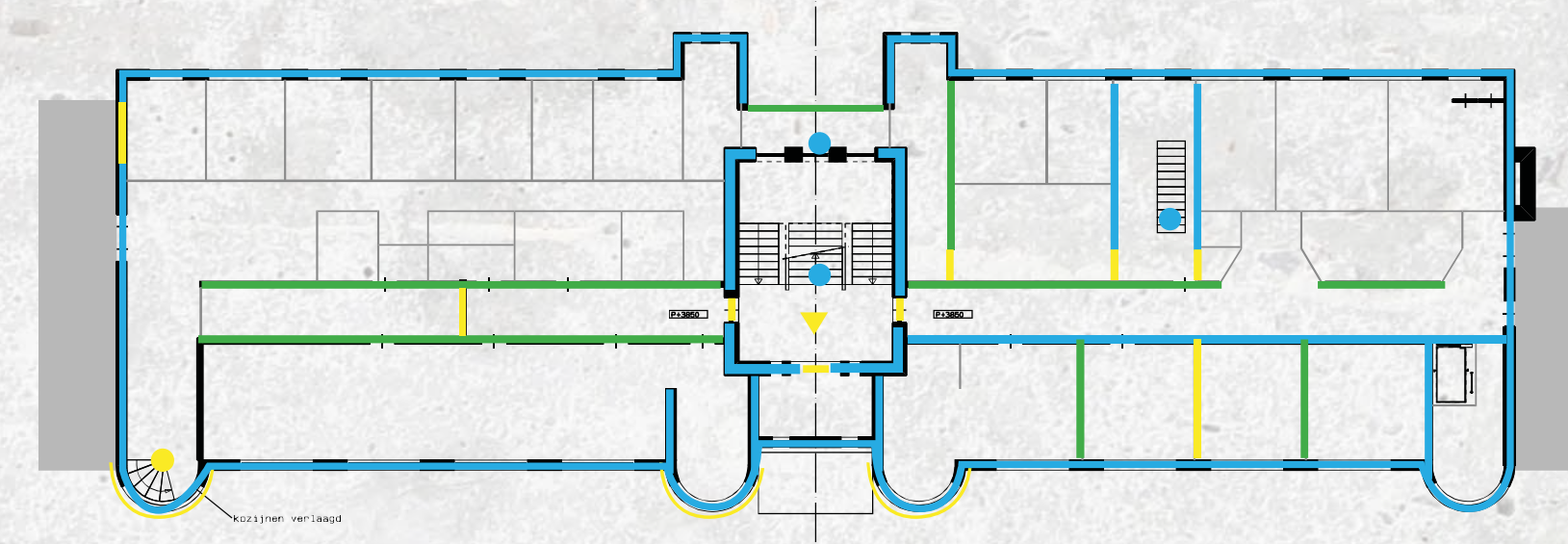
Souterrain



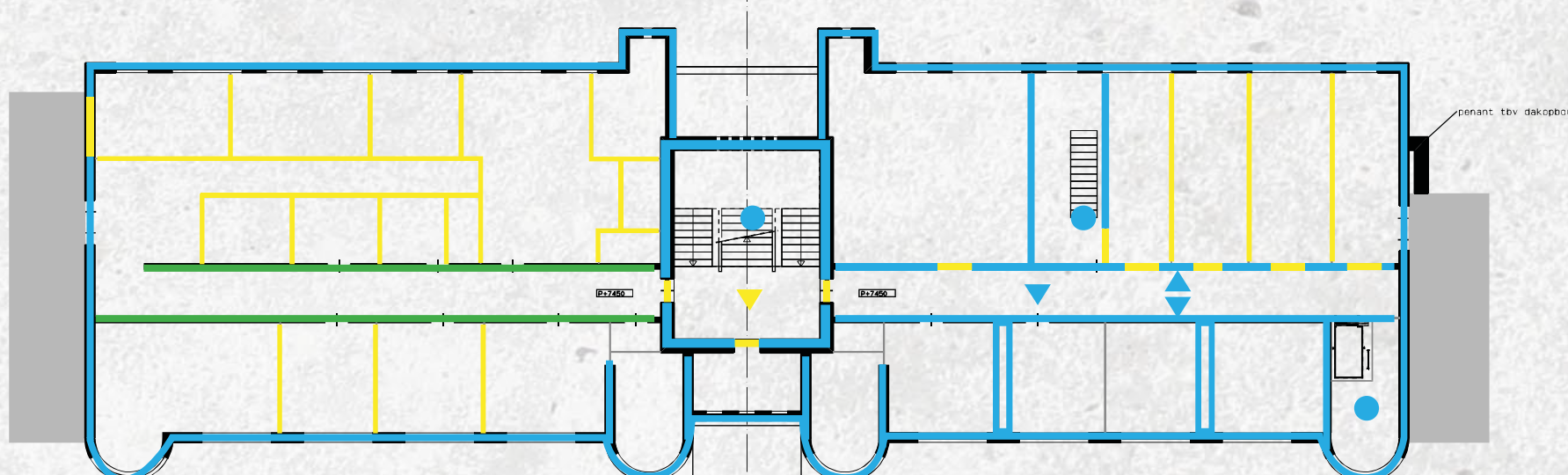
Begane grond



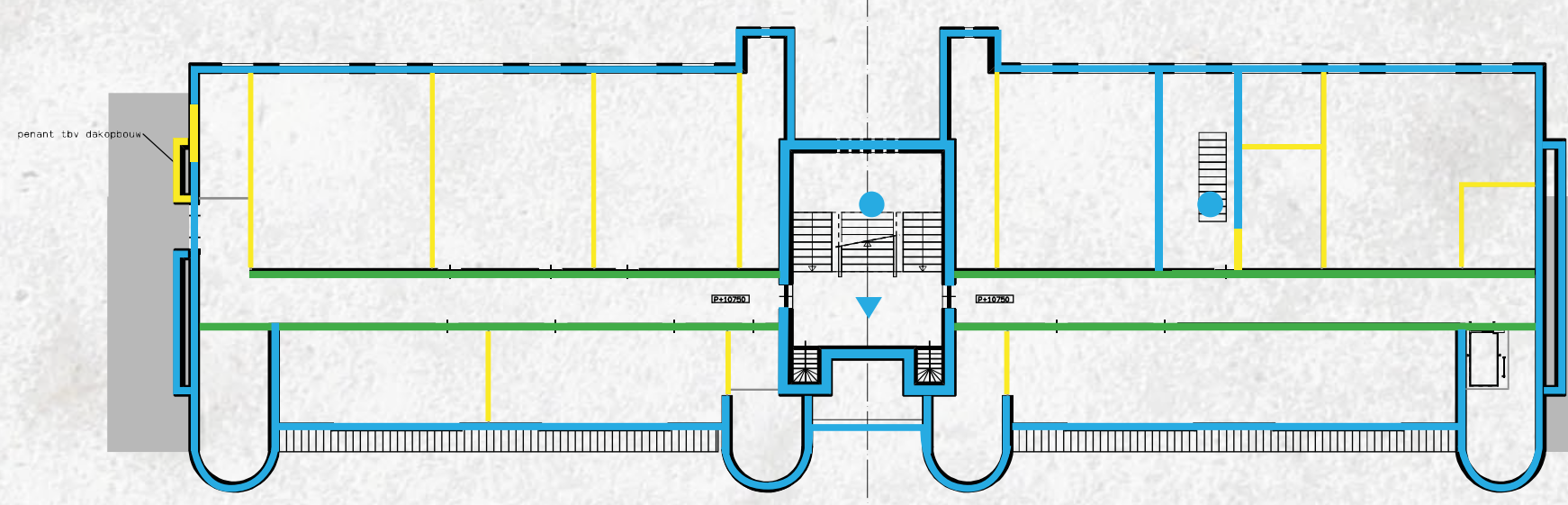
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

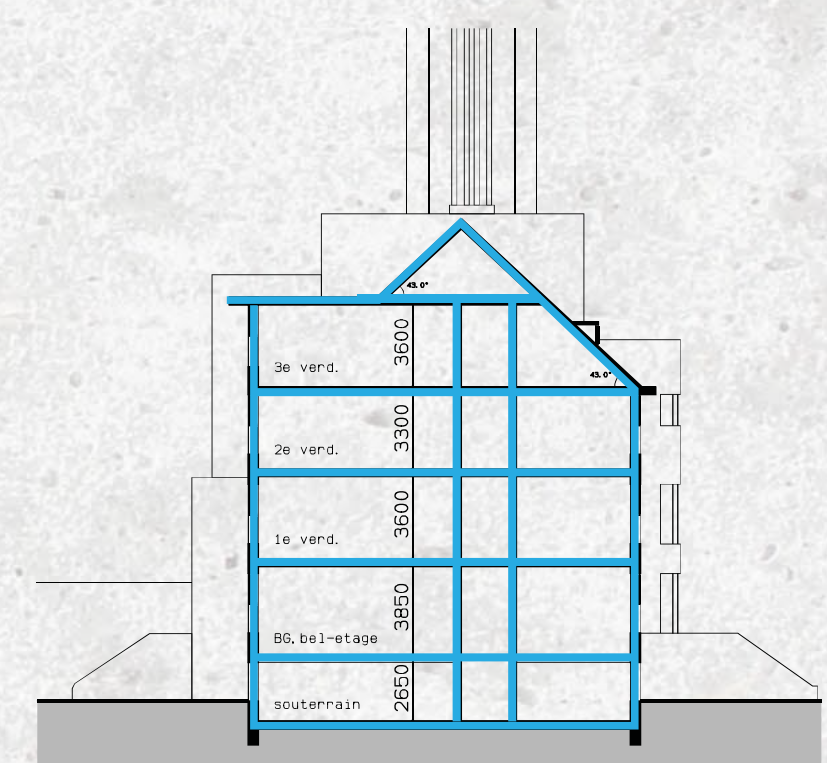


■ Asbest

Op basis van onderzoek ter plaatse en analyse van de genomen monsters is vastgesteld dat er asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn op de locatie.

Een groot deel van de beglazing in de stalen kozijnen is vervangen door nieuw glas en gekit met een siliconen kit. Er zijn geen documenten beschikbaar welke aantonen dat de asbesthoudende kit is gesaneerd. Mogelijk zijn er restanten van de asbesthoudende kit achtergebleven. Alle stalen kozijnen zal als asbestverdacht beschouwd.

Op de zolder zijn er diverse types/soorten asbesthoudende leiding isolatie aangetroffen. Een aantal van deze zijn als asbesthoudend geanalyseerd.



dwarsdoorsnede met waardering constructie

Legenda

- hoge monumentwaarde
- positieve monumentwaarde
- indifferente monumentwaarde
- interieurelement (trappen, etc)
- ▼ vloer/ wandafwerking
- ✕ bovenliggende vloer- kapconstructie

In het ontwerp

Nog te maken ontwerpkeuzes

Rijksmonument

- Materiaalkeuzes met lagere milieu-impact
- Hergebruik materialen
- Lokale partijen inzetten
- Duurzame badkamer
- Verlichting op bewegingssensor

Nieuwbouw

- Materiaalkeuzes met lagere milieu-impact
- Hergebruik regenwater van blauwe dak
- Lokale partijen inzetten
- Duurzame badkamer
- Grijswatersysteem zodat de wc doorgespeeld wordt met gebruikt bad- en douchewater
- Buitenzonwering
- Verlichting op bewegingssensor
- Vleermuiskasten en vogelhuisjes

Openbaar gebied

- Hergebruik regenwater van blauwe dak voor bewateren van groen
- Bij beplanting rekening houden met aantrekkelijkheid voor insecten en andere fauna
- Natuur verbinden, middels groene, blauwe, bruine (ondergrondse) en zwarte (duistere) verbindingen
- Wateropvang en infiltratie
- Groendak op bergingshokken



■ Gasloos

Het gehele project wordt gasloos uitgevoerd met bodemplussen en boosterwarmtepompen.

■ Blauwdak

De nieuw te bouwen appartementengebouwen krijgen een plat dak waarop 40 tot 50 centimeter neerslagwater kan worden geborgen.

■ Faunatoren

In de watertoren van het Rijksmonument wordt een faunaverblijf gerealiseerd. Het plan is om hier verblijven te realiseren voor gebouw bewonende diersoorten. Dit kunnen verblijven zijn voor diersoorten die nu in en om het gebouw aanwezig zijn.

■ Bestrating

Uitkomende bestrating wordt hergebruikt. Hiermee worden de parkeervakken aangelegd in half open bestrating. De rest van de verharding wordt nieuw aangebracht.



2022

Q1 – indienen
bestemmingsplan-
herziening

Q3 – start verkoop

2023

Q1 – start bouw
eerste fase

2025

Q2 – bouw gereed

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u deze indienen via de website woneninvincentius.nl/informatiebijeenkomst/. De ingekomen reacties worden door BOEi en Nico de Bont beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in het plan en bij de opstelling van de bestemmingsplanherziening.