Haalbaarheidsanalyse Hart van Steensel: transformatie kerk en herontwikkeling dorpsplein

MEI 2021

Onderzoek uitgevoerd door de gemeente Eersel (T. van Bambost)

In samenwerking met: Stichting Dorpsraad Steensel, Stichting gemeenschapshuis De Höllekes, contactgroep Rondom de Toren (namens de vrijwilligers St. Luciakerk)

Inhoud

Samenvatting ... 3
Deel A. Transformatie kerkgebouw en omgeving ... 3
Deel B. Herontwikkeling Dorpsplein ... 3
Inleiding ... 5
DEEL A. Kerkgebouw en omgeving ... 7
1. Conclusies ... 8
2. Kansen en bedreigingen voor transformatie ... 9
3. Scenarioanalyse herontwikkelingsmogelijkheden ... 10
4. Functionele haalbaarheid ... 11
4.1 Samenvattend ... 11
4.2 Toelichting ... 12
4.3 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften De Höllekes ... 13
4.4 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften Werkgroep Hart van Steensel ... 13
4.5 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften gemeente ... 14
5. Ruimtelijke haalbaarheid ... 14
5.1 Samenvattend ... 14
5.2 Geschiedenis van het gebied (huidig gebruik) ... 14
5.3 Beleids-, omgevingsrechtelijke en eigendomssituatie ... 15
6. Financiële kaders ... 17
7. Risicoanalyse ... 20
8. Maatschappelijke haalbaarheid ... 20

DEEL B. Dorpsplein ... 22
1. Conclusies ... 23
2. Kansen en bedreigingen voor herontwikkeling ... 24
3. Scenarioanalyse herontwikkelingsmogelijkheden ... 25
3 scenario's met een globaal programma en grove stedenbouwkundige schets ... 25
4. Functionele haalbaarheid ... 29
4.1 Samenvattend ... 29
4.2 Toelichting ... 29
4.3 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften werkgroep Welzijn en Wonen ... 29
4.4 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften gemeente ... 30
5. Ruimtelijke haalbaarheid ... 30

5.1 Samenvattend 30
5.2 Huidig gebruik van het gebied 31
5.3 Beleids-, omgevingsrechtelijke en eigendomssituatie 31
6. Financiële kaders 33
6.1 Kosten quickscan herontwikkeling centrum 33
6.2 Opbrengsten 34
6.3 Conclusie/samenvatting/vergelijking resultaten scenario's 35
7. Risicoanalyse 36
8. Maatschappelijke haalbaarheid 36
9. Samenvatting scenario's 37

Bijlagen 39

Samenvatting

Dit onderzoek geeft inzicht in de haalbaarheid van de transformatie van het kerkgebouw in Steensel tot gemeenschapshuis (Deel A), waardoor de locatie aan het dorpsplein, Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat, vrijkomt als woningbouwlocatie (Deel B).

Deel A. Transformatie kerkgebouw en omgeving

De transformatie van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis is haalbaar, onder de voorwaarden dat voldoende financiële middelen ter beschikking worden gesteld om het perceel te verwerven, het kerkgebouw te verbouwen en een goede parkeeroplossing te borgen.

- Noodzakelijk:
  - de verkoop van het onroerend goed door het parochiebestuur aan de gemeente/De Höllekes, onder voorwaarde dat maatschappelijk gebruik geborgd blijft
  - verbouwing van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis.
  - nauwe samenwerking project 'Steensel weer één dorp' inrichting openbare ruimte.
- Vereist:
  - exploitatie van het gebouw door Stichting De Höllekes, onder voorwaarde dat de verplaatsing naar het kerkgebouw zonder functioneel of financieel negatieve impact,
  - wijziging van het bestemmingsplan bij uitbreiding van het gebouw,
  - devotieruimte inrichten in het kerkgebouw,
  - het borgen van een goede parkeerbalans van het kerkgebouw en de directe omgeving,
- Gewenst:
  - semi-commerciële horecavoorziening in/aan het nieuwe gemeenschapshuis.
  - Voortzetting huidig gebruik gronden naast de pastorie (gronden maken vooralsnog geen deel uit van het project).
- Leuk te hebben:
  - ruimte bieden voor nieuwe activiteiten en faciliteiten die de exploitatiemogelijkheden vergroten, verbinding maken tussen ontmoetingsplek en kerkgebouw via kerkplein.

Deel B. Herontwikkeling Dorpsplein

De herontwikkeling van het dorpsplein is haalbaar, met als belangrijkste randvoorwaarde dat gemeenschapshuis De Höllekes wordt verplaatst. Uit de analyse blijkt een voorkeurscenario met 14 woningen in de vorm van een Knarrenhof. Op korte termijn is perspectief voor woningbouw gewenst.

Noodzakelijk:

- verplaatsing van gemeenschapshuis De Höllekes (naar het kerkgebouw),
- nieuw bestemmingsplan.

Vereist:

- verwerving/inbreng gronden Stichting De Höllekes,
- perspectief nieuwbouwlocaties starters en doorstromers in Steensel,
- 40% sociale woningbouw, 20% groen, energieneutraal bouwen.

Gewenst:

- seniorenwoningen (bij voorkeur knarrenhof),
- actieve grondpolitiek bij ontwikkeling tot woningbouw,
- aandacht voor welzijn (woonservice, gezamenlijke tuin, openbare voorzieningen).
- veilige oversteekplaatsen

Leuk te hebben:

- ontmoetingsvriendelijke buitenruimte directe omgeving van het gebied,
- Tuinen uitbreiden met gronden Joseph Schulteweg
- ruimte bieden aan aanvullende zorgvoorzieningen (hap, fysio, diëtiek),
- verdergaande duurzaamheidsmaatregelen vastgoed (NOM),
- koppelkans met De Stern (uitbreiding seniorenwoningen).

Kaartje ligging onderzoeksgebieden (Locatie A = Kerkgebouw en omgeving; Locatie B=Dorpsplein)

Inleiding

In 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel ingestemd met de renovatie van de infrastructuur van de dorpskern in Steensel om van Steensel weer één dorp te maken. Bij de herinrichting van de straten is het uitgangspunt dat de tweedeling die veroorzaakt wordt door de Eindhovenseweg zoveel als mogelijk wordt opgeheven. De herontwikkeling van het centrum van Steensel biedt volop mogelijkheden om al bestaande initiatieven in deze plannen op te nemen. Eén van die initiatieven is de herbestemming van het kerkgebouw in Steensel.

De parochie Eersel heeft in het kader van de Toekomstvisie een procedure opgestart om een drietal kerken om moverende redenen te sluiten, waaronder de kerk van Steensel. Van de zijde van het bisdom is daarmee ingestemd en inherent daaraan zal op het moment van verandering van eigenaar en bestemming de kerken aan de eredienst worden onttrokken (via bisschoppelijk decreet).

Stichting Dorpsraad Steensel heeft de wens uitgesproken om de kerk een herbestemming te geven met behoud van de maatschappelijke bestemming. Het huidige gemeenschapshuis De Höllekes zou naar het kerkgebouw kunnen verhuizen. Het kerkgebouw kan gebruikt worden als een dorpshuis, het is de wens van de gemeenschap hier ook een devotieruimte in te richten voor de Steenselse gemeenschap.

Op de locatie van het huidige gemeenschapshuis en dorpsplein komt dan ruimte vrij voor een woningbouwontwikkeling. Hoofdzakelijk onderzoeken we de haalbaarheid naar woningbouw om in onze volkshuisvestelijke taak te voorzien. Uit het onderzoek moet blijken of aanvullend mogelijk financiële middelen worden gegenereerd voor de verplaatsing van het gemeenschapshuis.

Om de visie van de dorpsraad kracht bij te zetten is een coalitie ‘Hart van Steensel’ gevormd. Hierin zijn naast Stichting Dorpsraad Steensel ook Stichting Gemeenschapshuis De Höllekes en namens de vrijwilligers van de St. Luciakerk is contactgroep ‘Rondom de toren’ vertegenwoordigd.

Om de mogelijkheden te verkennen van de transformatie van het kerkgebouw en herontwikkeling van het dorpsplein is namens de gemeente een kwartiermaker aangesteld. De kwartiermaker voert de gesprekken met de coalitie ‘Hart van Steensel’ en voert het onderzoek.

Draagvlak vanuit de gemeenschap

Vanuit de coalitie Hart van Steensel wordt meegedacht over toekomstige functionaliteit van beide plangebieden. Hiervoor zijn verschillende werkgroepen opgericht, ‘Hart van Steensel’ en ‘Welzijn en Wonen’, met betrokken bewoners, experts en beleidsmedewerkers. De werkgroepen voeren een SWOT-analyse uit onder begeleiding van de kwartiermaker. De bevindingen zijn verwerkt in dit haalbaarheidsonderzoek.

Door de werkgroep Welzijn en Wonen is gekeken naar de mogelijkheden die er zijn voor de herontwikkeling van het dorpsplein. In de werkgroep Hart van Steensel is onderzocht hoe de inrichting van het huidige kerkgebouw en de omgeving ingedeeld kunnen worden en onder welke voorwaarden het gemeenschapshuis kan verhuizen naar het kerkgebouw.

Opzet en leeswijzer

Dit haalbaarheidsonderzoek bestaat uit twee delen en bijlagen. In deel A van deze haalbaarheidsanalyse geven we inzicht in de gevolgen en mogelijkheden van het verplaatsen van het gemeenschapshuis naar het kerkgebouw in Steensel. In deel B. bespreken we de ideeën en wensen om de meest gewenste en haalbare functie te kunnen bepalen voor de herontwikkeling van de huidige locatie van St. De Höllekes.

Leeswijzer Deel A. Kerkgebouw en omgeving en deel B. Dorpsplein
In hoofdstuk 1 hebben we beknopt de conclusies samengevat en aangegeven onder welke voorwaarden de herontwikkeling naar woningbouw en transformatie van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis haalbaar is. In hoofdstuk 2 hebben we de kansen en bedreigingen voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de scenarioanalyses toegelicht die in deze analyse met elkaar zijn vergeleken. Vervolgens hebben we in hoofdstuk 4, 5 en 6 de uitgangspunten geschetst waarbij we de functionele, ruimtelijke en financiële kaders voor de haalbaarheid beschrijven. In hoofdstuk 7 zijn kort de risico's geanalyseerd en tot slot is in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

DEEL A. Kerkgebouw en omgeving

In dit deel is de haalbaarheid van de transformatie van het kerkgebouw naar het gemeenschapshuis en de inrichting van de omgeving nader toegelicht. Dit deel begint met de conclusies, daarna volgen enkele belangrijke kansen en bedreigingen van de herontwikkeling en een toelichting op de functionele, ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

Samenvatting haalbaarheid Kerkgebouw en omgeving

- <u>Noodzakelijk:</u>
  - de verkoop van het onroerend goed door het parochiebestuur aan de gemeente/De Höllekes, onder voorwaarde dat maatschappelijk gebruik geborgd blijft
  - verbouwing van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis.
  - nauwe samenwerking project 'Steensel weer één dorp' inrichting openbare ruimte.
- <u>Vereist:</u>
  - exploitatie van het gebouw door Stichting De Höllekes, onder voorwaarde dat de verplaatsing naar het kerkgebouw zonder functioneel of financieel negatieve impact,
  - wijziging van het bestemmingsplan bij uitbreiding van het gebouw,
  - devotieruimte inrichten in het kerkgebouw,
  - het borgen van een goede parkeerbalans van het kerkgebouw en de directe omgeving,
- <u>Gewenst:</u>
  - semi-commerciële horecavoorziening in/aan het nieuwe gemeenschapshuis.
  - Voortzetting huidig gebruik gronden naast de pastorie (gronden maken vooralsnog geen deel uit van het project).
- <u>Leuk te hebben:</u>
  - ruimte bieden voor nieuwe activiteiten en faciliteiten die de exploitatiemogelijkheden vergroten, verbinding maken tussen gronden naast de pastorie en kerkgebouw via kerkplein.

1. Conclusies

De transformatie van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis is haalbaar, onder de voorwaarden dat voldoende financiële middelen ter beschikking worden gesteld om het perceel te verwerven, het kerkgebouw te verbouwen en het borgen van een goede parkeerbalans in de directe omgeving wordt opgelost.

De locatie is onderzocht op de haalbaarheid van transformatie van kerkgebouw tot gemeenschapshuis met (semi)commerciële horecagelegenheid. Het gebouw is geschikt te maken voor de nieuwe functie, mits het kerkgebouw grondig wordt verbouwd en eventueel uitgebouwd. In dit onderzoek is de exploitatie van het gemeenschapshuis (operationeel) door Stichting De Höllekes als randvoorwaarde meegenomen. Belangrijkste uitgangspunt van Stichting De Höllekes is dat zij er door de verplaatsing niet op achteruit gaan, zowel financieel als functioneel. De nieuwe functie vergroot de reeds hoge parkeerdruk in de directe omgeving van het kerkgebouw. Nauwe samenwerking met het project 'Steensel weer één dorp' en een oplossing voor de parkeerproblematiek is bij verdere planvorming een belangrijk en cruciaal onderdeel om verder uit te werken.

Functioneel haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- De verkoop van het onroerend goed door het parochiebestuur aan de gemeente/De Höllekes
- Het borgen van een goede parkeerbalans in de directe omgeving van het kerkgebouw
- Verbouwing van het gebouw tot gemeenschapshuis, met oog voor de benodigde toekomstige uitoefening van de activiteiten van Stichting De Höllekes
- Verplaatsing van de Höllekes geen negatieve impact heeft op de functionele en financiële positie van de stichting.
- Mogelijk is uitbreiding van het gebouw noodzakelijk om hieraan tegemoet te komen.

Ruimtelijk haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- Het borgen van een goede parkeerbalans in de directe omgeving van het kerkgebouw
- Wijziging van het bestemmingsplan, wanneer uitbreiding van het gebouw noodzakelijk is.
- Een nauwe samenwerking tussen het transformatietraject en het project 'Steensel weer één dorp'

Het belangrijkste aandachtspunt in de functionele haalbaarheid is de parkeerproblematiek in de directe omgeving van het kerkgebouw. Vanuit het project 'Steensel weer één dorp' lopen reeds gesprekken met omwonenden en betrokken partijen hierover. Hierin is nog geen rekening gehouden met de nieuwe functie van het kerkgebouw als gemeenschapshuis. Nauwe afstemming met 'Steensel weer één dorp' is noodzakelijk voor het welslagen van de transformatie. De parkeerproblematiek is bij verdere planvorming een belangrijk en cruciaal onderdeel om verder uit te werken.

Financieel alleen haalbaar met gemeenschapsgeld

Uit de eerste financiële verkenning komt naar voren dat de transformatie van het kerkgebouw naar een gemeenschapshuis haalbaar is. Noodzakelijke voorwaarde voor de haalbaarheid is dat voldoende financiële middelen ter beschikking worden gesteld. Een eerste financiële verkenning geeft een doorkijk naar mogelijke kosten, circa 2,5 miljoen euro. Deze middelen zijn nodig voor het verwerven van het perceel, de verbouwing van het kerkgebouw om deze geschikt te maken voor het gebruik als gemeenschapshuis en oplossen van de parkeerbehoefte. Gelet op de huidige financiële situatie van stichting De Höllekes ligt deze investeringsopgave bij de gemeente, vanwege haar maatschappelijke taak en verantwoordelijkheid. Dit onderzoek is een eerste aanzet naar de verdere project- en budgetaanvraag en onderbouwing hierbij.

Ook financieel is er een koppeling tussen de herontwikkeling van het dorpsplein en de transformatie van het kerkgebouw. Indien bij de herontwikkeling een positief saldo overblijft op de grondexploitatie

van het dorpsplein, kan dit gedeeltelijk benut worden voor dekking van de verwerving- en/of verbouwingskosten van het kerkgebouw.

Maatschappelijk haalbaar, mits er een oplossing voor parkeeroverlast komt
Dit voorstel draagt bij aan het behouden van cultureel waardevol vastgoed. Het kerkgebouw van Steensel heeft een status als gemeentelijk monument. Nu de St. Luciakerk uit de eredienst wordt onttrokken, krijgt het kerkgebouw een nieuwe functie, passend binnen de huidige maatschappelijke bestemming van het pand. Dit is vanuit het parochiebestuur vanaf het begin een belangrijke voorwaarde geweest en biedt een unieke en eenmalige kans voor herontwikkeling tot gemeenschapshuis.

Het behoud van de maatschappelijke functie wordt ook door de gemeenschap breed gesteund. De gronden naast de pastorie zijn momenteel in bruikleen en beheer door de Dorpsraad. De gronden zijn ingericht als ontmoetingsplek. De verplaatsing van de Höllekens biedt een kans om een centraal dorpsplein te ontwikkelen waar burgers elkaar kunnen ontmoeten, op een plek waar de oudste elementen van Steensel samenkomen: het kerkhof, de toren, het lijkenhuisje, het kerkgebouw, het kerkplein.

Daarnaast biedt het nieuwe gemeenschapshuis mogelijkheden om nieuwe activiteiten en faciliteiten aan te bieden voor de Steenselnaren. Zo biedt de plek mogelijkheden om maatschappelijke problemen als eenzaamheid (deels) op te lossen en de kern aantrekkelijk te houden voor de huidige jonge generaties om hier te blijven wonen. Mensen hebben behoefte aan sociaal contact en verbindende activiteiten tegen eenzaamheid (niet alleen voor plots verloren eenzaamheid).

Ook zit bij de gemeenschap veel emotie rond de kerk en de tuin. De emotie zit bij de mensen over privaat bezit versus communaal bezit. Mensen hebben geld en tijd geschonken in de veronderstelling dat dit voor de gemeenschap was. Deze emotie zit zowel bij het kerkgebouw als bij de Höllekes, die in tegenstelling met andere dorpen uit veel eigen middelen is gerealiseerd. Nu wordt verwacht dat de gemeenschap het communaal goed terug koopt. Dit onderzoek richt zich primair op de transformatie van het kerkgebouw, de gronden naast de pastorie blijven vooralsnog buiten beschouwing. Een belangrijke voorwaarde is ook vanuit maatschappelijk punt dat een goede parkeeroplossing wordt gevonden bij de transformatie van het gemeenschapshuis. De parkeerdruk in de omgeving is al hoog.

2. Kansen en bedreigingen voor transformatie

Voor de transformatie van het kerkgebouw en omgeving door de werkgroep Hart van Steensel een SWOT-analyse opgesteld met daarin o.a. de kansen en bedreigingen. Ook is door Stichting De Höllekes als onderdeel van het strategisch plan 2020-2022 een SWOT-analyse opgesteld met daarin de kansen en bedreigingen voor de verplaatsing van de Höllekes naar het kerkgebouw. Dit geeft een goed beeld van onderdelen die bij verdere planvorming nadere aandacht behoeven.

Het transformeren van het kerkgebouw biedt veel nieuwe kansen voor activiteiten en faciliteiten die het nieuwe gemeenschapshuis kan bieden. Hierdoor wordt het gemeenschapshuis aantrekkelijker voor bezoekers en krijgen Steenselnaren een centrale plek om elkaar te ontmoeten. Dit biedt kansen om actuele maatschappelijke problemen (deels) op te lossen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verkleinen van de eenzaamheid. Daarnaast draagt het bij aan het aantrekkelijker maken van Steensel voor de huidige jonge generatie om hier te blijven wonen.

Kansen

- Nieuwe locatie biedt ruimte voor nieuwe activiteiten
    - Open podium
    - Theater

    - Film
    - Dansen voor ouderen
    - Optredens in de grote zaal
    - Tentoonstellingen
- Nieuwe locatie biedt ruimte voor andere faciliteiten
    - Ruimtes overdag aanbieden voor bijvoorbeeld vergaderingen of cursussen.
    - Zelf organiseren van cursussen
    - Tafeltje dekje
    - Uitbreiden gemeentelijke taken o.a. een bibliotheek
    - Verkopen voor derden (cafetariafunctie)
    - Verzorging koffietafel / begrafenissen (geen kerkelijke uitvaart)
    - Organiseren van een Steensel expo (Wat doen de Steenselse bedrijven)
- Ruimte voor uitbreiding assortiment bij georganiseerde activiteiten
- Inschakelen van vrijwilligers
- Door middel van publiciteit meer bezoekers trekken

Bedreigingen

- Beperkingen in activiteiten:
    - Door concurrentie wordt het gemeenschapshuis mogelijk gedwongen om activiteiten in te krimpen.
    - Door beperkingen vanuit de overheid
- Slechte exploitatieverhouding (omvang dorpsgemeenschap versus inspanning (kosten) activiteiten)
- Veranderingen bij verenigingen zorgen voor minder vraag naar gemeenschapshuis:
    - Vergrijzing zorgt voor meer gebruik senioren die enkel naar activiteit komen en dan weer naar huis gaan.
    - Verenigingen worden kleiner - leden aantal neemt af

De hiervoor genoemde punten zijn een selectie uit de SWOT-analyse. De complete SWOT-analyse is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitkomsten van de werkgroep Hart van Steensel in nader detail te raadplegen.

3. Scenarioanalyse herontwikkelingsmogelijkheden

Om een goed gevoel te krijgen bij de haalbaarheid voor de functionele inpassing van het gemeenschapshuis in het gebouw is een eerste bouwkundige/ruimtelijke verkenning gedaan naar de mogelijkheden. Ook is een stedenbouwkundig verkenning uitgevoerd om een gevoel te krijgen of en in welke vorm eventueel uitbreiding van het gebouw mogelijk is.

Het gaat bij zowel de functionele als de stedenbouwkundige verkenning om een indicatie
Het is belangrijk om bij verdere planvorming in samenwerking met stichting Höllekes de benodigde ruimte en verdere detaillering van de functionele invulling vorm te geven.

Bouwkundige/ruimtelijke verkenning functies nieuwe gemeenschapshuis
Uitgangspunt bij dit onderzoek is dat Stichting De Höllekes functioneel niet achteruit mag gaan bij verplaatsing naar het kerkgebouw. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden is een architect gevraagd om een ruimtelijke verkenning op te stellen. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgesomd, de tekeningen van de verkenning zijn als bijlage 2 opgenomen.

Op dit moment is de gebruiksoppervlakte van de Höllekes ongeveer 880m². Uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat het gebouw geschikt is voor de gevraagde functies, met een oppervlakte van ruim 800m² in totaal.

In de ruimtelijke verkenning is in de westelijke gevelzijde van het kerkgebouw een foyer bedacht. Dit is een uitbreiding van het huidige gebouw. Eventueel is het ook nog mogelijk om de foyer aan de voorkant van het kerkgebouw te plaatsen. Daarnaast worden ruimtes zo ingedeeld dat er onder andere ruimte is voor een grote zaal met een podium, een keuken met berging en een danszaal.

Eén laag is mogelijk niet voldoende om alle functies kwijt te kunnen. Op de tweede verdieping kan een loopbrug ruimte bieden voor nog meer ruimtes die bijvoorbeeld ook kunnen dienen als een danszaal of vergaderruimtes.

Hollekes heeft daarbij aangegeven dat ze het graag wat simpeler houden. Wellicht heeft dit nog positief effect op kostenplaatje. Huisvesten gewenste functies van De Höllekes in het nieuwe gemeenschapshuis is haalbaar.

Stedenbouwkundige verkenning
Om een goed beeld te krijgen bij de eventuele uitbreiding van het gebouw is ook een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Zie bijlage 3

Verbindingen
- Verbinding maken tussen noordelijk deel dorp en zuidelijk deel
- Verbinding maken tussen kerkgebouw en kerkhof met lijkhuisje en toren
- Verbinding maken tussen kerkgebouw en gronden aan weerskanten van de voormalige pastorie en uitbreiding van het kerkplein.
- Oude structuren voelbaar maken

Omgang met kerk
- Hoofdvorm kerkgebouw behouden
- Voorkant kerkgebouw vrijhouden van Eindhovenseweg
- Losse volumes van het kerkgebouw zichtbaar laten, zoals zijbeuken
- Volume toevoegen dat ondergeschikt is: laag, transparant

Pleinruimte
- Nieuw dorpshart, prettige ruimte
- Voelbaar maken dat de bezoeker op het plein is of er overheen rijdt en daarbij zonder straatprofiel toch de rijrichting, om het plein heen, duidelijk maken
- Pleinruimte geschikt houden voor evenementen
- In uitwerking nadenken over materiaalgebruik, verlichting, verwijzing naar trambaan

Voor de inrichting van de buitenruimte is van belang om bij verdere planvorming nauw samen te werken met het project ‘Steensel weer één dorp’. In dit traject is de inrichting van het plein voor het kerkgebouw reeds meegenomen. De nieuwe functie van het kerkgebouw als gemeenschapshuis vraagt zorgvuldige afstemming met toekomstig gebruik van het plein in relatie tot de herstructurering van de Eindhovenseweg. Voor het gebied rondom het kerkgebouw moet in overleg bedacht en besproken worden hoe deze het beste ingericht kan worden. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is ook hoe voldoende parkeergelegenheid kan worden gecreëerd.

4. Functionele haalbaarheid

4.1 Samenvattend

De volgende voorwaarden zijn noodzakelijk voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling:
- verkoop van het onroerend goed door het parochiebestuur aan de gemeente/De Höllekes

- Het borgen van een goede parkeerbalans in de directe omgeving van het kerkgebouw
- Verbouwing van het gebouw tot gemeenschapshuis, met oog voor de benodigde toekomstige uitoefening van de activiteiten van Stichting De Höllekes
- Verplaatsing van de Höllekes heeft geen negatieve impact op de functionele en financiële positie van de stichting.
- Mogelijk is uitbreiding van het gebouw noodzakelijk om hieraan tegemoet te komen.

4.2 Toelichting

Op basis van de functionele analyse lijkt het haalbaar om het kerkgebouw te transformeren naar het gemeenschapshuis. De transformatie biedt daarnaast ook kansen voor het oplossen van grotere maatschappelijke opgaven.

Verkoop van het onroerend goed door het parochiebestuur aan de gemeente/De Höllekes
Om de Höllekes te verplaatsen naar het kerkgebouw moet het kerkgebouw door het parochiebestuur worden verkocht aan de gemeente. Gesprekken hierover tussen parochiebestuur, gemeente en De Höllekes zijn gestart. Dit is een noodzakelijke stap voor de haalbaarheid van de transformatie.

De parochie Eersel heeft in het kader van de Toekomstvisie een procedure opgestart om een drietal kerken om moverende redenen te sluiten, waaronder de Sint Luciakerk van Steensel. Van de zijde van het bisdom is daarmee ingestemd en inherent daaraan zal op het moment van verandering van eigenaar en bestemming de kerken aan de eredienst worden onttrokken. Dit vindt plaats via een bisschoppelijk decreet.

Het parochiebestuur heeft in het overleg aangegeven het kerkgebouw enkel te willen verkopen als de maatschappelijke bestemming behouden blijft. Met de invulling als gemeenschapshuis (welke past binnen de maatschappelijke bestemming) wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Primair is gekeken naar het kerkgebouw en omliggende gronden (plein voor de kerk) en een strook parkeerplaatsen aan de St. Lucijweg. In de gesprekken tussen parochiebestuur en gemeente zijn de gronden naast de voormalige pastorie buiten de besprekingen gelaten. Het perceel wordt gesplitst, in de eerste instantie ligt de focus bij verdere planvorming het kerkgebouw. Wel wordt gekeken of ten behoeve van het omgevingsparkeren een strook grond aangekocht moet worden. De tuin is momenteel reeds in beheer van de Dorpsraad en wij gaan er in dit onderzoek verder vanuit dat dit ook in de nabije toekomst zo blijft.

Borgen van een goede parkeerbalans in de directe omgeving van het kerkgebouw
Een nieuwe functie van het kerkgebouw heeft gevolgen voor het parkeren nabij het kerkgebouw en de directe omgeving. Een veelgebruikt parkeerkencijfer voor gemeenschapshuis/cultureel centrum/buurthuis is 2 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Voor deze locatie is op basis van de ruimtelijke verkenning gekeken naar de potentiële parkeerbehoefte.

Voor een gemeenschapshuis van circa 800m² bvo zijn 16 tot 32 parkeerplaatsen benodigd, op basis van de hiervoor genoemde norm. Aangezien de voorziening midden in het dorp ligt met nu al de nodige parkeerdruk, is het raadzaam om hier aan de hoge kant van de marge te zitten. Ambtelijk wordt een parkeerkencijfer van 3,5 geadviseerd, hetgeen resulteert in een parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Bij de huidige locatie van de Höllekes zijn er al bekende parkeerproblemen bij evenementen. Op deze nieuwe locatie in het centrum moet bij evenementen ook gekeken worden naar overloop mogelijkheden voor parkeren op grotere afstand.

Voor de situering van de benodigde parkeerplaatsen heeft nog geen nader onderzoek plaats gevonden, er zijn verschillende opties mogelijk in de directe omgeving, maar hiervoor is nader onderzoek

noodzakelijk. Ook is het nodig om hiervoor nauw af te stemmen met het project 'Steensel weer één dorp'. In hoofdstuk 6 is voor het parkeren een kostenpost opgenomen.

Verbouwing van het gebouw tot gemeenschapshuis
Zoals beschreven in hoofdstuk 3 is het haalbaar om het kerkgebouw te verbouwen tot gemeenschapshuis. Met oog voor de benodigde toekomstige uitoefening van de activiteiten van Stichting De Höllekes kunnen alle gewenste functies een plek krijgen. Wel is het van belang bij verdere planvorming in nauwe samenwerking met De Höllekes de uiteindelijke inrichting te bepalen. In de verkenning is nog geen rekening gehouden met invullingswensen van De Höllekes. Dit wordt momenteel verder verkend.

Belangrijke voorwaarde bij de verplaatsing van de Höllekes is dat dit geen negatieve impact heeft op de functionele en financiële positie van de stichting. Over de samenwerking tussen gemeente en Stichting De Höllekes bij ontwikkeling van zowel het dorpsplein als het kerkgebouw zijn gesprekken gepland (parallel spoor naast haalbaarheidsonderzoek). Onderwerp van gesprek is onder meer het huidige gemeenschapshuis en het mogelijke gebruik van het kerkgebouw als gemeenschapshuis.

4.3 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften De Höllekes

Het bestuur van Stichting de Höllekes heeft haar zienswijze kenbaar gemaakt, waarin zij de meest gewenste toekomstige situatie heeft geschetst.

- De Steenselse gemeenschap zou graag het 'eigenaarschap' hebben van het nieuw gemeenschapshuis
- De verbouwingskosten die deze overgang met zich meebrengt worden bekostigd door de Gemeente Eersel. De Höllekes wil meeinvesteren, rekeninghoudend met de financiële draagkracht van de stichting en een benodigde continuïteitsreserve / calamiteiten pot van de Höllekes.
- De cafetaria aan het dorpsplein betrekken bij nieuwe plannen en nader onderzoeken of een vergelijkbare functie mogelijk is in het kerkgebouw.
- Het aanstellen van een uitbater/gérant lijkt gewenst.
- Vrienden van de Höllekes is een belangrijk item. Dit maakt het nu mogelijk dat Steenselse verenigingen gratis gebruik mogen maken van de Höllekes. Het bestuur vindt dit erg belangrijk en voelt zich verplicht dit in stand te houden.
- Transparante en nauwe samenwerking tussen gemeente en De Höllekes essentieel bij verdere planvorming.

Bovenstaande punten zijn onderwerp van de gesprekken tussen gemeente en stichting De Höllekes die momenteel plaats hebben (parallel aan dit haalbaarheidsonderzoek).

4.4 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften Werkgroep Hart van Steensel

- Voor alle inwoners van Steensel services aanbieden op het vlak van vergaderruimtes, zaal voor evenementen en activiteiten, een nieuw hart voor Steensel creëren, een ontmoetingsplek voor jong en oud.
- In Steensel zorg dragen voor het aanbieden van services zoals een postkantoor e.d.. Dit zijn voornamelijk activiteiten die normaliter door de middenstand in een dorp/gemeente worden ingevuld.
- Verenigingen in staat stellen om diverse activiteiten te ontplooien
- Voor de inwoners van Steensel een thuishaven zijn voor sociaal culturele activiteiten.

4.5 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften gemeente

Belangrijkste aandachtspunt bij verdere planvorming is de borging van een goede parkeerbalans.

Steensel weer 1 dorp

Het project Steensel weer 1 dorp is een belangrijk project voor de gemeente. De afgelopen jaren is er veel onderzoek gedaan om van Steensel weer één dorp te maken door het groots aanpakken van de Eindhovenseweg en het plein voor het kerkgebouw. Deze projecten moeten in een latere fase gezamenlijk optrekken voor het ontwerp van de buitenruimte, zodat deze projecten elkaar versterken. De herinrichting van de Eindhovenseweg en omliggende straten is van grote invloed voor het dorp. De gemeente gaat samen met inwoners aan de slag om tot een integraal herontwerp van de openbare ruimte te komen, waarin een prettige leefomgeving en klimaatadaptatie hand in hand gaan.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt het belang van sociale cohesie genoemd. Sociale cohesie binnen de gemeenschap is van groot belang. De gemeente ziet een 'ontmoetingsplek' voor de inwoners als basisvoorziening voor ieder van de zes dorpen. Deze locatie, met name de tuin, fungeert al als zo'n ontmoetingsplek.

Daarnaast zijn een aantal uitgangspunten beschreven voor met name de omgeving van het kerkgebouw in de stedenbouwkundige verkenning (zie hoofdstuk 3).

5. Ruimtelijke haalbaarheid

5.1 Samenvattend

Op basis van de ruimtelijke analyse is het mogelijk om het kerkgebouw te transformeren naar een gemeenschapshuis. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn dat de wens van het parochiebestuur is dat de maatschappelijke functie van het kerkgebouw behouden blijft. Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt dat er voldoende parkeergelegenheden komt en voldoende groen.

De ruimtelijke kaders moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om het plan haalbaar te maken;

- Het kerkgebouw moet in eigendom komen van de gemeente/de hollekes
- De maatschappelijke functie moet behouden blijven
- De ontwikkeling moet voldoen aan het ruimtelijk beleid van de gemeente
- Nieuw bestemmingsplan nodig voor uitbreiding van het gebouw, alsook voor de functietoevoeging van (semi)commerciële horeca.

5.2 Geschiedenis van het gebied (huidig gebruik)

Steensel is een klein forensendorp. De bebouwing heeft daarom overwegend een woonfunctie. De omgeving van het kerkgebouw behelst de kern van Steensel. De stedenbouwkundige structuur van Steensel wordt bepaald door de Eindhovenseweg. Deze weg is de belangrijkste route door het dorp. Stedebouwkundig ligt Steensel op de kruising van twee belangrijke verbindingen. Dit is de verbinding Eindhovenseweg (Turnhout – Eindhoven) en de Riethovenseweg (Luik – Den Bosch). De kern is ontstaan in het midden van deze lintbebouwing.

Hoe ziet de huidige situatie eruit?

Op het plangebied is qua bebouwing de Heilige Luciakerk aanwezig. Voor het kerkgebouw is een parkeerplaats aanwezig met x parkeervakken en daaromheen een groene afscheiding. Rechts voorin staat nog een woning met een oprit. Deze valt niet binnen het plangebied. Rondom het kerkgebouw ligt een grasveld met een verhoging/terp rondom de achterkant. Aan de rechterkant van het plangebied is nog een tuin aanwezig: De Pastorietuin. Het plangebied is omringd door de

Eindhovenseweg, Sint Lucijweg en Kerkdreef. Op dit moment zijn er ook plannen voor aanpassing van de Eindhovenseweg waarbij de rijbaan wat meer naar beneden gelegd waardoor een grotere ruimte ontstaat. In deze plannen zijn ook plannen voor parkeren meegenomen.

De voorkant van het kerkgebouw heeft een vrij sobere uitstraling maar wel typisch uit die tijd. De pastorietuin is recentelijk aangepast en wordt veelvuldig gebruikt als ontmoetingsplek.

Perceel kerkgebouw en parochietuin (dit perceel wordt later gesplitst, dit onderzoek ziet enkel op het gedeelte kerkgebouw)

5.3 Beleids-, omgevingsrechtelijke en eigendomssituatie

Bestemmingsplan
Betreft bestemmingsplan Kom Steensel (2009-05-26)

Het gebied heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is de uitbating van een gemeenschapshuis toegestaan, maar voor (semi)commerciële horeca-uitbating is een functiewijziging nodig van het bestemmingsplan. Ook is bij uitbreiding van het gebouw een nieuw ruimtelijk besluit noodzakelijk, aangezien de binnenplanse mogelijkheden voor uit-/aanbouwen wordt overschreden.

Er gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan gelden: Aard van de verstedelijking; in iedere gemeente moet voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen. De tweede is: streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Aan dit laatste punt voldoet het initiatief. Tot slot is het kerkgebouw in het bestemmingsplan aangewezen met een status als gemeentelijk monument. Dit levert mogelijk beperkingen op ten aanzien van het verbouwen, dit wordt momenteel nader onderzocht.

Bestemmingsplan Kom Steensel met in rood het perceel van het parochiebestuur met het kerkgebouw (gronden naast voormalige pastoriewoning maken geen deel uit van onderzoeksgebied)

Integraal Horecabeleid gemeente Eersel (2003) en Beleidsregel Masterplan vrijetijdseconomie Eersel 2014-2030 (2013)

Het gemeentelijk beleid rond horeca is opgenomen in twee beleidsstukken, het Integraal Horecabeleid (2003) de Beleidsregel Masterplan Vrijetijdseconomie van Eersel (2013). Onderwerp van dit onderzoek is de mogelijkheid om in het nieuwe gemeenschapshuis een (semi)commerciële horecavoorziening onder te brengen. Dit is een belangrijk punt voor de exploitatiemogelijkheden van De Höllekes.

Voor de kern Steensel is geen specifiek horecabeleid in het bestemmingsplan geformuleerd. Uitgangspunt in het Integraal Horecabeleid is consolidatie.

- Uitbreiding van het aantal horecabedrijven wordt in beginsel niet toegestaan, tenzij wenselijk voor de leefbaarheid van de betreffende kern. Verzoeken om nieuwvestiging zullen individueel beoordeeld worden.

Bij verdere planvorming moet nader onderzocht en besproken worden welke horeca-activiteiten en bijbehorende voorzieningen vereist zijn voor een toekomstbestendige exploitatie. Dit kan bijvoorbeeld door aan de drank- en horecavergunning voorschriften op te nemen om oneerlijke concurrentie met reguliere horecabedrijven tegen te gaan.

Over horeca zijn in de Beleidsregel Masterplan de volgende uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor deze ontwikkeling:

- Uitbreiding van het aantal horecabedrijven in alle kernen is wenselijk, waarbij de voorkeur ligt op variatie en kwaliteit. Basis voor een dergelijke toelating vormt een individueel ondernemersplan en een individuele, integrale beoordeling.

Omgevingsvisie 1.0 (2020)

Belangrijke uitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor deze ontwikkeling zijn:

- Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen vormt de draagkracht van het landschap het eerste toetsingskader. Relevant voor deze ontwikkelingen zijn de volgende beleidspunten:
  - De bouw van nieuwe woningen gebeurt, in lijn met de regionale woonvisie (Kempische woonvisie) zo veel mogelijk vraaggericht en binnen de bestaande stedelijke contouren.

    - Zorgvuldig omgaan met de waardevolle groene ruimte in de kernen.
    - Herstructurering en transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur.
    - Waar uitgebreid wordt gebeurt dit met respect voor landschappelijke kwaliteiten.
- In het beleidsplan Groen loont! Zijn richtlijnen vastgesteld voor de inrichting, het beheer en de bescherming van landschap natuur en groen in Eersel.
- Bewaken van de Kempische identiteit van de gemeente.
- Sociale cohesie binnen gemeenschap is van groot belang - gemeente ziet een 'ontmoetingsplek' voor de inwoners als basisvoorziening voor ieder van de zes dorpen.
- Goede verbindingen tussen de dorpen (veilige wegen en brede fietspaden) en de ontwikkelingen van nieuwe mobiliteitsoplossingen zijn onderdeel van gemeentelijke verkeersvisie
- Herinrichting van de Eindhovenseweg en omliggende straten is van grote invloed voor het dorp. Gemeente gaat samen met inwoners aan de slag om tot een integraal herontwerp van de openbare ruimte te komen, waarin een prettige leefomgeving en klimaatadaptatie hand in hand gaan.

Eigendomssituatie
Het kerkgebouw is eigendom van de Parochie Eersel. Het Parochiebestuur van Eersel heeft aangegeven dat het kerkgebouw binnenkort vrijkomt voor profaan (niet aan parochie/kerk gelieerd) gebruik en aan de eredienst wordt onttrokken. Het Bisdom kan zich verenigen met een gebruik als gemeenschapshuis. Het parochiebestuur heeft het behoud van de maatschappelijke functie vooralsnog als uitgangspunt.

6. Financiële kaders

Uit de eerste financiële verkenning komt naar voren dat de transformatie van het kerkgebouw naar een gemeenschapshuis haalbaar is. De financiële kaders moeten voor een groot deel nog worden uitgewerkt. Noodzakelijke voorwaarde voor de haalbaarheid is voldoende financiële middelen.

Een eerste financiële verkenning geeft een doorkijk naar mogelijke kosten, circa 2,5 miljoen euro. Deze middelen zijn nodig voor de verbouwing van het kerkgebouw om deze geschikt te maken voor het gebruik als gemeenschapshuis, inrichting openbare ruimte en oplossen van de parkeerbehoefte. Hierin is nog geen rekening gehouden met eventuele verwerving van het kerkgebouw door gemeente/De Höllekes. Hierover vinden aparte gesprekken plaats tussen gemeente, De Höllekes en het parochiebestuur (parallel aan dit haalbaarheidsonderzoek).

Gelet op de huidige financiële situatie van De Höllekes ligt het zwaarte punt van deze investeringsopgave bij de gemeente, vanwege haar maatschappelijke taak en -verantwoordelijkheid. Dit onderzoek is een eerste aanzet naar de verdere project- en budgetaanvraag en onderbouwing hierbij richting gemeentelijke voorjaarsnota.

Begeleidingskosten
Deze post bevat de kosten voor inzet van projectleiding, het uitvoeren van een duurzaamheidsonderzoek, nader onderzoek meerjaren onderhoudsbegroting en de honoraria voor het ontwerp/architect.

Verwerving en parkeeroplossing nabije omgeving, renovatie
Over de verwerving van de gronden lopen momenteel gesprekken tussen parochiebestuur en gemeente, daarom kunnen hierover in dit haalbaarheidsonderzoek geen details gedeeld worden. Wel is ter indicatie een totale som opgenomen als post.

Op basis van een rapportage van Monumentenwacht is de staat van het gebouw omschreven, op basis hiervan hebben wij een grove inschatting gemaakt van de te verwachten kosten, deze zijn inbegrepen

in de totaalpost. Een bouwkostendeskundige is gevraagd dit nader te specificeren en uit te werken. Kostenraming is daarom indicatief.

Deze financiële verkenning houdt rekening met grondwaarden, verwerving van het gebouw en gronden, gronden voor parkeren en kosten voor herstellingswerken die in combinatie met de verbouwing uit gevoerd kan worden. Hierbij zijn ook de bijkomende kosten inbegrepen voor verwerven, een raming voor de aanleg van de parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van het kerkgebouw moet voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe functie als gemeenschapshuis. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de beoogde functies in het gebouw. Door de werkgroep Hart van Steensel is de behoefte aan 40 parkeerplaatsen uit gesproken, ambtelijk wordt geadviseerd om circa 28 parkeerplaatsen te voorzien (afhankelijk van uiteindelijke programma gemeenschapshuis).

In de verdere planvorming wordt de parkeerbehoefte nader bepaald op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat ook het parkeren in de directe omgeving van het kerkgebouw wordt opgelost. Mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor zijn genoemd: parkeren rondom begraafplaats, Kerkdreef, Kerkdijkje, Koppelen.

Vooralsnog is in de totale som ook de aanlegkosten voor het parkeren met eventuele reservering voor de aankoop van gronden indien dit nodig blijkt. Dit onderdeel behoefte nadere uitwerking bij verdere planvorming.

Raming kosten verbouwing kerkgebouw + inrichting
Op basis van de bouwkundige/ruimtelijke verkenning (zie hoofdstuk 3) is een grove inschatting gemaakt van de verbouwingskosten bij transformatie van het kerkgebouw tot gemeenschapshuis. De kosten hiervoor worden geraamd op circa € 1,2 miljoen. Omdat het ontwerp nog niet bekend is houden we rekening met een bandbreedte van 20%. Een specificering van de kostenraming is opgenomen als bijlage 2. De exploitatielasten moeten nog nader in beeld gebracht worden. Daarnaast houden we rekening met inrichtingskosten om het kerkgebouw geschikt te maken als gemeenschapshuis. Hiervoor ramen we de kosten op circa 160.000,-. Bij verdere uitwerking van het PvE en het ontwerp wordt bekeken op welke wijze interieurinrichting, AV-oplossing met afwerkingsniveau sober doch doelmatig en representatief voor de eindgebruiker wordt ingepast (gemeenschapshuis). Functioneel en voldoend aan de huidige eisen en maatstaven.

Huisvesten gewenste functies van De Höllekes in het nieuwe gemeenschapshuis is haalbaar, mits voor de verbouwingskosten de nodige financiële middelen ter beschikking worden gesteld. Gelet op de grote mate van maatschappelijke betrokkenheid kan het participeren door vrijwilligers nog een positief effect hebben op het totale kostenplaatje.

Beheers- onderhouds- en exploitatielasten
De toekomstige beheers- en onderhoudskosten zijn in deze fase nog niet bekend. Hiervoor is een nadere uitwerking van het ontwerp benodigd. Vooralsnog ramen wij de kosten op circa € 40.000 tot € 50.000,-. Dat is gelijk aan de huidige jaarlasten van St. De Höllekes + € 25.000,-. Dit bedrag is puur ter indicatie, nadere uitwerking ontwerp en installaties is noodzakelijk. Een expertiseonderzoek en doorrekening van de lasten is in aanvraag.

OVERZICHT KOSTENRAMING	**Bedragen**	*Toelichting*
Begeleidingskosten	€ 240.000,-	*Inzet projectleiding, duurzaamheids-onderzoek, nader onderzoek meerjaren investeringsbegroting beheer en onderhoud*, honoraria ontwerp/architect.*
Verwerving en parkeeroplossing nabije omgeving, renovatie	€ 500.000,-	*Post verwerving incl. kosten* *Kosten aanleg parkeren+ondergrond, 32 pp* *Post renovatie onderdelen kerkgebouw die in nabije toekomst grootschalig onderhoud vragen, combinatie met verbouwing nader te onderzoeken voor kostenefficiëntie**
Raming kosten verbouwing kerkgebouw + inrichting	€ 1.360.000,-	*Opgave architect obv ruimtelijke verkenning* + 20%, excl. Btw, raming interieurinrichting en AV-oplossing, afwerkingsniveau sober doch doelmatig voor eindgebruik.*
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	**€ 2.100.000,-**	*Raming excl. BTW*
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	**€ 2.500.000,-**	*Raming incl. BTW*
Beheers- onderhouds- en exploitatielasten		
Beheer en onderhoud	Huidige lasten Höllekes + € 25.000 / jr	*Ter indicatie, nadere uitwerking ontwerp en installaties noodzakelijk***
Exploitatielasten	N.t.b.	*Ter indicatie, nadere uitwerking ontwerp en installaties noodzakelijk. Expertiseonderzoek en doorrekening lasten in aanvraag.* *T.i. De huidige lasten van De Höllekes bedragen € 17.000,-/jr. Vergelijkbare accommodatie Oostelbeers hanteert € 22.000,-/jr aan exploitatielasten (Kerk Steensel is factor 1,3 groter)*
**kosten nader in detail te bepalen o.b.v. bouwkostendeskundige/expertise voorafgaand aan de ontwerpfase (onderzoek in aanvraag)*		
***bij ontwerp wordt energiezuinig verbouwen als opgave meegegeven. Zodoende de energielasten mogelijk te kunnen drukken/controleren.*		

Koppeling met grondexploitatie Dorpsplein

Ook is er een financiële koppeling tussen de herontwikkeling van het dorpsplein en de transformatie van het kerkgebouw. Indien bij de herontwikkeling een positief saldo overblijft op de grondexploitatie van het dorpsplein, kan dit gedeeltelijk benut worden voor dekking van de verwerving- en/of verbouwingskosten van het kerkgebouw. Vooralsnog wordt vanuit de grondexploitatie van het dorpsplein geen (substantiële) bijdrage aan de transformatie verwacht.

Kosten inrichting openbare ruimte

De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte maken deel uit van het project ‘Steensel weer één dorp’. De inrichting van het plein aan de Eindhovenseweg is hierin opgenomen. In eerste instantie is de aanleg van het plein voorzien in de ontwikkeling ‘Steensel weer één dorp’, maar de transformatie van het kerkgebouw naar gemeenschapshuis leidt tot nieuwe inzichten en vraagt nauwe afstemming

tussen beide projecten voor de optimale bouwrouting tijdens de realisatiefase en uiteindelijke inrichting van het plein.

7. Risicoanalyse

Mogelijke risico's voor deze transformatie zijn:

Risico	**Gevolg**
Gebruik van de Höllekes in de toekomst neemt af	Inkomsten vanuit maatschappelijk gebruik kunnen in de toekomst achterblijven
Verbouwing loopt vertraging op	De herontwikkeling van het centrum (oude locatie gemeenschapshuis) kan niet op tijd worden gestart
Geen adequate oplossing voor het parkeren	Bezoekers van het gemeenschapshuis kunnen niet parkeren of veroorzaken parkeeroverlast in de omliggende wijken
Geen goedkeuring bestuur/gemeenteraad op functiewijziging naar horeca	Onvoldoende exploitatiemogelijkheden om voortbestaan van gemeenschapshuis De Höllekes te garanderen

Deze risico's moeten bij verdere planvorming nader worden beschouwd en beheerd.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

Dit voorstel draagt bij aan het behouden van cultureel waardevol vastgoed. Het kerkgebouw van Steensel heeft een status als gemeentelijk monument. Nu de kerk uit de eredienst wordt onttrokken, krijgt het kerkgebouw een nieuwe functie, passend binnen de huidige maatschappelijke bestemming van het pand. Dit is vanuit het parochiebestuur vanaf het begin een belangrijke voorwaarde geweest. Ook voor de Dorpsraad van Steensel en de gemeente is dit de gewenste uitgangssituatie.

Het behoud van de maatschappelijke functie wordt ook door de gemeenschap breed gesteund. De Parochietuin is momenteel volledig ingericht en beheert door de Dorpsraad als ontmoetings-/verblijfsplek. De verplaatsing van de Höllekes biedt een kans om een centraal dorpsplein te ontwikkelen waar burgers samen kunnen komen. De omgeving kan als een echt Hart van Steensel ingericht worden.

Daarnaast biedt het nieuwe gemeenschapshuis mogelijkheden om nieuwe activiteiten en faciliteiten aan te bieden voor de Steenselnaren. Zo biedt de plek mogelijkheden om maatschappelijke problemen als eenzaamheid (deels) op te lossen en de kern aantrekkelijk te houden voor de huidige jonge generaties om hier te blijven wonen. Ook zit bij de gemeenschap veel emotie rond het kerkgebouw en de tuin. De gemeenschap heeft de oprichting en het onderhoud hiervan gefinancierd destijds. Het gebouw en omgeving symbolisch 'teruggeven' aan de gemeenschap is een gevoelig thema in Steensel.

Een belangrijke voorwaarde vanuit de directe omgeving is dat er een oplossing komt voor parkeren. Op dit moment is er al een tekort aan parkeerplaatsen op deze locatie waardoor omwonenden al overlast ondervinden. Om op steun te kunnen rekenen van deze omwonenden is een belangrijke voorwaarde dat het (bestaande) parkeerprobleem wordt opgelost.

Participatietraject

De Stichting Gemeenschapshuis De Höllekes, de Stichting Dorpsraad Steensel en de contactgroep 'Rondom de Toren' (namens de vrijwilligers St. Luciakerk) hebben zich verenigd in een coalitie om de herontwikkeling van het dorpsplein en het kerkgebouw vorm te geven. Er is dus al breed draagvlak vanuit de gemeenschap. De betrokkenheid van de Steenselnaren kwam eerder ook tot uiting bij grote participatie van dorpsbewongers bij de oprichting en verbouwing van de Höllekes, het tennispaviljoen en de blokhut. Als gemeente hebben we een verbindende rol, daarvoor is voor dit

project vanuit het traject Cyclisch bouwen een kwartiermaker aangesteld. Deze is verantwoordelijk voor goede afstemming met alle partijen, maar zorgt er ook voor dat opgestelde kaders waarin participatie mogelijk is voor iedereen helder blijven.

Vanuit onze organisatie zijn op dit moment ook stedenbouw, wonen, ruimte, verkeer, cultuurhistorie en communicatie aangehaakt. Ook met de Woningstichting De Zaligheden zijn eerste gesprekken opgestart. Bij doorgang van het project worden de stakeholders breder in kaart gebracht en betrokken bij het traject (Factor C methode).

Vooruitlopend zijn er twee werkgroepen opgericht met bewoners van Steensel. Dit zijn deelnemers die vanuit de ‘coalitie' zijn afgevaardigd. Zij worden door de kwartiermaker actief betrokken in het participatietraject. Daarnaast vindt maandelijks een voortgangsoverleg plaats, waarbij ook het parochiebestuur is aangehaakt. In de communicatie wordt verder aansluiting gezocht met de bestaande kanalen vanuit ‘Steensel weer één dorp’. Hier is al een breed netwerk opgebouwd waar op voortgebouwd kan worden.

DEEL B. Dorpsplein

In dit deel is de haalbaarheid van de herontwikkeling van het dorpsplein tot woningbouwlocatie nader toegelicht. Dit deel begint met de conclusies, daarna volgen enkele belangrijke kansen en bedreigingen van de herontwikkeling en een toelichting op de functionele, ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

Samenvatting haalbaarheid Dorpsplein

- Noodzakelijk:
  - verplaatsing van gemeenschapshuis De Höllekes (naar het kerkgebouw),
  - nieuw bestemmingsplan.
- Vereist:
  - verwerving/inbreng gronden Stichting De Höllekes,
  - perspectief nieuwbouwlocaties starters en doorstromers in Steensel,
  - 40% sociale woningbouw,
- Gewenst:
  - seniorenwoningen (bij voorkeur knarrenhof),
  - actieve grondpolitiek bij ontwikkeling tot woningbouw,
  - aandacht voor welzijn (woonservice, gezamenlijke tuin, openbare voorzieningen).
  - veilige oversteekplaatsen,
  - 20% groen, energieneutraal bouwen.
- Leuk te hebben:
  - ontmoetingsvriendelijke buitenruimte directe omgeving van het gebied,
  - kans voor uitbreiden gezamenlijke tuin met gronden Joseph Schulteweg
  - ruimte bieden aan aanvullende zorgvoorzieningen (afhaalapotheek, huisartsenpost, fysio, diëtiek),
  - verdergaande duurzaamheidsmaatregelen vastgoed (NOM),
  - koppelkans met De Stern (uitbreiding seniorenwoningen).

1. Conclusies

De herontwikkeling van de locatie Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat is haalbaar, met als belangrijkste randvoorwaarde dat het gemeenschapshuis De Höllekes wordt verplaatst. De locatie is onderzocht op de haalbaarheid van herontwikkeling naar woningbouw op basis van een scenarioanalyse en stedenbouwkundige verkenning. Uit de analyse blijkt een voorkeur voor een scenario met 14 woningen in de vorm van een Knarrenhof[1]. De uiteindelijk invulling van deze locatie is afhankelijk van het perspectief voor woningbouw in Steensel op korte termijn. Woningbouw op deze locatie voorziet in een kans om onze volkshuisvestelijke taak in te vullen. Na een eerste financiële verkenning lijkt een kostenneutrale ontwikkeling haalbaar.

Functioneel haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- De verplaatsing van gemeenschapshuis De Höllekes naar het kerkgebouw.
- Perspectief op een andere locatie om woningen te bouwen voor starters en doorstromers.

Om een goed beeld te krijgen van de functionele mogelijkheden is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd met een scenarioanalyse. Uit de analyse blijkt een voorkeur voor een opzet als *Knarrenhof*, met in totaal 14 woningen (Scenario 2). Dit scenario biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid van het centrum te vergroten en geeft senioren een groene plek om te wonen. Ook biedt deze opzet mogelijkheden om het voor senioren makkelijker te maken om met elkaar in contact te komen. Daarnaast biedt dit scenario ook nieuwe maatschappelijke kansen, zoals een mogelijke koppeling met De Stern, welzijn/zorgvoorzieningen of Woonservice.

Ruimtelijk haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- Wijziging van het bestemmingsplan.
- Verwerving of overeenstemming over inbreng van de gronden van Stichting gemeenschapshuis De Höllekes.
- Een actieve grondpolitiek is gewenst, grondpositie is gunstig en kansen voor verwezenlijking gemeentelijke ambities.
- De ontwikkeling moet voldoen aan het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals 40% sociaal en energieneutraal en indien mogelijk 20% groen.

Financieel haalbaar, op basis van eerste verkenning mogelijk kostenneutraal

Op basis van een eerste financiële verkenning schatten wij in dat voor scenario 3 een kostenneutrale ontwikkeling haalbaar is. Het voorkeurscenario 2 kent een licht positief saldo, maar in de analyse is geen rekening gehouden met eventuele vergoeding voor de grondwaarde. Dit is voor vergelijking van de scenario's onderling niet relevant, bij verdere planvorming is dit een belangrijk aandachtspunt. We hebben de scenario's vergeleken op niveau van de grondexploitatiekosten voor de herontwikkeling en de opbrengstpotentie.

Maatschappelijk haalbaar, perspectief woningbouw in Steensel op korte termijn gewenst

De ontwikkeling naar woningbouw kan op steun rekenen van de gemeenschap van Steensel. De woningnood in Steensel is hoog. Namens de coalitie Hart van Steensel nemen een aantal bewoners deel aan de werkgroep Welzijn en Wonen. Vanuit de gemeenschap klinkt een belangrijk signaal: op dit moment is de woningnood onder starters zo hoog, dat de jeugd dreigt weg te trekken uit Steensel. Om dit te voorkomen is perspectief voor die doelgroep op korte termijn noodzaak. Anderzijds zijn op dit moment niet genoeg seniorenwoningen beschikbaar om de vraag in de toekomst als gevolg van de dubbele vergrijzing aan te kunnen. Dit spanningsveld heeft een belangrijke invloed op de verdere

[1] *Knarrenhof is een woongroepvorm, kortweg de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept waar jong en oud veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen.*

invulling van het onderzoeksgebied. Anderzijds kan de toevoeging van seniorenwoningen mogelijk leiden tot doorstroming, waardoor ook perspectief voor andere doelgroepen ontstaat.

2. Kansen en bedreigingen voor herontwikkeling

Voor de herontwikkeling van het Dorpsplein is door de werkgroep Wonen en Welzijn een SWOT-analyse opgesteld met daarin de kansen en bedreigingen. Dit geeft een goed beeld van onderdelen die bij verdere planvorming nadere aandacht behoeven.

Kansen

- *Vergroten van de leefbaarheid* : Kansen voor deze locatie zijn dat Steensel kan groeien door het toevoegen van nieuwbouw waardoor dit een positief effect heeft op leefbaarheid. Dit zorgt er bijvoorbeeld ook voor dat er voldoende jonge bewoners zijn voor scholen en verenigingen.
- *Koppelkans met de Stern* : gezien de ligging van deze locatie tegenover De Stern is hier een duidelijke kans aanwezig om seniorenwoningen en bijbehorende groenvoorzieningen aan elkaar te koppelen.
- *Achtertuinen Joseph Schulteweg potentieel gezamenlijke tuin*: de achtertuinen van drie woningen aan de Joseph Schulteweg 1,3 en 5 kunnen mogelijk als achterland dienen voor een gezamenlijke tuin ten behoeve van Knarrenhofwoningen. Woningen op het achtererf is niet wenselijk.
- *Voorrang Steenselnaren op woningmarkt*: Door de dubbele vergrijzing bestaat de mogelijkheid dat er op termijn huizen in Steensel te koop komen. Het is een kans voor Steensel om de verkopers met deze starters in contact te brengen om Steenselnaren een voorsprong te geven op de woningmarkt. (noot: stellen van bindingseisen en voorrang verlenen is niet toegestaan)
- *Concept woonservice*: het concept woonservice is mogelijk een interessante optie voor deze locatie. Het zorgt voor kwaliteit woongenot waarbij mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Bedreigingen

- *Dreiging vertrek volledige generatie*: De woningmarkt in Steensel zit op slot. Er is weinig doorstroming en er zijn geen huizen beschikbaar. Hierdoor vertrekt mogelijk een hele generatie jeugd ca. 30 potentiële gezinnen uit Steensel.
- *Beschikbare huizen gaan naar niet-Steenselnaren*: de huizen die wel op de markt komen worden doorgaans door mensen buiten Steensel gekocht. Voorrang verlenen voor Steenselnaren is niet toegestaan.
- *Realisatie herinrichting dorpsplein duurt mogelijk te lang*: De herinrichting van deze locatie zal mogelijk nog vier jaar duren. Dit duurt te lang om de bedreigingen voor de leefbaarheid, vertrek jeugd tegen te gaan.
- *Tekort aan seniorenwoningen*: er zijn op dit moment nog niet genoeg seniorenwoningen om de vraag in de toekomst als gevolg van de dubbele vergrijzing aan te kunnen.
- *Ontwikkeling door projectontwikkelaar verkleint kansen Steenselnaren op nieuwe woning*: indien een projectontwikkelaar de ontwikkeling en de verkoop van de huizen op deze locatie gaat organiseren biedt dit minder kansen voor Steenselnaren op een nieuwe woning. Om te veel aandacht van mensen buiten de gemeente te vermijden en Steenselnaren een grotere kans te geven kan wel de publiciteit klein gehouden worden.
- *Voorkomen om alleen te bouwen voor hoge nood nu*: Op dit moment is er een hoge woningnood onder starters. Toch moet voorkomen worden dat er gebouwd gaat worden voor een doelgroep die ingegeven wordt door de noodzaak op de korte termijn, terwijl de huizen voor zeer lange tijd blijven staan zoals ze gebouwd zijn.

De hiervoor genoemde punten zijn een selectie uit de SWOT-analyse. De SWOT-analyse is opgenomen in bijlage 4. Hierin zijn de uitkomsten van de werkgroep Welzijn en Wonen in nader detail te raadplegen.

3. Scenarioanalyse herontwikkelingsmogelijkheden

Om de herontwikkelingsmogelijkheden in beeld te brengen is een stedenbouwkundige verkenning met een scenarioanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse komt scenario 2 (knarrenhof) als beste naar voren voor deze locatie. Scenario 2 biedt ruimte voor 14 woningen, waarvan 5 rijwoningen en 9 Knarrenhofwoningen, bedoeld voor senioren en 1-persoonshuishoudens. Scenario 2 kan voldoen aan de functionele en ruimtelijke voorwaarden en is financieel mogelijk kostenneutraal te ontwikkelen.

Alle scenario's komen grotendeels overeen, maar scenario 2 biedt daarnaast nog extra maatschappelijk gewenste mogelijkheden. Financieel gezien komt scenario 3 (patio/rug-aan-rug) het beste uit de vergelijking. Scenario 2, een knarrenhof, lijkt echter maatschappelijk gezien, op korte en op lange termijn, het meest geschikte scenario. Scenario 2 biedt een mogelijkheid om de leefbaarheid van het centrum te vergroten en geeft senioren een groene plek om te wonen. Ook biedt een knarrenhof de mogelijkheid voor senioren om makkelijker met elkaar in contact te komen. In alle modellen kan ook ruimte voor een gezondheidscentrum worden ingepland

Scenario 1 (rij/gestapeld) en scenario 3 zijn allebei een compromis tussen de doelgroepen jonge starters, senioren en 1-persoonshuishoudens. Scenario 2 biedt een mooie kans voor seniorenwoningen in de vorm van het concept Knarrenhof, waarbij wij ook een koppelkans zien met De Stern.

Enkele voorwaarden hierbij zijn wel dat deze herontwikkeling van het centrum alleen doorgang kan vinden op de voorwaarde dat Gemeenschapshuis de Höllekes kan worden verplaatst. Over deze verplaatsing vinden momenteel gesprekken plaats met het stichtingsbestuur. Een nauwe afstemming tussen gemeente en Stichting De Höllekes is noodzakelijk voor het welslagen van verdere planvorming.

Vanuit de werkgroep Welzijn en Wonen klinkt een duidelijk signaal: de woningnood op de startersmarkt is zo hoog, dat jongeren dreigen weg te trekken uit het dorp. Zonder perspectief voor die doelgroep elders in Steensel, legt dit een claim op deze ontwikkeling. Scenario 2 is dus alleen mogelijk indien op een andere locatie voor deze doelgroep gebouwd kan worden.

3 scenario's met een globaal programma en grove stedenbouwkundige schets

Voor de locatie Korte Kerkstraat-Frans van Nunenstraat is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar de herontwikkelingsmogelijkheden. In deze stedenbouwkundige verkenning heeft de stedenbouwkundige een zestal scenario's geschetst met ruimtelijk aanvaarbare invullingen van het plangebied. Hiervan zijn door de werkgroep Welzijn en Wonen uiteindelijk drie voorkeursscenario's gekozen. Voor deze drie scenario's is een SWOT-analyse uitgevoerd, met daarin conclusies over de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de herontwikkeling.

De scenario's zijn hierna samengevat. Graag benadrukken we dat het hier om een eerste verkenning gaat, zodat voor dit haalbaarheidsonderzoek een beeld gevorm kan worden van de mogelijkheden.
Ook zijn bij de scenario's de functionele, ruimtelijke en financiële kaders aangegeven. Deze zijn nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Scenario 1: rij/gestapeld

Dit scenario biedt ruimte voor 18 woningen (10 rijwoningen en 8 appartementen) en biedt mogelijkheden voor zowel starters, alleenstaanden en senioren. Dit scenario biedt dus een mogelijkheid om het probleem van tekorten aan woningen voor deze doelgroepen op de korte termijn op te lossen. In dit plan zitten ook acht appartementen.

Functionele kaders	Ruimtelijke kaders	Financiële kaders
• Programma: 18 woningen (10 rijwoningen, 8 appartementen) • Doelgroep: starters, alleenstaanden en senioren • 40% sociaal, waarvan 20% sociale huur	• 36% uitgeefbaar, 31% verharding en 33% groen • Wijziging bestemmingsplan nodig • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes	*Kosten* €544.467 *Opbrengsten* €517.505 *Saldo* €-26.962

Scenario 2: knarrenhof

Scenario 2 biedt ruimte voor 14 woningen waarvan 5 rijwoningen en 9 knarrenhofwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor 1- á 2-persoonshuishoudens (woongroep, senioren). Sterke punten aan dit scenario zijn dat in dit scenario een koppelkans aanwezig is tussen uitbreiding van de seniorenwoningen in complex De Stern en de grondgebonden seniorenwoningen van Woningstichting De Zaligheden. De locatie Dorpsplein is zeer geschikt voor ouderen, zij kunnen centraal in het dorp wonen met voldoende groen om elkaar te ontmoeten. In de werkgroepbijeenkomsten geeft de gemeente echter aan dat zij liever willen sturen op gepaste huisvesting voor 1- á 2-persoonshuishoudens, in plaats van een specifieke leeftijdsgroep.
In dit scenario is er mogelijk een koppelkans om een gezamenlijke tuin te realiseren door de achtertuinen van de Joseph Schulteweg 1,3 en 5 te betrekken in dit plan. Dit scenario biedt ook kansen voor het concept woonzorg.

Een kanttekening bij dit scenario is dat de ontwikkeling alleen mogelijk is indien er binnen nu en twee jaar een andere plek gevonden wordt voor het realiseren van woningen voor jonge starters en doorstromers.

Functionele kaders	Ruimtelijke kaders	Financiële kaders
• Programma: 14 woningen (5 rijwoningen, 9 Knarrenhofwoningen) • Doelgroep: Senioren, starters en 1-persoonshuishoudens • 40% sociaal • 20% sociale huur	• 38% uitgeefbaar, 36% verharding en 26% groen • Wijziging bestemmingsplan • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes • Koppelkans De Stern • Gezamenlijke tuin	*Kosten* €581.350 *Opbrengsten* €663.270 *Saldo* €81.920

Scenario 3: patio/rug-aan-rug
Scenario 3 biedt ruimte voor 15 woningen waarvan 4 patiowoningen, 7 rijwoningen en 4 rug-aan-rugwoningen. Sterke punten aan dit scenario zijn dat in dit model zowel ruimte is voor senioren als voor starters. De rug-aan-rug woningen zijn ook geschikt voor 1-persoonshuishoudens. Nadelen aan dit scenario zijn dat patiowoningen doorgaans duurder zijn. De rug-aan-rug woningen zijn daarnaast ook minder geschikt voor senioren.

Model H

15 woningen:
4 patiowoningen
- 10m breed x 15m diep (incl garage en tuin, slaapkamer en badkamer op BG mogelijk)

7 rij 5m breed x 10m diep
4 rug-aan-rugwoningen
- 9m breed x 9m diep (slaapkamer en badkamer op BG mogelijk)

Zowel bij de patiowoningen als de rug-aan-rugwoningen is het mogelijk op de verdieping extra slaapkamers te maken.

Functionele kaders	Ruimtelijke kaders	Financiële kaders
• Programma: 15 woningen (4 patiowoningen, 7 rijwoningen, 4 rug-aan-rugwoningen) • Doelgroep: Senioren, starters en 1-persoonshuishoudens • 40% sociaal • 20% sociale huur	• 42% uitgeefbaar, 28% verharding en 30% groen • Wijziging bestemmingsplan nodig • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes	*Kosten* €517.080 *Opbrengsten* €716.835 *Saldo* €199.755

4. Functionele haalbaarheid

4.1 Samenvattend

De volgende voorwaarden zijn noodzakelijk voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling:

- De verplaatsing van gemeenschapshuis De Höllekes naar het kerkgebouw
- Het op een andere locatie beschikbaar komen van ruimte om woningen te bouwen voor starters en doorstromers.

4.2 Toelichting

Op basis van de functionele analyse is het haalbaar om deze locatie te transformeren naar woningbouw en biedt daarnaast ook nog mooie kansen voor andere belangrijke maatschappelijke opgaven.

Voor deze ontwikkeling zijn er een aantal 'must-haves" en een aantal "nico-to-haves" aanwezig.
De belangrijkste voorwaarde voor dit project is de verplaatsing van gemeenschapshuis De Höllekes naar het kerkgebouw. Zonder deze verplaatsing komt deze locatie niet vrij voor woningbouw en is dit project niet mogelijk. Op dit moment vinden de gesprekken over deze verplaatsing nog plaatst maar dit ziet er vooralsnog positief uit.

Een andere belangrijke voorwaarde is dat het voor de leefbaarheid in Steensel van groot belang is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de generatie die nu op zoek is naar een woning (starters en doorstromers). Als op andere locaties in Steensel geen ruimte komt voor deze doelgroep moet op deze locatie het bouwen van woningen voor deze doelgroep voorrang krijgen.

Daarnaast zijn op deze locatie woningen gewenst voor senioren. Het zou een mooie kans zijn om op deze locatie een senior vriendelijke buitenruimte te kunnen creëren. Ook gezien de nabijheid van De Stern. Steensel heeft te maken met een dubbele vergrijzing waarbij de groep ouderen steeds groter wordt en de gemiddelde leeftijd daarnaast ook toeneemt. De vraag naar seniorenwoningen zal dus ook in te toekomst toe gaan nemen. Op deze locatie zijn er verschillende mogelijkheden om hier een mooie plek te creëren voor senioren waar zij elkaar kunnen ontmoeten en op elkaar kunnen letten. Denk hierbij aan gezamenlijke tuinen, veilige oversteekplaatsen, bankjes etc.

Verder is deze locatie ook een geschikte locatie voor het toevoegen van enkele (zorg)voorzieningen denk hierbij aan; huisartsenpost, apotheker, fysio etc. De mogelijkheden hiervoor zijn in deze conceptversie van de haalbaarheidsanalyse nog niet onderzocht. Dit is nog een aandachtspunt om later verder uit te werken (ook financieel).

4.3 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften werkgroep Welzijn en Wonen

Door de werkgroep Welzijn en Wonen zijn de belangen, wensen en behoeften geïnventariseerd. Uiteindelijk zijn zij tot drie scenario's gekomen voor de herontwikkeling van het centrum. De werkgroep zou graag op deze locatie seniorenwoningen bouwen mogelijk in de vorm van een Knarrenhof. Alleen de grootste noodzaak om te bouwen bestaat juist voor starters.

Het is voor de leefbaarheid in Steensel van groot belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de generatie die nu op zoek is naar een woning in Steensel. Als dit aanbod er niet komt vertrekt deze generatie uit Steensel wat op termijn een groot effect heeft op met name de school en de verenigingen. Zeer belangrijk voor sociale cohesie, vitaal verenigingsleven, maar ook hulp en mantelzorg, inrichten van levensbestendig wonen enzovoorts. Als er dus de komende één tot maximaal twee jaar geen woningbouw op de planning staat voor starters gaat het bouwen van starters woningen boven het bouwen van senioren woningen.

Daarnaast wil de werkgroep ook nog de optie openhouden om tot een compromis te komen voor woningbouw aan het dorpsplein door voor zowel senioren als jonge starters te bouwen. De locatie Dorpsplein is een unieke plek midden in het dorp, die locatie en kans op herontwikkeling moeten we optimaal benutten. Ook de mogelijkheid voor een gezondheidscentrum moet nader onderzocht worden.

4.4 Inventarisatie belangen, wensen en behoeften gemeente

De wensen en behoeften vanuit de gemeente zijn beschreven in de Kempische woonvisie. Hierin worden de volgende vijf speerpunten benoemd:

1. *Versnellen van de bouwproductie maar wel met oog op het groene, dorpse woonmilieu*
   Door de economische groei is het belangrijk dat er voldoende woningen bijgebouwd worden. Belangrijk hierbij is wel dat er niet alleen gestuurd wordt op kwantiteit maar juist op kwaliteit. De komende jaren wordt er een groei verwacht van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Het is belangrijk dat ingezet wordt op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare, levensloopbestendige woningen, gericht op starters en 1- en 2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
2. *Betaalbaar wonen*
   Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave moet bestaan uit sociale huur- en/of koopwoningen. In deze ontwikkeling is er in alle scenario's sprake van meer dan tien woningen waardoor hier ook geldt dat 20% moet bestaan uit sociale huur. Daarnaast is het belangrijk dat er aandacht is voor nieuwe woningbouwconcepten of tijdelijke woonvormen.
3. *Zorg voor elkaar faciliteren door vergroten aantal levensloopbestendige woningen*
   De komende jaren hebben we te maken met een dubbele vergrijzing. Het aantal mensen met een zorgbehoefte neemt toe. Het is daarom belangrijk om bij het invullen van het programma aandacht te hebben voor deze doelgroep. Het streven is dan ook om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te maken waardoor deze voor meerdere doelgroepen (jong en oud) aantrekkelijk zijn.
4. *Toekomstbestendig wonen (verduurzamen)*
   Het streven is om in 2025 energieneutraal te zijn. Nieuwbouwwoningen worden energieneutraal en het liefst ook energieleverend.
5. *Woonmogelijkheden voor werknemers vergroten*
   Door de economische groei zijn er ook veel werknemers vanuit het buitenland naar deze regio getrokken die behoefte hebben aan huisvesting. Locaties die hiervoor geschikt zijn moeten in kaart worden gebracht.

5. Ruimtelijke haalbaarheid

5.1 Samenvattend

Op basis van de ruimtelijke analyse is het mogelijk om deze locatie te transformeren naar woningbouw. Belangrijk aandachtspunten hierbij zijn voldoende parkeermogelijkheden, voldoende groen en voldoende sociale woningbouw.

De ruimtelijke kaders moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om het plan haalbaar te maken:

- Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd
- Voor wat betreft de grond is een groot deel al in eigendom van de gemeente. Het perceel van Stichting gemeenschapshuis De Höllekes kan worden geruild tegen de potentiële nieuwe locatie: het kerkgebouw.
- Een actieve grondpolitiek is gewenst en ook haalbaar
- De ontwikkeling moet voldoen aan het ruimtelijk beleid van de gemeente

5.2 Huidig gebruik van het gebied

Wat voor bebouwing is aanwezig?

Op dit moment zijn er een aantal gebouwen in het plangebied aanwezig. Het gemeenschapshuis De Höllekes links bovenin en rechts daarnaast een cafetaria (Cafetaria Het Pierke) en stichting BUS. Rechts onderin is een speelveldje aanwezig. Links voorin staan twee afvalvoorzieningen. Daarnaast zijn er enkele bomen aanwezig . Het perceel is voor een deel bestraat en bestaat voor een deel uit groenvoorzieningen. Om de groenvoorzieningen heen staat ook een laag hek. Op dit moment zijn er ook een aantal parkeerplaatsen aan de zijkant bij De Höllekes en een parkeerveldje rechts vooraan aanwezig.

Het plangebied wordt omringd door de volgende wegen: Korte Kerkstraat, en Frans van Nunenstraat.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.618m2.

Plangebied

5.3 Beleids-, omgevingsrechtelijke en eigendomssituatie

Bestemmingsplan

Op de ontwikkellocatie is het bestemmingplan Kom Steensel (2009-05-26) van toepassing. De locatie heeft op dit moment een enkelbestemming (gemengd), enkelbestemming (groen) en een enkelbestemming (verkeer-verblijf).

Bestemmingsplan Kom Steensel met in rood het plangebied

Wat zijn de ruimtelijke kaders vanuit beleid?

Omgevingsvisie 1.0 (2020)

Belangrijke uitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor deze ontwikkeling zijn:

- Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen vormt de draagkracht van het landschap het eerste toetsingskader
- In het beleidsplan Groen loont! Zijn richtlijnen vastgesteld voor de inrichting, het beheer en de bescherming van landschap natuur en groen in Eersel.
- Bewaken van de Kempische identiteit van de gemeente
- De bouw van nieuwe woningen gebeurt, in lijn met de regionale woonvisie (Kempische woonvisie) zo veel mogelijk vraaggericht en binnen de bestaande stedelijke contouren.
    - Zorgvuldig omgaan met de waardevolle groene ruimte in de kernen
    - Herstructurering en transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur
    - Waar uitgebreid wordt gebeurt dit met respect voor landschappelijke kwaliteiten
- Sociale cohesie binnen gemeenschap is van groot belang - gemeente ziet een 'ontmoetingsplek' voor de inwoners als basisvoorziening voor ieder van de zes dorpen.
- Goede verbindingen tussen de dorpen (veilige wegen en brede fietspaden) en de ontwikkelingen van nieuwe mobiliteitsoplossingen zijn onderdeel van gemeentelijke verkeersvisie
- Herinrichting van de Eindhovenseweg en omliggende straten is van grote invloed voor het dorp. Gemeente gaat samen met inwoners aan de slag om tot een integraal herontwerp van de openbare ruimte te komen, waarin een prettige leefomgeving en klimaatadaptatie hand in hand gaan.

Eigendomssituatie

De huidige locatie van De Höllekes is eigendom van stichting Gemeenschapshuis De Höllekes het resterende deel van deze ontwikkellocatie is eigendom van de gemeente. Op deze locatie bevindt zich op dit moment ook nog een cafetaria waarbij sprake is van erfpacht. Dit contract loopt nog tot eind

2022. Aan het vroegtijdig ontbinden van het contract zijn kosten verbonden. Ook als de gemeente het contract niet verlengd zijn hier kosten voor vergoeding van de waarde van de opstal voor verschuldigd. In de financiële verkenning is hiervoor een reservering opgenomen.

Eigendom Gemeenschapshuis De Höllekes (Blauw: Stichting gemeenschapshuis De Höllekes, Geel: Gemeente Eersel, Oranje: erfpacht cafetaria Het Pierke)

6. Financiële kaders

Op basis van de financiële verkenning schatten wij in dat scenario 3 kostenneutraal haalbaar is. Bij de overige scenario's blijft residueel niet veel over als vergoeding voor de grondwaarde, dit is een risico. In de verkenning is geen rekening gehouden met de huidige grondwaarde, maar is puur gekeken naar de kosten voor de herontwikkeling en de opbrengstpotentie in de drie verschillende scenario's. De grondwaarde of vergoeding aan Stichting De Höllekes is een belangrijk aandachtspunt bij verdere planvorming.

6.1 Kosten quickscan herontwikkeling centrum

- Verwervingen: In de quickscan is geen rekening gehouden met de huidige grondwaarde. Voor de vergelijking van de drie scenario's is dit niet nodig gezien deze kosten voor alle scenario's gelijk zullen zijn. Voor de kosten voor verwerven is vooralsnog een PM post opgenomen.
- Sloop, verwijdering en verplaatsing: Om op deze locatie woningen te kunnen bouwen moet de huidige bebouwing gesloopt worden. Deze kosten worden ingeschat op €150.000. Deze kosten zullen nog nader worden onderbouwd. Voor de vergelijking maakt deze kostenpost geen verschil gezien deze voor alle scenario's gelijk is.
- Onderzoekskosten en bodemsanering : Ingeschat is dat er geen onderzoekskosten en kosten voor bodemsanering nodig zijn, omdat het gehele gebied eerder al is gesaneerd.
- Bouw- en woonrijpmaken: voor de kosten voor bouw- en woonrijpmaken is een eenheidsprijs opgenomen van €115,- per m2 voor verharding en €10,- per m2 voor groen.
- Kosten schadevergoedingen: rondom het plangebied zijn er mogelijk 10 woningen die te maken hebben met planschade. De vergoeding hiervoor is geraamd op €5000,- per woning.
- Plankosten en onvoorzien : Voor de plankosten is een percentage van 20% gehanteerd. Daarnaast is nog een post onvoorzien opgenomen van 10%.

6.2 Opbrengsten

- Oppervlakte: de oppervlakte is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige schetsen per woning/appartement
- Grondprijs: voor appartementen is een kavelprijs aangehouden van €17.500. Voor de overige woningen is een grondprijs van €240,- voor sociale huurwoningen en €315 voor sociale en vrije sector koopwoningen conform het grondprijzenbeleid.
- Aantallen woningen: de aantallen zijn bepaald aan de hand van een stedenbouwkundige schets.
- Verdeling sociaal huur en sociale koop/vrije sector: voor het aandeel sociale huur is een percentage van 20% gehanteerd (overeenkomstig Kempische Woonvisie).

Scenario 1 (rij/gestapeld)

In scenario 1 (model C stedenbouwkundige verkenning) is er sprake van een plangebied met 36% uitgeefbaar (2.022m2), 31% verharding (1.742m2) en 33% groen/water (1.854m2).
De totale kosten voor dit scenario zijn geraamd op €544.467 en de totale opbrengsten op €517.505 wat een saldo oplevert van -€26.962.

Omschrijving kosten	**Totaal**
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 150.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 218.821
Kosten schadevergoedingen	€ 50.000
Plankosten en onvoorzien	€ 125.646
Totaal	**€544.467**

Opbrengsten **Type woning**	**Totaal**
Appartementen	€140.000
Sociale huur	€104.400
Sociale koop/vrije sector	€273.105
Totaal	**€517.505**

Scenario 2 (knarrenhof)

In scenario 2 (model G stedenbouwkundige verkenning) is er sprake van een plangebied met 38% uitgeefbaar (2.135m2), 36% verharding (2.022m2) en 26% groen/water (1.461m2).
De totale kosten voor dit scenario zijn geraamd op €581.350.

Omschrijving kosten	**Totaal**
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 150.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 247.192
Kosten schadevergoedingen	€ 50.000
Plankosten en onvoorzien	€ 134.158
Totaal	**€ 581.350**

De totale opbrengsten voor dit scenario zijn geraamd op €663.270.

Opbrengsten **Type woning**	**Totaal**
Knarrehofwoningen	€476.280
Sociale huur	€52.800

Sociale koop/vrije sector	€134.190
Totaal	**€663.270**

Scenario 3 (patio/rug-aan-rug)

In scenario 3 (model H stedenbouwkundige verkenning) is er sprake van een plangebied van 42% uitgeefbaar (2.360m2), 28% verharding (1.573m2) en 30% groen/water (1.685m2).
De totale kosten voor dit scenario zijn geraamd op €517.080.

Omschrijving kosten	**Totaal**
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 150.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 197.754
Kosten schadevergoedingen	€ 50.000
Plankosten en onvoorzien	€ 119.326
Totaal	**€ 517.080**

De totale opbrengsten voor dit scenario zijn geraamd op €716.835.

Opbrengsten **Type woning**	**Totaal**
Sociale huur	€84.000
Sociale koop/vrije sector	€200.970
Patiowoningen	€189.000
Rug-aan-rug woningen	€242.865
Totaal	**€716.835**

6.3 Conclusie/samenvatting/vergelijking resultaten scenario's

Resumé	**Totaal**		
Omschrijving	**C**	**G**	**H**
Verwervingen	€ -	€ -	€ -
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Onderzoekskosten (milieu, geluid, archeologisch, ...)	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen milieu en archeologie	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 218.821	€ 247.192	€ 197.754
Kosten schadevergoedingen	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -
Kosten tijdelijke beheer	€ -	€ -	€ -
Plankosten en onvoorzien	€ 125.646	€ 134.158	€ 119.326
Afdrachten fondsen	€ -	€ -	€ -
Exploitatie bijdragen	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	**€ 544.467**	**€ 581.350**	**€ 517.080**
Totale opbrengsten	**€ 517.505**	**€ 663.270**	**€ 716.835**
Saldo	**€ -26.962**	**€ 81.920**	**€ 199.755**

Scenario 1 leidt tot een negatief saldo van €-26.962, scenario 2 leidt tot een positief saldo van €81.920 en scenario 3 tot een positief saldo van €199.755. Let wel: in de berekening is geen rekening gehouden met vergoeding of verwerving van de benodigde gronden. Dit is bij verdere planvorming een belangrijk aandachtspunt.

7. Risicoanalyse

Mogelijke risico's voor deze ontwikkeling zijn:

Financiële risico's

Risico	**Gevolg**	**Kans van optreden**	**Financieel effect**
Kosten vallen hoger uit	Financieel verlieslatende grondexploitatie	25%	€50.000
Bezwaren vanuit de buurt	Vertraging	25%	€25.000
Verplaatsing Höllekes gaat niet door	Project niet haalbaar	5%	€25.875
Woningprijzen storten in	Opbrengsten dalen	20%	€20.000
Totaal			**€10.875**

Niet-financiële risico's

Risico	**Gevolg**
Senioren en starterswoningen mogelijk niet combineerbaar/ongewenst	Leidt mogelijk tot maatschappelijke problemen in de wijk
Gebrek aan perspectief woningaanbod voor starters	Jongeren trekken weg uit Steensel

Deze risico's moeten bij verdere planvorming nader worden beschouwd en beheerd.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

De ontwikkeling naar woningbouw kan op steun rekenen van de gemeenschap van Steensel. De woningnood in Steensel is hoog. Namens de coalitie Hart van Steensel nemen een aantal bewoners deel aan de werkgroep Welzijn en Wonen. Vanuit de gemeenschap klinkt een belangrijk signaal: op dit moment is de woningnood onder starters zo hoog, dat de jeugd dreigt weg te trekken uit Steensel. Om dit te voorkomen is perspectief voor die doelgroep op korte termijn noodzaak. Anderzijds zijn op dit moment niet genoeg seniorenwoningen beschikbaar om de vraag in de toekomst als gevolg van de dubbele vergrijzing aan te kunnen. Dit onderdeel ligt gevoelig bij de gemeenschap. Het creëert een spanningsveld dat een belangrijke invloed op de verdere invulling van het onderzoeksgebied.

Participatietraject

De Stichting Gemeenschapshuis De Höllekes, de Stichting Dorpsraad Steensel en de contactgroep 'Rondom de Toren' (namens de vrijwilligers hebben zich verenigd in een coalitie 'Hart van Steensel' om de herontwikkeling van het dorpsplein en het kerkgebouw vorm te geven. Er is dus al breed draagvlak vanuit de gemeenschap. Als gemeente hebben we een verbindende rol, daarvoor is voor dit project vanuit het traject Cyclisch bouwen een kwartiermaker aangesteld. Deze is verantwoordelijk voor goede afstemming met alle partijen, maar zorgt er ook voor dat opgestelde kaders waarin participatie mogelijk is voor iedereen helder blijven.

Vanuit onze organisatie zijn op dit moment ook stedenbouw, wonen, ruimte, verkeer, cultuurhistorie en communicatie aangehaakt. Ook met de Woningstichting De Zaligheden zijn eerste gesprekken opgestart. Bij doorgang van het project worden de stakeholders breder in kaart gebracht en betrokken bij het traject (Factor C methode).

Vooruitlopend zijn er twee werkgroepen opgericht met bewoners van Steensel. Dit zijn deelnemers die vanuit de 'coalitie' zijn afgevaardigd. Zij worden door de kwartiermaker actief betrokken in het participatietraject. Daarnaast vindt maandelijks een voortgangsoverleg plaats, waarbij ook het parochiebestuur is aangehaakt. In de communicatie wordt verder aansluiting gezocht met de bestaande kanalen vanuit 'Steensel weer één dorp'. Hier is al een breed netwerk opgebouwd waar op voortgebouwd kan worden.

9. Samenvatting scenario's

Vergelijking			
	Scenario 1: rij/gestapeld	**Scenario 2: knarrenhof**	**Scenario 3: patio/rug-aan-rug**
Functioneel	**Programma:** 18 woningen • 10 rijwoningen, • 8 appartementen	**Programma:** 14 woningen • 5 rijwoningen, • 9 Knarrenhofwoningen	**Programma:** 15 woningen • 4 patiowoningen, • 7 rijwoningen, • 4 rug-aan-rugwoningen)
	Doelgroep: Senioren, starters en 1-persoonshuishoudens. • 10 woningen geschikt voor starters • 8 woningen geschikt voor senioren	**Doelgroep:** Senioren en 1-persoonshuishoudens. • 5 woningen geschikt voor 1-persoonshuishoudens • 9 woningen geschikt voor senioren	**Doelgroep:** Senioren, starters en 1-persoonshuishoudens.
	Type woning: 40% sociaal 20% sociale huur	**Type woning:** 40% sociaal 20% sociale huur	**Type woning:** 40% sociaal 20% sociale huur
Ruimtelijk	• 36% uitgeefbaar, 31% verharding en 33% groen • Wijziging bestemmingsplan nodig • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes	• 38% uitgeefbaar, 36% verharding en 26% groen • Wijziging bestemmingsplan nodig • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes • Koppelkans De Stern • Gezamenlijke tuin	• 42% uitgeefbaar, 28% verharding en 30% groen • Wijziging bestemmingsplan nodig • Eigendom: deel gemeente, deel De Höllekes

Sterktes Functioneel/ ruimtelijk	• Maximaal aantal woningen van 18 • Ruim opgezet met voldoende parkeergelegenheid • In dit scenario is het mogelijk om zorgvoorzieningen toe te voegen in de plint van het appartementengebouw	• Mooie koppelkans tussen de Stern en grondgebonden seniorenwoningen • Voor ouderen prettig om centraal in het dorp te wonen • Voldoende groen om elkaar te ontmoeten • Concept woonzorg mogelijk • Indien de achtertuinen van Joseph Schulteweg 1, 3 en 5 beschikbaar komen is er mogelijk nog ruimte voor meer woningen	• Meer woningen dan scenario 2 • Zowel voor starters, senioren en 1-persoonshuishoudens • Mooie patiowoningen ruimtelijk en luxe uitstraling • Indien de achtertuinen van Joseph Schulteweg 1, 3 en 5 beschikbaar komen is er mogelijk nog ruimte voor meer woningen
Zwaktes functioneel/ ruimtelijk	• Onzeker of woningcoöperatie achter bouw van appartementen staat • Mix van type woningen en doelgroepen gaat mogelijk ten koste van de kwaliteit • Koppelkans De Stern is niet maximaal benut door maar 8 senioren woningen te bouwen	• Minder woningen dan in scenario 1 • Geen echte kans voor starters (hoogstens de 5 woningen voor 1-persoonshuishoudens)	• Minder woningen dan scenario 1 • Minder betaalbaar (patiowoningen zijn doorgaans duurder) • Rug-aan-rugwoningen mogelijk minder courant dan rijwoningen • Koppeling met De Stern niet maximaal benut • Rug-aan-rugwoningen mogelijk niet geschikt voor senioren • Mix van type woningen en doelgroepen gaat mogelijk ten koste van de kwaliteit
Financieel	Kosten €544.467 Opbrengsten €517.505 Saldo **€-26.962**	Kosten €581.350 Opbrengsten €663.270 Saldo **€81.920**	Kosten €517.080 Opbrengsten €716.835 Saldo **€199.755**

Bijlagen

1. SWOT Kerkgebouw en omgeving
2. Ruimtelijke verkenning en kostenraming kerkgebouw
3. Stedenbouwkundige verkenning kerkgebouw
4. SWOT analyse Dorpsplein

BIJLAGE 1 SWOT ANALYSE KERKGEBOUW EN OMGEVING

SWOT Analyse **Rechtsvorm/ financiën/exploitatie**

Kansen	Bedreigingen	Sterkten	Zwakten
•Multifunctionaliteit →kan meer nieuwe gebruikers aantrekken. Commercieel en verenigingen. •Door middel van publiciteit meer bezoekers/ passanten trekken. 3x •Ruimtes overdag aanbieden/vergaderingen, cursussen en kinderopvang. •Naast postkantoor /kopiëren andere faciliteiten aanbieden. •Samenwerken met brede school •Verkopen voor derden (cafetariafunctie) •Inschakelen van vrijwilligers exploitatie •Derde geldstromen verbeteren	•Inkrimpen van activiteiten gedwongen door concurrentie (mogen wij wel feesten geven) •Beperkingen/beslissingen vanuit de overheid •Verenigingen worden kleiner •Samenstelling/opbouw gemeenschap (vergrijzing) •Verenigingen die feesten geven elders •Overige horecagelegenheden •Inkrimping financiën •Slechte exploitatieverhouding (“omvang dorpsgemeenschap versus inspanning (kosten) activiteiten) totale exploitatie 2x •Externe omstandigheden bv pandemie •Teruglopende betrokkenheid Steenselse bevolking •Financiering 2x •Concurrentie met andere horeca 2x •**Balans tussen maatschappelijke functie en commerciële activiteiten**	•Flexibele openingstijden •Structuur Raad van Toezicht, Bestuur en personeel •Eigen bezit, financieel aantrekkelijk	•Kosten verbouw / aanbouw kerk afgezet tegen opbrengsten Hollekes / grond. 2x •Medewerking en bereidheid (financieel) kerkbestuur /bisdom voor overdracht kerk en of tuin. •Toekomstige exploitatie: hoe groot is de bezetting en commercieel gebruik. E.e.a. afgezet tegen gebruik en mogelijk ruime openingstijden als je ook een inloopfunctie wil vervullen. 2x •Nutskosten etc. •Op het moment te weinig uren open •Externe financiering •Subsidie verwerving •Te weinig commercieel gericht •Geen persoonlijk belang, goede exploitatie behoeft professionele ondersteuning •Openingstijden

SWOT Analyse **Inrichting/ interieur/ activiteiten**

Kansen	Bedreigingen	Sterkten	Zwakten
•Nieuwe activiteiten voor de juiste (bestaande en nieuwe) doelgroepen organiseren, o.a. open podium, theater, film, dansen voor ouderen, optredens in de grote zaal, bibliotheek, prikpost, tentoonstellingen, tafeltje dekje 3x •Steensel expo, wat doen de Steenselse bedrijven (soort beurs) •Uitbreiding assortiment bij georganiseerde activiteiten (repaircafé, klussendienst, vervoersdienst •Verzorgen begrafenissen 2x •Nieuw ontmoetingspunt, nieuw elan in een nieuw onderkomen 2x •Tuin als extra omgeving voor ontmoeting en activiteiten •Prominente plaats in het dorp 2x •Moet dorpelingen verbinden 2x	•Verplaatsen van activiteiten	•Multifunctioneel 3x •Verschillende zalen 3x •Centraal gelegen dorpsontmoetingsplaats, buurtcafé, leeszaal i.c.m. pastorietuin en de activiteiten rondom Steensel weer één dorp 4x •Makkelijk bereikbaar, mooie locatie 2x •Flexibel, er is in overleg heel veel mogelijk. •Alle verenigingen zijn er thuis, behalve die een eigen clubruimte/kantine hebben. 2x •Mogelijkheden multimedia •Uitstraling ruimten huidige situatie •Afhaalpunt / post / bank •Herkenbare sociale functie	•Uitstraling gebouw huidige gebouw 2x •Entree •Geen terras •Sfeer grote zaal. •Kun je bij behoud van ‘het open karakter’ van het kerkgebouw de ruimte zodanig inrichten dat er voldoende ruimte / rust is voor diverse activiteiten op eenzelfde moment. •Gebruiker(s) legt stempel op inrichting / ontwerp

SWOT Analyse **Hospitality**

Kansen	Bedreigingen	Sterkten	Zwakten
		•Laagdrempelige benadering •Goed personeel •Prijzen/tarieven/verhuurzalen 2x huidige •Vergaderen overdag eventueel met lunch 2x •Geen zaal huur i.v.m. actie Vrienden van de Höllekes.	•Tekort aan vrijwilligers 2x voor organiseren activiteiten, en ondersteuning exploitatie

SWOT Analyse **Architectonisch/ exterieur**

Kansen	Bedreigingen	Sterkten	Zwakten
• Behoud van het meest prominente gebouw van Steensel 2x • Uitdagende uitstraling 2x	• Gebruiker(s) legt stempel op inrichting / ontwerp • Draagvlak onder gebruikers / beoogde gebruikers niet (moet) goed in kaart gebracht. Hun wensen en mogelijkheden (ruimte, opslag, event. kosten) moeten vooraf bekend zijn anders haken ze misschien af • Bouwkundige mogelijkheden • Tekort aan ruimte	• Behoud en nieuwe bestemming van kerkgebouw→ Men wil zo'n gebouw niet kwijt, daardoor veel steun Steenselnaren. 2x • Stukje bescherming erfgoed / devotieruimte 2x • Sterk product in mogelijke bijzondere diensten en vieringen. • Open podium	

SWOT Analyse **Doelgroep**

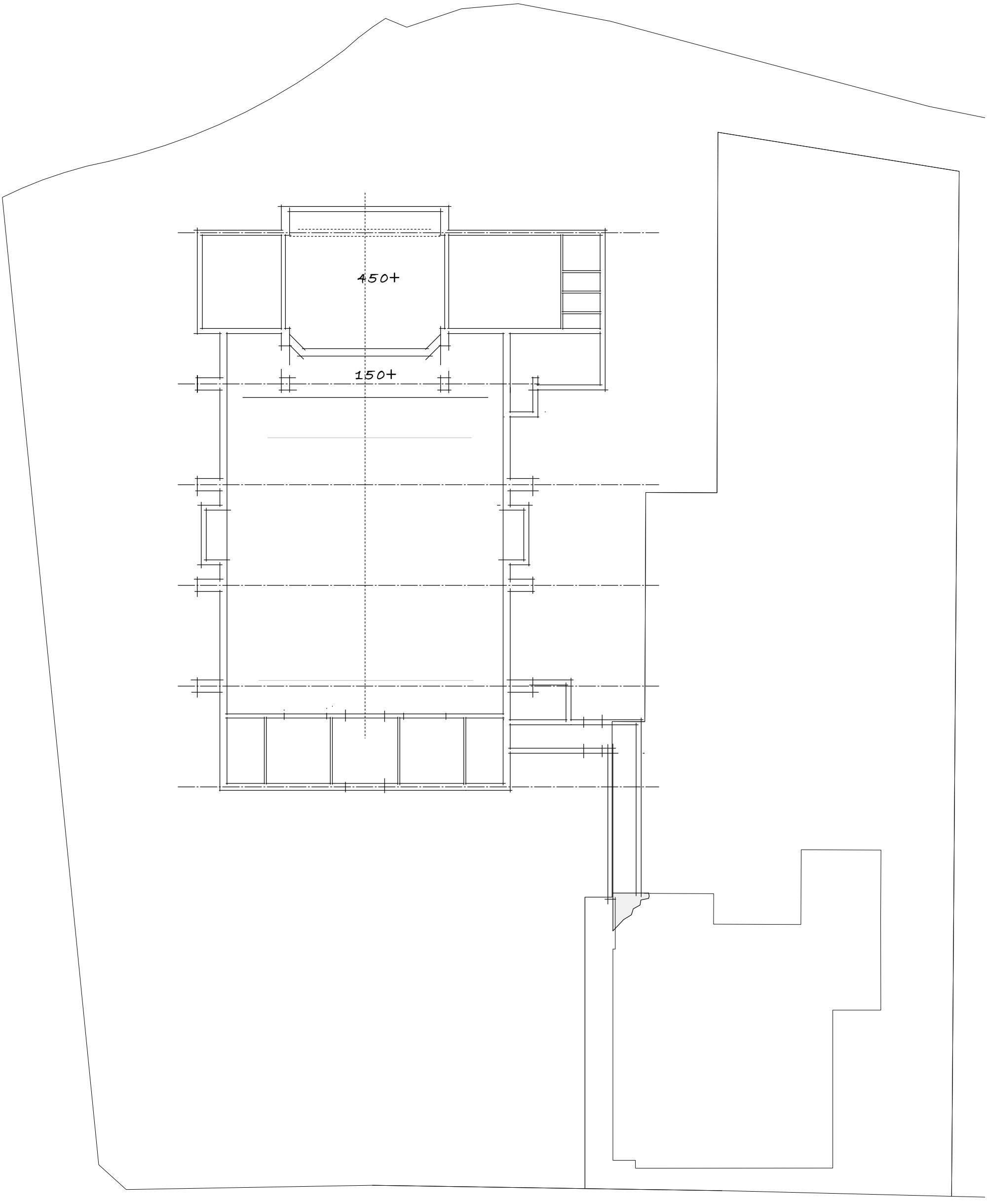
Kansen	Bedreigingen		Sterkten	Zwakten
•Ontmoetingsplek voor jongere jeugd (< 16) 2x		•Parkeergelegenheid •Tegenwerking omgeving	•Gelegenheidsbezoekers herkennen een centraal punt in het dorp (hart) 3x •Vele activiteiten te bieden voor de Steenselse mensen veelal georganiseerd door Steenselnaren •Parkeerruimte in de huidige situatie	•Bereiken van de jeugd 2x •Spontane inloop ontbreekt, huiskamerfunctie. 2x

Bouw & Exploitatie Hart van Steensel

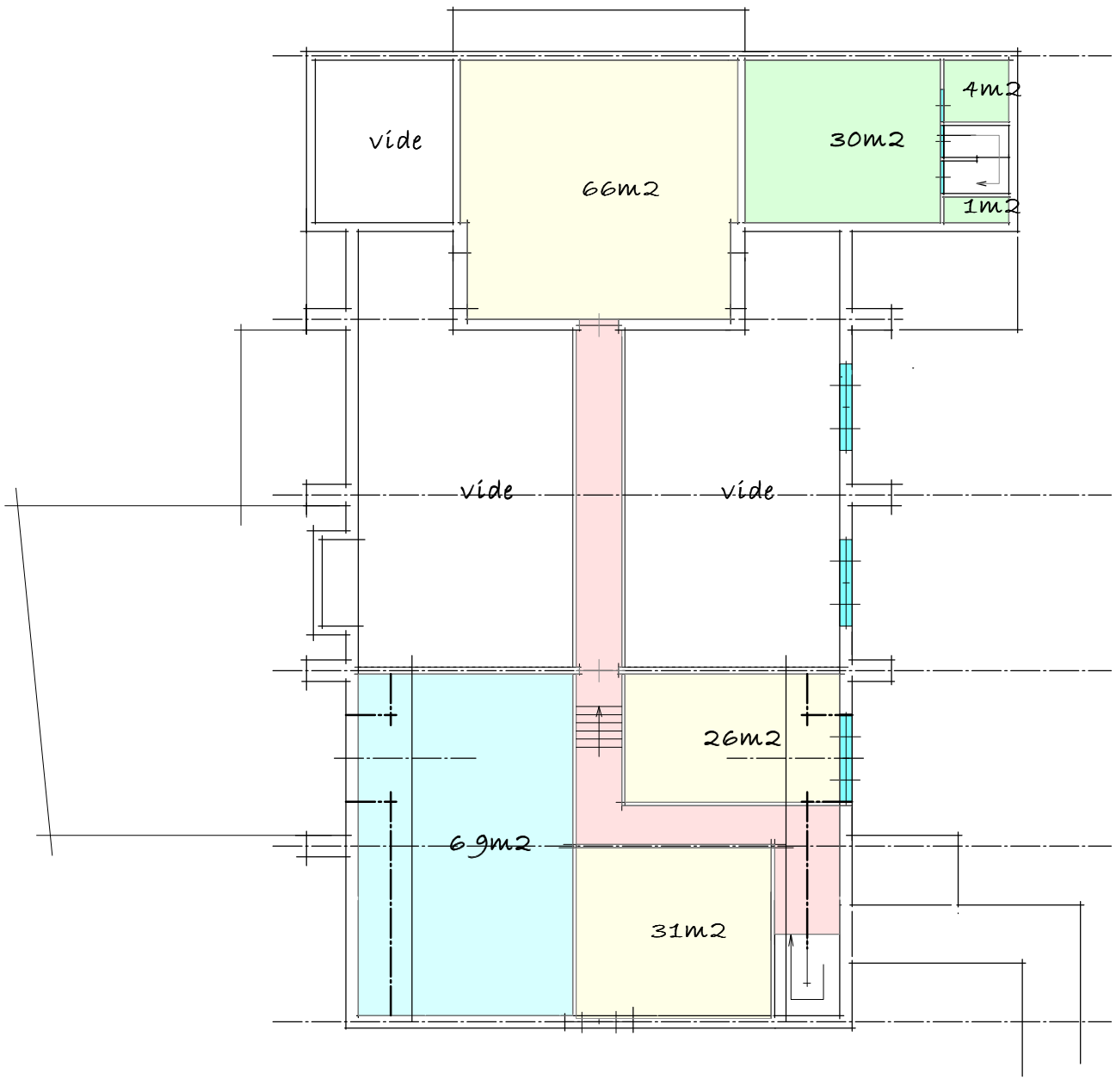
- Ruimtes
  - Devotie
  - Keuken
  - Podium/Toneel
  - Bar
  - Vergaderruimtes
  - Horeca
  - Huiskamer/Ontmoeten/lezen
  - Foyer
  - Opbergruimte
  - Kleedruimtes
  - Ruimte voor jongeren
  - Centrale ontmoetingsplek
  - Sanitaire voorzieningen
- Activiteiten verhuizen
  - Ballet
  - Fysio
  - Ouderengym
  - Zumba
- Activiteiten
  - Bestaande activiteiten
    - Kopieerservice
    - TNT postkantoor
    - Kookpot
    - Biljart/ koersbal/ schaken/sjoelen
    - Repaircafé
    - Sidanza
    - Vlooienmarkt
    - Line dance
    - Verhuur accomodatie
      - Kempensessie
      - Zumba
      - Jaarmarkt
    - Internet
    - Carnaval/ Sinterklaas/ Stinselse avond/Kermis/ Steensel in kerstsfeer
    - Vergaderen
    - Fysio
    - Ouderengym
    - Filmmiddag
    - Feestavonden
    - Kempengroen
  - Nieuwe activiteiten
    - Cafetaria
    - Bibliotheek/ leestafel
    - Klussendienst
    - Vervoersdienst
    - Open podium
    - Pakket service
    - Creatieve activiteiten
    - Pelgrimsstop
    - Afscheidsdienst
    - Devotie functie
    - Ruimte voor kind en jeugd
    - Lunchroom/ tuincafe/ horecafunctie
    - Bank€/ Pin
    - Peuter/ kinderopvang
    - Commerciele verhuur
- Proces
  - Bewoners Steensel meenemen in proces
  - Omwonende meenemen in proces
  - Verenigingen
    - Muziek vereniging
    - Sidanza
    - Lucida
    - Biljart
    - KBO
    - Kookpot
    - Kerkkoor
  - Horeca Steensel
    - Pierke
    - Motel
    - Lekkerr
- Functies
  - Samenzijn
  - Ontmoeten
  - Eenzaamheid tegen gaan
  - Bezinning
  - Multifunctioneel
  - Dienstverlening
  - Knooppunt in dorp/samenleving
- €
  - Sluitende begroting
    - Minder subsidie
    - Balans maatschappelijke karakter (basis) en commerciele exploitatie
    - Vrijwilligers
    - Sponsoring
  - Subsidies/ fondsen
  - Financiele haalbaarheid
    - Verbouwingskosten
    - Herinrichting omgeving
    - Aankoop parochie en omgeving
    - Verkoop Hollekes (Ondergrond en gebouw)
    - MFA' s andere dorpen
- Uitbreiding
  - Kenmerken
    - Behoud huidige karakter
    - Originele kenmerken behouden
    - Comfort, licht en ruimte toevoegen
    - Rolstoelvriendelijk
    - Flexibel in te delen ruimtes/ multifunctioneel
    - Orgel, beelden, etc. gebruiken als decoratie
    - Duurzaamheid/ energie zuinig
  - Architect
    - Goossens Hoogeloon
    - Ervaring met kerken
    - Bouwkunst Oirschot
  - Vormen
    - Verdiepingsvloer uitbreiden bij koor
    - Terras/serre/ tuinkamer aan westzijde
    - Devotie ruimte (op huidig priesterkoor of Lucia kapel behouden)
    - Priesterkoor als podium
    - Sacristie en koorkamer als kleedkamers
    - Priesterkoor afscheiden met glazen wand
    - Oostzijde van de kerk is 6m tuin beschikbaar voor uitbouw
    - Verdiepte toiletruimte en dienstruimte bij Foyer/bar
    - Verhoogd platform (kerk Oostelbeers)
- Rondom de kerk
  - Parkeerterrein auto en fiets (koppelen)
  - Jeu de Boule
  - Rolstoel rondom de kerk (plein, tuin, toren)
  - Zie tekeningen Steensel weer 1 dorp
  - Link met korte kerkstraat (basisschool, gezondheidscentrum, gemeenschapshuis)
  - Link met Horeca (slapen Motel, vergaderen kerk, eten Lekkerr)
  - Afsluiting kerkdreef en sinte lucyweg
  - Aansluiten kunstroute op kerk/ oude toren

BIJLAGE 2 RUIMTELIJKE VERKENNING EN KOSTENRAMING KERKGEBOUW

29m2
4m2
14m2
30m2
55m2
w.c.
12m2
22m2
185m2
155m2
28m2
5m2
12m2
12m2
12m2
4m2
4.00m
4.00m
Nooduitgang
nooduitgang
brand kluisje
brand kluisje
6.25m
12.50m
6.25m
ingang+ uitgang
ingang+ uitgang
6.25m
10.00m
6.25m
22.50m
gebed
zaal
buitenberging
techniek
keuken
foyer
verkeer
berging keuken
toiletruimten
spreekkamer
podium
dans
4.00m
4.00m
6.25m
10.00m
22.50m
6.25m
12.50m


450+
150+

29m2
4m2
14m2
55m2
30m2
w.c.
12m2
22m2
185m2
155m2
28m2
5m2
12m2
12m2
12m2
4m2
gebed
zaal
buitenberging
techniek
keuken
foyer
verkeer
berging keuken
toiletruimten
spreekkamer
podium
dans


vide
66m2
30m2
4m2
1m2
vide
vide
26m2
6.9m2
31m2

BIJLAGE 3 STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING KERKGEBOUW e.o.

KERK STEENSEL

Massastudie

januari 2021

VAN PLAN

Luchtfoto heden

Historische kaart 1925

ligging in dorp

Foto’s kerk en toren

INRICHTINGSVISIE BEWONERS EINDHOVENSEWEG _STEENSEL WEER ÉÉN DORP

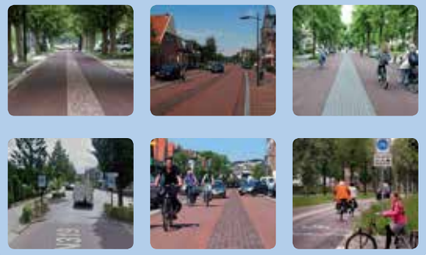
Eersel

dolmans landscaping group
I+p ontwerpers en adviseurs

Impressie Eindhovenseweg

Hoofdrijbaan

- 30 KM-zone
- Gemengd verkeer (gemotoriseerd verkeer + fietsers)
- Onderdeel van snelle fietsverbinding
- Stille hoofdrijbaan middels asfalt, Kleurstelling asfalt rood/bruin (beeldkwaliteitsplan)
- Inrichting dorps karakter, auto's te gast
- Rijbaanscheiding d.m.v. gebakken klinkers maximaal 60 cm breed
- Snelheidsremmers middels wegversmallingen (indien van toepassing)
- Bij voorkeur ligging hoofdrijbaan niet hoger dan parallelwegen
- Opsluiting rijbaan middels geleideband
- Rijbaan meanderen indien mogelijk
- Rijbaan t.h.v. plein meanderen aan zuidzijde van het plein

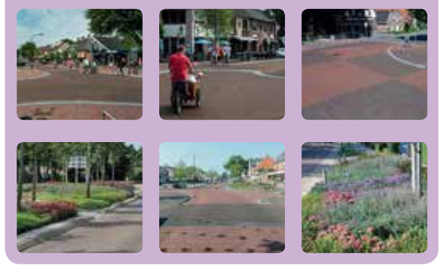


Parallelwegen & Trottoir

- Eenrichtingsverkeer auto + fiets
- "korte" parallelwegen met aansluiting op hoofdrijbaan t.b.v. ontmoedigen "sluipverkeer" auto's
- Parallelwegen uitgevoerd in gebakken klinkers , kleur rood/bruin in contrast met hoofdrijbaan
- Afwatering parallelwegen richting groenstroken
- Langsparkeren in principe gelegen aan parallelweg
- Haagstructuren als afscheiding parkeren
- Overgang parallelweg en trottoir middels geleideband
- Trottoirs uitgevoerd in klinkers en/of tegels (gebakken/beton), kleur grijs/antraciet
- Brede trottoirs, circa 2.00 meter
- Onderzoeken voorrang/geen voorrang parallelwegen op hoofdrijbaan i.v.m. doorstroming en invoegen (lange wachttijden)
- Aandacht voor afmeting parallelweg en trottoir i.v.m. uitdraaien inrit (voldoende breed)

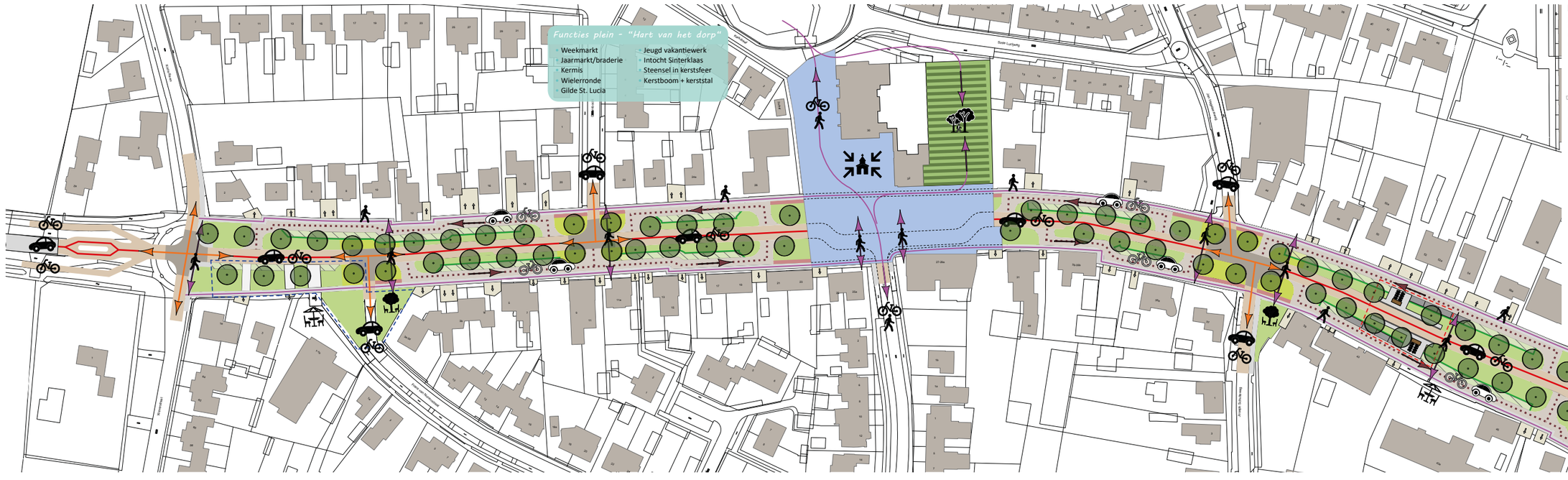
Kruisingen

- Gelijkwaardige kruisingen
- Accentueren dwarsverbindingen, doorbreken doorgaande lijn:
- Optie 1: Uitgevoerd in gebakken klinkers (afwijkend materiaal t.o.v. hoofdrijbaan) en andere kleur t.o.v. parallelwegen
- Optie 2: Uitgevoerd in asfalt (i.v.m. zorg voor geluidhinder) kleur afwijkend t.o.v. hoofdrijbaan
- Punaises bij kruisingen met aandacht voor bolling i.v.m. mogelijke geluidshinder
- Overzichtelijke situatie t.b.v. veiligheid
- Groenaccenten t.h.v. kruisingen, met een hoogte tot max. 60 cm i.v.m. behouden (over)zicht
- Veilige en fysieke/visuele oversteekplaatsen, met name voor kinderen en ouderen
- Aanduiding oversteekplaatsen middels een attentievlak en/of zebrapad welke nader te bepalen



Parkeren

- Langsparkeren gelegen aan parallelwegen
- Uitgevoerd in waterpasserende gebakken klinkers en/of grasstenen i.v.m. klimaatadaptatie
- Voldoende en goede positionering parkeerplaatsen
- Parkeren alleen op de aangewezen plekken
- Parkeren op andere plekken onmogelijk maken door bijv. obstakels/haagstructuren
- Maatwerk parkeren naar behoefte op basis van normen en functie
- Voorkomen van lang parkeren door bezoekers



Bus

- Locatie bushaltes handhaven
- Duurzaam bushokje, bijvoorbeeld met vegetatiedaken
- Halteren op de rijbaan
- Tramhalte terug laten komen in straatbeeld (cultuurhistorie)
- Busverkeer dient te allen tijde mogelijk te zijn (ook bij evenementen)
- Inpassen van 2x vier parkeervakken t.b.v. reizigers openbaar vervoer
- Inpassen van fietsparkeren bij bushaltes

Voorzieningen/meubilair

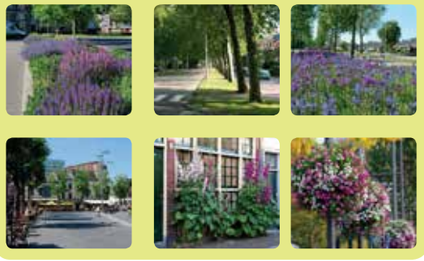
- Zitplekken in de vorm van bankjes, picknicktafels op het plein en langs de Eindhovenseweg/parallelwegen
- Diverse spelvormen/faciliteiten op het plein/pastorietuin
- Aankleding van het plein middels (verplaatsbare) plantenbakken
- Fietsoplaad- en watertappunt op het plein
- Duurzame en slimme straatverlichting passend in een dorps karakter, lagere lichtmasten voorzien met bloembakken (eenjarig plantgoed)
- Terrassen restaurant Lekkerr en Congres & Partycentrum Hotel Steensel betrekken bij herin richting in de sfeer van het plein
- Höllekes huisvesten in kerkgebouw (aandachtspunt: hoe om te gaan met parkeren)
- Geen overmatige bebording

Plein

- Vormt het hart van Steensel
- Inrichten voor evenementen (start- en eindpunt wielerrond - jaarmarkt - kermis)
- Aansluitingen (electra/water/riolering) t.b.v. evenementen
- Attentiezone tussen plein en rijbaan Eindhovensweg (West-Oost verbinding)
- Verkeersgeleiding middels (verplaatsbare) plantenbakken en/of groenstructuren
- Voorkomen van parkeren op het plein
- Dorpsontmoetingsplein voor jong en oud met zitplekken
- Bewegwijzering naar cultuurhistorische elementen en visualiseren van tramrails in het plein
- Verbinding plein met pastorietuin, Luciatoren en kunstroute Eersel - Eindhoven
- Materialisatie plein gebakken materiaal met accenten van natuursteen (authentiek dorps karakter)
- Accent in verlichting d.m.v. afwijkende lichtmasten/lichtarmaturen t.o.v. doorgaande route

Groenvoorzieningen

- Laanbomen langs hoofdrijbaan (bomen van 1e grootte) bestaande uit meerdere soorten t.b.v. biodiversiteit, rekening houdend met overlast zoals plak, stof, rupsen
- Verbijzondering kruispunten d.m.v. onderbeplanting in de vorm van vaste planten/siergrassen
- Bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen
- Bomen rondom het plein, parkachtige groene uitstraling
- Haagstructuren als afscheiding langsparkeren
- Versterken van biodiversiteit, levendig en kleurig groen
- Bloemaccenten (eenjarig goed) aan lichtmasten
- Geveltuintjes bij woningen die direct aan het trottoir grenzen
- Rotonde vormgeven als "poort naar de 8 zaligheden"
- Camoufleren minder aantrekkelijke bebouwing



Principeprofiel

Referentie Oostelbeers

Uitgangspunten

Verbindingen
- Verbinding maken tussen noordelijk deel dorp en zuidelijk deel
- Verbinding maken tussen kerk en kerkhof met lijkhuisje en toren
- Verbinding maken tussen kerk en pastorietuin aan weerskanten pastoriewoning
- Oude structuren voelbaar maken

Omgang met kerk
- Hoofdvorm kerk behouden
- Voorkant kerk vrijhouden vanaf Eindhovenseweg
- Losse volumes van de kerk zichtbaar laten, zoals zijbeuken
- Volume toevoegen dat ondergeschikt is: laag, transparant

Pleinruimte
- Nieuw dorpshart, prettige ruimte
- Voelbaar maken dat de bezoeker op het plein is of er overheen rijdt, en daarbij zonder straatprofiel toch de rijrichting duidelijk maken
- Pleinruimte geschikt houden voor evenementen
- In uitwerking nadenken over materiaalgebruik, verlichting, verwijzing naar trambaan

Model 1

1:500

Twee losse werelden: plein aan Eindhovenseweg, groene rustige wereld aan noordkant.

Een los volume toegevoegd op het plein om een extra pleinwand te creëren. Zichtlijn vanuit transparant volume naar lijkhuisje vormt verbinding.

Pleininrichting zoals bij kerk in Oostelbeers. De auto rijdt over een groot vlak met ruimte voor parkeren en een pleinruimte voor de kerk.

Model 1

Model 2

1:500

Ronding in inrichting begeleidt de verschillende verkeersstromen rondom het plein en verbindt de kerk met de pastorietuin.

Een transparant volume tegen de kerk aan de zijkant, los van de zijbeuken, waardoor de hoofdvormen behouden blijven. .

Parkeren aan Sint Lucijweg. Vakken dieper gemaakt.

Model 2

Model 3

1:500

Het groen van de pastorietuin loopt door op het plein in (verrijdbare) groenvakken of -bakken. Zo wordt de verbinding tussen tuin en kerk versterkt. De plantenvakken begeleiden de auto langs de rand van het plein. Voetgangers en fietsers kunnen er tussendoor.

Aan de achterkant is een beperkt volume toegevoegd. Het huidige beeld van de kerk blijft behouden.

Parkeren in Kerkdreef onder een bomendek.

Model 3

Model 4

1:500

In dit model is aan de voorkant van de kerk een glazen volume aangebouwd in dezelfde vorm als de kerk. Een hoog volume met een verdiepingsvloer. De voorkant van de kerk blijft intact. Hiermee ontstaat een herkenbaar ontmoetingspunt in het dorp. (Qua sfeer vergelijkbaar met de glazen boerderij in Schijdel)

Pleininrichting zoals bij model 1.

Model 4

Model 1

Voordelen

- Logische inrichting plein
- Groot nieuwbouw volume mogelijk
- Extra pleinwand maakt plein meer intiem
- Beeld kerk op ‘groene terp’ niet aangetast
- Groene rustige achterwereld aan noordkant
- Parkeren voor de kerk is optie als er geen evenementen zijn, in de zomer kan daar het terras

Nadelen

- Aanbouw niet verbonden met kerk
- Parkeren in het zicht en voor pastoriewoning

Model 2

Voordelen

- Twee ronde vormen rondom toren en rondom kerk versterken elkaar
- Mogelijkheid om kerk met aanbouw meer open toegankelijke uitstraling te geven
- Verkeer op natuurlijke manier begeleiden
- In kerktuin ruimte voor rustig spelen aansluitend aan aanbouw

Nadelen

- Minder parkeerplaatsen
- Beeld achterzijde kerk aangetast door parkeerplaatsen
- Pleinruimte groot, moet in inriching aandacht voor zijn

Model 3

Voordelen

- Plein krijgt groene uitstraling
- Pastorietuin uitgebreid en meer betrokken
- Beeld kerk niet aangetast
- Parkeren op goede manier opgelost

Nadelen

- Kleine aanbouw mogelijk
- Auto’s rijden vlak langs gevels woningen Eindhovenseweg

Model 4

Voordelen

- Nieuwe unieke ontmoetingsplek met bijzondere uitstraling
- Logische inrichting plein
- Groot nieuwbouw volume mogelijk
- Beeld kerk op ‘groene terp’ niet aangetast
- Groene rustige achterwereld aan noordkant
- Parkeren voor de kerk is optie als er geen evenementen zijn, in de zomer kan daar het terras

Nadelen

- Parkeren in het zicht en voor pastoriewoning
- Ingrijpende verbouwing, niet iedereen zal hiervan houden
- Dure ingreep

Conclusie

Sterkste punten uit de verschillende modellen combineren:

- model 1 pleininrichting, logisch en helder, eventueel parkeren ook op plein voor kerk mogelijk maken in winter, in zomer terras
- model 2 aanbouw aan zijkant voor toegankelijke uitstraling
- model 3 parkeeroplossing in Kerkdreef
- model 4 iets bijzonders maken op deze plek
- optie: losse kiosk zoals in model 1, plus aanbouw zoals in model 2
- idee uitwerking: waterspeelelement toevoegen om verblijfsfunctie te versterken en ondergrondse wateropvang mogelijk te maken, wellicht met verwijzing naar trambaan in ontwerp

Anneke van Sonsbeek

Doelenstraat 37

5616 RK Eindhoven

www.vanplanontwerp.nl

anneke@vanplanontwerp.nl

06 16764496

BIJLAGE 4 SWOT ANALYSE DORPSPLEIN

SWOT-analyse Wonen en Welzijn - Dorpsplein Steensel Model C

Model C

18 woningen: 10 rij + 8 appartementen

Uitgangspunt is parkachtig wonen in het groen. Het 'platanenlaantje' blijft behouden en is leidend. De woningen volgen deze richting. Ook de bomen aan de randen en de jongere platanen in het midden van het gebied blijven behouden.

Het appartementengebouw is zuidwest georiënteerd om optimaal van de zon te kunnen genieten. Het is twee lagen hoog, evenals het appartementengebouw op de schuin tegenoverliggende hoek.

Het trafohuisje kan op dezelfde plek blijven. De noordhoek wordt gebruikt voor parkeren.

Appartementengebouw zuidwest georiënteerd . Foto van appartementengebouw op hoek Frans van Nunenstraat en Hoogeind.

	Interne factoren	
	Sterktes	**Zwaktes**
	1) maximaal aantal huizen van 18 (geen enkel plan heeft > 18 huizen)	1) Vooralsnog onzeker of Woningcooperatie achter de bouw van appertementen staat
	2) Ruim opgezet met voldoende groen en parkeergelegenheid	2) Mix van type woningen en doelgroepen gaat mogelijk ten koste van de kwaliteit
	3) 10 woningen geschik voor starters	3) koppelkans met de Stern niet maximaal benut door maar 8 senioren woningen te bouwen
	4) 8 appartementen geschikt voor Senioren	
Externe factoren	**Kansen**	***Benutten***	***Versterken***
	1) Steensel is vanwege de ligging tov Eindhoven en bedrijvigheid gunstig.	1) indien er binnen 3 tot 4 jaar geen andere bouwlocatie binnen Steensel wordt gevonden is het noodzakelijk om de hoogte nood binnen de doelgroep jonge starters, alleenstaanden en senioren het hoofd te bieden Dit betkeend een compromis waarin model C prima in kan voorzien. De vraag is alleen of voor de langeterijn dit de juiste keuze blijkt aangezien het geen garantie op succes is om jon en oud dicht bij elkaar te laten wonen	1) Voor het realiseren van appartementen is het belangrijk de steun van de woning-coopetatie te hebben. Hier zal aandacht aangegeven moeten worden!!
	2) Steensel kan door nieuwbouw groeien waardoor dit een positief effect heeft op leefbaarheid , scholen en verenigingen		
	3) Er is voor de bouw van seniorenwoningen een duidelijke koppelkans met de Stern en de huidige senioren woningen		
	4) De achtertuinen van met name Josehp Schukteweg 1 , 3 en 5 zijn een potentieel achterland voor een gezamelijke tuin tbv Knarrehof		
	5) Indien er een 2 de locatie wordt gevonden in Steensel is het mogeljk om voor het dorpsplein echt voor kwaliteit te gaan en geen compromis te hoeven maken voor de te bouwen woningen		
	6) Door de dubbele vergrijzing kan het zijn dat er op termijn huizen in Steensel te koop komen voor starters, doorstromers. Zijn we als Steensel in staat deze mensen met elkaar in conact te brengen om Steenselnaren een voorsprong te geven op de woningmarkt		
	7) concept woonservice zorgt voor een kwaliteit woongenot waarbij mensen langer zelfstanidig kunnen blijven wonen		
	Bedreigingen	***Ontwikkelen***	***Vermijden***
	1) woningmarkt in Steensel zit op slot, geen doorstroming, geen huizen	1) kritische succesfactor is het ontwikkelen van een 2de bouwlacatie binnen nu en 2 jaar om perspectief aan de Steenselnaren te kunnen bieden. Hierdoor betrachten de jonge starters mogelijk geduld en blijft deze generatie voor Steensel behouden.	1) de werkgroep wil voorkomen dat er gebowud moeten worden om de hoogste nood aan woningen te verhelpen. Dit is gericht op de korte termijn terwijl huizen mogelijk 100 jaar blijven zoals ze worden gebouwd.(Zie voorbeeld St Lucyweg Steensel) Deze huizen zijn gebouwd tegen lage kosten en zouden ca. 50 jaar meegaan. Inmiddels zijn deze huizen 70 jaar oud en eigenlijk niet meer up to date te krijgen qua, isolatie, geluid etc.
	2) Huizen welke te koop komen worden doorgaans door mensen buiten Steensel gekocht		
	3) dreiging dat een hele generatie jeugd ca. 30 potentiele gezinnen gaat vertrekken uit steensel		
	4) realisatie herrinrichting dorpsplein zal mogelijk nog 4 jaar duren (duurt te lang)		
	5) Dubbele vergrijzing gaat optreden in Steensel waardoor er ook gebrek is aan seniorenwoningen		
	6) indien er buiten het dorpsplein geen andere locatie voor woningbouw ter beschikking komt lijkt bovenstaande realiteit te worden. Het zogenaamde "plan B" is een kritische succesfactor voor de kwaliteit van de inriching dorpsplein	2) in contact brengen van doelgroepen. Hoe kunnen we voor elkaar krijgen dat Steenselnaren een voorsprong krijgen op de lokale woningmarkt	
	7) indien een projectontwikkelaar de ontwikkeling en verkoop van de huizen aan het dorpsplein gaat organiseren zullen kansen voor Steenselnaren op een nieuwe woning slinken		

MUST HAVES	*NICE TO HAVES*
MATERIEEL	MATERIEEL
IMATERIEEL	MATERIEEL

SWOT-analyse Wonen en Welzijn - Dorpsplein Steensel

Model G

14 woningen:
5 rij 5m breed x 10m diep
9 knarrenhofwoningen 7m breed x 11m diep (slaapkamer en badkamer op BG)

	Interne factoren	
	Sterktes	**Zwaktes**
	1) Duidelijke keuze voor doelgroep senioren en 1-persoonshuishoudens 2) mooie koppelkans tussen Stern en grondgebonden seniorenwoningen 3) 5 kleinere woningen voor 1-persoonshuishoudens 4) voor ouderen prettig om centraal in het dorp te wonen 5) voldoende groen om elkaar te ontmoeten	1) geen echte kans voor starters. Hoogstens de 5 huizen welke mogelijk meer geschikt zijn voor 1-persoonshuishoudens 2) 4 woningen minder dan in plan C
Externe factoren	**Kansen**	***Benutten*** / ***Versterken***
	1) Steensel is vanwege de ligging tov Eindhoven en bedrijvigheid gunstig. 2) Steensel kan door nieuwbouw groeien waardoor dit een positief effect heeft op leefbaarheid , scholen en verenigingen 3) Er is voor de bouw van seniorenwoningen een duidelijke koppelkans met de Stern en de huidige senioren woningen 4) De achtertuinen van met name Josehp Schukteweg 1 , 3 en 5 zijn een potentieel achterland voor een gezamelijke tuin tbv Knarrehof 5) Indien er een 2 de locatie wordt gevonden in Steensel is het mogeljk om voor het dorpsplein echt voor kwaliteit te gaan en geen compromis te hoeven maken voor de te bouwen woningen 6) Door de dubbele vergrijzing kan het zijn dat er op termijn huizen in Steensel te koop komen voor starters, doorstromers. Zijn we als Steensel in staat deze mensen met elkaar in conact te brengen om Steenselnaren een voorsprong te geven op de woningmarkt 7) concept woonservice zorgt voor een kwaliteit woongenot waarbij mensen langer zelfstanidig kunnen blijven wonen	**Benutten** 1) De achtertuinen van Joseph Schulteweg 1, 3 en 5 betrekken in het plan voor het realiseren van een knarre hof met gezamelijke tuin, 2) Dit zou dan mogelijk ook samen kunnen gaan met het concept woonzorg en een sterke koppeling met de Stern kunnen realiseren **Versterken** 1) indien de achtertuinen van Joseph Schulteweg 1,3 en 5 beschikbaar komen is het wellicht mogelijk om toch nog iets meer woningen te realiseren
	Bedreigingen	***Ontwikkelen*** / ***Vermijden***
	1) woningmarkt in Steensel zit op slot, geen doorstroming, geen huizen 2) Huizen welke te koop komen worden doorgaans door mensen buiten Steensel gekocht 3) dreiging dat een hele generatie jeugd ca. 30 potentiele gezinnen gaat vertrekken uit steensel 4) realisatie herrinrichting dorpsplein zal mogelijk nog 4 jaar duren (duurt te lang) 5) Dubbele vergrijzing gaat optreden in Steensel waardoor er ook gebrek is aan seniorenwoningen 6) indien er buiten het dorpsplein geen andere locatie voor woningbouw ter beschikking komt lijkt bovenstaande realiteit te worden. Het zogenaamde "plan B" is een kritische succesfactor voor de kwaliteit van de inriching dorpsplein 7) indien een projectontwikkelaar de ontwikkeling en verkoop van de huizen aan het dorpsplein gaat organiseren zullen kansen voor Steenselnaren op een nieuwe woning slinken	**Ontwikkelen** 1) Model G is alleen maar aan de orde als er binnen nu en 2 jaar een 2de plek in Steensel wordt gevonden voor het realiseren van woningen voor jonge starters en doorstromers. Indien dit niet gerealiseerd word zal model G geen optie zijn er moet er of volledig voor de jonge starters gekozen worden of naar een compromis zoals model C gekeken worden. 2) in contact brengen van doelgroepen. Hoe kunnen we voor elkaar krijgen dat Steenselnaren een voorsprong krijgen op de lokale woningmarkt **Vermijden** 1) ontwikkeling van een 2de bouwlocatie is de kritsche succes factor indien dit niet wordt gerealiseerd is het niet mogeijk om voor een opzet als in model G te kiezen. De jonge starters gaan dan voor de senioren.

MUST HAVES	*NICE TO HAVES*
MATERIEEL	MATERIEEL
IMATERIEEL	MATERIEEL

SWOT-analyse Wonen en Welzijn - Dorpsplein Steensel

Model H

15 woningen:
4 patiowoningen
- 10m breed x 15m diep (incl garage en tuin, slaapkamer en badkamer op BG mogelijk)

7 rij 5m breed x 10m diep
4 rug-aan-rugwoningen
- 9m breed x 9m diep (slaapkamer en badkamer op BG mogelijk)

Zowel bij de patiowoningen als de rug-aan-rugwoningen is het mogelijk op de verdieping extra slaapkamers te maken.

	Interne factoren	
	Sterktes	**Zwaktes**
	1) mooie patiowoningen (ruimtelijk en luxe uitstraling)	1) patiowoningen zijn doorgaans duurder
	2) 15 woningen is meer dan model G maar minder dan model C	2) Rug aan rug woningen zijn mogelijk minder courant dan woningen in de rij
	3) zowel voor ouderen als voor starters is er ruimte om zicht te vestigen	3) afstand tot de Stern is wat groter waardoor minder koppeling met de Stern
	4) rug aan rug woningen geschikt voor 1-persoonshuishoudens	4) rug aan rug woningen zijn niet per definitie geschikt voor senioren.
		5) model H is gelijk aan Model C een compromis tussen jonge starters, senioren en 1-persoonshuishoudens
Externe factoren	**Kansen**	***Benutten***	***Versterken***
	1) Steensel is vanwege de ligging tov Eindhoven en bedrijvigheid gunstig.	1) indien er binnen 3 tot 4 jaar geen andere bouwlocatie binnen Steensel wordt gevonden is het noodzakelijk om de hoogte nood binnen de doelgroep jonge starters, alleenstaanden en senioren het hoofd te bieden Dit betkeend een compromis waarin model C prima in kan voorzien. De vraag is alleen of voor de langeterijn dit de juiste keuze blijkt aangezien het geen garantie op succes is om jon en oud dicht bij elkaar te laten wonen	1) indien de achtertuinen van Joseph Schulteweg 1,3 en 5 beschikbaar komen is het wellicht mogelijk om toch nog iets meer woningen te realiseren
	2) Steensel kan door nieuwbouw groeien waardoor dit een positief effect heeft op leefbaarheid , scholen en verenigingen		
	3) Er is voor de bouw van seniorenwoningen een duidelijke koppelkans met de Stern en de huidige senioren woningen		
	4) De achtertuinen van met name Josehp Schukteweg 1 , 3 en 5 zijn een potentieel achterland voor een gezamelijke tuin tbv Knarrehof		
	5) Indien er een 2 de locatie wordt gevonden in Steensel is het mogeljk om voor het dorpsplein echt voor kwaliteit te gaan en geen compromis te hoeven maken voor de te bouwen woningen		
	6) Door de dubbele vergrijzing kan het zijn dat er op termijn huizen in Steensel te koop komen voor starters, doorstromers. Zijn we als Steensel in staat deze mensen met elkaar in conact te brengen om Steenselnaren een voorsprong te geven op de woningmarkt		
	7) concept woonservice zorgt voor een kwaliteit woongenot waarbij mensen langer zelfstanidig kunnen blijven wonen		
	Bedreigingen	***Ontwikkelen***	***Vermijden***
	1) woningmarkt in Steensel zit op slot, geen doorstroming, geen huizen	1) kritische succesfactor is het ontwikkelen van een 2de bouwlacatie binnen nu en 2 jaar om perspectief aan de Steenselnaren te kunnen bieden. Hierdoor betrachten de jonge starters mogelijk geduld en blijft deze generatie voor Steensel behouden.	1) de werkgroep wil voorkomen dat er gebowud moeten worden om de hoogste aan woningen te verhelpen. Dit is gericht op de korte termijn terwijl huizen mog 100 jaar blijven zoals ze worden gebouwd.(Zie voorbeeld St Lucyweg Steensel) Deze huizen zijn gebouwd tegen lage kosten en zouden ca. 50 jaar meegaan. In zijn deze huizen 70 jaar oud en eigenlijk niet meer up to date te krijgen qua, isc
	2) huizen welke te koop komen worden doorgaans door mensen buiten Steensel gekocht		
	3) dreiging dat een hele generatie jeugd ca. 30 potentiele gezinnen gaat vertrekken uit steensel		
	4) realisatie herrinrichting dorpsplein zal mogelijk nog 4 jaar duren (duurt te lang)		
	5) Dubbele vergrijzing gaat optreden in Steensel waardoor er ook gebrek is aan seniorenwoningen		
	6) indien er buiten het dorpsplein geen andere locatie voor woningbouw ter beschikking komt lijkt bovenstaande realiteit te worden. Het zogenaamde "plan B" is een kritische succesfactor voor de kwaliteit van de inriching dorpsplein	2) in contact brengen van doelgroepen. Hoe kunnen we voor elkaar krijgen dat Steenselnaren een voorsprong krijgen op de lokale woningmarkt	
	7) indien een projectontwikkelaar de ontwikkeling en verkoop van de huizen aan het dorpsplein gaat organiseren zullen kansen voor Steenselnaren op een nieuwe woning slinken		

MUST HAVES	*NICE TO HAVES*
MATERIEEL	MATERIEEL
IMATERIEEL	MATERIEEL