

BESTEMMINGSPLAN MARIËNKROON

GEMEENTE HEUSDEN



Gemeente Heusden

Bestemmingsplan Mariënkroon

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE02-SBM00003-01B
BYL01-SBM00003-01A
BYL01-SBM00003-02A
BYL01-SBM00003-03A
NZW02-SBM00003-01A
REG02-SBM00003-01A
TEK02-SBM00001-01B

Rosmalen, 30 maart 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	VOORGESCHIEDENIS, HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Voorgeschiedenis locatie	5
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie	8
3	BELEIDSASPECTEN	19
3.1	Provinciaal beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	21
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Milieu	25
4.2	Water	27
4.3	Flora en fauna	29
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	39
4.5	Kabels en leidingen	45
4.6	Verkeer en parkeren	45
4.7	Landschappelijke inpassing	46
4.8	Publieks- en privaatrechtelijke regeling voor wooneenheden	47
5	BESTEMMINGSREGELING	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Toelichting op de bestemmingen	51
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Beheer en exploitatie	53
7	PROCEDURES	55

Bijlagen

Bijlage 1: Correspondentie met betrekking tot de watertoets

Bijlage 2: Bouwtekeningen wooneenheden

Bijlage 3: Ontvangstbevestiging kapmelding

Bijlage 4: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Mariënkroon

Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapport 20090928/AN/D02, 9 oktober 2009, De Roever Milieuadviesing
- Archeologisch vooronderzoek Heusden – Nieuwkuijk (NB), 13 juni 2007; BILAN
- Onsenoort Onderzocht; Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, rapport nr.1155, april 2008, P.C. de Boer van ADC Archeoprojecten
- Onderzoek Ecologische Waarden Abdij Mariënkroon, Nieuwkuijk d.d. 5 november 2004; De Groene Ruimte B.V.
- Onderzoek luchtkwaliteit project Mariënkroon te Nieuwkuijk, rapport 2006.3100-02 d.d. 21 december 2006; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.
- Beeldkwaliteitsplan Mariënkroon Nieuwkuijk, rapport BOE01-SBM00002-01D d.d. oktober 2008; Croonen Adviseurs
- Commentaarnota inspraak en overleg, bestemmingsplan Mariënkroon; gemeente Heusden
- Diverse bodemonderzoeken tussen 2006 en 2007, CV5003VBO_RAP, CV05338VBO, CV05338NBO_RAP, CV05338NBO_RAP2, CV05338NB_RAP, CV06366NBO2_RAP, CV06366OBO2_RAP, CV06560VBO, CV07058SAN_RAP, CV07058NBO_RAP.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De Stichting Mariapoli Mariënkroon wil op de locatie Mariënkroon (Kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 4561, 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4812 en deels 739) ten westen van Vlijmen een landelijke centrum van de Focolarebeweging huisvesten. Het doel hiervan is het bundelen op één locatie van diverse functies die zich nu verspreid over het land bevinden. Met de bundeling van haar activiteiten wil de Focolarebeweging haar zichtbaarheid en effectiviteit verhogen en een gemeenschap in het leven roepen die door haar samenstelling en uitstraling het gedachtegoed dat wordt aangeboden onderstreept.

De Focolarebeweging is één van de nieuwe christelijke bewegingen die in de laatste decennia zijn ontstaan, en die met haar activiteiten en initiatieven dienstbaar wil zijn aan Kerk en maatschappij. Hiertoe biedt zij vormingscursussen aan voor onder andere gezinnen, jongeren, ouderen, leken, priesters en religieuzen, mensen uit diverse beroepskaders. Daarmee wil zij mensen toerusten zich in te zetten voor een gezonde en solidaire samenleving, met oog voor de diepere waarden. De Focolarebeweging zet hiertoe ook projecten op, als de 'Economie van gemeenschap', of 'Samen voor Europa' of neemt deel aan initiatieven als de Wereldjongerendagen. Voor dergelijke projecten zal dit centrum een facilitaire functie hebben. Ter realisering van bovenstaande heeft de Focolarebeweging een plan uitgewerkt.

Omdat het plan van de Focolarebeweging niet geheel binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan past, maar vooral omdat men een adequate beheersregeling wil voor de toekomstige situatie, is besloten over te gaan tot het volgen van een nieuwe procedure.

Met steun van de gemeente Heusden is het plan in 2003 in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing (conform artikel 19 WRO) het besluitvormingstraject ingegaan. Dit proces verliep voorspoedig tot aan de behandeling door de provincie Noord-Brabant. In de reactie van 1 maart 2005 liet de provincie weten in de toenmalige vorm niet akkoord te gaan met de plannen. In het verslag van het overleg tussen gemeente Heusden en de provincie (d.d. 1 maart 2005), geeft de provincie aan aanvullende onderbouwing te willen ten aanzien van de volgende punten:

- wijze waarop het plan past binnen lokaal en regionaal ruimtelijk beleid;
- het maatschappelijke belang van het plan;
- het in de voorschriften hanteren van een 'bestemming' die de relatie tussen de religieuze activiteiten en de overige functies inzichtelijk en handhaafbaar maakt;
- aangeven hoe wordt omgegaan met de aanwezige Ecologische en Groene Hoofdstructuur (EHS/GHS);
- de wijze waarop wordt omgegaan met de rood-met-groen koppeling uit het uitwerkingsplan Waalboss;
- relatie tussen aanwezige cultuurhistorische waarden en nieuwe bebouwing.

De aandachtspunten van de provincie zijn door Stichting Mariapoli Mariënkroon nader bezien en onderbouwd in de 'Nota van uitgangspunten Mariënkroon' d.d. 24 november 2006. Deze nota is tot stand gekomen door diverse besprekingen met gemeente en provincie en vormt de opmaat voor de bestemmingsplanherziening. De nota biedt inzicht in de wijze waarop de aandachtspunten zijn doorvertaald in voorliggende partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heusden'.

Doel van voorliggend bestemmingsplan 'Mariënkroon' is het in juridisch-planologische zin mogelijk maken van de vestiging van het landelijk centrum van de internationale Focolarebeweging op het terrein van de Abdij Mariënkroon in Nieuwkuijk. De beschreven aanpak is tot stand gekomen door middel van intensieve samenwerking met de gemeente Heusden, de provincie Noord-Brabant, het RSCM, LNV regio Zuid en de gemeentelijke monumentencommissie.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, ter grootte van circa 9 ha, ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden, ten noorden van Nieuwkuijk, ten westen van Vlijmen en ten oosten van de Abt van Engelenlaan, de huidige doorgaande weg tussen Nieuwkuijk en Haarsteeg. De abdij Mariënkroon is gelegen in een hoogdynamisch gebied met bedrijvigheid, woningbouw, landbouw en glastuinbouw. Het is een sterk verdichte omgeving met als relatief open gebied de zone ten zuidoosten van het plangebied. In de nabije toekomst zal het plangebied onderdeel uit gaan maken van de bebouwde kom van Vlijmen.

De verkaveling van deze zone heeft zijn oorsprong in het slagenlandschap (langgerekte kavels) en is hier nog redelijk herkenbaar. Het perceel wordt aan de westkant grotendeels omsloten door een opgaande randbeplanting en door een kloostermuur, waardoor het grotendeels aan het zicht vanaf de aangrenzende openbare wegen is onttrokken.

Voor een nader beeld van de ligging zijn bijgaand fragment van de topografische kaart en een luchtfoto toegevoegd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is zojuist de inleiding aan bod gekomen. Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgeschiedenis en vervolgens de huidige en beoogde situatie van het kloosterterrein. Een overzicht van relevant vigerend beleid voor het plangebied wordt in hoofdstuk 3 gegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beoordeling van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft de toelichting op de bestemmingsregeling, waarna hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief beschrijft. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure behandeld.



Historische topografische kaart plangebied, verkend in 1896, gedeeltelijk herzien in 1905



Historische foto kapel

2 VOORGESCHIEDENIS, HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Voorgeschiedenis locatie

Het terrein van de abdij heeft een rijke geschiedenis. Al in de elfde en twaalfde eeuw wordt van 'huys tot Honsoirde' gesproken. De heerlijkheid Onsenoort behoorde toen nog tot het hertogdom Brabant, maar werd in 1356 met het Land van Heusden overgedragen aan Holland. Het kasteel verwisselde in die tijd vaak van eigenaar.

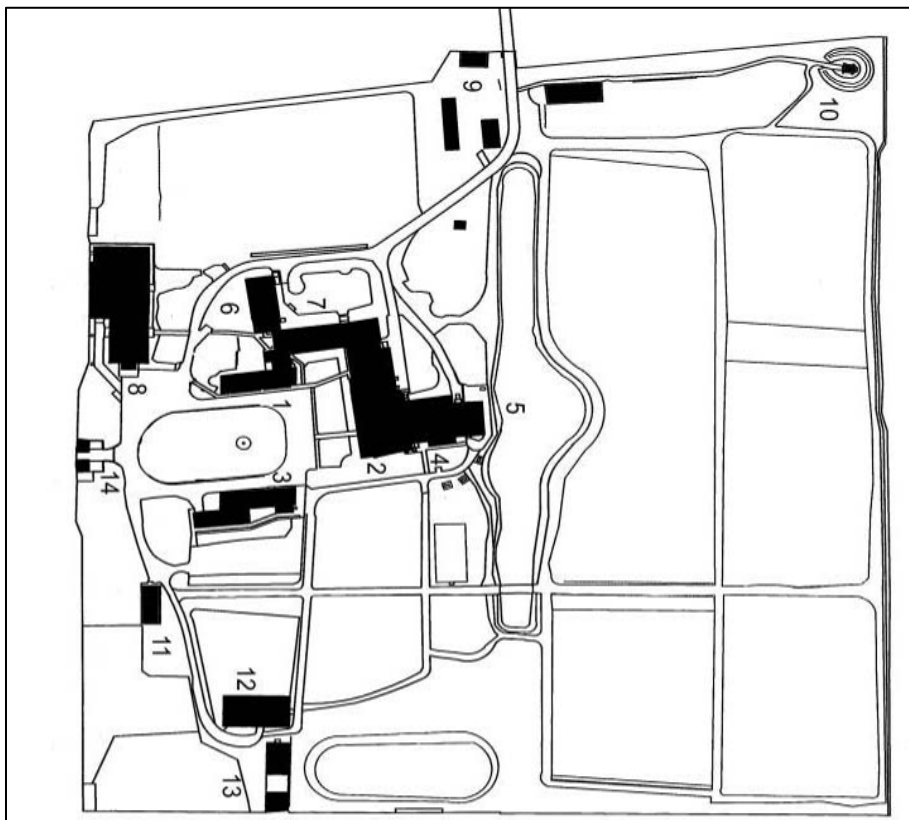
In 1382 kwam Onsenoort in handen van de Vlijmense schout Jan Cuyst van Wijck, die opdracht gaf tot de bouw van de huidige toren (kelder plus twee verdiepingen). De familie Van Wijck bleef tot 1583 in het bezit van Onsenoort, dat daarna weer veelvuldig van eigenaar wisselde. In de achttiende eeuw bestond het landgoed uit een kasteel, kasteeltoren, enkele dienstwoningen met 105 hectaren grond. De laatste eigenaar, Josephus de la Cour, bood het hele bezit in 1903 te koop aan.

Op 9 december 1903 kocht Abt Maréchal het kasteel met 12 hectaren grond. De Cisterciënzerabt, afkomstig van de Abdij Ste. Marie du Point Colbert te Versailles bij Parijs, moest Frankrijk door het felle antiklerikale klimaat van toen samen met zijn medebroeders ontvluchten. Mei 1904 kwamen de eerste Cisterciënzermonniken naar het kasteel Onsenoort om hier een nieuw bestaan op te bouwen.

Toen de gemeenschap naar Frankrijk terugkeerde, bleef Onsenoort bemand met enkele monniken. Bij de canonieke oprichting in 1929 werd het een priorij. Later kreeg de priorij de naam Mariënkroon en werd het op 24 juli 1957 tot abdij verheven.

In de jaren 1940 tot ongeveer 1970 kende de abdij een periode van grote bloei. Eind jaren 60 woonden circa 80 paters, broeders en novicen op het terrein. De crisis binnen de katholieke kerk in de 60-70er jaren was echter ook binnen de kloostermuren voelbaar. Door overlijden, uittradingen en het uitblijven van nieuwe roeping daalde het aantal paters met een gestaag tempo. Vanaf de jaren 90 is pater Hopstaken als Abt dan ook op zoek geweest naar een goede bestemming voor de abdij. Op aanraden van Mgr. A. Hurkmans (bisschop van Den Bosch) kwam de abt in contact met de Focolarebeweging.

In september 2000 vonden de eerste contacten plaats tussen de Abdij Mariënkroon en de Focolarebeweging. Op 6 maart 2002 werd het eigendom van de gebouwen en terreinen juridisch overgedragen aan de Focolarebeweging, met behoud van het religieuze en culturele leven op de abdij. Hiermee kwam een einde aan een jarenlange zoektocht van de Paters Cisterciënzers naar een toekomstige bestemming van de abdij, en van de Focolarebeweging naar een toekomstige locatie voor een landelijk centrum. De wens van de paters dat ook in de toekomst de abdij in haar nieuwe bestemming een centrum blijft van religieus en cultureel leven is hiermee gewaarborgd.



- Huidig gebruik
- 1 Gastenhuis
 - 2 Klooster
 - 3 Opslag (drukkerij)
 - 4 Kapel
 - 5 Toren
 - 6 Keuken
 - 7 Eetzaal/slaapgebouw
 - 8 Convict
 - 9 Opslag
 - 10 Mariakapel
 - 11 Kas
 - 12 Garage
 - 13 Werkplaats tuindienst
 - 14 Poortgebouw

Plattegrond huidige situatie



Abdijcomplex op luchtfoto

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Functioneel

Het abdijcomplex Mariënkroon wordt vanaf 1904 tot nu bewoond door de monniken van de Cisterciënzerorde. De abdij en het terrein zijn daarnaast sinds enkele jaren in gebruik door de Focolarebeweging.

De Focolarebeweging is één van de nieuwe christelijke bewegingen die in de laatste decennia zijn ontstaan, en die met haar activiteiten, projecten en initiatieven dienstbaar wil zijn aan Kerk en maatschappij. In Nederland is de Focolarebeweging aanwezig sinds het begin van de jaren 60 en heeft momenteel 7 centra (2 bestuurscentra in Amersfoort, regionale centra in Amsterdam, Utrecht, Eindhoven (2) en een vormingscentrum in Baak bij Zutphen). Enkele leden van de beweging leven reeds in de bestaande wooneenheden binnen het complex en de beweging houdt hier kantoor.

Het terrein bood en biedt ruimte aan tal van maatschappelijke activiteiten van lokale en regionale betekenis.

Zoals daar zijn:

- Cultureel:
 - jaarlijks een groot aantal kleinschalige culturele activiteiten van de Stichting Honsoirde (lezingen, exposities, concerten);
 - bestuurs- en werkbasis voor de lokale Heemkundekring Onsenoort;
 - uitvoeringruimte voor koren.
- Maatschappelijk:
 - jaarlijkse boekenmarkt van de Vincentiusvereniging;
 - werkruimte voor 'Gered Gereedschap' locatie Vlijmen;
 - het bieden van 'beschermd' buitenruimte en binnenaccommodatie aan het kindervakantiewerk van de regio.
- Kerkelijk:
 - paasviering Zonnebloem;
 - locatie voor doopvieringen en kerkelijke huwelijken;
 - openluchtvieringen van de RK-parochie/dekenaat.

2.2.2 Ruimtelijk

Landschappelijk gezien bestaat het huidige terrein van Abdij Mariënkroon uit twee gedeelten, die van elkaar worden gescheiden door een langgerekte gracht. De rechte gracht is een restant van de Vlijmensche Wetering, vroeger van belang voor de afwatering van het gebied. Over de gracht ligt een gietijzeren brug, die uit de negentiende eeuw dateert. Deze brug is een belangrijk functioneel onderdeel in de verbinding van het westelijke met het oostelijke deel van het terrein en sluit goed aan op de bestaande wandelpaden, waaronder een monumentale beukenlaan. De bebouwing op het terrein bevindt zich hoofdzakelijk in het westelijke gedeelte.

Zo bevat het terreingedeelte ten westen van de gracht een voorplein - dat wordt ontsloten via een korte oprijlaan vanaf de Abt van Engelenlaan en een poortgebouw met daarin een relatief smalle poort - met rondom het kloostercomplex met bijgebouwen. Het linker bijgebouw dient nu als gastenverblijf voor de paters, terwijl in het rechter bijgebouw de voormalige drukkerij was gehuisvest. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw, grenzend aan het water bevindt zich de middeleeuwse toren. Naast het kloostercomplex ligt een kleine kloosterbegraafplaats. Het convict is in 1910 gebouwd en in 1960 en 2003 aangepast. De abt heeft hier zijn kantoorruimte. Er is een appartement, er is kantoorruimte voor de beheersstichting en er zijn enkele ontmoetingsruimtes. Vanwege de verschillende ontstaansperioden is er sprake van een diversiteit van bouwstijlen.

Het totale bebouwde oppervlak, op het 9 ha grote terrein, omvat 3.750 m². De bebouwingsmogelijkheden betreffen op de planlocatie volgens het vigerend bestemmingsplan circa 9.000 m².

Bij de tuinaanleg van het westelijke deel zijn met name duurzame bomen aangelegd: beuken, eiken, platanen, acacia en tamme kastanjes. Rondom het kloostergebouwen is een diversiteit aan open ruimten en gesloten massa's, waarbij opvalt dat er geen zorgvuldige of logische samenhang tussen de verschillende ruimtes bestaat. .

Daarnaast ligt er in het westelijke deel een voormalige zwembijver. Het betreft een gegraven vijver gevuld met grondwater.

Het gedeelte ten oosten van de oude wetring bestond voornamelijk uit dicht bos (grotendeels jong naaldbos als gevolg van een niet gekapt kerstbomen-plantage) waarin een weiland en een kapel zijn opgenomen. Dit bosgebied is januari 2005 in verband met boswet met kapvergunning en melding bij LASER van december 2004 (zie bijlage), gerooid en is deels opnieuw ingeplant en is dus van veel jongere datum. Het resterende deel zal binnen de wettelijke termijn elders, zo mogelijk aansluitend aan het terrein, worden herplant. Met de omvorming van het sparrenbos naar een bos met loofhout geeft het nu een open terrein weer. Binnen het terrein is een stelsel van zichtlijnen en zichtpunten te onderscheiden.

2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Functioneel

Door de terugloop van het aantal paters en in de toekomst waarschijnlijk verdwijnen van de abdijfunctie is ook het voortbestaan van de huidige functies (zie paragraaf 2.2.1) onzeker. Echter door de komst van de Focolarebeweging is het voortbestaan hiervan veilig gesteld en zal de abdij als religieus en maatschappelijk-cultureel centrum blijven bestaan.

Per contract is aan de paters Cisterciënzers de zekerheid gegeven dat zij te allen tijde hun gelofte van stabiliteit kunnen blijven waarmaken. Dat wil zeggen dat zij altijd een woonplaats blijven behouden op Mariënkroon in overeenstemming met hun leefregels. Ook is vastgelegd dat de Focolarebeweging in de toekomst deze locatie open houdt voor nieuwvestiging van de Cisterciënzerorde, mochten er in Nederland nieuwe roepingen komen. Bovendien zijn de plannen voor de toekomst zodanig uitgewerkt dat recht wordt gedaan aan hetgeen de paters Cisterciënzers in de afgelopen eeuw hebben opgebouwd.

De huidige maatschappelijke activiteiten zijn goed in te passen binnen de doelstelling die de Focolarebeweging heeft met haar landelijk centrum. Deze activiteiten zullen dan ook onderdak blijven vinden binnen de gebouwen en op het terrein van het centrum. Het centrum staat daarmee blijvend ter beschikking aan het cultureel-maatschappelijke leven van de omgeving.

Daarnaast denkt de Focolarebeweging aan het ontplooien van extra initiatieven en activiteiten op de volgende terreinen:

- Vorming, met het oog op een gezonde en solidaire samenleving:
 - landelijke vormingsdagen en –weekenden, voor volwassenen, jongeren, gezinnen;
 - internationale vormingsscholen;
 - vormings- en dialoogdagen voor mensen actief in diverse maatschappelijke sectoren: zoals economie, politiek, recht, zorg, kunst, wetenschap, onderwijs en opvoeding.

- Maatschappelijk:
 - (voorbereiding van) activiteiten ter bevordering van solidariteit en dialoog;
 - cursussen voor gezinnen (een nationaal 'family-point');
 - (voorbereiding van) acties voor sociale projecten in ontwikkelingslanden.
- Kerkelijk:
 - oecumenische ontmoetingen;
 - interreligieuze ontmoetingen;
 - kerkelijke ontmoetingen, jong en oud;
 - retraites;
 - bijeenkomsten van de samenwerkende kerkelijke bewegingen;
 - activiteiten, bijeenkomsten en vergaderingen parochies, kerkelijke organen en afzonderlijke bewegingen.

Voor de Focolarebeweging is een van de belangrijkste redenen voor de bundeling van activiteiten en mensen, het realiseren van een breed samengestelde gemeenschap die model staat voor het aangeboden gedachtegoed, gericht op dialoog en solidariteit. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeenschap in het klein een beeld geeft van een 'gewone' maatschappij. Zij dient daarom te bestaan uit mensen van verschillende generaties, levensstaten en kerkelijke en godsdienstige achtergronden, met als doel onderling goede integratie.

Dit heeft ook consequenties voor de concrete behuizing van de gemeenschap. Een groot abdijgebouw alleen geeft bijvoorbeeld niet het beeld van een 'gewone' maatschappij. Gezinswooneenheden en kleinere wooneenheden wel. Bovendien is de uitstraling alleen effectief als de levende bouwstenen van die gemeenschap ook samenleven in een op elkaar betrokken fysieke structuur. Dit is een wezenlijke voorwaarde binnen het model waaraan alle andere Focolarecentra op de wereld zijn gemodelleerd. Indien op het abdijterrein alleen zaalruimte, gastenverblijven en een bestuurscentrum zouden staan, dan zou het modelkarakter te zeer zijn vervormd. Ontwikkeling van een Focolarecentrum zou daarmee onmogelijk zijn op deze locatie.

Alle vaste en tijdelijke bewoners van het toekomstige Scia Luminosa zijn interne leden van de Focolarebeweging (Stichting Werk van Maria) van verschillende Christelijke kerken en godsdiensten. De keuze om te gaan leven op het terrein van abdij Mariënkroon is een vrije keuze van de persoon en heeft een religieus fundament. Alle bewoners zetten zich naar vermogen in om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de gemeenschap en verrichten taken ten dienste van het vormingscentrum binnen de 'Focolaregemeenschap'. Het bestuur van de Focolarebeweging dient deze keuze te bevestigen. De op het terrein te bouwen wooneenheden kunnen uitsluitend worden bewoond door personen en gezinnen die zich met de doelstellingen van de Focolarebeweging verenigen en zich daarvoor willen inzetten.

De bestaande bebouwing is met het huidige gebruik volledig benut. Om het werk van de Focolarebeweging te kunnen voortzetten en uitbouwen en daarmee het maatschappelijke belang te dienen, is het voor de stichting noodzakelijk om ook in fysieke zin te groeien. De Focolarebeweging beoogt daarom een centrum dat zich naadloos invoegt in haar omgeving. Door de nieuw te ontwikkelen accommodaties en infrastructuur zullen de mogelijkheden voor lokale verenigingen, bedrijven en scholen bovendien alleen maar groeien. Binnen deze operatie zullen ook de bestaande ruimten worden verbouwd, ondermeer om dienst te kunnen doen als gebruiksr ruimten voor: erediensten, vergaderingen, ontmoetingen, kantoor, ontvangst, logies, keuken, opslag, eten en expositie.

Om het bovenstaande plan te realiseren zijn enkele ruimtelijke ingrepen nodig. Deze ingrepen en ontwikkelingen komen in onderstaande paragrafen aan bod.

2.3.2 Ruimtelijk

De ruimtelijke ingrepen die in deze paragraaf aan bod komen, zijn in te delen in drie categorieën:

- 1 aanpassingen aan de huidige bebouwing en oprichting van nieuwe bebouwing;
- 2 versterking inrichtingsstructuur terrein;
- 3 inrichting van het parkeerterrein en de ontsluiting.

Realisatie en fasering

De ruimtelijke ingrepen met betrekking tot de bebouwing zijn tweeledig. Enerzijds gaat het om aanpassingen en uitbreidingen van de huidige bebouwing en anderzijds gaat het om het realiseren van nieuwe wooneenheden voor religieuzen.

Op het terrein zullen maximaal 30 wooneenheden voor religieuzen gerealiseerd worden. Naar verwachting zal het gaan om 20 eengezinswooneenheden en 10 andersoortige wooneenheden. Het aantal vaste bewoners zal uiteindelijk 80-100 zijn. Dit komt overeen met de gemeenschap van paters en novicen die het terrein hebben bewoond toen de abdij in de jaren 60 de grootste Cisterciënzergemeenschap binnen Europa was. In het plan zijn de volgende typen wooneenheden voorzien:

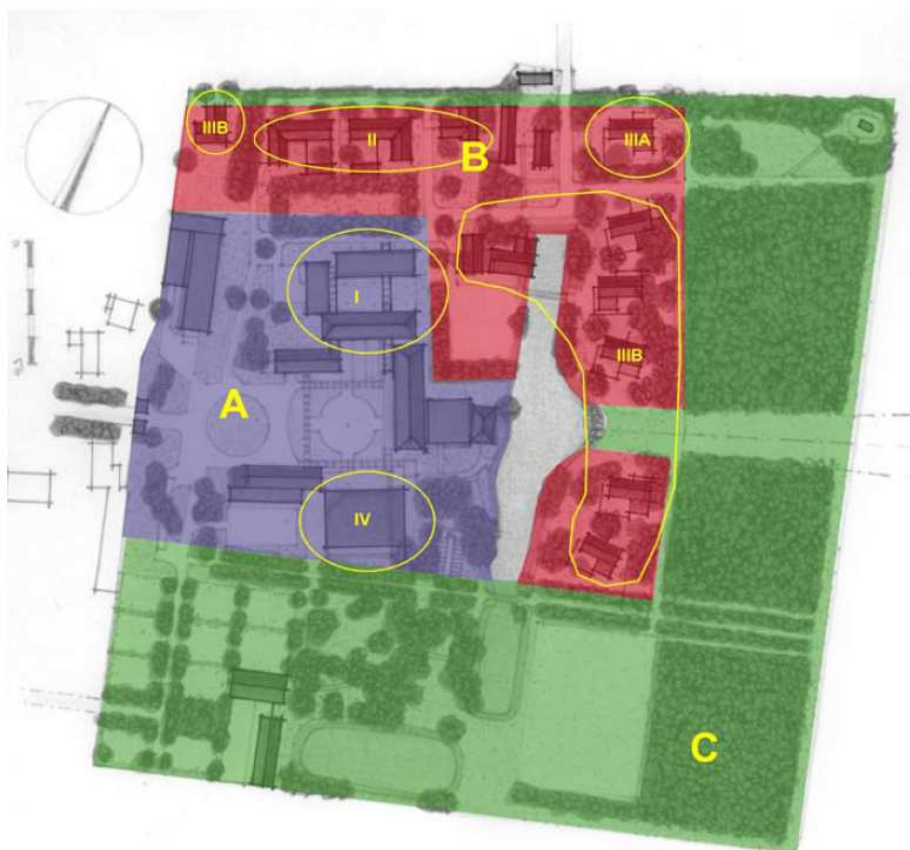
- wooneenheden (mannelijke en vrouwelijke Focolaregemeenschap) ten behoeve van dagelijks bestuur Focolaregemeenschap;
- wooneenheden op termijn (mannelijke en vrouwelijke Focolaregemeenschap) ten behoeve van dagelijks bestuur Focolarebeweging Nederland-Scandinavië;
- woon/zorgeenheid voor priesters en priesters in ruste (in een vorm van appartementenhuys);
- wooneenheden voor vrouwelijke en mannelijke religieuzen;
- vormingshuizen voor jongeren (jongens en meisjes);
- wooneenheden voor geheel aan de beweging verbonden gezinnen en echtparen ter ondersteuning van de diverse (vormings)activiteiten (reeds 8 gezinnen zijn sinds 2002 in afwachting om te verhuizen. 1 echtpaar heeft een tijdelijk onderkomen binnen de abdijsmuren en 1 gezin heeft een tijdelijke huisvesting in de regio);
- appartementenhuizen ten behoeve van circa 10 vrijwilligers/vrijwilligsters ongehuwd;
- wooneenheden gereserveerd ten behoeve van cursisten (echtparen, jongeren) die een langere periode (3-6 maanden) op het terrein verblijven.

Bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling vindt gefaseerd plaats (zie kaart met uitbreidingsfasen):

- Fase 1: noordelijke uitbreiding hoofdgebouw (realisatie 2009-2010);
- Fase 2: woongebouwen noordzijde (realisatie 2009-2011);
- Fase 3a: woongebouw noordoosthoek (realisatie 2010-2011);
- Fase 3b: rest woongebouwen (realisatie 2012-2018);
- Fase 4: zaal (realisatietermijn nog onzeker).

Fase 1 en 2 van het ontwikkelingsplan zijn reeds bouwkundig uitgewerkt. De uitgangspunten van de bouwplannen staan in het vervolg van deze paragraaf beschreven en zijn nauwkeurig vertaald in de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan.

Voor de overige fases van het plan zijn nog geen bouwplannen gereed en is in de plankaart en voorschriften sprake van meer flexibiliteit. Met het oog op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, is er een beeldkwaliteitplan opgesteld worden waaraan toekomstige bouwplannen getoetst moeten worden. Het beeldkwaliteitplan maakt als separate bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Masterplan met faseverdeling

Terrein en stedenbouwkundige structuur

Het centrum van het plan (zie planschets en hoofdobbouw terrein waarin de bebouwing van fase 3 en 4 nog indicatief is aangegeven) wordt gevormd door de middeleeuwse toren en de daarnaast gelegen gracht (oude wetering), die de belangrijke historische elementen van het terrein vormen. De uitstraling van de toren wordt versterkt door de accentuering van de halfcirkelvormige verbreding van de gracht en het in tact houden van een onbebouwde zone rondom de toren en over de zichtas in richting het landschap.

In het ontwerp wordt de gracht gewijzigd om het historische beeld van de wetering nog beter in het plan te benutten. De langwerpige gracht wordt verlengd om het oorspronkelijke beeld te herstellen. Zo wordt een belangrijke structuur - verbonden aan de ontstaansgeschiedenis van het terrein - behouden en versterkt. Bovendien wordt het onderscheid tussen het westelijk en oostelijk deel van het terrein verduidelijkt.

In het westelijk deel van het plangebied komt de meeste nieuwbouw. Deze wordt ruimtelijk betrokken bij het bestaande abdijcomplex. Er is gekozen voor een bescheiden carréstructuur van nieuwbouw om de oude centrale kloosterbebouwing. Deze structuur is geïnspireerd op de lange traditie van de Cisterciënzer kloosterbouw, waarbij het centrale kloostergebouw werd vergezeld van vele bijgebouwen in een op het hoofdgebouw georiënteerd patroon. Met de carréstructuur blijft de nieuwbouw, hoewel met eigentijdse architectuur, binnen de traditie van de Cisterciënzer bouw. Bovendien zorgt deze voor een sterke ruimtelijke relatie met de bestaande bebouwing en voor een eenvoudige herkenbare onderlinge eenheid van de afzonderlijke nieuwe gebouwen en huizen, passend bij de spiritualiteit van de Focolare-beweging.

Rondom de afzonderlijke wooneenheden is uitgegaan van een strakke omgrenzing van de buitenruimten, waarbij de afscheiding in principe bestaat uit een strak geschoren beukenhaag. Op het westelijke deel van het terrein zal voorts in principe gekozen worden voor meer strakke vormen en een meer stedelijke soortenkeus met accenten op sierwaarde. Zoveel mogelijk worden bestaande waardevolle bomen en bosopstanden in de nieuwe situatie opgenomen en ontwikkeld tot opstanden die ook vanuit ecologisch oogpunt interessant zijn en een gevarieerde leeftijdsopbouw bezitten.

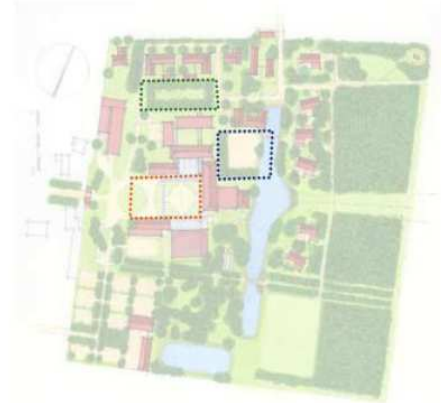
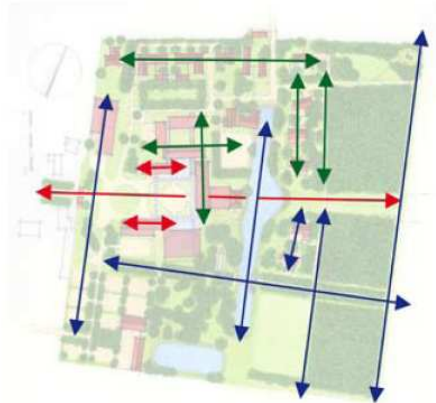
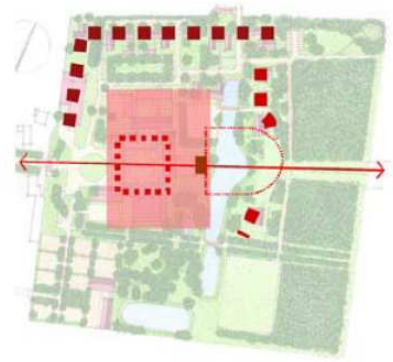
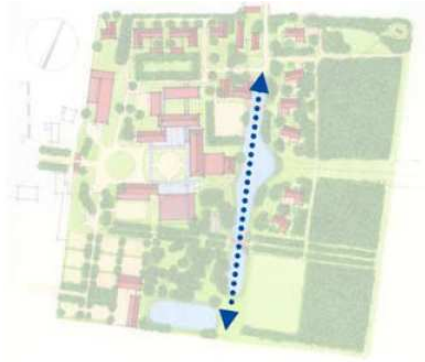
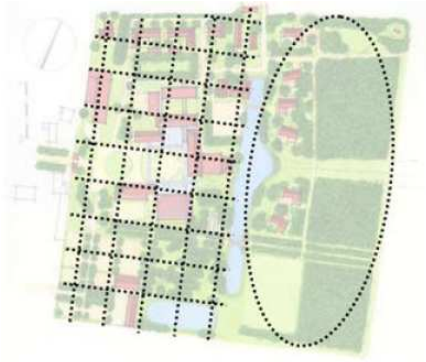
Op het oostelijk deel van het terrein is sprake van een meer geleidelijke overgang tussen bebouwing en park. Sinds de komst van de Focolarebeweging is het beheer van het park gericht op het verhogen van de natuurwaarden en hebben de ingrepen slechts tot een verbetering van de kwaliteit van de elementen uit de groenstructuur geleidt.

De voormalige doorgeschoten kerstbomenplantage is verwijderd om omgevormd te worden tot een gebiedseigen inheemse loofbosvegetatie. Daarmee wordt een aanzienlijke kwaliteitsverhoging van de natuur bewerkstelligd. Vanuit een gelijke invalshoek zijn er in het voorjaar van 2005 amfibievriendelijke oevers aangelegd en is de wetering uitgediept waarmee de ecologische kwaliteit van de gracht zal verbeteren. Door deze maatregelen zullen de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied per saldo sterk toenemen ten opzichte van de situatie van voor 2002. Het bestaande weiland wordt geschikt gemaakt voor sport en spel.

De kapel in het bos blijft een apart element op het terrein, losgekoppeld van de overige functies en op verdere afstand gelegen. Hiermee wordt voor deze plek het accent gelegd op bezinning en stilte en moet de bezoeker hier bewust zijn weg naar toe zoeken.

Concluderend kan gesteld worden, dat het westelijk deel het meest intensief gebruikt blijft. In het oostelijk deel blijft het bos behouden (omgevormd in inheems bosplantsoen). De bebouwing van het carré komt hier ook in een losser verband te liggen dan in het westelijk deel. Zo versterkt de nieuwbouw de structuurverschillen tussen de westelijke en de oostelijke zones.

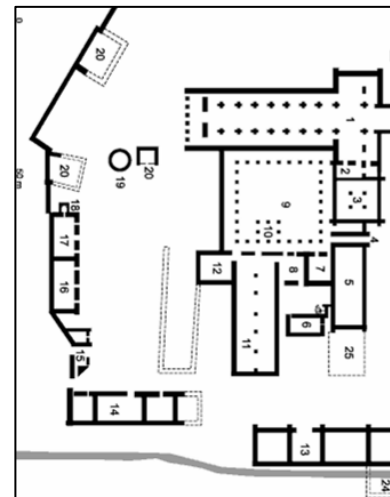
Daarnaast is het spel van richtingen in de historische inrichting belangrijk. Een aantal elementen is evenwijdig of loodrecht georiënteerd op de oorspronkelijke noord-zuidgerichte verkaveling van het slagenlandschap: de westelijke en zuidelijke muur, de wetering, de laan en het convictgebouw tegen de westelijke muur. De centrale gebouwen van het klooster zijn daarentegen georiënteerd op de oorspronkelijke richting van de noordelijke muur en de toegangslaan (en het oorspronkelijke kasteel). In het ontwerp zijn deze richtingen als uitgangspunt genomen.



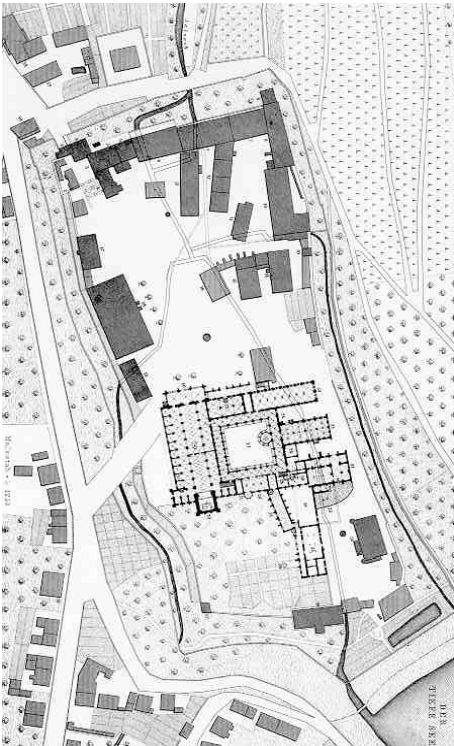
Ruimtelijk concept



Masterplan



Stedenbouwkundige structuur gebaseerd op historische kloosters



Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkelingen op het terrein van het klooster Marienkroon is in aanvulling op het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vervaardigd. Dat rapport vormt het resultaat van een stedenbouwkundige verkenning van het gebied. Het doel en ambitie van het beeldkwaliteitplan is om de inrichtingsstructuur van het terrein te versterken waarbinnen nieuwe ontwikkelingen op het terrein kunnen plaatsvinden die in goede samenhang zijn met de bestaande hoofdbebouwing, alsook om een eenduidige inrichting van het semi-openbare gebied tussen de bebouwing te verkrijgen. Een en ander moet in aansluiting met de omgeving zijn.

De hoofddoelen zijn:

- een ruimtelijk en functioneel kader vormen waarin de nieuwe ontwikkelingen passen en de bestaande hoofdbebouwing kan worden omgevormd;
- aangeven op welke manier samenhang kan worden verkregen tussen nieuwe en bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- aangeven op welke manier landschappelijke inpassing kan plaatsvinden op het historische kloosterterrein.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld om de gewenste kwaliteiten te waarborgen. Het plan heeft betrekking op verschijningsvorm, detailleringen en materialisering van het ontwerp. Het is opgedeeld in een beschrijving per deelgebied en een beschrijving van de openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitplan is het van belang dat in één document inzichtelijk is welke aspecten relevant zijn om de ruimtelijke kwaliteit van zowel het bestaande als het nieuw te ontwikkelen terreindeel te kunnen realiseren. Het beeldkwaliteitplan geldt als vertrekpunt en inspiratiebron voor de architecten en als toetsingskader voor de welstand. De beeldkwaliteitsaspecten voor bebouwing zijn separaat van de overige beeldkwaliteitsaspecten in de rapportage opgenomen. Het beeldkwaliteitplan is als gemeentelijke beleidsregel vastgesteld.

Bovendien is het beeldkwaliteitplan direct vertaald in locatie en omvang van de bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan voor dit terrein. Dit geldt ook voor de regels voor bebouwingsconcentratie en nok- en goothoogte.

Het beeldkwaliteitplan is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuwe wooneenheden

Vanuit bovenstaande mag duidelijk zijn dat de op Mariënkroon te realiseren wooneenheden geen reguliere burgerwoningen betreffen zoals bedoeld in het provinciale beleid, het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Heusden, de gemeentelijke woonvisie of provinciale woningbouwprognoses. Het gaat om een zeer specifieke landelijke woningvraag die vanwege de noodzakelijke koppeling aan het landelijke religieuze centrum opgevangen wordt in de gemeente Heusden. Omdat de wooneenheden binnen de muren van het bestaande abdijterrein gerealiseerd worden, is hier nauwelijks te spreken van woningbouw in het buitengebied. Dit te meer omdat de locatie onderdeel uitmaakt van een hoogdynamisch gebied met uitbreidingsplannen voor woningen, bedrijvigheid en glastuinbouw en (mede) om die reden door de gemeente als komgebied aangewezen gaat worden. Ook in het Uitwerkingsplan Waalboss is de ontwikkelingsdynamiek erkend doordat de ontwikkelingskoers 'integratie stad en land' heeft gekregen. Daarnaast is hoeveelheid versterking in de beoogde situatie nagenoeg gelijk aan wat in het vigerend bestemmingsplan is toegestaan.

Parkeerterrein en ontsluiting

In de onderhavig plan zijn drie verkeersontsluitingen van het gebied Mariënkroon aangegeven:

- 1 De bestaande hoofdentree aan de Abdijlaan. Ter plaatse van het poortgebouw is deze entree zeer smal.
- 2 De bestaande entree aan de Tuinbouwweg.
- 3 Een nieuwe entree vanaf de zuidwesthoek van het terrein die aansluiting geeft op de Abt van Engelenlaan.

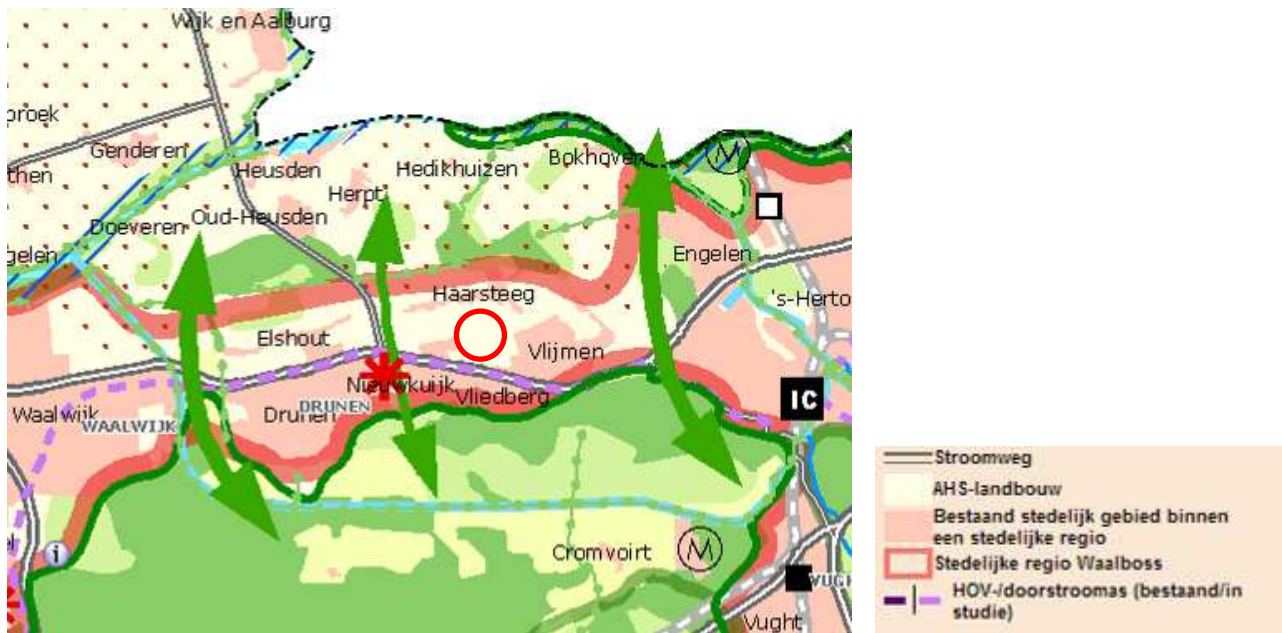
Aan de voorzijde tussen poortgebouw en hoofdgebouw komen de bezoekersstromen samen en ligt de ontsluiting van het vormingscentrum.

Vanaf het voorterrein voeren wegen en paden aan weerszijden om het kloostercomplex heen. Via de linkerzijde naar de gracht en via de rechterzijde door de oude beukenlaan, over het monumentale loopbruggetje naar het woongedeelte en het parkgebied dat meer op extensieve recreatie is ingericht.

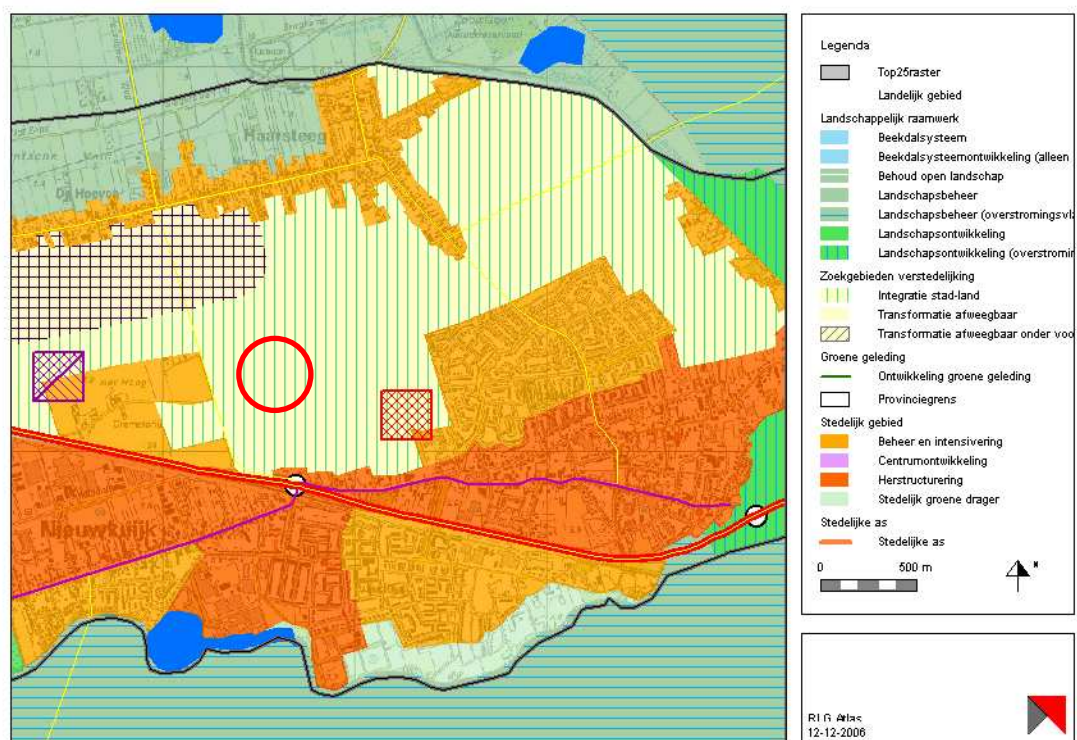
De vaste bewoners kunnen parkeren op de parkeerplaatsen die worden gecreëerd bij de nieuwe wooneenheden. In de zuidwestelijke hoek van het terrein is een daarnaast parkeeraccommodatie van circa 150 plaatsen gepland voor bezoekers.



Impressie planschetsen beoogde situatie



Uitsnede plankaart Interim-structuurvisie provincie Noord-Brabant



Uitsnede uitwerkingsplankaart

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interim-structuurvisie en Paraplunota Noord-Brabant

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interim-structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interim-structuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interim-structuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Waalboss. Eén van de stedelijke regio's waarbinnen de provincie verstedelijking wil concentreren. Mariënkroon ligt in een gebied dat is aangeduid als Agrarische Hoofd Structuur (AHS-Landbouw). Daarin staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Ten noorden van het plangebied ligt de nadruk daarbinnen op de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw.

De voorziene ontwikkelingen op het abdijterrein passen binnen de gebiedsvisie van de provinciale Interim-structuurvisie. Op twee onderdelen is echter sprake van aandachtspunten vanuit het beleid.

Binnen het terrein van de abdij liggen onderdelen van de ecologische en groene hoofdstructuur (EHS/GHS), zoals die is vastgelegd in de detailkaarten van de provincie Noord-Brabant. Betreffende delen zijn echter niet opgenomen in de globale begrenzing van de EHS/GHS in de Interim-structuurvisie. Dit maakt dat bij aantasting van het groen op het terrein geen directe noodzaak is tot het aantonen van een zwaarwegend maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven. Wel geldt voor dit gebied de compensatieplicht ten aanzien van de EHS en de Boswet. De actuele waarde van het groen op het terrein en de wijze waarop hiermee door de Focolarebeweging en de gemeente wordt omgegaan (inclusief compensatie), komt in paragraaf 4.3 aan bod.

Een tweede aandachtspunt dat voortkomt uit het provinciaal beleid heeft betrekking op de wens wooneenheden voor religieuzen te realiseren op het terrein. De Structuurvisie stelt dat de toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw niet is toegestaan. Dit mag wel door splitsing van karakteristieke gebouwen die in gebruik waren voor religieuze doeleinden, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van deze panden. In hoofdstuk 2 is duidelijk geworden dat voor het behoud van de zeer karakteristieke bebouwing en de religieuze functie ervan op Mariënkroon nieuwbouw nodig zal zijn en dat hier een maatschappelijk belang mee is gediend. Ook komt aan bod dat het hier niet gaat om reguliere woningbouw, maar om wooneenheden die onlosmakelijk verbonden zijn met de religieuze activiteiten van de Focolaregemeenschap op het kloosterterrein. Tenslotte staat beschreven dat het plangebied in de nabije toekomst bebouwde kom gaat worden.

3.1.2 Uitwerkingsplan Stedelijke regio Waalboss

Het regionaal ruimtelijk beleid is eind 2004 vastgelegd in het uitwerkingsplan Waalboss (21-12-2004 vastgesteld door GS). Het plan moet vanaf dat moment gehanteerd worden als provinciaal beleid en vormt dan ook het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsgericht beleid

In het uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss wordt duidelijk dat het plangebied in een hoogdynamische omgeving ligt. Ten noorden, westen en oosten vindt de komende 10 jaar verstedelijking plaats in de vorm van respectievelijk glastuinbouw, bedrijventerrein en woningbouw.

Het plan beschrijft voor Mariënkroon en omgeving een de koers van 'integratie stad en land'. Binnen deze koers is ontwikkeling mogelijk in combinatie met landschapontwikkeling. Dit tegen de voorwaarde dat dit gebeurt op basis van een integrale ruimtelijke visie, waarin staat beschreven hoe verstedelijking en landschapontwikkeling samen gaan. In overleg met de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Heusden deze visie eind 2006 opgesteld.

Rood-met-groen-koppeling

Het uitwerkingsplan Waalboss kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, dus ook de kleinere, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In een vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant wordt de vraag gesteld, hoe hiermee in onderhavig plan wordt omgegaan.

Ten tijde van de opstelling van de vooroverlegreactie van de provincie was de rood-met-groen-koppeling nog in de maak. Inmiddels is de regeling door de provincie verder uitgewerkt. Deze uitwerking 'Handreiking inzake uitwerking rood-met-groen-koppeling' geeft in onze ogen aanleiding om te concluderen dat de rood-met-groen-koppeling voor dit plan niet onverkort toepasbaar is.

De provinciale beleidsuitwerking geeft aan dat de rood-met-groen-koppeling alleen van toepassing is op de ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied. Het onderhavige plan behelst daarentegen geen extra ruimtebeslag aangezien er eerder sprake is van een herstructurering van het abdijterrein waarbij intensivering plaatsvindt binnen de bestaande muren/grenzen van het complex en binnen het bouwvolume dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Verder dient te worden opgemerkt dat de herstructurering van Mariënkroon slechts een klein onderdeel vormt van de planvorming van een groter gebied waarvoor het college van B&W van de gemeente Heusden de 'Structuurschets Mariënkroon-Geerpark' heeft vastgesteld. In deze structuurschets wordt aangegeven op welke wijze de gemeente omgaat met de inrichtingsopgave in het gebied. Daarbij is in de visie aangegeven op welke wijze er evenwicht gevonden kan worden tussen de stedelijke functies en de landschappelijke waarden in het gebied. Het is dan ook vooral bij de verdere planuitwerking ten behoeve van de woningbouwlocatie Geerpark dat de vraag concreet beantwoord kan worden hoe verstedelijking in het plangebied zal worden gekoppeld aan kwaliteitsverbetering elders.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld bij raadsbesluit van 22 april 1991, is geschreven in een periode waarin de invulling door een 'nieuwe kerkelijke beweging' niet te voorzien was. Daar de toekomstige bestemming niet geheel in het huidige bestemmingsplan past en vooral omdat men een adequate beheersregeling voor de toekomstige situatie wil, is voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Huidige bestemming

Met betrekking tot het abdijcomplex (Kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 4561, 4562, 4563, 4564, 4565, 4566) wordt in het nu geldende bestemmingsplan het volgende vermeld:

Artikel 9. Bijzondere doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bijzondere doeleinden' zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, met name de huisvesting van religieuzen in een kloostergebouw.

Lid A Het gebruik van de grond voor bebouwing

Op de tot 'Bijzondere doeleinden' bestemde gronden mogen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in de omschrijving genoemde doeleinden, met inachtneming van het volgende:

A Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 10% worden bebouwd;

B De goothoogte van de gebouwen mag maximaal 12 m bedragen en de hoogte maximaal 15 m;

C De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

Lid B Het gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik van de bouwwerken als bedoeld in artikel 4 wordt onder meer begrepen het gebruik van de bouwwerken voor enige tak van handel en/of bedrijf, behoudens de uitoefening van agrarische activiteiten en een drukkerij ten dienste van het klooster.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Het gehele terrein van abdij Mariënkroon is in genoemd bestemmingsplan bestemd voor Bijzondere Doeleinden. De voorschriften behorende bij deze bestemming bepalen dat de zodanige bestemde gronden zijn bestemd voor *maatschappelijke doeleinden*, met name de *huisvesting van religieuzen in een kloostergebouw*.

Op de volgende onderdelen is er sprake van een mogelijke discrepantie tussen het project en het vigerende bestemmingsplan:

- Alle vaste en tijdelijke bewoners van het toekomstige Scia Luminosa zijn interne leden van de Focolarebeweging van verschillende christelijke kerken en godsdiensten. De keuze om te gaan wonen op Mariënkroon is een vrije keuze van de persoon en heeft een religieus fundament. Het bestuur van de Focolarebeweging dient deze keuze te bevestigen. De op het terrein te bouwen wooneenheden kunnen uitsluitend worden bewoond door personen en gezinnen die zich met de doelstellingen van de Focolarebeweging verenigen en zich daarvoor metterdaad willen inzetten.

- Als woonvorm geldt in het project niet meer alleen die van een 'kloostergebouw', maar ook wooneenheden voor religieuzen in de vorm van zonecentra, appartementen en eengezinswooneenheden in een open tot half-open bebouwingswijze.
- Om voor de verschillende realiteiten van de Focolarebeweging nationale en internationale ontmoetingen te kunnen houden is naast het hoofdgebouw een ontmoetingszaal geprojecteerd welke plaats zal bieden aan circa 500 personen. Een dergelijke voorziening past niet naadloos in het huidige bestemmingsplan.

3.2.2 Structuurschets locatie Mariënkroon-Geerpark

In aanvulling op hetgeen in het Uitwerkingsplan Waalboss beschreven, heeft de provincie in het planvormingstraject voor Mariënkroon aangegeven dat de ontwikkeling niet op zichzelf mag worden beoordeeld.

Aan het gemeentebestuur van Heusden is gevraagd om, in relatie tot de koers 'integratie stad en land', een integrale ruimtelijke visie op het gehele gebied tussen de kernen Vlijmen en Haarsteeg enerzijds en het nieuwe bedrijventerrein 't Hoog anderzijds te ontwikkelen. In deze visie moet worden beschreven hoe verstedelijking en landschapsontwikkeling samen gaan. Het gemeentebestuur is met de opstelling van de Structuurschets locatie Mariënkroon-Geerpark aan dit verzoek tegemoet gekomen. In deze nota geeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling en het beheer van het gebied.

De visie gaat uit van het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang van het gebied. Een gebiedsontwikkeling wordt voorgesteld waarbij een geleidelijke overgang ontstaat tussen stad en land en geïnvesteerd wordt in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De diverse functies in het gebied kunnen binnen zelfstandige 'kamers' in een landgoedstructuur worden uitgeoefend.

Het beheer van het gebied richt zich op behoud van de bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Deze manifesteren zich rond het klooster en in de zuidrand van de kern Haarsteeg. Deze kwaliteiten hebben betrekking op de landschapsbeleving en het landbouwkundig gebruik van deze gronden. Het kloostercomplex Mariënkroon behoudt in de structuurvisie ruimtelijk de zelfstandige positie. Met deze opzet wordt ingespeeld op de cultuurhistorische opbouw van het gebied. Het klooster vormde immers een van de bebouwingsstructuren losstaand structurelement. De structuurschets stelt dat het oorspronkelijke karakter van een kloostercomplex -vrij gelegen in het landschap- waar mogelijk gehandhaafd en versterkt dient te worden. De meest karaktervolle elementen -zoals de Abdijlaan, ten oosten van de Abt van Engelenlaan de toren, de hoofdgebouwen, de grote binnenplaats en de waardevolle bomen- dienen te allen tijde te worden behouden. Het doel is de ruimtelijke effecten van deze elementen door aanvullende inrichtingsmaatregelen juist te versterken.

In dit verband wordt onder meer gesproken over:

- versterken van een rustige beleving langs de Abt van Engelenlaan. Indien de kwekerij ter plaatse wordt beëindigd, dan heeft een landbouwkundig (weidebouw) voor grondgebonden veehouderijen van deze gronden de voorkeur. Hiermee ontstaat ook vanaf deze belangrijke doorgaande weg een visueel-ruimtelijke relatie tot het kloostercomplex.
- Aan de oostkant is de beplantingsstructuur van het klooster onrustig. Door aanplant van een bosperceel in deze rand kan een grotere landschappelijke eenheid in het kloostercomplex ontstaan. Deze eenheid schermt tevens de visuele invloed van eventuele aanvullende bebouwing op het kloostercomplex af.

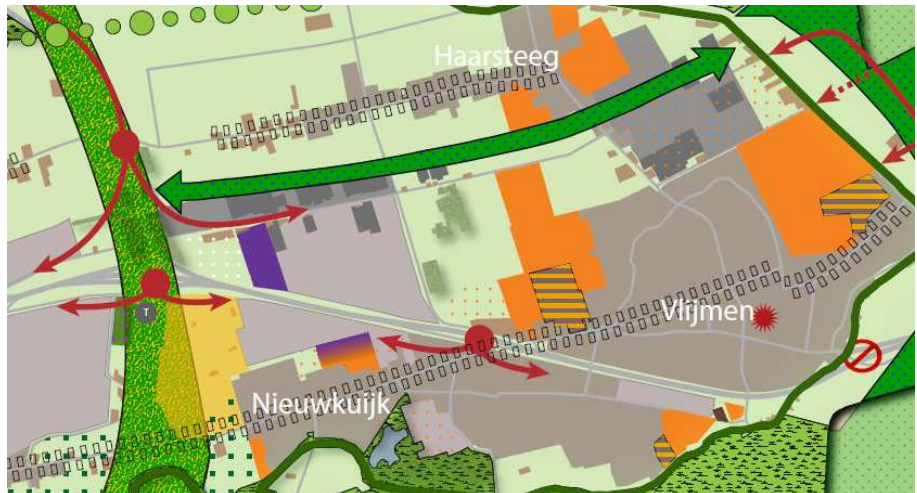
3.2.3 Structuurvisie gemeente Heusden

In de vorm van een Structuurvisie wil de gemeente Heusden inzicht geven in de meeste wenselijke ruimtelijke koers voor het gemeentelijke grondgebied. Deze koers is afgestemd op de omgevingskwaliteiten van het gebied en het bovenlokaal beleid.

De gemeentelijke Structuurvisie doet geen concrete uitspraken over de ontwikkeling van Mariënkroon zelf. Wel staat de herontwikkeling van het gebied ten noordwesten van Vlijmen beschreven. Hierbij wordt gestreefd naar een integratie van de gebiedskenmerken van stad en land, door in te zetten op een duurzame combinatie van wonen & werken en groen & waterberging.

Tevens is nieuw beleid geformuleerd op het vlak van infrastructuur dat van belang is voor het project. De Structuurvisie bevat een plan om (een deel van) de regionale verkeersproblematiek op te lossen. Dit plan voorziet in een aanpassing van de structuur van op- en afritten in combinatie met de aanleg van parallelwegen aan de A59. De Tuinbouwweg maakt onderdeel uit van deze parallelstructuur en zal worden opgewaardeerd tot ontsluitingsroute.

De opwaardering van de Tuinbouwweg heeft consequenties voor het wegverkeerslawaai. Deze consequenties zijn onderzocht en uitgewerkt in het akoestisch onderzoek.



Uitsnede plankaart Structuurvisie Heusden

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van voorliggend planproject is in 2006 door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit rondom de planlocatie. Dit onderzoek was destijds noodzakelijk omdat toen het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gold. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit project Mariënkroon te Nieuwkuijk, rapport 2006.3100-02 d.d. 21 december 2006'. Het volledige rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Middels CAR II zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd naar een zestal parameters te weten: PM₁₀, NO₂, BaP, Benzeen, CO en SO₂. Uit de resultaten ten aanzien van bovenstaande parameters blijkt dat langs de beschouwde wegdelen in de jaren 2007, 2010 en 2015 in de situatie met de voorgenomen ontwikkeling geen van de in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gestelde grenswaarden worden overschreven.

Op basis van het genoemde onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit geen belemmering aanwezig is ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

Inmiddels is nieuwe regelgeving van kracht geworden. Het besluit Luchtkwaliteit 2005 is daarbij komen te vervallen. Op 15 november 2007 is de 'Wet' Luchtkwaliteit in werking getreden. Alleen bij plannen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden is dan een luchtkwaliteitonderzoek verplicht. Voor verschillende functies kunnen verschillende drempelwaarden gelden. Voor bijvoorbeeld woningbouw zal de drempel op minimaal 1.500 woningen komen.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, waarvan de nieuw te realiseren wooneenheden de belangrijkste voor het aspect luchtkwaliteit zijn. Voorgaande betekent dat er maximaal 30 nieuwe wooneenheden gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze vallen onder de amvb NIBM (niet in betekenende mate) en leveren geen problemen op voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Een luchtkwaliteitonderzoek is op basis van de nieuwe regelgeving niet noodzakelijk. Er is geen belemmering aanwezig vanuit het aspect luchtkwaliteit ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Door De Roever Milieuadvies B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege het wegverkeer voor het bouwplan Mariënkroon. De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Abt van Engelenlaan en de (op te waarden) Tuinbouwweg. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapport 20090928/AN/D02 d.d. 9 oktober 2009'. Het volledige rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het realiseren van plan Mariënkroon mogelijk is binnen de randvoorwaarden die de Wet geluidhinder stelt. Bij een groot gedeelte van het plangebied zal sprake zijn van een goed leefklimaat. In het noordelijke gedeelte zal voor enkele woonblokken een hogere waarden moeten worden vastgesteld vanwege het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Tuinbouwweg.

4.1.3 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig welke een risico kunnen vormen voor personen. Op dit moment zijn er ook geen risicovolle bedrijven als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd.

Conclusie

Op basis hiervan en op basis van de door de gemeente Heusden verstrekte gegevens wordt geconcludeerd dat er voor onderhavig initiatief geen belemmeringen met betrekking tot de externe veiligheid van kracht zijn.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Bij de planontwikkeling voor bedrijventerrein Het Hoog II is rekening gehouden met de nieuwe bestemming op de planlocatie van onderhavig plan. De toekomstige ontwikkelingen in deze bedrijvigheidszone vormen derhalve geen belemmering.

Conclusie

Op basis van door de gemeente Heusden aangeleverde gegevens kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door hinderlijke bedrijvigheid.

4.1.5 Bodem(onderzoek)

Bij het opstellen van deze paragraaf zijn de volgende bodemonderzoeken voor de locatie Abdijlaan 8 te Nieuwkuijk uitgevoerd door Van Vleuten Consults bv, BIS bv als basis gebruikt:

- verkennend bodemonderzoek, CV05338VBO_RAP d.d. 24-11-2005;
- nader bodemonderzoek, CV05338NBO_RAP d.d. 12-12-2005;
- nader bodemonderzoek fase 2, CV05338NBO_RAP2 d.d. 12-01-2006.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek is ter plaatse van nieuwbouwlocatie 2 (ten noorden van de wetering) een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten wezen immers uit dat de bovengrond ter plaatse van locatie 2 matig verontreinigd is met koper. Voor de andere nieuwbouwlocaties was op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek geen nader onderzoek nodig.

Het nader onderzoek voor locatie 2 is uitgesplitst over twee fases. In de eerste fase zijn opnieuw bodemonsters genomen, waaruit de koperverontreiniging bleek. In fase 2 is de omvang hiervan bepaald.

Conclusie

De conclusie uit het nader onderzoek is dat op de locatie een verontreinigde 'spot' met koper aanwezig is. In het onderzoek beveelt Van Vleuten Consults bv, BIS bv aan om de verontreiniging zo spoedig mogelijk te saneren en een evaluatierapport te overleggen aan de gemeente. De Focolarebeweging heeft inmiddels in samenwerking met de gemeente en de provincie een saneringsplan opgesteld, waarbij gelijktijdig met de bouw sanering plaatsvindt.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst WB21 (waterbeheer 21^e Eeuw) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. Een dergelijke paragraaf zet uiteen wat voor gevolgen de planontwikkeling heeft voor de waterhuishouding. Deze paragraaf beschrijft deze gevolgen voor het herontwikkelingsplan voor Mariënkroon.

Overleg

In het kader van de watertoets heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap Aa en Maas. In een vroeg stadium van de planvorming is het plan in 2004 voor een eerste keer voorgelegd aan het waterschap. Ook is het waterschap om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Mariënkroon' van 12 januari 2007. De reacties en opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt. Alle correspondentie is terug te vinden in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten

Voor het omgaan met water binnen het plangebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het plan heeft betrekking op de realisering van een gemeenschap en landelijk centrum van de Focolarebeweging in Nederland en laat een eindsituatie zien.
- De Oude Vlijmensche Wetering en de voormalige zwemvijver zijn in het plan te beschouwen als geïsoleerd oppervlaktewater.
- Er wordt in het plan vanuit gegaan dat de oppervlakte van het te dempen deel van de Oude Vlijmensche Wetering voor de bebouwing en wegenstructuur gelijk of kleiner is dan het uit te graven deel aan de zuidkant.
- In het plan wordt uitgegaan van een scheiding van hemelwater en vuilwater.

4.2.2 Hemelwater

Gebouwen

Hierna wordt uitgelegd hoe men omgaat met hemelwater afkomstig van gebouwen.

In de huidige situatie (2004) is 3.970 m² van het terrein bebouwd. Dit is inclusief schuurtjes en kapel. Het hemelwater afkomstig van de gebouwen komt voor een deel via zinkputten in de grond terecht. Een klein gedeelte van het hemelwater komt via een buizenstelsel in de gracht/Oude Vlijmensche Wetering terecht. De meeste schuurtjes hebben in het geheel geen regengoot en dus geen opvang van hemelwater. Hemelwater infiltreert daarvoor direct ter plaatse in de grond.

In de eindsituatie zal circa 10% van het oppervlak van het plangebied zijn bebouwd overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om circa 8.870 m² (het terrein van Abdij Mariënkroon/Stichting Mariapoli Mariënkroon beslaat 8 ha en 99 a.).

In het te ontwikkelen groenplan neemt men, waar mogelijk, ideeën op om hemelwater in de directe nabijheid van de gebouwen te laten infiltreren (wadi's). Waar dit niet mogelijk of wenselijk is, kiest men voor een afvoer van hemelwater naar de gracht/Oude Vlijmensche Wetering (3.000 m²).

Op deze plaats kan men eventueel afvoeren op een aan te leggen helofytenfilter. Om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen maakt men, waar mogelijk en in overleg met de architect, gebruik van niet-uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen.

Verharding

Hierna volgt een beschrijving van de omgang met hemelwater afkomstig van verharding.

Op dit moment bestaat het grootste deel van de verharding uit wegen met een gesloten asfaltverharding. Het hemelwater infiltreert hier zonder verdere hulpmiddelen in de berm.

Voor de nieuwe situatie is een keuze voor gesloten of open verharding nog niet gemaakt. Beide hebben voor- en nadelen (mollen, onderhoud, tracé-keuze van ondergrondse infrastructuur). Indien men voor open verharding kiest (in verband met de ondergrondse infrastructuur onder de wegen) bestaat de verharding uit klinkers in keperverband. Deze sluit men op met een laaggelegen betonband (geen trottoirband). Het hemelwater van 80% van de verhardingen (3.200 m²) zal zonder verdere hulpmiddelen in de berm infiltreren.

Op enkele plaatsen (circa 800 m²) zal het hemelwater, waar nodig met behulp van molgoten en straatkolken, naar de gracht/Oude Vlijmensche Wetering (3.000 m²) worden vervoerd. Wanneer noodzakelijk kan een helofytenfilter het water zuiveren.

Als verharding voor wandelpaden maakt men gebruik van open verharding (klinkers) of halfverharding (grind- en splitpaden). Dit hangt af van de plaats van deze paden.

De parkeerplaats (4.000-5.000 m²) voert men waarschijnlijk uit in een combinatie van open verharding (klinkers op de rijbanen) en half-open verharding (steenslag of grasbetonstenen op de parkeerplaatsen). Waar geen mogelijkheid is om het water in de omliggende groenstroken te laten infiltreren voert men het hemelwater met behulp van kolken naar de voormalige zwemvijver (1.200 m²) af. Ook hier maakt men, indien nodig, gebruik van een helofytenfilter voor zuivering van het water.

Waterberging

Hierna volgt een berekening van de maximaal benodigde capaciteit voor waterberging. Hierbij gaat men uit van:

- maximale bebouwing en de volledige realisering van wegen en de parkeervoorziening;
- de meest ongunstige situatie waarbij al het hemelwater naar open geïsoleerd oppervlaktewater wordt vervoerd.

Soort oppervlak	m ²	m ³ neerslag bij 27,6 mm in 45 min.	Bergingsplaats	Max. verhoging waterpiegel bij 27,6 mm neerslag in 45 min ten gevolge van bebouwd oppervlak
Gebouwen	8.867	245	Gracht (of wadi)	0,082 m
Openverharding 80 %	3.200	88	Berm	n.v.t.
Openverharding 20 %	800	22	Gracht	0.008 m
Parkeerterrein	4.000	110	Zwemvijver (of wadi)	0,094 m
Totaal	16.867	465		

Bij bovenstaande gegevens gelden de volgende opmerkingen:

- Voor de oppervlakten zijn aannames gedaan van 3.000 m² voor de gracht en 1.200 m² voor de zwemvijver (globale berekening).
- Bij de berekening van de benodigde waterbergingscapaciteit zijn de bestaande gebouwen en de te realiseren gebouwen die passen in het huidige bestemmingsplan en de nieuwe bestemmingsplanaanvraag samen genomen.
- Waar mogelijk blijven bestaande zinkputten in gebruik. Hemelwater dat wordt aangevoerd naar deze putten zal via deze putten in de grond infiltreren. Hiermee is in de berekening van de waterbergingscapaciteit geen rekening gehouden.
- Waar mogelijk zullen wadi's of andere natuurelementen in het plan worden opgenomen om infiltratie van regenwater te bevorderen. Hiermee is in de berekening van de waterbergingscapaciteit ook geen rekening gehouden.
- Er wordt niet rechtstreeks afgevoerd op de 'Onsenoortse loop'. Dit is de wetering aan de oostzijde van het terrein.
- Bij een grondwaterstand van 0,7 m is het debiet naar het oppervlaktewater 0,96 l/s/ha. Dit is in de berekening niet meegenomen.

Conclusie

Uit de hierboven vermelde gegevens kan men afleiden hoeveel de stijging van het waterpeil van het geïsoleerde oppervlaktewater (gracht en voormalige zwemvijver) bedraagt. Deze peilstijging wordt veroorzaakt door aanvoer van hemelwater van het gesloten/bebouwd oppervlak. Bij een bui die 1 maal in de 10 jaar voor komt (27,6 mm neerslag in 45 minuten) stijgt het waterpeil van het geïsoleerd oppervlaktewater circa 9 cm. Met een toevoeging van 27,6 mm van de neerslag die direct op het oppervlakte neerkomt heeft men een peilstijging van circa 12 cm.

Bij een waterpeil van 70 cm onder het maaiveld is deze peilstijging acceptabel. Bij nog hevigere regenbuien heeft het oppervlaktewater nog steeds voldoende bergend vermogen om het hemelwater op te vangen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het oppervlaktewater op het terrein voldoende bergend vermogen heeft om al het hemelwater op te vangen.

4.3 Flora en fauna

In ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van natuurwaarden. Enerzijds betreft dit de planologische bescherming, zoals vastgelegd in het provinciale beleid. Anderzijds betreft dit de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet.

4.3.1 Planologische bescherming natuurwaarden en compensatieplan

Inleiding

Een deel van het terrein van de abdij Mariënkroon maakt onderdeel uit van de ecologische en groene hoofdstructuur (EHS/GHS), zoals die is vastgelegd in de detailkaarten van de provincie Noord-Brabant. De EHS is doorvertaald op de streekplankaart 2002, als globale begrenzing (GHS-natuur en de beheersgebieden binnen de GHS-landbouw). De voormalige streekplankaarten zijn weer doorvertaald in de kaart 'Ruimtelijke 'Hoofdstructuur' bij de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 28 juni 2008. De concrete begrenzing op perceelsniveau dient plaats te vinden door de gemeente in bestemmingsplannen.

Daarbij kan zij uitgaan van de detailkaarten waarop de subzones van de GHS en AHS zijn aangegeven. Deze kaarten hebben een status als feitenmateriaal, waarvan de gemeente mag afwijken, op voorwaarden dat dit wordt onderbouwd door een actueel onderzoek naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden in het betreffende gebied/perceel. Voor de beoordeling van een dergelijk onderzoek gelden de uitgangspunten zoals neergelegd in de Ecologische Bouwstenennota (2006). Afhankelijk van de concrete begrenzing is sprake van toepassing van het nee-tenzij-principe (als sprake is van GHS) of niet.

Het ontwikkelingsplan voor de abdij leidt tot enige aantasting van de EHS/GHS. Deze paragraaf geeft inzicht in afweging van de gemeente Heusden in casu de planontwikkeling van Mariënkroon.

Ontwikkelingskeuzes

De Focolarebeweging hecht veel waarde aan het groen op het kloosterterrein. Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan heeft zij dan ook goed onderzocht of alternatieve locaties of andere oplossingen voor handen waren die niet zouden leiden tot aantasting hiervan. Hieronder wordt in drie stappen gemotiveerd waarom er geen alternatieve locaties of oplossingen zijn. Die stappen zijn:

- 1 vertrekpunt: doel en wezenlijke voorwaarden van dit centrum;
- 2 geen alternatieve configuraties binnen het abdijterrein;
- 3 locatie buiten het terrein niet mogelijk uitgaande van de voorwaarden voor het Focolarecentrum.

Vertrekpunt: doel en wezenlijke voorwaarden van het centrum

Zoals eerder beschreven is het vanuit het gedachtegoed van de Focolarebeweging een voorwaarde dat de gemeenschap in het klein een beeld geeft van een 'gewone' maatschappij. De consequentie voor de concrete behuizing van de gemeenschap is dat op het terrein de wooneenheden gebouwd worden.

Bovendien is dat beeld alleen effectief als de leden van de gemeenschap samenleven in een op elkaar betrokken fysieke structuur. Dit is een wezenlijke voorwaarde binnen het model waaraan alle andere Focolarecentra op de wereld zijn gemodelleerd.

Geen alternatieve configuraties binnen het abdijterrein:

Uitgaande van het programma van eisen dat is gebaseerd op de huidige te centraliseren functies van de Focolarebeweging en de hiervoor beschreven voorwaarden met betrekking tot de gebouwenstructuur zijn er binnen het terrein geen alternatieven mogelijk. De bestaande abdijgebouwen worden vrijwel geheel ingezet voor de benodigde kleine ontmoetingsruimtes, restaurant- en keukenfaciliteiten, slaapaccommodaties en kantoorruimte.

De overige ruimte buiten het groen is beperkt. Daarin wordt een beperkt deel van de wooneenheden gerealiseerd alsmede de vereiste parkeercapaciteit. Voor de overige wooneenheden en de benodigde grote zaalruimte is op het terrein geen andere ruimte te vinden buiten het groen.

Locatie buiten het abdijterrein niet mogelijk uitgaande van de voorwaarden voor het Focolarecentrum:

Alternatieven waarin de overblijvende (gezins)wooneenheden niet op het abdijterrein worden gerealiseerd, maar binnen bestaand bebouwd gebied in de directe omgeving, voldoen niet aan het programma van eisen.

Er zou een onoverkomelijke tweedeling ontstaan in het centrum, waardoor niet meer voldaan wordt aan de meest wezenlijke eis die aan het Focolare-centrum wordt gesteld. Dit is toegelicht onder het eerste punt.

Natuurwaarde van het bestaande groen en de effecten van het ontwikkelingsplan

In voorliggend geval maakt een aantal houtopstanden op het terrein van Mariënkroon deel uit van de detailuitwerking van de EHS/GHS. Een deel van de voorstellen voor ontwikkeling van het terrein, met name in het westelijk deel van het terrein, liggen buiten de EHS/GHS. Anders ligt dit voor nieuwbouwplannen binnen de EHS/GHS in oostelijk en zuidelijk deel van het terrein. Hier is sprake van enige aantasting van groene waarden waarvoor compensatie noodzakelijk is. Dit is beschreven in de hiernavolgende paragraaf 'aantasting en compensatie EHS-overige natuur'.

Een ander aandachtspunt is het belang van het gebied voor beschermde planten en dieren, waardoor eventueel sprake zou kunnen zijn van belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet (zie 'natuurwetgeving'). In een eerder stadium is hiervoor reeds een onderzoek uitgevoerd en is een projectplan opgesteld.



Uitsnede detailkaart EHS/GHS provincie Noord-Brabant in combinatie met luchtfoto

Uit het onderzoek Ecologische Waarden van bureau 'De Groene Ruimte' (opgesteld in 2004 ten behoeve van de eerder doorlopen artikel 19 WRO-procedure) blijkt dat een zeer groot deel van het groen op Abdijs Mariënkroon een zeer geringe tot geen ecologische waarde heeft. Het grootste deel van het bos bestaat namelijk uit een dichte fijnsparrenopstand die het resultaat is van een 'doorgeschoten' kerstboomplantage zonder ondergroei. Buiten deze fijnsparrenopstand zijn er binnen de door de provincie in de detailkaarten aangegeven EHS/GHS ook nog kleine delen met een verwilderde parkachtige vegetatie van de fluweelboom (*Rhus typhina*) en sneeuwbes (*Symphoricarpos*) als onderbeplanting welke zeer geringe ecologische waarde heeft.

De aantasting van natuur- en landschapswaarden heeft in voorliggend geval betrekking op houtopstanden en groene open ruimten (aangewezen op de EHS-kaart als natuurdoeltype multifunctioneel bos). Concreet is sprake van de volgende effecten:

- Aantasting van natuur en landschap ter plaatse van nieuwbouw.
- Verspreide bebouwing in de bosstructuur zorgt voor het verdwijnen van de interne samenhang binnen de natuur en landschap en tot verstoring daarvan. Het betreffende groen moet derhalve geheel als aangetast worden beschouwd.

Aantasting en compensatie EHS-overige natuur

Compensatienoodzaak en oppervlakte

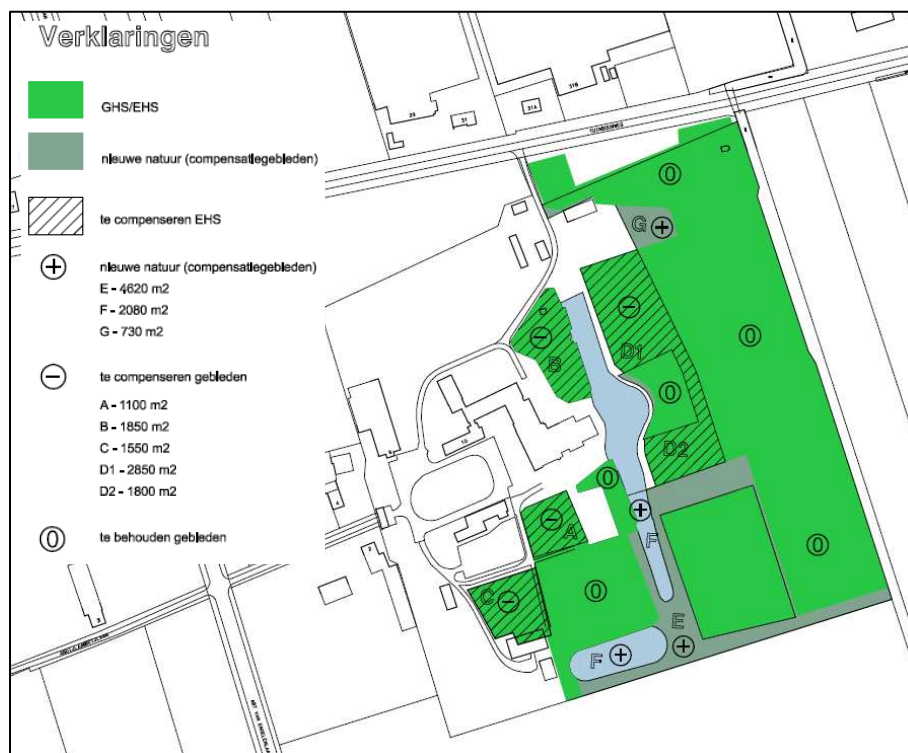
Een deel van de percelen welke in de huidige situatie onder de 'EHS overige natuur' vallen, krijgen door het ontwikkelingsplan een bebouwingsfunctie. Hierna is aangegeven welke natuurvlakken zullen verdwijnen als gevolg van het ontwikkelingsplan en welke compensatiebehoefte dit met zich meebrengt. In overleg met de provincie Noord-Brabant en de regiodirectie van LNV¹ kan, om de hierna volgende redenen, uitgegaan worden van een compensatie 1:1 van de verloren oppervlakte:

- Het is aangewezen als natuurdoeltype multifunctioneel bos, maar er was nauwelijks sprake van een bestaande waarden (sparrenproductiebos en park).
- De waarde van het grootste deel van de percelen is reeds sterk verhoogd door aanplant van inheems structuurrijk loofbos (natuurdoeltype multifunctioneel bos) in combinatie met bloemrijk grasland.
- Dit zal ook gebeuren met de nieuwe percelen bos (natuurdoeltype multifunctioneel bos) die aangelegd zullen worden, vanwege de compensatieplicht inzake de Boswet.

Om de hierboven gemelde redenen is het niet nodig om uit te gaan van een surplus compensatie.

<u>Compensatienoodzaak</u>			
Gebied	Opp. (m ²)	Comp.factor	Compensatie (opp. m ²)
A	1.100 m ²	1	1.100 m ²
B	1.850 m ²	1	1.850 m ²
C	1.550 m ²	1	1.550 m ²
D1	2.850 m ²	1	2.850 m ²
D2	1.800 m ²	1	1.800 m ²
			<u>Totaal = 9.150 m²</u>

¹ Mondeling overleg op 3 september 2008 te Nieuwkuijk met Eelco Hoogendam van de Regiodirectie Zuid van LNV en Fred Panjer van de provincie Noord-Brabant.



Aantasting en compensatie EHS 'overige natuur' (detailkaart provincie) als gevolg van ontwikkelingsplan

Beleidsregel natuurcompensatie provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant is afgesproken dat daar waar natuur moet wijken voor zogenaamde rode ontwikkelingen, de natuur wordt gecompenseerd. Dit beleid is verwoord in de beleidsregel natuurcompensatie. Voor de ontwikkeling op het plangebied zijn de volgende aspecten ten aanzien van de compensatie van belang:

- Er dient een compensatieplan te worden opgesteld.
- Er wordt uitgegaan van een compensatie van tenminste 1:1 van de verloren oppervlakte.
- De compensatie voor verlies aan natuur- en landschappelijke waarden dient bij voorkeur plaats te vinden binnen de GHS in de nabijheid van de aantasting maar kan eventueel ook daarbuiten plaatsvinden indien dit leidt tot robuustere structuren.
- Compensatie in de EHS is niet toegestaan.
- Compensatie buiten de GHS mag niet ten koste gaan van een goede agrarische structuur.
- De uitvoering van het compensatieplan dient uiterlijk gelijktijdig met de voltooiing van de versturende ingreep gestart te zijn.

Compensatieplan

De totale uitvoering van het ontwikkelingsplan voor Mariënkroon zou een compensatieplicht van 9.150 m² betekenen. Omdat het ontwikkelingsplan echter gefaseerd tot uitvoering wordt gebracht (onder andere middels een wijzigingsbevoegdheid), zal ook deze compensatie in delen plaatsvinden. De eerste stap is de compensatie van circa 7.400 m² binnen het plangebied. Dit oppervlak is iets meer dan het direct aangetaste groen. De tweede stap betreft de compensatie van het resterende deel van 1.800 m². Dit oppervlak, dat gelijk staat aan het groen dat verloren gaat bij benutting van de wijzigingsbevoegdheid, wordt buiten het plangebied gecompenseerd.

Fasering compensatie		
Gebied	Directe compensatie Binnen plangebied	Compensatie via wijz.bevoegdheid Buiten plangebied
A	1.100 m ²	-
B	1.850 m ²	-
C	1.550 m ²	-
D1	2.850 m ²	-
D2	-	1.800 m ²
	7.350 m ²	1.800 m ²
	Totaal =	9.150 m ²

Compensatieplan binnen het plangebied

De noodzaak tot compensatie binnen het plangebied komt voort uit de te compenseren gebieden A, B, C en het noordelijk deel van gebied D (D1) met een totale oppervlakte van 7.350 m². Deze compensatie vindt plaats in de gebieden E, F en G (samen ruim 7.400 m²) en is reeds uitgevoerd in 2005. Met dit bestemmingsplan krijgen deze nog niet beschermde delen nu een beschermde status als onderdeel van de EHS overige natuur.

Met de compensatie binnen het gebied wil de stichting de natuur binnen het gebied verder versterken. Deze versterking is reeds uitgevoerd. Er is daarbij uitgegaan van het voor het terrein karakteristieke gemengde parkachtige natuurdoeltype van inheemse loofhout-, zoom- en struweelbeplanting, lanen, bloemrijke grasland, water- en oevervegetatie. De versterking vond plaats door:

- de percelen multifunctioneel bos af te ronden (vlak G);
- versnippering van de afzonderlijke vlakken op te lossen door versterking van laan-, zoom- en struweelbeplanting met bescherming door nieuwe bestemming natuur (vlak E);
- door realisering van natuurvriendelijke oevers (natuurdoeltype natte ruigte) rond gracht en voormalige zwemvijver en het schoonmaken van de waterbodems. Door de nieuwe bestemming natuur krijgen deze delen nu een bescherming binnen de EHS overige natuur (vlakken F).

Op deze wijze wordt de aantasting van de samenhang tussen de te handhaven natuur- en landschapselementen weer hersteld en beschermd, met name de zuidwestelijk gelegen natuurvlakken en de beplanting aan de oostzijde van het terrein. In de planopzet wordt de relatie behouden en versterkt door verbindende boomstructuren in tact te houden en aan te leggen. Hierdoor wordt één aaneengesloten natuurgebied beheerd en beschermd binnen het plangebied. Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie. Over de voorgenoemde versterkingen van de natuurwaarden op het terrein is overigens nauw overleg geweest met het Brabants Landschap (zie ook alinea 'kwaliteitsverbetering van de te handhaven EHS/GHS').

Vanuit een gelijke invalshoek zijn er in het voorjaar van 2005 amfibievriendelijke oevers (natuurdoeltype natte ruigte) aangelegd en is de gracht uitgediept waarmee de ecologische kwaliteit van de gracht zal verbeteren.

Kwaliteitsverbetering van de te handhaven EHS/GHS binnen het gebied

Sinds de komst van de Focolarebeweging is het beheer van het park in de overige delen al gericht op het verhogen van de natuurwaarden en hebben de ingrepen slechts tot een verbetering van de kwaliteit van de elementen uit de ecologische hoofdstructuur geleid.

Onderdeel van het beheersplan van het terrein is de omvorming van de overblijvende fijnsparrenopstand (bijna 2/3 van de oorspronkelijke opstand) tot een gebiedseigen inheemse loofbosvegetatie. Daarmee wordt een aanzienlijke kwaliteitsverhoging van de natuur bewerkstelligd (inheemse, meer soortenrijke vegetatie en aanzienlijke verbetering van het leef- en foerageergebied van de in het gebied levende soorten). Door een op de structuur gericht beheer (meer lagen) van het bestaande bos en overgangsbegroeiingen ontstaat er een grote kwaliteitsverbetering bij het voormalige zwembad, de gracht en langs de overige bosschages op het abdijterrein.

Compensatieplan buiten het plangebied

Voor de compensatie van het zuidelijk deel van gebied D (D2) is geen plaats meer binnen het plangebied. Hiervoor dient de compensatie dus buiten het plangebied plaats te vinden. De stichting kiest ervoor om deze delen die het laatst in de fasering gerealiseerd zullen worden voorlopig de functie natuur te geven (conform hun huidige situatie). Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan maakt het mogelijk, om onder voorwaarde van compensatie en een compensatieplan, deze laatste fase alsnog te realiseren. Het gaat om een oppervlakte van 1.800 m².

Deze compensatie is pas aan de orde op het moment dat daadwerkelijk de betreffende percelen zullen worden omgezet in bebouwing door middel van de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan. In combinatie met de ontwikkeling van het Geerpark zal te zijner tijd worden bepaald waar deze compensatieplaats zal vinden. Er zal dan ook een compensatieplan worden opgesteld. Bij de herontwikkeling van het Geerpark in Heusden (ten zuidoosten van het plangebied van Mariënkroon) is de gemeente voornemens om het gebied in te richten als woongebied en landschapspark. Hiervoor loopt een separate planologische procedure.

Compensatie boswet

Door de nieuwe ontwikkelingen werden reeds enkele percelen met bos gekapt (vlak C en D op afbeelding 'aantasting en compensatie EHS-overig natuur'). Het gaat hierbij in totaal om circa 6.000 m². Hiervoor geldt in het kader van de Boswet een herinplantingsplicht. De boscompensatie inzake de Boswet zal voor een klein deel worden gerealiseerd binnen het plangebied in de nieuwe vlakken met een natuurbestemming. In het vlak G is dit reeds gebeurd. Voor het andere deel kan het alleen buiten het terrein. Deze compensatie zal plaats vinden samen met de natuurcompensatie. De initiatiefnemer van de ontwikkeling is verplicht binnen een tijdvak van drie jaren na de velling of het tenietgaan van de houtopstand te herbeplanten. De stichting heeft er reeds verschillende keren uitstel voor gekregen in verband met de combinatie met de ontwikkelingen rond het Geerpark.

Conclusie planologische bescherming

Door de reeds uitgevoerde en geplande maatregelen zal de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied per saldo sterk toenemen ten opzichte van de situatie van voor 2002. Ten aanzien van de aantasting van de EHS-gebieden en de daaruit voortkomende EHS-compensatie en boscompensatie kan worden vermeld dat daarmee wordt voldaan aan de hiervoor geldende voorwaarden. Daarnaast moet geconstateerd worden dat het ontwikkelingsplan van de Focolarebeweging goed rekening houdt met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het groen op het abdijterrein. De meest karakteristieke groene plekken worden gespaard. Daar komt bij dat de beheerders structureel investeren in de kwaliteit van het groen.

4.3.2 Natuurwetgeving

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten worden verwacht, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

In een eerder stadium is reeds een onderzoek uitgevoerd naar de beschermde natuurwaarden in het plangebied en is een projectplan opgesteld ten behoeve van een aanvraag voor ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. De resultaten van het onderzoek Ecologische Waarden van bureau 'De Groene Ruimte' (*opgesteld in 2004 ten behoeve van de eerder doorlopen artikel 19 WRO-procedure*) en aanvullende onderzoeken worden hierna kort weergegeven. Daarbij is tevens aangegeven of deze nog voldoende actueel zijn en is beoordeeld in hoeverre in 2005 doorgevoerde wijzigingen in het ontheffingenregime van invloed zijn op het bestemmingsplan.

Vleermuizen

Op het terrein komt sinds langere tijd een kolonie laatvliegers voor die een zomerverblijf heeft in de schoorsteen van de abdij. Daarnaast zijn in 2004 door de Vleermuizenwerkgroep Noord-Brabant met zekerheid ook dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis aangetroffen en mogelijk nog twee andere (niet op naam gebrachte) soorten.

Het terrein wordt door de vleermuizen als foerageergebied gebruikt. Naast de bekende verblijfplaats van laatvliegers is het verder niet uitgesloten dat ook andere soorten verblijfplaatsen binnen het plangebied hebben in bebouwing en/of oude bomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de algemene dwergvleermuis die in bebouwing verblijft.

Bij sloop van gebouwen of kap van bomen dient vooraf te worden vastgesteld of vleermuizen aanwezig zijn. In het najaar van 2004 zijn alle in dit kader relevante gebouwen en bomen gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen. Op dat moment waren geen verblijvende vleermuizen aanwezig. De kolonie in de schoorsteen van de abdij blijft behouden en ook blijven voldoende foerageermogelijkheden op het terrein behouden. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de ruimtelijke ingreep niet op bezwaren zal stuiten en dat geen ontheffing nodig is.

Omdat een spontane vestiging van vleermuizen, die door het jaar heen verschillende verblijfplaatsen gebruiken, nooit volledig valt uit te sluiten is het raadzaam om voorafgaand aan de uitvoering nog een controle uit te voeren. Een eventuele ontheffingsplicht kan worden voorkomen door de planning van werkzaamheden aan te passen indien onverhoopt toch sprake zou zijn van een incidentele (tijdelijke) vestiging van vleermuizen. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Overige zoogdieren

Naast vleermuizen is verder uitsluitend sprake van algemene soorten (tabel 1), zoals veldspitsmuis, huisspitsmuis, woelrat, mol, egel, konijn en vos. Voor deze soorten heeft in het verleden een ontheffingsaanvraag plaatsgevonden. Inmiddels is de ontheffingsplicht voor deze soorten komen te vervallen en geldt een vrijstelling. Deze soorten vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Vogels

Er zijn 58 vogelsoorten aangetroffen waaronder met name algemene soorten. Een deel daarvan broedt ook binnen het terrein. Belangwekkende soorten als spechten, uilen en andere roofvogels zijn alleen als dwaalgast/incidentele bezoeker aangetroffen of als incidenteel broedgeval in houtopstanden die worden gehandhaafd.

In het algemeen kan door uitvoering buiten het broedseizoen voor de meeste soorten een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden voorkomen en is geen ontheffingsplicht aan de orde. Standvogels, die ook buiten het broedseizoen een vaste verblijfplaats hebben, zijn niet in de te slopen bebouwing of te kappen beplanting aangetroffen. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Amfibieën en reptielen

Bruine kikker en gewone pad komen met zekerheid voor op het terrein. Dit zijn algemene soorten van tabel 1 waarvoor een vrijstelling geldt. Voor de gewone pad heeft in het verleden een ontheffingsaanvraag plaatsgevonden maar van een ontheffingsplicht is inmiddels geen sprake meer. Strikt beschermde amfibieënsoorten zoals zijn niet binnen het terrein aangetroffen evenals reptielen. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Vissen

Er zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Insecten

Binnen het terrein zijn alleen algemene dagvlinder- en libellensoorten aangetroffen. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Flora

Er is slechts een algemene beschermde soort aangetroffen, de brede wepenorchis. Voor deze (algemene) soort geldt een vrijstelling. Hoewel voor deze soort in het verleden een ontheffing is aangevraagd is inmiddels geen ontheffingsplicht meer aan de orde. Daarmee zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen aan de orde.

Conclusie natuurwetgeving

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn geen belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet of Flora- en faunawet aan de orde. In het uitvoeringstraject, met name bij sloop- en kapwerkzaamheden, blijft aandacht gewenst voor de mogelijke aanwezigheid van vogels en vleermuizen. Zonodig dient de uitvoeringsplanning hierop te worden afgestemd.

4.3.3 Conclusie flora en fauna

Zowel vanuit de planologische bescherming van natuurwaarden als vanuit de actuele natuurwetgeving is de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn daarom geen belemmeringen aan de orde.

Achtergronden: de Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. In de wet is een aantal verbodsbepalingen opgenomen dat van belang is bij ruimtelijke ingrepen:

Voor beschermde planten op hun groeiplaats geldt het volgende verbod:

- Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse soort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Voor beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving geldt:

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort opzettelijk te verontrusten.
- Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Het is verboden eieren van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Voor ruimtelijke ingrepen is in sommige gevallen een ontheffing (ex artikel 75 Flora- en faunawet) mogelijk. Het ontheffingenregime is in 2005 gewijzigd. De beschermde soorten zijn daarbij ingedeeld in 4 categorieën:

Soorten tabel 1:

Vrijstelling voor ruimtelijke inrichting/ontwikkeling, geen ontheffing nodig.

Soorten tabel 2:

Vrijstelling indien gewerkt wordt volgens goedgekeurd gedragscode of ontheffing met lichte toets.

Vogels:

Vrijstelling indien gewerkt wordt volgens goedgekeurd gedragscode of ontheffing met uitgebreide toets.

Soorten tabel 3:

Ontheffing met uitgebreide toets.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Het kloostercomplex is een Rijksmonument ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet (complexcode 5253VP-C-01, monumentnummer 517304). Het complex wordt aangeduid met de waarde 'van algemeen belang'. Het heeft een cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling. Het complex is van architectuurhistorisch belang voor de geschiedenis van de architectuur, wegens materiaalgebruik en ornamentiek.

Het beschermde complex bestaat uit vier onderdelen:

- het poortgebouw gebouwd in 1934 in traditionalistische stijl aan het eind van de oprijlaan (monumentnummer 525774);
- het hoofdgebouw in traditionalistische stijl met elementen van het expressionisme uit 1934 met aansluitende kapel uit 1910 en het noordelijk dienstgebouw, grenzend aan het voorplein (monumentnummer 5173050);
- het zuidelijk dienstgebouw van het kasteel, in 1910 verhoogd (monumentnummer 525783);
- de gietijzeren boogbrug over het water in het park (monumentnummer 525783).

De kasteeltoren is als afzonderlijk Rijksmonument beschermd (monumentnummer 37878).



Impressie monumenten

Het huidige kloostercomplex van de Cisterciënzers bestaat voor het grootste deel uit naoorlogse nieuwbouw en voor een deel uit bebouwing die gedeeltelijk als Rijksmonument staat ingeschreven. Het terrein en het kloostergebouw zijn om allerlei redenen van cultuurhistorische betekenis. Daarom is de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RdMz) in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. Door de Stichting Mariapoli Mariënkroon zijn de plannen voor het abdijterrein op 18 februari 2004 aan de RdMz gepresenteerd. In een schriftelijke reactie van 18 april 2004 geeft de RdMz de volgende karakterschets en aandachtspunten:

“De tuin maakt qua opbouw nadrukkelijk deel uit van het omringende landschap én draagt alle kenmerken van een kloostertuin van een op beschouwing en zelfvoorziening gerichte orde, die van de Cisterciënzers.

De hoofdstructuur bestaat uit enkele noord-zuidgerichte percelen. Het meest westelijke deel is het meest intensief ingericht; hier bevinden zich de verschillende kloostergebouwen -ontwikkeld vanuit het middeleeuwse kasteel Onsenoort-, de bijgebouwen en tuinen. De meer oostelijke percelen zijn veel extensiever ingericht en staan in het teken van landbouw.

Het westelijke deel is ontsloten via een oprijlaan, die uitkomt op het centrale plein met de hoofdgebouwen. Van hieruit zijn alle onderdelen van de tuin bereikbaar; het parkbos dat diende voor meditatie, de ommuurde moestuin, de (hoger gelegen) begraafplaats, de kas, het zwembad met toebehoren. Het hele leven van de religieuzen; bezinning, arbeid, devotie, ontspanning en uiteindelijk begraven speelde zich hier af en dit is nog zeer herkenbaar.

Van belang is ook de ommuring van het grootste deel van dit westelijke gedeelte, een wezenlijk kenmerk van een kloostertuin.

Opvallend is de waterloop achter het kasteel; van oorsprong een bij de ontginning aangelegde sloot, maar later vervormd tot een langwerpige vijver.

Het oostelijke nu dicht begroeide deel draagt bij aan de beleving van het klooster, maar is qua inrichting niet van grote cultuurhistorische betekenis’

Bij de herontwikkeling van het gebied rondom Mariënkroon zouden deze aspecten veel nadruk moeten krijgen. Het is langzamerhand algemeen geaccepteerd om conform de gedachten van de beleidsnota Belvédère cultuurhistorie als één van de uitgangspunten te nemen voor planvorming. En zeker hier, op deze qua geschiedenis en landschap zo waardevolle plek én bij een functie, die in het verlengde ligt van het huidige gebruik, liggen er kansen voor kwaliteit en duurzaamheid.”

Naast de RdMz is bij de planvorming eveneens de gemeentelijke monumentencommissie betrokken geweest. Tijdens een vergadering van de commissie is door de stichting een korte toelichting gegeven op een eerder concept van het plan, waarna de leden van de commissie hun eerste zienswijze op het plan naar voren brachten. De commissie gaf op hoofdlijnen hetzelfde aan als de RdMz. Ze gaf daarnaast concrete suggesties voor hoe deze in het plan verder uitgewerkt kunnen worden.

De hoofdgedachte achter het eindontwerp van onderhavig initiatief komt voort uit de koers van de beleidsnota Belvédère die aangeeft dat het gaat om het voortbestaan van oude gebouwen en structuren, het voortzetten van inrichtingsprincipes en het voortbouwen op historische processen, in relatie tot nieuwe ontwikkelingen en gebruiksvormen.

De Focolarebeweging weet zich integraal onderdeel van een historische ontwikkeling van religieus en spiritueel leven in de kerk. Ze beschouwt zich slechts als een nieuwe bloei aan de 2000 jaar oude boom van de kerk. Zij wil deze eenheid dan ook tot uitdrukking brengen in de ontwikkeling op dit terrein, door zorgvuldig met de historische gegevens om te gaan en haar eigen ontwikkeling te enten op de oude structuren die er zijn.

Daarbij is gekeken naar zowel de fysiek aanwezige structuren en elementen als naar de (doorontwikkeling van de) religieuze functie.

Met de nieuwe uitbreidingen wordt de nieuwbouw in cultuurhistorisch en ruimtelijk opzicht betrokken bij het bestaande abdijcomplex. In paragraaf 2.3.2 is beschreven hoe de gekozen carréstructuur dit bewerkstelligt.

De cultuurhistorische aspecten die in de visie van de RdMz zijn aangegeven zijn alle meegenomen in de planvorming. Dat geldt voor:

- de oprijlaan;
- het centrale plein met hoofdgebouwen;
- enkele elementen van het leven van de religieuzen: onder andere zwembad met badhokjes, parkbos en begraafplaats;
- de ommuring;
- de oost-westgerichte laan met brug over het water;
- de langgerekte vijver (oude wetering) wordt verlengd om het oorspronkelijke beeld weer te herstellen.

Bovendien wordt het huidige ontwerp gewijzigd om het historische beeld van de wetering nog beter in het plan te benutten. De langwerpige vijver wordt aan de noordzijde in takt gelaten door de oorspronkelijk geplande 'uitstulping' aan de noordzijde van de vijver te laten vervallen. Zo wordt een belangrijke structuur, verbonden aan de ontstaansgeschiedenis van het terrein, behouden en versterkt. Bovendien wordt het onderscheid tussen het westelijk en oostelijk deel van het terrein verduidelijkt. Dit laatste wordt verder ingevuld door uit te gaan van het door de RdMz aangegeven verschil in (intensiteit van) gebruik. Het westelijk deel blijft het meest intensief gebruikt en het oostelijk deel krijgt slechts een toevoeging van enkele wooneenheden aan de rand van het meer natuurlijk ingerichte gebied. In de rest van dit deel blijft het bos behouden (omgevormd in inheems bosplantsoen). De bebouwing van het carré komt hier ook in een lossere verband te liggen dan in het westelijk deel.

Een aspect dat de RdMz niet heeft genoemd maar ons inziens wel belangrijk is, is het spel van richtingen in de historische inrichting. Een aantal elementen is evenwijdig of loodrecht georiënteerd op de oorspronkelijke noord-zuidgerichte verkaveling van het slagenlandschap: de westelijke en zuidelijke muur, de vijver, de laan en het convictgebouw tegen de westelijke muur. De centrale gebouwen van het klooster zijn daarentegen georiënteerd op de oorspronkelijke richting van de noordelijke muur en de toegangslaan (en het oorspronkelijke kasteel). In het ontwerp zijn deze richtingen als uitgangspunt genomen.

Conclusie

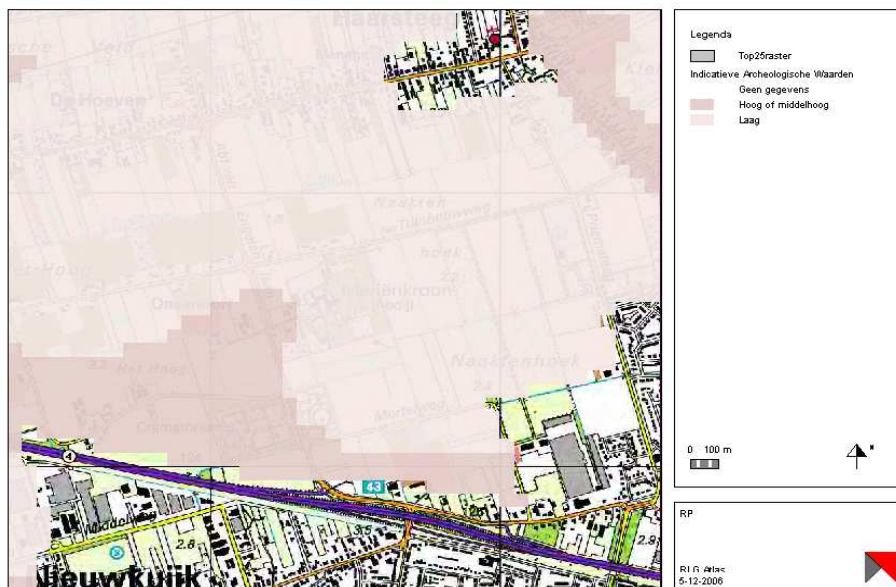
De cultuurhistorische aspecten zijn meegenomen in de planvorming voor de ontwikkelingen op het complex. Bovendien is het huidige ontwerp gewijzigd om het historische beeld van de wetering nog beter in het plan te benutten. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling.

4.4.2 Archeologie

De Cultuurhistorische waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant geeft met tekst en beeld, inzicht in karakteristieke en kenmerkende relictten van duizenden jaren menselijk handelen in Brabant.

De planlocatie ligt in een gebied dat als indicatieve archeologische verwachtingswaarde categorie 3 (laag) heeft (zie afbeelding).

Doorgaans betekent dit dat er geen aanvullend archeologisch inventarisatie onderzoek nodig is bij ontwikkelingen in het plangebied. Echter, gezien de grote historische gelaagdheid en lange historie van het plangebied is het erg aannemelijk dat er archeologische resten worden aangetroffen in het gebied. Daarom is er toch een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologisch vooronderzoek

Het 'Archeologisch vooronderzoek Heusden – Nieuwkuijk (NB)' van 31 mei 2007 is uitgevoerd door BILAN. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In het vooronderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied met hoge bruine enkeerdgronden. Waar deze voorkomen op de hoger en dus droger gelegen dekzandrug, hebben zij een hoge verwachting. In de lager gelegen en nattere dekzandvlakte hebben zij een lage verwachting. Hoge bruine enkeerdgronden kunnen zijn ontstaan door pluggenbemesting, diepploegen, overstromingen of een combinatie van factoren. Doordat het plangebied vermoedelijk lange tijd onder veen heeft gelegen, zijn waarschijnlijk slechts archeologische waarden uit de periode voor de veengroei (steentijd en eventueel metaaltijden) of na de ontvening (late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd) te verwachten. Het plangebied zelf is reeds vanaf de dertiende eeuw en mogelijk eerder in gebruik, eerst als kasteel, later als abdij.

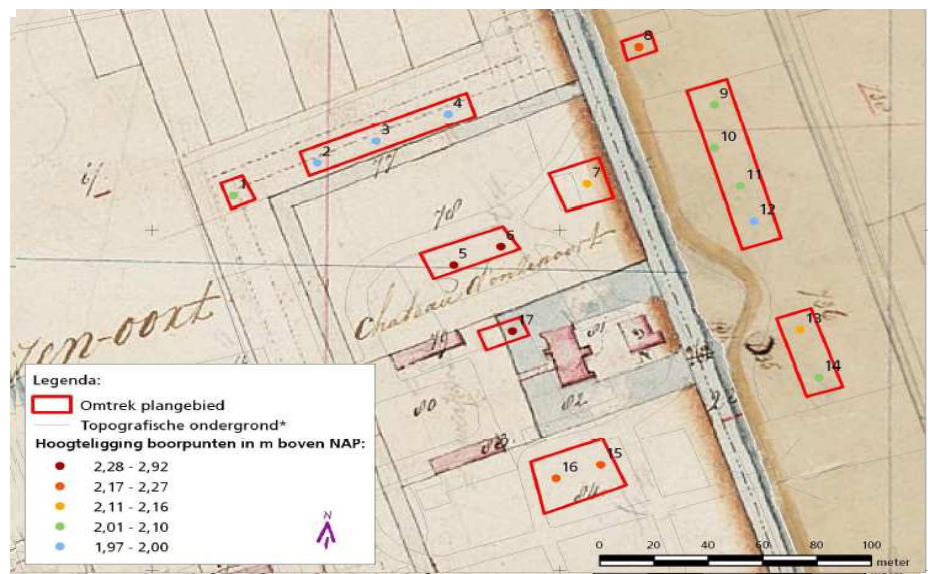


Deelgebieden archeologisch vooronderzoek

Tijdens het veldwerk werden in deelgebieden 7, 8 en 9 indicatoren en sporen aangetroffen die mogelijk verband houden met het kasteel. Aan de zuidrand van deelgebied 2 kunnen mogelijk nog resten in relatie tot de buitenste gracht gevonden worden. Ter hoogte van deelgebied 6 ligt nu nog de oostelijke gracht, achter de middeleeuwse woontoren. Tijdens het veldonderzoek werden geen steentijdvindplaatsen aangetroffen.

In deelgebieden 2, 6, 7, 8 en 9 wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Vanwege de kleine oppervlakte van de deelgebieden gebeurt dit het beste door middel van een proefsleuvenonderzoek, waarbij de proefsleuven gelokaliseerd zijn ter plaatste van de toekomstige bouwputten.

Voor de overige deelgebieden wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De deelgebieden maakten historisch deel uit van de groene zones rondom het kasteeldomein. Het is niet waarschijnlijk dat hier sporen of structuren zullen worden aangetroffen. Het humeuze dek in boringen 1, 2 en 10 voldeed niet aan de criteria van een hoge bruine enkeerdgrond. In deelgebieden 1, 3, 4 en 5 werden ook geen indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats.





Boorpunten archeologisch vooronderzoek

Inventariserend veldonderzoek

In de maanden oktober en november 2007 heeft ADC ArcheoProjecten, in opdracht van de Stichting Mariapoli Mariënkroon, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek was er op gericht resten van oudere voorgangers van het kasteelcomplex en eventueel nog oudere bewoningsfasen te traceren. Verspreid over het abdijterrein Mariënkroon zijn op vijf bouwlocaties evenzoveel proefsleuven gegraven, waarmee inzicht is verkregen in de aanwezigheid, aard en waarde van het bodemarchief ter plaatse.

Op drie locaties zijn resten van een gracht gevonden. Op basis van de locatie en de vorm kan worden verondersteld dat deze gegraven waterlopen deel hebben uitgemaakt van een rechthoekige of vierkante omgrachting die behoort tot de voorburch die aan de westzijde van de hoofdburcht was gelegen. Tevens werden greppels, (paal)kuilen, karrensporen en een mogelijke waterput aangetroffen. Een klein deel van deze sporen dateert mogelijk uit de prehistorie en Vroege Middeleeuwen, maar het grootste deel kan worden toegeschreven aan de Late Middeleeuwen.

Hiermee leverden alle planlocaties behoudenswaardige archeologische resten op. Op basis hiervan wordt geadviseerd deze middels planaanpassing te beschermen of wanneer dit niet mogelijk is te documenteren door middel van een opgraving.

Op basis van onderhavig onderzoek kan worden beargumenteerd dat zich ook in de overige deelgebieden behoudenswaardige archeologische resten kunnen bevinden. Deze resten kunnen niet met behulp van booronderzoek worden gewaardeerd. De waarde van de ondergrond in de deelgebieden 1, 3, 4 en 5 dient derhalve alsnog met behulp van proefsleuven te worden bepaald.

Het volledige rapport van het Inventariserend Veldonderzoek is als sparate bijlage bij het plan opgenomen.

Advies provincie Noord-Brabant

De initiatiefnemer heeft, op basis van bovenstaande uitkomsten, contact gezocht met de provinciaal archeoloog van de Provincie Noord-Brabant over de vervolgonderzoeken en -stappen die er genomen dienen te worden in het kader van archeologie. De provincie heeft op 3 april 2008 advies uitgebracht. De provincie Noord-Brabant heeft laten weten dat in de deellocaties 1 tot en met 6 geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is en deze zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Met betrekking tot de deellocaties 7, 8 en 9 geeft de provincie aan dat er inderdaad de gracht is gevonden die bij kasteel Onsenoort behoort. De deellocaties 7, 8 en 9 zijn daarom aangemerkt als behoudenswaardig. Dit heeft tot gevolg dat de contouren van de gracht en het binnenterrein op de bestemmingsplankaart aangeduid moeten worden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De contour beslaat het terrein dat binnen de gracht gelegen is, zoals die is te zien op de kadastrale 'minuut' uit circa 1830. Binnen deze gracht zijn de deellocaties 6 tot en met 9 gelegen. Zoals reeds aangegeven is deellocatie 6 vrijgegeven voor ontwikkeling, derhalve kent deze deellocatie geen archeologische dubbelbestemming.

Notitie ArcheoLogic

Het advies van de provincie heeft de basis gevormd voor de notitie (Archeologic 416) van adviesbureau ArcheoLogic, waarin een voorstel wordt gedaan voor de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

Conclusie archeologie

In de notitie van adviesbureau ArcheoLogic wordt een voorstel gedaan voor de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Deze notitie (d.d. 4 december 2008) is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied heeft daarin een dubbelbestemming "Waarde archeologie" gekregen met beschermende regeling in de regels. Bij ontwikkelingen in de grond dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter dan 20 m² dient door de aanvrager een rapport te worden overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein en de eventuele verstoring daarvan bij het verlenen van deze ontheffing, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.5 Kabels en leidingen

Bij recente graafwerkzaamheden op het abdijterrein is hiervan melding gemaakt bij KLIC (Stichting ter voorkoming van graafschade).

Conclusie

Aan de hand van voorgenoemde KLIC-melding kan geconcludeerd worden, dat er zich op het terrein geen kabels en leidingen bevinden die een belemmering vormen voor onderhavig plan.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied heeft in de huidige situatie twee verkeersontsluitingen:

- 1 De bestaande hoofdentree aan de Abdijlaan. Ter plaatse van het poortgebouw is deze entree zeer smal. Een bestemming in de toekomst voor voetgangers en fietsers lijkt voor de hand te liggen.

- 2 De bestaande entree aan de Tuinbouwweg. Deze entree zou uitsluitend bestemd moeten zijn voor bewoners en hun bezoekers, bezoekers van de Mariakapel en hulpdiensten. Bezoekers kunnen parkeren op een terrein direct achter de poort.

Daarnaast is er in het ontwerp een derde, nieuwe ontsluiting gepland:

- 3 Een nieuwe entree aan de zuidwestelijk gelegen kloostermuur die aansluiting geeft op de Abt van Engelenlaan. Deze entree is bestemd voor bezoekers, leveranciers en hulpdiensten.

De verwachting is dat de omgeving weinig of geen verkeershinder zal ondervinden. Immers bovengenoemde verkeersontsluiting zorgt voor een grote mate van verkeersluwte in de kern van het complex. De grote aantallen verkeersbewegingen vinden plaats in de zuidwestelijke hoek, een bescheiden aantal verkeersbewegingen in de noordoostelijke hoek en daartussen een wereld voor de voetganger en het langzame verkeer

De parkeerdruk neemt als gevolg van de nieuwe functie van de abdij toe. In de regel kan het parkeren in deze situatie aan drie functies gekoppeld worden:

- parkeren ten behoeve van vaste bewoners;
- parkeren ten behoeve van het vormingscentrum;
- parkeren ten behoeve van de overige functies.

De vaste bewoners kunnen parkeren op de parkeerplaatsen die worden gecreëerd bij de nieuwe wooneenheden.

De toename van de parkeerfunctie voor bezoekers en overige functies zal vooral merkbaar zijn tijdens de landelijke bijeenkomsten (één of tweemaal per jaar). Dergelijke bijeenkomsten zijn echter zoveel mogelijk geconcentreerd in weekenden. Om de parkeerdruk hiervan op te vangen is, direct achter de nieuwe entree, in de zuidwestelijke hoek van het terrein een parkeeraccommodatie van circa 150 plaatsen gepland. Vanaf dit nieuwe parkeergebied zal een duidelijk voetpad de bezoeker begeleiden naar het hart van het complex.

Conclusie

De verwachting is dat de omgeving weinig of geen verkeershinder zal ondervinden. Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling. Al de toekomstige parkeerbehoefte naar aanleiding van dit plan zal worden opgelost binnen het plangebied.

4.7 Landschappelijke inpassing

Het bestaande abdijcomplex maakt ten opzichte van zijn omgeving een vrij gesloten indruk. Dat beeld zal niet ingrijpend wijzigen. De nieuw te realiseren bebouwing zal vooral expliciet zichtbaar worden langs de kloostermuren, met name vanaf de Tuinbouwweg. Het landschappelijk zeer gesloten beeld aan de oostzijde van de abdij zal door het omvormen van het sparrenbos naar een bos met een groter percentage loofhout, veranderen in een meer open, parkachtig landschapsbeeld.

De landschappelijke inpassing van het initiatief is voor een groot gedeelte al aan de orde gekomen in hoofdstuk 2. Hier wordt dan ook volstaan met een opsomming.

- Door extra natuurontwikkeling, bosaanleg en landschapsbouw wordt de kwaliteit van de totale leefomgeving gegarandeerd en worden de natuurwaarden verhoogd.
- De bestaande doorgeschoten kerstbomenplantage is verwijderd om omgevormd te worden tot een loofbos. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van de afsluitende visuele ruimtewerking en de continuïteit in besloten bosopstanden als biotoop voor flora en fauna. De paden als restant van het voormalige slagenlandschap blijven herkenbaar.
- De structuurdragers van de terreininrichting zijn de rechte gracht (Oude Vlijmensche Wetering) en de monumentale beukenlaan die hier vrijwel haaks op staat. Deze structuren worden in het plan versterkt.
- Rondom de toren wordt een ruimte open gehouden om de vrije setting in het landschap zo veel mogelijk te behouden. Dit gebeurt door een straal van minimaal 50 meter rond de toren onbebouwd te laten, alsmede een strook van 35 meter breed op de as vanuit de toren naar het landschap.
- De oorspronkelijke oost-west tegenstelling blijft in het plan gehandhaafd en wordt waar mogelijk door bovenstaande ingrepen versterkt.
- De nieuwe bebouwing aan de noordkant van het complex, waarin onder meer de zone-centra, wooneenheden voor jongeren, vrijwilligers en senioren zijn ondergebracht alsmede gebouwen voor dienstverlenende functies, slaapaccommodaties, kiosk, atelier etc. hebben een haast mathematische ruimtelijke betrokkenheid op de bestaande gebouwen met de transparante uitbreidingen, harmonisch gevoegd in het orthogonale stelsel.
- De nieuwe bebouwing aan de oostkant in het gerenoveerde park is een wat lossere vorm van parkwonen vooral voor gezinnen, priesters en religieuzen waarbij de verschillende wooneenheden een duidelijke ruimtelijk visuele betrokkenheid hebben op het bestaande complex, waarbij de monumentale slottoren fungeert als middelpunt van de zichtlijnen.
- Door middel van laanbeplanting zal de samenhang tussen de te handhaven houtopstanden versterkt worden.

Conclusie

Vanuit het aspect landschap zijn geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Publieks- en privaatrechtelijke regeling voor wooneenheden

Om er voor te zorgen dat de wooneenheden enkel en alleen in gebruik genomen worden voor deze specifieke vraag, zullen de nodige publieks- en privaatrechtelijke regelingen worden ingezet.

4.8.1 Publieksrechtelijke regeling

In deze paragraaf wordt een voorstel gedaan voor de juridisch-planologische vertaling van de planlocatie en de diverse functies ervan in het bestemmingsplan.

De hoofdfunctie van het activiteiten- en wooncomplex is leidend in de keuze van de op het gebied te leggen bestemming en de daaraan gekoppelde gebruiksregeling. Deze hoofdfunctie is er een van maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard. De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is de meest hierop toegesneden bestemming. Binnen de bestemmings- en doeleindenomschrijving kunnen de diverse gebruiksvormen kort worden aangeduid.

De woonfunctie waaraan in de vorm van diverse wooneenheden op het terrein invulling wordt gegeven, zal gekoppeld zijn aan de maatschappelijke/levensbeschouwelijke functie.

De bewoners hebben een directe relatie met de hoofdfunctie. Teneinde ongewenste ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de vorm van verzelfstandiging van (een deel van) de woonfunctie, te voorkomen zal in de planvoorschriften op de eerste plaats in de bestemmings-/doeleindenomschrijving een directe relatie worden gelegd tussen de hoofdfunctie (maatschappelijke/levensbeschouwelijk) en de woonfunctie.

Daarnaast zal in de gebruiksvoorschriften een specifiek verbod worden opgenomen om de wooneenheden anders te gebruiken dan in relatie en combinatie met de maatschappelijke en levensbeschouwelijke functie.

Daarnaast zal de woonfunctie naar omvang worden gereguleerd via het stellen van maximaal aantal wooneenheden dan wel door te regelen dat een bepaalde maximale oppervlakte ten behoeve van het wonen mag worden gebruikt.

In de plantoelichting zal de woonfunctie, de relatie daarvan met de hoofdfunctie en de regeling in de planvoorschriften expliciet worden toegelicht teneinde mogelijke onduidelijkheid over de uitleg van de planvoorschriften te voorkomen.

De resterende gronden zullen worden bestemd conform de bestaande en gewenste planologische situatie, dat wil zeggen deels water en deels groen/bos, een en ander afgestemd op de ter plaatse aanwezige waarden.

4.8.2 Privaatrechtelijke regeling

Privaatrechtelijk zijn er twee opties om ervoor zorg te dragen dat de wooneenheden op het terrein gekoppeld blijven aan de maatschappelijke en levensbeschouwelijke functie: een optie waarbij de wooneenheid eigendom is van de stichting (huursituatie) en een optie waarbij de bewoners de wooneenheid in eigendom hebben.

Huursituatie

De grond met opstallen blijven eigendom van de stichting en de huurders betalen een vergoeding voor het gebruik daarvan. De waardevermindering van het onroerend goed komt ten goede aan de stichting.

Het nadeel van een huurconstructie is de grote mate van huurbescherming die huurders genieten. Op grond van het beginsel 'Koop breekt geen huur' blijft ook een eventuele opvolgende eigenaar geconfronteerd met de huursituatie. Alleen in heel bijzondere, in de wet met name genoemde gevallen, zou de verhuurder via een rechterlijke machtiging toestemming kunnen krijgen eenzijdig de huurovereenkomst te beëindigen.

In het merendeel der gevallen zal de verhuurder dus in onderling overleg met de huurder tot overeenstemming dienen te komen opdat de huurder vrijwillig het gehuurde verlaat. Deze overeenstemming zal betrekking moeten hebben op de schade die de huurder zal leiden als gevolg van het voortijdig vertrek. Hierbij kan gedacht worden aan een verhuiskostenvergoeding en (eventueel) een financiële compensatie voor het feit dat de huurder wellicht een duurdere, andere wooneenheid dient te huren.

Eigendomssituatie

Een alternatief is om de bewoners van het complex een eigendomsrecht van hun wooneenheid te verlenen. De meest in aanmerking komende situatie is door middel van het vestigen van een erfpachtrecht, gecombineerd met een recht van opstal. In dit geval blijft de stichting eigenaar van de ondergrond en wordt de bewoner uitsluitend eigenaar van de opstallen.

Het voordeel van een recht van erfpacht is dat de grondeigenaar binnen deze rechtsvorm een grote mate van 'control' heeft met behulp van de erfpachtvoorwaarden. Met name de situatie aan het einde van het recht kan hierin uitvoerig geregeld worden.

Worden de wooneenheden niet in erfpacht maar in volle eigendom aan de bewoners geleverd, dan zal via de akte van levering verbintenisrechtelijke regelingen getroffen kunnen worden.

Hierbij kan gedacht worden aan een verplichting van de bewoner om bij voorgenomen vertrek de wooneenheid eerst te koop aan te bieden aan de stichting (op grond van een voorkeursrecht van koop). In een dergelijk geval gaat het initiatief dus uit van de bewoner. Mocht het wenselijk zijn dat het initiatief uit kan gaan van de stichting, dan kan een zogenaamde koopoptie uitkomst bieden. Hierbij kan de stichting zelf aangeven dat zij de wooneenheid wil kopen en aldus zelf het tijdstip van eigendomsverwerving kan bepalen.

In alle gevallen zal de koopsom gebaseerd zijn op de waarde van de wooneenheid (al dan niet met ondergrond) ten tijde van de overdracht/overname. Deze waarde zal in onderling overleg met de bewoner/eigenaar vastgesteld kunnen worden, eventueel op basis van een taxatierapport.

5 BESTEMMINGSREGELING

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen voor de gronden binnen het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is in het kader van de standaardisering toepassing gegeven aan de meest recente Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen.

Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard bestemmingsplannen van de gemeente Heusden en kenmerkt zich door een sobere opbouw. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding (plankaart). Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, onverharde paden, speelvoorzieningen en recreatief medegebruik. Om het groene karakter van deze bestemming te waarborgen is het uitsluitend toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Dit betekent dat hekwerken, speeltoestellen, straatverlichting en dergelijke wel gerealiseerd kunnen worden.

Maatschappelijk

Op de gronden binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op religieuze grondslag toegestaan. De wooneenheden maken nadrukkelijk onderdeel uit van de maatschappelijke voorziening. Rondom de maatschappelijke voorzieningen worden groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen toegestaan. Om een willekeurige plaatsing en verplaatsing van gebouwen te voorkomen mogen deze alleen in de bouwvlakken worden gebouwd. De kloostergang wordt door middel van een specifieke aanduiding binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte is beperkt tot de in de verbeelding opgenomen waarden.

Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van de groenstructuur in het plangebied en die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur (EHS 'overige natuur'). Het primaire doel ligt hier bij natuurbeheer en recreatief medegebruik. Behalve regulier onderhoud ten behoeve van behoud van het natuurgebied zijn geen grondwerken, drainage, kapwerkzaamheden en dergelijke toegestaan. Als bebouwing is alleen een kapel op de daarvoor aangeduide plaats toegelaten. Voor het overige is het alleen mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals hekwerken te plaatsen.

Ten behoeve van de realisatie van de laatste fase van het ontwikkelingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft de wijziging van natuur naar maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op religieuze grondslag toegestaan. Het betreft hetzelfde type bebouwing zoals ook onder de bestemming maatschappelijk is opgenomen. Het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte wordt beperkt tot de in de verbeelding opgenomen waarden. Tevens zijn voorwaarden ten behoeve van de natuurcompensatie in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Het is er, afgezien van bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet toegestaan te bouwen. Omheiningen en hekwerken zijn wel toegelaten.

Waarde - Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat voor een deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Ter bescherming hiervan is aan deze gebieden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekoppeld. Met ontheffing is het mogelijk om grotere bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. De aanvrager moet een rapportage overleggen met daarin vermeld de archeologische waarde van het terrein en de eventuele versterking van die waarde.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 9 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening (BR) '85) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder andere een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid.

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de aanvrager Stichting Mariapoli Mariënkroon. Deze heeft verklaard dat de bouw- en aanlegwerken financieel-economisch haalbaar zijn en dat de financiering binnen de daartoe geëigende kanalen gerealiseerd wordt.

De stichting heeft de grond in eigendom. De stichting draagt de inrichtingskosten van het terrein. De onder- en bovengrondse infrastructuur zijn grotendeels al gerealiseerd

Stichting Focolarebeweging bekostigt uitbreidingsfase 1 uit de verkoop van haar vormingscentrum (huize Baak in Baak bij Zutphen - verkocht in september 2007), en uit giften en de exploitatie van het nieuwe vormingscentrum.

Van fase 2 wordt één van de woongebouwen gefinancierd uit de verkoop van de twee huidige bestuurscentra huizen van de Stichting Focolarebeweging in Amersfoort. Deze verkoop bekostigt ook de realisatie van fase 3a. De financiering van de overige woongebouwen (rest fase 2 en geheel fase 3b) komt voort uit de inkomsten van de bewoning (huur of koop) door leden van de beweging. De realisatie van fase 4 wordt gefinancierd uit de exploitatie van het nieuwe vormingscentrum en uit giften en fondsen.

De aanloopfase is geheel uit giften gefinancierd. Jaarlijks kan de stichting van leden en overigen al rekenen op circa € 50.000,00 aan giften welke risicobeperkend werken.

6.2 Beheer en exploitatie

Stichting Mariapoli Mariënkroon is een rechtspersoon (stichtingsvorm) en treed namens de stichting 'Werk van Maria - vrouwelijke tak' te Eindhoven en de stichting 'Focolarebeweging - mannelijke tak' te Amersfoort op als eigenaar en beheerder van het 'Landelijk centrum Focolarebeweging Nederland'. Deze beheerstichting treedt op als vertegenwoordiger naar buiten en is bevoegd binnen het kloostercomplex de beheermaatregelen te nemen die nodig en nuttig zijn.

Voor renovatie is in de afgelopen jaren als gevolg van schenkingen en dergelijke een eerste voorziening getroffen ten behoeve van de toekomstige uitwerking van het kloostercomplex.

Met betrekking tot de exploitatielasten van het project wordt opgemerkt dat alle te vestigen gebouwen, met uitzondering van de twee gebouwen voor jongeren, thans op verschillende plaatsen in Nederland ook al aanwezig zijn en ook normaal worden onderhouden. Deze exploitatie is sluitend. Naar mate de wooneenheden op Mariënkroon gereed zijn, zullen de bestaande worden afgestoten.

Het voormalige vormingscentrum in Baak was weliswaar van een kleinere omvang dan nu is voorzien, maar vraagt extra aandacht en uitgaven omdat het ook hier om een rijksmonument gaat en qua onderhoud speciale zorg vraagt. Dit monument is met eigen middelen, schenkingen en met de hulp van de Rijksdienst Monumentenzorg geheel gerestaureerd.

Tijdens de verschillende bijeenkomsten op het vormingscentrum worden de diensten tegen kostprijs ter beschikking gesteld. De vrijwillig(st)ers bieden hun diensten kosteloos aan voor het onderhoud van het terrein en het gebouw en voor de verzorging van de gasten.

Met de Focolarebeweging is er een zekerstelling van de exploitatie voor het beheer en onderhoud van de monumentale gebouwen en abdijterrein. Bovendien is de Focolarebeweging bereid te investeren in het terrein dat in de regio zo'n markante plaats inneemt. In korte tijd heeft de Focolarebeweging al substantiële investeringen gedaan in onderhoud en beheer van gebouwen, terrein en groen. Met de Focolarebeweging is en blijft het beheer in één hand waardoor versnipperd beheer en exploitatie voorkomen wordt. Het initiatief zal geheel voor eigen risico worden uitgevoerd. Voor de gemeente heeft het plan geen financiële gevolgen.

7 PROCEDURES

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariënkroon' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens heeft het plan overeenkomstig de inspraakverordening van 11 januari 2007 tot en met 4 februari 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente.

Van de overlegpartners ontving de gemeente 7 schriftelijke reacties. In de nota inspraak en overleg zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In het kader van de inspraak ontving de gemeente geen inspraakreacties. De nota inspraak en overleg is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Mariënkroon' heeft met ingang van 10 december 2009 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Wel hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

De resultaten van de gehouden terinzagelegging zijn in een afzonderlijke zienswijzennota verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota die is opgenomen als bijlage 4.