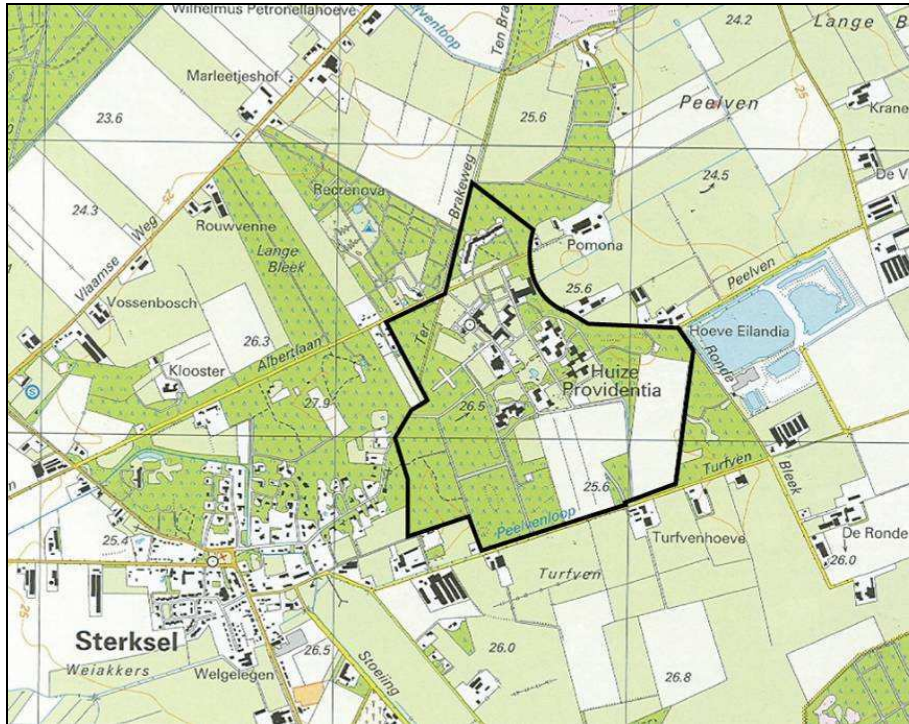


Bestemmingsplan

Providentia



gemeente Heeze – Leende

11 Oktober 2010

NL.IMRO.1658.bpprovidentia-0002

Gemeente Heeze – Leende
Bestemmingsplan
‘Providentia’

toelichting

regels

verbeelding

Gorinchem, 18 oktober 2010

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1. Doel van het plan
- 1.2. Ligging en afbakening van het plan
- 1.3. Vigerend plan
- 1.4. Leeswijzer

2. Beleid

- 2.1 Bovenlokaal beleid
 - 2.1.1. Nota Ruimte
 - 2.1.2. Provinciaal Beleid
 - 2.1.3. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
- 2.2 Lokaal beleid
 - 2.2.1. Structuurvisie
 - 2.2.2. Woonvisie
 - 2.2.3. Integrale gebiedsvisie verkeer
 - 2.2.4. IDOP Sterksel

3. Ruimtelijke en functionele analyse van de huidige situatie

- 3.1. Kaders van provincie en gemeente
- 3.2. Relatie met Sterksel
- 3.3. Ontwikkelingsgeschiedenis
- 3.4. Karakteristiek van het terrein en de aanwezige kwaliteiten
- 3.5. Waarderend onderzoek
- 3.6. Het huidig functioneren
- 3.7. Relatie met de directe omgeving

4. Beschrijving van het plan

- 4.1. Uitgangspunten voor de planopzet
 - 4.1.1. Maatschappelijke uitgangspunten
 - 4.1.2. Ruimtelijke uitgangspunten
- 4.2. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen
- 4.3. Toelichting op onderdelen (ontsluiting, groen, water)
 - 4.3.1. Ontwikkeling van bos en natuur
 - 4.3.2. Stedenbouwkundige ontwikkeling
 - 4.3.3. Zonering van functies
 - 4.3.4. Verkeer en ontsluiting
 - 4.3.5. Water
- 4.4. Programma
- 4.5. Beschrijving van de sfeer
- 4.6. Fasering

5. Onderbouwing maatschappelijke aspecten:

- 5.1. Ontwikkelingen op Providentia in relatie tot algemene ontwikkelingen in de zorg

- 5.2. Het maatschappelijk concept van Providentia
- 5.3. Het concept getoetst / Onderbouwing programma
- 5.4. Onderbouwing programma Kempenhaeghe
- 5.5. Werkgelegenheid en bijzondere functies

6. Onderbouwing fysieke aspecten

- 6.1. Vergelijking met vigerend bestemmingsplan
- 6.2. Toets aan provinciaal beleid
- 6.3. Toets aan regelgeving inzake EHS c.a.
- 6.4. Archeologie
- 6.5. Watertoets
- 6.6. Flora en fauna
- 6.7. Verkeer
- 6.8. Akoestisch onderzoek
- 6.9. Onderzoek luchtkwaliteit
- 6.10. Onderzoek milieuhinder omliggende bedrijven
- 6.11. Onderzoek externe veiligheid
- 6.12. Bodemonderzoek
- 6.13. Duurzaamheid
- 6.14. Herbestemmingsmogelijkheden voor het kloostergebouw

7. De bestemmingen

- 7.1. Het juridische plan
- 7.2. Beschrijving van de bestemmingen
 - 7.2.1. Inleidende regels
 - 7.2.2. Bos (BO)
 - 7.2.3. Gemengd (GD)
 - 7.2.4. Groen (G)
 - 7.2.5. Natuur (N)
 - 7.2.6. Verkeer (V)
 - 7.2.7. Water (W)
 - 7.2.8. Uit te werken woongebied (WG-U) (WG-U-1) en (WG-U-2)
 - 7.2.9. Waarde-ecologie (WR-E)
 - 7.2.10. Algemene ontheffingsregels en wijzigingsregels overschrijden bestemmingsgrenzen

8. Inzicht in de economische uitvoerbaarheid

9. Maatschappelijke haalbaarheid

- 9.1. Vooroverleg
- 9.2. Inspraak en ambtshalve aanpassingen van het voorontwerp
- 9.3. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het ontwerp

Bijlagen

- Resultaten vooroverleg

Losse bijlagen:

1. Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst, Welmers, 5 april 2006
2. Masterplan Providentia, Welmers, 1 juli 2007
3. Waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap, Nieuwland februari 2007
4. Providentia: Een nieuw dorp met een bijzondere gemeenschap, Onderzoeksrapportage van Motivation (6-2-2008)
5. Providentia te Sterksel, Archeologisch vooronderzoek, een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, maart 2008.
6. RAAP – RAPPORT *rapportnummer*, Providentia te Sterksel, Gemeente Heeze – Leende, Archeologisch vooronderzoek: een karterend booronderzoek, augustus 2008
7. Advies Archeologische Monumentenzorg, SRE Milieudienst 31 juli 2008 (deel1. concept selectiebesluit archeologie en deel 2. beoordeling archeologisch rapport)
8. Providentia terrein, natuurwaarden Providentia terrein in Sterksel (Heeze), Nieuwland Advies, februari 2008
9. Broedvogels van Landgoed Providentia in 2007, inventarisatierapport 2007/15, SOVON Vogelonderzoek Nederland, Beek – Ubbergen
10. Providentia – terrein te Sterksel, Herinrichting Providentia – terrein in relatie tot Groene Hoofdstructuur en beschermde natuurwaarden”, Nieuwland, juni 2008
11. Watertoets Providentia, DHV, 22 maart 2010 (versie 3)
12. Notitie Gebiedstoets Verkeer, DHV BV, 19 april 2008.
13. Wet Geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat voor het herontwikkelingsplan Providentia gemeente Heeze - Leende, SRE Milieudienst, 26 maart 2008
14. Update Quicksan Externe Veiligheid, DHV, maart 2010 (kenmerk WA/RB/NH/MD-BZ20100004).
15. Verkennend bodemonderzoek Providentia te Sterksel, DHV BV, april 2008
16. Providentia, herbestemming kloostergebouw, DHV BV, 4 juni 2008
17. Natuurcompensatieplan, Nieuwland, september 2009
18. Verbouw woonzorgcentrum Providentia te Sterksel, Akoestisch onderzoek omliggende veehouderijen, nummer GO/WA/SS/MR-BZ20100050, DHV, maart 2010.
19. Onderzoek fijnstof veroorzaakt door omliggende veehouderijen, DHV, kenmerk CV/WA/NH/MD-BZ20100006, maart 2010.
20. Gemeente Heeze – Leende: Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Providentia, gedateerd 20 april 2010
21. Milieuaspecten Providentia, aanvullend onderzoek, gemeente Heeze-Leende, juli 2010
22. Aanvullende notitie natuurwaarden Providentia-terrein te Sterksel, Nieuwland Advies, augustus 2010
23. Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1, Welmers Burg Stedenbouw, 31 maart 2010
24. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Providentia”, gemeente Heeze Leende
25. Aanpassing Verordening Ruimte – herbegrenzing EHS nav bestemmingsplan Providentia

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

In het zuid oosten van de gemeente Heeze – Leende, nabij de kern Sterksel, ligt Providentia.

Providentia is een woon- en werkgemeenschap van verstandelijk gehandicapte mensen met epilepsie. Het maakt onderdeel uit van de stichting Kempenhaeghe, een gespecialiseerd centrum voor epilepsie en slaap - stoornissen.

De woongemeenschap Providentia is in de jaren '20 van de vorige eeuw opgericht in en rondom het klooster, dat toen werd gebouwd door de Broeders van de Heilige St. Joseph.

De leefgemeenschap heeft ooit een omvang van ongeveer 400 mensen gekend. De laatste decennia is dit aantal fors afgenomen. Conform het landelijk beleid zijn steeds meer gehandicapten in kleinschalige woonvoorzieningen in de omliggende dorpen gaan wonen. Anno 2009 wonen nog ongeveer 200 mensen op Providentia.

Een volledige spreiding naar kleinschalige voorzieningen is niet mogelijk. Altijd zal er een groep zodanig ernstig gehandicapten blijven bestaan dat een centrale verzorging nodig is. De uiteindelijke omvang van deze groep wordt geschat op ruim 175 mensen.

Met het vertrek van bewoners naar de dorpen dreigt vereenzaming voor de achterblijvende groep.

Ook leidt dit vertrek tot een ernstig functieverlies van het terrein. De “monumentale” gebouwen (klooster, kapel, boerderij) verliezen hun functie. Woongebouwen / paviljoens op het terrein verliezen hun functie, de landschappelijke kwaliteiten van het grondgebied van ongeveer 75 hectare raken ernstig in verval.

Na intensief onderzoek heeft de Stichting Kempenhaeghe geconcludeerd dat geen andere opties aanwezig zijn dan de betreffende populatie op Providentia te handhaven en daar blijvend zorg en begeleiding te bieden.

Om een verantwoord leefklimaat (met levendigheid en geborgenheid) te bieden is er voor gekozen om rondom de groep patiënten een groep bewoners aan te trekken die leven en activiteiten meebrengen. Aldus wordt een “omgekeerde integratie” nagestreefd.

In deze gedachte van omgekeerde integratie wordt er naar gestreefd een groep nieuwe bewoners van een redelijke omvang (substantieel groter dan de huidige populatie) op Providentia te huisvesten. Voor de aanwezige bewoners is dit een hoogst interessant gegeven, eigenlijk een absolute noodzaak. Voor nieuwe bewoners kan dit een bijzonder woonmilieu opleveren. Met oude en nieuwe bewoners samen kan dit leiden tot een plezierig klein nieuw Brabants dorp, respectievelijk een met Sterksel samenhangend geheel.

Daarbij wordt onderkend dat het woonmilieu dat hier ontwikkeld wordt zeer specifiek en dus waarschijnlijk voor een beperkte doelgroep interessant is. Gestreefd wordt naar een leefgemeenschap met “geëngageerde mensen”. Mensen die iets geven om hun medemens, die iets hebben met de natuur en die belang hechten aan een duurzame maatschappij zullen hier zeer op hun plaats zijn.

Het idee van omgekeerde integratie op Providentia en de gedachte van een nieuwe leefgemeenschap is verder ontwikkeld in nauwe samenwerking tussen de Stichting Kempenhaeghe, de gemeente Heeze - Leende en woningstichting woCom.

In deze ontwikkeling heeft steeds een goed overleg met de provincie Noord Brabant plaats gevonden.

Naast ambities inzake maatschappelijke integratie en het creëren van nieuwe woonvormen stelt het plan zich ook nadrukkelijk ten doel het omringende landschap en natuur stevig op te waarderen.

De ideeën voor de ontwikkeling van Providentia zijn weergegeven in het boekwerk “Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst” van 5 april 2006 (stedenbouwkundig bureau Welmers).

Deze toekomstvisie is voorgelegd aan gemeente en provincie.

De gemeenteraad heeft het belang van de ontwikkeling van Providentia terdege onderkend en ondersteunt de visie.

De directie ROH (Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving) heeft op 17 augustus 2006 een positief advies uitgebracht, overigens voorzien van enkele kanttekeningen.

De PPC heeft op 6 september 2006 een voorlopig standpunt geformuleerd, dat het directieadvies grotendeels volgt. Een definitief advies kan pas worden uitgebracht nadat aan diverse onderdelen nadere invulling is gegeven.

De nota “Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst” is uitgewerkt in het Masterplan Providentia (stedenbouwkundig bureau Welmers, gedateerd 1 oktober 2007).

In dit masterplan zijn de commentaren uit het directieadvies en het PPC advies verwerkt en daarnaast worden op vele onderdelen aanwijzingen gegeven voor de verdere uitwerking. Het Masterplan biedt de basis voor de verdere uitwerking en juridische vormgeving in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel: Het realiseren van een nieuwe leefgemeenschap (nieuw dorp of nieuwe woonwijk nabij Sterksel) met daarin een integratie van oude bewoners (patiënten Kempenhaeghe) en nieuwe bewoners.

Dit hoofddoel gaat samen met het subdoel om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op en rondom de locatie te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Voorliggende toelichting beschrijft en onderbouwt het plan. Daarbij worden alle ruimtelijk relevante onderzoeken die zijn verricht betrokken.

In reactie op het voorontwerp bestemmingsplan hebben de volgende ontwikkelingen plaats gevonden:

Van de provincie Noord Brabant (directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving), de VROM – Inspectie en het Waterschap De Dommel zijn reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg ex 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Deze reacties zijn verwerkt in het plan en in deze toelichting.

De provincie Noord Brabant spreekt in zijn vooroverlegreactie van 2 juli 2009 zijn waardering uit voor de bijzondere kwaliteiten van het plan, zowel stedenbouwkundig als qua zorgfilosofie en cultuurhistorie. Het plan sluit goed aan bij het Idop Sterksel. Het plan kan als voorbeeld dienen voor mogelijkheden van herstructurering van Brabantse kloostercomplexen en is door de provincie daarom ook aangenomen als pilot-project in het kader van het project Nieuw Dorps bouwen.

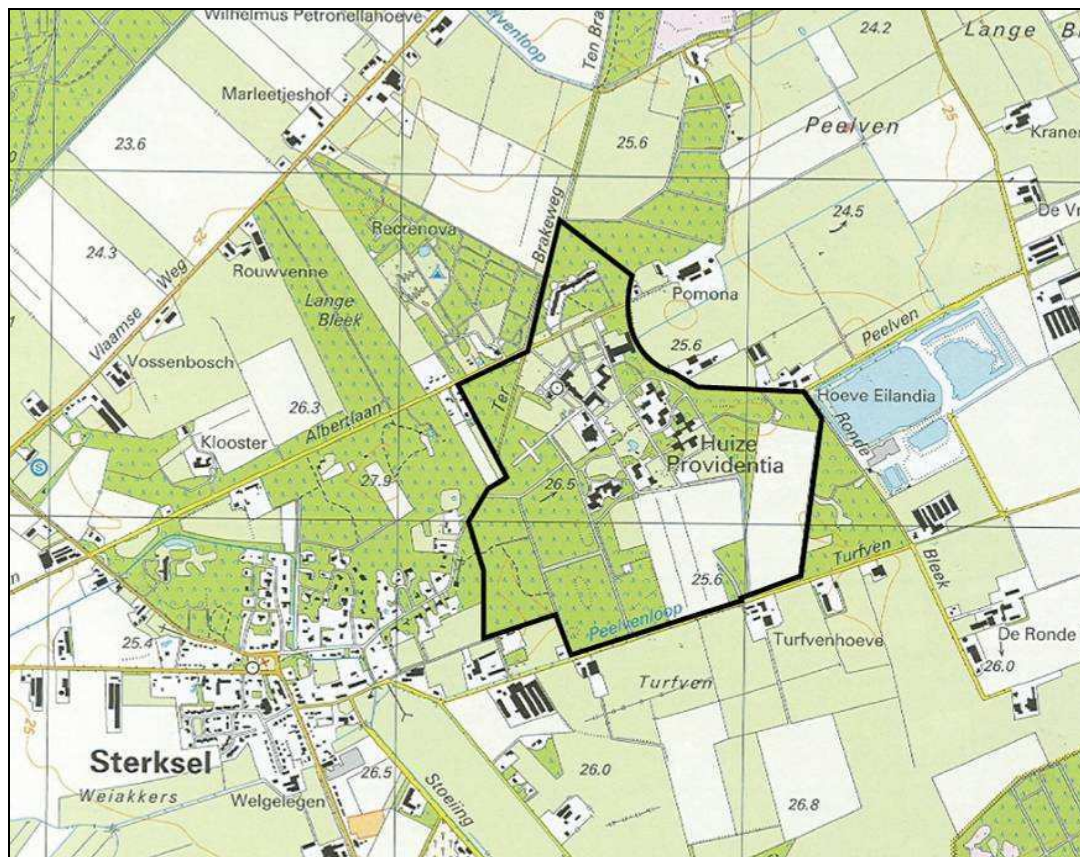
De provincie geeft aan dat het van groot belang is dat dit plan voor Providentia tot ontwikkeling komt. De provincie Noord Brabant geeft aan dat de ontwikkeling van het plan mede gefundeerd kan worden op provinciaal beleid in ontwikkeling inzake integratie stad – land.

In reactie op het ontwerp bestemmingsplan zijn een dertigtal zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot kleine aanpassingen en nadere onderbouwingen van het plan.

1.2. Ligging en afbakening van het plan

Providentia ligt in de nabijheid van de kern Sterksel. De Albertlaan is de belangrijkste route naar Providentia. Het plan betreft de eigendom van de Stichting Kempenhaeghe. De omvang van het plan is circa 75 hectare.

Onderstaand kaartje geeft ligging en omvang van het plan weer.

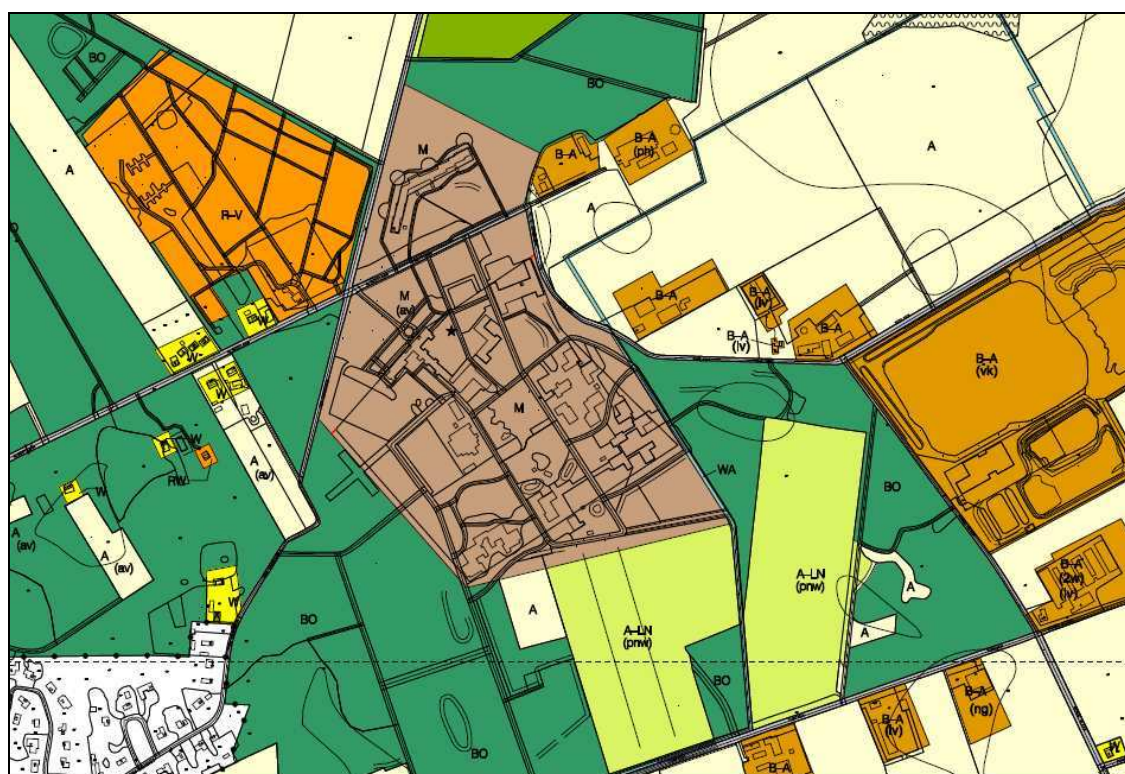


Ligging van het plan Providentia

1.3. Vigerend plan

Op 2 februari 2009 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied Heeze - Leende vastgesteld. In dit plan wordt voor het terrein Providentia volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie van dit terrein, omdat er voor gekozen is voor Providentia een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen. De definitieve begrenzing van de GHS op perceelsniveau en de afweging van alle bij de herstructurering betrokken belangen vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan "Providentia". Het terrein heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Heeze - Leende de bestemming "Maatschappelijk" (zorgcentrum met bijbehorende voorzieningen) met een maximale oppervlakte van 21.500 m2 binnen de bebouwingsvlakken. Het bestemmingsplan Buitengebied Heeze - Leende van 2 februari 2009 is inmiddels in werking getreden, maar er lopen nog een aantal beroepszaken.

Het bestemmingsplan Buitengebied Heeze - Leende van 2 februari 2009 vervangt het bestemmingsplan Buitengebied Oost, dat was vastgesteld op 24-03-1981. In dit plan was het terrein Providentia bestemd voor "epilepsiecentrum". De begrenzingen en de inhoud van de bestemming epilepsiecentrum zijn overgenomen in de bestemming maatschappelijk in het bestemmingsplan Buitengebied van 2009.



Bestemmingsplan Buitengebied Heeze – Leende van 2009 (fragment bestemmingsplankaart)

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan Providentia is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt gerefereerd aan vigerend beleid van gemeente en provincie.
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie geanalyseerd.
- Het plan wordt in hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 4.
- Het plan wordt in de hoofdstukken 5 en 6 onderbouwd op maatschappelijke, respectievelijk fysieke (ruimtelijk relevante) aspecten.
- In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten van het plan toegelicht.
- In hoofdstuk 8 en 9 worden respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. In hoofdstuk 9.1. is aangegeven hoe het vooroverleg in het plan is verwerkt, in 9.2 hoe het voorontwerp is aangepast en in 9.3 hoe het ontwerp is aangepast naar aanleiding van zienswijzen.

2. BELEID

2.1. Bovenlokaal beleid

2.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de nationale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Daarnaast is voor het plangebied het volgende van belang.

Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied

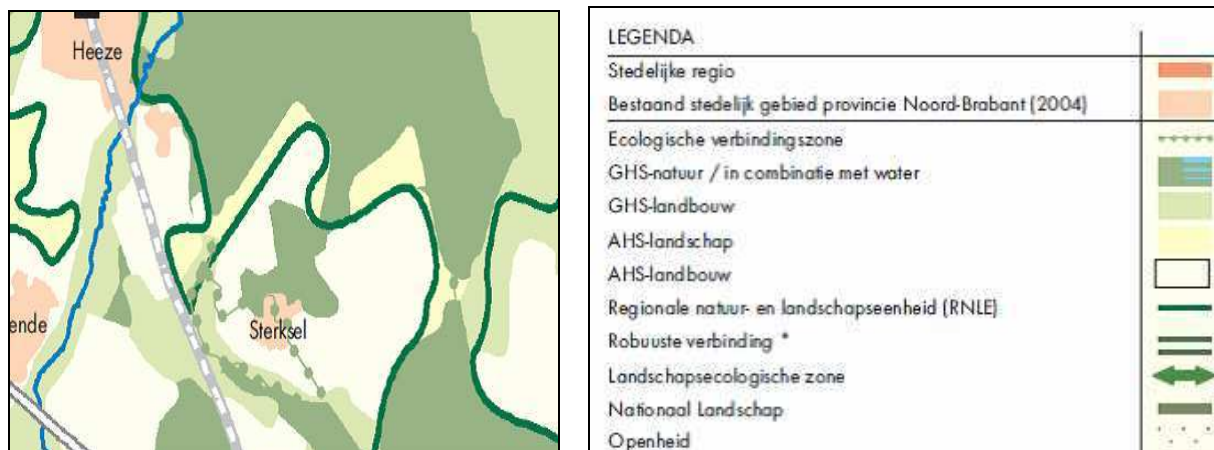
Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het rijk de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

2.1.2. Provinciaal Beleid

a. Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (2008)

De inwerkingtreding van de Wro is voor de provincie aanleiding geweest de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vast te stellen. Daarin zijn de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. Het gaat in hoofdzaak om bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw aan de visie is de Uitvoeringsagenda 2008-2009.

Het hoofdbelang van het provinciaal beleid is zuinig ruimtegebruik. Hiermee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een geconcentreerde wijze vorm te krijgen.



Interimstructuurvisie (fragment plankaart)

Het plangebied is voor een belangrijk deel gelegen binnen de Groene hoofdstructuur (GHS) natuur. De GHS is een samenhangend netwerk van alle Brabantse natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden. De provincie wil de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen.

Een toename van intensieve gebruiksfuncties waarbij sprake is van verstedelijking en/of verstening (wonen, bedrijvigheid en glastuinbouw) wordt niet wenselijk geacht in natuurgebieden met bijzondere natuurwaarden, die deel uitmaken van de GHS-natuur en in regionale natuur- en landschapseenheden. Voor die gebieden geldt het 'nee-principe'. Bij een toename van het stedelijk ruimtebeslag binnen de overige gebieden van de GHS-natuur, GHS-landbouw en AHS-landschap en bij de ontwikkeling van overige niet aan het buitengebied gebonden functies in de GHS en AHS-landschap, geldt het 'nee, tenzij-principe'.

b. Verordening Ruimte, fase 1 (2010)

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. De verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte, fase 1 is de Para-plunota ruimtelijke ordening komen te vervallen. De Verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied Providentia is in de Verordening Ruimte, fase 1 aangeduid als "gebied integratie stad-land". Op basis van de Verordening Ruimte zijn in deze gebieden stedelijke ontwikkelingen mogelijk.

Voorwaarde is dat sprake dient te zijn van een verantwoorde stedelijke ontwikkeling in samenhang met een groene landschapsontwikkeling. Daarnaast dient, indien nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, te worden aangetoond op welke wijze rekening wordt gehouden met gemaakte afspraken daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO). De aanwezige harde plancapaciteit van de gemeente dient daarbij betrokken te worden.

Voor toepassing van de verordening is een ontheffing van Gedeputeerde Staten noodzakelijk. Met de reactie op het vooroverleg heeft de provincie Noord Brabant ingestemd met het plan, op grond waarvan een nadere ontheffing niet meer noodzakelijk is.

Daarnaast zijn delen van het plangebied gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

Op basis van de verordening dient een bestemmingsplan te strekken tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Onder voorwaarden kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van gemeenten de begrenzing van de EHS wijzigen met toepassing van:

- het “nee-tenzij principe”, waarbij sprake moet zijn van een groot algemeen belang en het aantoonbaar ontbreken van alternatieven voor de voorgestelde ontwikkeling buiten de EHS;
- de saldobenadering, waarbij sprake is van een combinatie van activiteiten. Door de activiteiten in onderlinge samenhang te bekijken wordt de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS per saldo verbeterd. Eén van de voorwaarden voor toepassing van deze benadering is dat de activiteiten onderdeel uit moeten maken van een gebiedsvisie (bijvoorbeeld een structuurvisie);
- kleinschalige ingrepen.



Kaartbeeld (fragment) met in lichtgroen de EHS

De Verordening Ruimte fase 1 met daarin boven afgebeeld kaartje is een vervolg op de zogenaamde provinciale feitenkaart inzake GHS en RLNE. Aangezien het bestemmingsplan Providentia als voorontwerp en ontwerp is ontwikkeld voordat de Verordening van kracht was wordt in deze toelichting het plan Providentia gerelateerd aan de provinciale “feitenkaart” inzake de RNLE en de GHS. Inhoudelijk komen verordening en de voormalige feitenkaart geheel overeen.



RNLE (donker) en GHS (licht) op perceelsniveau

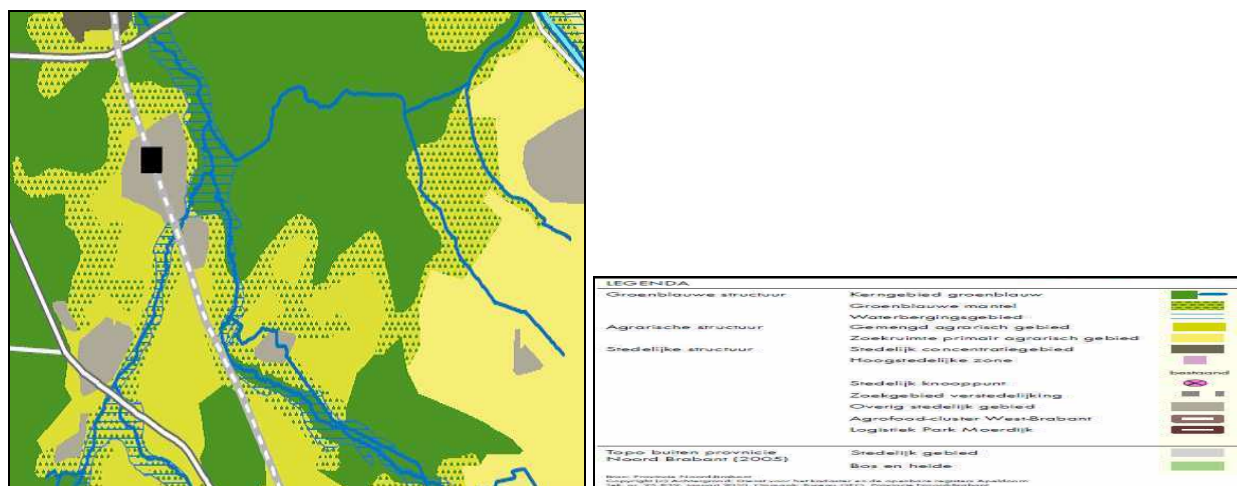
Tenslotte heeft Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 oktober 2010 de Verordening Ruimte aangepast, inhoudende een nieuwe begrenzing van de EHS naar aanleiding van het plan Providentia. Zie hoofdstuk 6.3. en bijlage 25.

c. Ontwerpstructuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Provincie Noord-Brabant heeft de Ontwerpstructuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De ontwerpstructuurvisie heeft met ingang van 22 maart 2010 tot en met 10 mei 2010 ter inzage gelegen. Naar verwachting zal de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in het najaar van 2010 worden vastgesteld.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik blijven toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wil de provincie nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor de planmatige stedelijke ontwikkelingen is daarvoor de rood-met-groenkoppeling het instrument (met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte, fase 2 wordt de rood-met-groenkoppeling vervangen door de landschapsinvesteringsregel).



Kaartbeeld ontwerp structuurvisie (fragment)

Het plangebied is grotendeel gelegen binnen de Groenblauwe structuur, subzone Groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

d. Verordening Ruimte, Fase 2 (2010)

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komt een aantal nieuwe onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de Ontwerpverordening Ruimte, fase 2 vastgesteld. De verordening ligt van 28 juni 2010 tot en met 9 augustus 2010 ter inzage. Naar verwachting zal de Verordening Ruimte, fase 2 in december 2010 worden vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening ruimte bevat instructieregels en rechtstreeks doorwerkende regels waarmee bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening dient te worden gehouden. Voor het plangebied is met name het volgende van belang.

De gebieden in het plangebied, die in de Verordening Ruimte, fase 1 nog niet waren aangeduid als EHS, zijn in de verordening Ruimte, fase 2 voorzien van de aanduiding Groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur.

Een bestemmingsplan waarin deze gebieden gelegen zijn, strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied in samenhang met de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Onder voorwaarden kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de gemeente de begrenzing van de gebieden wijzigen indien:

- hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt, of;
- door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel kennelijk niet langer zinvol is.

Daarnaast worden in de Verordening Ruimte, fase 2, de regels met betrekking tot het bouwen van woningen in het gebied Integratie stad- land aangepast op de volgende punten:

- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woningen dient verzekerd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar instrument;
- er mag geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- de provincie introduceert met de Verordening Ruimte, fase 2 de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 1.2.1. moeten gemeenten bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zorgdragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.
- er dient toepassing te worden gegeven aan de landschapsinvesteringsregel. Deze regel houdt in dat in het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk verzekerd is dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van de omgeving.

Ten tijde van de ontwikkeling en de vaststelling van het plan Providentia was de Verordening Ruimte fase 2 nog niet van kracht en is daarom ook geen expliciet uitgangspunt of toetsingskader voor het plan Providentia. Niettemin is via ambtelijk overleg zoveel mogelijk rekening gehouden met een inhoudelijke afstemming.

e. Mooi Brabant

Het bestuur van de provincie Noord Brabant heeft in het bestuursakkoord aangegeven Noord Brabant mooier te willen maken door te bezien hoe de verscheidenheid en ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Met het project Nieuw Dorps Bouwen, in het kader van Mooi Brabant, onderzoekt de provincie welke eigentijdse concepten (tendensen) bij kunnen dragen het versterken van de dorpse identiteit van Brabant. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op en rond bestaande (typisch Brabantse) kloostercomplexen is er daar één van.

In de beleidsontwikkeling van de provincie speelt de planinhoud en aanpak van Providentia een voorbeeldrol. Providentia is in juli 2008 aangewezen als voorbeeldproject in het kader van Nieuw dorps bouwen. De provincie Noord Brabant ondersteunt daarmee het project Providentia en onderstreept het belang en de kwaliteit van het plan voor Providentia.

De doelen van het beleid Mooi Brabant zijn inmiddels verwerkt in de Verordening Ruimte fase 1.

f. Reconstructieplan “Boven Dommel”

Het reconstructieplan “Boven Dommel” besteedt slechts beperkt aandacht aan de locatie Providentia. Providentia krijgt in dit plan een functie als stedelijk uitloopgebied, hetgeen impliceert dat hier extensieve recreatie wordt voorgestaan. Er wordt een openbaar toegankelijk bos voorgestaan.

Tevens blijkt ook een bescheiden ontwikkeling als landgoed tot de mogelijkheden te behoren.

Weliswaar besteedt het streekplan (en in het kielzog daarvan het regionaal uitwerkingsplan en reconstructieplan) weinig aandacht aan Providentia, doch inmiddels is de problematiek op het provinciehuis terdege onderkend en wordt ook intensief meegewerkt aan een duurzaam toekomstperspectief.

De reacties van zowel de directie ROH van 17 augustus 2006 als van de PPC van 6 september 2006 op de nota “Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst” (5 april 2005) geven hier blijk van. De reactie in het kader van het vooroverleg van de directie ROH van 2 juli 2009 onderstreept het belang en de kwaliteit van het plan Providentia.

2.1.3. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is voor het project Providentia met name van belang vanwege de afstemming van woningbouwprojecten in de regio. Naast een afstemming van projecten en toekenning van woningbouwproductie op gemeentelijk niveau tracht de SRE een sturing op regionaal niveau aan te brengen.

2.2. Lokaal beleid

2.2.1. Gemeentelijke structuurvisie

De gemeente Heeze - Leende heeft in december 1998 een voorontwerp structuurvisie plus ontwikkeld. Dit heeft echter niet geleid tot een daadwerkelijke vaststelling.

De gemeente Heeze – Leende heeft in maart 2005 structuurschetsen voor de kernen Leende en Sterksel vastgesteld.

In de diverse beleidsnota's worden vanuit verschillende optieken wel relaties gelegd met Providentia, doch de echte problematiek die hier speelt is niet daadwerkelijk aan de orde gekomen, hetgeen impliceert dat er ook geen gemeentelijk beleid – anders dan een conserverend bestemmingsplan – voor dit gebied voorhanden is.

In zijn vergadering van 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de eerste ideeën over Providentia. De raad heeft unaniem ingestemd met een ontwikkeling van Providentia en bij motie het college van Burgemeester en Wethouders opdracht gegeven dit plan voortvarend uit te voeren.

In nauwe samenwerking tussen de Stichting Kempenhaeghe en de gemeente Heeze - Leende is in april 2006 de nota "Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst" ontwikkeld. In deze nota wordt de problematiek onderkend en wordt in grote lijnen de ontwikkeling voor een nieuwe toekomst geschetst, waarin naast de bestaande bewoners een nieuwe groep bewoners in een nieuwe (aan Sterksel gerelateerde) dorpsstructuur een nieuw elan aan Providentia zal geven.

2.2.2. Gemeentelijke woonvisie

De raad heeft op 14 april 2008 de nota "Regie op wonen" vastgesteld als visie voor de periode na 26 mei 2009, het tijdstip waarop de Pilot "Bouwen binnen strakke contouren" eindigt. Deze visie is bedoeld om na het benutten van stedelijke inbreidingslocaties de woningbouwplanning voor de potentiële uitbreidingslocaties, zoals opgenomen in het provinciale uitwerkingsplan (De Bulders, Heeze en Breedvennen, Leende), vorm te geven.

Belangrijk beleidsuitgangspunt in de gemeentelijke woonvisie is het bouwen voor de bijzondere doelgroepen (ouderen, lage inkomens, starters en mensen met een zorgvraag), zodat deze een reële kans hebben op het vinden van een geschikte woning.

GS hebben zich blijkens een schriftelijke reactie op deze woonvisie in afwachting van een evaluatie van de Pilot en het beschikbaar komen van actuele woningbehoeftenprognoses in 2008 voorlopig op het standpunt gesteld dat het scenario "Basistaak" (35 woningen per jaar) past binnen het provinciale beleid.

De gemeentelijke woonvisie hanteert als uitgangspunt van beleid dat de te ontwikkelen harde plancapaciteit in het kader van de pilot niet van invloed is op de beleidsruimte voor Heeze-Leende tot 2020 voor de toename van de woningvoorraad.

Inmiddels zijn in november 2008 de actuele provinciale woningbehoeftenprognoses 2008 beschikbaar gekomen. Op grond van deze cijfers kan de huidige woningvoorraad tot 2020 nog toenemen tot 6355 woningen. Voor de lange termijn verwachting daarna indiceert de provinciale prognose een krimp (2030: 6260

woningen en 2040: 5745). In het kader van de evaluatie van de pilot hebben GS bij brieven van 25 september en 17 december 2008 ook aangegeven dat de mate waarin de woningvoorraad zich na 26 mei 2009 kan ontwikkelen ook bepaald wordt door de plancapaciteit die binnen de Pilot “Bouwen binnen strakke contouren” in het stedelijke gebied wordt gerealiseerd. Op grond van de recent vastgestelde uitvoeringsagenda voor de pilot is voor 26 mei 2009 nog harde plancapaciteit ontwikkeld voor ca 465 woningen.

Vaststaat op grond van de uitvoeringsagenda pilot en de huidige woningvoorraad dat de gemeente meer heeft gebouwd dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei op basis van migratiesaldo = 0 volgens de provinciale prognoses. Na beëindiging van de pilot worden gezamenlijk met de provincie de knelpunten geïnventariseerd en kunnen op basis van een concreet totaalprogramma en een fasering oplossingen worden gezocht.

Het bestemmingsplan Providentia gaat (naast huisvesting van circa 175 cliënten van Kempenhaeghe in circa 60 “woningen”) uit van de ontwikkeling van maximaal 240 reguliere woningen. De uitstraling en daarmee de aantrekkingskracht op nieuwe bewoners zal zowel lokaal, regionaal als bovenregionaal zijn.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord Brabant geeft in zijn schrijven van 2 juli 2009 (vooroverleg) aan dat de gemeente Heeze – Leende ligt in de landelijke regio en dus voor een migratiesaldo nul voor de eigen behoefte bouwt. Over plannen die zullen worden ontwikkeld na het einde van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” zijn bestuurlijke afspraken gemaakt. Uitbreidingsplannen na afloop van de pilot zijn slechts mogelijk als hiervoor daadwerkelijke behoefte bestaat en als deze regionaal zijn afgestemd.

Gedeputeerde Staten hebben (in de raadsvergadering van 2 maart 2009) toegezegd het te realiseren programma van Providentia als aanvullend te zien op de gemaakte afspraken in het kader van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren”, een en ander op basis van de status die het heeft gekregen in het project “Nieuw Dorps Bouwen”.

Het woningbouwprogramma voor Providentia ziet het college van Gedeputeerde Staten als een maatwerkafpraak. De afspraak met Provincie en SRE over regionale afstemming blijft van kracht. Fasering is van veel belang, opdat projecten elkaar niet beconcurreren.

Voor het plan betekent dit dat het in het plan opgenomen contingent van 240 woningen niet ten laste komt van gemeentelijk of regionaal contingent, doch als rechtstreeks door de provincie toegekend woningbouwcontingent mag worden beschouwd.

2.2.3. Gebiedsgerichte verkenning Heeze – Leende (integrale gebiedsvisie verkeer)

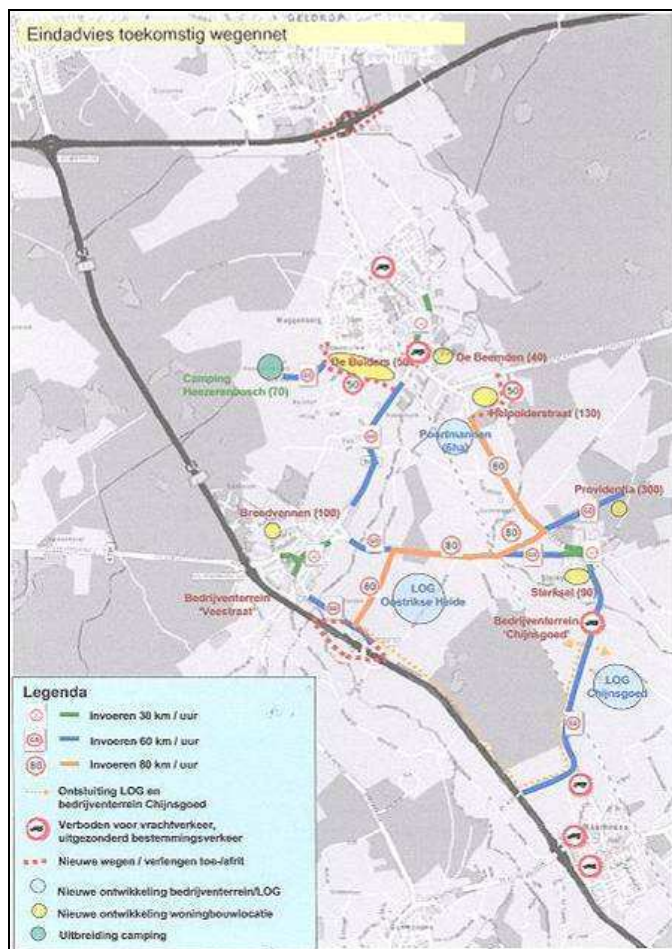
Door adviesbureau Arcadis is een gebiedsgerichte verkenning uitgevoerd, waarin de verkeersproblematiek in de gemeente Heeze- Leende wordt geanalyseerd en waarin oplossingsrichtingen worden aangedragen. In deze verkenning is de ontwikkeling van Providentia meegenomen.

Hieruit kan worden afgeleid dat:

- enerzijds de ontwikkeling van Providentia geen ingrijpende gevolgen voor de verkeersstructuur heeft,
- anderzijds dat de uitkomsten van de diverse verkeersmodellen geen invloed op de ontwikkeling van Providentia hebben.

De rapportage van Arcadis doet de aanbeveling de Albertlaan als 60 km weg te bestempelen.

De gebiedsgerichte verkenning is vervat in een rapport, dat door de gemeenteraad is vastgesteld in zijn vergadering van 10 maart 2008 en is daarmee een gemeentelijk beleidsstuk geworden. De resultaten van bedoelde verkenning vormen de basis voor een verdere haalbaarheidsstudie inzake verkeersontwikkelingen in de gemeente Heeze - Leende.



Verkeersstructuur Heeze- Leende

2.2.4. IDOP Sterksel

Het Integraal Dorps Ontwikkelings Plan (IDOP) Sterksel geeft een heldere visie op de gewenste ontwikkeling van het dorp Sterksel. Op zichzelf is het IDOP geen randvoorwaarde of uitgangspunt voor Providentia. Er ligt wel een stellig uitgangspunt om de functionaliteit van Sterksel en van Providentia zodanig op elkaar af te stemmen dat zij elkaar versterken en completeren.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE

3.1. Kaders van gemeente en provincie

In hoofdstuk 2 zijn de provinciale en gemeentelijke kaders waarbinnen een plan voor Providentia kan worden ontwikkeld weergegeven.

De provinciale directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving geeft in zijn schrijven van 2 juli 2009 (vooroverleg) aan dat in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota een globale zonering is neergelegd van gebieden die respectievelijk behoren tot de groene hoofdstructuur (GHS) en agrarische hoofdstructuur (AHS). De concrete begrenzing op perceelsniveau dient door de gemeente plaats te vinden, op grond van daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het bestemmingsplan geeft mede inhoud aan dit uitgangspunt. Zie hoofdstuk 4.3.1.

3.2. Relatie met Sterksel

Providentia ligt in de nabijheid van Sterksel, net buiten het dorp, maar in de onmiddellijke omgeving. Hembreed is de afstand ongeveer 1 kilometer. De verbondenheid met Sterksel is altijd sterk geweest, doch daarnaast is Providentia een op zichzelf staand instituut met een geheel eigen functie (woonplek voor gehandicapten) en met een geheel eigen, veilig, beschermd woon- en werkmilieu.

De nauwe band die bestaat met Sterksel kan zich door de ontwikkeling van Providentia verder ontplooiën. Over en weer zullen voorzieningen voor beide dorpen kunnen functioneren. Het draagvlak voor voorzieningen wordt substantieel vergroot. Het verenigingsleven kan nieuwe impulsen verkrijgen.

De initiatieven ter verbetering van het woon- en leefklimaat die in het kader van het IDOP Sterksel worden genomen en de initiatieven op de locatie Providentia gaan zeer goed samen en kunnen een elkaar aanvullende of versterkende betekenis hebben.

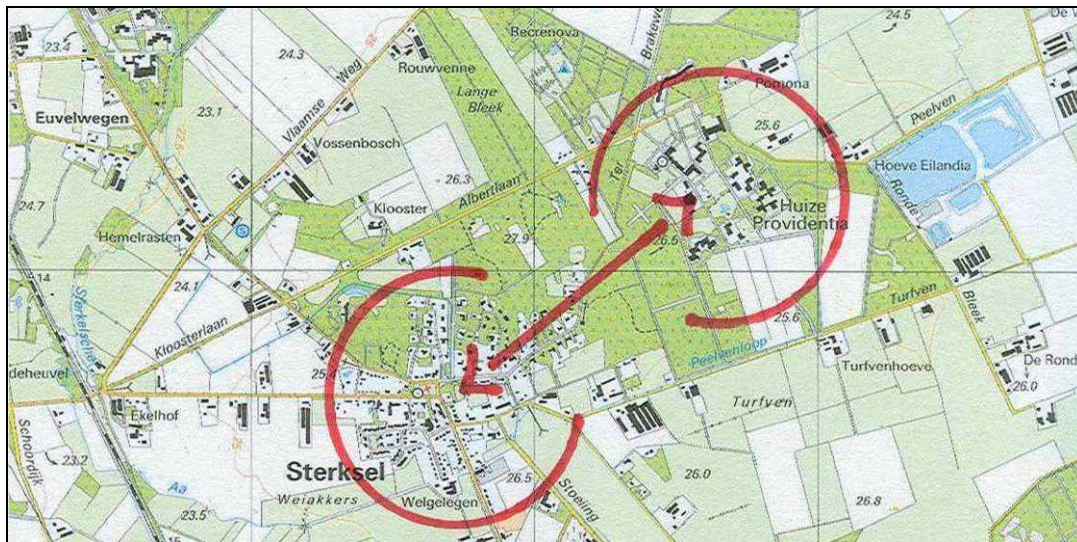
Het plan wil expliciet voorkomen dat Sterksel en Providentia elkaar zullen beconcurreren. Integendeel, de functionaliteiten in beide dorpen zullen zodanig op elkaar afgestemd worden, dat zij gezamenlijk een meerwaarde bieden voor zowel Sterksel als Providentia. Sterksel en Providentia moeten gezamenlijk gaan functioneren als een “duo dorp”, een geheel, waarin de te onderscheiden delen nauw op elkaar betrokken zijn.

Met de ontwikkeling van Providentia wordt derhalve de leefbaarheid in Sterksel ondersteund.

In ruimtelijk opzicht is er bij Providentia sprake van een eigen identiteit, een eigen sfeer en eigen structuur die gerelateerd zijn aan een ontwikkelingsgeschiedenis van bijna 100 jaar. Deze ruimtelijke eenheid dient wel nauw aan Sterksel gerelateerd te worden met een gemakkelijke, herkenbare, niet belastende en sociaal veilige route.

De aanwezigheid van het bos, respectievelijk de Groene Hoofd Structuur is een belemmering om een complete ruimtelijke eenheid van Providentia en Sterksel te maken.

De verbindingen met Sterksel zijn beperkt (zandweg; fietspad). Sterksel ligt echter zo nabij dat een goede uitwisseling aanwezig is en ook verder ontwikkeld kan worden.

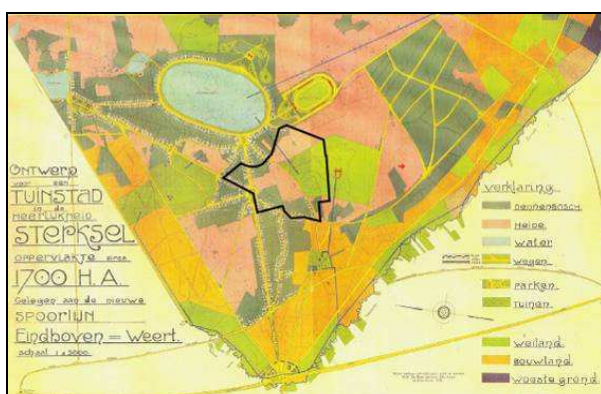


De relatie met Sterksel

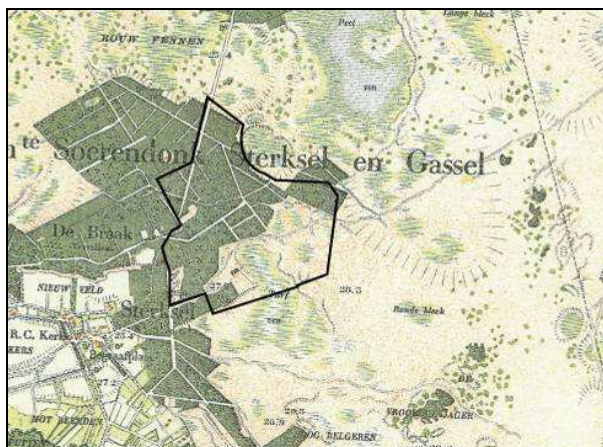
3.3. Ontwikkelingsgeschiedenis

Providentia ligt in een half open bosgebied. Dit bosgebied maakt onderdeel uit van een relatief jonge ontginning. Deze ontginning vond plaats in het begin van de vorige eeuw. Woeste gronden werden ontwikkeld tot landbouwgronden of tot productiebos.

In deze ontwikkeling heeft de ontwikkelingsmaatschappij Sterksel een interessante rol gespeeld. Denkend vanuit een groots opgezet plan voor een “tuinstad Sterksel” (nu zouden we zeggen een nieuw dorp Sterksel) heeft men de ontginning van de omgeving van Sterksel aangepakt. De lanenstructuur in de omgeving van Sterksel / Providentia en de aanwezigheid van bospercelen op de locatie Providentia zijn hier een nog tastbaar uitvloeisel van. Het klooster Providentia (gesticht omstreeks 1920) paste geheel in de toen opgezette structuur, die overigens nimmer verder is voltooid. Dit vanwege het faillissement van de toenmalige ontwikkelingsmaatschappij.



tuinstad Sterksel (omstreeks 1920)



situatie omstreeks 1900

In het gebied dat begin vorige eeuw volop in ontwikkeling was, is het klooster van de heilige St. Joseph gesticht, het huidige hoofdgebouw op het terrein van Providentia.

Dit klooster met daaraan toegevoegd de kapel en later ook nog de boerderij is vanaf de bouw in 1920 opvangcentrum voor epilepsiepatiënten geweest.

Het klooster met aansluitende gebouwen vormt een fraai en cultuurhistorisch waardevol gebouwenensemble.

In de jaren '70 van de 20^e eeuw zijn op het terrein van Providentia meerdere paviljoens gerealiseerd waar de bewoners van Providentia wonen en verzorgd worden.



Luchtfoto van Providentia

3.4. Karakteristiek van het terrein en de aanwezige kwaliteiten

De ruimtelijke kwaliteiten van Providentia vloeien voort uit de bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis:

- Kenmerkend zijn de grote lanen in de omgeving Sterksel; met name de Albertlaan is zeer bepalend.
- Het klooster en de kapel (gemeentelijk monument) en de daarmee samenhangende gebouwencomplexen (ontmoetingsruimte, boerderij en later toegevoegd de galerie) staan op een eigenzinnige manier aan de Albertlaan.
- Rondom het gebouwencomplex is er een fraaie opeenvolging van open ruimtes aanwezig. Deze open ruimtes zijn als het ware groene kamers in het bos.
- Er is sprake van een kenmerkende afwisseling tussen bos en groene kamers. Deze opbouw maakt het gebied hoogst interessant. Het bos bestaat uit overwegend jong ontginningsbos, veelal (monotoon) dennenbos.
- Het meest waardevol is het fraaie ensemble van de oudere gebouwen, de groene kamers, de lanen en het bos.
- Nabij het kloostercomplex ligt een kleine, landschappelijk zeer fraaie begraafplaats (onder andere Brits monumentaal oorlogskerkhof).
- In enkele boscomplexen nabij het klooster is in de jaren '70 een reeks gebouwen / paviljoens geplaatst: woongebouwen voor cliënten van Providentia. Zij bieden geen woonkwaliteiten van deze tijd en hebben geen enkele architectonische waarde. In de planvorming is sloop van deze gebouwen uitgangspunt.



analysekaartje



Foto – karakteristiek van Providentia

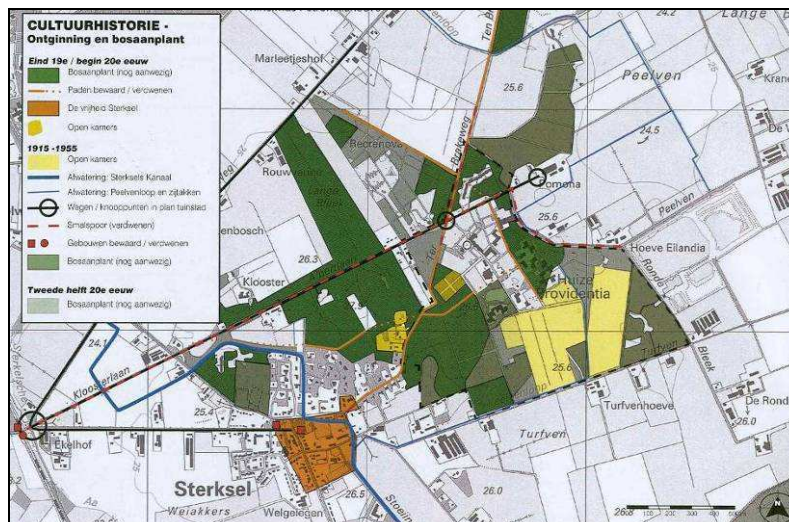
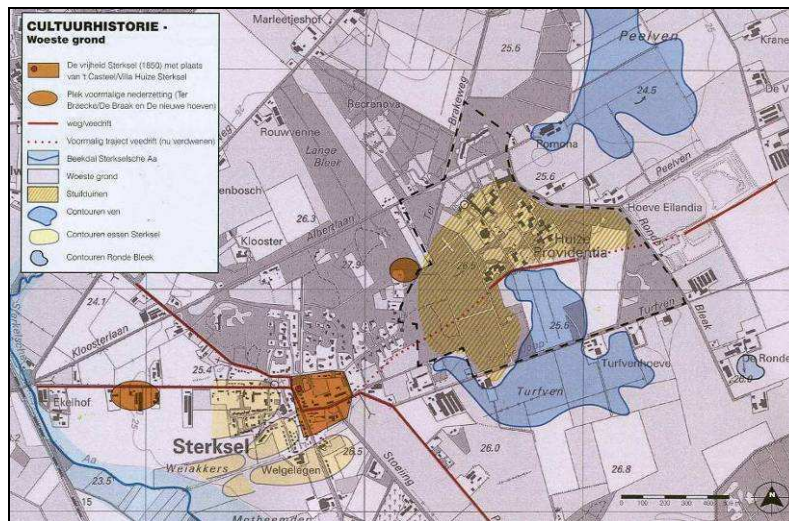


3.5. Waarderend onderzoek

De huidige waarden van het terrein zijn in beeld gebracht in de rapportage “Providentia, waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap” van Nieuwland Advies (februari 2007)

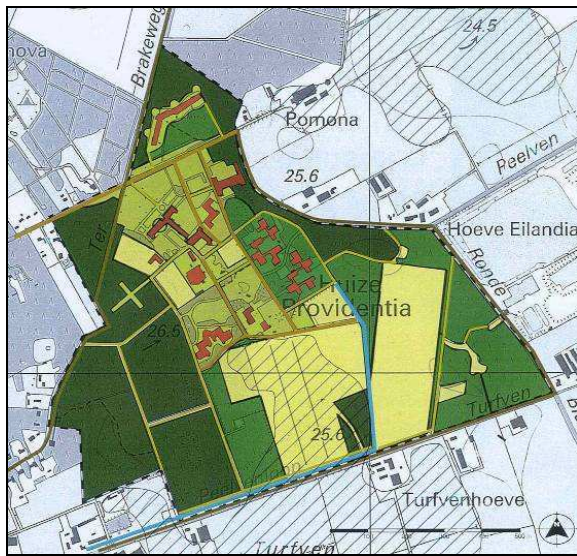
Uit dit onderzoek komt (in hoofdlijnen) het volgende beeld naar voren:

- Een deel van het terrein heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit wil overigens niet zeggen dat er ook feitelijk belangwekkende archeologische elementen aanwezig zijn (zie ook hoofdstuk 6.4)
- Het terrein kent een interessante ontwikkelingsgeschiedenis van woeste grond naar jong ontginningslandschap.



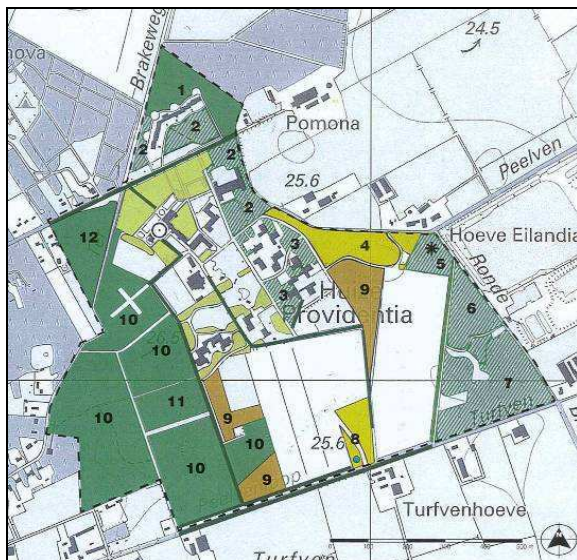
Ontwikkeling van woeste grond naar ontginningslandschap

- c. De landschappelijk ruimtelijke structuur is geanalyseerd, met als conclusie dat er een hoogst interessant patroon van beboste gebieden met daartussen open ruimten (groene kamers) is ontstaan. Het kloosterensemble en de groene kamers hangen nauw met elkaar samen.



landschappelijke opbouw

- d. De natuurwaarden in het gebied zijn slechts betrekkelijk. Er zijn relatief veel monofunctionele naaldbossen. Wel blijken er elementen met een hogere natuurwaarde aanwezig.



natuurwaarden

Voor een volledig inzicht in het waarderend onderzoek wordt verwezen naar de rapportage van Nieuwland van juli 2007.

Daarnaast geeft ook de toets inzake flora en fauna zoals beschreven in hoofdstuk 6.6. een goed beeld van de natuurwaarden van het gebied Providentia.

3.6. Het huidige functioneren

Het huidige Providentia bestaat uit een leefgemeenschap van ongeveer 200 epilepsiepatiënten. Zij wonen en werken in paviljoenachtige gebouwen die verspreid zijn over het terrein.

Deze paviljoens voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen die aan het wonen voor specifieke doelgroepen gesteld worden. Zij zullen alle worden gesloopt.



Op het terrein komen verder de volgende gebouwen / functies voor:

- Het kloostercomplex met daarin een “winkelstraat”, waarin diverse kleine winkeltjes, zoals een kapsalon en tevens medische voorzieningen, uitsluitend bestemd voor gebruik door de cliënten van Providentia. Ook is in het kloostergebouw een kinderdagverblijf gevestigd. Voor een deel staat het kloostergebouw leeg.
- Aansluitend aan het kloostercomplex staat er een kapel, uitstekend geschikt voor religieuze en ook voor culturele doeleinden.
- Aansluitend aan het kloostergebouw staat er een gebouwencomplex dat qua bouwstijl goed aansluit bij het klooster, met daarin voorzieningen waar de bewoners van Providentia elkaar en buitenstaanders / passanten kunnen ontmoeten (restaurant, café, zalen).
- Nabij het kloostercomplex staat de galerie, een plek waar kunstenaars en patiënten gezamenlijk werken en waar exposities van hoog niveau worden georganiseerd.
- Op het terrein staat een gebouw, met daarin een hoogwaardige uitrusting voor paramedische functies (fysiotherapie, ergotherapie, logopedie, et cetera).
- Op het terrein staat de boerderij, een gebouw uit de jaren '30 waarin een kinderboerderij is gevestigd.
- Op het terrein staat nog een schoolgebouw, momenteel in gebruik als activiteitscentrum.
- Voorlopig worden diverse ruimten (alsmede tijdelijke noodlokalen) gebruikt door de school de Berkenschutse.
- Specifiek is de aanwezigheid van een kleine begraafplaats.
- Nabij de entree van Providentia is een terreingedeelte in gebruik als heemtuin.
- Over het terrein loopt een langzaam verkeersroute (SRE knooppunt fietsroute).

Al deze voorzieningen zorgen, tezamen met het fraaie landschap, voor een aangenaam woonklimaat. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat de terugloop in bezetting en gebruik, het niet benutten en niet onderhouden van het gebied tot ernstige aantasting van genoemde kwaliteiten leidt.



3.7. Relatie met de directe omgeving

Afgezien van de directe relatie met Sterksel (hoofdstuk 3.1) kan nog een aantal relaties met de omgeving worden benoemd:

In de directe nabijheid, aan de Albertlaan is het “caravanpark Recrenova” gesitueerd. Camping en Providentia zullen ook in de toekomst goed naast elkaar kunnen voortbestaan.

Aan de oostzijde van de locatie Providentia, aan het Peelven, komen enkele boerderijen voor. Het plan voor Providentia beoogt geen invloed te hebben op het voortbestaan van deze bedrijven. Noch de bedrijfsvoering, noch de ontsluiting mag belemmerd worden door de ontwikkeling van Providentia.

De nabije ligging van deze boerderijen, de geurwetgeving, de verleende milieuvergunningen en de vigerende bestemmingen vergen een zorgvuldige afstemming.

Ook aan de zuidzijde van Providentia staan – op iets grotere afstand – enkele boerderijen aan het Turfven. Aan deze zijde is de invloed beperkter, doch ook hier geldt dat in het bestemmingsplan een zorgvuldige afstemming dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 6.10. gaat nader in op de milieu effecten van de omringende agrarische bedrijven.

Aan de Albertlaan en aan het Peelven staan enkele woningen. De betekenis van de aanwezigheid van deze woningen voor de planontwikkeling is uiterst gering.

Aan het Peelven ligt een waterplas (ontgronding, visvijver). De planopzet van Providentia wordt hierdoor niet beïnvloed.

Aan het einde van de Albertlaan staat een voormalige boerderij, nu woonhuis met een manege, de Discovery ranch. In ruimtelijk opzicht is dit gebouw – aan het einde van de Albertlaan – van betekenis. Verder geldt dat ook ten opzichte van dit gebouw of deze voorziening de relatie vanuit Providentia gering is.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Uitgangspunten voor de planopzet

4.1.1. Maatschappelijke uitgangspunten

Het centrale doel van de herontwikkeling van Providentia is een nieuwe leefgemeenschap te ontwikkelen. In deze leefgemeenschap ontstaan er kansen voor de cliënten van Kempenhaeghe opgenomen te worden in een samenleving. Zij zullen zich hier kunnen ontplooien, zich veilig en geborgen voelen en de dagelijkse activiteiten van een klein dorp kunnen ervaren.

Dit beeld van een leefgemeenschap stelt voorwaarden aan nieuwe bewoners. Kiezen voor Providentia is niet een “zomaar keuze” voor een mooie woning of een mooie woonwijk.

Kiezen voor wonen op Providentia veronderstelt een maatschappelijke betrokkenheid, respect voor de (gehandicapte) medemens, aandacht voor de natuur, voor landschap, voor duurzaamheid.

Voor het planconcept impliceert deze maatschappelijke doelstelling enkele uitgangspunten:

- Er zal sprake zijn van een woonvorm, waarin cliënten van Providentia en nieuwe bewoners in een zekere mate gemengd zullen wonen.
- Er zal een ruimtelijk concept ontwikkeld worden waarin - vanwege de ruimtelijke structuur - zich kansen op ontmoeting en op betrokkenheid voordoen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van duidelijke plekken en van een betrokkenheid van woningen en buurtjes op deze plekken.
- Het plan zal tamelijk compact moeten zijn, om daarmee betrokkenheid te bevorderen, echter niet zo compact dat je elkaar niet meer kunt ontlopen.
- Providentia kent momenteel een reeks kleinschalige voorzieningen (kapel, medische voorzieningen, sportzaal, galerie, horeca, kleine winkeltjes, fietsenmaker, school, kinderopvang, boerderij, et cetera). Handhaving van deze voorzieningen en waar mogelijk een verdere uitbouw is van belang voor de levendigheid in het plan en voor de beleving van de cliënten van Providentia en ook voor de nieuwe bewoners.
- Uiteraard zal bij uitbouw van de voorzieningen en vormen van werkgelegenheid de dorpse, landelijke kleinschaligheid voorop staan.
- Aangezien het leefconcept een duidelijke betrokkenheid bij de natuur veronderstelt, is beleving van de natuur een belangrijk item.

Providentia zal een herkenbare eenheid gaan vormen, waarin patiënten en anderen een gezamenlijke leefgemeenschap gaan vormen. Dit is echter beslist geen gesloten eenheid. Er worden zoveel mogelijk relaties naar de omgeving gelegd:

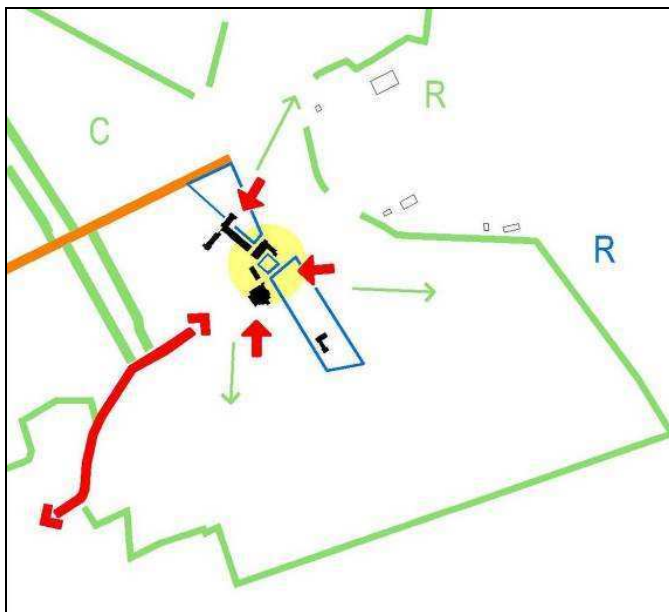
- Met Sterksel wordt een twee - eenheid (een duo dorp) nagestreefd. Met name op het sociale vlak kunnen beide veel voor elkaar betekenen. Op het functionele vlak wordt ernaar gestreefd dat functies elkaar zullen aanvullen. Voorbeelden hiervan zijn de school en de winkel in Sterksel enerzijds en de medische / zorgvoorzieningen op Providentia anderzijds.
- Er wordt niet een gesloten dorp voorgesteld, maar er wordt een vanzelfsprekende interactie met de omgeving nagestreefd. Bestaande woningen, recreatiebedrijf en boerenbedrijven moeten zich op

- een vanzelfsprekende manier verhouden tot Providentia. Tezamen met wandelmogelijkheden, sportvoorzieningen, et cetera op Providentia kunnen zij voor een interessante leefomgeving zorgen.
- Providentia kan een positieve invloed hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving.

De leefgemeenschap Providentia wordt niet opgezet als een elitaire gemeenschap of een typische ouderengemeenschap. Integendeel, er zal plaats zijn voor jong en oud, voor rijk en arm.

Dat hier naar alle waarschijnlijkheid een relatief groot aantal ouderen gaat wonen spreekt voor zich, gelet op de ligging en gelet op de medische infrastructuur. Het wordt echter niet een expliciet ouderendorp, het wordt ook geen zorginstituut (hoewel de aanwezige zorg uitstekend benut kan worden). Het wordt een open leefgemeenschap.

Het marktonderzoek dat Motivaction heeft uitgevoerd geeft aan dat er een duidelijke belangstelling van nieuwe bewoners te verwachten is en dat deze bewoners overwegend gekenmerkt kunnen worden als traditioneel en / of idealistisch. Hoofdstuk 5 en hoofdstuk 8 gaan hier nader op in.



maatschappelijke aanknopingspunten

Bovenstaand plaatje is een ruimtelijke illustratie van een op elkaar (naar binnen) en op de omgeving (naar buiten) betrokken samenleving.

4.1.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Providentia kent bijzondere ruimtelijke kwaliteiten:

- Enerzijds is dit het fraaie ensemble van het kloostercomplex en de landschappelijke opbouw van groene kamers rondom dit complex. Deze specifieke (cultuurhistorische / landschappelijke) kwaliteit is het belangrijkste aanknopingspunt in de opbouw van het plan.
- Anderzijds is dit de aanwezigheid van een (betrekkelijk) waardevolle landschappelijke en natuurlijke structuur.
Deze landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten dienen zo veel mogelijk gerespecteerd en beschermd te worden.
- Daarnaast zijn de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten juist ook aanleiding om een specifiek woonmilieu tot stand te brengen.

In de planopzet betekent dit het volgende:

- a. Het kloostercomplex (met zijn karakteristieke vormgeving en bijzondere functie) is en blijft het centrale element in het plan. Het klooster krijgt een nieuwe functie, waarmee ook het voortbestaan gewaarborgd is.
- b. Er wordt een opbouw van “groene kamers” rondom het kloostergebouw ontwikkeld met de volgende kenmerken:
 - De nieuwe ruimten (groene kamers) sluiten aan op de bestaande ruimten.
 - De groene ruimten zijn gegroepeerd rondom het kloostercomplex en hebben steeds een bijzondere betekenis: entreeruimte, ontmoetingsruimte, centrale groenvoorziening, et cetera.
 - Naar buiten worden de open ruimten steeds groter.
 - Met de opbouw van de open ruimten worden tevens relaties (vista's) met het omringende landschap gelegd.
 - De aldus gevormde opbouw van kloostercomplex en groene kamers in een bosomgeving heeft nadrukkelijke kenmerken van een landgoedconcept.
- c. In de directe omgeving van het kloostercomplex zullen de meer stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd. Meer naar de randen van het gebied liggen de groene waarden (landschap en natuur). In deze zones zal het accent meer op behoud van aanwezige waarden liggen.
Overigens geldt voor het gehele gebied dat groene kwaliteiten leidend zijn voor de planopzet. Zo geldt ook voor het hele gebied dat beleving van deze kwaliteiten (bijvoorbeeld door een kleinschalige voetpadenstructuur) mogelijk moet zijn.
- d. De Ecologische Hoofd Structuur moet op grond van de (rijks)Nota Ruimte in het bestemmingsplan worden uitgewerkt en vastgelegd. In het bestemmingsplan Providentia wordt dan ook duidelijk gemaakt welke gebieden tot de EHS gerekend worden.
Begrenzing en inrichting vindt plaats overeenkomstig de uitgangspunten van de provinciale Verordening Ruimte.

In de opbouw van het ruimtelijk concept is vooral gezocht naar een (cultuurhistorisch en landschappelijk geïnspireerde) eigenheid. Daarnaast wordt uiteraard ingespeeld op specifieke waarden van het gebied. Het waarderend onderzoek (zie 2.3) geeft daarbij vele handvatten.

Providentia ligt in de onmiddellijke omgeving van Sterksel en zal in functioneel en maatschappelijk opzicht een duidelijke relatie met Sterksel krijgen. In ruimtelijk opzicht biedt het “landgoedconcept” vooral een eigenzinnig geheel, dat in zekere zin juist los ligt van Sterksel.

Het huidige Providentia ligt midden in het bos, ligt daarmee tamelijk geïsoleerd en is nogal naar binnen gericht. De relatie met de omgeving is in ruimtelijk opzicht dan ook beperkt.

Ook het nieuwe Providentia verkrijgt een deel van deze kenmerken: het krijgt een eigen identiteit, staat in ruimtelijk opzicht op zichzelf en ligt ook enigszins verscholen in het bos. De ruimtelijke invloed op de omgeving blijft daardoor ook tamelijk beperkt.

Tegelijkertijd dient het plan duidelijke relaties naar de omgeving te leggen: een ruimtelijke verantwoorde en sociaal veilige route naar Sterksel, een duidelijke interactie met het landschap.

Daarmee wordt voor de bewoners (zowel oude als nieuwe) enerzijds een overzichtelijk, beschut en veilig woongebied gecreëerd en vindt anderzijds toch een duidelijke inbedding in de omgeving plaats.

Het terrein Providentia kent (als gevolg van de ontwikkelingsgeschiedenis) interessante overgangen naar het landschap. Aan de oostzijde van het gebied is dit een komvormig lager gelegen gebied, aan de zuidzijde is dit een lager gelegen agrarisch gebied, met daarin een systeem van waterafvoer. Met name de natte component aan de zuidzijde van het project kan aanleiding zijn tot natuurontwikkeling.



ruimtelijke aanknopingspunten

Bovenstaand plaatje is een illustratie van een opbouw, gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorische motieven.

4.2. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen

Het plan wordt gekenmerkt door een opbouw in lagen.

De basis is een ruimtelijke structuur waarin een afwisseling tussen beboste gebieden en open ruimtes (groene kamers) plaatsvindt. Deze opbouw van (groene) massa en (groene) ruimte is zeer vanuit landschappelijke en cultuurhistorische motieven ontwikkeld.

Rondom het klooster zijn de groene ruimten ontwikkeld, met elk hun eigen betekenis: entreeplek, grote centrale ruimte, vista naar het buitengebied, et cetera.

Gebaseerd op de aldus geschetste ruimtelijke opbouw is er een dorpsstructuur ontwikkeld waarin een centraal gedeelte met daarin de monumentale gebouwen en de voorzieningen.

Rondom dit centrum zijn – wederom gebaseerd op het ruimtelijk patroon van groene kamers – woonbuurten aangegeven. Deze hebben alle een duidelijke relatie met de centrale voorzieningen, deze zijn alle nadrukkelijk gesitueerd in het ruimtelijk patroon en daardoor hebben zij ook alle een duidelijke relatie met het landschap.

Naar buiten toe wisselen de boscomplexen zich af met grotere open groene ruimten. Daar waar het contact ontstaat van dorpsstructuur met dit landschappelijk gegeven worden interessante overgangen en verbanden gecreëerd. Dit gebeurt door een paar uitlopers van de bebouwing in het landschap op te nemen en ook door (op een wijze die refereert aan een landgoedconcept) op de rand van de grotere open ruimten enkele markante gebouwen (rurale villa's) te situeren.

De geprojecteerde woonbuurten staan voor een belangrijk deel op locaties waar nu de (te slopen) woonpaviljoens staan. Deze locaties worden gekenmerkt door een rijke afwisseling van bebouwing en bos, respectievelijk bomen. Het plan beoogt de sfeer van wonen in het bos in de diverse buurten zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk zelfs uit te bouwen.

Binnen de woonbuurten zal een gevarieerde bebouwing ontstaan:

- Allereerst zal er een menging van woningen ten behoeve van patiënten en nieuwe bewoners gecreëerd worden. Daarbij zal ook een duidelijke sturing worden aangegeven omdat sommige groepen patiënten behoefte hebben aan een rustige woonsituatie en dus “in de luwte van het plan” gesitueerd zullen moeten worden.
Een en ander wordt afgedwongen door in de regels duidelijk aan te geven dat per deelgebied er een substantieel aantal (minimaal en maximaal) zorgeenheden wordt gerealiseerd.
- De nieuw te bouwen woningen zullen een grote variëteit kennen aan grootte, prijsniveau en verschijningsvorm. Er zullen zowel vrijstaande als geschakelde woningen worden ontwikkeld, waarbij ook een (beperkt) deel als appartement kan worden uitgevoerd.
- In de woningdifferentiatie wordt de gemeentelijke woonvisie “Regie op wonen” als leidraad aangehouden. Afspraken met provincie en SRE zijn verder bepalend voor het woningbouwprogramma. Zie ook hoofdstuk 8.
- De woonbuurten worden gekenmerkt door groen en ruimte.
- Binnen de woonbuurten zullen, conform standaard gemeentelijk beleid, ook diverse vormen van aan huis gebonden werkgelegenheid kunnen worden ontwikkeld.

Meer naar buiten bevinden zich de kleinere en grotere boscomplexen. Weliswaar worden ter wille van het specifieke concept in de bestaande structuur soms kleine ingrepen gedaan, doch deze worden zeer ruimschoots gecompenseerd.

Daarmee ontstaat er een structuur van relatief grote bospercelen die worden afgewisseld met open natuurgebieden. De huidige agrarische functie van delen van het plangebied vervalt, zij het dat de open natuurgebieden wel een extensief agrarisch beheer zouden kunnen verkrijgen.

Het plan gaat uit van een nadrukkelijke bescherming van dit bos- en natuurgebied.

Tegelijkertijd streeft het plan ook een interactie tussen woongebied en natuurgebied na. Dit gebeurt door de beleving van bos en natuur in het woongebied heel groot te maken en ook door extensief te gebruiken recreatieve paden door bos en natuur aan te leggen.

Parallel aan het bestemmingsplan zal een landschapsinrichting- en beheerplan worden ontwikkeld waarin een duidelijke kwaliteitsslag voor het bos aan de orde zal komen. Daarbij zullen bestaande kwaliteiten uitgangspunt zijn, doch tegelijkertijd zullen de nu verpauperde of zeer monotone naaldboscomplexen worden opgewaardeerd tot een veel gevarieerder en rijker natuurlijk (loofbomen)bos.

Het plan wordt ontsloten via de Albertlaan. Vanaf deze laan voert een overzichtelijke (en met de ruimtelijke opbouw samenhangend) wegenpatroon het plan in. Binnen het plangebied wordt een autoluw milieu nagestreefd.

Er ligt een duidelijke relatie met Sterksel via de Ten Brakeweg. Vanwege het specifieke karakter van deze laan is deze route alleen bedoeld voor langzaam verkeer en tegelijkertijd als ontsnappingsroute in bijzondere gevallen (calamiteitenroute).

De beelden op de volgende pagina illustreren het ontwerpproces: a. analyse b. uitbouwen van het landschappelijk raamwerk c. stedenbouwkundige inpassing



a. analyse



b. landschappelijk raamwerk



c. stedenbouwkundige inpassing

4.3. Toelichting op onderdelen

4.3.1. Ontwikkeling van bos en natuur

a. Algemeen

Het plan stelt zich ten doel met een grote zorgvuldigheid om te gaan met natuur en landschap en naast de ontwikkeling van de leefgemeenschap Providentia ook een belangrijke kwaliteitsslag in natuur en landschap te maken.

Bijgaand kaartje “ontwikkeling bos en natuur” laat zien hoe het overgrote deel van het bestaande bos gehandhaafd wordt. Handhaving impliceert dat er een kwaliteitsslag zal worden gerealiseerd. Bestaande lanen worden gehandhaafd.

Het plan Providentia volgt het principe dat de GHS (ofwel de EHS) wordt gerespecteerd. Echter moet er op één plek een ingreep gepleegd worden.

Dit gaat om de route naar Sterksel. Het is van het uiterste belang dat Providentia niet een geïsoleerde ontwikkeling wordt doch dat er een goede relatie met Sterksel ontstaat. Dankzij die relatie kunnen Providentia en Sterksel in onderlinge wisselwerking functioneren. Dit heeft vele aspecten in zich, bijvoorbeeld dat kinderen vanuit Providentia op een veilige manier naar school kunnen lopen of fietsen.

De wijze waarop die relatie tot stand komt moet ruimtelijk vanzelfsprekend zijn en vooral sociaal veilig zijn. Dat betekent dat er langs die route gewoond moet worden, de route verlicht is, op de route als vanzelfsprekend andere mensen te bereiken zijn.

Vanuit het aspect van sociale veiligheid is een zo continu mogelijke reeks woningen langs de route naar Sterksel van belang. Vanwege ecologische waarden is dit niet een gesloten reeks, maar blijft een natuurlijke dooradering met uitwisselingsmogelijkheden voor diverse diersoorten aanwezig.

De afweging dan wel het samenspel van sociale veiligheid en natuurwaarden heeft geleid tot een eenvoudige en smalle route (grotendeels voor langzaam verkeer) met daarlangs drie los staande blokjes van elk 2 woningen.

Het verlies aan bos zal conform de daartoe geldende regelgeving met een factor 1,66 en met een vergelijkbare kwaliteit gecompenseerd worden. De ingreep in de GHS ten gevolge van de route naar Sterksel is 0,8 hectare, hetgeen met ten minste 1,3 hectare bos gecompenseerd zal worden.

Afgezien van deze noodzakelijke (respectievelijk maatschappelijk zwaarwegende) ingreep langs de route naar Sterksel wordt het bos / de natuur / de GHS geheel gerespecteerd. Bovendien wordt in kwalitatieve zin en in kwantitatieve zin een belangrijke winst geboekt.

Het natuurcompensatieplan (Nieuwland, september 2009) maakt dit inzichtelijk.

Kwantitatief betekent het plan Providentia voor bos en natuur het volgende::

- verlies aan bos / GHS circa 0,8 hectare (veroorzaakt door de route naar Sterksel)
- winst aan bos circa 4,1 hectare (dit is inclusief de compensatie van 1,3 hectare die nodig is vanwege de route naar Sterksel)
- winst overig natuurgebied circa 10,5 hectare

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de nieuwe boscomplexen veel robuuster zijn dan de bestaande – (soms zeer smalle) stroken bos. De landschappelijke en natuurlijke betekenis van deze complexen neemt daardoor aanzienlijk toe.

Tenslotte is ook het gegeven dat bestaand landbouwgebied wordt omgezet in (open) natuurgebied van veel belang. In het zuidelijk plandeel ontstaat daardoor een groot samenhangend bos- en natuurgebied. Dit levert (naast ruimtelijke / landschappelijke kwaliteiten) een substantiële winst aan natuurkwaliteiten op.

Voor het bos- en natuurgebied zal een inrichting- en beheerplan worden opgesteld dat uitgaat van de principes die gebruikt zijn in de Regeling Geïntegreerd Bosbeheer van de provincie Noord Brabant.

Specifiek voor Providentia zijn daarbij de volgende aspecten:

- De kwalitatief minder waardevolle boscomplexen zullen worden opgewaardeerd door zorgvuldig te selecteren gedeelten van het eenzijdige grove dennenbos te vervangen door een veel gevarieerder en rijker loofbomenbos.
- In het bos zal een zonering worden aangebracht, die impliceert dat er langs de randen extensief recreatief gebruik (wandelpaden) kan plaatsvinden, doch dat er daarnaast, meer centraal in het bos, verscholen en voor de mens ontoegankelijke gebieden worden gecreëerd. Op deze stille plekken kan de natuur maximaal tot ontplooiing komen.



Ontwikkeling bos en natuur

De bestaande waardevolle bomen in de woongebieden zullen zoveel mogelijk ingepast worden. Uiteraard zal dit niet voor alle bomen kunnen gelden. Bij het verlenen van een kapvergunning zal en detail worden becijferd om hoeveel bomen dit gaat en zal ook en detail worden aangetoond dat deze binnen de aange-
wezen nieuwe bosaanplant ruimschoots gecompenseerd worden.

De kwaliteitswinst die geboekt wordt inzake natuur en landschap moet niet alleen afgezet worden tegen de huidige situatie, maar ook tegen een scenario waarin de voorgenomen ontwikkeling niet zou plaatsvinden. Deze zogenaamde 0 – variant zou een verpaupering van het terrein inhouden.

Een onderzoek naar flora en fauna en de betekenis hiervan voor de planvorming is opgenomen in hoofdstuk 6.

b. Rood voor groen

Met de realisatie van het plan wordt een kwaliteitsslag voor natuur en landschap doorgevoerd. Hiermee moet het plan voldoen aan de principes die bij rood – voor – groen - projecten horen.

De nieuwe natuur moet een relevante omvang hebben en moet bij voorkeur aansluiten op bestaande natuurgebieden.

Het bosgebied van Providentia wordt uitgebreid, de samenhang wordt versterkt en samen met de open heischrale terreinen en de voedselarme watermilieus vormt het een aanvulling op de natuur van de Stra-
brechtse heide.

Het project moet het recreatief netwerk versterken.

De nieuwe natuur is – net als het hele terrein van Providentia - openbaar toegankelijk. Bij de inrichting worden fiets- en wandelroutes aangelegd.

Het terrein dient eenheid, uniciteit en allure uit te stralen en de landschappelijke identiteit te versterken.

In het stedenbouwkundig plan zijn de lanen en kloostergebouwen van het oude Providentia als karakteristiek uitgangspunt en middelpunt opgenomen. Dit is onderbouwd vanuit cultuurhistorisch onderzoek (Nieuw-
land 2007). Vanuit een duidelijk centrum en een centrale open ruimte is het project - via lanen en open ruimtes - met het omringende open landschap (en met Sterksel) verbonden.

Op diverse plaatsen zorgt markante bebouwing voor de nodige allure. Hiermee wordt enerzijds het centrum van het project benadrukt en anderzijds de positie in het landschap afgebakend.

Het saldo van het gehele project moet voor natuur en landschap positief zijn.

Het project is compact opgezet. Daarmee blijven storende effecten – in verband met verkeerstromen, onrust, licht en dergelijke – beperkt.

Dankzij de compacte opzet komt het grootste deel van het terrein vrij voor de ontwikkeling tot een samenhangend natuurgebied. Een extra bijdrage is in dit opzicht de omvorming van de akkers tot natuur (heischraal grasland en bos).

c. Versterking van natuur en landschap op Providentia

De versterking van de natuurwaarden op Providentia maakt deel uit van het ontwikkelingsplan. Het doel is daarbij aan te sluiten op de natuurwaarden van de Strabrechtse Heide en omgeving.

Voor de uitwerking hiervan zijn de aanbevelingen uit de toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving (Nieuwland 2008) richtinggevend.

Het gaat om de volgende maatregelen:

- verhogen van de natuurwaarde en de samenhang van de bossen van Providentia
- omvormen van akkers in (hei)schrale graslanden
- herstellen en uitbreiden van voedselarme watermilieus

Daarnaast wordt bij de inrichting van het terrein aandacht besteed aan de lokaal aanwezige (beschermde) soorten.

Verhoging van de natuurwaarde en de samenhang van de bossen van Providentia

In de bossen worden de principes van het 'integraal bosbeheer' doorgevoerd (aanmelding bij de provinciale regeling geïntegreerd bosbeheer). Om de natuurlijke processen optimaal ruimte te geven worden een beheerplan en werkplannen opgesteld. Voor een goede ontwikkeling van het Grove dennen - eikenbos wordt de opslag van Bospest en Esdoorn tegengegaan.

In de brandgangen wordt een breedte van ongeveer 20 meter aangehouden, gericht op geleidelijke overgangen en het ontwikkelen van ruigtevegetaties met gras en heide. De inrichting en het beheer zijn afhankelijk van de positie ten opzichte van de zon. Een belangrijke beheermaatregel is het (deels) verwijderen van braam (1x per 2 of 3 jaar).

De oostelijke en vooral de noordwestelijke rand van het terrein zijn belangrijk voor de vorming van een samenhangend geheel van het bosgebied op Providentia. Het opheffen van de bebouwing ten noorden van de Albertlaan en het uitbreiden van het bosareaal vormen in dit opzicht een grote bijdrage.

Omvormen van akkers in (hei)schrale graslanden

In de twee open ruimtes aan de zuidzijde van het terrein wordt een verschralingbeheer met maïs en winter-tarwe ingezet, richting heischraal grasland (en misschien op lange termijn heide). Indien nodig wordt de voedselrijkdom in de bouwvoor beperkt en worden eventueel aanvullende maatregelen getroffen voor verschraling.

Binnen de open ruimte wordt een variatie aangebracht door enkele poelen (zie hieronder) en door het behoud van de bestaande greppels. Doelsoorten zijn hier o.a. zandblauwtje, struikheide en hazelworm. Bij het beheer kunnen schapen worden ingezet.

De twee open ruimtes houden een open schakel van ongeveer 35 meter breed.

Herstellen uitbreiden van voedselarme watermilieus

De bestaande geëutrofiëerde poel in het bosje langs de Peelvenloop wordt uitgebaggerd en in de oeverzones (10 tot 15 meter) vrijgesteld van boombeplanting.

Aan deze bestaande poel worden nog twee nieuwe poelen toegevoegd. De eerste iets westelijker langs de Peelvenloop, de tweede in de schakel tussen de twee grote open ruimtes.

Belangrijke doelsoort is de Heikikker.

Overige maatregelen

In het plan worden mitigerende maatregelen opgenomen, zoals:

- het behouden van verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels,
- het behouden en verbeteren van vliegroutes voor vleermuizen (laanbeplantingen); eventueel aanbrengen van afschermdende beplantingen tussen gebouwen en vliegroutes,
- verlichting afgekeerd houden van vleermuisvliegroutes.

Bij de realisatie van de plannen wordt een ecologisch protocol gehanteerd, waarin duidelijk staat aangegeven, hoe wordt omgegaan met de beschermde soorten.

d. Herbegrenzen EHS en Natuurcompensatieplan

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat een belangrijk areaal aan nieuw bos en nieuwe natuur wordt gecreëerd en dat een belangrijke kwalitatieve ontwikkeling van bos en natuur plaats vindt.

Dit impliceert een herbegrenzing van de Ecologische Hoofd Structuur (elders ook aangegeven als Groene Hoofd Structuur). Deze herbegrenzing van de EHS vindt plaats conform de (instructie)regels die in de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen.

In het schrijven van 2 juli 2009 (vooroverleg) constateert de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving dat het beperkte verlies aan bos / natuur en de ruime winst aan bos / natuur alle aanleiding geeft het beleidskader compensatiebeginsel conform het principe "herbegrenzen GHS" van toepassing te verklaren.

In het Natuurcompensatieplan (conform de provinciale Beleidsregel Natuurcompensatie) dat aan deze toelichting is toegevoegd (Nieuwland, sept. 2009) wordt de compensatie van de 3 vlekjes en de weg naar Sterksel kwalitatief en kwantitatief (0,8 ha wordt gecompenseerd met 1,3 ha nieuw bos) toegelicht.

Bijgaand kaartje geeft de nieuwe begrenzing van de EHS weer. Daarbij wordt opgemerkt dat naast de toevoeging van feitelijke nieuw bos / natuur van 13,3 hectare ook nog een perceel bestaand bos (nu buiten de GHS) aan de nieuw begrensde EHS wordt toegevoegd. Dit perceel aan het uiteinde van de Albertlaan heeft een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare.

De bestemmingen van de gronden die in bijgaand kaartje zijn opgenomen zijn:

- bos
- natuur
- groen, waarop voor betreffende gronden een dubbelbestemming waarde – ecologie is gelegd.

De bij deze bestemming horende regels bieden een garantie voor vestiging en instandhouding van de EHS.

De herbegrenzing van de EHS sluit aan op de begrenzing van de EHS in de Verordening Ruimte en is een uitbreiding daarvan. In de vooroverlegreactie is geconstateerd dat dit passend is in de maatwerkafspraken inzake de integratie stad – land die de Verordening Ruimte fase 1 vergt.



begrenzing EHS / nieuw

In de EHS kunnen diverse categorieën worden onderkend, te weten bestaande natuur, verwevingsgebieden en verbindingszones. Gedeelten van voorgaand kaartje veronderstellen verwevingsgebied of verwevingsnatuur te zijn. Dit betreft:

- De zuidelijke “groene kamer”, waar een heemtuin gevestigd zou kunnen worden. Deze heemtuin kan inhouden boomgroepen of solitaire bomen, struiken, hakhout, vogelbosje, bloeiende en besdragende heesters, kleine akkertjes of tuintjes met historische gewassen, kruisgangtuin, hoogstamboomgaard, hofje, kruidentuin, etcetera.
- De landschappelijke vista's, waarin enerzijds ecologische relaties van belang zijn, maar tegelijkertijd ook open doorzichten vanuit het plangebied naar buiten en toegangspaden naar kleine woonclusters aan de orde zijn.

Onderstaand kaartje geeft weer waar deze verwevingsgebieden liggen.



EHS: bestaande en nieuwe natuur en verweingsgebieden

4.3.2. Stedenbouwkundige ontwikkeling

Bepalend voor de opbouw van het plan is de wisselwerking tussen open ruimten (groene kamers) en massa. De groene kamers zijn open groene ruimten, overwegend ingericht met gras en hier en daar enkele bomen. De groene kamers vormen een samenhangend stelsel van ruimten rondom het kloostercomplex en in de overgang naar het omringende landschap.

De massa wordt gevormd door een combinatie van bebouwing en bos.

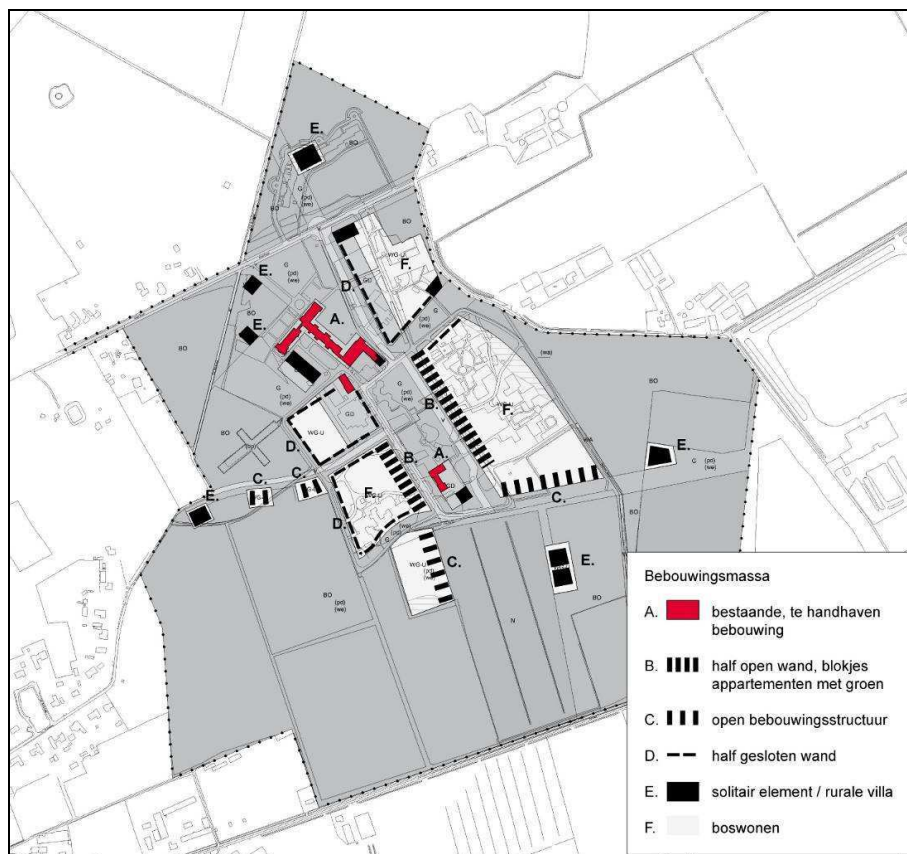
De bebouwingsmassa is steeds opgebouwd uit relatief kleine blokken: kleine clusters grondgebonden en vrijstaande woningen, kleine clusters appartementen en voorzieningen.

De bebouwingsmassa gaat steeds een zeer duidelijke interactie aan met de open ruimte. Dit impliceert een situering in een rooilijn langs de open ruimte, met een duidelijk front (voorkant / toegang) aan de open ruimte.

De bebouwingsmassa is gedifferentieerd, naar gelang de positie in het plan. Bijgaand kaartje geeft aan op welke wijze langs de open ruimten gebouwen dienen te worden geplaatst:

- A. Het ensemble van kloostergebouwen en boerderij blijft gehandhaafd. Dit ensemble krijgt gedeeltelijk een nieuwe functie. Het geheel wordt waar nodig aangepast aan de nieuwe functie, waarbij uiterst respect voor de bestaande bouwkundige waarden zal worden betracht.
- B. Langs de centrale open ruimte aan de zuidzijde van het klooster ter weerszijden een half open wand (half bebouwing half bos) van bebouwing in overwegend 2 tot 3 lagen, al dan niet met kap. Steeds gaat het om kleinere eenheden / blokken van 2 tot 4 woningen in een enkel geval een klein appartementenblokje (6 tot 9 appartementen).
- C. Aan de randen van het plan worden reeksen (zeer) open bebouwing gerealiseerd: woningen vrijstaand of 2/1 kap, met daaromheen veel groen / bos; hoogte 2 lagen + kap
- D. De clusters rondom het klooster worden uitgewerkt met overwegend grondgebonden woningen (respectievelijk voorzieningen), in 2 of 3 lagen met kap. Er ontstaan langs de open ruimten half gesloten wanden van (overwegend) bebouwingsmassa en bos.
- E. Op diverse plekken in de randen van het woongebied worden tamelijk solitaire rurale villa's geplaatst. Deze villa's omvatten ofwel enkele appartementen in 2 of 3 lagen, of een paar (1 tot 3) grotere grondgebonden woningen en zijn maximaal 2 tot 3 lagen hoog. De villa's gaan een duidelijke interactie aan met de aangrenzende groene kamer (voorkant, front, entree).
- F. In de gebieden die op bijgaand kaartje niet een expliciete aanduiding hebben verkregen kunnen kleine clusters grondgebonden woningen (vrijstaand, of schakelingen van 2 tot 5 woningen) worden gerealiseerd. Steeds wordt hier een vormgeving gekozen die een afwisseling van bebouwing met bos veronderstelt.

Het plan kent een reeks specifieke plekken. Het betreft hier met name hoeken van de grotere clusters of de solitaire elementen. Steeds zullen deze plekken een specifieke behandeling krijgen. Qua massa en ruimtelijke thematiek worden zij als onderdeel van de betreffende cluster behandeld, doch in architectonische zin zal de specifieke stedenbouwkundige positie tot uitdrukking worden gebracht. De architectuur biedt enerzijds het beeld van een fraai landgoed, anderzijds zal het ook het karakter van een gewoon dorp van gewone mensen benadrukken.



Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het gehele plan gaat uit van een bescheiden hoogte, die aansluit op de hoogte van het historisch gebouwenensemble en ook beneden de boomhoogte blijft. Zeker daar waar de bebouwing bijdraagt aan de vorming van de grote open groene ruimten is een bebouwing in minstens 2 en soms bij voorkeur 3 lagen gewenst. Daaraan kan nog een (bewoonde) kap worden toegevoegd.

De globale opzet van de bestemming wonen biedt zodanig ruimte dat de hiervoor omschreven intenties bij de nadere uitwerking op een goede wijze kunnen worden doorontwikkeld. Een regeling en detail van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het nu (deels) globale plan wordt niet opportuun geacht.

De stedenbouwkundige opzet zoals hierboven omschreven heeft plaats gevonden aan de hand van een masterplan. Dit masterplan is de basis geweest voor de ontwikkeling van de plannen voor Providentia en is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. De betekenis van het masterplan is (afgezien van relevante informatie over het ontwikkelingsproces) voor het verdere planproces gering.

Vervolgens is een beeldkwaliteitplan opgesteld (Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1, Welmers Burg Stedenbouw, 31 maart 2010) dat, naast het bestemmingsplan, leidraad zal zijn voor de verdere vormgeving van het plan.

4.3.3. Zonering van functies

Het huidige Providentia kent reeds een rijke schakering aan bijzondere functies. Enerzijds hebben zij rechtstreeks te maken met de verzorging van de patiënten, anderzijds zijn deze functies aangetrokken om de levendigheid en attractiviteit van het wonen op Providentia te vergroten.

Bestaande bijzondere functies op het terrein zijn:

- a. zorgfuncties, die direct te maken hebben met de zorg voor de cliënten van Providentia: verblijf, activiteiten- en ontspanningsruimte, sportvoorzieningen, et cetera. De zorgboerderij, het atelier en het PMT gebouw maken hier onderdeel van uit.
- b. functies die niet direct te maken hebben met de zorg voor de cliënten van Providentia, maar wel veel bijdragen aan levendigheid en beleving: kinderopvang, kinderboerderij, galerie, kapel, etc.

Ter versterking van de leefkwaliteit, de levendigheid en de beleving van het nieuwe Providentia wordt er naar gestreefd in bescheiden mate nieuwe functies naar Providentia te halen.

Daarbij gaat het steeds om kleinschalige functies die bijdragen aan de doelstelling, te weten het vergroten van de levendigheid. Voorbeelden van deze functies zijn: uitbreiding galerie, fietshotel, restaurant, wellness functies.

De schaal van deze functies zal steeds zeer klein zijn, passend binnen de sfeer van het kleine dorp, bijdragend aan de levendigheid.

De situering van deze functies is logischerwijs in het centrale deel van het plan. Bijgaand kaartje “zonering van functies” geeft een indicatie van de voorgestane spreiding van functies.

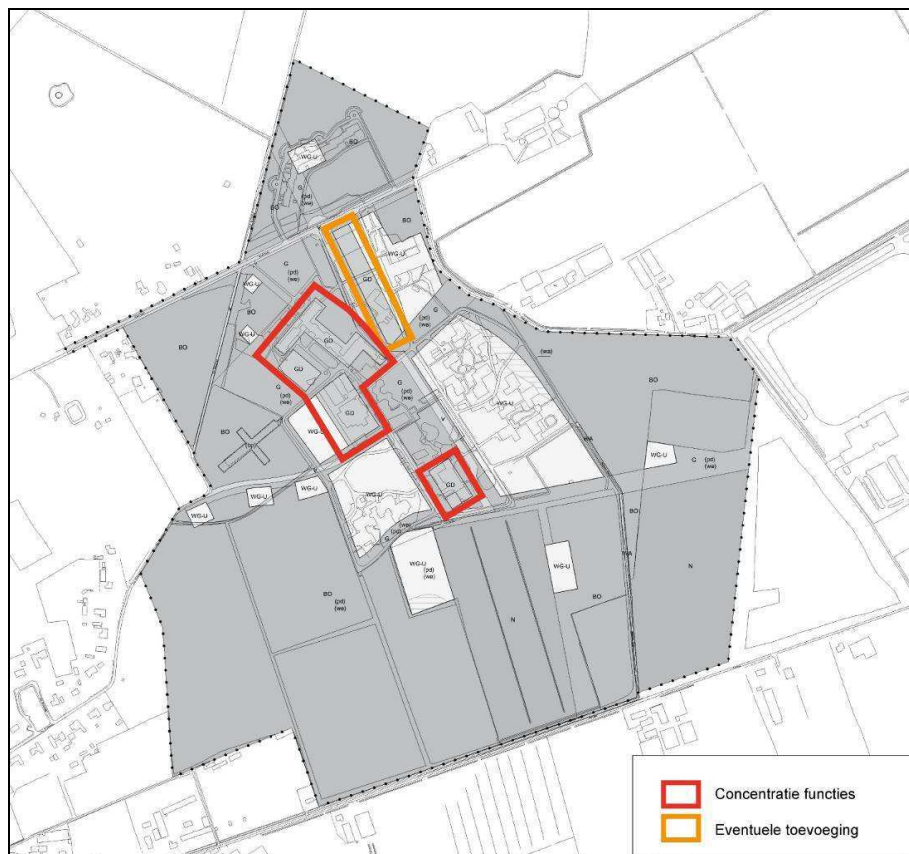
Een functie die zeer kan bijdragen aan de levendigheid en ook aan de binding met Providentia is het werken aan huis. Verspreid over het gehele plan kunnen woningen gerealiseerd worden met een groter of kleinere kantoor – of atelier werkruimte aan huis.

Bijgaand kaartje geeft in hoofdlijnen de gewenste concentratie van de voorzieningen, respectievelijk de bijzondere functies weer. Daarnaast kunnen functies die nauw samenhangen met de woonvormen van de cliënten van Kempenhaeghe gespreid over het (woon)gebied worden gesitueerd.

In het masterplan zijn een aantal locaties voor bijzondere functies overwogen en nader geanalyseerd.

In het juridische plan heeft de functionele opzet vervolgens een vertaling gekregen in een bestemming “Gemengd”, waarin diverse functies worden samengevoegd en een (nader uit te werken) bestemming “Wonen”, waarin naast de woonfunctie een ruim aanbod van zorgfuncties kan worden gerealiseerd en een beperkt aanbod overige functies. Werken aan huis is zowel in de bestemming “Gemengd” als in de bestemming “Wonen” mogelijk.

Specifieke aandacht is nodig voor het huidige activiteitencentrum. Dit is een goed functionerend centrum, dat redelijk recent nog is gerenoveerd. Dit centrum zal (in samenhang met de gehele fasering van het plan) nog langdurig blijven voortbestaan, doch uiteindelijk worden opgenomen in het woongebied.



Zonering van functies

4.3.4. Verkeer en ontsluiting

Providentia wordt primair ontsloten via de Albertlaan. De Albertlaan is aangesloten op de Heezerweg die een goede verbinding naar noord (Heeze), naar zuid (Sterksel) en naar oost (via de Vlaamseweg naar Sommeren) geeft.

Om ook een goede verbinding naar het westen (Leende) te creëren, zou mogelijk de Kloosterweg verhard kunnen worden, doch dit ligt buiten het project Providentia.

Voorgesteld wordt de Albertlaan met een profielversmalling (en mogelijk nog aanvullende maatregelen) zodanig van karakter te veranderen dat de snelheid van het verkeer er wordt uitgehaald.

De aansluiting van de Albertlaan op de Heezerweg zal nader vorm krijgen, mede op grond van verkeers-technische overwegingen.

Het plangebied ligt dicht bij Sterksel en de relatie met Sterksel is van groot belang. De maatschappelijke en functionele relaties krijgen ook ruimtelijk vorm door een vanzelfsprekende, logische, herkenbare en aantrekkelijke route via de Ten Brakeweg te creëren.

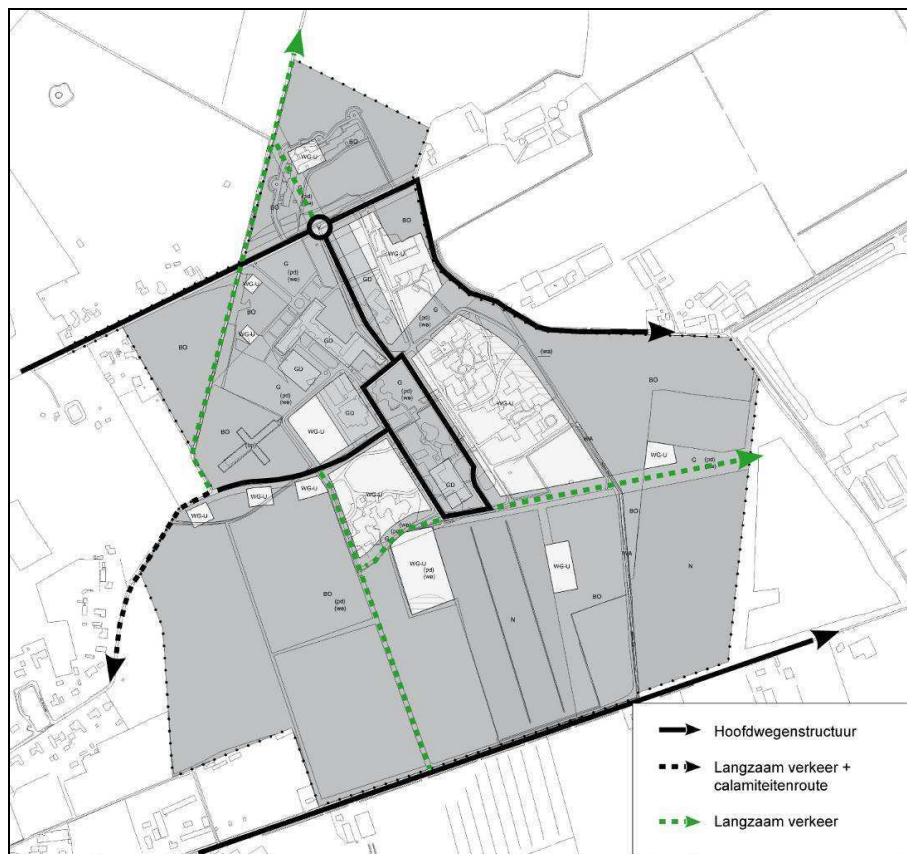
Gelet op de aanwezige ontsluiting via de Albertlaan behoeft de Ten Brakeweg geen autoverbinding in te houden. De Ten Brakeweg is hiervoor ook minder geschikt.

Voorgesteld wordt de relatie via de Ten Brakeweg uit te voeren als een eenvoudige landweg die wordt afgesloten voor auto's en dus slechts een beperkte functie heeft voor langzaam verkeer. Tegelijkertijd kan de Ten Brakeweg ook als calamiteitenroute dienen, voor het geval er via de Albertlaan een blokkade zou zijn.

Met deze aanpak wordt enerzijds inhoud gegeven aan een duidelijke relatie met Sterksel, doch anderzijds wordt verkeersoverlast in Sterksel als gevolg van de ontwikkeling van Providentia geminimaliseerd.

Bijgaand kaartje “ontsluitingsstructuur” schetst het volgende beeld:

- De auto-ontsluiting van Providentia vindt plaats via de Albertlaan.
- Een toekomstoptie die buiten het plan ligt impliceert een doortrekking van de Albertlaan via de Kloosterweg in westelijke richting.
- Providentia is daarnaast via een aantal routes ontsloten voor langzaam verkeer. Dit gebeurt in alle gevallen via bestaande secundaire wegen. De rood aangegeven aanduiding impliceert dan ook niet dat hier geen autoverkeer aanwezig zou zijn, maar dat hier ter ontsluiting van Providentia slechts een langzaam verkeersrelatie ligt.
- Met enkele toekomstopties wordt binnen en buiten het plangebied aangegeven dat de langzaam verkeersrelaties nog geïntensiveerd zouden kunnen worden, echter zonder dat hier zekerheid over bestaat.
- De betreffende langzaamverkeersontsluitingen lopen voor een belangrijk deel via bestaande wegen die tevens voor het achterliggende agrarische gebied een auto – ontsluitingsfunctie hebben.

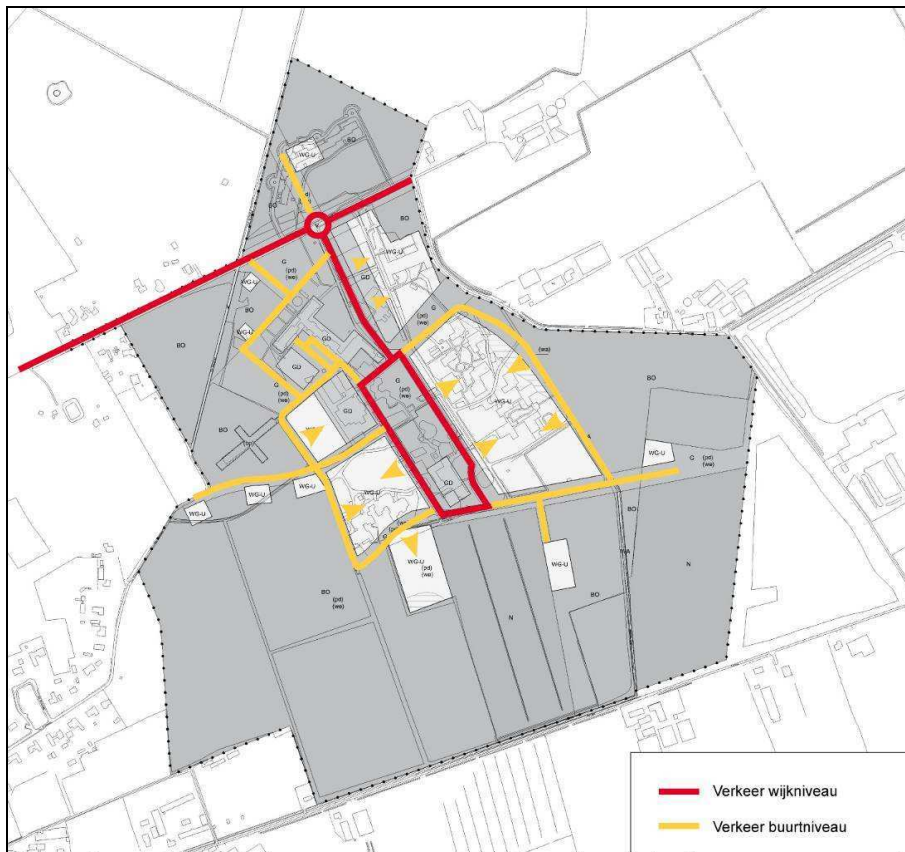


Verkeerstructuur in hoofdlijnen

Het plangebied verkrijgt een inrichting waarin veiligheid centraal staat. De wijze waarop dit dient te geschieden wordt uiteengezet in het beeldkwaliteitplan en de op te stellen randvoorwaarden inrichting openbare ruimte

Het plangebied verkrijgt daarnaast vooral ook een landschappelijke inrichting. Dit betekent dat de wegen die hier worden gerealiseerd niet de standaardprofielen van een willekeurige nieuwbouwwijk krijgen, maar meer een vanuit de veiligheid en het landschap beredeneerde opbouw. Deze is verwant aan de huidige situatie en ook verwant aan de boswijk in Sterksel.

Eenvoudige asfaltwegen / paden met een beperkte breedte en zonder stoep bepalen het beeld. Alle soorten verkeer (auto, fiets, wandelen, rolstoel) worden geacht zich hier af te wikkelen en zich ook aan elkaar aan te passen.



Verkeerstructuur binnen het plan

Voor het gehele plan zal een 30 km– regime gaan gelden, dan wel zal er een erf-situatie worden gecreëerd die dwingt tot stapvoets rijden.

De hoofdroute verkrijgt extra betekenis door hierlangs een vrij liggend voetpad te realiseren.

Het parkeren wordt los gelegd van de (hoofd)wegenstructuur. Het parkeren zal worden opgelost op eigen erven (bij appartementen in kelders) of in groen vorm gegeven (haag rondom parkeerplaats) clusters tussen de wooneenheden.

Er worden parkeernormen overeenkomstig de geldende gemeentelijke criteria aangehouden. Dit betekent in het woongebied ten minste 1,8 parkeerplaats per woning.

De specifieke woonvorm voor de cliënten van Kempenhaeghe vereist geen bewonersparkeerplaatsen, doch daarentegen wel plaatsen voor personeel en bezoek. Ook kan bij sommige reguliere woonvormen een hoger dan gemiddeld autobezit worden verwacht en zullen sommige functies (bijvoorbeeld het restaurant) aanvullende parkeervoorzieningen vergen.

De aantallen parkeervoorzieningen zullen nader volgens de richtlijnen van CROW en de gemeentelijke randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte worden berekend en uitgevoerd.

Er worden initiatieven ontwikkeld om een vorm van openbaar vervoer te realiseren (buurtbus, groepstaxi of iets dergelijks).

4.3.5. Water

Het plan volgt het beleid van het Waterschap de Dommel, zoals weergegeven in het Waterbeheerplan II, het Waterbeheerplan III 2010 -2015, de Keur Oppervlaktewater, het ontwikkelen met een duurzaam water-oogmerk en de handreiking Watertoets.

Al deze aspecten zijn verwerkt in de door DHV, in overleg met het Waterschap, uitgevoerde Watertoets. Zie ook hoofdstuk 6.5. Watertoets.

Voor de inrichting van het plan betekent dit het volgende:

- Langs de zuid- en de oostzijde van Providentia loopt een watergang die van belang is voor de waterhuishouding op het terrein Providentia en voor de omgeving. Deze watergang is gedeeltelijk overkluisd.
- Het gebied is redelijk goed geschikt voor infiltratie.
- Het terrein Providentia kent een hoger gelegen noordelijk gedeelte en een lager gelegen zuidelijk gedeelte. Dit lager gelegen gedeelte verkrijgt de bestemmingen bos- en natuurgebied, waarin poelen en een drassig gebied etc. onderdeel van de inrichting kunnen uitmaken.
- Er worden in het woongebied geen extra waterpartijen aangelegd. Dit vloeit onder andere voort uit de veiligheidseisen voor de bijzondere bewonersgroep van Providentia.
- De afwatering van het hemelwater zal plaats vinden via wadi's of infiltratieriolen die van het noordelijk hoger gelegen gebied naar het lager gelegen zuidelijk gebied lopen. Dit lager gelegen natuurgebied biedt mede bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater.

Het plan heeft nog een zeer globaal karakter, op grond waarvan nog niet concreet wadi's, infiltratieriolen, et cetera kunnen worden aangegeven. Wel geeft bijgaand kaartje een goed beeld van de principes van waaruit deze voorzieningen zullen worden aangelegd.

Bij de keuze van wadi's en / of infiltratievoorzieningen zal rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit en met de grondwaterstand.

Er zal een riolerings- en uitwerkingsplan worden opgesteld, welke aan het waterschap zal worden voorgelegd.

Overigens zal het waterschap nadrukkelijk bij de verdere uitwerking van alle onderdelen van het plan worden betrokken.

Bij brief van 21 mei 2010 (kenmerk U-10-03411) heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

4.4. Programma

a. Programma huisvesting cliënten Kempenhaeghe

Op basis van (nog) de huidige bezetting met 190 cliënten en rekening houdend met de aard van de handicap, is het volgende programma voor de huisvesting van de cliënten van Kempenhaeghe berekend:

- 10 éénpersoonsappartementen
- 18 groepswoningen voor 4 bewoners, waarvan
 - o 6 verspreid in de bebouwing
 - o 6 in het centrale gebied
 - o 6 op een 'eigen plek'
- 12 zes-persoons-studiowoningen, waarvan
 - o 6 verspreid in de bebouwing
 - o 6 op een 'eigen plek'
- 6 groepswoningen voor 6 bewoners in het centrale gebied

Bij dit programma moet worden opgemerkt dat naar verwachting het aantal cliënten zal dalen tot ongeveer 175 personen. Ook is berekend dat dit getal – ook op lange termijn – redelijk stabiel zal blijven.

Als integraal onderdeel van de woonvoorzieningen zullen zorgvoorzieningen en een activiteitencentrum voor deze doelgroep worden gerealiseerd.

Bouwkundig zullen de woningen dikwijls twee-aan-twee of drie-aan-drie in één accommodatie gecombineerd moeten worden vanwege de personele inzet.

b. Programma wonen

Het woonprogramma wordt vanuit een drietal invalshoeken bepaald:

1. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het gewenst, naast de populatie van de cliënten van Providentia, zoveel mogelijk (doch tenminste 2 maal zo veel) nieuwe bewoners te huisvesten.
2. De omvang van het aantal woningen is afhankelijk gesteld van de omvang van het stedenbouwkundig plan. Dit plan is niet vanuit een programma maar vanuit ruimtelijk – kwalitatieve argumenten ontwikkeld.
3. De omvang en de aard van de woningen wordt mede bepaald door de vraag vanuit de markt.

Het woonprogramma op Providentia zal gedifferentieerd zijn, gericht op een gedifferentieerd samengestelde bevolking. Voor het overige wordt het programma beïnvloed door een aantal factoren:

- Er vindt een afstemming plaats op het woonprogramma van de cliënten van Providentia.
- Het woonwensen onderzoek van Motivaction (zie ook hoofdstuk 5.3.) geeft indicaties over doelgroepen, financieringscategorieën, leefstijlen, et cetera.
- De gemeentelijke woonvisie geeft een visie van de gemeente op wonen, op doelgroepen, op categorieën, et cetera. In de woningdifferentiatie wordt de woonvisie als leidraad aangehouden. Gelet op de specifieke kenmerken van Providentia kan hier op onderdelen van worden afgeweken.

- Het plan heeft een globaal karakter. Dit impliceert dat op dit moment geen exact woonprogramma / woningdifferentiatie kan worden vastgesteld. Dit zal mede bepaald worden op basis van de behoefte die zich in de ontwikkelingsfase zal uitkristalliseren.
- Er is een rekenmodel ontwikkeld, waaruit blijkt dat (met de beoogde ruimtelijke kwaliteit en differentiatie als uitgangspunt) er (naast het onder 4.4.1. becijferde woonprogramma voor de cliënten van Kempenhaeghe) tussen de 200 en maximaal 240 woningen of wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- Het plan legt (naast het woonprogramma van Kempenhaeghe) een bovengrens van 240 reguliere woningen vast.

Het plan Providentia hoeft zich niet te bewegen binnen het uitgangspunt van “bouwen voor migratiesaldo 0”, zoals dat voor de gemeente Heeze-Leende geldt. De provincie heeft specifiek voor het project Providentia een extra richtgetal toegekend van 240 woningen.

Deze extra ruimte is gebaseerd op de ruimte die de lange-termijn-raming van de woningbehoefte voor de regio, gebaseerd op algemeen erkende demografische ontwikkelingen, afgezet tegen de feitelijke woningbouwontwikkeling, biedt.

Kwantitatief is er voor het project Providentia op regionale schaal en structureel op langere termijn dus zeker voldoende behoefte. Kwalitatief heeft het Motivaction-onderzoek aangetoond, dat er vanuit brede lagen van de bevolking belangstelling is voor het wonen in een concept en een omgeving zoals Providentia.

Bij de fasegewijze uitwerking en realisatie van het plan kan op de schuivende behoeften in de woningmarkt worden ingespeeld. De actuele situatie op de woningmarkt kan geen houvast bieden voor besluitvorming over het bestemmingsplan dat immers een plan is voor de lange termijn. Of dit plan in het voorgestane tempo dan wel geleidelijker ingevuld zal gaan worden, zal wel mede afhankelijk zijn van de woningmarkt en ongetwijfeld onderwerp worden van marktonderzoeken van de ontwikkelende partij.

c. Programma bijzondere functies

Er wordt naar gestreefd een zo levendig en interessant mogelijk woongebied te organiseren. Dit is voor ieder dorp van belang, doch zeker voor de specifieke doelgroep van cliënten van Kempenhaeghe.

Het gebied kent reeds een aantal bijzondere functies. Deze zullen zo veel mogelijk worden gehandhaafd en gecompleteerd met functies die de kleinschalige leefbaarheid bevorderen.

Een concreet programma voor andere dan woonfuncties is in dit planstadium nog niet te geven. Er zal nader onderzoek gedaan worden naar wenselijke en mogelijke functies die de doelstelling van Providentia (levendigheid brengen in de woongemeenschap) ondersteunen.

Wel geeft het plan begrenzingen aan de oppervlakten van de diverse functies.

Bij de concretisering van functies zal een zorgvuldige afstemming op de functies in Sterksel plaats vinden, met als doel over en weer een versterking van functies tot stand te brengen.

Voor het gehele plangebied geldt dat, conform het reguliere gemeentelijke beleid, steeds werken aan huis mogelijk moet zijn.

4.5. Beschrijving van de sfeer

Het beeld van Providentia wordt bepaald door een aantal kenmerken:

a. Het kloostercomplex

Het huidige kloostercomplex met annexe gebouwen vormt een fraai en evenwichtig architectonisch ensemble. Dit complex staat zeer centraal in het project en is derhalve zeer beeldbepalend.

Het kloostercomplex zal een nieuwe bestemming (bijvoorbeeld een menging van functies, een hotel, een appartementencomplex) verkrijgen, met handhaving van het huidige uiterlijk.

De overige bebouwing zal, steeds met respect voor het kloostercomplex, vorm dienen te krijgen. Dit impliceert met name een zekere ingetogenheid.

b. Het ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept, zoals opgebouwd in het masterplan, biedt een heldere en krachtige structuur van bebouwde / groene massa tegenover een samenhangende structuur van open groene ruimtes.

De verdere uitwerking van het plan dient dit concept te benadrukken:

- Dit betekent dat bebouwing steeds zo gesitueerd wordt dat wordt bijgedragen aan die ruimtevorming (rooilijnen).
- Dit impliceert ook steeds een duidelijke oriëntatie van gebouwen op de open ruimte met voorkanten en toegangen naar de openbare ruimten.
- Ook zullen verbijzonderingen in de architectuur steeds gerelateerd moeten zijn aan het stedenbouwkundig concept.

Het ruimtelijk concept is zo sterk en het beeld wordt zodanig door het kloostercomplex gedomineerd dat het niet noodzakelijk is en detail de bebouwingsstructuren vast te leggen.

c. De afwisseling van bebouwing en groen

Het beeld wordt in sterke mate bepaald door de afwisseling van bebouwing en groen.

Daar waar het masterplan grote ruimten vormt, gebeurt dit door massa te maken die niet alleen uit bebouwing bestaat, maar evenzeer uit groen. In een rooilijn staan zowel bebouwing als grote bomen.

Voor een belangrijk deel worden woonclusters in combinatie met bos ontwikkeld. In deze woongebieden wordt het beeld ook in verregaande mate door groen bepaald.

d. De aard van de bebouwing

De ontwikkeling van het plan kent twee invalshoeken die beide van invloed zijn op de aard van de bebouwing die hier gerealiseerd zal worden:

- Het ruimtelijk concept is zeer vanuit de cultuurhistorie bepaald en ademt de sfeer van het landgoed.
- Providentia is vooral ook een heel gewoon dorp, respectievelijk woonwijk, voor gewone mensen, waarin juist ook de cliënten van Kempenhaeghe zich prettig moeten voelen.

Vanuit deze kenmerken zal de aard van de bebouwing soms trekken van het landgoed vertonen en daarmee elegant, wat statig en ook enigszins formeel zijn en vooral een landelijke sfeer uitstralen. Daarnaast zal de aard van de bebouwing vooral ook “heel gewoon” zijn en een grotere diversiteit vertonen, die zich spiegelt aan de diversiteit die de samenleving van Providentia zal gaan kenmerken. Tenslotte kunnen ook uit het marktonderzoek nog aanknopingspunten voor de architectonische vormgeving blijken.

e. Wijze van ontwikkelen

Het plan zal verder uitgewerkt worden door meerdere architecten. Van deze architecten wordt verwacht dat zij ontwerpen naar de geest van het hiervoor beschreven masterplan.

Er zullen (in samenhang met de wijze van ontwikkelen) clusters worden bepaald die vanuit één hand worden ontworpen en die daarmee een zekere architectonische samenhang kunnen verkrijgen.

Binnen dit geheel is ook ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

f. Het groene karakter

Het beeld van het plan wordt verregaand bepaald door het groene karakter. Dit groene karakter hangt nauw samen met cultuurhistorie en landschap. Er zal één totaalinrichtingsplan worden ontwikkeld dat ook als bindend element tussen de verschillende plandelen zal fungeren

g. Beeldkwaliteitplan en beeldregie

Er wordt een beeldkwaliteitplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Er zal een organisatie worden opgezet, die zorg draagt voor het tot stand komen en de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit.



Centraal in het beeld staat het ensemble van kloostergebouwen



Landschappelijke elementen zijn zeer beeldbepalend

4.6. Fasering

De woonsituatie van de huidige bewoners begint nijpend te worden. Een snelle renovatie van de huidige woonpaviljoens is zeer wenselijk, ware het niet dat dit, in het licht van de komende nieuwbouwontwikkeling niet zinvol is.

Een voortvarend ontwikkelingstraject is derhalve gewenst

Er wordt naar gestreefd de daadwerkelijke realisatie van het project in 2011 ter hand te nemen.

In het plan is geen planologische fasering opgenomen omdat er naar gestreefd wordt in betrekkelijk korte tijd een compleet dorp te realiseren. Dit is wenselijk vanwege de beoogde omgekeerde integratie en de daaruit voortvloeiende sociale samenhang.

Uiteraard zal het project in stappen (realisatiefasen) worden ontwikkeld. Deze fasering zal worden opgezet volgens een aantal principes:

- Er wordt een faseringsplan opgesteld waarin de nieuwbouw voor cliënten, de herhuisvesting en de afbraak van de oude paviljoens aan de orde is. Gelet op de aanwezige ruimte op het terrein is een dergelijke opeenvolging van activiteiten ter wille van de groep cliënten van Providentia redelijk eenvoudig op te zetten en kan er in betrekkelijk korte tijd worden voorzien in woonruimte, gemeenschappelijke ruimten en activiteitencentra c.a. voor deze doelgroep.
- Parallel aan de (her)ontwikkeling van de huisvesting voor de cliënten zal een faseringsschema voor de reguliere woningbouw worden ontwikkeld. In deze aanpak zullen 40 a 50 woningen per jaar worden gerealiseerd.
- Woningbouwprogramma en fasering zullen worden afgestemd op de locale en regionale woningmarkt.
- Beide faseringsschema's zullen geïntegreerd worden in één integraal faseringsplan

Ter wille van de leefbaarheid wordt een betrekkelijk korte realiseringstermijn van 5 jaar als uitgangspunt gehanteerd.

5. ONDERBOUWING MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

5.1. Ontwikkelingen op Providentia in relatie tot algemene ontwikkelingen in de zorg

a. Ontwikkelingen op Providentia

Ooit woonden op het terrein van Providentia meer dan 400 mensen (broeders en opgenomen bewoners). De broeders hebben zich geleidelijk uit de zorg teruggetrokken en hebben het klooster in 1991 verlaten.

Overeenkomstig de landelijke ontwikkelingen in de gehandicaptenzorg zijn de afgelopen 10 jaren vele bewoners van Providentia verhuisd naar kleinschalige woonvormen in de dorpen in de omgeving (Maarheeze, Someren, Heeze, Leende). Het ging daarbij om de meest zelfredzame bewoners.

Voor nieuwe opnamen op Providentia komen - overeenkomstig het algemeen landelijk beleid - alleen nog zwaar gehandicapte, nauwelijks zelfredzame mensen in aanmerking.

Ook de ingezette trend het wonen te scheiden van de zorg heeft geleid tot nieuwe woonzorgvormen.

Door deze combinatie van factoren is het aantal mensen dat nog op Providentia woonachtig is, gezakt naar circa 190 en de verwachting is een verdere daling naar een eindniveau van circa 175. Het zal daarbij - uitzonderingen daar gelaten - gaan om zeer hulpbehoevende mensen, voor wie wonen in een woning in één van de dorpen geen optie is. Zij zijn gebaat bij de beschermende leefomgeving en de faciliteiten die Kempenhaeghe op (kleine afstand van) Providentia te bieden heeft.

Overigens mag daarbij niet worden uitgesloten dat in een nieuwe opzet van Providentia ook minder zorg vragende cliëntengroepen behoefte hebben aan meer in- respectievelijk aanleun- achtige woonvormen.

De reductie van het aantal bewoners en het vertrek van de meest zelfstandige mensen, die op Providentia konden zorgen voor wat 'leven in de brouwerij' hebben de leefbaarheid aangetast. De patiënten die er nu en straks nog wonen zijn door hun hulpbehoevendheid niet of nauwelijks in staat zelf hun leefomgeving van impulsen voor levendigheid en leefbaarheid te voorzien.

De teloorgang van de leefbaarheid is een ernstig probleem waarvoor gericht beleid van de kant van Kempenhaeghe nodig is.

b. Functieverlies en beheersproblemen

Het oude klooster is naar de huidige inzichten niet meer bruikbaar voor de huisvesting van de gehandicapte bewoners van Providentia. Reeds vele tientallen jaren geleden zijn de laatste woongroepen uit deze accommodatie verhuisd naar (toen) nieuwe accommodaties elders op het terrein. Sinds die tijd zijn in het klooster alleen nog wat centrale diensten gehuisvest. De rest van deze accommodatie wordt (tijdelijk) verhuurd aan een instelling voor kinderopvang en aan een onderwijsinstelling. Er staan meerdere ruimten leeg. Omdat de functionele toekomst van het complex onduidelijk is, blijft het technisch onderhoud ervan beperkt.

Dit functieverlies en de daarmee samenhangende beheerproblematiek leidt tot een degeneratie van het gebouw. De bouwkundige / historische waarden van het complex van klooster en kapel (voorkomend op de gemeentelijke monumentenlijst) geven aanleiding een nieuw gebruik en een nieuwe inrichting voor het gebouwencomplex te ontwikkelen.

De paviljoens voor de huisvesting van bewoners dateren van de zeventiger jaren. Op één paviljoen na zijn al deze gebouwen inmiddels ingrijpend gerenoveerd. De toestemming voor de renovatie van het laatste paviljoen is door de zorgverzekeraars aangehouden in afwachting van duidelijkheid over de toekomst van Providentia.

Hoewel de gerenoveerde woonaccommodaties er verzorgd en in het algemeen ruim uitzien, zijn zij nog steeds gebaseerd op een concept van wonen en begeleiden van verstandelijk gehandicapten van zo'n 30 jaar geleden. De huidige accommodaties spelen volstrekt onvoldoende in op vandaag de dag essentiële waarden als individualiteit en privacy.

Een (stapsgewijze) vervanging van de totale woonaccommodatie van Providentia naar een meer gedifferentieerd geheel, passend bij de gedifferentieerde wensen van vandaag en morgen, is dringend nodig.

Het functieverlies en de onzekere toekomst heeft ook invloed op het beheer van het terrein. Dit terrein van 75 hectare wordt gedeeltelijk gebruikt door Providentia en bestaat verder uit bos en akkers. Het onderhoud van het "gebruikte" terrein gebeurde in het verleden door de eigen tuindienst van Kempenhaeghe / Providentia met inschakeling van een aantal bewoners. Door de gesignaleerde tendensen in de bewonerszorg, de bezuinigingen in de gezondheidszorg en de toenemende vraag om personeel voor de directe zorg is de eigen tuindienst tot een minimum gereduceerd.

Met kunst en vliegwerk wordt het direct gebruikte deel van het terrein onderhouden. Het structurele, lange-termijnonderhoud schiet daarbij ernstig tekort. De natuurlijke en landschappelijke waarden van het terrein staan onder druk. Aan het onderhoud van de bossen wordt al sinds vele jaren niets meer gedaan. Binnen de totale financiële mogelijkheden van Kempenhaeghe kan hieraan ook geen prioriteit worden toegekend. De bossen zien er slecht uit; totale verloederings ligt op de loer. De akkers - ooit in gebruik bij de broeders - worden verhuurd aan agrariërs in de omgeving.

Van natuur- en landschapsbeheer is momenteel dan ook geen sprake meer. De beheeractiviteiten zijn niet gericht, voor een belangrijk deel autonoom, zonder enige regie op samenhang, laat staan dat er een onderliggende visie zou zijn.

c. Afweging ontwikkelingsopties

Kempenhaeghe staat voor een radicale keuze met grote implicaties voor de bewonerszorg: vertrekken van Providentia of Providentia voorzien van nieuwe impulsen!

In de afweging blijven of vertrekken spelen diverse vraagstukken:

Waarheen:

De kleinschalige woonvormen in de dorpen zijn voor deze groep geen goede optie. Concentratie en clustering op de hoofdlocatie Kempenhaeghe zou in principe tot dezelfde leefbaarheidproblemen leiden en is dus geen oplossing. Een andere locatie in een leefbare omgeving en op een acceptabele afstand van de hoofdlocatie Kempenhaeghe is niet beschikbaar.

Kosten:

Verplaatsen van de voorzieningen van Providentia naar een andere locatie zou hoge investeringskosten met zich meebrengen: grond, infrastructuur, woonaccommodaties, andere voorzieningen. Waar in het voorgaande aangegeven is dat de woonaccommodaties van Providentia aan vervanging toe zijn, geldt dit niet voor de andere voorzieningen (dagopvang, therapieruimten, recreatieve ruimten, behandelaccommodatie en beheersruimten). De grondprijs voor een alternatieve, geschikte locatie zal veel hoger zijn dan een eventuele opbrengst van de grond bij verkoop van het terrein Providentia, dat buiten de bebouwde kom ligt.

Een nieuwe locatie vraagt nieuwe infrastructuur. Providentia heeft die infrastructuur, ook al zal, bij een nieuw plan voor het gebruik van het terrein, aanpassing van die infrastructuur nodig zijn.

Leefbaarheid in de tussenliggende periode:

Het behoeft geen betoog dat met de keuze voor vertrek het leefbaarheidvraagstuk tot aan het vertrek niet zou zijn opgelost. Sterker nog, er zal een klimaat van 'een aflopende zaak' ontstaan, waarin het steeds moeilijker zal worden om de kwaliteit van de leefomgeving enigszins op niveau te houden. Aangezien er geen enkel concreet perspectief op een kwalitatief adequate alternatieve locatie is, moet ervan uit gegaan worden dat die periode tot aan een eventuele totale verhuizing lang zal zijn.

Wat vervolgens met Providentia:

Vertrek van de huidige bewoners van Providentia lost het probleem van het beheer van het totale gebied niet op. Er ontstaat een onzekere situatie met betrekking tot de toekomst. Niet ondenkbaar is dat het gebied zal worden gekocht door een partij, die aan het landschapsbeheer en aan het culturele erfgoed van het kloostercomplex geen hoge waarde toedicht.

Tegen deze totale achtergrond heeft Kempenhaeghe ervoor gekozen om zijn huidige functie op Providentia voort te zetten, Providentia van nieuwe impulsen te voorzien, het gesignaleerde leefbaarheidprobleem aan te pakken en aan het monumentale klooster en het bijbehorende "landgoed" een duurzame toekomst te geven.

d. Ontwikkelingen in de zorg

Een belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren is het streven naar zo volledig mogelijk burgerschap voor mensen met een beperking. Vanuit die optiek wordt alom gepleit voor huisvesting van verstandelijk gehandicapten in normale wijken van dorpen en steden. In dat verband worden plaatsen en voorzieningen toegankelijk gemaakt voor mensen met beperkingen en er wordt steeds meer rekening gehouden met hun wensen en behoeften.

Deze opvatting heeft geleid tot een omslag in denken en doen van zorgverleners. Cliënten worden niet meer opgevangen door dingen van hen over te nemen, maar cliënten worden op hun persoonlijke mogelijkheden en behoefte ondersteund ("support"). Daarbij is van het grootste belang aan deze mensen optimale keuzemogelijkheden te bieden en de kwaliteit van zorg en wonen te vergroten. Alleen op die manier kan de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van deze mensen in alle omstandigheden en fasen van het leven zolang mogelijk en zoveel mogelijk gehandhaafd worden.

Het creëren van optimale keuzevrijheid impliceert dat er daadwerkelijk te kiezen valt. Immers, de plaats waar men woont moet niet bepalend zijn voor de zorg die men ontvangt. De individuele zorgvraag wordt meer en meer het richtinggevend uitgangspunt dat aanstuurt op individuele maatwerkoplossingen.

Tegelijkertijd is het irreëel te veronderstellen dat elke individuele woonvraag beantwoord zal kunnen worden door een antwoord op maat. Instellingen bouwen voor huidige én voor toekomstige bewoners, en moeten niet slechts met de individuele vraag rekening houden, maar ook met de vraag van de buurman of huisgenoot. Zij streven daarom een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van wonen en zorg na, waaruit de cliënt volop keuzemogelijkheden heeft en waarbinnen een passend antwoord gegeven kan worden op zijn vraag. De vraag van de bewoner / cliënt is bepalend.

5.2. Het maatschappelijk concept van het dorp Providentia

Op de locatie Providentia zal na de afronding van het proces van deconcentratie nog een groep van ongeveer 175 cliënten (indicatief) overblijven. Deze mensen respectievelijk hun ouders kiezen vanwege de mate van hun handicap ervoor niet in woonwijken gehuisvest te worden. Van de andere kant is het uit een oogpunt van kwaliteit van leven ook niet verantwoord om deze groep in een te geïsoleerde omgeving, zoals Providentia op dit moment is, te handhaven.

Het idee is nu om burgers naar Providentia te halen. De ambitie is om van Providentia een gezonde nieuwe leefgemeenschap te maken, een 'nieuw Brabants dorp'.

Het doel is om een leefgemeenschap te ontwikkelen met bewoners die aangetrokken worden door een mooie en rustige woonomgeving in een prachtig natuurgebied en zich betrokken voelen bij het wel en wee van Providentia waar de cliënten onderdeel van uitmaken.

De fysieke integratie is een middel om sociale integratie van de cliënten tot stand te brengen en daarmee de kwaliteit van leven van de cliënten te verhogen. Nog iets anders geformuleerd: de sociale doelstelling is de basis, de legitimatie voor het ontwikkelen van dit plan!

Providentia ligt in een vrij afgelegen gebied. Dat vraagt een bijzondere benadering. Niet alleen waar het gaat om het creëren van levendigheid, maar ook ter bevordering van de samenhang, zowel tussen de nieuwe dorpsbewoners onderling als tussen hen en de cliënten van het huis.

Daarom blijft volop ruimte bestaan voor het organiseren van evenementen (sport, muziekkuitvoeringen, tentoonstellingen, kermis, antiek- en curiosamarkt) en kleinschalige werkgelegenheid, evenals voor voorzieningen die passen bij Providentia. Ook zal worden ingespeeld op de ligging van het terrein aan belangrijke toeristische fietsroutes.

a. Gemeenschap

De doelgroep voor het nieuwe dorp kan als volgt omschreven worden: "geëngageerde mensen die zich willen inzetten voor de samenleving en die zich aangetrokken voelen tot de natuur". Hoe worden deze mensen geworven voor dit dorp?

Aan de ene kant heeft de kwaliteit van de locatie en het (ontwikkelen van een) aantrekkelijk woningaanbod (goede prijs- kwaliteitsverhouding) met ruime voorzieningen aantrekkingskracht. Aan de andere kant zal er sprake zijn van zelfselectie. Niet iedereen is gecharmeerd van de rust en het wonen in de natuur. Niet iedereen wil, ondanks de mooie omgeving, wonen in de nabijheid van gehandicapten. De wooneenheden voor de cliënten maken integraal onderdeel uit van de woonclusters. De woningen voor de nieuwe bewoners worden er letterlijk omheen gebouwd.

De toekomstige bewoners worden medeverantwoordelijk voor het functioneren van het geheel. In een nader te bepalen (juridische) vorm krijgen de toekomstige bewoners – in samenspraak met de ouders van cliënten - medebetrokkenheid bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en leveren ze een bijdrage aan het leven in het dorp, respectievelijk woonwijk.

Om een zekere menging van reguliere burgers en cliënten van Kempenhaeghe te waarborgen, zijn in de regels bepalingen opgenomen inzake aantallen zorgenheden in diverse woonvlekken.

b. Omvang van “het kleine dorp”

De ambitie is geformuleerd om een dorp (duo dorp met Sterksel) te bouwen. Meer specifiek kan gesteld worden dat de ambitie is om zoveel mogelijk een “gewoon dorp” te realiseren. Voorzieningen zoals een bakker en een slager zijn echter niet haalbaar. De nieuwe inwoners zullen wel een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de voorzieningen in het nabijgelegen Sterksel, in het bijzonder de supermarkt en de basisschool. Providentia kan daartegenover voor de inwoners van Sterksel aantrekkelijke en aanvullende voorzieningen realiseren.

Bij het concept is gezocht naar een zorgvuldig evenwicht tussen levendigheid enerzijds en anderzijds de veiligheid en geborgenheid voor de cliënten. De groep extern aan te trekken bewoners dient zodanig groot te zijn dat zij de groep cliënten “kan opnemen” in haar midden. De aanwezige natuur en het landschap begrenzen de mogelijkheden naar schaal. Gegeven het streven om compact te bouwen en om de groene hoofdstructuur zo min mogelijk aan te tasten, is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat ruimte biedt aan maximaal 300 wooneenheden. Voor het huisvesten van de groep cliënten van circa 175 personen zijn circa 50 wooneenheden nodig. Resteren circa 200 tot maximaal 240 wooneenheden met een gemiddelde woningbezetting van 2 personen per woning. Dat betekent dat in het nieuwe dorp uiteindelijk zo’n 600 tot 700 personen woonachtig zullen zijn.

c. Herkomst van de bewoners

Een groot deel van de toekomstige bewoners komt van buiten de gemeente en zelfs van buiten de regio. Uit marktonderzoek blijkt dat dit een realistische aanname is. Mogelijk dat Providentia een speciale status krijgt in het kader van het provinciale project “nieuw dorps bouwen”.

De ambitie is geformuleerd om zoveel mogelijk een “gewoon” dorp te bouwen, dat wil zeggen dat gestreefd wordt naar een evenwicht tussen jong en oud; dat bevordert de leefbaarheid. Immers, de sociale vitaliteit, het zelforganiserend vermogen en de weerbaarheid worden hiermee gediend. Differentiatie in het woningaanbod zal kunnen leiden tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling, niet alleen in leeftijdsopbouw, maar ook in inkomenscategorie. Dit vergt de bouw van starters- zowel als seniorenwoningen, van appartementen zowel als grondgebonden woningen, van huur- zowel als koopwoningen en van goedkope zowel als dure woningen.

De basis voor een differentiatie in woningcategorieën is de gemeentelijke woonvisie “Regie op wonen”, waarin wordt uitgegaan van een verhouding van 1/3 sociale oftewel goedkope woningbouw (waarvan 50% huur en 50% koop), 1/3 middelduur en 1/3 duur.

Voor Providentia is in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat 25 % in de sociale sfeer zal worden gerealiseerd. Zie ook hoofdstuk 8.

Van de categorie duur maakt ook een aantal kavels voor vrijstaande woningbouw in particulier opdrachtgeverschap deel uit. Slechts een klein deel (doch uiterlijk maximaal 20 % van het totaal) wordt uitgevoerd in de vorm van appartementen. De rest bestaat uit grondgebonden woningen. Levensloopbestendigheid is een belangrijk punt van aandacht.

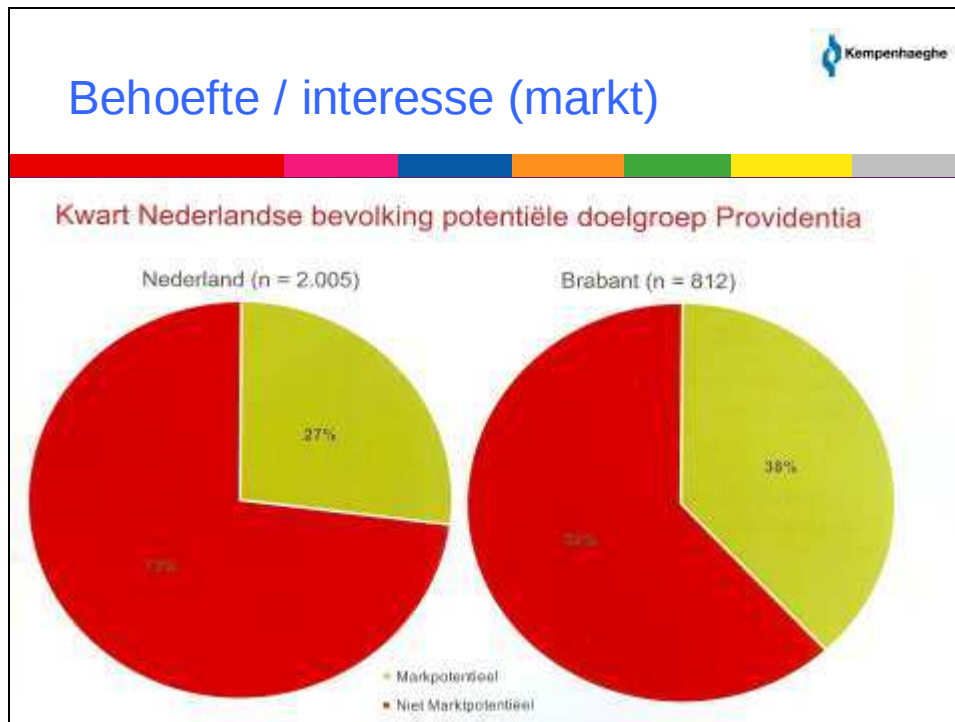
Om te kunnen onderscheiden van andere woningbouwlocaties in de gemeente Heeze - Leende en de regio dienen de woningen een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding te hebben. De woningen dienen ruim van opzet, op gemiddeld grote kavels met daartussen relatief veel openbaar groen tegen een relatief lage prijs

te worden aangeboden. Dat heeft uiteraard consequenties voor de exploitatieopzet van het plan, maar het primaire doel is geen winstmaximalisatie, maar optimalisering van het woonklimaat voor de cliënten.

5.3. Het concept getoetst / onderbouwing van het woonprogramma

Om na te gaan of het idee van de omgekeerde integratie een voldoende wervend woonmilieu oplevert, is aan het onderzoeksbureau Motivaction uit Amsterdam opdracht gegeven om de belangstelling hiervoor te onderzoeken. De vraag is namelijk of onze 'woondroom' wel overeen komt met die van de potentiële doelgroep. Met andere woorden: Willen 'gewone burgers' wel wonen in een dorp zoals wij het toekomstige Providentia voor ons zien?

Marktonderzoeksbureau Motivaction heeft uitgezocht hoe groot de potentiële doelgroep is van burgers die zich mogelijk op het toekomstige Providentia zouden willen vestigen. Om dit te bepalen is eerst nagegaan hoeveel procent van de Nederlanders een voorkeur heeft voor 'wonen in een dorp' of 'landelijk wonen'. Aan die groep werd de opzet van het toekomstige Providentia geschetst. Vervolgens werd de locatie Heeze/Sterksel bekend gemaakt en tot slot de vraag gesteld of de respondent in de toekomst eventueel op het nieuwe Providentia zou willen wonen.



Uiteindelijk blijkt dan dat maar liefst 27% van de Nederlanders ouder dan 18 jaar tot het zogenoemde marktpotentieel van het nieuwe Providentia behoort: mensen die zich aangetrokken voelen tot de opzet ervan en zich op enige manier kunnen voorstellen daar te zullen gaan wonen. Voor Brabanders zou dit percentage nog hoger liggen, namelijk 38%. Deze percentages betekenen niet dat straks een kwart van de Nederlanders - respectievelijk ruim een derde van de Brabanders – concreet de stap overweegt om naar

Providentia te verhuizen! In de praktijk zijn er allerlei factoren die de keuze voor zo'n stap beïnvloeden. Het betekent wel dat een zeer aanzienlijke groep het nieuwe Providentia ziet als een aantrekkelijke woonomgeving. En dat die groep groot genoeg lijkt om daaruit voldoende mensen te werven die echt op het nieuwe Providentia gaan wonen.

Het onderzoek heeft ook informatie opgeleverd over het type 'nieuwe bewoners' en hun wensen. Het gaat vooral om gezinnen met kinderen en traditioneel georiënteerde senioren alsmede om mensen die in het onderzoek gekarakteriseerd worden als "idealisten". 'Wonen in de natuur' blijken beide groeperingen het meest aantrekkelijk te vinden in het plan. De meesten willen zich volgens eigen zeggen inzetten voor het behoud daarvan, bijvoorbeeld door te helpen bij natuur- en groenonderhoud. Ook de diversiteit in bewoners en woningtypen én de 'menselijke maat' in het plan scoren als zeer aantrekkelijk.

Aan de ondervraagden is duidelijk gemaakt dat ten opzichte van de buurtgenoten met een verstandelijke handicap niet persé zorg wordt verwacht. Maar bij navraag of er interesse is voor het ondernemen van activiteiten met bewoners van Kempenhaeghe blijkt ruim driekwart van het marktpotentieel hiervoor belangstelling te hebben. Samen wandelen is dan de meest gewilde activiteit.

De vooruitzichten lijken in orde. Toch is het zaak om deze gegevens met enige relativering te bekijken. In dit soort onderzoeken vertekenen sociaal wenselijke reacties de werkelijkheid in meer of mindere mate. Het nieuwe Providentia heeft veel aspecten - actieve zorg, zorg voor elkaar, natuurbehoud, veiligheid, rust – waarover mensen zich gemakkelijk positief uitlaten.

5.4. Onderbouwing programma Kempenhaeghe

Vanuit het in de gehandicaptenzorg alom onderschreven adagium 'gewoon waar het kan en speciaal waar het moet' ontstaat voor de cliënten van Kempenhaeghe op het nieuwe Providentia een continuüm aan woonvormen.

a. Gewone woningen

Dit continuüm begint bij wonen in dezelfde woningen als en temidden van de nieuwe bewoners, individueel of in kleine groepjes. Voor deze vorm van wonen komen uiteraard cliënten in aanmerking met een voldoende mate van zelfredzaamheid, voor wie de opzet van de woning niet of nauwelijks van de algemeen gebruikelijke gebruikseisen behoeft af te wijken.

Maar dit type cliënten zien we op de locatie Providentia steeds minder. Het aantal woningen dat op deze basis voor de Kempenhaeghe-clieënten gebouwd zal gaan worden, zal dus beperkt zijn.

b. Woningen aangepast

In het genoemde continuüm van woonwensen komen we al snel bij de situatie waarin in gewone woningen toch de nodige aanpassingen moeten plaatsvinden teneinde tegemoet te kunnen komen aan meer specifieke woonwensen. Die specifieke woonwensen kunnen variëren, al naar gelang de individuele cliënt, maar ook in de tijd, bijvoorbeeld omdat de bewoners minder mobiel en minder zelfstandig worden.

Kempenhaeghe acht het van belang dat de cliënten bij een veranderende zorgbehoefte niet direct genoodzaakt zijn om naar een andere plek en een andere groep medebewoners te gaan verhuizen. De meeste mensen willen graag blijven wonen waar ze wonen als hun zorgbehoefte verandert.

Dit alles vraagt flexibiliteit in de opzet van die woningen: gewone woningen zoals de andere, te midden van de andere, maar met voldoende aanpassingsmogelijkheden om aan gedifferentieerde en in de tijd veranderende zorgvragen te kunnen voldoen.

In concreto vraagt dat om extra vierkante meters, om flexibiliteit qua indeling, om woningen met één niveau, bereikbaar zonder trap en om een technische infrastructuur die het mogelijk maakt om extra zorgvoorzieningen toe te voegen (domotica, bewakingsvoorzieningen, til-hulpmiddelen, aangepast sanitair). En toch: gewoon tussen de andere bebouwing en niet van verre als zorgwoning herkenbaar.

c. Zorgwoningen

Als we nog een stap verder gaan in het continuüm van woonwensen, komen we aan clusters van eisen, waaraan niet meer in de flexibiliteit van de gewone woning tegemoet gekomen kan worden. Hier kan het principe van scheiden van wonen en zorg dat in de hiervoor behandelde woonvormen nog tot de mogelijkheden behoorde, uitgesloten worden geacht. In het wonen zelf zit al veel zorg verankerd, omdat deze cliënten continue zorg nodig hebben bij hun alledaagse dingen (ADL).

Zij kunnen – vanwege de grote hoeveelheid verzorging die ze nodig hebben en vanwege hun dikwijls beperkte spanningsboog – slechts een deel van de dag naar dagactiviteiten. Voor de rest verblijven ze in hun woning, die dan ook extra faciliteiten moet bevatten, niet alleen voor de verzorging, maar ook om gedurende de dag enige afwisseling te kunnen bieden. De zorgvraag van de cliënten en de hoeveelheid specifieke voorzieningen in deze woningen brengen met zich mee dat in het inwendige ervan sprake moet zijn van een speciaal ontwerp, dus geen variant van de overige woningen, ook al kan in het uiterlijk een optimale afstemming op de architectuur van de omgeving worden bewerkstelligd.

Deze woningen zullen meer in de nabijheid van de centrale voorzieningen moeten komen, omdat een al te grote afstand de mogelijkheden voor deze cliënten om van die voorzieningen gebruik te maken, zou beper-

ken. Ook de noodzaak om voor deze in hoge mate aan huis gebonden mensen enige levendigheid in de omgeving van die woning te bieden, leidt tot de keuze voor een plaats in het centrale gebied van Providentia.

d. Bijzondere woonplekken

Tenslotte zien we onder de cliënten van Kempenhaeghe een groep die weliswaar fysiek doorgaans niet zo veel beperkingen heeft, maar van wie het gedrag om een specifieke benadering en context vraagt. De woonvormen voor deze mensen kunnen in het continuüm dicht bij het 'gewone' liggen, maar van groot belang is wel het bieden van relatief veel ruimte, kleinschaligheid en een omgeving waarin ze zichzelf kunnen zijn.

Dit laatste vraagt een 'eigen plek' voor deze cliënten, niet midden tussen de andere huizen, want daar wordt hun gedrag veelal niet begrepen of als hinderlijk ervaren en omgekeerd ervaren ze daar zelf dikwijls onvoldoende de ruimte om zichzelf te zijn.

e. Programma

Het bovenstaande leidt op basis van (nog) de huidige bezetting met 190 cliënten tot: het volgende programma:

- 10 éénpersoonsappartementen
- 18 groepswoningen voor 4 bewoners, waarvan
 - o 6 verspreid in de bebouwing
 - o 6 in het centrale gebied
 - o 6 op een 'eigen plek'
- 12 zes-persoons-studiowoningen, waarvan
 - o 6 verspreid in de bebouwing
 - o 6 op een 'eigen plek'
- 6 groepswoningen voor 6 bewoners in het centrale gebied

Bouwkundig zullen de woningen dikwijls twee-aan-twee of drie-aan-drie in één accommodatie gecombineerd moeten worden vanwege de personele bezetting.

In het algemeen geldt verder dat de zes-persoonsstudio- of groepswoningen zoveel mogelijk op de begane grond gelokaliseerd moeten zijn.

De overige woningen kunnen op basis van hun functionele vereisten ook op een verdieping liggen, als ze maar geheel gelijkvloers zijn en bereikbaar zonder trap. Op basis van de gewenste woonbeleving gaat de voorkeur uit naar wonen op de begane grond. Er zal naar gestreefd worden zoveel mogelijk van deze woningen op de begane grond te lokaliseren.

De onderscheiden typen woningen zullen qua functionele indeling een zekere standaardisatie en dus veel overeenkomst moeten vertonen; qua uitwendige vormgeving zullen de "zorgwoningen" door hun architectuur nauw moeten aansluiten bij de overige bebouwing.

Het huidige programma bestaat uit 190 plaatsen voor cliënten. Uiteindelijk zullen er (afhankelijk van de vraagontwikkeling) ongeveer 175 gerealiseerd gaan worden.

5.5. Werkgelegenheid en bijzondere functies

a. Planfilosofie

Bij werkgelegenheid op Providentia wordt ingezet op activiteiten die aansluiten bij de aanwezige natuur (zoals fietshotel, restaurant, fietsverhuur, kinderboerderij, etc) en activiteiten met een laag mobiliteitsprofiel (zoals een kinderdagverblijf en een medische kliniek). Werkgelegenheid is een belangrijke randvoorwaarde voor de kwaliteit van het nieuwe dorp. Het zal bijdragen aan de levendigheid van het gebied, een belangrijk punt voor de cliënten van Providentia. De gevoeligheid van het gebied vraagt aan de andere kant om terughoudendheid. Daar waar mogelijk zullen cliënten in het arbeidsproces worden ingezet maar de verwachtingen moeten op dit vlak niet te hoog gesteld worden, omdat een belangrijk deel van de cliëntengroep die op dit moment op Providentia verblijft, geestelijk en / of lichamelijk niet in staat is om te werken.

Voor het ontwikkelen van werkgelegenheid wordt aangesloten bij reeds op Kempenhaeghe aanwezige functies die – behalve aan de cliënten - ten dienste kunnen staan van de nieuwe toekomstige inwoners en van de inwoners van Sterksel. Meer concreet wordt aan de volgende zaken gedacht:

- o De bestaande binnensportfaciliteiten voor cliënten worden uitgebreid en mede commercieel ingezet als voor activiteiten van mensen van (buiten) het dorp. Ook de buitensportaccommodaties, zoals de tennisbaan en de voetbalvelden zullen breder ingezet gaan worden.
- o De functie van de kinderboerderij wordt gecontinueerd en eventueel uitgebreid met een verruimde kinderopvang die momenteel in het klooster is gehuisvest.
- o De bestaande winkelvoorzieningen voor cliënten, zoals de kapper en de kledingwinkel zal – in bescheiden mate – worden uitgebreid ten behoeve van de nieuwe bewoners en inwoners van Sterksel.
- o Het kunstatelier kan uitgebreid worden tot een centrum voor ambachten en creativiteit.
- o De vestiging van een klein gezondheidscentrum (huis- en tandarts, fysiotherapie, logopedie e.d.) dat tevens een functie vervult voor Sterksel behoort tot de reële mogelijkheden. De omvang van Sterksel en Providentia tezamen is voldoende voor een huisartsenpraktijk, zeker voor een parttime huisarts.
- o Comfortdiensten (strijken overhemden, bereiden van maaltijden etc.) kunnen worden aangeboden, ook voor nieuwe inwoners en inwoners van Sterksel. De facilitaire dienst van Kempenhaeghe kan daartoe producten ontwikkelen.
- o De kapel kan worden verhuurd en breder worden ingezet. Daarnaast kunnen in deze ruimte culturele activiteiten en dergelijke worden georganiseerd.

Voor het klooster zullen nieuwe functies aangetrokken moeten worden omdat de huidige school op termijn van het terrein zal verdwijnen. Deze functies zullen moeten passen bij het gebouw en haar omgeving. Een mogelijkheid is om fiets- en wandelroutes in het gebied uit te vouwen in combinatie met bijvoorbeeld een fietscafé, te koppelen aan een fietshotel en restaurant. Voordeel hiervan is dat door een dergelijke combinatie de activiteiten wat meer over het gehele jaar gespreid kunnen worden, waardoor de economische haalbaarheid ervan wordt vergroot. Ook de (uit te breiden) sportaccommodaties kunnen in dit kader een functie vervullen.

Ook zouden in het klooster woonappartementen kunnen worden ondergebracht.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, geheel conform het gemeentelijk beleid in alle bestemmingsplannen. Dat stelt eisen aan de indeling van de woning en de woonkavel, mede ten behoeve van de bezoekers.

Te denken valt aan de uitoefening van beroepen als consultant, schoonheidsspecialist, architect, beeldhouwer, ontwerper, journalist en dergelijke. Het platteland in de regio Eindhoven staat bekend als een broedplaats voor jonge ondernemers in de zakelijke dienstverlening en de ambachtelijke bedrijvigheid.

b. Het concept getoetst

SRE

De ontwikkeling van werkgelegenheid op de locatie van Providentia sluit aan bij de strategische beleidslijn van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven zoals verwoord op bladzijde 10 van het sociaal economisch beleidsplan “Goed, beter, best” van november 2007: *“Gebruik maken van de economische kracht van recreatie en toerisme en plattelandsontwikkeling en de verbinding vanuit beide met de sociaal-economische opgaven van de regio als Brainport”*.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid op Providentia zal gebruik kunnen maken van de kansen van de locatie dat wil zeggen gericht op recreatie en toerisme. Verder zal woonruimte geboden kunnen worden aan personen die werkzaam zijn op de *Brainport-domeinen: people, technology, basics en business*. Naar verwachting zal onder deze doelgroep een duidelijke belangstelling bestaan om zich op Providentia te vestigen.

Recreatieve activiteiten

Aan Von Heijden & Verre, gespecialiseerd in ontwikkeling van vrijetijdsprojecten, is gevraagd de haalbaarheid aan te geven van het ontwikkelen van activiteiten op het gebied van recreatie en vrije tijd. Providentia is onderdeel van een groter geheel, met veel natuur waar mensen rust en verpozing zoeken. Hier liggen dus kansen. Het is voor vrijetijdsactiviteiten relevant om functies binnen een centraal thema uit te werken, een profiel.

Nadrukkelijk vooropgesteld wordt dat het op Providentia gaat om op de locatie toegespitste bescheiden en kleinschalige activiteiten en voorzieningen.

De volgende thema's worden mogelijk geacht:

Outdoor:	buiten leven, actief en sport
Bescheiden toeristische poort:	bezoekpunt, verblijfsaccommodatie en centraal vertrekpunt voor fietsers en wandelaars uit de omgeving
Ontspanning en onthaasting:	enclave van rust, quality time, ontmoeten en lichamelijke en geestelijke verzorging

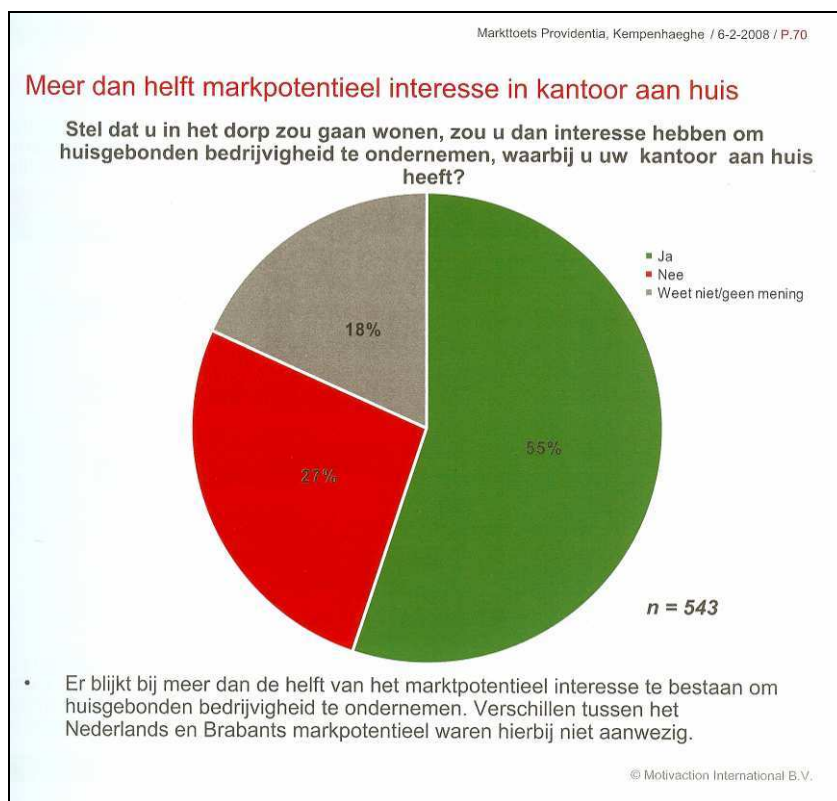
Deze functies liggen in het brede gebied van verblijven: overnachten, kort dagverblijf en lang dagverblijf. Per functie zijn de volgende punten op indicatieniveau van belang: ruimtebeslag, bebouwing, grondwaarde, investeringsraming, haalbaarheid, marktspreiding, bezoekersaantallen en bijkomende randvoorwaarden (o.a. infrastructuur en dergelijke).

Voor een concreet onderzoek naar de haalbaarheid zal de ontwikkeling van de plannen een stap verder moeten zijn, omdat de plaatselijke omstandigheden in hoge mate kansen en risico's bepalen.

Een van de mogelijke verblijfsaccommodaties is een fietshotel dat ondergebracht kan worden in het bestaande klooster. Dit hotel van beperkte omvang (20 - 30 kamers) heeft kans van slagen als het onderdeel vormt van een totaalconcept. Gezien de omgeving van Providentia en het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van wandel- en fietsroutes liggen hier kansen. Het hotel dient dan echter - vanwege zijn relatief beperkte omvang - gecombineerd te worden met een restaurant. Verder is een combinatie noodzakelijk met bijvoorbeeld de bestaande sportvoorzieningen (in- en outdoor) om (sportieve) arrangementen mogelijk te maken.

ZZP

De regio Eindhoven staat er om bekend dat er veel eenpersoonsbedrijven gevestigd zijn (zelfstandigen zonder personeel). Onderzoeksbureau Motivaction is gevraagd na te gaan of het voor deze groep interessant is om zich op Providentia te vestigen. Deze groep zou er voor kunnen zorgen dat de locatie ook overdag bewoond wordt door personen die hier werken, zodat het tijdens kantooruren ook levendig blijft.



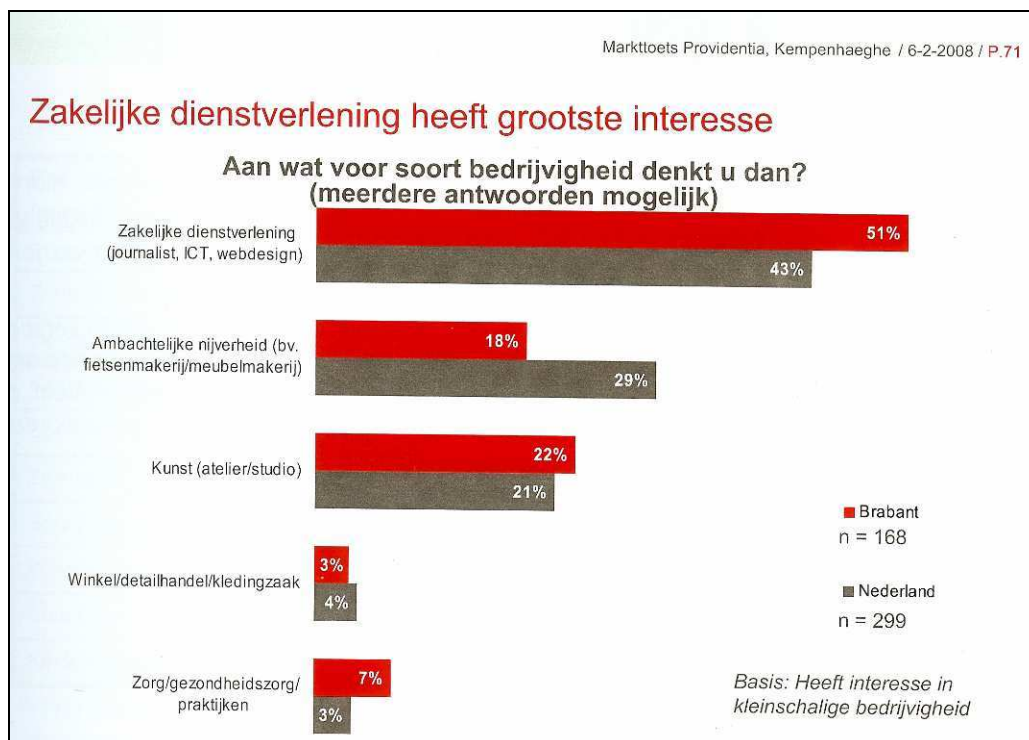
Bedreigingen

Er wordt geconstateerd dat er een duidelijk potentieel aanwezig is om de ontwikkeling van Providentia op gang te brengen.

Dit betekent niet dat er geen bedreigingen zijn: De perifere ligging, de beperkte openbaar vervoer faciliteiten, de woningproductie in lokaal en regionaal perspectief zijn factoren die welbewust en zorgvuldig onder ogen moeten worden gezien en die nauw bij de ontwikkeling van Providentia betrokken moeten worden.

Dit zal worden aangepakt door een sterke inhoudelijke planontwikkeling, waarbij er daarnaast nadrukkelijk aan de promotie van het bijzondere concept gewerkt zal worden.

Meer dan de helft van de personen die zich op Providentia zouden willen vestigen, willen een beroep aan huis. Met name de zakelijke dienstverlening scoort bij de geïnteresseerden voor vestiging hoog, zoals blijkt uit onderstaande figuur.



6. ONDERBOUWING FYSIEKE ASPECTEN

6.1. Vergelijking met vigerend bestemmingsplan

Het plan voor Providentia wijkt af van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009. De volgende afwijkingen zijn daarin het meest van belang:

a. Bestemming

In het vigerend plan heeft de locatie de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming is de realisering van de voorgenomen ontwikkeling, gelet op de daarbinnen te realiseren functie wonen met aanverwante voorzieningen, niet toegestaan.

b. Intensiteit van de bebouwing

In de voorgenomen opzet neemt de intensiteit van de bebouwing toe. De omvang van de totale footprint van de bebouwing in het nieuwe plan is ongeveer een factor 1,6 groter dan in de huidige situatie. Overigens betekent deze intensivering niet dat het een “vol” gebied wordt. Het blijft een zeer open en groen geheel.

c. Bestemmingsgrenzen “maatschappelijk”

De opzet van het plan is gebaseerd op een geheel nieuwe visie, die gericht is op de ontwikkeling van een nieuw dorp op Providentia en vervolgens vooral op een analyse van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Dit betekent logischerwijs dat niet op voorhand de bebouwingscontouren van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn aangehouden.

Dat dit een bedreiging zou kunnen inhouden voor waarden die buiten de oorspronkelijke bebouwingsgrenzen lagen is evident. Daarom is wel getracht zo dicht mogelijk bij die begrenzingsen te blijven.

Op onderdelen wordt hier echter van afgeweken:

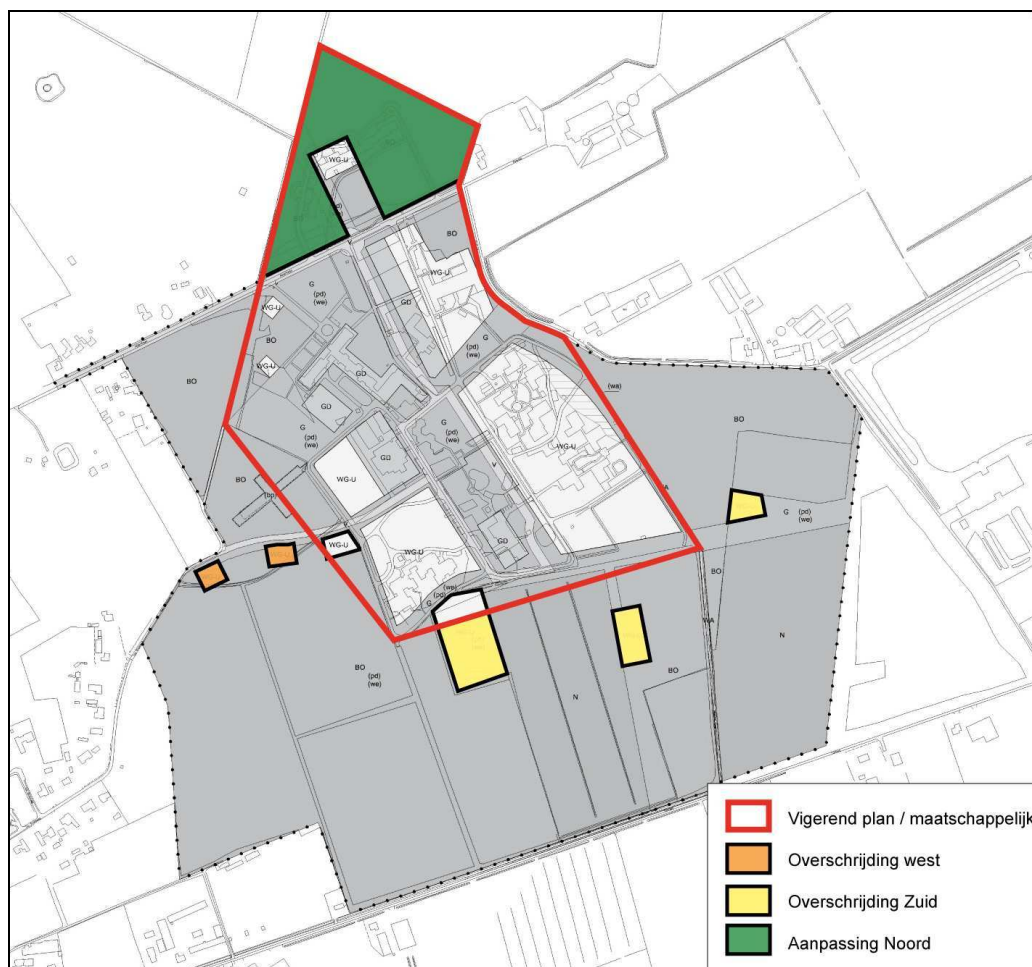
- Langs de westelijke route vanuit het plan naar Sterksel zijn een aantal woningen geprojecteerd. Weliswaar wijkt dit af van de begrenzingsen van het vigerende plan, maar de wens om een ruimtelijke relatie met Sterksel te leggen, vorm te geven aan een gewenste maatschappelijke samenhang en een sociaal veilige route te creëren zijn doorslaggevend geweest in de keuze die hier gedaan is. De oppervlakte van betreffende woonvlekjes is in totaal circa 0,5 hectare, inclusief de geprojecteerde route 0,8 hectare. Zie voor de compensatie hoofdstuk 6.3.
- Aan de zuidzijde van het plan zijn een drietal woonvlekjes geprojecteerd die ook buiten de contour van het vigerend plan vallen. Deze woonvlekken worden gemotiveerd vanuit de specifieke stedenbouwkundige opbouw van het plan, die gebaseerd is op landschappelijke en cultuurhistorische overwegingen. De beoogde wooncomplexjes zijn juist bedoeld om een interactie aan te gaan met het landschap en dragen duidelijk bij aan de beleving van het landschap en aan de overgang van het dorp naar het landschap.
De gezamenlijke omvang van deze woonvlekken bedraagt circa 1,3 hectare.

- Tegenover het overschrijden van de bebouwingscontour van het vigerende plan staan de volgende aspecten:
 - * Het plan levert een bijdrage aan de instandhouding en een kwalitatieve opwaardering van bestaand landschap en natuur.
 - * Het plan zet tegenover het bouwen buiten de contour van het vigerend plan ($0,8 + 1,3 = 2,1$ hectare) een forse uitbreiding van bos en natuur, tot in totaal ruim 14 hectare.
 - * Weliswaar wordt de contour van het vigerende plan aan de west- en zuidzijde overschreden, doch daar staat tegenover dat de contour aan de noordzijde aanzienlijk wordt teruggetrokken. Dit betreft een oppervlakte van circa 3,5 hectare.

d. Conclusies

Weliswaar wijkt het plan op onderdelen af van het bestemmingsplan Buitengebied van 2009, doch hiervoor zijn goede redenen aanwezig en worden ook ruime maatregelen getroffen om deze afwijking te compenseren.

De bovenstaande argumentatie is uitvoerig besproken met de provincie Noord Brabant, de BMF en het IVN, de ZLTO, de dorpsraad Sterksel en het aangrenzend recreatiebedrijf. De regeling die is opgenomen vindt zijn basis in de resultaten van het slotoverleg met al deze partijen van 2 december 2008.



Vergelijking van het plan voor Providentia met het bestemmingsplan Buitengebied 2009

6.2. Toets aan provinciaal beleid

a. Algemeen

Ten tijde van het ontwikkelen van het plan Providentia hebben (vooral vanwege de nieuwe Wro 2008) op provinciaal niveau belangrijke wijzigingen in het provinciaal beleid plaats gevonden.

Ten tijde van de start van het project is getoetst aan het streekplan en regionaal uitwerkingsplan en het beleid in het kader van “Mooi Brabant”. Vervolgens is gewerkt met een interimstructuurvisie en paraplunota.

Ten tijde van de vaststelling van het plan Providentia zijn de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (2008) en de verordening Ruimte fase 1 (2010) van kracht. Zie voor de inhoud van dit beleid 2.1.2.

Op korte termijn zal dit beleid geactualiseerd en gecompleteerd worden met de Ontwerpstructuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010) en de verordening Ruimte fase 2 (2010).

Uiteraard is het niet eenvoudig om de planontwikkeling van Providentia continu af te stemmen op het veranderend provinciaal beleid. Om dit toch zo goed mogelijk op te vangen is er gedurende het gehele ontwikkelingsproces van Providentia zorgvuldig afgestemd met de provincie, met name ook door provinciale deelname in stuurgroep en projectgroep.

Overleg met de (toenmalige) PPC en het vooroverleg met de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (brief van 2 juli 2009) zijn belangrijke momenten van ijkij aan het provinciaal beleid geweest.

Uit het overleg dat gevoerd is en uit het formele vooroverleg is gebleken dat – hoewel niet expliciet geformuleerd in beleidsnota's van destijds – de provincie achter het doel van het plan en ook achter de opzet van het plan staat. De intensieve samenwerking (Providentia heeft als pilot gefunctioneerd) heeft mede geleid tot nieuw provinciaal beleid inzake de integratie stad – land, zoals recent geformuleerd in de Verordening fase 1. De conclusies uit het vooroverleg van 2 juli 2009 (inclusief de bijsturingen naar aanleiding van dat vooroverleg) impliceren dat Providentia dat past in, respectievelijk is afgestemd op de later vastgestelde Verordening fase 1.

De argumenten om het plan tot ontwikkeling te brengen zijn kort samengevat:

- Er is een groot maatschappelijk belang (omgekeerde integratie).
- Er vindt een kwaliteitsslag in de ontwikkeling van natuur en landschap plaats.
- De leefbaarheid van het landelijk gebied en het nabije dorp Sterksel wordt met dit project ondersteund.
- Er wordt een nieuw woonmilieu ontwikkeld. Een kleine, maar duidelijk aanwezige doelgroep krijgt hier nieuwe ontplooiingskansen.
- Het plan sluit aan op het streven van de provincie om met behulp van “nieuw dorps bouwen” (uit het programma “Mooi Brabant”) bij te dragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus, landschapsbouw en leefbaarheid.

Het plan wordt te midden van landelijke en landschappelijke kwaliteiten ontwikkeld. Het plan speelt nadrukkelijk in op die kwaliteiten en genereert ook nieuwe kwaliteiten.

De aanwezige kwaliteiten zijn meer nadrukkelijk uitgangspunt, dan de formele status van RNLE en GHS. Zie ook 6.3.

b. Bundelingsbeleid

Providentia is momenteel een solitair in de bossen van Oost Brabant liggend instituut. Een verplaatsing van Providentia naar elders is (zo is uit uitgebreid onderzoek van Kempenhaeghe gebleken) niet opportuun. Het ligt dan ook geheel in de rede om op de bestaande plek en de aanwezige elementen (het ensemble van klooster, diverse andere gebouwen en de landschappelijke opbouw) voort te borduren.

Deze benadering wijkt enigszins af van het in Nederland gangbare bundelingsbeleid. Er wordt hier, anders dan gebruikelijk, een “zelfstandige” ruimtelijke eenheid ontwikkeld, niet direct gekoppeld aan grotere stedelijke structuren. De argumenten hiervoor vloeien voort uit voorgaande argumentatie over de doelstellingen die voor Providentia worden nagestreefd. Overigens ligt Providentia wel in een netwerk van dorpen in de regio Eindhoven. Alle voorzieningen op diverse niveaus zijn op korte afstand bereikbaar.

De meest nadrukkelijke bundeling is er met het dorp Sterksel. In maatschappelijk en functioneel opzicht zal er sprake zijn van een grote mate van verwevenheid en complementariteit. In ruimtelijk opzicht worden er duidelijke relaties gelegd, doch tegelijkertijd wordt ook een aparte positie ingenomen. Deze positie vloeit voort uit:

- De aansluiting op het huidige Providentia.
- De wens om een overzichtelijk en veilig dorp te creëren, met name ten behoeve van de cliënten van Providentia.
- Het gegeven dat tussen Providentia en Sterksel bos / GHS zo min mogelijk geschaad dient te worden.
- Het gegeven dat Providentia een zeer specifieke opzet verkrijgt, geïnspireerd door een “landgoed-concept”, gebaseerd op de cultuurhistorische kenmerken van de locatie.

Het ligt dan ook geheel in de rede ten behoeve van het project Providentia af te wijken van het in Nederland traditioneel gangbare bundelingsbeleid.

c. Zuinig ruimtegebruik

Het plan biedt een grote ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit wordt vooral gecreëerd door de afwisseling van bebouwing, groene massa (bos) en open groene ruimten (groene kamers). Daarnaast wordt veel kwaliteit gegenereerd door binnen de bebouwingsclusters veel groen / bomen te handhaven of aan te vullen.

Deze kwaliteiten impliceren dat niet in de traditionele zin gestreefd is naar zuinig ruimtegebruik. Wel is - ook ter wille van de maatschappelijke samenhang - een overwegend compact plan ontwikkeld, met beperkte uitlopers naar het landschap.

In wezen impliceert een hoge en duurzame woonkwaliteit ook efficiënt ruimtegebruik

d. Mooi Brabant / nieuw dorps bouwen

Als uitwerking van het bestuursprogramma ontwikkelt de provincie Noord Brabant een nieuw beleid inzake “nieuw dorps bouwen”. Daarbij wordt gepropageerd anders en ruimer te kijken naar verstedelijkingsvormen en daarbij het accent te leggen op duurzame verstedelijking, op nieuwe (dorpse) samenlevingsvormen, op kwalitatieve landschapsontwikkeling.

Eén van de opties in dit kader is het ontwikkelen van een nieuw dorp. Deze mogelijkheid wordt omgeven met nadrukkelijke restricties.

Providentia wordt in dit beleid benoemd als voorbeeldproject “nieuw dorps bouwen”.

De status die hiermee aan het project Providentia wordt gegeven houdt een duidelijke bevestiging in van de plankwaliteiten (maatschappelijk en ruimtelijk) door de provincie Noord Brabant.

Overigens is Providentia niet echt een nieuw dorp, maar een met Sterksel samenhangend duo dorp.

e. Reconstructieplan Boven Dommel

Providentia verkrijgt conform de uitgangspunten van het reconstructieplan Boven Dommel naast de functie als nieuw dorp een functie als extensief stedelijk uitloopgebied.

Het gehele gebied Providentia zal, conform het reconstructieplan, voor het publiek vrij toegankelijk zijn (wandelpaden, fietsroutes, eventueel een ruiterspad)

f. Integratie stad - land

In de Verordening Ruimte fase 1 en (binnenkort) fase 2 wordt het provinciale beleid inzake het buitengebied uitgewerkt. Daarbij worden specifieke locaties aangewezen als integratiegebied stad - land, met daarvoor specifiek te ontwikkelen ruimtelijk beleid toegespitst op de specifieke doelstelling en specifieke situatie op de betreffende locatie.

In het hiervoor omschreven overleg is geconcludeerd dat Providentia past in het beleid integratie stad – land en daarin zelfs een goed voorbeeld van zorgvuldig maatwerk is. Dit impliceert dat de verklaring van geen bezwaar (die sinds het in werking treden van de Verordening noodzakelijk is) met de conclusies van het vooroverleg van 2 juli 2009 als verleend mag worden beschouwd.

6.3. Toets aan regelgeving inzake EHS c.a.

Deze toets vindt plaats ten opzichte van het voor kort geldende beleid inzake natuurwaarden. Inmiddels is dit beleid geactualiseerd in de Verordening Ruimte fase 1 en wordt het binnenkort nog aangevuld in de Verordening Ruimte fase 2.

Bovendien is bij besluit van 5 oktober 2010 door Gedeputeerde Staten een nieuwe begrenzing van de EHS vastgesteld. De inhoudelijke motivering van dit besluit is als bijlage 25 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De formele toets inzake de EHS is met bovenstaande afgerond.

Aangezien dit bestemmingsplan is opgesteld parallel aan de totstandkoming van het nieuwe provinciale beleid is de eerdere in het plan opgenomen motivering in onderstaande passages blijvend opgenomen. De inhoudelijke motivering wordt niet wezenlijk anders.

a. RNLE

- De RNLE wordt geheel gerespecteerd. Zelfs wordt de bebouwing nog enigszins teruggetrokken ten opzichte van de begrenzing van de RNLE.

b. de GHS

- De GHS wordt voor het overgrote deel gerespecteerd.
- Langs de nieuw geprojecteerde route naar Sterksel (langzaam verkeer) worden – in afwijking van de GHS - enkele woningen gebouwd. In hoofdstuk 4.3.1 is gemotiveerd dat de ontwikkeling van Providentia (integratie patiënten in de reguliere maatschappij) en de samenhang met Sterksel via een sociaal veilige route van een zodanig zwaarwegend maatschappelijk belang worden geacht dat deze ingreep in de GHS onontkoombaar is. Overigens gebeurt dit op een wijze die zo min mogelijk belastend is voor de natuur. Er blijft sprake van een natuurlijke dooradering en de (auto) verkeersintensiteit op de route is uiterst gering.
De omvang van deze ingreep in de GHS is ongeveer 0,8 hectare.
- Met betrekking tot de kwantitatieve en kwalitatieve compensatie worden een compensatieplan (overeenkomstig art. 3 van de Beleidsregel Natuurcompensatie Brabant) en een overeenkomst met de provincie Noord Brabant opgesteld.
Het ruimteverlies aan GHS wordt – gelet op het type bos - met een factor 1,66 (dus ongeveer 1,3 hectare) binnen het project Providentia gecompenseerd.

c. de AHS

- In de AHS worden drie kleine clusters woningbouw gesitueerd, met een totale oppervlakte van circa 1,3 hectare.
De motivering hiervan volgt uit het stedenbouwkundig plan dat kiest voor een sterke interactie met het landschap en de cultuurhistorie. De specifieke woningbouw die in de 2 kleinste clusters wordt voorgesteld draagt bij aan deze interactie, aan de beleving van het landschap en de overgang van dorp naar landschap. Het 3^e cluster draagt bij aan de vorming van landschappelijke ruimten en biedt tegelijkertijd een wat meer “in de luwte gelegen” woonmilieu, bijvoorbeeld voor een specifieke groep cliënten van Providentia.
- De ontwikkeling van woonvlekken en ook de ontwikkeling van bos en natuur impliceren een afname van agrarische gronden. Daarbij moet bedacht worden dat betreffende gronden eigendom zijn van Kempenhaeghe en niet tot het regulier agrarisch areaal behoren.

De bestemming natuur impliceert dat een extensief agrarisch natuurbeheer mogelijk is. Het is zeer wel denkbaar dit beheer bij één van de omringende agrarische bedrijven onder te brengen.

- De toets aan beleid inzake de AHS dient inmiddels vervangen te worden door een toets aan de Verordening Ruimte fase 1, waar dit gebied wordt aangewezen als integratiegebied stad – land. Door de provincie Noord Brabant is duidelijk gemaakt (vooroverleg 2 juli 2009 en geen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan) dat de voorgestelde ontwikkeling past in het beleid van de Verordening fase 1.

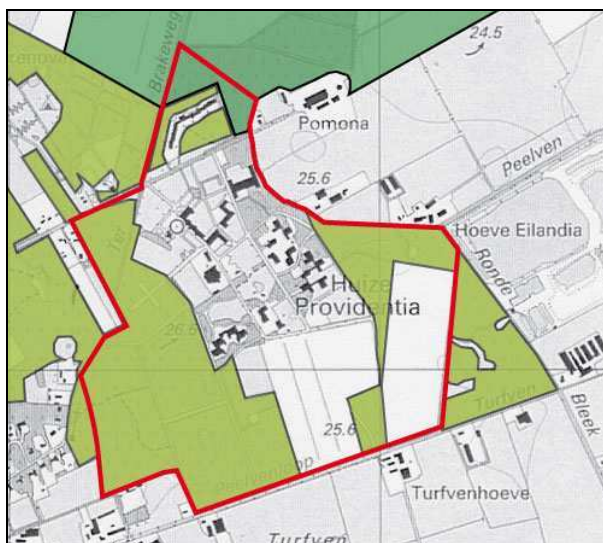
d. Herbegrenzing EHS

Het plan impliceert een herbegrenzing van de EHS. Deze herbegrenzing wordt deels gemotiveerd uit de noodzakelijke compensatie van de aantasting van de GHS aan de route naar Sterksel en voor een ander deel uit een wenselijke integratie van stad en land: Er wordt een belangrijke landschappelijke kwaliteit toegevoegd door de ontwikkeling van groene kamers met kleine bebouwingselementen, die het plan verankeren in zijn omgeving.

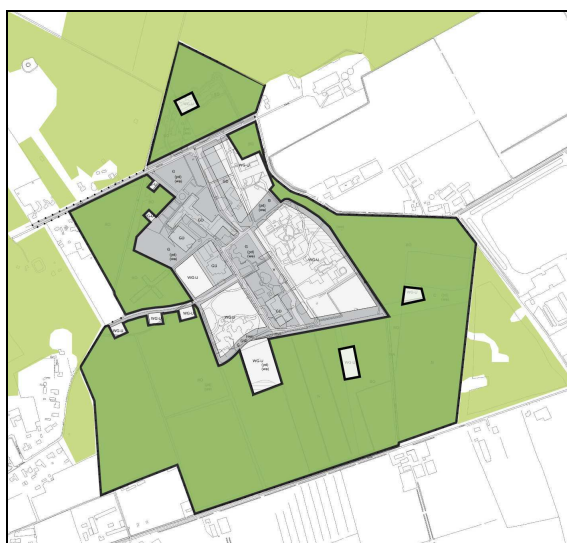
Bijgaande kaartjes laten zien dat de herbegrensde GHS een aanzienlijke toename van het oppervlakte GHS impliceert:

- compensatie van 1,3 hectare voor de inbreuk van 0,8 hectare op de bestaande GHS
- toevoeging van 13,2 hectare daadwerkelijke nieuwe natuur
- toevoeging van enkele bestaande bospercelen die nu buiten de EHS liggen, doch in de nieuw begrensde EHS worden opgenomen. Dit betreft circa 0,5 hectare.

Uit bijgaande kaartjes blijkt ook dat de nieuw begrensde EHS veel robuuster en meer aaneengesloten is, het geen een aanzienlijke kwaliteitswinst voor de natuur impliceert.



GHS situatie medio 2009



Herbegrensde EHS

e. Overig

De bestaande waardevolle bomen binnen de te creëren woonlocaties zullen zoveel mogelijk ingepast worden. Uiteraard zal dit niet voor alle bomen kunnen gelden. Bij het aanvragen van de noodzakelijke kapvergunning zal en detail worden becijferd om hoeveel bomen dit gaat en zal ook en detail worden aangetoond dat deze binnen de aangewezen nieuwe bosaanplant ruimschoots gecompenseerd worden.

6.4. Archeologie

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is het plangebied onderworpen aan een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is opgenomen in de rapportage “Providentia te Sterksel, Archeologisch vooronderzoek, een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek” RAAP Archeologisch Adviesbureau, augustus 2008.

In de rapportage is een onderscheid gemaakt in de volgende twee deelonderzoeken:

- 1) Bureauonderzoek; nodig om informatie te verkrijgen over bekende en de te verwachten archeologische waarden van het gebied.
- 2) Verkennend booronderzoek; uitgevoerd om inzicht te verkrijgen over de bodemgesteldheid in het gebied om op basis hiervan een goede inschatting te kunnen maken over de gaafheid, conservering en diepteligging van de verwachte archeologische resten.

Beide onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de geldende richtlijnen.

Uit het bureauonderzoek is naar boven gekomen dat, vanwege het voorkomen van goed ontwaterde dekzanden, voor vrijwel het gehele plangebied een middelmatige verwachting geldt voor vindplaatsen van landbouwgemeenschappen (Neolithicum t/m Nieuwe Tijd). Dergelijke vindplaatsen kenmerken zich door diepere grondsporen, zoals paal- en afvalkuilen waarvan de diepere delen bewaard kunnen zijn gebleven. Daarnaast geldt voor delen van het plangebied die grenzen aan voormalige vennen een hoge verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars (Paleolithicum t/m Mesolithicum). Deze vindplaatsen kenmerken zich door een oppervlakkige verspreiding van vuurstenen artefacten en ondiepe grondsporen. Hierdoor zijn deze zeer erosiegevoelig. Het plangebied bestaat echter voor een groot deel uit bos; vandaar dat wordt verwacht dat eventuele vindplaatsen intact zijn gebleven. Dit geldt natuurlijk niet voor de delen die momenteel al bebouwd zijn of in cultuur zijn genomen.

Om een uitspraak te kunnen doen over de gaafheid van de te verwachten vindplaatsen en te komen tot een nadere begrenzing van archeologisch interessante zones, is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De gehanteerde methode is niet geschikt om zeer lokale archeologische resten in kaart te brengen, zoals vindplaatsen van jager-verzamelaars. Wel wordt de methode geschikt geacht voor het opsporen van verwachte vindplaatsen van landbouwgemeenschappen.

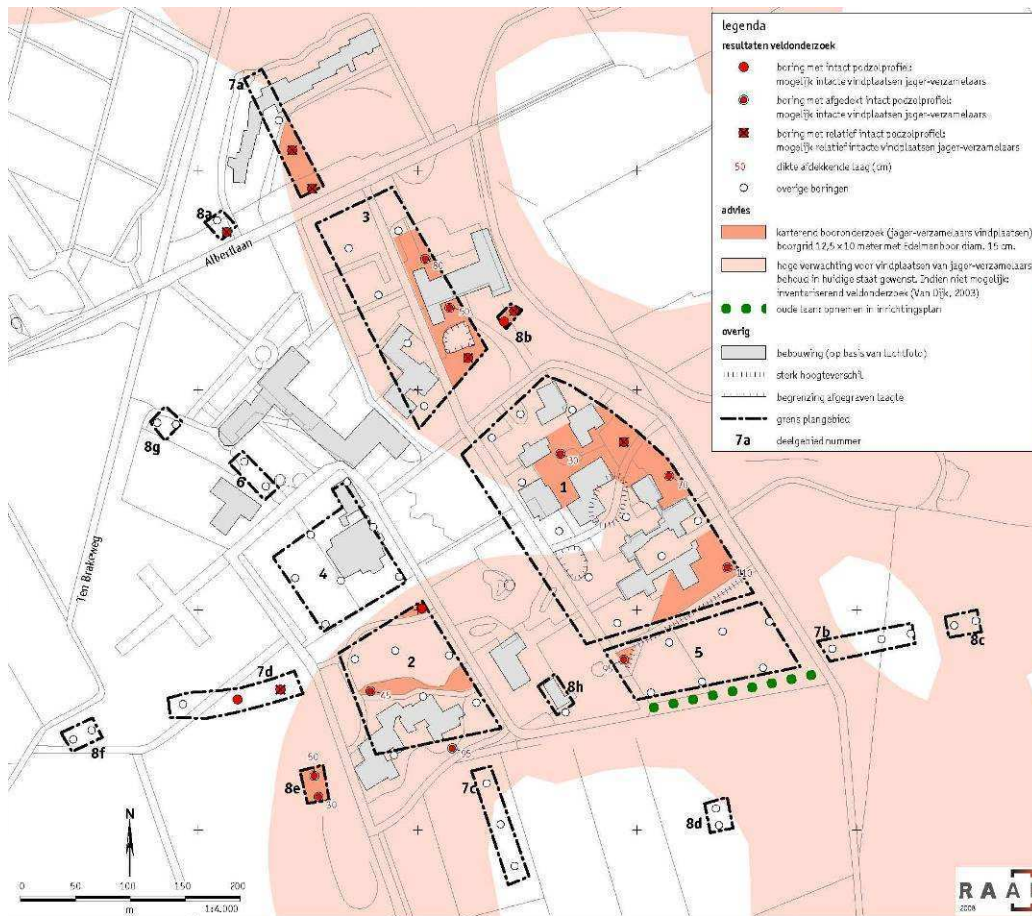
Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die erop wijzen dat er vindplaatsen van landbouwgemeenschappen in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn een aantal zones aan te wijzen waar sprake is van een intact of relatief intact bodemprofiel. Waar deze zones samenvallen met de gradiëntzone kunnen derhalve intacte of relatief intacte vuursteenvindplaatsen worden aangetroffen (jagers-verzamelaars). Tevens is een oude laan aangetroffen die waarschijnlijk teruggaat tot de periode waarin huize Providentia werd aangelegd (begin 20^{ste} eeuw).

Uit de resultaten van het veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat vervolgonderzoek naar vindplaatsen van landbouwgemeenschappen niet noodzakelijk is.

De aanwezigheid van grafheuvels kan echter niet worden uitgesloten. Aanbevolen wordt om dergelijke heuvels op te sporen door middel van een extensieve archeologische begeleiding; toekomstige bouwputten worden na aanleg geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische sporen.

Om nader inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid van vindplaatsen jager-verzamelaars wordt aanbevolen in de betreffende zones (zie afbeelding 2.2) vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronder-

zoek uit te laten voeren. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het inrichtingsplan rekening te houden met de oude historisch- geografische structuur.



Locaties waar geadviseerd wordt archeologisch onderzoek uit te voeren (donker oranje vlekken)

De aanbevolen vervolgonderzoeken zijn inmiddels in gang gezet. Uit voorlopige resultaten blijkt dat op de ontwikkelingslocatie Providentia geen archeologisch waardevolle objecten worden aangetroffen. De resultaten van de vervolgonderzoeken zullen worden betrokken bij de uiteindelijke verlening van bouwvergunningen.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt het gebied – ondanks de verwachtingskaart - geen archeologische waarden te bevatten. Een expliciete bescherming van archeologische waarden is dan ook niet in de bestemmingsplanvoorschriften opgenomen.

Het door RAAP in opdracht van Kempenhaeghe uitgevoerde archeologisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende bevindingen en conclusies dienen goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. In Heeze - Leende is dat het gemeentebestuur. Het gemeentebestuur baseert haar oordeel daarbij op het advies van een senior archeoloog (bij SRE). Uit het onderzoek vloeien consequenties voort voor het ontwikkelen van het gebied, in het bijzonder bij het roeren van de grond voor de aanleg van wegen, groenvoorzieningen en

woningen. In het geval van Providentia is de conclusie dat op bepaalde delen van het gebied de kans niet helemaal uitgesloten kan worden dat er archeologische resten aanwezig zullen zijn. Voor deze gebiedsde-
len is daarom de verplichting opgelegd van extensieve archeologische begeleiding bij uitvoering van ge-
noemde (grond)werkzaamheden.

Voor andere delen van het gebied is de verplichting opgelegd van een aanvullend zogenaamd karterend
(boor)onderzoek. Dat onderzoek is inmiddels afgerond. Er zijn hier volgens onderzoeksbureau RAAP geen
archeologische resten aangetroffen. Voor dit deel van het onderzoek moet het bevoegd gezag nog een
selectiebesluit nemen.

Zie ook de bijlagen:

- RAAP – RAPPORT *rapportnummer*, Providentia te Sterksel, Gemeente Heeze – Leende, Archeo-
logisch vooronderzoek: een karterend booronderzoek (dit is een concept rapport van juli 2007)
- Advies Archeologische Monumentenzorg, SRE Milieudienst 31 juli 2008 (deel1. concept selectie-
besluit archeologie en deel 2. beoordeling archeologisch rapport)

6.5. Watertoets

Door ingenieursbureau DHV is een watertoets doorlopen: Watertoets Providentia, 22 maart 2010 (versie 3)

Het doorlopen van de watertoets is een van de onderdelen bij een herziening van het bestemmingsplan. In deze toets vindt onderlinge afstemming plaats tussen de beleidsterreinen 'Water' en 'Ruimtelijke ordening'. De watertoets beslaat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening.

Deze waterparagraaf is het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde herontwikkeling van Providentia. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van de uitbreiding. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de twee waterbeheerders in het plangebied, te weten gemeente Heeze-Leende en waterschap De Dommel, zijn hierin meegenomen. Daarnaast hebben beide waterbeheerders gelegenheid gekregen om de watertoets te beoordelen; de gemaakte opmerkingen zijn in het watertoetsdocument verwerkt.

Huidige situatie

Providentia wordt in noord-zuidrichting doorkruist door een secundaire watergang – genaamd Peelvenloop – die in beheer is van het Waterschap De Dommel. Deze waterloop takt ten noord- en ten zuidwesten van het plangebied aan op de primaire waterloop Sterkselskanaal. Deze voert op haar beurt het water weer af naar de Sterkselse Aa – Kleine Dommel.

De hoogteligging van het plangebied varieert van NAP +25,6 meter in het zuiden tot NAP +26,5 meter in het westen van het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich volgens de grondwatergegevens van TNO op circa 1,5 meter beneden maaiveld. Tijdens uitgevoerd bodemonderzoek zijn echter ook grondwaterstanden gemeten tot minder dan 0,7 meter onder maaiveld. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de ondergrond tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld goed is. Ondiepe infiltratie van regenwater in het plangebied lijkt dan ook goed mogelijk. Echter uit het bodemonderzoek (zie § 2.6) blijkt dat een verontreiniging aanwezig is in het plangebied; bij infiltratie van het regenwater bestaat de mogelijkheid dat deze verontreiniging verspreid wordt. Het rioleringsstelsel op Providentia bestaat uit een gemengd stelsel en is in eigen beheer. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater afkomstig van de verhardingen in één stelsel wordt ingezameld. De gemeente Heeze-Leende heeft het gemaal van Providentia in beheer en onderhoud overgenomen, omdat zij op dit gemaal een camping en 15 woningen hebben aangesloten.

Toekomstige situatie

De herontwikkeling van Providentia leidt tot een toename van het verhard oppervlak van ongeveer 51.000 m² tot ongeveer 96.000 m². Dit is een toename van circa 45.000 m². Bij de bepaling van het verhard oppervlak is voor de bestemming 'wonen' een verhardingspercentage aangehouden van 50%; voor de bestemming 'uitgeefbaar uit te werken gebied' bedraagt dit 40%.

Om te bepalen wat de benodigde berging is in een bepaald gebied, heeft het waterschap het HNO-beleid (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) ontwikkeld. Op basis van deze tool is de benodigde berging in het gebied bepaald op 2.266 m³; met andere woorden moet 2.266 m³ water worden opgevangen in het plange-

bied. In extreme situaties moet een bui T=100 kunnen worden opgevangen, hetgeen op basis van de HNO-tool overeenkomt met 3.060 m³. De volgende bergingsmethoden zijn mogelijk:

- Wadi; dit is een soort natuurlijke vijver die het opgevangen regenwater filtert en vertraagd infiltreert. Een wadi is niet permanent watervoerend. Uitgaande van een wadi van 0,5 meter diep en een wading van 10 cm, is voor het bergen van T=10 een oppervlak benodigd van 3.777 m². In extreme situaties mag de berging verder gevuld worden om de benodigde berging van T=100 te bereiken. Het beschikbaar volume in de wadi is ruim voldoende voor de benodigde 3.777 m³. Vanwege de grote hoeveelheid open groene ruimte (83.420 m²) in het gebied leidt dit niet tot problemen. Wel dient bij de aanleg van een wadi goed over de veiligheidsmaatregelen gedacht te worden, om zo gevaarlijke situatie voor de cliënten van Providentia te voorkomen.
- IT-riolering; dit is een rioolbuis waarin het water zowel afgevoerd als geïnfiltreerd wordt. De gemiddelde grondwaterstand dient echter lager dan 2 meter beneden maaiveld te zijn, anders kan het riool vollopen waardoor de berging afneemt.

Voor gebieden waar zowel een wadi als een IT-riolering niet mogelijk is, zal gezocht moeten worden naar een andere vorm van bergen. De keuze voor een bergingsmethode dient verder uitgewerkt te worden in een rioleringsplan.

Op Providentia zal een gescheiden stelsel worden aangelegd; dit stelsel zal het huishoudelijk afvalwater afvoeren. De toekomstige DWA(afvalwater)-afvoer vanuit Providentia bedraagt circa 13,9 m³/h. De ruimte op het gemaal dat het water van Providentia naar de zuivering pompt bedraagt tussen de 18,8 en 21,3 m³/h. Dit zou betekenen dat de restcapaciteit van het gemaal voldoende is voor de herontwikkeling van Providentia. Er blijft vervolgens nog gemaalcapaciteit over om op eindstrengen van het vuilwatersysteem enkele kolken aan te sluiten, zodat het stelsel regelmatig wordt gespoeld.

In de legger van waterschap De Dommel is opgenomen dat langs de watergang een obstakelvrije zone van 4 meter moet worden aangehouden. Bij voorkeur dient deze zone aan beide zijden van de watergang te liggen, zodat onderhoudswerkzaamheden gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Aangezien een deel van de watergang is uitgevoerd in de vorm van een duiker, dient hier een zone van 1 meter aan weerszijde van de buis obstakelvrij te zijn. Om tevens de veiligheid te kunnen garanderen, dient deze strook vrij gehouden te worden van bebouwing en/of infrastructuur. De herontwikkeling van Providentia leidt niet tot aantasting van deze zone en ook niet tot een aantasting van de ruimte voor de afvoer en berging van het regenwater in het oppervlaktewater. De verwachting voor overstromingsgevaar is dan ook nihil.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlopende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van verduurzaamd hout, chemische onkruid- en gladheidsbestrijding. Daarnaast dient het straatvuil regelmatig verwijderd te worden. Wanneer gekozen wordt voor een wadi, dan dient deze voorzien te worden met een bodemfilter. Van belang hierbij is de grondsoort, vandaar dat het raadzaam is om in de bergingsvoorziening een humusrijke toplaag met een dikte van 0,3 meter aan te brengen. Aangezien een klein deel het plangebied is gelegen in een keurbeschermingsgebied van het waterschap, dient voor iedere lozing op het oppervlaktewater een ontheffing van de Keur worden aangevraagd. Om grondwateroverlast te voorkomen dient, op locaties waar de grondwaterstand zich boven de 70 cm beneden maaiveld bevindt, het bouwplan opgehoogd en/of kruipruimteloos gebouwd te worden.

Bij brief van 21 mei 2010 (kenmerk U-10-03411) heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

6.6. Flora en fauna

a. Onderzoek

Door Nieuwland Advies is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden op het terrein van Providentia. Dit onderzoek is verwoord in de rapportage "Providentia terrein, natuurwaarden Providentia terrein in Sterksel (Heeze)" van februari 2008.

In 2007 is er verband met mogelijke functieveranderingen onderzoek gedaan naar de (beschermde) natuurwaarden van het Providentia-terrein te Sterksel.

Planten, reptielen, amfibieën, vissen en dagvlinders zijn onderzocht door Nieuwland Advies. De VZZ heeft de vleermuisfauna voor haar rekening genomen en SOVON de avifauna (vogels). De inventarisaties hebben plaatsgevonden op basis van gestandaardiseerde methoden.

Het Providentia-terrein blijkt niet bijzonder waardevol te zijn voor planten. De belangrijkste terreintypen voor planten zijn de graslandjes en de bermen met plantensoorten van droge, voedselarme omstandigheden. Er zijn drie tabel 1- en één tabel 2-soort aangetroffen.

De belangrijkste waarde van het terrein voor de zoogdieren heeft betrekking op de vleermuizen; er zijn zowel verblijfplaatsen als vlieg- en foerageerroutes vastgesteld. De meeste zoogdiersoorten behoren tot tabel 1, de Eekhoorn behoort tot de tabel 2-soorten en de vleermuizen hebben het zwaarste beschermingsniveau (tabel 3).

Voor vogels is het Providentia-terrein waardevol door het voorkomen van diverse Rode lijst-soorten (o.a. de groene specht). De 'ouder' wordende bosopstanden en de afwisseling in terreintypen staan aan de basis van de avifaunistische waarde.

Voor reptielen, amfibieën, vissen en dagvlinders heeft het Providentia-terrein een beperkte waarde. In 2007 is mogelijk alleen de Levendbarende hagedis (tabel 2-soort) waargenomen; van de overige groepen zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Voor behoud en verdere ontwikkeling van de (beschermde) natuurwaarden van het Providentia-terrein is het volgende van belang:

- behoud afwisseling tussen open en besloten gedeeltes,
- behoud diversiteit bosopstanden,
- behoud bijzondere elementen (zolders van gebouwen, poelen, lanen),
- voortzetting 'natuurlijk' beheer.

De rapportage van Nieuwland is mede onderbouwd door een onderzoek van SOVON Vogelonderzoek Nederland (inventarisatierapport 2007 / 15)

b. Toets van ontwikkelingen aan natuurwaarden

In aansluiting op het onderzoek naar natuurwaarden heeft Nieuwland (in het kader van de Flora en fauna-wet) de voorgestane ontwikkelingen in het project Providentia getoetst aan de aangetroffen natuurwaarden.

Deze toetsing is opgenomen in het rapport “Providentia – terrein te Sterksel, Herinrichting Providentia – terrein in relatie tot Groene Hoofdstructuur en beschermde natuurwaarden”, Nieuwland, juni 2008.

Uit het rapport van Nieuwland blijkt dat de functieveranderingen op het Providentia-terrein geen significante negatieve effecten veroorzaken op de GHS: de natuurwaarden en wezenlijke kenmerken blijven intact. De natuurwaarden zullen nog verhoogd worden door de agrarische percelen te gebruiken voor natuurontwikkeling en boscompensatie.

Het verdwijnen van kleine bospercelen ten behoeve van woningen wordt gecompenseerd door grootschalige bosaanplant op onder andere agrarische percelen.

Beschermde soorten op basis van de Flora- en faunawet zullen geen negatieve effecten ondervinden. Hierbij dienen de belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen (zolders van gebouwen) en vogels (zolder) gehandhaafd te blijven. Voor de overige beschermde soorten is vervangend gebied ruimschoots aanwezig op het Providentia-terrein.

Er wordt door Nieuwland een reeks aanbevelingen gedaan over verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels, over aanvliegroutes en beplanting en verlichting.

Ook worden aanbevelingen gedaan voor het voortzetten en verbeteren van natuurlijk beheer en er wordt aanbevolen bij de natuurontwikkeling een gebiedseigen ontwikkeling te volgen.

Al deze aanbevelingen zullen leidraad zijn voor het te zijner tijd op te stellen inrichtingsplan.

Bij de realisatie van het plan zal een ecologisch protocol worden gebruikt, waarin duidelijk staat aangegeven hoe moet worden omgegaan met beschermde soorten.

c. Aanvullende toets naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan heeft Nieuwland een “Aanvullende notitie natuurwaarden Providentia-terrein te Sterksel” opgesteld. In deze notitie gaat Nieuwland in de wijze waarop onderzoek is uitgevoerd, waarop aanvullend onderzoek is gedaan en wat de effecten zijn voor het plan Providentia.

Daarmee is wel het algehele beeld van natuurwaarden gecompleteerd, doch dit onderzoek heeft geen verdere invloed op de planopzet.

Nieuwland geeft aan dat nog een vervolgonderzoek naar nachtvogels gewenst is, doch ook dat dit onderzoek naar verwachting geen gevolgen zal hebben voor de voorgestelde bestemmingswijziging. Wel kan dit resulteren in aanbevelingen voor de uitvoering, zoals periode en tijdstip van uitvoering en dergelijke.

Voor een volledig inzicht in de natuurwaardentoetsen wordt verwezen naar de rapportages van Nieuwland.

6.7. Verkeer

Met betrekking tot de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling van Providentia heeft ingenieursbureau DHV een onderzoek verricht dat is opgenomen in de rapportage "Notitie Gebiedstoets Verkeer", DHV BV, 19 april 2008.

De herontwikkeling van Providentia zal een toename van verkeer tot gevolg hebben. Dit verkeer zal gebruik maken van de bestaande infrastructuur. Het is van belang om te weten of de capaciteit van de bestaande infrastructuur voldoende groot is, om het extra verkeer van Providentia te kunnen verwerken. Daarnaast mag de toename van verkeer niet tot gevolg hebben dat de verkeersveiligheid afneemt. De voorgenomen plannen voor het terrein van Providentia zijn dan ook op de volgende twee punten verkeerskundig beoordeeld:

1. de mogelijke effecten op de verkeersstromen op de Albertlaan waarop Providentia wordt ontsloten;
2. de wijze van ontsluiting van Providentia op het huidige wegennet.

Verkeersstromen

De hoeveelheid extra verkeer die de ontwikkeling van Providentia met zich mee brengt, is geschat met behulp van kentallen uit het ASVV 2004 en onderzoekscijfers van het CBS. Het programma voor de locatie is (ruim gemeten) maximaal 300 woningen plus zo'n 6000 m² bijzondere functie. Gemiddeld produceert een bewoner 6 verplaatsingen per etmaal. In totaal zullen op Providentia tussen de 600 en 700 personen aanwezig zijn. Deze zorgen dus voor 3600 tot 4200 verplaatsingen per etmaal. De model split leert dat ongeveer 33% van deze verplaatsingen gemotoriseerd (als bestuurder) zullen zijn (bron CBS-stat online). Geschat wordt dat de ontwikkeling van Providentia een extra intensiteit van gemotoriseerd verkeer van 1164 tot 1358 motorvoertuigen per etmaal met zich mee brengt. De restcapaciteit op de Albertlaan is in 2015 voldoende om deze groei te kunnen opvangen.

Het kan echter gewenst zijn om maatregelen die voortkomen uit de Gebiedsgerichte verkenning Heeze-Leende eerder te realiseren. Het betreft dan maatregelen uit scenario 2 en 3 van deze verkenning die spelen na 2012 betreffende de Albertlaan en de aansluiting van de Albertlaan op de Heezerweg. Dit om de doorstroming te bevorderen.

Ontsluiting

Voor de aansluiting van de locatie op de Albertlaan zijn in principe de volgende kruispuntvormen mogelijk: een viertakskruispunt (met fietsers op de kruising of met vrijliggende fietspaden) en een rotonde (met fietsers op de rotonde of met vrijliggende fietspaden). De varianten met fietspaden zijn vanuit het oogpunt van intensiteit niet noodzakelijk, maar kunnen door de functie van hoofdfietsroute toch gewenst zijn. Vrijliggende fietspaden maken zowel de kruispuntoplossing als de rotonde-oplossing veel groter. Er is dan meer oppervlakte nodig om de aansluiting te maken. Bij de viertakskruispuntoplossing is het gewenst ter plaatse een snelheidsremmende maatregel toe te passen (bijvoorbeeld een plateau). Hierdoor zullen zowel de viertakskruising als de rotonde meer zichtbaarheid geven aan de kruising dan de huidige situatie. Onderstaande tabel geeft dit schematisch weer.

Tabel : Mogelijke ontsluitingen Albertlaan (beoordeling t.o.v. de huidige situatie)

	Viertakskruispunt	Viertakskruispunt met vrijliggend fietspunt	Rotonde (fietsers op de rotonde)	Rotonde (met vrijliggend fietspad)
Inpasbaarheid	+	+/-	-	--
Verkeersveiligheid	0	0/+	+	++
Doorstroming	+	+	+	+
Zichtbaarheid	+	+	++	++

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden, dat het uit verkeersveiligheidsoogpunt de voorkeur heeft om de ontsluiting van Providentia aan te sluiten op de Albertlaan door middel van een rotonde. Indien dit niet haalbaar is, dient op z'n minst een snelheidsremmer op de aansluiting (een plateau) vormgegeven te worden. Het is niet noodzakelijk een vrijliggend fietspad te realiseren. De vormgeving van de wegen op het terrein moet vooral een verblijfskarakter uitstralen en bij voorkeur voldoen aan de inrichtingseisen van een 30 km/uur gebied.

De Albertlaan kan volgens de normen uit het Handboek Wegontwerp het beste worden uitgevoerd met een profiel van 6 meter. Dit profiel bestaat dan uit een rijloper van 3 meter met aan weerszijden een suggestiestrook van 1,5 meter. Daarnaast zijn snelheidsremmende maatregelen op logische punten gewenst.

6.8. Akoestisch onderzoek

Burgemeester en Wethouders zullen het woongebied van Providentia, inclusief het aangrenzende deel van de Albertlaan tot bebouwde kom verklaren.

In samenhang hiermee zal voor deze gehele bebouwde kom een verkeersmaatregel genomen, inhoudende de vaststelling van een 30 km zone.

Dit geldt zowel voor het binnen het bestemmingsplan respectievelijk binnen de bebouwde kom gelegen gedeelte van de Albertlaan als voor de overige wegen in het plangebied Providentia.

Op grond van bovenstaande is voor de planontwikkeling van Providentia geen akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï noodzakelijk.

Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal wel een onderzoek worden gedaan op grond waarvan eventuele maatregelen op bouwplanniveau zullen worden genomen, gericht op het tot stand brengen van het vereiste binnenniveau in de woningen.

Door DHV is een onderzoek naar de akoestische effecten van de omliggende veehouderijen uitgevoerd: Verbouw woonzorgcentrum Providentia te Sterksel, Akoestisch onderzoek omliggende veehouderijen, nummer GO/WA/SS/MR-BZ20100050, maart 2010.

Uit dit onderzoek blijkt dat voor alle veehouderijen geldt dat ter plaatse van de woningbouwgrans voldaan wordt aan de grenswaarden. Dit geldt voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als voor de maximale geluidsniveaus.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de betreffende rapportage.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een aanvullend onderzoek Milieuaspecten Providentia uitgevoerd, gedateerd juli 2010. Uit hoofdstuk 3 van dit onderzoek blijkt dat de bijdrage aan het geluidniveau van omliggende bedrijven niet relevant of nihil is.

6.9. Onderzoek luchtkwaliteit

Met ingang van 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden (Stb. 2007, 434). Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De directe koppeling in het Besluit luchtkwaliteit 2005 tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit leidde tot vertraging of belemmering van de doorgang van veel projecten. Bovendien moest iedere project met een mogelijk effect op de luchtkwaliteit uitgebreid worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De omvang van het project was hierbij niet van belang. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' met bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen is erop gericht, zowel om de luchtkwaliteit te verbeteren, als om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de Europese luchtkwaliteitseisen. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet verder in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak maakt een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteitseffecten mogelijk. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd.

Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) niet wordt overschreden. Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als voor NO_2 .

De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan moet worden. Als derogatie is verleend zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Naar verwachting is dit begin 2009. De grens waar beneden dan sprake is van 'niet in betekenende mate' zal dan worden verlegd naar 3% van de grenswaarde.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is voor inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen bij welke getalsmatige grenzen deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Projecten die hieraan voldoen kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de Regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zolang de 1% grens van kracht is:

- Netto niet meer dan 500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- Netto niet meer dan 1000 nieuwe woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Met het begrip netto wordt de toename van het aantal woningen bedoeld ten opzichte van het eerder aanwezige aantal (na bijvoorbeeld sloop) of het bestaande aantal.

Ook als het bevoegd gezag op een andere manier aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, hoeft geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaats te vinden.

Met de bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging is in de prognoses voor de ontwikkeling van de luchtkwaliteit rekening gehouden. Deze bijdrage wordt binnen het NSL gecompenseerd. In het NSL zijn veelal projecten opgenomen, die 'in betekende mate' bijdragen. Het doel van het NSL is de grenswaarden te bereiken binnen de gestelde termijn na verlening van derogatie. Hiervoor is in het NSL een pakket aan maatregelen opgenomen. Dit betreft zowel generieke rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Deze maatregelen compenseren de negatieve effecten van geplande en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen.

Met het plan Providentia wordt de bouw van netto maximaal 240 woningen (+ huisvesting circa 175 cliënten) mogelijk gemaakt. Er worden geen andere functies mogelijk gemaakt dan nu al in het vigerende bestemmingsplan geregeld zijn. Het plan Providentia wordt via één weg, de Albertlaan, ontsloten. De woningbouw die met het plan mogelijk wordt gemaakt is te beschouwen als de bouw van netto minder dan 500 woningen die via één weg ontsloten worden.

Het plan voldoet aan de getalsmatige grens waar beneden sprake is van een 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkelingen die met het plan Providentia mogelijk worden gemaakt, dragen 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

6.10. Onderzoek milieuhinder omliggende bedrijven

a. Geurhinder

Door de Milieudienst van de SRE is een analyse gemaakt van de effecten van de omringende agrarische bedrijven op de ontwikkeling van Providentia en omgekeerd.

Deze analyse is weergegeven in het rapport: "Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat voor het herontwikkelingsplan Providentia gemeente Heeze – Leende", SRE Milieudienst, 26 maart 2008.

Vanaf het eind van de jaren '80 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"). Deze lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en bedrijfsactiviteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk.

Voor het project Providentia speelt alleen het aspect 'geur' een rol. In de nabijheid van het plangebied liggen namelijk een aantal veehouderijen. De nieuwe woningen binnen Providentia dienen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. Deze wet beschermt dergelijke objecten tegen geurhinder en kent hiervoor 2 regimes:

1. normen voor de maximaal toelaatbare geurbelasting van een veehouderij, uitgedrukt in geureenheden: odour units (ou_E/m^3). Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in vier standaardnormen; voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden waarbij voor beide geldt dat onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwde kom en buitengebied. Gemeenten mogen hiervan afwijken, echter dient dit in een verordening te worden vastgelegd.
2. vaste afstanden voor een groep dieren waarvoor geen odour units beschikbaar zijn. Hierbij worden de volgende afstanden gehanteerd: 100 meter naar een woning in de bebouwde kom en 50 meter naar een woning in het buitengebied.

Tevens speelt het begrip omgekeerde werking een belangrijke rol bij ruimtelijke plannen. Een geurnorm is namelijk bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Dit betekent dat een bevoegd gezag dus ook niet moet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, door zich bijvoorbeeld in de directe nabijheid van een hinderbron te vestigen.

De milieudienst van het SRE heeft voor Providentia in beeld gebracht waar de geurcontouren van de omliggende bedrijven zijn gelegen en wat voor gevolgen deze contouren hebben voor de leefkwaliteit in het plangebied. Uit het onderzoek van het SRE valt te concluderen dat het plangebied Providentia gedeeltelijk is gelegen binnen de $3 ou_E/m^3$ -contour van een tweetal veehouderijen. Deze zijn gelegen aan Peelven 4 en Turfven 1. Voor de bedrijven aan Peelven 3 en Peelven 4 geldt tevens dat de vaste afstand van 100 meter het grondgebied gedeeltelijk overlappen.

Binnen de contouren van de bedrijven aan Peelven 3 en Peelven 4 worden de bestemmingsplangrenzen niet opgerekt. Daar bestaande paviljoens binnen deze contouren worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw, is een toets op de omgekeerde werking niet noodzakelijk. De belangen van de bedrijven wor-

den namelijk niet geschaad. Dit is wel het geval als de nieuwbouw opschuift in de richting van deze hinderbronnen.

Voor wat betreft het bedrijf dat gelegen is aan Turfven 1 geldt dat sprake is van een wijziging van de bestemmingsgrens. Deze komt dichterbij het bedrijf te liggen. Dit betekent dat bij de realisatie van de plannen voor Providentia rekening gehouden moet worden met de bestaande 3 ouE/m³-contour van het veehouderijbedrijf. Binnen deze contour mogen in principe geen geurgevoelige objecten worden gebouwd.

Met betrekking tot het leefklimaat wordt geconcludeerd dat, mits met beide genoemde aspecten rekening wordt gehouden, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



geurdeken toekomstige situatie

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een aanvullend onderzoek Milieuaspecten Providentia uitgevoerd, gedateerd juli 2010. Uit hoofdstuk 2 van dit onderzoek blijkt dat er vanwege geur geen belemmeringen zijn om het plan ongewijzigd door te zetten

b. Fijnstof

Door DHV is een Onderzoek fijnstof veroorzaakt door omliggende veehouderijen uitgevoerd, kenmerk CV/WA/NH/MD-BZ20100006, maart 2010.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plan gelegen veehouderijbedrijven geen zodanige emissie van fijnstof leveren dat daardoor de luchtkwaliteitsnormen in het plangebied worden overschreden. Met betrekking tot het aspect fijnstof kan binnen het ontwikkelingsplan van Providentia een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de betreffende rapportage.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een aanvullend onderzoek Milieuaspecten Providentia uitgevoerd, gedateerd juli 2010. Uit hoofdstuk 1 van dit onderzoek blijkt dat de bijdrage aan het niveau van fijnstof door omliggende bedrijven verwaarloosbaar is.

c. Overig

De effecten inzake geluidhinder en externe veiligheid vanwege omliggende bedrijven zijn behandeld in de hoofdstukken 6.8. Akoestisch onderzoek en 6.11. Onderzoek externe veiligheid.

6.11. Onderzoek externe veiligheid

Ingenieursbureau DHV heeft een analyse naar de externe veiligheid uitgevoerd. Deze analyse is weergegeven in: Update Quickscan Externe Veiligheid, DHV, maart 2010 (kenmerk WA/RB/NH/MD-BZ20100004).

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire “Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen”.

In het externe veiligheidsonderzoek is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied:

<i>Risicovolle inrichtingen</i>	Er bevinden zich risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Deze zijn alle geanalyseerd en bleken niet relevant voor de planontwikkeling.
<i>Transport door de lucht</i>	Transport door de lucht is geen knelpunt voor het te realiseren plangebied.
<i>Transport over het water</i>	In de omgeving van het plangebied zijn geen wateren waarover gevaarlijke stoffen over vervoerd worden.
<i>Transport over de weg</i>	Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 vormt geen belemmering voor het te realiseren plangebied. Ook de transporten van propaan langs het plangebied leiden niet tot overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.
<i>Transport over het spoor</i>	In de omgeving van het plangebied ligt een spoortraject. Deze ligt op circa 1500 meter afstand en de aanwezigheid daarvan is niet relevant voor het te realiseren plangebied.
<i>Transport buisleidingen</i>	Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het door DHV uitgevoerde onderzoek toont aan dat voor de herontwikkeling van Providentia in het kader van externe veiligheid geen risicobronnen aanwezig zijn, die de uitvoering van de plannen in de weg staan. Omdat ook woningen voor minder zelfredzame mensen worden gerealiseerd, adviseert DHV om de regionale brandweer bij de planvorming te betrekken.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de rapportage van DHV.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een aanvullend onderzoek Milieuaspecten Providentia uitgevoerd, gedateerd juli 2010. Uit hoofdstuk 4 van dit onderzoek blijkt dat er geen relevante aspecten van externe veiligheid zijn, die belemmerend voor het plan zouden zijn.

6.12. Bodemonderzoek

Ingenieursbureau DHV BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, weergegeven in het rapport: "Verkennend bodemonderzoek Providentia te Sterksel", DHV BV, april 2008

Het wettelijke kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om deze te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied van Providentia sprake is van bodemverontreiniging, heeft een historisch en een veldonderzoek plaatsgevonden. Het historisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er verdachte locaties binnen het plangebied aanwezig zijn. Dankzij dit onderzoek is het plangebied onder te verdelen in de volgende twee gebieden:

- 1) Onverdacht terreindeel:
Uitgaande van de beschikbare gegevens worden alle terreindelen waar nieuwbouw is gepland als 'onverdacht' beschouwd. Voor deze terreindelen is de strategie van het veld- en laboratoriumonderzoek gebaseerd op "NEN 5740". Het aantal boringen en analyses is hierbij gerelateerd aan een oppervlak van 8,0 ha.
- 2) Verdachte terreindelen:
Uit het historisch onderzoek blijkt dat vijf locaties binnen het plangebied als verdacht moeten worden aangemerkt. Het gaat hier om vier locaties waar een ondergrondse tank heeft gelegen; deze tanks zijn in het verleden gesaneerd. Echter mogelijk is hier een verontreiniging van minerale olie en/of vluchtige aromaten ontstaan. De gehanteerde onderzoeksopzet hierbij is gebaseerd op de richtlijnen, die zijn vermeld in bijlage B4 van de NEN 5740. Daarnaast is sprake van één bovengrondse tank. Deze is indicatief onderzocht om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te actualiseren.

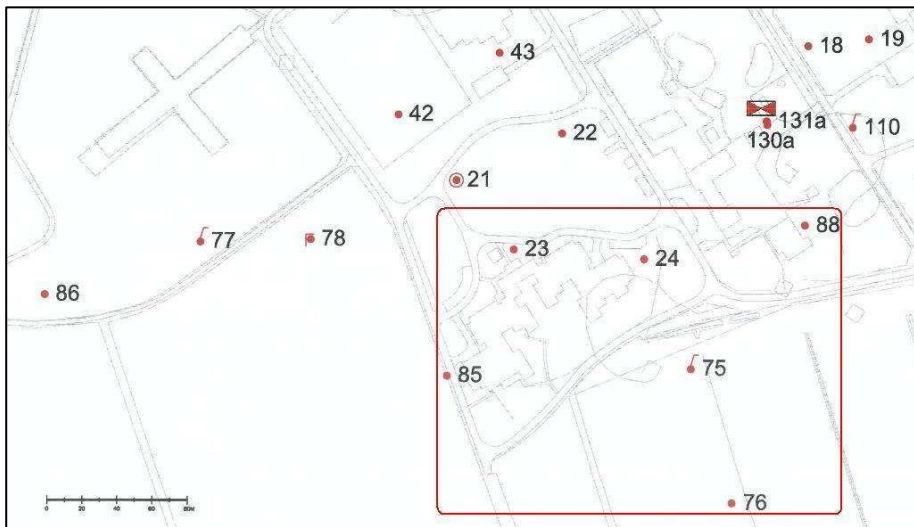
Het veldonderzoek heeft in januari 2008 plaatsgevonden, waarbij in het plangebied in totaal 59 boringen zijn verricht. Deze zijn als volgt onder te verdelen: 14 boringen tot 2,0 m-mv; 32 boringen tot 0,5 m-mv en 13 boringen afgewerkt met een peilbuis. Van deze laatste groep zijn 9 peilbuizen met een filterstelling van 1,5 m-mv en 4 peilbuizen snijdend met de grondwaterstand.

De volgende conclusies komen voort uit het veld- en laboratoriumonderzoek:

- 1) Onverdacht terreindeel
Met betrekking tot het grondwater kan geconcludeerd worden dat er sprake is van, ten opzichte van de streefwaarde, verhoogde concentraties cadmium, zink, chroom, koper, nikkel en naftaleen. Tevens wordt in peilbuis 77 de tussenwaarde voor de concentratie cadmium overschreden. De concentratie van de overige in het grondwater onderzochte stoffen overschrijdt de streefwaarde niet. Deze

aangetoonde concentraties zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionaal voorkomende achtergrondgehalten en geven daarom geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek.

Uit de toetsing van de analyseresultaten van de grondmonsters blijkt dat de bovengrond ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten minerale olie en PAK 10 VROM bevat (monsters MM3 t/m MM6). Plaatselijk (MM4, rood omkaderd gebied in afbeelding 2.1) bevat de bovengrond ten opzichte van de tussenwaarde verhoogde gehalten chroom en koper. De overige monsters bevatten geen concentraties van de onderzochte stoffen in een gehalte boven de streefwaarde. Echter de matig verhoogde gehalten koper en chroom in MM4 geven aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging te bepalen.



Afbeelding 1: Onderzoeksgebied MM4 (rood omkaderd)

- 2) Verdachte terreindelen
Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn in de grond en in het grondwater zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden die wijzen op een olieverontreiniging. Tevens overschrijdt het gehalte minerale olie in de grond in de directe omgeving van de voormalige tanks de streefwaarde niet; er is dus geen sprake van een verontreiniging. Een derde conclusie die getrokken kan worden, is dat de concentraties minerale olie en vluchtige aromaten in het freatische grondwater niet boven de streefwaarde is aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de vijf verdachte terreindelen geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek.

6.13. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk begrip in ontwikkelingstrajecten van ruimtelijke plannen. Meestal wordt hier mee aangegeven dat een plan langdurig “houdbaar” is en dat er dus geen aanslag op het milieu wordt gepleegd en er geen verspilling van ruimte, materialen of energie plaats vindt. Bovendien wordt hiermee aangeduid dat bij plannen die toch eindig blijken te zijn, herontwikkeling van ruimte en materiaalgebruik redelijk eenvoudig en verantwoord ten opzichte van het milieu, moet kunnen plaats vinden.

In het project Providentia krijgt het begrip duurzaamheid een extra dimensie omdat niet alleen de fysieke aspecten van belang zijn voor lange termijn effecten, maar vooral ook het maatschappelijke aspect zwaar weegt. Het nieuwe dorp Providentia kan slechts dan als duurzaam worden bestempeld als er (naast alle fysieke randvoorwaarden) er goede randvoorwaarden zijn voor het ontstaan – ook op termijn – van een evenwichtige en harmonieuze samenleving.

a. Duurzaamheid van de toekomstige leefgemeenschap

Het ontwikkelen van een duurzaam concept heeft zowel een fysieke een maatschappelijke component. Door een gedifferentieerd aanbod van woningen (sociaal, midden klasse en dure categorie), werkgelegenheid, sport- en gezondheidsvoorzieningen en dergelijke worden de randvoorwaarden gecreëerd voor een zoveel mogelijk *gewoon dorp*. Dat is de ambitie. In de plannen is geschetst dat er 200 tot 240 woningen voor nieuwe inwoners komen en dat de Providentia bevolking groeit tot circa 600 à 700 inwoners. 150 - 200 cliënten zullen daar deel van uitmaken. Feit is en blijft dat het in omvang een klein dorp blijft, zij het dat vanwege de directe nabijheid van Sterksel, een duodorp ontstaat waar voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, gezondheidscentrum tot de mogelijkheden gaan behoren. De vraag is of op Providentia ook daadwerkelijk een nieuwe Brabantse leefgemeenschap kan worden gevormd én op de lange termijn bestendigd.

Leefgemeenschap

Providentia is, hoewel een gewone samenleving binnen bereik lijkt, een bijzondere situatie, een aparte leefgemeenschap met een bijzondere mix aan bewoners. Door het aantrekken van nieuwe bewoners te midden van mensen met een beperking, is sprake van “omgekeerde integratie”: de cliënten gaan niet naar de samenleving, maar de samenleving komt naar hen toe. Veel meer dan in de huidige situatie zullen cliënten van Providentia andere burgers tegenkomen, gedag zeggen, een praatje maken. Die andere burgers zijn geen passanten, ze zijn evenmin Kempenhaeghe medewerkers die 's avonds weer naar huis gaan, maar het zijn burens. Hún burens, hún medebewoners in de nieuwe leefgemeenschap, die de cliënten een gevoel van veiligheid zullen geven. De veiligheid namelijk dat je met je handicap niet opvalt. In de gewone wijk ben je de zonderling, op Providentia ben je gewoon.

Sommigen voelen zich thuis in de wijk c.q. samenleving, anderen zijn gehecht aan het wonen in een instelling. Alle gradaties in beleving hiertussen bestaan. Het is echter niet de verstandelijk beperkte die de beleidskeuze maakt om een instituut te ontmantelen of te behouden, dat is de samenleving. Het is van wezenlijk belang dat het concreet blijft en dat men zich kan inleven in de positie van de bewoners: handelen in het belang van de individuele behoeftige mens die aan de zorg van anderen is toevertrouwd.

Er zal op Providentia sprake zijn van nieuwe en oude bewoners (de cliënten). Wat betekent dit voor sociale integratie? Dat gaat niet vanzelf! Integratie is niet afdwingbaar. Mogelijk blijft het bij fysieke integratie door het wonen in dezelfde omgeving. Als sociale integratie tot stand komt, zal het moeten groeien en hoe dit proces zal verlopen, zal in de praktijk blijken.

In het algemeen zullen de huidige bewoners niet wezenlijk veranderen, ze zijn straks niet anders dan nu. Ze zijn onbevangen naar anderen toe, ook als het vreemdelingen zijn. Ze zullen van een afstand vrolijk groeten, en als iemand naderbij komt, zullen ze soms in verlegenheid zijn gebracht. Wat die ontmoeting gaat brengen, zal sterk afhangen van de interactie met de nieuwe bewoners van Providentia. De nieuwe bewoner die er open voor staat, gaat prachtige ontmoetingen meemaken. Wie er geen behoefte aan heeft, blijft even goede vrienden, groet vriendelijk van een afstand terug en gaat zijns weegs.

De Providentia-bewoners zijn niet allemaal onbevangen en vriendelijk. Diegenen die nu onbeholpen en boers reageren op anderen, zullen dat straks ook doen. De Kempenhaeghe medewerkers zijn er aan gewend, en weten hoe ze er mee moeten omgaan. Voor de Providentia-import zal het echter wennen zijn.

In vergelijking met de gewone samenleving is er op het toekomstige Providentia een grotere kans op meer dan een fysieke integratie, en dat er toch iets van een gemeenschap zal ontstaan. Het plan creëert daarvoor gunstige omstandigheden. Bijvoorbeeld door de ontmoetingen op straat. De woningen van de huidige en nieuwe bewoners zijn in elkaars nabijheid. Ze komen elkaar tegen, ze maken gebruik van dezelfde voorzieningen. Dat doen ze bij de winkel. Dat doen ze bij de fietsenmaker, de kapper, de pedicure. Of in het café, op het terras, in de kapel. De voorzieningen waar de huidige Providentia bewoners gebruik van maken zullen namelijk ook open gesteld worden voor de nieuwe bewoners. Het bevordert het ontmoeten. Anderen zijn ook welkom op de kinderboerderij, in de gymzalen en in het restaurant, en kunnen terecht bij de dokter, de tandarts en de fysiotherapeut.

Waar mensen elkaar ontmoeten ontstaat een eigen dynamiek, die nu niet voorspelbaar of stuurbaar is, maar die rustig haar kans mag krijgen. Mogelijk blijft het bij de vluchtige contacten die hierboven beschreven zijn, het zwaaien naar elkaar op straat. Mogelijk leidt dat hier en daar tot een nadere kennismaking. Mogelijk ontstaat er een enkele vriendschap. Langzaam kan een sociaal weefsel ontstaan.

Dit sociale weefsel is voorwaarde voor een stabiele en duurzame dorpsgemeenschap.

Getoetst

Een aantal elementen die van belang zijn voor een toekomstige leefgemeenschap zijn onderzocht, met name de toekomstige samenstelling en deelname aan dorpsactiviteiten.

Uit onderzoek van Motivaction blijkt dat een redelijke doorsnee van de samenleving zich op Providentia wil vestigen:

- o Modern georiënteerde stellen en gezinnen (68%)
- o Traditioneel georiënteerde senioren (21%)
- o Starters en alleenstaanden 11%

Dat wil zeggen dat - mits een passend woningaanbod en passende voorzieningen aangeboden worden - een gezonde opbouw van de toekomstige populatie mogelijk is.

Door Motivaction is ook onderzocht in welke mate en op welke wijze geïnteresseerden een bijdrage zouden willen leveren aan de gemeenschap van het dorp. In onderstaande tabel is het resultaat van het onderzoek samengevat. De uitkomsten zijn positief. Natuurlijk dienen deze percentages gerelativeerd te worden, dat wil zeggen dat een deel van de respondenten - zo mag verwacht worden - een sociaal wenselijk antwoord geven, maar ook als daar rekening mee gehouden wordt, zijn de resultaten zeer bemoedigend.

Stel dat u zou gaan wonen in het dorp, in welke van de onderstaande organisaties/gezelschappen zou u dan actief deel willen nemen?	Modern (n= 294)	Traditioneel (n= 189)	Totaal (n=543)
Verenigingsleven (collectieve activiteiten)	34%	50%	40%
Sportvereniging	38%	31%	36%
Beheer kinderboerderij	28%	23%	27%
Bestuur (dorpsraad)	18%	29%	22%
Theatergezelschap	12%	12%	13%
Vereniging van eigenaren (VVE)	9%	16%	12%
<i>Geen interesse in actief lidmaatschap in één van de bovenstaande organisaties</i>	19%	13%	16%

Stel dat u in het dorp zou gaan wonen, welke onderstaande activiteiten zou u dan wellicht willen ondernemen?	Modern (n= 294)	Traditioneel (n= 189)	Totaal (n=543)
Wandelen met de patiënten	45%	58%	51%
Fietsen met de patiënten	24%	32%	27%
Knutselen met de patiënten	39%	30%	35%
Sporten met de patiënten	23%	20%	23%
Tuinieren met de patiënten	26%	33%	29%
<i>Ik heb geen interesse in activiteiten met de aanwezige patiënten</i>	18%	11%	15%

Bewonerspopulatie Kempenhaeghe

Ervaringscijfers van Kempenhaeghe tonen aan dat ook op lange termijn een bewonersgroep met een ernstige handicap zal voortbestaan en dat de omvang van deze groep naar redelijke verwachting, steeds in de orde van grootte van 175 bewoners zal zijn.

Dit betekent dat de maatschappelijke noodzaak om een evenwichtige samenlevingsvorm te vinden niet alleen een noodzaak van dit moment is, maar een noodzaak die tot in lengte van jaren zal voortbestaan.

Juridische borging

Hierboven is betoogd dat een samenleving moet groeien, dat kost tijd en energie. Een belangrijke aanname ten aanzien van het vormen van een nieuwe leefgemeenschap is het gegeven dat bij aanvang gericht geworven kan worden uit een specifieke doelgroep. Verwachting is dat dit bij aanvang wel zal lukken, maar hoe kunnen we er nu voor zorgen dat de doelstelling ook over zeg tien, twintig jaar nog steeds van toepassing is. Er kan over een dergelijke periode van alles gebeuren. Om deze reden zal een juridische constructie worden ontwikkeld die er voor garant moet staan dat de normen en waarden die bij aanvang nagestreefd worden, ook in de toekomst gegarandeerd blijven.

Daar zijn diverse vormen voor beschikbaar zoals bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren. In de statuten en het huishoudelijk reglement kunnen zaken geregeld worden die van invloed zijn op de wijze van samenleven. Voorwaarde hierbij is dat Kempenhaeghe dan de meerderheid van stemmen van de vereniging bezit. Een andere vorm is erfpacht. Deze rechtsvorm is uitermate geschikt voor dit doel, omdat in de erfpachtvoorwaarden andere regels kunnen worden opgenomen dan die zich richten op de grond of het beheer. De voorwaarden kunnen betrekking hebben op actieve deelname aan door Kempenhaeghe wenselijk geachte activiteiten. Een en ander wordt geregeld in een bij de koop of het sluiten van de huurovereenkomst te ondertekenen protocol. Een systeem van boetes - hoewel dit onsympathiek klinkt - kan de naleving kracht bijzetten. Via een kettingbeding kan worden gezekerd dat bij verkoop van de woning de toekomstige eigenaar volledig op de hoogte is van de speciale voorwaarden die op Providentia gelden.

Het systeem van erfpacht heeft als nadeel dat er een negatief imago aan kleeft. De vrees voor financiële onzekerheid kan overigens worden ontkracht door erfpacht voor een periode van 99 jaar of zelfs eeuwig durende erfpacht waarbij de erfpachtcanon in één keer wordt afgekocht.

Er zijn kortom juridische constructies denkbaar die een stevige basis vormen voor een bestendige en duurzame samenleving. Dit onderdeel vergt nog nadere studie en onderzoek.

b. Duurzaam stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan speelt nadrukkelijk in op de plaatselijke context. Het speelt in op de specifieke kenmerken van de bodem, het watersysteem, het aanwezige landschap en de natuur en op de cultuurhistorie van het gebied.

Dit blijkt ondermeer uit de volgende aspecten:

- De bebouwing van het nieuwe dorp Providentia is gesitueerd op de hogere en zanderige gronden in het gebied.
- Het plan voegt zich verregaand naar de landschappelijke gegevenheden van de locatie. Daar waar in afwijking van de bestaande structuur wordt gebouwd is dit met de grootst mogelijke zorgvuldig-

heid gedaan en steeds zodanig dat er opnieuw een waardevolle landschappelijke en natuurlijke structuur ontstaat.

- Weliswaar grijpt het plan op onderdelen in op de aanwezige landschappelijke structuur, doch met een zeer ruime compensatie en met zorgvuldig ontworpen nieuw bos en nieuwe natuur wordt een kwalitatief sterkere landschappelijke structuur teruggebracht.
- Het plan speelt goed in op het watersysteem. Hemelwater wordt plaatselijk opgevangen, geïnfiltreerd en met infiltratieriool of wadi's afgevoerd naar de lager gelegen plandelen in de zuidelijke rand van het plan. Wateropvang en de beoogde natte natuur in deze zone gaan zeer goed samen.
- Het plan beoogt een kwaliteitsslag in het bestaande landschap. Dit houdt ondermeer een veel meer gevarieerde opbouw van het bos in. Nieuw bos zal als gevarieerd loofbomenbos worden ontwikkeld, terwijl ook in het bestaande bos een transformatie van eenzijdig naaldboutbos naar meer gevarieerd loofbomenbos wordt voorgestaan. Vanuit een oogpunt van landschap en natuur en ook vanuit een oogpunt van waterbeheer is dit een positieve ontwikkeling.
- Op enkele punten scoort het plan minder goed. Zo is de tamelijk grote afstand tot werkgelegenheid locaties en stadscentra een minpunt. Wel voorziet het plan in ambities die daarop een positief effect zullen hebben. Zo wordt er gezocht naar alternatieve vormen van openbaar vervoer. En ook biedt het plan veel mogelijkheden voor werken aan huis (ligging in kennisregio Eindhoven; ruime bestemmingsplanregeling voor werken aan huis).
- In de planopzet is – vanwege cultuurhistorische en landschappelijke uitgangspunten – geen expliciete oriëntatie op het zuiden opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat er geen gebruik gemaakt zal worden van zonne-energie. Vele locaties en vele toe te passen bouwvormen lenen zich zeer goed om zonne-energie te benutten.

Het samengaan van de maarschappelijke borging en de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan zal – naar verwachting – leiden tot ook op lange termijn een zeer plezierig woondorp.

c. Eindplan

Het plan kent een zeer uitgebalanceerd evenwicht van ruimtelijke opbouw, van dorpsstructuur, van landschap en van natuur. Een belangrijk kenmerk van zo'n uitgebalanceerd plan is dat het ook een duidelijk eindplan is. Een verstoring van de balans met toekomstige nieuwe ontwikkelingen is noch beleidsmatig, noch maatschappelijk aanvaardbaar en – gelet op de planopzet – ook niet voor de hand liggend.

Een mogelijke vrees dat met dit plan een verder gaande ingreep in het landelijk gebied zal plaats vinden is dan ook niet aan de orde.

d. Energie

Bij de nadere uitwerking van het plan zal veel aandacht besteed worden aan diverse duurzaamheidsaspecten waaronder reductie van energiegebruik.

Dit zal op verschillende manieren plaatsvinden:

- Toepassing van warmte koude opslag.
- Zo mogelijk toepassen van biogas. Dit zou eventueel betrokken kunnen worden van de op beperkte afstand gelegen proefboerderij aan de Vlaamseweg.

- Toepassing van zonne- energie

Behalve dat alternatieve energiebronnen zullen worden benut zal ook een specifiek programma worden ontwikkeld, gericht op het voorkomen van verlies van energie.

Het geheel zal leiden tot een zeer lage energie – prestatie - coëfficiënt .

e. Duurzaam bouwen

De gemeente Heeze – Leende volgt het beleid duurzaam bouwen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. In dit verband is met 21 regiogemeenten een “convenant duurzaam bouwen” gesloten. De richtlijnen in regionale context zijn tevens de gemeentelijke richtlijnen. Providentia zal conform deze richtlijnen worden ontwikkeld.

Daarbij zal nader worden onderzocht in hoeverre verdergaande ambities aanvullend in het plan kunnen worden ingepast.

6.14. Herbestemmingsmogelijkheden voor het kloostergebouw

Het kloostergebouw, dat dateert uit het begin van de vorige eeuw, vormt een fraaie en evenwichtige architectonische eenheid. Het gebouw zal gehandhaafd blijven en een belangrijk onderdeel vormen van het toekomstige dorp. Er is daarom een bouwkundig en functioneel onderzoek uitgevoerd, met het doel om de bouwkundige staat te bepalen en tevens de alternatieve gebruiksmogelijkheden te onderzoeken.

Dit onderzoek is uitgevoerd door DHV en vastgelegd in de rapportage: "Providentia, herbestemming kloostergebouw", DHV BV, 4 juni 2008

Daarbij zijn de volgende functies onderzocht: appartementen, school, hotel-restaurant, dienstencentrum voor Kempenhaeghe en galerie.

Tevens zijn bij dit onderzoek de kosten in beeld gebracht die gepaard gaan met genoemde functieveranderingen. Het gebouw blijkt geschikt voor meerdere functies. Besluitvorming hierover heeft nog niet plaatsgevonden.

De te kiezen functieverandering zal samenhangen met de totale uitwerking van de plannen voor het dorp. In het bestemmingsplan is er rekening mee gehouden dat elk van de genoemde functies in het gebouw ondergebracht zou kunnen worden. De voorkeur gaat er naar uit daarin een functie onder te brengen die zal bijdragen aan de levendigheid van het dorp.

Het klooster is een rijksmonument. Dit impliceert dat bij de herontwikkeling van het klooster een uiterste zorgvuldigheid dient te worden betracht en dat hiervoor een monumentenvergunning voor nodig is.

7. DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften waarbij voor een belangrijk deel gebruik is gemaakt van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. De SVBP 2008 anticipeert op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de nieuwe Wro wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over voorschriften of bepalingen maar over regels. De term vrijstelling is vervangen door de term ontheffing. Deze terminologie is doorgevoerd in het onderhavige bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot globaal. Het onderhavige bestemmingsplan is deels globaal en moet deels worden uitgewerkt waardoor het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit krijgt.

In dit bestemmingsplan zijn de consequenties van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober 2010 niet meegenomen omdat, uitgaande van de op het moment van afronding van dit bestemmingsplan geldende planning, de vaststelling van dit bestemmingsplan op of omstreeks 1 oktober zal worden vastgesteld.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart.

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen ‘Algemene regels’ en de in hoofdstuk 4 opgenomen ‘Overgangsregels’, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1). Niet alleen de begrippen die nu in het plangebied voorkomen maar ook de begrippen die na uitwerking van het plan naar verwachting nodig zijn, zijn in dit artikel opgenomen. Ook het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend is in hoofdstuk 1 opgenomen (artikel 2). Het artikel ‘Wijze van meten’ en de meest voorkomende begrippen in artikel 1 zijn conform de SVBP2008

In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ook is in hoofdstuk 3 in het artikel ‘Overige regels’ de verhouding tot de gemeentelijke Bouwverordening geregeld. Zo gelden de bepalingen ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer en gehandicapten in aanvulling op de voorschriften. Dit geldt ook voor de parkeergelegenheid. Daarnaast is voor de parkeergelegenheid in artikel 12 Algemene bouwregels een bepaling overgenomen die identiek is aan de bepaling zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Reden hiervoor is dat in de nabije toekomst artikel 8 lid 5 van de Woningwet, die de wettelijke grondslag biedt om in de bouwverordening stedenbouwkundige bepalingen op te nemen komt te vervallen. De nieuwe Wro bevat de verplichting om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan of beheersverordening vast te stellen. Stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn dan niet meer noodzakelijk. Vooruitlopend op deze situatie zijn regels voor het parkeren opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7.2.2. Bos

Binnen deze bestemming is voorzien in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos, de landschapelijke en natuurwaarden en de waarden van hydrologische betekenis zodanig dat voor flora en fauna verbanden kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden. De ecologische hoofdstructuur valt binnen deze bestemming. Ook zijn binnen deze bestemming onder andere toegestaan: wegen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's die dienen voor de infiltratie van het regenwater. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor extensief recreatief gebruik. De in de bossen aanwezige begraafplaats is als zodanig bestemd. De overkluisde watergang heeft de aanduiding water gekregen.

Binnen de bestemming Bos zijn ten dienste van de bestemming slechts twee gebouwen van beperkte omvang toegestaan ten behoeve van opslag van materialen en onderhoud. De goot- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 3 en 5 meter, terwijl het oppervlak per gebouw ten hoogste 15 m² mag bedragen.

Voorts zijn maximale maten hoogtematen opgenomen voor hekken (2 meter) en masten (5 meter). Ook zijn eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik toegestaan, zoals banken en afvalbakken. De voorwaarde bij deze laatste voorzieningen is dat er geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan de aanwezige waarden. De hoogte van graven en monumenten mag maximaal 2 meter bedragen.

Tot slot is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

7.2.3. Gemengd

Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen, wonen, dienstverlening, kantoren, terrassen, een kinderboerderij, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, biogasverwerkende voorzieningen ten behoeve van de omzetting van biogas in elektriciteit en warmte en aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven mogelijk.

Onder zorgvoorzieningen worden onder andere de zorgwoningen begrepen. Zorgwoningen bevatten wooneenheden waar niet zelfstandig maar onder begeleiding wordt gewoond. Omdat, blijkens de jurisprudentie ter zake, onder de functie wonen het zelfstandig wonen valt maar hieronder niet het wonen onder begeleiding kan worden begrepen, is het noodzakelijk om in de regels een onderscheid te maken naar zelfstandig wonen en niet-zelfstandig wonen. Deze laatste vorm van wonen valt in dit bestemmingsplan onder het begrip zorgwoningen. In een zorgwoning zijn naast wooneenheden ook kantoor- en verblijfsruimten voor begeleiding aanwezig.

Onder het begrip zorgvoorziening vallen, naast de zorgwoningen, ook de activiteitencentra, sportvoorzieningen, (dag)behandeling en kantoor- en verblijfsruimte voor zorgverleners. Het bedrijfsvloeroppervlak van zorgvoorzieningen, exclusief zorgwoningen, mag in totaal ten hoogste 6.000 m² bedragen. Het maximale oppervlak van gebouwen ten behoeve van de zorgwoningen mag 3.000 m² bvo bedragen. Ten behoeve van de maatschappelijke en culturele voorzieningen mag ten hoogste 4.000 m² worden gebouwd.

Om een zeker spreiding van de zorgwoningen te garanderen is in de regels voor vier locaties het minimum en maximum gewenste aantal wooneenheden in zorgwoningen bepaald. Hierbij is een relatie gelegd met de bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Uit te werken woongebied-1'. Op twee locaties grenzen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Gemengd' aan de bestemmingsvlakken 'Uit te werken woongebied-1'. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd' grenst op twee locaties direct aan de gronden met het bestemmingsvlak met de bestemming 'Uit te werken woongebied-1'. Voor elke locatie afzonderlijk geldt dat hier ten minste 20 en ten hoogste 50 wooneenheden in zorgwoningen mogen worden gebouwd. Per locatie geldt dat de verdeling van de genoemde aantallen over de aan elkaar grenzende bestemmingsvlakken niet nader bepaald is. Voor de overige bestemmingsvlakken met de bestemming 'Gemengd' zijn geen aantallen wooneenheden voorgeschreven. Het aantal wooneenheden is hier vrij mits het bepaalde maximum bedrijfsvloeroppervlak voor gebouwen ten behoeve van zorgwoningen niet wordt overschreden.

Voor de functie horeca is een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 3.500 m² in de regels opgenomen. Wanneer een hotel wordt gebouwd mag het bvo hiervan maximaal 2.000 m² bedragen.

Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel mag ten hoogste 100 m² bedragen, terwijl het bedrijfsvloeroppervlak aan dienstverlening ten hoogste 700 m² mag bedragen. Het is de bedoeling dat de detailhandel in het plangebied zorggerelateerd is. Een supermarkt is niet toegestaan. Dienstverlening is ook toegestaan binnen de drie uit te werken bestemmingen voor woongebied. Omdat nog niet precies duidelijk is binnen welke bestemming deze functie zal worden gerealiseerd, geldt het maximale bedrijfsvloeroppervlak voor alle bestemmingen gezamenlijk en is de verdeling van dit bedrijfsvloeroppervlak over deze bestemmingen vrij.

Voor kantoren geldt een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m² waarbij wordt opgemerkt dat dit oppervlak is opgenomen ten behoeve van de bouw van kantoren voor Providentia.

Het aantal woningen mag niet meer dan 100 bedragen. In combinatie met de uit te werken bestemmingen voor woongebied mag het totale aantal woningen op Providentia maximaal 240 bedragen. Voor de omzetting van biogas in warmte en elektriciteit is een gebouw toegestaan met een inhoud van ten hoogste 200 m³.

7.2.4. Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, sportvoorzieningen, biogasverwerkende voorzieningen en nutsvoorzieningen. Ook zijn evenementen, landschapselementen en heemtuinen met een maximaal oppervlak van 5.000 m² toegestaan. Binnen deze bestemming is ook een overluisde watergang en de globale ligging van de gewenste wegen en padenstructuur opgenomen.

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming ten hoogste 5 gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, zoals een duiventil, een kiosk een gebouw ten behoeve van het beheer. Hieronder worden ook de gebouwen ten behoeve van de nutsvoorzieningen, niet zijnde biogasverwerkende voorzieningen, begrepen. Het maximale oppervlak per gebouw bedraagt 25 m². De goot,- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 3 en 5 meter. Daarnaast is een gebouw voor de omzetting van biogas in elektriciteit en warmte toegestaan met een inhoud van ten hoogste 200 m³. Voor de op deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

7.2.5. Natuur

De gronden met deze bestemming waarborgen het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, de natuurwaarden en de waarden van hydrologische betekenis. zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden. De ecologische hoofdstructuur valt binnen deze bestemming. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming een heemtuin aan te leggen ter plaatse van de aanduiding 'heemtuin' en water en waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren. De verharde en onverharde paden en wegen moeten worden behouden omdat deze gronden tevens bestemd zijn voor extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden mogen maximaal twee gebouwen worden gebouwd, één voor de opslag van materialen en dergelijke en één gebouw dat kan worden gebruikt in verband met onderhoudswerkzaamheden. De goot- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 3 en 5 meter. Voorts zijn maximale hoogtematen opgenomen voor hekken (2 meter) en masten (5 meter). Ook zijn eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik toegestaan, zoals banken en afvalbakken. De voorwaarde bij deze laatste voorzieningen is dat er geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan de aanwezige waarden.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7.2.6. Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.7. Water

Binnen deze bestemming is ruimte voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.8. Uit te werken woongebied

De tot 'Uit te werken woongebied', 'Uit te werken woongebied-1' en 'Uit te werken woongebied-2' bestemde gronden zijn bedoeld voor woongebieden in een bosrijke omgeving waar zowel het reguliere wonen als het begeleid wonen zoals bedoeld in het begrip zorgvoorziening zijn toegestaan, een en ander in combinatie met de in een woongebied passende functies zoals maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren en dienstverlening.

Voor deze functies zijn maximale bedrijfsvloeroppervlaktematen opgenomen. Zo mag er 3.000 m² aan zorgvoorzieningen worden gebouwd. De zorgwoningen vallen niet onder dit oppervlak, activiteitencentra bijvoorbeeld wel. Het bestaande activiteitencentrum, dat is gelegen binnen het meest noordoostelijk gelegen bestemmingsvlak, dient bij voorkeur behouden te blijven. Voor de zorgwoningen is een oppervlak aan gebouwen van 10.000 m² bvo opgenomen in de regels. Voor de functies maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren en dienstverlening is een totaal oppervlak van 2.000 m² bvo opgenomen. Voor kantoren en dienstverlening is daarbinnen een maximum oppervlak aan bvo van respectievelijk 250 m² en 700 m² opgenomen. Het maximale oppervlak bedrijfsvloeroppervlak voor dienstverlening geldt, zoals bij de bestemming Gemengd reeds is vermeld, voor het gehele plangebied.

Voor wat betreft het aantal te bouwen woningen is in de regels een maximum van 240 woningen opgenomen. Het aantal woningen dat op de gronden met de bestemming 'Gemengd' wordt gebouwd dient hierbij in mindering te worden gebracht op het aantal woningen dat in het uit te werken woongebied kan worden gebouwd. De goothoogte van alle gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen, de bouwhoogte ten hoogste 15 m.

Om een zeker spreiding van de zorgwoningen te garanderen is deze bestemming gesplitst in drie delen. De bestemmingen 'Uit te werken woongebied', 'Uit te werken woongebied-1' en 'Uit te werken woongebied-2' met als onderscheidend element het minimum en maximum gewenste aantal wooneenheden in zorgwoningen. Hierbij is een relatie gelegd met de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Gemengd' die grenzen aan de bestemmingen 'Uit te werken woongebied-1'. Daar waar de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Gemengd' grenzen aan de bestemmingen 'Uit te werken woongebied-1', geldt per locatie dat tezamen niet minder of meer wooneenheden mogen worden gerealiseerd dan de voor de desbetreffende be-

stemming genoemde aantallen. Wel mogen de genoemde aantallen worden verdeeld over de aan elkaar grenzende bestemmingsvlakken. Voor de overige bestemmingsvlakken met de bestemming 'Uit te werken woongebied' zijn geen aantallen wooneenheden opgenomen. Het aantal wooneenheden is hier vrij mits het bepaalde maximum bedrijfsvloeroppervlak voor gebouwen ten behoeve van zorgwoningen niet wordt overschreden.

Daarnaast zijn ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Bij woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan, elk tot een maximum van 35% met een maximum van 50 m² per woning. Ten minste 20% van deze gronden dient als bosgebied te worden ingericht. Het gaat hier om bospartijen in de vorm van groenvoorzieningen waarbij een aanmerkelijk deel van de bestaande boomgroepen wordt gehandhaafd en deels wordt vervangen en uitgebreid.

In de uitwerkingsregels is voorts bepaald dat maximaal 30% van de woningen gestapeld mag worden gebouwd.

Voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld wordt advies ingewonnen bij het waterschap over de hydrologische waarden.

Omdat een klein deel van de gronden met deze bestemming valt binnen de geurcontouren, is een aanduiding op de plankaart opgenomen op grond waarvan duidelijk wordt waar de geurzone ligt. Hierbinnen zijn geen geurhindergevoelige objecten in de in van de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan. De meest oostelijk op de plankaart aangegeven grens valt overigens niet samen met de geurcontour maar is de door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) uitgerekende contour die is bepaald op basis van de bestaande rechten van de al aanwezige bebouwing van Providentia in relatie tot de in de omgeving hiervan aanwezige veehouderijen.

Tot slot is in dit artikel een bouwverbod opgenomen op grond waarvan niet eerder mag worden gebouwd dan in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

7.2.9. Waarde-ecologie

De bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' zijn opgenomen voor het behoud en de ontwikkeling van bos en natuur en daarmee ter bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast valt de ecologische hoofdstructuur ook samen voor een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Groen'. Omdat niet alle gronden met de bestemming 'Groen' ecologische waarden hebben is de dubbelbestemming 'Waarde-ecologie' opgenomen zodat daar waar de ecologische hoofdstructuur samenvalt met de bestemming 'Groen' de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis wordt gewaarborgd, zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

Ten behoeve van deze bestemming mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

Gelet op de aanwezige ecologische waarden mag ten behoeve van de bestemming 'Groen' uitsluitend worden gebouwd indien het college, na afweging van alle betrokken belangen, hiervoor ontheffing heeft verleend.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is in de voorschriften ook een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

7.2.10 Algemene ontheffingsregels en wijzigingsregels overschrijding bestemmingsgrenzen

Om het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk te maken zijn in de regels ontheffingsregels en wijzigingsregels opgenomen. Op grond van de ontheffingsregels kunnen onder andere geringe afwijkingen van voorgeschreven maten worden toegestaan en kunnen kleine gebouwtjes voor nutsvoorzieningen worden toegelaten. De wijzigingsregels maken het mogelijk om de grenzen van de bestemmingen enigszins aan te passen indien dit op het moment van realisering van bouwplan noodzakelijk blijkt te zijn. Als voorwaarde hierbij is onder andere bepaald dat de wijziging van het bestemmingsplan niet ten koste mag gaan van het oppervlak van de gronden met de bestemming Bos, Natuur of Waarde-ecologie.

8. INZICHT IN DE ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, letter f moeten in de toelichting op het bestemmingsplan ook de inzichten over de economische uitvoerbaarheid worden neergelegd. Daarbij zijn meerdere aspecten van belang.

a. Behoud van de zorginstelling

Vanaf circa 1920 is de locatie en woongemeenschap "Providentia" in gebruik als zorginstelling voor cliënten met een meervoudige handicap van het huidige epilepsiecentrum Kempenhaeghe. Het epilepsiecentrum heeft in de gemeente Heeze-Leende twee vestigingen. De locatie Kempenhaeghe aan de Sterkselseweg 65 in Heeze is de hoofdvestiging met de status ziekenhuis. Op deze locatie is het onderzoekscentrum met o.a. polikliniek, verpleegafdelingen en onderwijscentrum gevestigd.

De locatie Providentia is met name in gebruik als zorginstelling voor cliënten die hier langdurig, veelal hun levenlang, verpleegd worden. Op de locatie zijn op dit moment niet alleen voorzieningen aanwezig voor het wonen, maar ook voor medische begeleiding en verschillende vormen van activiteiten. Hoewel het terrein van de instelling vrij toegankelijk is, kunnen de cliënten, voor zover zij daartoe in staat zijn, zich vrij en beschermd bewegen op deze locatie.

In het verleden had de gemeenschap een omvang van circa 400 mensen. Als gevolg van integratie is er een spreiding ontstaan waarbij circa 200 cliënten die daartoe in staat waren in kleinschalige woonvoorzieningen in met name Heeze-Leende, Someren en Cranendonck gehuisvest werden. Daarnaast is het aantal cliënten verminderd als gevolg van een stringenter opnamebeleid.

Op de locatie Providentia zal een groep van 175 tot 200 meervoudig gehandicapte mensen moeten blijven wonen waarvoor de integratie in kleine wooneenheden buiten het centrum niet mogelijk is. De omvang van de woongemeenschap zal ook op de middellange en langere termijn niet verder afnemen.

De huidige paviljoenen waarin de cliënten gehuisvest zijn voldoen niet meer aan de eisen en zijn dringend aan vervanging toe. Zij zijn op basis van de huidige voorschriften niet meer geschikt om nog veel langer te worden gebruikt.

Voor de huidige en toekomstige cliënten van Providentia is integratie in kleine woongroepen in de omliggende dorpen niet mogelijk. Door het vertrek van de relatief zelfstandige medecliënten is de totale leefatmosfeer op Providentia te doods geworden voor degenen die daar wel moeten blijven wonen.

Er is voor gekozen om voor de woongemeenschap ook een verantwoord leefklimaat te scheppen door een vorm van zogenaamde omgekeerde integratie toe te passen. De samenleving wordt als het ware naar de locatie toegehaald. Hierdoor wordt naast het bouwen van geheel nieuwe woongebouwen voor de cliënten voorzien in het bouwen van maximaal 240 woningen. De realisatie van deze maximaal 240 woningen is, naast de cliëntenwoningen, de financiële mededragers van de gemeenschappelijke voorzieningen. Daar waar het hier gaat om een zorginstelling en dus gemeenschapsgeld, is het project onderworpen aan het toezicht van het College Sanering Zorginstellingen. Dit college waakt er tevens over dat er geen zogenaamde AWBZ-gelden verloren gaan en dat ook de huisvesting van de cliënten gewaarborgd blijft. Het college is onder andere belast met het toezicht op de uitvoering van de taken van de Wet Toelating Zorginstellingen.

Het gaat daarbij in dit geval met name om:

- De saneringsregeling voor de intramurale gezondheidszorg en het ambulancevervoer;

- De meldings- en goedkeuringsregeling voor vervreemding van onroerende zaken. Tevens beslist het college over de waarde van de onroerende zaken die behouden dienen te blijven voor de zorg;
- Het behoud van de AWBZ-gelden voor de zorg in geval van onroerend goed transacties.

Door dit toezicht wordt door het Ministerie van VWS zeker gesteld, dat de voor de zorg bestemde middelen optimaal benut worden en binnen de zorg beschikbaar blijven.

In dat kader waarborgt ook de medewerking van het College Sanering Zorginstellingen de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Vervanging van de cliëntenhuisvesting op het relatief geïsoleerd liggende terrein van Providentia is slechts mogelijk en verantwoord als de totale leefomgeving van de cliënten daar verrijkt c.q. versterkt wordt met andere maatschappelijke activiteiten en voorzieningen en met name “gewone” woningen. Zonder deze verrijking zal de Stichting Kempenhaeghe zich genoodzaakt zien om alternatieve vestigingslocaties elders te onderzoeken waardoor het behoud van de instelling in het gedrang komt.

Dit behoud is ook noodzakelijk voor het behoud van het monumentale kloostercomplex nog afgezien van het feit, dat zich dan binnen het terrein van de zorginstelling andere ontwikkelingen kunnen voordoen. In de provinciale Verordening Ruimte Fase I is het gebied van de instelling aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling met de aanduiding “Gebied integratie stad-land”.

b. Behoud het van monumentale kloostercomplex

Het zorgcentrum Providentia is in 1927 ontstaan toen de Broeders van de Heilige Sint Joseph uit Heerlen hier een klooster bouwden voor de behandeling van mannelijke epilepsiepatiënten. Het klooster met kapel werd gebouwd nadat plannen voor de realisering van een tuinstad door de N.V. De Heerlijkheid Sterksel geen doorgang meer vonden. De huidige Allbertlaan is een restant van de lanenstructuur die toen al gedeeltelijk aangelegd was. De huidige woningen aan de Albertlaan zijn maar een bescheiden afspiegeling van de woningen die hier indertijd gepland waren.

Behoud van het klooster is derhalve niet alleen gewenst vanwege de monumentale bebouwing, maar ook vanuit cultuurhistorie als een van de weinige elementen dat nog herinnert aan de oorspronkelijke ontwikkelingsplannen.

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn ongeveer 300 monumentale kloostercomplexen aanwezig die dreigen te verdwijnen of dreigen in de knel te komen.

In het belang van het behoud van de zorginstelling en het kloostercomplex hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten om het project “Providentia” aan de te wijzen als een pilotlocatie in de pilot “nieuw dorps bouwen”.

Om de doeleinden te kunnen verwezenlijken hebben Gedeputeerde Staten tevens besloten dat ten behoeve van de realisering in het gebied maximaal 240 woningen mogen worden opgericht en hiervoor ook 240 woningen extra richtgetal aan de gemeente beschikbaar gesteld. Deze woningen komen dus niet ten laste van het gemeentelijk richtgetal van jaarlijks te bouwen woningen.

Het kunnen realiseren van deze woningen maakt de realisatie van de plannen mogelijk.

Voor de planologische borging van het project is de ontwikkeling van de locatie Providentia opgenomen in de door Provinciale Staten vastgestelde Verordening Ruimte Fase I en op kaart aangegeven als een ge-

bied voor integratie van stad en land. Ook dit is van belang voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

c. Woningbouw

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten om voor de pilot “nieuw dorps bouwen” 240 woningen extra aan de gemeente beschikbaar te stellen.

Vooraf is door de Stichting Kempenhaeghe aan het onderzoeksbureau Motivaction International b.v. te Amsterdam opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een Markttoets. Daarbij is met name ook gekeken naar het marktpotentieel. In het rapport uit februari 2008 wordt met betrekking tot het marktpotentieel het volgende gesteld:

“De omvang van het marktpotentieel voor het nieuwe dorp Providentia is aanzienlijk groot. **27 % van de Nederlandse bevolking** blijkt het idee aantrekkelijk te vinden, ziet zich er in de toekomst wellicht wonen én vindt het plan door zijn ligging (locatie Heeze) niet minder aantrekkelijk. Aan de ondervraagden is daarbij expliciet medegedeeld, dat het om een dorpse setting gaat met het zorgcomplex.

Het potentieel laat zich verdelen in twee goed te onderscheiden groepen.

Ten eerste een modern georiënteerde groep die veelal bestaat uit jongere gezinnen / stellen en die te kenmerken zijn als de Mentality-milieus: moderne burgerij en gemaksgewoonten.

Daarnaast een traditioneel georiënteerde groep die over het algemeen gekenmerkt wordt door oudere gezinnen (ouders 50+) en senioren (alleenstaand /tweepersoons). Laatstgenoemde groep bevat veel traditionele burgerij en postmaterialisten. Ook het milieu nieuwe conservatieven komt relatief veel voor.

Het plan voor het dorp Providentia sluit zeer goed aan op een zekere moeheid ten aanzien van grootschalige Vinex-locaties. De huidige woonconsument is op zoek naar de menselijke maat, waarbij kleinschaligheid en geborgenheid (zorgen voor de medemens) belangrijke trefwoorden zijn.”

Uit dit onderzoek is verder nog het volgende van belang:

Marktpotentieel Nederland:

- In het marktpotentieel voor het Providentia is de leeftijdsgroep vanaf 45 jaarsignificant oververtegenwoordigd.
- Het zijn veelal gezinnen met kinderen die tot het marktpotentieel behoren (46%). Ook de tweepersoonshuishoudens zonder kinderen vormen een grote groep binnen het marktpotentieel (24%).
- De modale inkomensgroep vormt de grootste groep binnen het marktpotentieel (29%).
- Het opleidingsniveau van het merendeel van de geïnteresseerden is gemiddeld of laag. Het aantal hoogopgeleiden dat geïnteresseerd is in het dorp ligt beneden het Nederlands gemiddelde, maar omvat nog altijd éénvijfde van het marktpotentieel.

In Nederland blijken er significante verschillen tussen het marktpotentieel en de mensen die niet tot het marktpotentieel behoren. Onder de totale Nederlandse bevolking valt dus een kenmerkend marktpotentieel vast te stellen.

Marktpotentieel Brabant:

- Het marktpotentieel Brabant onderscheidt zich ten opzichte van de bevolking van Brabant vooral op leeftijd. Het zijn de mensen in de categorie 45-54 jaar die oververtegenwoordigd zijn.
- De gezinnen met kinderen en de stellen (tweeverdieners zonder kinderen) zijn sterk vertegenwoordigd.

- Het aantal hoogopgeleiden ligt relatief laag. Het marktpotentieel in Brabant is een sterke afgeleide van de sociodemografischeverdeling in Brabant. Het marktpotentieel is representatief voor de verdeling onder alle inwoners van 18-65 jaar in Brabant.”

Het door Motivaction International bv uitgevoerde markttoets geeft aan dat het project Providentia zonder meer een kans van slagen heeft.

De realisatie van het plan is voorzien in de door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Wonen. Hoewel de gemeente Heeze-Leende nog een groot aantal woningen mag realiseren uit de pilot “bouwen binnen strakke contouren” (niet ten laste van het richtgetal) en ook nog richtgetal beschikbaar heeft voor reguliere woningbouw, mag verwacht worden dat de diverse projecten elkaar niet zullen beconcurreren. Verwacht mag worden, dat het project Providentia met name in de belangstelling zal staan van mensen die zich van elders uit Brabant en Nederland in de regio willen vestigen. Daaronder zijn ook familieleden van cliënten. Dit is ondermeer ook de reden geweest voor het college van Gedeputeerde Staten om voor deze woningen extra richtgetal te wijzen in de vorm van een pilot

d. Gebiedsexploitatie

Op basis van de residuele grondwaardemethode heeft Ingenieursbureau DHV in opdracht van de Stichting Kempenhaeghe een onderzoek uitgevoerd naar de economische haalbaarheid. Uitgangspunt vormt onderhavige stedenbouwkundig plan en alle daarin vervatte elementen:

- Aanleg van wegen, fiets- en voetpaden, inclusief een deel van de kosten voor de aanpassing van de Albertlaan;
- Aanleg bos, upgrade bestaand bos, aanleg natuur en water;
- Bouw- en woonrijp maken van het gehele plangebied;
- Bouw van maximaal 250 nieuwe woningen;
- In de woningdifferentiatie wordt de gemeentelijke woonvisie “Regie op wonen” als leidraad aangehouden. Gelet op de specifieke kenmerken van Providentia kan hier op onderdelen van worden afgeweken;
- Sloop van huidige onderkomens en de bouw van nieuwe woonvoorzieningen voor de cliënten;
- De bouw en verhuur van 500 m² commerciële functies;
- De bouw van 1.000 m² algemene voorzieningen (kantoor)
- De bouw van twee nieuwe activiteitscentra voor met name cliënten (1.000 m² en 800 m²);
- Fasering van de verschillende onderdelen over een periode van 2011 t/m 2016.

De berekeningen zijn in opdracht van de Stichting Kempenhaeghe daarna nogmaals getoetst en geamendeerd door adviesbureau VKZ (Van Keulen-Van Zutphen).

Op basis van de uitkomsten van beide berekeningen is de conclusie getrokken dat moet het mogelijk moet zijn om een sluitende exploitatie te realiseren. De herontwikkeling van het klooster is hier buiten beschouwing gelaten, omdat functieveranderingen hoge kosten van investering met zich zal brengen, zodat niet meer haalbaar zal zijn dan een sluitende exploitatie. Het bewaren van dit erfgoed voor de toekomst speelt hierbij een belangrijke overweging.

Uit de genoemde berekeningen van DHV en VKZ blijkt, dat het plan economische uitvoerbaar is. Een cijfermatige toelichting in dit onderdeel van het bestemmingsplan is niet mogelijk omdat daarmee in het kader van een thans gaande Europese aanbesteding de belangen van de Stichting Kempenhaeghe c.q. de deelnemende partijen aan de aanbesteding in het gedrang kunnen komen.

Volledigheidshalve wordt er nog nadrukkelijk op gewezen, dat ter voorkomen van het verlies van gelden uit de zorg het College voor de Sanering van Zorginstellingen een toezichhoudende functie heeft.

e. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de realisering van het project “Providentia” is door de Stichting Kempenhaeghe met de gemeente Heeze-Leende een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Naast het bestemmingsplan biedt deze overeenkomst waarborgen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het exploitatiegebied alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente. De voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt zijn in de overeenkomst vastgelegd. Uitgangspunt voor de gemeente daarbij is dat het project voor de gemeente budgettair neutraal moet verlopen.

De Stichting Kempenhaeghe zal voor eigen rekening en risico de bebouwing en het openbaar gebied realiseren. De nieuwe te realiseren woningen worden door de exploitant verkocht, verhuurd en geleverd aan kopers c.q. huurders. Het openbaar gebied zal na realisatie aan de gemeente worden geleverd. De Stichting zal daartoe via een Europese Aanbesteding een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst aangaan met een derde partij.

De anterieure overeenkomst is akkoord bevonden door het College Sanering Zorginstellingen.

f. Planschadeovereenkomst.

Met de Stichting Kempenhaeghe is ten behoeve van de realisering van het project, overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 6 (artikel 6.1) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een zogenaamde planschadeovereenkomst gesloten. Door het sluiten van deze overeenkomst is ook op dit punt de economische uitvoerbaarheid aangetoond omdat vergoedingen voortvloeiende uit de vaststelling van het bestemmingsplan door de Stichting Kempenhaeghe volledig aan de gemeente gecompenseerd zullen worden.

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1. Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is (conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening) voor vooroverleg worden verzonden naar diverse instanties.

Er zijn reacties binnen gekomen van:

- de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord Brabant
- VROM – Inspectie
- Waterschap De Dommel

De commentaren van deze instanties zijn integraal opgenomen in de bijlage Vooroverleg, die aan deze toelichting is toegevoegd.

De wijze waarop de commentaren van de instanties in het plan is als volgt:

a. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving provincie Noord Brabant:

- Het oordeel van de directie in hoofdlijnen en de waardering die de directie heeft voor het plan, alsmede het grote belang dat de directie hecht aan de realisatie van dit plan, zijn aangehaald in de Inleiding, hoofdstuk 1.1.
- De passages over het belang van het thema ruimtelijke kwaliteit en het doel van “Mooi Brabant” zijn samengevat overgenomen in het hoofdstuk 2.1.2, waarin het provinciaal beleid wordt verwoord. Onder e en f worden de doelen van “Mooi Brabant”, de Provinciale Verordening Ruimte (in procedure) en het beleid (in ontwikkeling) van “Integratie Stad – Land” aangehaald.
- De passages over het thema wonen zijn integraal overgenomen in hoofdstuk 2.2.2. over de gemeentelijke woonvisie. De maatwerkafpraak inzake de contingentering is daarin een cruciaal element.
- De integratie van zorgwoningen temidden van de particuliere woningen is nader geregeld door per vlek aan te duiden hoeveel zorgwoningen hier (minimaal en maximaal) gerealiseerd dienen te worden. Zie artikel 9 van de regels en hoofdstuk 4.2. en 5.2. van de toelichting.
- In het plan is een expliciete doelstelling opgenomen (hoofdstuk 3.1) inzake begrenzing en uitwerking van de Ecologische Hoofd Structuur (hoofdstuk 4.1.2). Vervolgens wordt de herbegrenzing van de EHS uitgewerkt en gemotiveerd in hoofdstuk 4.3.1. In dit hoofdstuk is de herbegrensde EHS vastgelegd.
Tenslotte is de herbegrenzing van de EHS getoetst aan de provinciale regelgeving in hoofdstuk 6.3. Daartoe is hoofdstuk 6.3. herschreven.
- Om helderheid te verkrijgen over de begrenzing van de EHS is aan bepaalde gedeelten van de bestemming groen de dubbelbestemming waarden – ecologie toegevoegd.
- Er is een natuurcompensatieplan opgesteld. Zie losse bijlage Nieuwland augustus 2009
- Voor niet archeologisch onderzochte gebieden (bos en natuur) is als ondergrens van voor het aanlegvergunningstelsel een maat van 30 cm opgenomen
- Hoofdstuk 6.14 is aangevuld met een verwijzing naar de status van het kloostergebouw als rijksmonument, met de consequentie dat een verbouwing hier terdege rekening dient te houden en een monumentenvergunning noodzakelijk is.

b. VROM – Inspectie

- De VROM inspectie heeft geen commentaar op het plan.

c. Waterschap De Dommel

- Omtrent de benodigde bergingscapaciteit zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd en is aanvullend overleg met het waterschap gevoerd. De watertoets (hoofdstuk 6.5.) is hier op aangepast.
- In het plan is vastgelegd dat het waterschap bij de verdere uitwerking zal worden betrokken.
- De Keur van het waterschap regelt de bescherming van de gebieden zoals opgenomen in de Keur. Het bestemmingsplan, en dan met name de verbeelding, heeft geen signaleringsfunctie ten behoeve van de Keur. De keurbeschermingsgebieden worden daarom niet op de verbeelding weergegeven. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is in de regels rekening gehouden met de belangen van de waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied.

9.2. Inspraak en ambtshalve aanpassingen

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 29 oktober tot en met 9 december 2009. De zienswijzen die zijn ingediend zijn samengevat en becommentarieerd in de Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Providentia, gedateerd 20 april 2010. De conclusies die in de nota worden getrokken impliceren een afweging van de belangen die met de zienswijzen zijn ingebracht tegen het belang om Providentia te realiseren.

De nota is als losse bijlage aan het plan toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op een aantal onderdelen aangepast:

- Er zijn kleine correcties aangebracht in de bestemmingen groen en verkeer langs de Ter Brakeweg.
- De waterparagraaf is aangescherpt, de watertoets is aangevuld en voorschriften zijn op kleine onderdelen aangevuld.
- Er is een onderzoek naar geluid afkomstig van agrarische bedrijven toegevoegd.
- Er is een onderzoek naar fijnstof als gevolg van agrarische bedrijven toegevoegd.
- Er is een aanvullend onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

Naast aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen zijn er ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- Correctie van een reeks kleine foutjes (actualisatie naar het huidige moment, schrijffoutjes, etc.)
- Aanvulling van hoofdstuk 4.3.1. met een beschouwing over verwevingsnatuur
- Actualisering van de beschrijving van het vigerende plan (hoofdstuk 1.3 en 6.1)

Uitbreiding van hoofdstuk 6.2. met een beschouwing over het provinciale beleid inzake integratie stad – land.

Voor een volledig inzicht in de behandeling van zienswijzen en de planaanpassingen wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Providentia, gedateerd 20 april 2010.

9.3. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan Providentia heeft ter visie gelegen van 29 april tot en met 9 juli 2010. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze uitbrengen. Tevens zijn de Provincie Noord Brabant, het Waterschap De Dommel en de VROM-Inspectie Regio Zuid in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan uit te brengen. Het Waterschap heeft schriftelijk laten weten akkoord te zijn met de aanpassingen van het plan.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. Derhalve worden zij geacht ingestemd te hebben met het plan.

Er zijn 30 zienswijzen op het plan ingediend. In de “Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Providentia” zijn de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. Voor een aantal zienswijzen geldt dat naar aanleiding van de zienswijze het plan nader is onderbouwd of dat het plan op betreffende onderdelen is aangepast.

Daarnaast zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

Voor een compleet overzicht van zienswijzen, reacties en planaanpassing wordt verwezen naar de nota.

Kort samengevat komen de planaanpassingen op het volgende neer:

- Beschouwingen betreffende landelijk en provinciaal beleid zijn geactualiseerd.
- De relatie met Sterksel is nader onderbouwd.
- De bebouwing langs de route naar Sterksel en de zwaarwegendheid om dit in de GHS te doen wordt nader gemotiveerd.
- De soms te negatieve formuleringen ten aanzien van de kwaliteiten van het huidige bos zijn aangepast.
- Beschouwingen over eventuele (recreatieve) ontwikkelingen in de omgeving van het plan zijn geschrapt.
- De vestiging van een supermarkt wordt uitgesloten.
- De ligging van de heemtuin in de bestemming natuur is nader bepaald.
- Flexibiliteitsbepalingen in de regels zijn zodanig aangepast dat dit niet ten koste kan gaan van bos of natuur.
- Er is een aanvullend onderzoek naar de natuurwaarden toegevoegd.
- Er zijn aanvullende onderzoeken inzake fijnstof, geur, geluid en externe veiligheid toegevoegd.
- Het hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid is van een uitgebreide motivering voorzien.
- Er is een beeldkwaliteitplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- De nota van zienswijzen, waarin bovenstaande afwegingen aan de orde zijn is aan het plan toegevoegd.
- De Aanpassing Verordening Ruimte Noord Brabant – herbegrenzing EHS nav bestemmingsplan Providentia (Gedeputeerde Staten Noord Brabant; 5 oktober 2010) is als bijlage aan het plan toegevoegd.
- Op vele ondergeschikte onderdelen zijn in de toelichting tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Zij hebben geen invloed op het plan, maar beschrijven nauwkeuriger en correcter de bedoelingen van betreffende passages.

Gorinchem, 11 oktober 2010
Welmers Burg Stedenbouw, Gorinchem
in samenwerking met
Visser Silfhout Advocaten, Dordrecht

Bijlagen resultaten vooroverleg

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving provincie Noord Brabant
2. VROM - Inspectie
3. Waterschap de Dommel

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3	Bos
Artikel 4	Gemengd
Artikel 5	Groen
Artikel 6	Natuur
Artikel 7	Verkeer
Artikel 8	Water
Artikel 9	Waarde-ecologie
Artikel 10	Uit te werken woongebied, Uit te werken woon- gebied-1, Uit te werken woongebied-2

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11	Anti-dubbeltelregel
Artikel 12	Algemene bouwregels
Artikel 13	Algemene gebruiksregels
Artikel 14	Algemene ontheffingsregels
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels overschrijding be- stemmingsgrenzen
Artikel 16	Overige regels
Artikel 17	Algemene procedureregels

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18	Overgangsregels
Artikel 19	Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aaneengebouwde woning:

woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning;

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

bebouwd oppervlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd;

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestaande situatie:

- a bij bebouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1658.bpprovidentia-0002;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen een (publieks)verzorgend ambacht;

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

heemtuin

tuin waar de inheemse flora en fauna ter instructie te bezichtigen zijn;

halfvrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, logies, ter plaatse of elders te nuttigen etenswaren en dranken en/of zaalverhuur in verband daarmee, uitgezonderd een discotheek, bar, nachtclub of dancing;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, kunstzinnige, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de dagopvang en buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw mag worden gebruikt;

overkapping:

een constructie met niet meer dan drie wanden waarvan niet meer dan twee wanden tot de constructie behoren, onder meer te gebruiken voor het stallen van een auto;

peil:

- a voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

plan:

het bestemmingsplan 'Providentia' van de gemeente Heeze-Leende;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitute/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

vervangende nieuwbouw:

de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw;

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterkering en waterkwaliteit, zoals wadi's, watergangen, waterlopen, waterpartijen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

zijdelingse/achterperceelsgrens

de niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel

zijerf:

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

zorgvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak aan hulpbehoevenden die niet zelfstandig kunnen wonen, zoals zorgwoningen, activiteitencentra, sportvoorzieningen, dagbehandeling en kantoor,- en verblijfsruimte voor zorgverleners.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en van bosgroeiplaatsen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis, zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden;
- c aanleg en behoud van paden en (onverharde) wegen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensief recreatief medegebruik;
- f begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- g een overkluisde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Uitsluitend ten behoeve van de opslag van materialen voor het plegen van onderhoud in het kader van bosbeheer, mogen in totaal ten hoogste twee gebouwen worden gebouwd, mits:
 - 1 de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
 - 2 het oppervlak per gebouw niet meer bedraagt dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a hekwerken met een maximale hoogte van 2 m;
- b masten met een maximale hoogte van 5 m;
- c eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik, zoals banken en afvalbakken, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden;
- d graven en monumenten met een maximale hoogte van 2 m ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- d het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- e het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, of met opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
- f het aanleggen van landschapselementen;
- g het aanleggen en/of verharden van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet onomkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
- h het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren) uit of op de bodem tot een omvang van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,30 m onder maaiveld;
- i de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen van reeds bestaande drainage;
- j het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- k het leggen van leidingen resp. het diepploegen of diepwoelen van de bodem op een diepte van meer dan 0,30 m;

3.3.2. Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3. Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het bos, de bosgroeiplaats, de landschappelijke waarden, de natuurwaarden en/of de hydrologische waarden van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a detailhandel;
- b horeca;
- c maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- d zorgvoorzieningen;
- e wonen;
- f dienstverlening;
- g kantoren;
- h terrassen;
- i een kinderboerderij;
- j voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k groenvoorzieningen;
- l nutsvoorzieningen;
- m biogasverwerkende voorzieningen;
- n water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven tot een maximum van 35% van het vloeroppervlak per woning met een maximum van 50 m².

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b maximaal 80% van de gronden binnen het bouwvlak mag worden bebouwd met gebouwen;
- c het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer dan 100 bedragen, met dien verstande dat het totale aantal woningen op de gronden met de bestemmingen 'Gemengd' en de bestemmingen 'Uit te werken woongebied', 'Uit te werken woongebied-1' en 'Uit te werken woongebied-2' tezamen, nooit meer dan 240 mag bedragen;
- d ter plaatse van elk bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd' dat direct grenst aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Uit te werken Woongebied-1', geldt dat het aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen dit bestemmingsvlak, tezamen met het aantal woningen op het aangrenzende bestemmingsvlak met de bestemming 'Uit te werken woongebied-1', ten minste 20 dient en ten hoogste 50 mag bedragen
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
- g het oppervlak ten behoeve van horeca mag in totaal ten hoogste 3.500 m² bvo bedragen, met dien verstande dat van dit oppervlak ten hoogste 2.000 m² bvo gebouwd of gebruikt mag worden als hotel;
- h de oppervlakte ten behoeve van detailhandel mag ten hoogste 100 m² bvo bedragen, met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan;
- i het oppervlak ten behoeve van dienstverlening mag ten hoogste 700 m² bvo bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak van dienstverlening op de gronden met de bestemmingen 'Gemengd' en 'Uit te werken

woongebied', 'Uit te werken woongebied-1' en 'Uit te werken woongebied-2' tezamen, nooit meer dan 700 m² mag bedragen;

- j het oppervlak ten behoeve van kantoren mag ten hoogste 1.500 m² bvo bedragen;
- k het oppervlak ten behoeve van zorgvoorzieningen, met uitzondering van zorgwoningen, mag ten hoogste 6.000 m² bvo bedragen;
- l het oppervlak van gebouwen ten behoeve van zorgwoningen mag ten hoogste 3.000 m² bvo bedragen;
- m het oppervlak ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen mag ten hoogste 4.000 m² bvo bedragen;
- n ten behoeve van biogasverwerkende voorzieningen mag maximaal één gebouw met een inhoud van ten hoogste 200 m³ worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c landschapselementen;
- d heemtuinen met een totaal oppervlak van ten hoogste 5.000 m²;
- e speelvoorzieningen;
- f sportvoorzieningen;
- g evenementen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i voorzieningen voor verkeer en verblijf met dien verstande dat ten hoogste 3% van de gronden is bestemd voor parkeervoorzieningen;
- j nutsvoorzieningen;
- k biogasverwerkende voorzieningen;
- l een overkluisde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water';
- m een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'weg/pad'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a er mogen ten hoogste 5 gebouwen worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 25 m² per gebouw, alsmede maximaal één gebouw met een inhoud van ten hoogste 200 m³ ten behoeve van biogasverwerkende voorzieningen;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis, zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden;
- b uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sn-h) een heemtuin met een totaal oppervlak van ten hoogste 5.000 m²;
- c aanleg en behoud van (onverharde) paden;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensief recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Uitsluitend ten behoeve van de opslag van materialen voor het plegen van onderhoud in het kader van natuurbeheer mogen in totaal ten hoogste twee gebouwen worden gebouwd, mits:
 - 1 de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
 - 2 het oppervlak per gebouw niet meer bedraagt dan 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a hekwerken met een maximale hoogte van 2 m;
- b masten met een maximale hoogte van 5 m;
- c eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik, zoals banken en afvalbakken, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- b het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- d het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- e het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, of met opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
- f het aanleggen van landschapselementen;
- g het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet onomkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;

- h het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren) uit of op de bodem tot een omvang van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,30 m onder maaiveld;
- i de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen van reeds bestaande drainage dan wel het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- j het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- k het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op een diepte van meer dan 0,30 m;

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het natuurgebied, of aan de landschappelijke waarden, de hydrologische waarden en/of de natuurwaarden van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b groenvoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a De hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c Er is een schriftelijke instemming van het waterschap noodzakelijk.

Artikel 9 Waarde-ecologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in dit artikel genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;

9.2.2 Verhouding met samenvallende bestemmingen; ontheffing

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen indien het belang van de landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis niet onevenredig wordt geschaad.

9.3 Aanlegvergunning

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- b het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- d het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- e het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, of met opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
- f het aanleggen van landschapselementen;
- g het aanleggen en/of verharden van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet onomkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- h het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren) uit of op de bodem tot een omvang van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,30 m onder maaiveld;
- i de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen van reeds bestaande drainage dan wel het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- j het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- k het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op een diepte van meer dan 0,30 m;

9.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het natuurgebied, het bos en de bosgroeiplaatsen of aan de landschappelijke waarden, de hydrologische waarden en/of de natuurwaarden van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 10 Uit te werken Woongebied, Uit te werken Woongebied- 1,

Uit te werken Woongebied-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Uit te werken Woongebied', 'Uit te werken Woongebied- 1' en 'Uit te werken Woongebied-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen, tuinen en erven;
- b zorgvoorzieningen;
- c maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- d dienstverlening;
- e kantoren;
- f nutsvoorzieningen;
- g groen- en speelvoorzieningen;
- h bos;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven tot een maximum van 35% van het vloeroppervlak per woning met een maximum van 50 m²;

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemmingen nader uit met inachtneming van de volgende regels:

- a op de gronden binnen de geurzone zijn geen geurhindergevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan;
- b de gebouwen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, aaneen of gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal 30% van de woningen in het plangebied gestapeld mag worden gebouwd;
- c ten behoeve van de onder lid 10.1 sub c t/m e genoemde functies mag ten hoogste 2.000 m² bvo worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
 - o het oppervlak ten behoeve van dienstverlening ten hoogste 700 m² bvo mag bedragen, waarbij de totale oppervlakte aan dienstverlening op de gronden met deze bestemmingen en de bestemming 'Gemengd' tezamen, nooit meer dan 700 m² mag bedragen;
 - o de oppervlakte ten behoeve van kantoren ten hoogste 250 m² bvo mag bedragen;
- d het aantal woningen binnen deze bestemmingen mag, tezamen met het aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Gemengd', niet meer dan 240 bedragen;
- e het aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Uit te werken Woongebied-1' dient ten minste 20 en mag ten hoogste 50 bedragen, met dien verstande dat indien een dergelijk bestemmingsvlak direct grenst aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd', het genoemde aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen deze bestemmingsvlakken tezamen ten minste 20 dient en ten hoogste 50 mag bedragen;

- f het aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen de bestemming 'Uit te werken Woongebied-2' dient ten minste 30 en mag ten hoogste 70 bedragen;
- g de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- h de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
- i ten behoeve van zorgvoorzieningen, met uitzondering van de zorgwoningen, ten hoogste 3.000 m² bvo mag worden gebouwd;
- j ten behoeve van zorgwoningen mogen gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 10.000 m² bvo worden gebouwd,
- k minimaal 20% van de gronden dient te worden ingericht als bosgebied;
- l alvorens over te gaan tot de vaststelling van het uitwerkingsplan winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap voor wat betreft de hydrologische waarden.

10.3 Voorlopig bouwverbod

Op de gronden met de in lid 10.1 genoemde bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en met inachtneming van de in dat plan gestelde eisen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene regels

12.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- b De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien:
 - 1 de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - 2 de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
 - 3 de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort overeenkomstig de in de bijlage bij deze regels opgenomen normen.

12.2 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.1:

- a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene gebruiksregel

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a het (doen of laten) plaatsen van onderkomens;
- b het gebruik van de gronden en/of de bouwwerken voor enige vorm van wonen, handel, dienstverlening, bedrijvigheid, horeca en/of seksinrichtingen, behoudens voor zover dit op grond van de bestemming is toegestaan;
- c het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – voor onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
- d het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de verkoop van vuurwerk.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen van:

- a de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- e het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en liftkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f de bestemmingsbepalingen ten behoeve van het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte van ten hoogste 3,50 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, een en ander met dien verstande dat:

- a de overschrijdingen niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
- c toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet ten koste mag gaan van de in dit plan opgenomen oppervlakte van de gronden met de bestemmingen Bos, Natuur of Waarde - ecologie.

Artikel 16 Overige regels

16.1 wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

16.2 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of de afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

16.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging dan wel uitwerking van het bestemmingsplan en van een ontheffing zoals opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan gelden hiervoor de procedureregels zoals opgenomen in Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht.

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsregels

18.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2.1 Ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken

Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

18.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 18.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Providentia van de gemeente Heeze-Leende’.

11 Oktober 2010

Welmers Burg Stedenbouw B.V.
In samenwerking met Visser Silfhout Advocaten