



masterplan Providentia (concept)

(een nieuw Brabants dorp)

- Dit plan is een concept. Het kan nog worden beïnvloed door:
- marktonderzoek doelgroepen, woonwensen et cetera
 - toets financiële haalbaarheid
 - ruimtelijk, ecologisch en technisch onderzoek van diverse deelaspecten

1 oktober 2007

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV
Blauwe Torenstraat 3
4201 XK Gorinchem

in samenwerking met Nieuwland Advies, Wageningen

Inhoud

1. **Inleiding**
 - 1.1. Maatschappelijke noodzaak
 - 1.2. Voorgaand proces
 - 1.3. Doel van het masterplan
 - 1.4. Opzet van het masterplan
2. **Analyse huidige situatie**
 - 2.1. Vigerend beleid
 - 2.2. Karakteristiek van het terrein en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten
 - 2.3. Waarderend onderzoek
3. **Het masterplan / hoofdlijnen**
 - 3.1. Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp
 - 3.2. Maatschappelijke aanknopingspunten voor het ontwerp
 - 3.3. Het masterplan
4. **Toets van het masterplan aan bestaand ruimtelijk beleid**
 - 4.1. Toets aan vigerend bestemmingsplan
 - 4.2. Toets aan streekplan en regionaal uitwerkingsplan
 - 4.3. Toets aan beleid inzake RLNE en GHS
 - 4.4. Betekenis van het plan voor bos en natuur
 - 4.5. Toets aan milieuwetgeving agrarische bedrijven
 - 4.6. Overige toetsingen
5. **Toelichting op stedenbouwkundige aspecten van het masterplan**
 - 5.1. Ruimtelijke opbouw van het plan
 - 5.2. Ruimtelijke karakteristieken van bebouwing
 - 5.3. Zonering van functies
 - 5.4. Verkavelingstudies
 - 5.5. Indicatief programma
 - 5.6. Verkeer
 - 5.7. De groene structuur
 - 5.8. Natuur op Providentia
 - 5.9. Ontwikkeling van groen en natuur
 - 5.10. Relevante ruimtelijke aspecten
 - 5.11. Beeldvorming

6. Overige aspecten

- 6.1. Relatie met ontwikkeling programma
- 6.2. Flexibiliteit
- 6.3. Beheer
- 6.4. Financiële onderbouwing
- 6.5. Maatschappelijk draagvlak
- 6.6. Bestemmingsplan
- 6.7. Fasering

7. Bijlagen

1. Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst, Stedenbouwkundig bureau Welmers, 5 april 2006
2. Notitie “Zonder méér, geen toekomst voor Providentia”
3. Providentia, waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap, Nieuwland, februari 2007
4. Verkavelingsstudies / schetsen ten behoeve van berekening plancapaciteit

Dit plan is voorsnog een concept. Het kan nog worden beïnvloed door:

- marktonderzoek doelgroepen, woonwensen et cetera
- toets financiële haalbaarheid
- ruimtelijk, ecologisch en technisch onderzoek van diverse deelaspecten

Het masterplan Providentia is ontwikkeld in opdracht van Stichting Kempenhaeghe, gemeente Heeze - Leende en woningstichting woCom.

Het masterplan Providentia is opgesteld door Stedenbouwkundig bureau Welmers in Gorinchem, in nauwe samenwerking met Nieuwland Advies in Wageningen.

De ontwikkeling van het plan is aangestuurd door de stuurgroep Providentia en projectmanager Oomes.

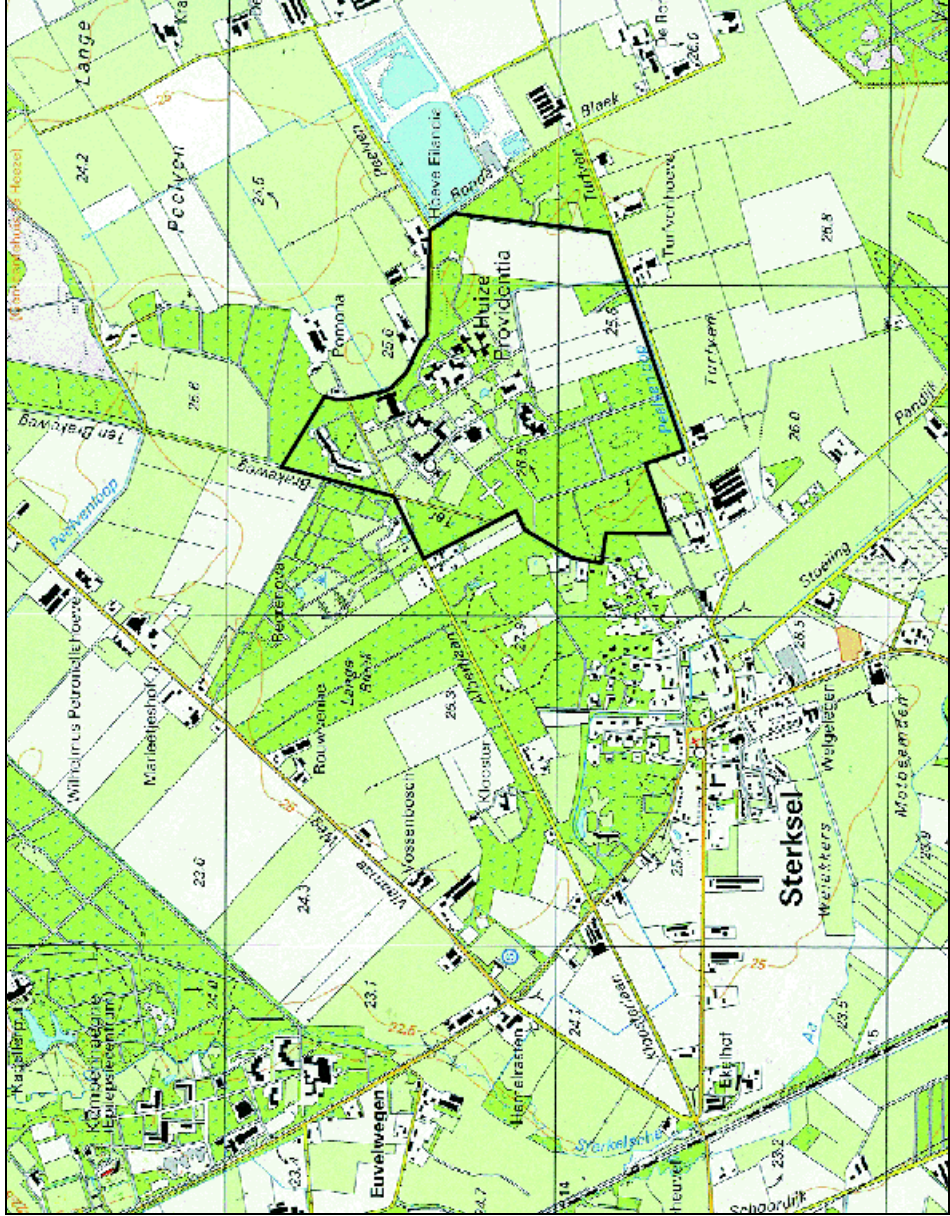
Het plan is het resultaat van een interactieve aanpak met gemeente, provincie en maatschappelijke groeperingen.

1 oktober 2007

Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV
Blauwe Torenstraat 3
4201 XK Gorinchem



Providentia in de regio Eindhoven



Providentia

1. Inleiding

1.1. Maatschappelijke noodzaak

Providentia is een woongemeenschap van epilepsiepatiënten. Het maakt onderdeel uit van de stichting Kempenhaghe, 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 kleinschalig woonvoorzieningen in de omliggende dorpen gaan wonen. Anno 2007 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 omvang van deze groep wordt geschat op ruim 150 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 Kempenhaghe geconcludeerd dat geen andere opties aanwezig zijn dan de betreffende populatie op Providentia te handhaven en daar blijvend zorg te bieden.

Om een verantwoord leefklimaat (met gezelligheid, 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 van een redelijke omvang 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.

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.

Zie ook de notitie "Zonder meer geen toekomst voor Providentia" in bijlage 2

1.2. Voorgaand proces

De Stichting Kempenhaghe heeft het idee van omgekeerde integratie en de gedachte van een nieuwe leefgemeenschap (een nieuw dorp) verder ontwikkeld in nauwe samenwerking met de gemeente Heeze - Leende en woningstichting woCom.

In deze ontwikkeling heeft steeds een goed overleg met de provincie Noord Brabant plaats gevonden. De ideeën voor de ontwikkeling van Providentia zijn weergegeven in het boekwerk "Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst" van 5 april 2006 (Stedebouwkundig 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 een reeks kanttekeningen.
- De PPC heeft op 6 september 2006 een advies uitgebracht, dat het direktieadvies grotendeels volgt. Een definitief advies kan pas worden uitgebracht nadat aan diverse onderdelen nadere invulling is gegeven.

1.3. Doel van het masterplan

Dit masterplan kent twee doelen:

- Het nader onderbouwen van de ontwikkelde visie voor Providentia.
 - Het vastleggen van een helder ruimtelijk concept voor de verdere ontwikkeling.
- Daarbij is het van belang te onderkennen dat de ontwikkeling van Providentia een aantal jaren in beslag zal nemen, dat er sprake zal zijn van een gefaseerde ontwikkeling en dat er ruimte moet zijn om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

Het masterplan zal derhalve enerzijds sturend en stellig zijn, anderzijds zeer flexibel en open.

1.4. Opzet van het masterplan

Op de volgende wijze wordt inhoud gegeven aan de visie om op de locatie Providentia een nieuw dorp / nieuwe leefgemeenschap te vestigen.

1. Er wordt een duidelijk beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dit is het eigenlijke masterplan. De aan het masterplan ten grondslag liggende ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen worden daarbij uiteengezet (hoofdstuk 2)
2. Het masterplan wordt getoetst aan meerdere beleidsaspecten. De relatie met de groene waarden van het gebied en de relatie met algemeen geldende planologische principes worden uiteengezet weergegeven en daar waar afwijkingen optreden worden deze gemotiveerd (hoofdstuk 4).
3. Vervolgens wordt het plan in een aantal deelaspecten uitgewerkt en toegelicht (hoofdstuk 5). Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke kwaliteit zijn gezamenlijk en zeer integraal ontwikkeld.
4. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 nog een aantal vervolgaspecten aangegeven.

In een de bijlagen 1 en 2 worden voorgaande rapportages, maatschappelijke en programmatische onderbouwing weergegeven. In bijlage 3 is het waarderend onderzoek opgenomen.



2. Analyse van de huidige situatie

2.1. Vigerend beleid

Voor het terrein Providentia is het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24-03-1981 en goedgekeurd op 09-05-1984 (onherroepelijk bij KB 03-03-1988). Het bestemmingsplan Buitengebied Oost geeft aan het centrale deel van het terrein de bestemming "E epilepsiecentrum". Dit is een zeer specifiek op de huidige functie toegesneden bestemming. Er is een heldere bebouwingscontour aangegeven en er zijn oppervlakten van bebouwing vastgelegd. Gelet op de specifieke (en dus beperkende) bestemming is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk voor de gewenste ontwikkeling van Providentia.

Bij de ontwikkeling van het plan Providentia vormt niet het vigerend bestemmingsplan het primair aanknopingspunt, doch zijn ruimtelijke kwaliteiten en planfilosofie leidend.

Voor een belangrijk deel komt het nieuwe plan voor Providentia overeen met de contour van het vigerende plan, doch op onderdelen wijkt het van deze contour af.

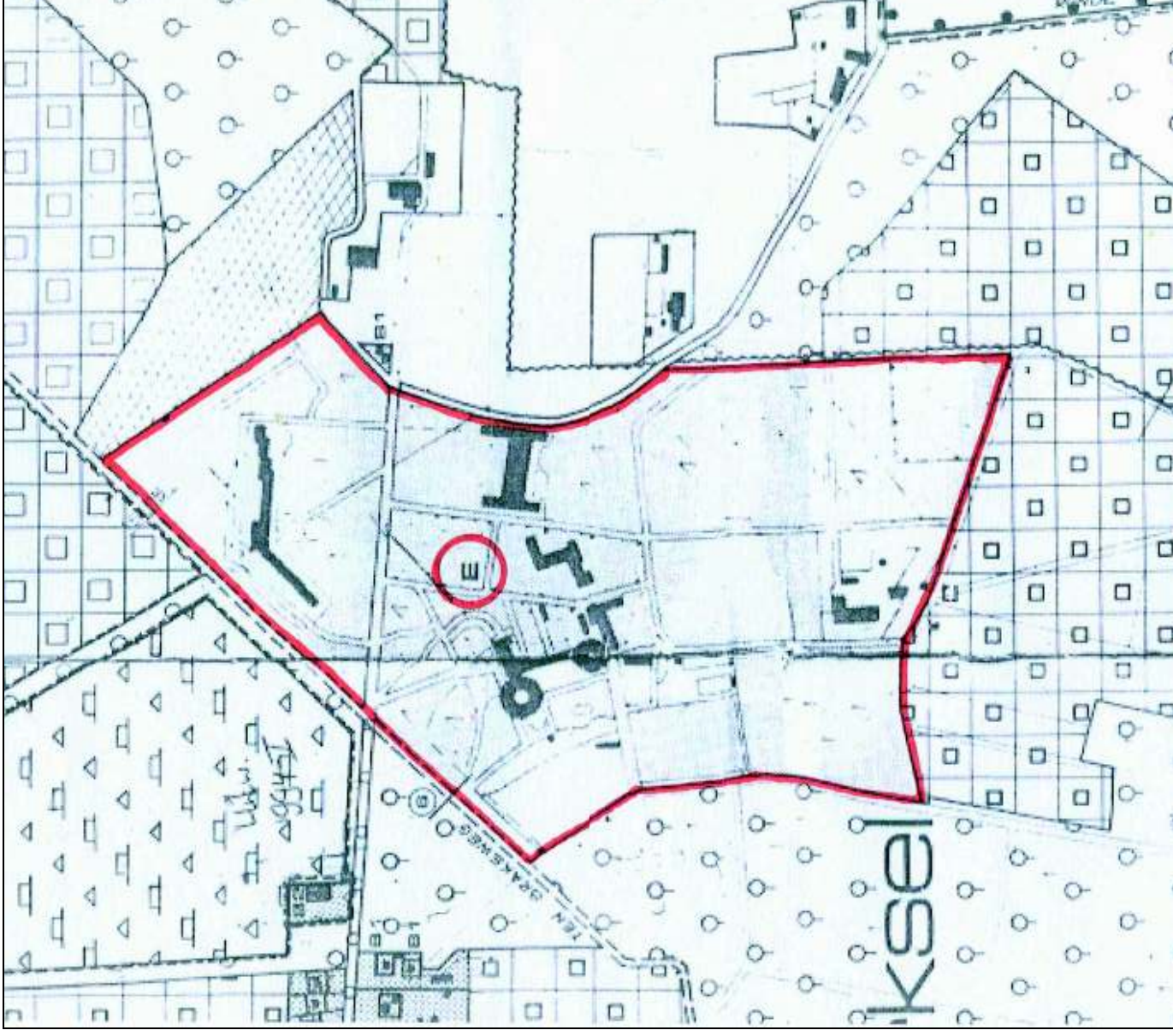
De contour van het vigerend plan is wel een belangrijk element in de afweging. Deze contour bepaalt namelijk waar rechtens gebouwd zou kunnen worden en waar dus rechtens de belangen van anderen momenteel begrensd worden.

Het provinciale streekplan noch het regionaal uitwerkingsplan wijdt aandacht aan Providentia. De aanwezigheid ervan wordt niet geconstateerd, het probleem dat hier ligt wordt ook niet onderkend. Er is geen beleid dat gericht is op een oplossing van het probleem of op een nieuwe visie voor dit gebied.

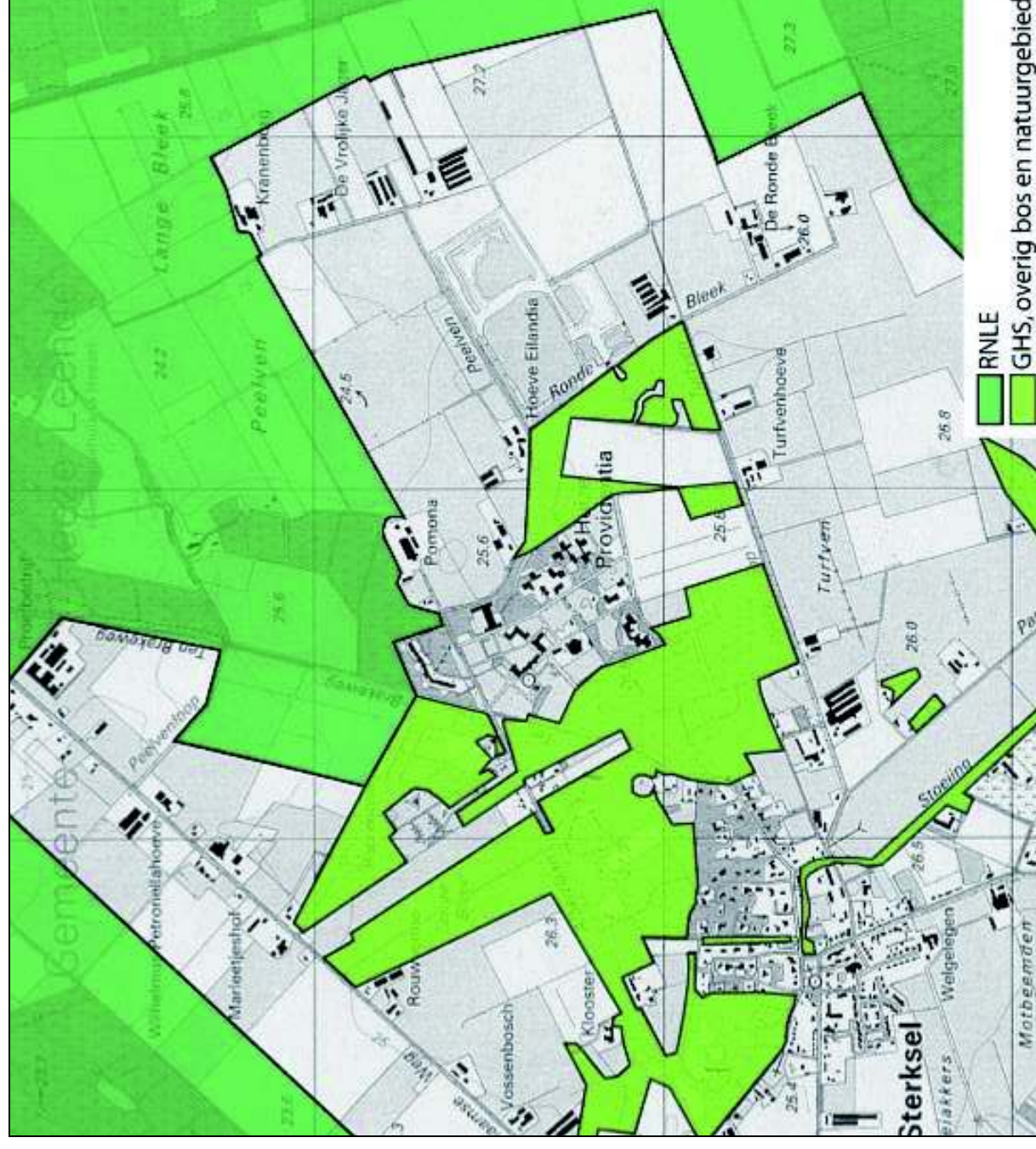
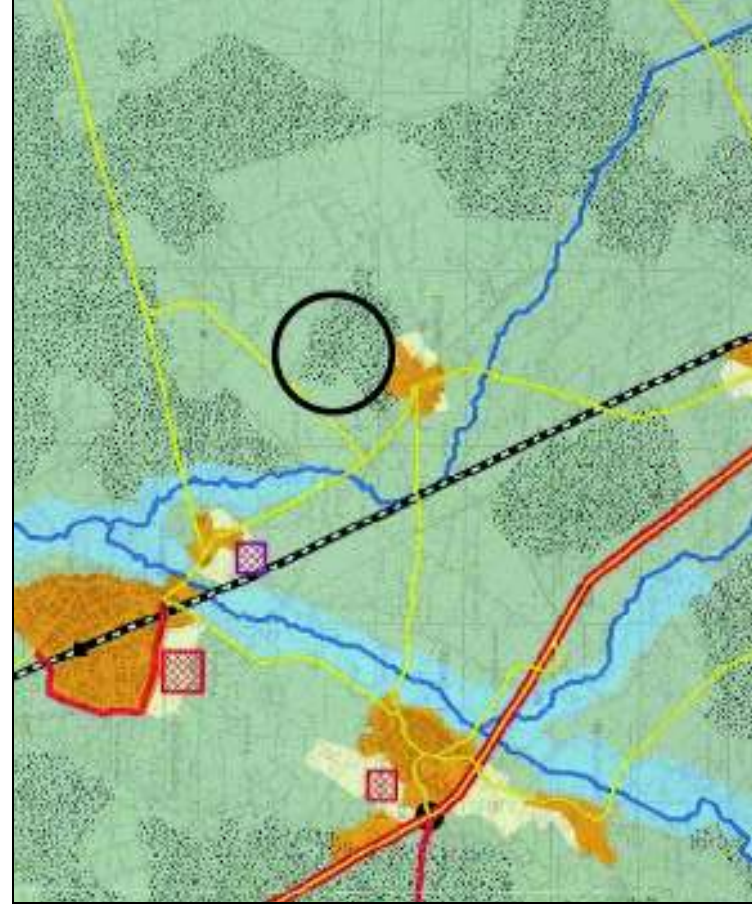
Het reconstructieplan "Boven Dommel" besteedt ook nauwelijks aandacht aan de locatie Providentia. Providentia krijgt in dit plan een functie als stedelijk uitloope gebied, hetgeen impliceert dat hier extensieve recreatie wordt voorgestaan.

Het streekplan en het regionaal uitwerkingsplan stellen waarden van natuur en landschap centraal op de locatie Providentia. De ligging nabij de Strabrechtse Heide (RNLE) en de aanwezigheid van GHS (groene hoofdstructuur, overig bos en natuurgebied) zijn daarbij zwaarwegende aspecten.

Bijgaand kaartje geeft op perceelsniveau de begrenzingen van RNLE en GHS weer.



vigerend bestemmingsplan (fragment)





analysekaartje

2.2. Karakteristiek van het terrein en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten

Providentia ligt in de nabijheid van Sterksel , net buiten het dorp, maar in de onmiddellijke nabijheid. Het plan zal enerzijds als een geheel eigen ruimtelijke eenheid vorm krijgen, maar anderzijds ook nauw samenhangen met Sterksel. In maatschappelijk en functioneel opzicht zal er sprake zijn van wederzijdse uitwisseling en ondersteuning.

Providentia ligt in een "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 Sterksel / Providentia en de aanwezigheid van bospercelen op de locatie Providentia zijn hier een nog tastbaar uitloei 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.

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

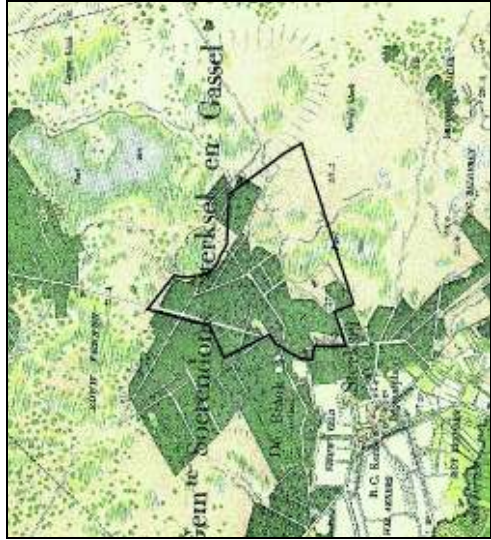
- Kenmerkend zijn de grote lanen in de omgeving Sterksel; met name de Albertlaan is zeer bepalend.
- Het klooster en de daarmee samenhangende gebouwencomplexen (kapel, ontmoetingsruimte, boerderij en later toegevoegd de galerie) staan op een eigenzinnige manier aan de Albertlaan.
- Rondom het gebouwencomplex 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 atwisseling tussen bos en groene kamers. Deze opbouw maakt het gebied hoogst interessant. De kwaliteit van het bos is slechts betrekkelijk: overwegend jong ontginningsbos, veelal monotoon dennenbos, slecht beheerd.
- Het meest waardevol is het fraaie ensemble van gebouwen, groene kamers, lanen, bos.
- 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.

2.3. Waarderend onderzoek

In het Waarderend onderzoek (Nieuwland Advies februari 2007) is het gebied Providentia uitvoerig geanalyseerd op de aspecten archeologie en cultuurhistorie, landschap, bos en natuur.

Bigaande kaartjes geven een korte impressie van de resultaten dit onderzoek. Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de rapportage van Nieuwland.

Het waarderend onderzoek is een belangrijke bouwsteen voor het masterplan.



situatie omstreeks 1900



tuinstad Sterksel omstreeks 1920

kaartbeelden waarderend onderzoek

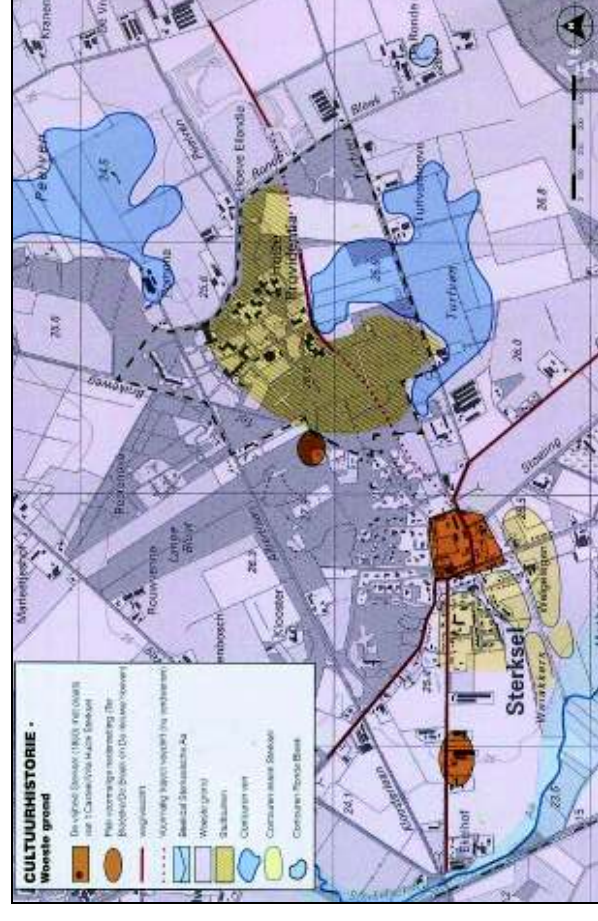


foto - impressies Providentia





ruimtelijke aanknopingspunten

3. Het masterplan / hoofdlijnen

3.1. Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp

De belangrijkste kwaliteit van Providentia zit in 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

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.

Er is een opbouw van groene kamers 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: entree ruimte, 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.

Dit raamwerk van open ruimten in het bos is de basis waaraan het gehele plan is opgehangen.

In de opbouw van het 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 handvaten.

Providentia ligt in de onmiddellijke omgeving van Sterksel en zal ook een duidelijke relatie met Sterksel krijgen. Deze relatie ligt met name op het vlak van sociale banden en functionele complementariteit.

In ruimtelijk opzicht biedt het "landgoedconcept" vooral een eigenzinnig geheel, dat juist los ligt van Sterksel, maar uiteraard goede verbindingen daarmee zal krijgen.

Enerzijds om reden van het planconcept, anderzijds om reden van aanwezig bos is dan ook niet gekozen voor een volledige ruimtelijke eenheid met Sterksel.

De contour van het oude bestemmingsplan is niet echt leidend in het opstellen van het plan. Ruimtelijke kwaliteiten worden daarin van meer belang geacht. Niettemin is het - gelet op aanwezige kwaliteiten en aanwezige bebouwing - logisch dat voor een belangrijk deel het nieuwe plan voor een belangrijk deel overeenkomt met de contour van het vigerende bestemmingsplan.

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 beperkt.

Het terrein Providentia kent (als gevolg van de ontwikkelingsgeschiedenis) interessante overgangen naar het landschap. Aan de oostzijde van het gebied is dit een kromvormig 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.

3.2. Maatschappelijke aanknopingspunten voor het ontwerp

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 ontplooiën, 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, aandacht voor de (gehandicapte) medemens, aandacht voor de natuur, voor landschap, voor duurzaamheid.

Voor het planconcept impliceert deze maatschappelijke doelstelling een aantal 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 - er kansen op ontmoeting en op betrokkenheid voordoen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van duidelijke plekken en van een betrokkenheid van woningen en buurtes 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, een fietsenmaker, een school, kinderopvang, een boerderij, et cetera). Handhaving van deze voorzieningen en waar mogelijk een verdere uitbouw daarvan 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 dorps 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 ofwel een nieuw dorp gaan vormen.

Deze eenheid is echter beslist geen gesloten eenheid. Er worden zoveel mogelijk relaties naar de omgeving gelegd:

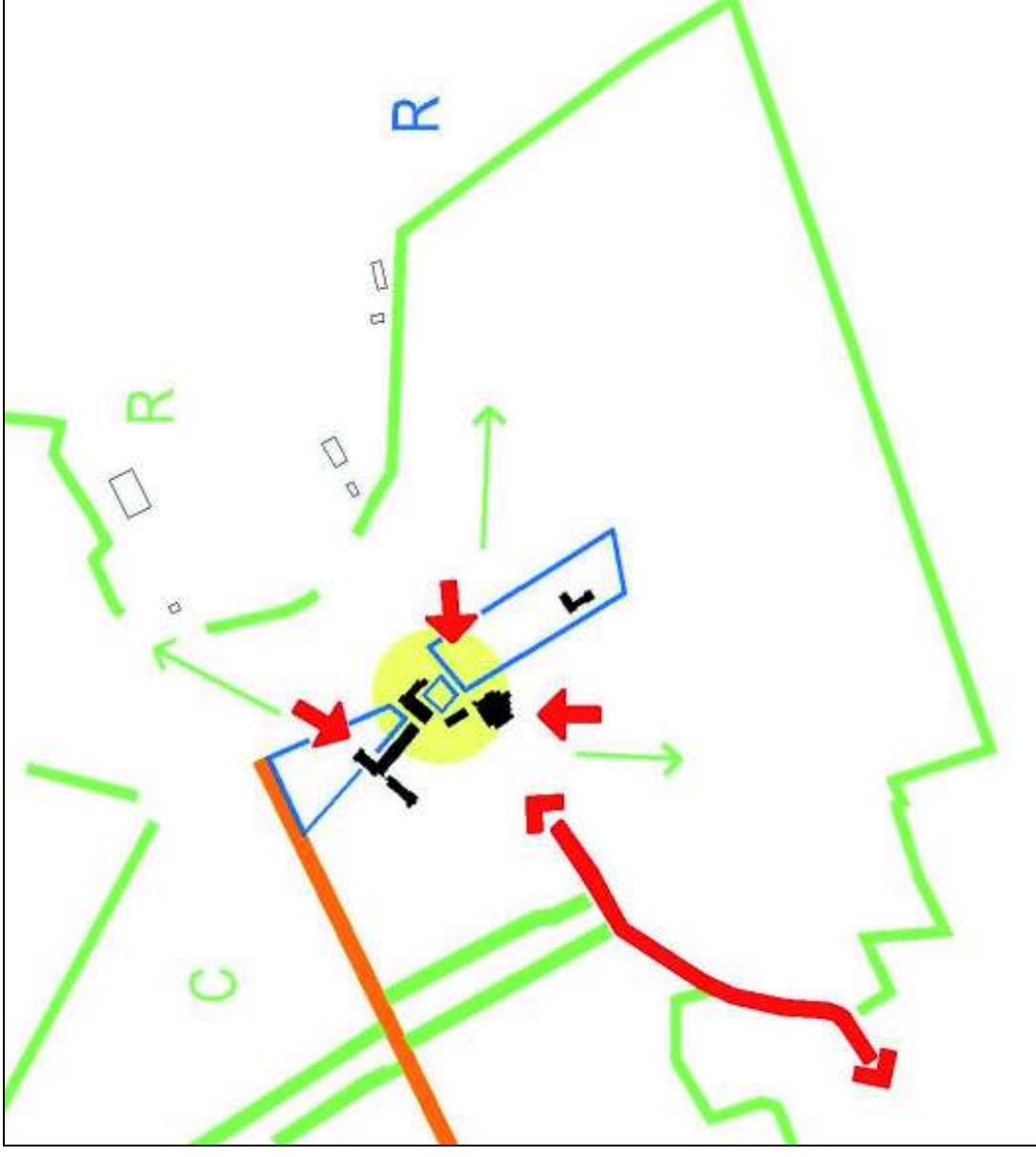
- Met Sterksel wordt een twee - eenheid (een duo dorp) nagestreefd. Met name op het sociale vlak kunnen beide veel voor elkaar betekenen. Op het functionele vlak wordt ernaar gestreefd dat functies elkaar zullen aanvullen. Voorbeelden hiervan zijn de school en de winkel in Sterksel enerzijds en de medische / zorgvoorzieningen op Providentia anderzijds.
- Er zijn een aantal recreatieve functies in de omgeving die baat kunnen hebben bij de ontwikkeling van Providentia. Voorbeelden hiervan zijn de camping, de manege, de (recreatie) plas / visvijver.
- 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 ouderen gemeenschap. Integendeel, er dient plaats te zijn voor jong en oud, voor rijk en arm.

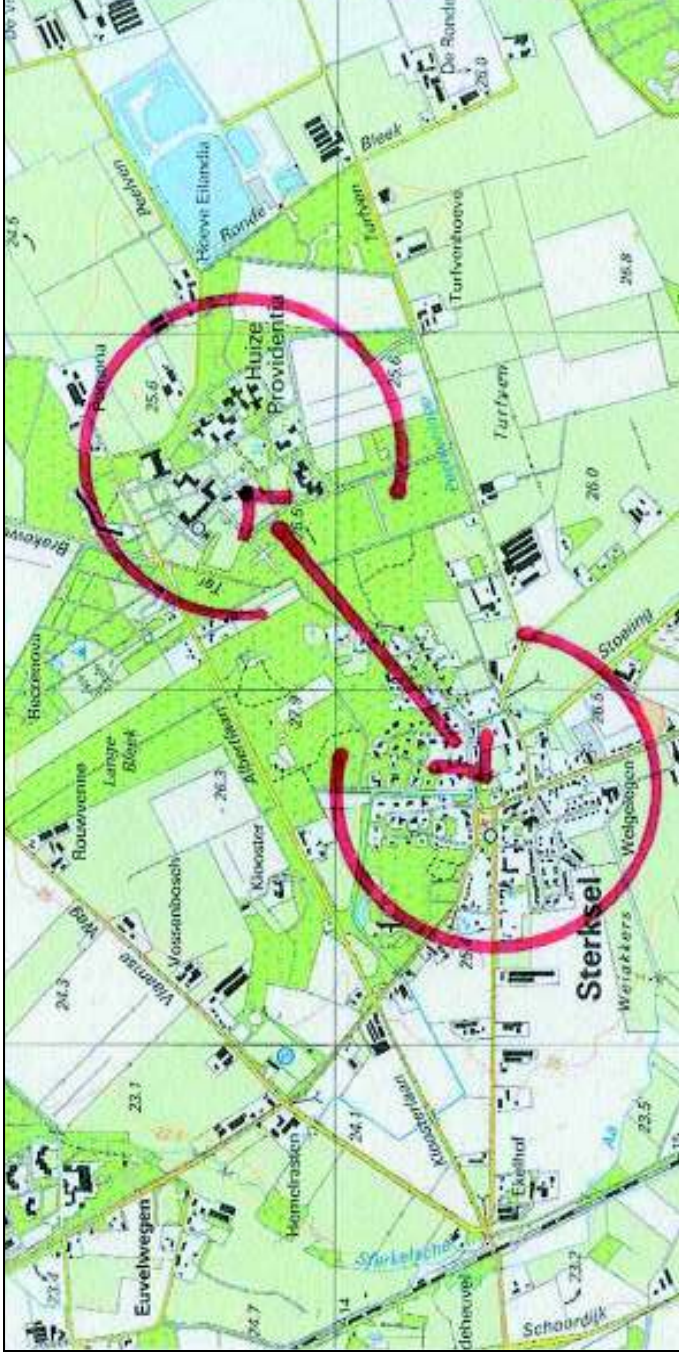
Dat hier naar alle waarschijnlijkheid een relatief groot aantal ouderen gaan wonen spreekt voor zich, gelet op de ligging en gelet op de medische infrastructuur. Het wordt echter niet een expliciet ouderendorp, het wordt ook geen zorginstituut (hoewel de aanwezige zorg uitstekend benut kan worden). Het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

Bijlage 2 geeft een uiteenzetting over de beoogde doelgroepen, functies, et cetera.

Een marktonderzoek zal een nader zicht geven op de aard, leefstijl en omvang van de nieuwe bewonersgroep.



maatschappelijke aanknopingspunten



relatie met Sterksel

kaartje ontsluitingstructuur

3.3. Het masterplan

Bigaand kaartbeeld geeft het masterplan Providentia weer.

Inhoudelijke kenmerken:

In het plan nemen de bestaande monumentale gebouwen een belangrijke plaats in. Zij krijgen een nieuwe functie (wonen en / of kleinschalige voorzieningen).

Rondom het ensemble van monumentale gebouwen wordt een aaneenschakeling van bijzondere open ruimten gecreëerd. De ruimten / groene kamers hebben elk een eigen identiteit en betekenis. Tezamen vormen zij een wel-dadige aaneenschakeling van groene hoven.

Aan de groene kamers liggen woonbuurten. Deze woonbuurten vervangen de locaties waar nu de paviljoens staan. De woonbuurten zullen een heldere oriëntatie op de groene hoven krijgen.

Belangrijk kenmerk van deze buurten is dat binnen deze buurten aanwezige bomen (overwegend) zullen worden gehandhaafd. De woonbuurten zullen daarmee een zeer groen karakter verkrijgen

Aan de randen van het gebied wordt een afwisseling van bos en grotere groene kamers ontwikkeld. Steeds wordt aan zo'n groene kamer een "rurale villa" geplaatst.

Daarnaast worden uitlopers van kleine reeksen vrijstaande woningen in de randen van het gebied ontwikkeld. Gezamenlijk bieden villa's en uitlopers een interessante overgang naar, en een verknoping met het landschap. Het karakter van een landgoed (statige villa + ondergeschikte woningen aan een door bos omzoomde groene plek) komt daarmee een aantal keren in het plan terug.

Het bos blijft grotendeels gehandhaafd. Er zal hier een kwaliteitsimpuls gegeven worden door het veelal monotone dennenbos te transformeren naar een veel meer gevarieerd bos, overwegend (inheems) loofbos. Met name in de zuidrand zal natuurontwikkeling plaats vinden.

Betekenis van het kaartbeeld :

Bigaand kaartbeeld schetst in grote lijnen de gewenste ontwikkeling van Providentia. Dit kaartbeeld schetst een hoofdlijn. Deze wordt in hoofdstuk 5 en 6 aan de hand van een reeks uitwerkingen nader toegelicht.

De schets (en de toelichtende kaartbeelden) zijn enerzijds stellig in hun hoofdopzet, anderzijds nogal abstract in hun uitwerking. Daarmee wordt ruimte en flexibiliteit geboden om bij de verdere planontwikkeling in te spelen op nadere inzichten, met name op het maatschappelijk vlak.

Relatie met Sterksel

In ruimtelijk opzicht ligt Providentia los van Sterksel. Providentia is ook een dorp met een andere ruimtelijke typologie (meer een landgoed). De nabije ligging kan vooral op maatschappelijk gebied voordelen bieden.

In ruimtelijk opzicht zijn vooral verbindingen van belang. Het plan voorziet dan ook in een duidelijke koppeling (via de ten Brakeweg). Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat er vanwege Providentia een verkeersdruk op Sterksel ontstaat. De auto - ontsluiting vindt dan ook via de Albertlaan plaats.

Leefbaarheid

Met de ontwikkeling van Providentia zal er een kwaliteitsslag in het landschap plaats vinden. Het gehele "landgoed" Providentia zal opengesteld worden voor extensieve recreatie. Voor nabij gelegen bedrijven (camping, manege) ontstaan nieuwe kansen. De voorzieningen op Providentia staan open voor de gehele omgeving.



4. Toets van het masterplan aan bestaand ruimtelijk beleid

4.1. Toets aan het bestemmingsplan

Het plan voor Providentia wijkt af van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Oost van 1984). Immers, er wordt voorzien in ander functies, dan welke strekken ten dienste van het epilepsiecentrum.

Ten opzichte van de bebouwingscontour van het vigerende plan vindt het volgende plaats:

- Het overgrote deel van het bebouwde deel van het plan ligt binnen deze contour. Ook het bebouwde oppervlak zal slechts in beperkte mate het huidige bebouwd oppervlak overschrijden. In ruimtelijk opzicht gaat het overwegend om een vervanging van bestaande bouwmassa's.
- Op enkele punten wordt de contour overschreden. Dit gebeurt om daarmee een kwalitatieve relatie tussen dorp en omringend landschap te realiseren. Het specifieke landgoedkarakter van het concept vraagt om een interactie tussen landschappelijke elementen (groene kamers) en gebouwde elementen.
- Er wordt een belangrijke koppeling met Sterksel gelegd via de ten Brakeweg. Daarbij ontmoet deze route ook nog een bestaande groene kamer. Dit landschappelijk gegeven in combinatie met de wens een herkenbare en veilige relatie met Sterksel te leggen is aanleiding voor de westelijke uitloper van het plan.
- In het noordelijk deel van het plan wordt een terugtrekkende beweging ten opzichte van bestemmingsplancour en ten opzichte van de huidige bebouwing gemaakt. Dit is positief in de relatie met de RNLE.

Weliswaar is de contour van het vigerend plan geen uitgangspunt voor de planopzet geweest en dus ook geen echt toetsmiddel, toch mag geconcludeerd worden dat het plan voor Providentia heel dicht blijft bij de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Voorzover de ontworpen toekomstige bebouwing van Providentia als bedreigend zou worden ervaren door omwonenden kan voor een verantwoording daarvan voor het overgrote deel verwezen worden naar de bebouwingsmogelijkheden die rechtens volgens het vigerende plan aanwezig zijn.

4.2. Toets aan streekplan en regionaal uitwerkingsplan

Algemeen

Streekplan noch regionaal uitwerkingsplan doen expliciete uitspraken over Providentia. De aanwezigheid van Providentia, noch de problematiek die er speelt komt in het streekplan en regionaal uitwerkingsplan aan de orde.

Het streekplan bestempelt het terrein van Providentia deels tot GHS natuur (overig bos- en natuurgebied) en deels AHS landbouw. De voorgestane ontwikkeling van Providentia is derhalve in strijd met het streekplan.

Niettemin zijn er goede argumenten om het plan toch tot ontwikkeling te brengen:

- Er is een groot maatschappelijk belang (omgekeerde integratie).
- Er vindt een kwaliteitslag 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 "nieuwe dorpen" bij te dragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus, landschapsbouw en leefbaarheid.

Relatie met GHS

Het plan wordt temidden 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. Niettemin is ook verregaand aangesloten op de contouren van RNLE en GHS. Hoofdstuk 4.3. geeft dit meer in detail weer.

Woningbehoefte

In het plan voor Providentia is niet zozeer de vraag naar woningen bepalend, doch veeleer de wens en ambitie om hier een specifiek woonmilieu te creëren:

- Dit gebeurt vanwege een maatschappelijke noodzaak een volwaardige woonomgeving voor de patiënten Providentia te creëren (omgekeerde integratie)
- Er wordt een redelijk evenwicht tussen huidige bewoners (cliënten Providentia) en nieuwe bewoners nagestreefd. Om de groep cliënten van Providentia (ongeveer 150 mensen) op een redelijke manier op te laten gaan in een grotere gemeenschap wordt als gewenste omvang van de groep van nieuwe bewoners minstens het dubbele en zo mogelijk het driedubbele aantal mensen (dus 300 tot 450) wenselijk geacht.
- Met het plan Providentia wordt een specifiek woonmilieu gecreëerd dat interessant zal zijn voor een specifieke doelgroep, met een specifieke leefstijl (zorg om de medemens, zorg om de natuur, zorg om duurzaamheid).
- Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een zo gewoon mogelijk dorp, waar mensen uit alle lagen van de bevolking een plaats moeten kunnen krijgen. Dit uit zich ondermeer in een gedifferentieerd aanbod van woningen en appartementen in verschillende prijklassen.

Niet zozeer de vraag, maar het specifieke aanbod, gebaseerd op een stellige visie is bepalend voor het ontwikkelen van woningen op de locatie Providentia.

Uiteraard zal in de markt getoetst worden of de veronderstelde interesse voor dit woonmilieu er daadwerkelijk is.

Ruimtelijke mogelijkheden stellen grenzen aan de omvang van de bebouwingscapaciteit. De in dit plan zeer specifieke ruimtelijke kwaliteit is leidend, niet de wens om een zo groot mogelijk programma te realiseren. De studies in hoofdstuk 5.5 laten zien dat er redelijkerwijs in de orde van grootte van 300 woningen gebouwd kunnen worden.

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 gebleken) niet opportuun.

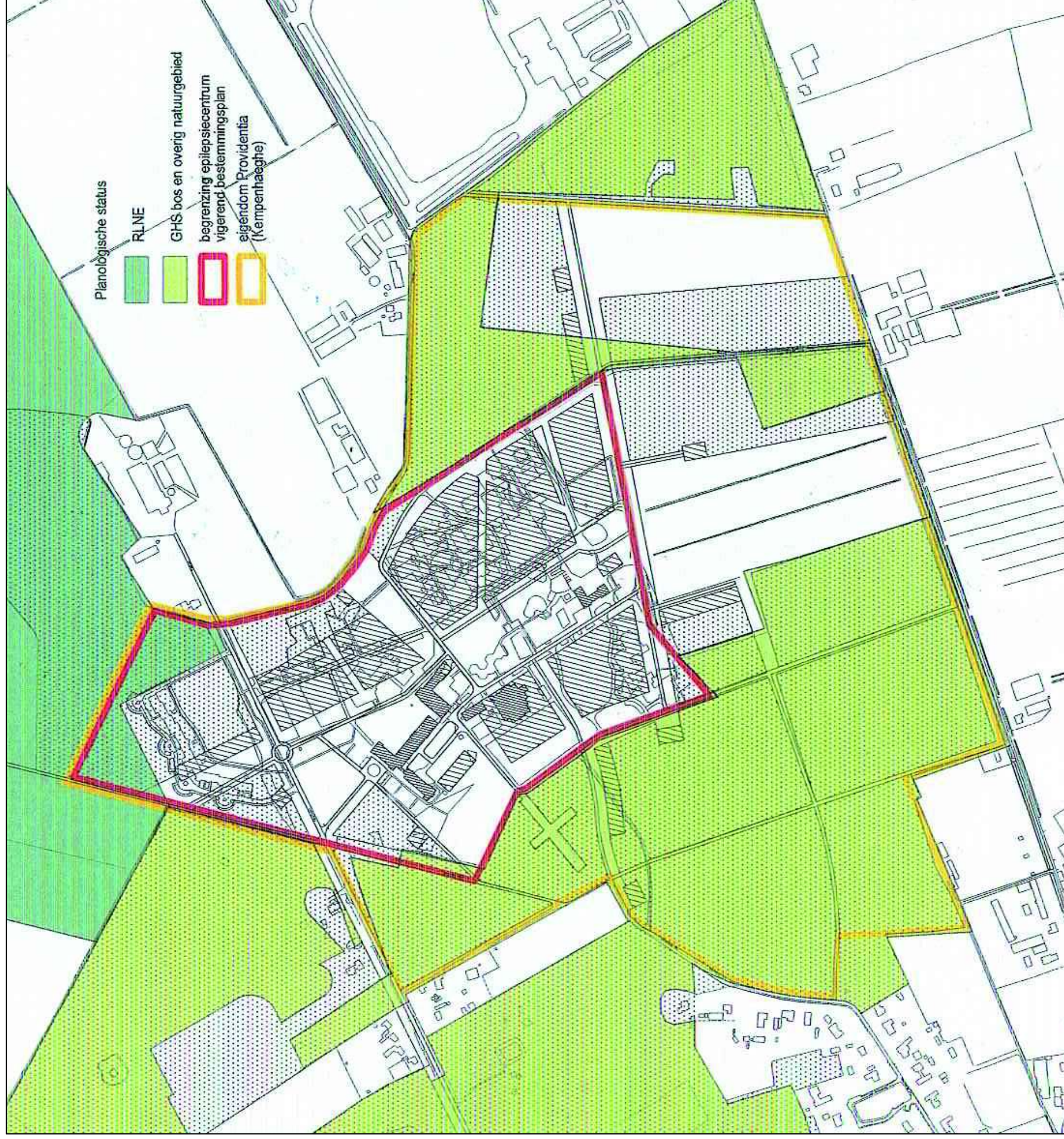
Het ligt dan ook geheel in de rede om op de aanwezige elementen (het ensemble van klooster, diverse andere gebouwen en de landschappelijke opbouw) voort te borduren.

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 Providentia.
- Het gegeven dat tussen Providentia en Sterksel bos / GHS zo min mogelijk geschaad zal 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.



Relatie met de natuur

Providentia ligt temidden van bos en natuur. Daarbij moet geconstateerd worden dat het hier gaat om jonge bos - ontginningen van begin vorige eeuw. Voor een groot deel zijn destijds monotone dennenbossen aangeplant, waarvan de betekenis als bos, als natuur slechts beperkt is.

Het plan Providentia beoogt een kwaliteitsslag in bos en natuur te bewerkstelligen. Veel bestaand monotoon denbos zal getransformeerd worden tot een meer gevarieerd loofbos. Voortbordurend op de aanwezige overgang droog / nat zal nieuwe natuur ontwikkeld worden.

Providentia wordt een nieuwe leefgemeenschap waarin een grote aandacht voor en betrokkenheid op de natuur verondersteld wordt. Daarnaast is een planconcept gekozen (met kenmerken van een landgoedconcept, gebaseerd op aanwezige landschappelijke karakteristiek), dat een nadrukkelijke interactie tussen bebouwing en landschap veronderstelt.

Op grond hiervan is een plan ontwikkeld waarin verwevenheid van stedelijke ontwikkeling en landschap als uitgangspunt geldt.

Daarbij laat de planopzet zien dat er sprake is van een meer compact middengebied, met daaraan toegevoegd enkele specifiek op de aanwezige groene kamers georiënteerde uitlopers van bebouwing.

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.

Nieuwe dorpen

De provincie Noord Brabant onderzoekt (in samenspraak met het landelijk innovatienetwerk) of er in Brabant nieuwe woonmilieus kunnen worden ontwikkeld.

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. Experimenten waarbij “over grenzen heen” wordt gekeken zijn daarbij – zo stelt de provincie - zeer welkom.

Providentia past bij uitstek in het denken over nieuwe dorpen.

Providentia is een kansrijk experiment om een nieuw woonmilieu tot ontwikkeling te brengen.

Reconstructieplan Boven Dommel

Providentia verkrijgt conform de uitgangspunten van het reconstructieplan Boven Dommel naast de functie als nieuw dorp een functie als extensief stedelijk uitloopegebied. Het gehele gebied Providentia zal voor het publiek vrij toegankelijk zijn (wandelpaden, fietsroute, eventueel een ruiterspad)

4.3. Toets aan beleid inzake RLNE en GHS

Op bijgaand kaartje is de relatie met de RLNE en de GHS weergegeven. Daarbij kan het volgende geconcludeerd worden:

- Er wordt een terugtrekkende beweging ten opzichte van de RLNE gemaakt. Bebouwing wordt iets verder van de begrenzing van de RLNE af gesitueerd. Bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan binnen de RLNE worden nu uitgesloten.
- Het overgrote deel van de als GHS (overige bos en natuurgebied) aangemerkte gronden verkrijgt in het plan overeenkomstig de huidige situatie de status van GHS (waarbij nog een kwaliteitsslag gemaakt wordt).
- Op enkele plaatsen vergt het planconcept een ingreep in de huidige GHS. In alle gevallen gaat het er om met deze ingreep een sterker en meer in het landschap verankerd plan tot ontwikkeling te brengen. Nimmer is hierbij sprake van een situatie waarbij ontwikkelingsruimte voor woningbouw een argument van doorslaggevende betekenis is.
- Het plan voorziet in een ruime mate in ontwikkeling van nieuw bos. Dit nieuwe bos kan zeer wel aan het areaal GHS worden toegevoegd. Opgemerkt wordt dat ook sommige stukjes bestaand bos binnen het plangebied aan de GHS kunnen worden toegevoegd.
- In de grotere groene kamers in het zuidelijk plandeel (nog niet tot de GHS behorend) wordt voorgesteld natuurontwikkeling tot stand te brengen.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat het overgrote deel van de GHS wordt gerespecteerd, dat er op onderdelen kleine ingrepen nodig zijn, doch dat er ook zeer ruim gecompenseerd wordt.

Daarnaast blijft de RLNE volledig onaangetast en wordt de afstand van de bebouwing tot de RLNE enigszins vergroot.

In cijfers uitgedrukt:

- De omvang aan GHS die verloren gaat (op bijgaand kaartje rood) is ongeveer 1 hectare.

- De omvang aan GHS die wordt toegevoegd (op bijgaand kaartje geel) is ongeveer 11,3 hectare.

Per saldo wordt een winst van ongeveer 10 hectare bos / GHS bereikt. Daarbij komt nog de kwaliteitsslag in het bestaande bos en de natuurontwikkeling in de zuidelijke groene kamers.

Overigens gaat het niet alleen om hectares GHS. Conform de boswet dient er ook een toets plaats te vinden aan het aanwezige bosareaal. Zie hoofdstuk 4.4.



Ontwikkeling bos



4.4. Betekenis van het plan voor bos en natuur

Het plan stelt zich ten doel met een grote zorgvuldigheid om te gaan met natuur en landschap. Het voorgaande hoofdstuk 4.3. gaf reeds aan hoe dit ten opzichte van RLNE en GHS uitwerkt.

In dit hoofdstuk 4.4. wordt weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot bestaand bosgebied, welke ingrepen er in bestaand bos worden gepleegd en op welke wijze en in welke mate dit gecompenseerd wordt. Daarmee wordt aan-gegeven op welke wijze het plan voldoet aan de boswet.

Bijgaand kaartje laat zien hoe het overgrote deel van het bestaande bos gehandhaafd wordt. Handhaving impliceert tevens dat er een kwaliteitsslag zal worden gerealiseerd.

Tevens blijkt dat op onderdelen in het bestaande bos ingegrepen moet worden. Dit gebeurt enerzijds ten behoeve van de woningbouw, anderzijds ten behoeve van landschapsontwikkeling.

Bestaande lanen worden gehandhaafd en gecompleteerd met nieuwe lanen.

Bestaande erfbeplanting (althans de waardevolle bomen) wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast in de woningbouwplannen.

Er wordt in ruime mate nieuw bos aangelegd en daarnaast ook nieuwe natuur ontwikkeld.

Kwantitatief betekent de ontwikkeling van Providentia: verlies aan bos circa 2 hectare

winst aan bos circa 9,2 hectare

winst overig natuurgebied circa 8.7 hectare

Hieruit kan geconcludeerd worden dat ook in kwantitatieve zin er een zeer ruime compensatie van bos plaats vindt.

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 aangeboond dat deze binnen de aangewezen nieuwe bosaanplant ruim-schoots gecompenseerd worden.

In hoofdstuk 5 worden de groene kwaliteiten van het plan verder uitgewerkt.

Naast het masterplan wordt een integraal flora – en fauna onderzoek uitgevoerd. De voorlopige uitkomsten van dit onderzoek zijn reeds in het masterplan verwerkt. Overigens kan het resultaat van dit onderzoek nog van invloed zijn op de planopzet. Het zal daarnaast vooral ook aanwijzingen geven voor de wijze waarop het plan verder ontwikkeld dient te 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 plaats vinden. Deze zoge-naamde 0 – variant zou een verder gaande verpaupering van het terrein inhouden.

4.5. Toets aan milieuwetgeving agrarische bedrijven

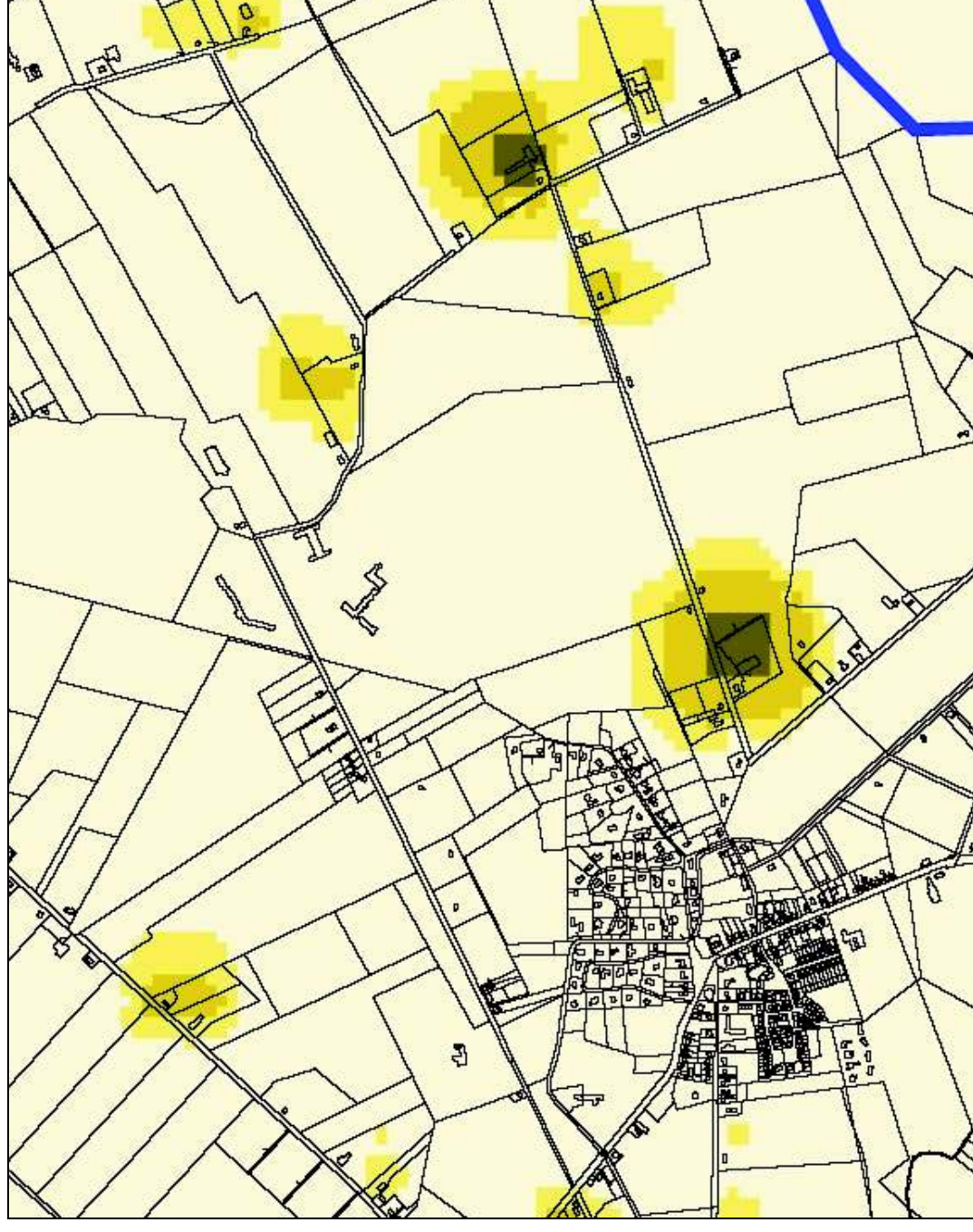
Milieuaspecten zijn zeer bepalend voor de kansen van het project. Uit een eerste scan blijkt dat er in het project Providentia weinig belemmeringen zijn en dat ook de effecten van het plan op het milieu beperkt zullen zijn.

De meest in het oog springende randvoorwaarde vloeit voort uit de aanwezigheid van omringende agrarische be-drijven.

De gemeente Heeze – Leende ontwikkelt momenteel een op de nieuwe geurwetgeving gebaseerd beleid. Uit een eerste verkenning blijkt dat aanwezige milieuzones van bedrijven geen belemmering voor de planontwikkeling zijn. Zie ook de hierbij weergegeven voorlopige “geurdeken”.

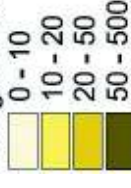
4.6. Overige toetsingen

Uiteraard zal het plan - in het kader van het bestemmingsplan - getoetst worden aan- en onderbouwd worden met alle verdere ruimtelijk relevante onderzoeken. Zie ook hoofdstuk 5.10.



geurdeken gemeente Heeze Leende (fragment) / voorlopig

Huidige achtergrondbelasting



5. Toelichting op stedenbouwkundige aspecten van het plan

5.1. Ruimtelijke opbouw van het plan

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 gras en sporadisch 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 opgenomen in een groene massa / het bos.

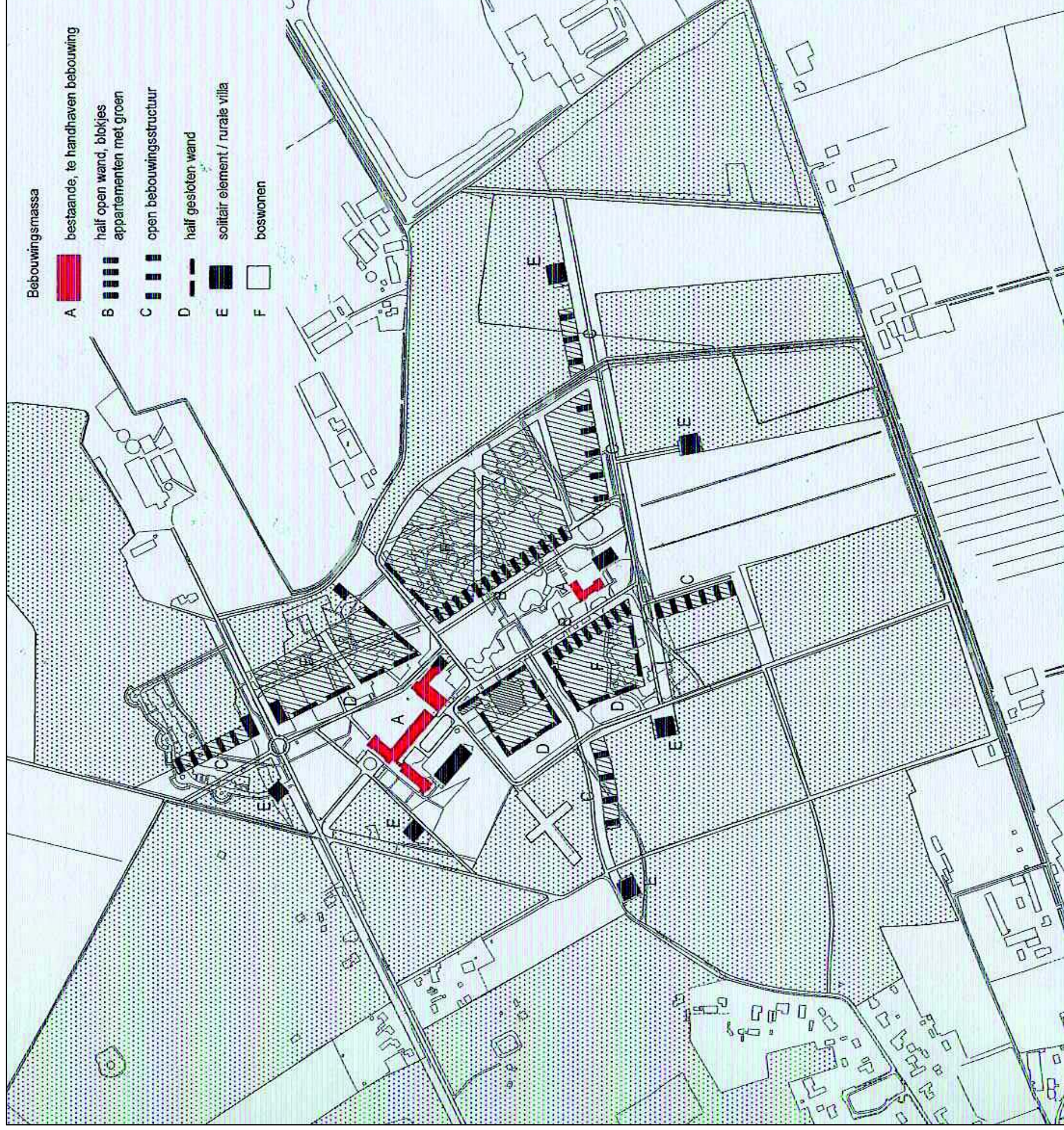
De bebouwingsmassa is steeds opgebouwd uit relatief kleine blokken van kleine clusters appartementen, kleine clusters grondgebonden woningen en vrijstaande woningen.

De bebouwingsmassa gaat steeds een zeer duidelijke interactie aan met de open ruimte. Dit impliceert een situering in rooilijn langs de open ruimte, met een duidelijk een 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 een uiterste 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 (ongeveer 50 % bos en 50 % bouwmassa) bebouwing in overwegend 3 (soms 2) lagen, al dan niet met kap. Steeds gaat het om kleinere eenheden / blokken van 2 tot 4 woningen of 6 tot 9 appartementen.
- C. Aan de vista's aan noord-, oost-, zuid- en westzijde 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, in 2 of 3 lagen met kap. Er ontstaan langs de open ruimten half gesloten wanden (met daarin ongeveer 25 % groene ruimte / bos).
- E. Op diverse plekken in de randen van het woongebied worden min of meer solitaire rurale villa's geplaatst. Deze villa's omvatten ofwel circa 6 appartementen of een paar (1 tot 3) grotere grondgebonden woningen. 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.

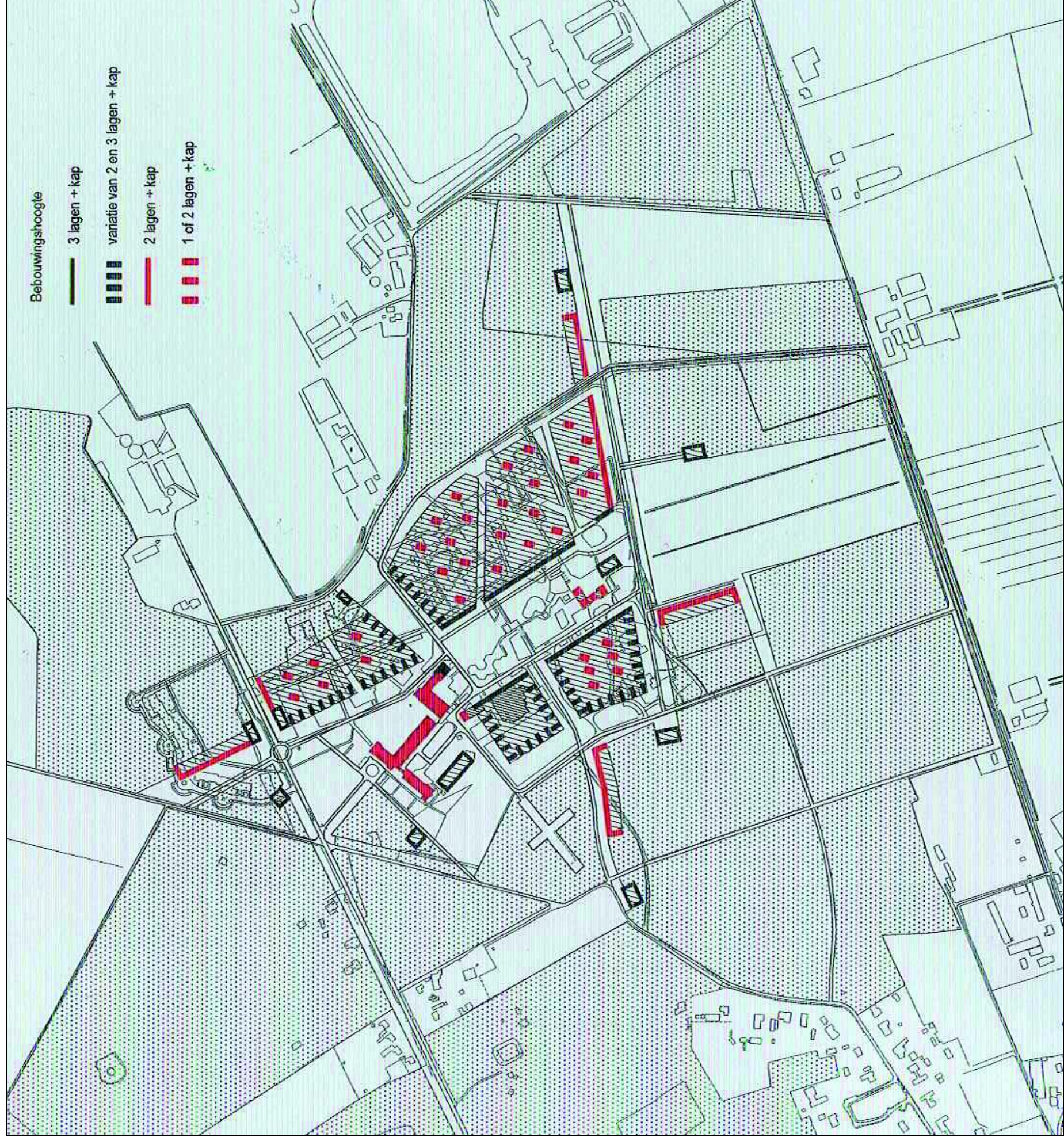
Het plan kent een reeks specifieke plekken. Het betreft hier met name hoeken van de grotere clusters of eindten van reeksen. Steeds zullen deze plekken een specifieke behandeling krijgen. Qua massa en ruimtelijke thematiek worden zij als onderdeel van de betreffende cluster behandeld, doch in architectonische zin zal de specifieke stedenbouwkundige positie tot uitdrukking worden gebracht.



De ruimtelijke werking wordt behalve door de schaal van de bebouwing ook sterk beïnvloed door de hoogte. Het gehele plan gaat uit van een bescheiden hoogte, die aansluit op de hoogte van het historisch gebouwenensemble en ook beneden de boomhoogte blijft.

Vanwege het typische landgoedkarakter van het plan zou een enigszins statige bebouwing hier goed tot zijn recht kunnen komen. Dit betekent dat op de veel plaatsen een significante hoogte en verticaliteit gewenst zijn. Zeker daar waar de bebouwing bijdraagt aan de vorming van de grote open groene ruimten is een bebouwing in minstens 2 en vaak bij voorkeur 3 lagen gewenst. Daaraan kan nog een (bewoonde) kap worden toegevoegd.

Bigaand kaartbeeld geeft een indicatie van de gewenste bebouwingshoogten.



bebouwingshoogten

5.2. 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 activiteit 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: verblijfs- en ontspanningsruimte, sportvoorzieningen, et cetera (domotica), et cetera
- b. functies die niet direct te maken hebben met de zorg voor de cliënten van Providentia, maar wel veel bijdragen aan levendigheid en beleving.: school, kinderopvang, kinderboerderij, galerie, kapel, et cetera.

Ter versterking van de leefbaarheid, de levendigheid en de beleving van het nieuwe dorp Providentia wordt er naar gestreefd meerdere nieuwe functies naar Providentia te halen.

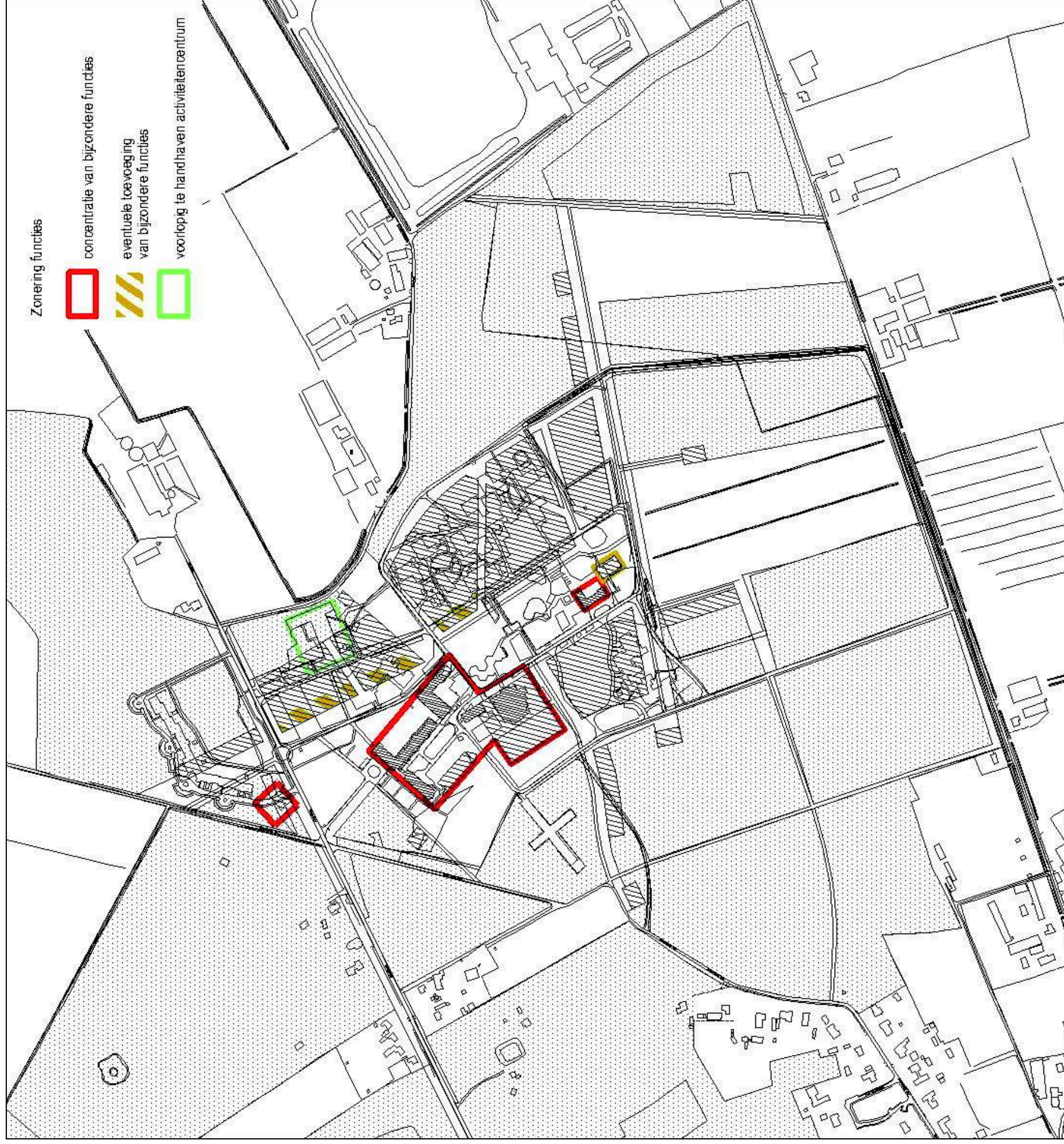
Daarbij gaat het steeds om kleinschalige functies die bijdragen aan de doelstelling, te weten het vergroten van de levendigheid.

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 geeft een indicatie van de gedachte spreiding van functies.

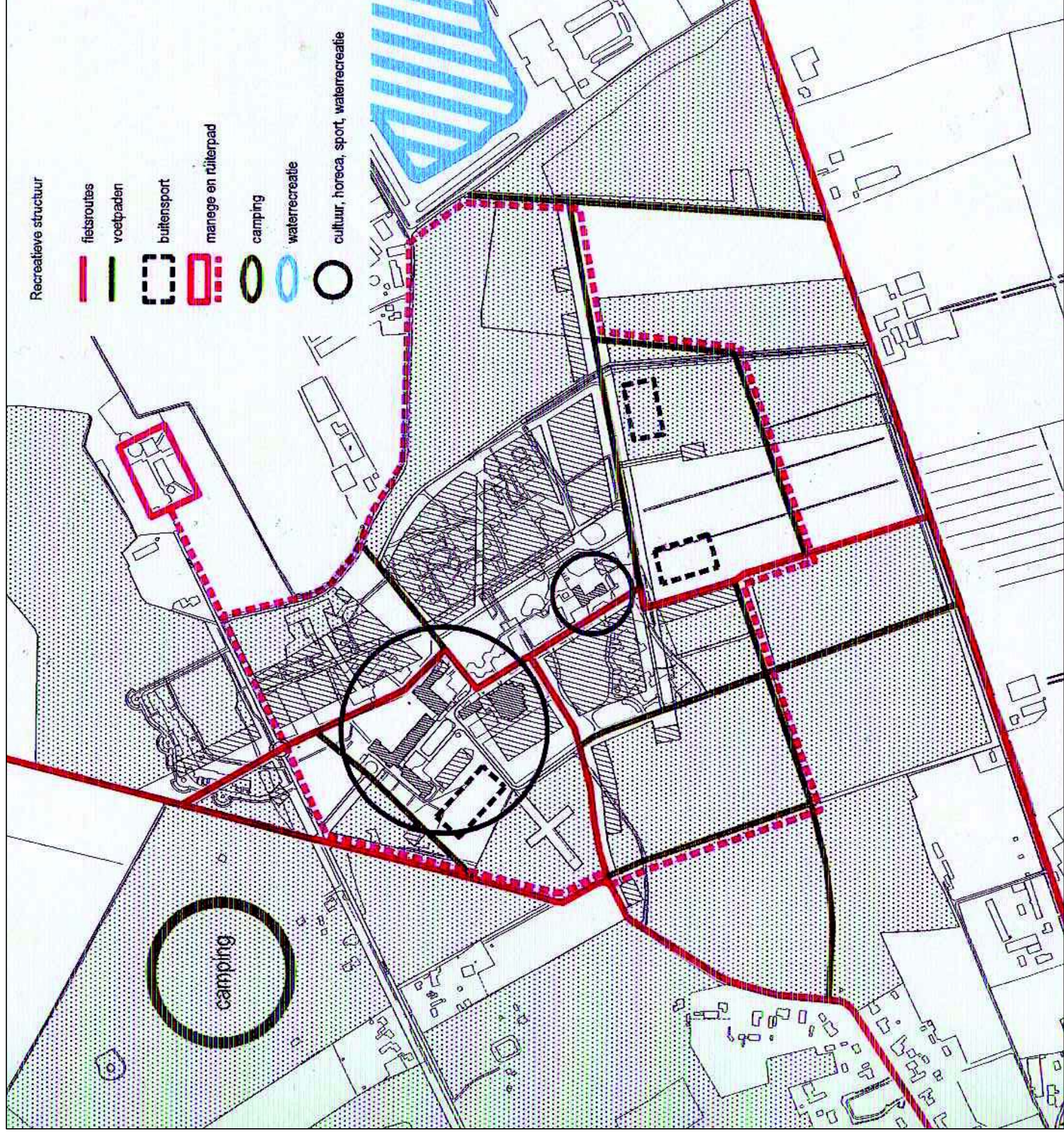
Een functie die zeer kan bijdragen aan de levendigheid en ook aan de binding met Providentia is het werken aan huis. Verspreid over het gehele plan kunnen woningen gerealiseerd worden met een groter of kleinere kantoor – of atelier werkruimte aan huis.



Het project biedt uitstekende kansen voor extensieve recreatie:

- In de groene kamers kunnen buitenactiviteiten ontwikkeld worden: sport, trimmen, jeu de boules, et cetera
- Op het terrein kunnen één of meerdere plekken voor een tennisbaan, et cetera worden ontwikkeld
- De bossen bieden uitstekende mogelijkheden voor wandelen, fietsen, eventueel een ruiterpad.
- Het project biedt meerdere aanknopingspunten voor recreatieve binnen functies, zoals sport, toneel, slecht weeraccommodatie, et cetera

Bijgaand kaartje geeft een beeld van de deels aanwezige, deels te ontwikkelen recreatieve structuur.
De geschetste structuren zijn vooralsnog indicatief.



5.3. Verkavelingstudies

Het masterplan beoogt een heldere ruimtelijke structuur aan te brengen met een intrigerende wisselwerking tussen groene kamers en bebouwingsclusters.

De sfeer die hiermee wordt opgeroepen refereert aan het landgoed: heldere compositie van hoofdgebouw en bijgebouwen, heldere ruimtevorming, sterke betrokkenheid tussen bebouwing en groen.

Specifiek in het plan is het gegeven dat grote delen worden ontwikkeld in, of in samenhang met, bos. Dit geeft aanleiding om daar waar sprake is van een duidelijke mix met bos, respectievelijk aanwezige bomen een specifieke verkavelingsthematiek.

In deze thematiek geldt het uitgangspunt dat de woningen (overwegend) als markante kleine blokken worden gerealiseerd en daarbij grotendeels worden omringd door bos, c.q. een bomenstructuur. In veel gevallen zal er niet echt sprake zijn van een erf / tuin / kavel, maar slechts van een terras, dat vanuit de woning uitsteekt in de natuur.

Het groen / bos tussen de woningen veronderstelt een gemeenschappelijk belang en een gemeenschappelijk beheer. De ambities voor het nieuwe dorp Providentia, die gericht zijn op gemeenschappelijkheid worden hiermee nog eens extra benadrukt.

Bijgaande studies 1 tot 4 illustreren dit principe.

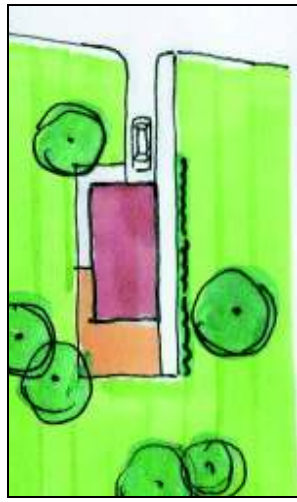
Daarbij wordt ook duidelijk dat er uitgebreid op dit principe gevarieerd kan worden.

Of en in welke mate dit verkavelingsprincipe wordt toegepast is nog onderwerp van nadere studie. Uit deze studie (marktonderzoek en exploitatieberekening) zal blijken of en in welke mate dit principe zal worden toegepast.

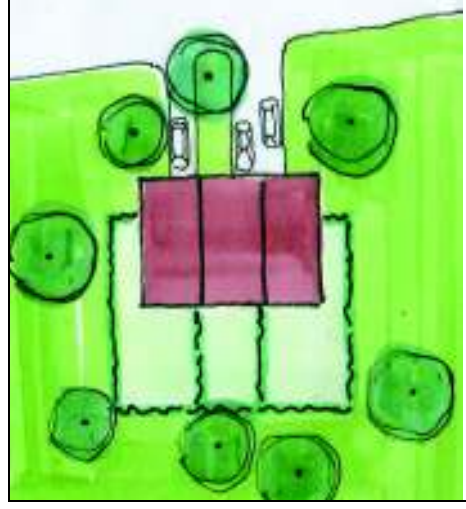
Naastr boven beschreven principe zal er ook ruimte zijn voor meer traditionele verkavelingsvormen.

Op de uit te geven kavels zullen aanwezige bomen (zoveel mogelijk) gehandhaafd worden Zie studie 5.

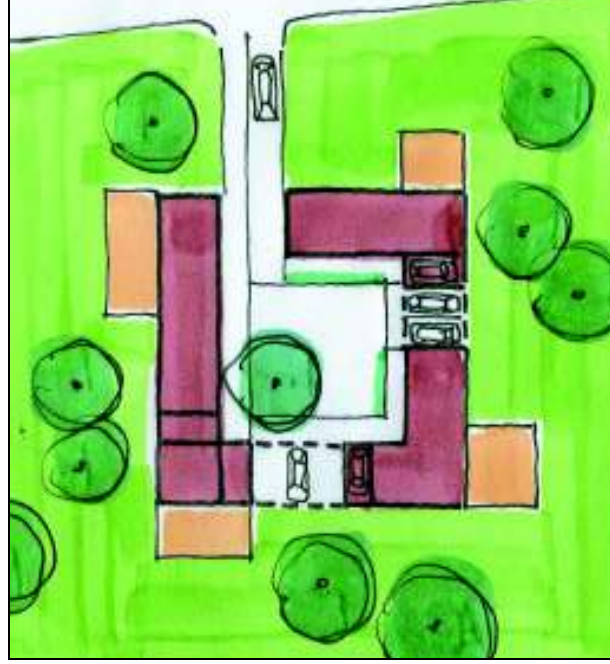
Verkavelingsprincipe boswonen



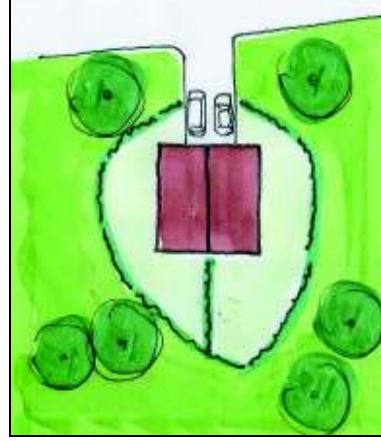
1



2

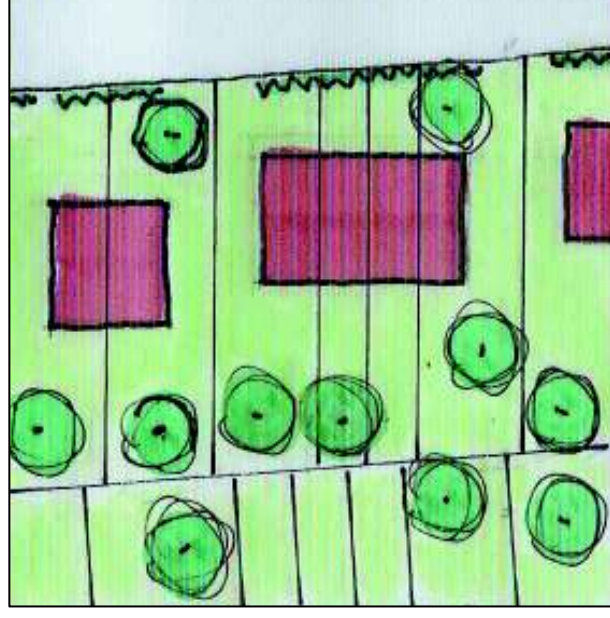


3



4

Traditioneel verkavelingsprincipe



5



Deelgebied 1 (rode begrenzing)

Verkavelingsstudies vervolg

Voor een klein deel van het plan is een studie gedaan naar verkavelingsmogelijkheden. Bijgaand is een viertal studies voor deelgebied 1 weergegeven.

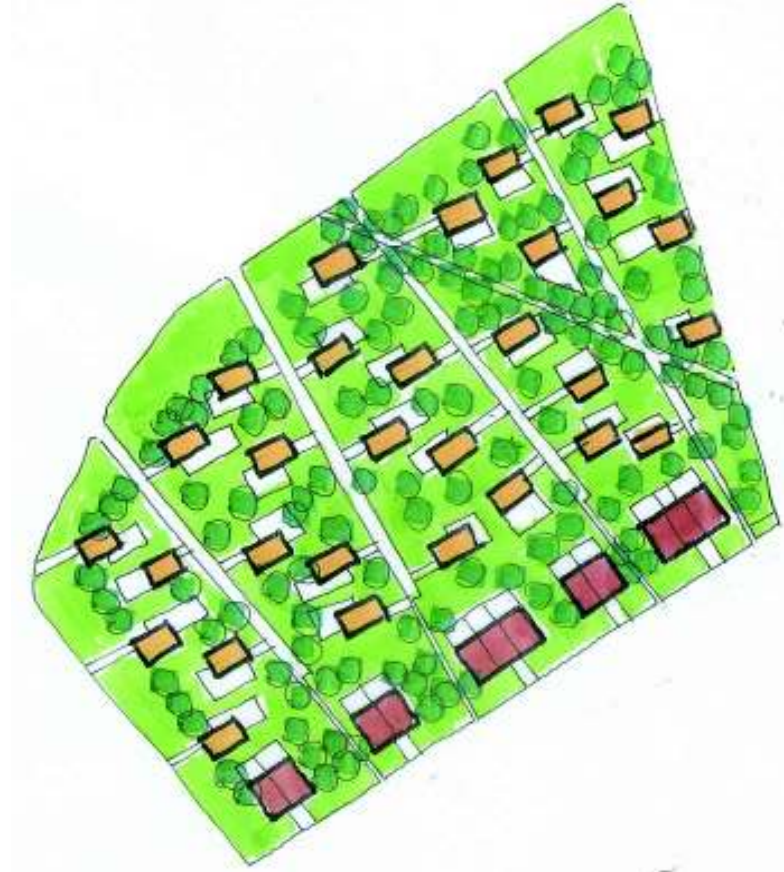
In de vier schetsen zitten stellige overeenkomsten. Deze betreffen met name de wijze waarop de bebouwing aan de groene open ruimte is gesitueerd: duidelijk geordend, met een ritme van betrekkelijk kleine blokken die veel overeenkomsten, maar ook subtiel verschillen inhouden. De blokken zijn in de schetsen bruin weergegeven. Dit kunnen zowel kloeke grondgebonden woningen zijn als kleine appartementenblokken.

De studies tonen grote verschillen. De mate van clustering, de situering en de grootte van de woningen kan aanzienlijk verschillen.

Dit betekent dat er nog alle ruimte is om in te spelen op specifieke woonwensen, woningdifferentiatie (samenhangend met doelgroepen), et cetera.



A



B



C



D

5.5. **Indicatief programma**

Parallel aan hoofdstuk 5.4. zijn een aantal verkavelingsstudies en berekeningen uitgevoerd om een indicatie van de plancapaciteit te kunnen bepalen.

Programma wonen

Bijgaand kaartje geeft deelgebieden weer. Per deelgebied is overeenkomstig de studie in 5.4. een verkenning gemaakt van verkavelingsmogelijkheden. Op grond daarvan zijn aantallen te bouwen woningen in te schatten.

- De dichtheid wordt beïnvloed door een aantal factoren:
- De typologie / categorie waarin de woningen worden gerealiseerd: duur tot goedkoop en daarmee samenhangend groot tot klein.
 - De wijze van verkavelen en de menging met bos. Hoofdstuk 5.4 geeft hiervoor duidelijke aanknopingspunten.
 - De mate van stapeling is het meest bepalend.
Het masterplan biedt ruimte om verschillende woonvormen uit te wisselen. De mate van stapeling hangt samen met beoogde doelgroepen.

Deelgebied	Oppervlakte	Indicatief programma
Deelgebied 1	circa 3,4 ha.	55 tot 85 woningen
Deelgebied 2	circa 1,1 ha.	30 tot 40 woningen
Deelgebied 3	circa 1,6 ha.	35 tot 50 woningen
Deelgebied 4	circa 0,8 ha.	25 tot 35 woningen
Deelgebied 5	circa 0,9 ha	20 tot 25 woningen
Deelgebied 6	circa 1,4 ha.	20 tot 40 woningen
Deelgebied 7	circa 0,9 ha.	35 tot 35 woningen
Deelgebied 8	circa 0,5 ha	35 tot 50 woningen
	-----	-----
	circa 11 ha	250 tot 350 woningen

Opmerkingen bij deze rekenexercitie:

- Alle getallen zijn uiterst globaal
- De aantallen woningen worden zeer beïnvloed door het percentage stapeling. Bij een percentage van 30 procent kan een aantal van circa 300 woningen worden bereikt.
- De berekening is gebaseerd op een beschouwing over de bouwmassa. In de berekening zit ook het bouwvolume voor de cliënten van Providentia opgenomen. Aangenomen wordt dat het volume van circa 50 woningen overeenkomt met het woonprogramma van circa 150 cliënten van Providentia. Dit betekent dat er ten behoeve van nieuwe bewoners 200 tot 300 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.
- In de bouwvolumes zit ook het volume voor nieuwe bijzondere functies. Worden in meer of mindere mate bijzondere functies gerealiseerd dan zal het programma woningbouw hier overeenkomstig door af nemen.
- Er worden schijnbaar hoge dichtheden bereikt van 25 tot 30 woningen per hectare, doch dit wordt zeer beïnvloed door de omvang van de rekeneenheden. Het gaat hier om de netto woonclusters. In een wat groter verband is er sprake van betrekkelijk lage dichtheden.

Redelijkerwijs kan – afhankelijk van het programma kempenhaeghe, het volume bijzondere functies en het percentage gestapelde woningen – op de locatie een programma van 200 tot 250 woningen voor nieuwe bewoners worden gerealiseerd.

Programma huisvesting cliënten Kempenhaeghe

pm

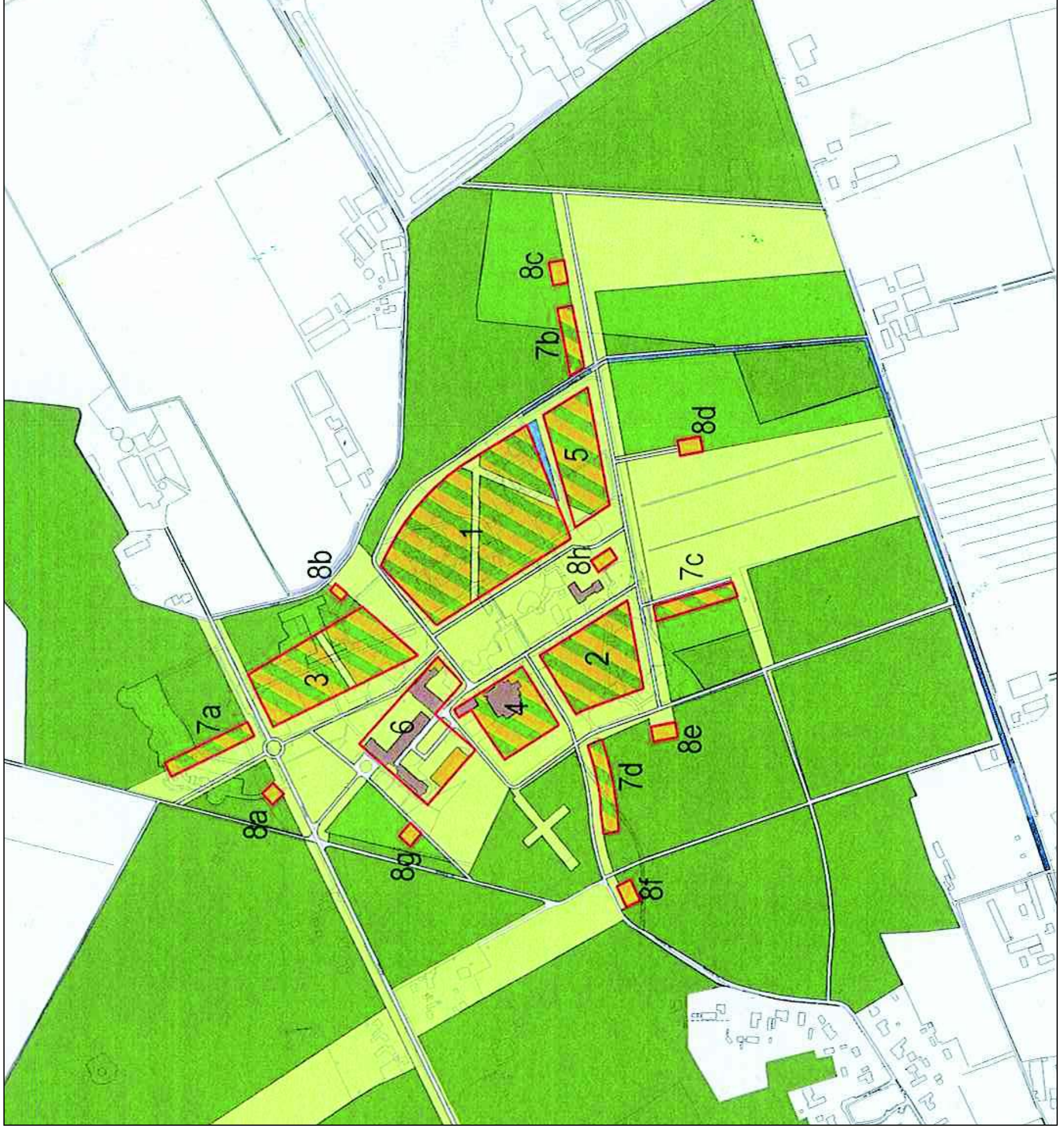
Programma bijzondere functies

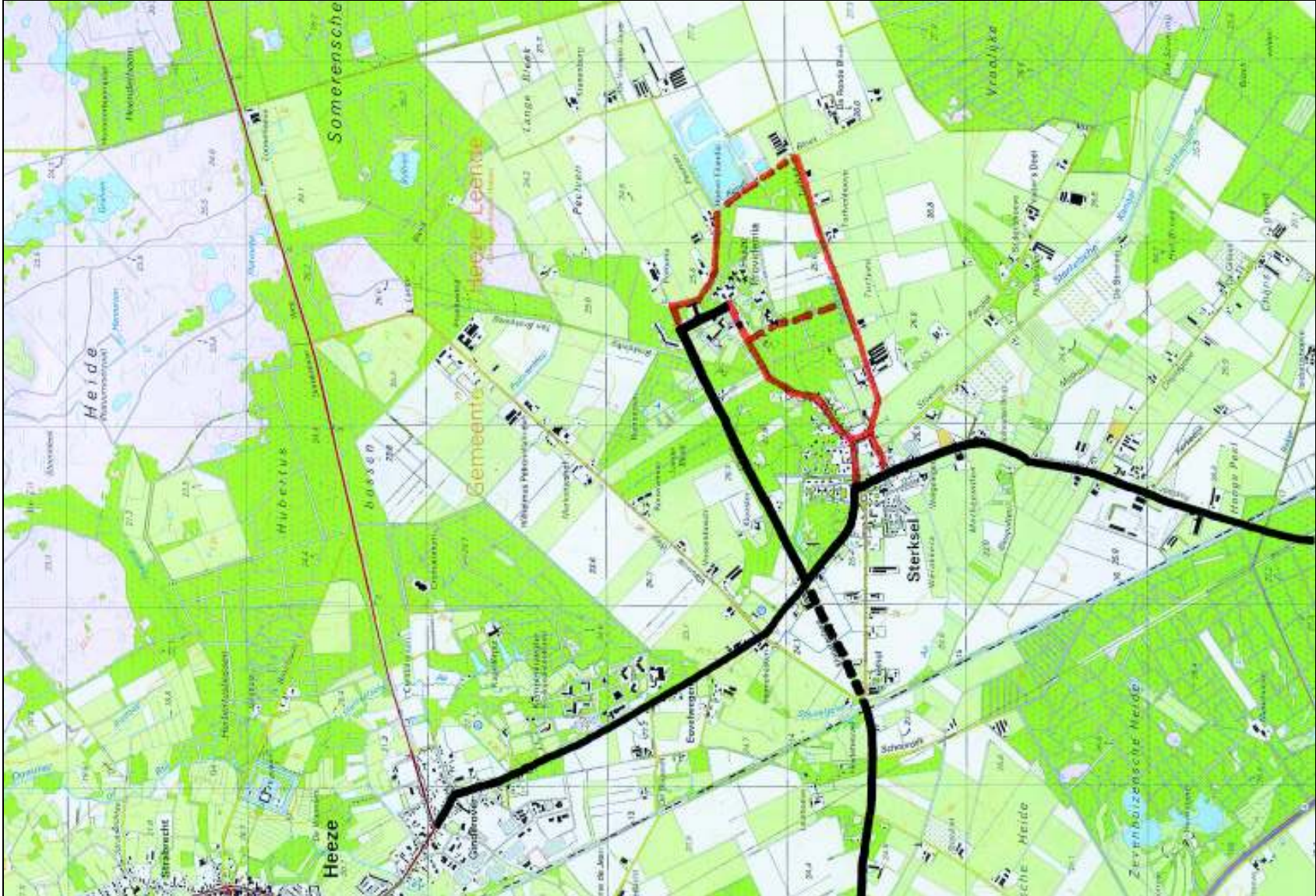
Een concreet programma voor andere dan woonfuncties is in dit planstadium nog niet te geven. Er zal nader onderzoek gedaan worden naar wenselijke en mogelijke functies die de doelstelling van Providentia (levendigheid brengen in de woongemeenschap) ondersteunen.

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.

Hoofdstuk 5.2. geeft een duidelijk beeld waar de bijzondere functies gevestigd kunnen worden. Uit een eenvoudige rekenexercitie blijkt dat de oppervlakte huidige bijzondere functies ongeveer 6000 m2 omvatten. Daarbovenop is de ruimtelijke mogelijkheid aanwezig om nog eens 6000 m2 te realiseren. Deze ruimtelijke mogelijkheid zal echter slechts te dele benut worden.

Voor het gehele plangebied geldt dat steeds werken aan huis mogelijk moet zijn.





Verkeersstructuur (groter verband)

5.6. Verkeer

Providentia wordt primair ontsloten via de Albertlaan. Via de Albertlaan wordt aangesloten op de Heezerweg die een goede verbinding naar noord (Heeze), naar zuid (Sterksel) en naar oost (via de Vlaamseweg naar Someren) geeft. Om ook een goede verbinding naar het westen (Leende) te creëren de Kloosterweg te verhard en daarmee de helderheid in de ontsluitingsstructuur te completeren.

Of een daadwerkelijke verharding van de Kloosterweg haalbaar is zal uit nader onderzoek (ook van de vervuilde grondslag) moeten blijken.

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

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

Het plan 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 Ter Brakeweg te creëren.

Gelet op de aanwezige structuur over de Albertlaan behoeft de Ter Brakeweg geen auto verbinding in te houden. De Ter Brakeweg zou hiervoor ook minder geschikt zijn.

Voorgesteld wordt de relatie via de Ter Brakeweg uit te voeren als een eenvoudige landweg die wordt afgesloten voor auto's en dus een beperkte functie heeft voor langzaam verkeer en tegelijkertijd ook als calamiteitenroute (bruikbaar voor het geval er via de Albertlaan een blokkade zou zijn).

Vanuit Providentia zullen ook één of enkele routes voor langzaam verkeer naar het Turfven worden aangelegd. Ook voor deze routes geldt dat zij mede als calamiteitenroute kunnen functioneren.

Binnen het plan wordt een eenvoudige structuur voorgesteld:

- In de Albertlaan wordt de entreeplek gemarkeerd met een ruime (landschappelijk vorm gegeven) rotonde.
- Vanaf de rotonde leidt een hoofdroute het plangebied in en vormt een rondgang om de centrale groene ruimte.
- Vanaf deze hoofdstructuur vormen meerdere woonstraten en woonpaden de ontsluiting van de woningen en woonbuurtjes.
- Door het plangebied en door het bos lopen meerdere fietsroutes en wandelpaden.

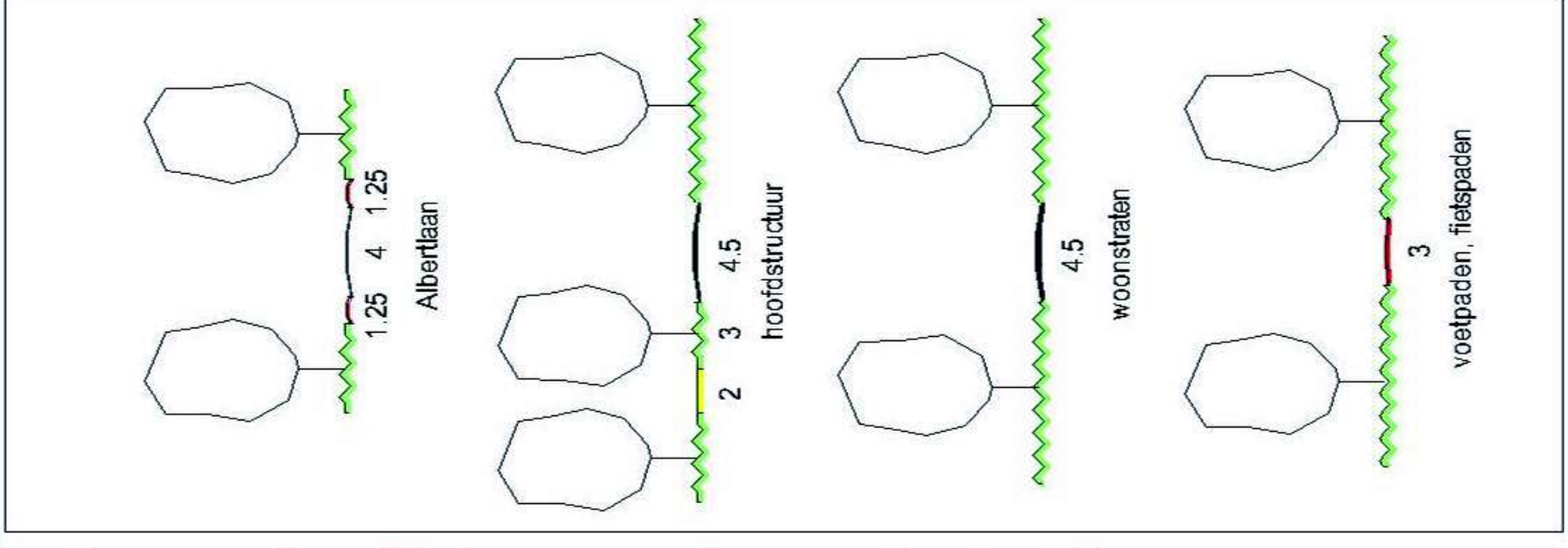
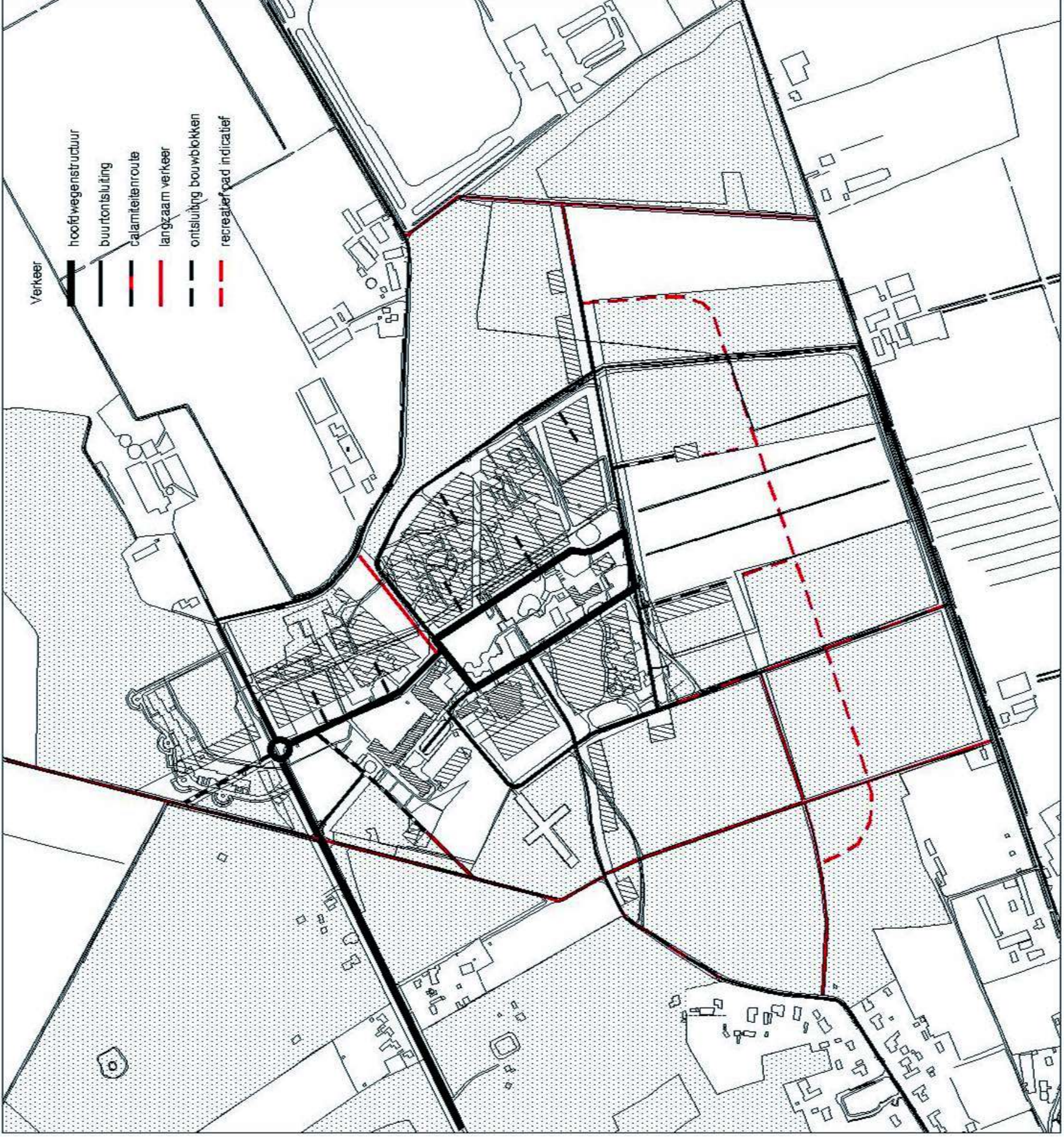
Het plangebied verkrijgt een zeer landschappelijke inrichting. Dit betekent dat de wegen die hier worden gereali-seerd niet de standaard profielen van een willekeurige nieuwbouwwijk krijgen, maar meer een vanuit het landschap beredeneerde opbouw. Deze is verwant aan de huidige situatie en ook verwant aan de boswijk in Sterksel.

Eenvoudige asfalt wegen / paden met een beperkte breedte en zonder stoep of stoepbanden 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. Voor het gehele plan geldt een 30 km – regime.

De geschetste hoofdroute kan extra betekenis te verkrijgen door hierlangs een vrij liggend voetpad te realiseren.

Het parkeren wordt los gelegd van de (hoofd)wegenstructuur. Het zal worden opgelost op eigen erven (bij appar-te-menten in kelders) of in groen vorm gegeven (haag rondom parkeerplaats) clusters tussen de wooneenheden. Er wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Er worden initiatieven ontwikkeld om een vorm van openbaar vervoer te realiseren (buurtbus, groepstaxi of iets der-gelijks)



5.7. De groene structuur

Het landgoedkarakter van het terrein wordt bepaald door de gesloten bosformaties, de lanen en de afwisseling met open ruimte en de zichtlijnen naar het omringende landschap.

Bos

Het streefbeeld is een gemengd loofbos met Eik en Berk als hoofdsoorten. In de boomlaag zorgen Grove Dennen voor variatie.

Er is voldoende licht aanwezig, zodat een gevarieerde onderbegroeiing kan ontstaan.

Lanen en boomgroepen.

De lanen ondersteunen geven de ruimtelijke opbouw van bossen, bebouwing en open ruimtes. De belangrijke routes binnen het terrein en de verbinding met de omgeving (Albertlaan) worden voorzien van een enkele of dubbele laanbeplanting. De huidige laanbeplantingen zijn hiervoor het uitgangspunt. Streefsoorten zijn Eik, Linde en Beuk.

De volwassen boomgroep in de omgeving van het centrale plein vormt een bijdrage aan de verblijfsfunctie van deze plek.

De oude boomgroep in de omgeving van de boerderij wordt gehandhaafd.

De open ruimtes

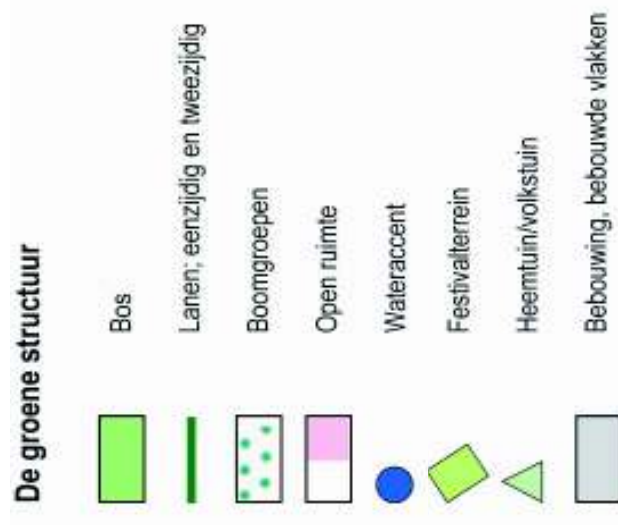
Tussen de bebouwing, de bossen en de lanen in liggen grote open ruimtes.

In de kern van het terrein worden de open ruimten ingericht en intensief beheerd; met het oog op bruikbaarheid, toegankelijkheid en representativiteit. De centrale open ruimte blijft beschikbaar voor de boerderij en voor het organiseren van festivals. De vereenvoudigde inrichting en een wateraccent (nader uit te werken) zorgen voor een betere ruimtelijk samenhang en identiteit van deze ruimte.

In de omgeving van het kloostergebouw kan een deel van de ruimte worden benut voor de voortzetting van een heemtuin of door de bewoners worden gebruikt als volktuin. De inrichting ervan dient wel te passen bij het representatieve karakter van de kern van het gebied.

Ook zou een heemtuin in de westrand van het plan gesitueerd kunnen worden.

De twee grote kamers aan de zuidelijk rand van Providentia krijgen een meer natuurlijk beeld: heide en of heischraal grasland.



5.8. Natuur op Providentia

Het plan beoogt om naast de vestiging van een nieuwe leefgemeenschap ook een duidelijke impuls te geven aan een versterking van natuurwaarden.

Loofbos met hoge natuurwaarde

De bossen worden zodanig omgevormd en beheerd dat Zomereiken - berkenbos ontstaat. Dat geldt ook voor de nieuw aan te planten bossen.

Langs de brandgangen in het zuidoostelijk bos wordt ruimte gemaakt voor zoom- en mantelvegetaties.

Heide en poelen

In de grote kamers aan de zuidzijde van Providentia worden heischraal grasland en heide (met struikheide) ontwikkeld. Met de nieuwe heide ontstaat een leefomgeving voor dagvlinders en hagedissen.

De beide terreindelen worden met elkaar verbonden. Hiervoor wordt een klein stuk bestaand bos gekapt. Naast de open vallende poel wordt een tweede diepe poel gegraven, die permanent water bevat.

De combinatie van bos, heide en watermilieus (de poelen en de waterloop) vormt een kansrijke leefomgeving voor de dodaars, alpenwatersalamander, de vinpootsalamander en algemene amfibieën. De poelen vormen hierin een overlevingsbiotoop.

Ecologische samenhangen

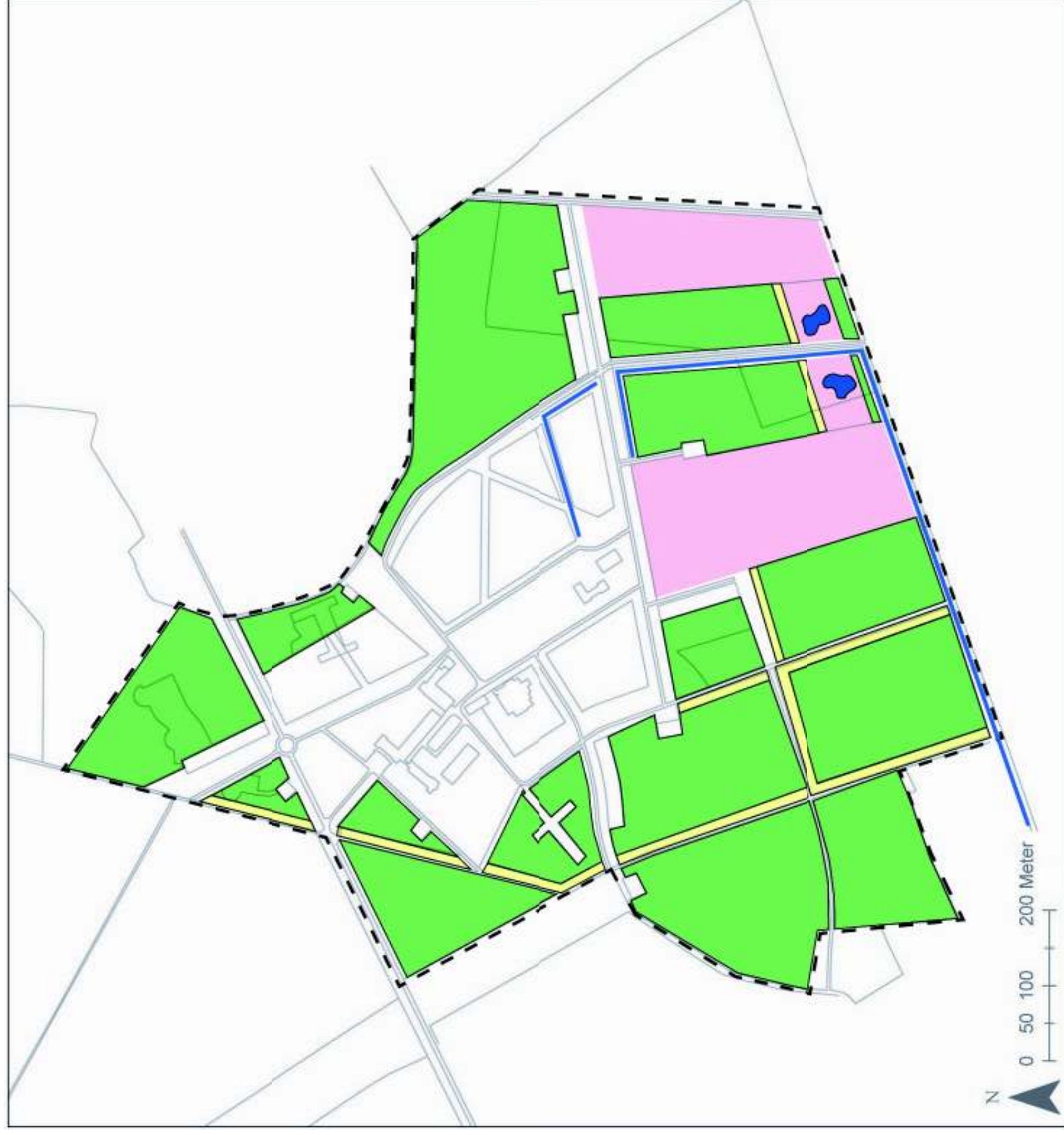
Behalve dat – vooral in het zuidelijk plandeel – een aanzienlijk areaal van natuurterrein wordt ontwikkeld, geldt voor het gehele plan dat het zodanig wordt opgezet dat er steeds sprake is van een groene dooradering van het woongebied, zodanig dat ecologische samenhangen kunnen blijven functioneren.

Zo zullen de stedelijke uitlopers zeer extensief worden ontwikkeld, waardoor tussen de ruim uiteen geplaatste woningen groene / ecologische structuren overeind zullen blijven.

Conclusie

Met de geschetste maatregelen wordt een aanzienlijke kwaliteitswinst bereikt. Dit is een kwaliteitswinst ten opzichte van de huidige situatie en des te meer ten opzichte van een zogenaamde 0 – variant waarin in het geheel geen ontwikkeling zou plaats vinden.

De definitieve doelen en maatregelen voor natuur worden bepaald door de resultaten van het jaarrend onderzoek dat thans (medio 2007) wordt uitgevoerd.



- Natuur op Providentia**
- Zomereiken-berkenbos
 - Zoom- en mantelvegetaties
 - Heide, heischraal grasland
 - Poel
 - Waterloop; niet permanent watervoerend

5.9. Ontwikkeling van groen en natuur

Bij de ontwikkeling van groen en natuur worden aanwezige kwaliteiten als uitgangspunt genomen.

Lanen

De bestaande lanen van Eik, Linde, Kastanje en (Rode) Beuk worden behouden en zonodig aangevuld.

Bij de aanplant van nieuwe lanen wordt uitgegaan van de zelfde grootte en hoofdsoorten.

Bosaanplant en -beheer

In het gemengde loofbos wordt het huidig bosbeheer voortgezet. In de ondergroei worden niet-inheemse woekeren-soorten als Bospest en Amerikaanse eik periodiek bestreden.

De bosgedeelten, waarin nu het naaldbout overheerst (meer dan 50%), vindt geleidelijke omvorming naar loofbos plaats, met Eik en Berk als hoofdsoorten. Het aandeel Grove den wordt terug gebracht tot 30% van het huidige aandeel. Dit gebeurt in drie stappen met tussenpozen van ongeveer zeven jaar.

Vooraf aan de aanplant van nieuw bos wordt de verrijkte bodem afgevoerd. De aanplant vindt plaats in driehoeksverband 1,5 x 1,5 in de volgende verhouding: 40% Zomereik, 30% Berk, 30% struweel (o.a. Lijsterbes, Hazelaar, Krent, Gelderse roos). Na de aanplant is het beheer in de eerste 3 jaar gericht op beperking van de concurrerende opslag van kruiden en heesters. Begeleiding van de bosontwikkeling bestaat vervolgens uit het regelmatig vrijzetten van de toekomstbomen (eerste 20 jaar).

Om zoom- en mantelvegetaties te ontwikkelen wordt in een 8 meter brede strook 90% van de bestaande bomen verwijderd. De strook wordt doorgeplant met o.a. Lijsterbes, Hazelaar, Krent, Gelderse roos.

Heide, heischraal grasland

In de grote kamers aan de zuidzijde van Providentia wordt het agrarisch gebruik beëindigd. Om de landbouwgrond te verschrallen wordt gedurende 4 a 5 jaar mais en of wintertarwe geteeld. Daar waar bos wordt gekapt ten behoeve van heideontwikkeling wordt de bovenste laag van de bosgrond (10 cm) afgevoerd.

De bestaande poel wordt vrijgesteld en komt in de open heide te liggen. De omvang wordt verduubeld. Ten oosten van de bestaande poel wordt een tweede poel gegraven. Afhankelijk van nader onderzoek wordt bepaald of de aanleg van een kunstmatige ondoorlatende ondergrond vereist is. Voor de vrijkomende grond is binnen het project nog geen bestemming gevonden.

Waterloop

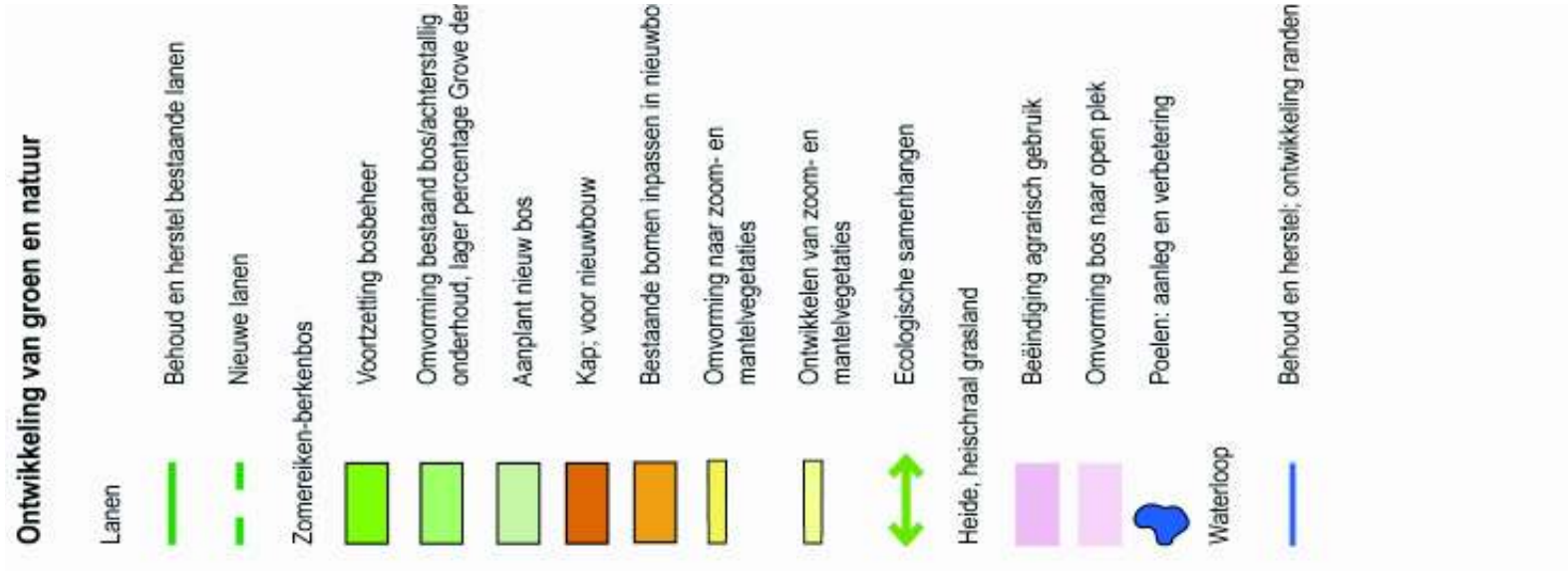
De taluds van de Peelvenloop worden verbreed.

Onverharde wegen

De aanwezige onverharde wegen bieden een specifieke kwaliteit, passend bij de structuur van het Brabants landschap. Het plan gaat er in principe vanuit dat deze wegen onverhard blijven. Uitzondering daarop is het gedeelte ter Brakeweg, dat de verbinding gaat vormen tussen Providentia en Sterksel.

Stiltegebieden

Voor nader te bepalen gedeelten van bos en natuur geldt dat ten behoeve van flora en fauna rust gecreëerd zal worden. De inrichting van deze gebieden zal zodanig zijn dat betreding door mensen niet of nauwelijks mogelijk is.



5.10. Relevante ruimtelijke aspecten

Het plan zal op vele aspecten verder ontwikkeld en onderbouwd worden.

1. Archeologie

Er zal een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd: pm

2. Cultuurhistorie

Het waarderend onderzoek Nieuwland geeft ruimschoots inzicht in de relevante cultuurhistorische aspecten van de locatie.

3. Watertoets

Er zal een watertoets worden uitgevoerd: pm

Waarschijnlijk kan in dit gebied een grote mate van infiltratie plaats vinden. Daarnaast zal een eenvoudige structuur voor opvang, vasthouden en afvoer van hemelwater moeten worden ontwikkeld. Bijgevoegd kaartje geeft hier een aanzet toe.

Er zal een gescheiden rioolstelsel worden ontwikkeld

4. Ecologie, flora en fauna

Er wordt momenteel een zogenaamd jaar rond onderzoek uitgevoerd (Nieuwland). De resultaten daarvan worden in maart 2008 verwacht.

5. Verkeersonderzoek

Er zal een verkeersonderzoek worden uitgevoerd, waarbij met name de effecten van de ontwikkeling van Providentia op de omringende wegen en beeld gebracht zullen worden en waar nodig maatregelen zullen worden ontwikkeld. Tevens zal de mogelijkheid van een bijzonder vorm van openbaar vervoer (buurtbus, groepstaxi, et cetera) worden onderzocht.

6. Duurzaamheid

Het plan zal worden getoetst aan het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en verder worden doorontwikkeld op alle aspecten van duurzaamheid. Aspecten van water, natuur, verkeer en leefbaarheid zijn reeds goed verankerd in het plan. Aspecten van met name energie toepassingen zullen nader in het plan worden ingebracht: pm.
Bouwplannen zullen – conform het gemeentelijk beleid – in overeenstemming met het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen worden ontwikkeld.

7. Milieuaspecten

a. Bodemkwaliteit

Er zal een verkennend onderzoek worden uitgevoerd: pm.

b. Milieuzones omringende agrarische bedrijven

Er wordt een onderzoek naar geurzones van deze bedrijven uitgevoerd. De gemeente Heeze – Leende stelt criteria vast en bepaalt op grond daarvan een zogenaamde geurdeken. In december 2007 zullen de resultaten van dit onderzoek gereed zijn.

Hoofdstuk 4.5. geeft reeds een voorlopig inzicht in de resultaten van dit onderzoek.

c. Invloeden overige bedrijven

Niet aan de orde.

d. Verkeerslawaaï

Er zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd: pm

e. Luchtkwaliteit

De Milieudienst Regio Eindhoven heeft het rapport "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Heeze - Leende", gedateerd 18 mei 2006 opgesteld. Dit rapport geeft aan op welke plaatsen voor welke plannen eventueel nader onderzoek nodig is. De algemene verwachting voor de gehele gemeente Heeze - Leende is dat in 2015 overal aan de luchtkwaliteit kan worden voldaan. Op basis van deze verwachting adviseert de Milieudienst de nadere toetsing Besluit luchtkwaliteit te beperken tot:

- grote en kleine plannen nabij de snelwegen;
- alle grotere plannen.

Voorliggend plan is zodanig groot dat een toets aan het besluit luchtkwaliteit wenselijk is. Hiertoe zal, aansluitend op het onderzoek van de RMD een onderzoek worden uitgevoerd: pm.

8. Externe veiligheid

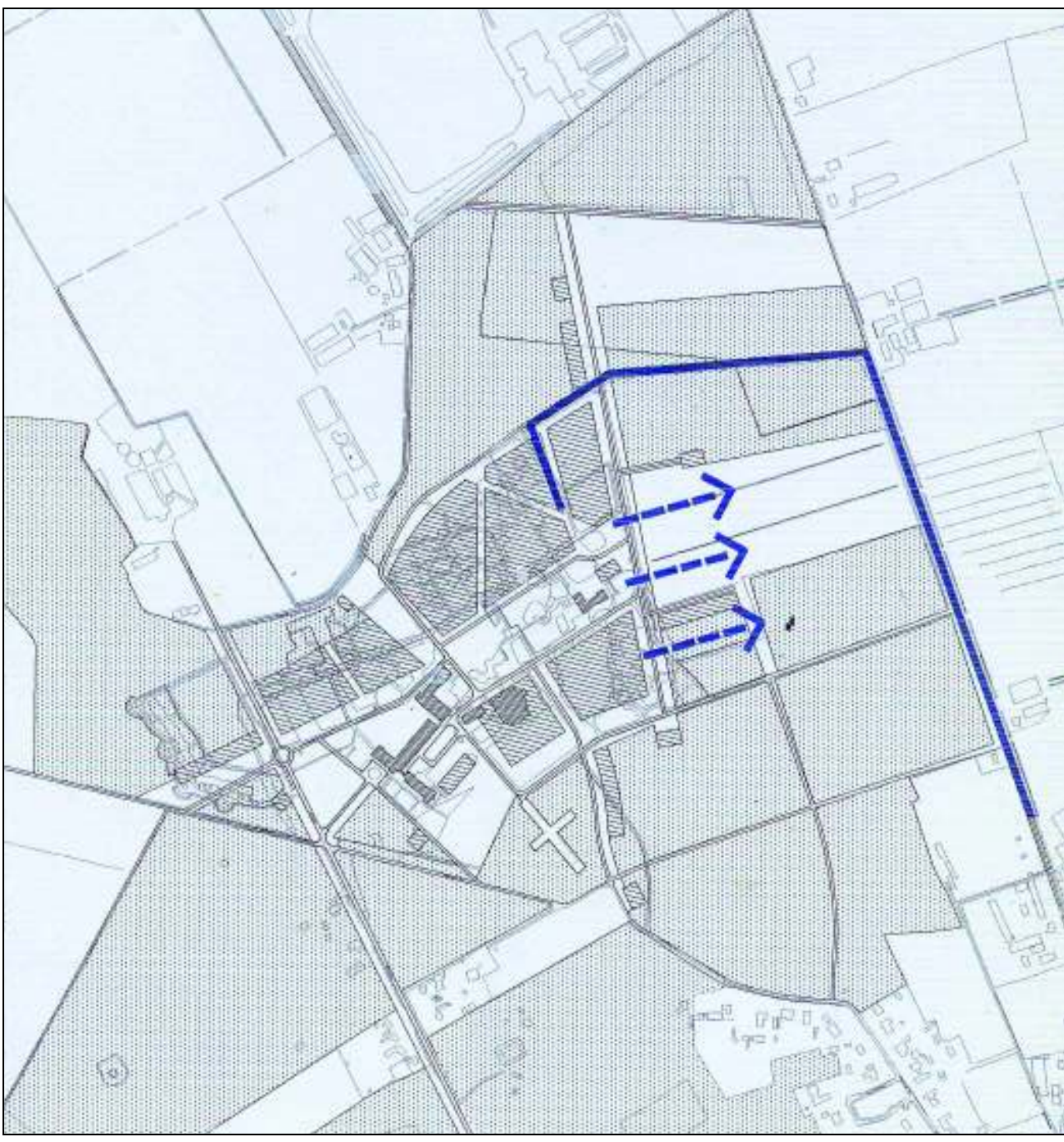
Er zal een onderzoek externe veiligheid worden uitgevoerd: pm.

9. Economische uitvoerbaarheid

Er zal een exploitatieberekening worden opgesteld waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan zal blijken.



Archeologische verwachtings – en advieskaart



Het watersysteem (indicatief)

5.11. Beeldvorming

Het beeld van Providentia wordt bepaald door een aantal wezenlijke kenmerken:

1. 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 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

2. 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 groen 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 (roo lijnen).
- 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.

3. 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.

4. 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:

- a. Het ruimtelijk concept is zeer vanuit de cultuurhistorie bepaald en ademt de sfeer van het landgoed.
- b. Providentia is vooral ook een heel gewoon dorp, 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.

5. Wijze van ontwikkelen

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

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

6. Het groene karakter

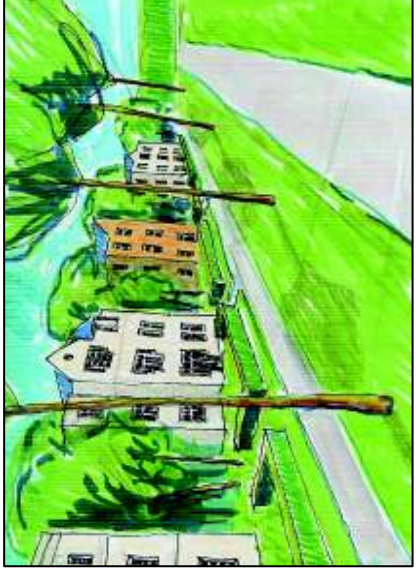
Het beeld van het plan wordt verregaand bepaald door het groene karakter. Dit groene karakter hangt nauw samen met cultuurhistorie en landschap. Er zal één totaal inrichtingsplan worden ontwikkeld dat ook als bindend element tussen de verschillende plandelen zal fungeren

7. Beeldregie

De beeldvorming is nog onderwerp van onderzoek en discussie. Hier kan ook nog wel enige tijd voor genomen worden.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan (en met name de uitwerking in artikel 11 – uitwerkingsplannen) kan waar nodig een aanvullende beeldkwaliteitsnotitie worden toegevoegd.

De ruimtelijke kwaliteit en de sfeer van het plan zullen bewaakt worden door een supervisor.



Het plan kent enerzijds de karaktertrekken van het landgoed, is anderzijds ook heel gewoon.



Centraal in het beeld staat het ensemble van kloostergebouwen



Landschappelijke elementen zijn zeer beeldbepalend

6. Overige aspecten

6.1. Relatie met ontwikkeling programma

Het masterplan maakt duidelijk dat binnen een verantwoord geachte ruimtelijke opzet ongeveer 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit getal staat niet geheel vast. Het kan beïnvloed worden door de omvang van de voorzieningen voor de cliënten van Kempenhaeghe, door de functies die ontwikkeld worden, door de mate van stapeling en door de woningtypologieën.

In het verdere proces zal er steeds sprake zijn van een zorgvuldige interactie tussen masterplan en de verdere ontwikkeling van woningtypologieën.

Het marktonderzoek en de financiële doorrekening die plaats zullen vinden kunnen het woonprogramma beïnvloeden.

Op korte termijn zal een bouwtechnisch onderzoek plaats vinden naar de gebruiksmogelijkheden (wonen of bijzondere functies) van het kloostercomplex.

Uitgangspunt daarbij is dat het complex in hoofdlijnen zijn huidige verschijningsvorm zal behouden. Op ondergeschikte wijze zijn wel kleine toevoegingen of ingrepen acceptabel.

Op korte termijn zal ook een nadere studie worden gedaan naar het woonprogramma van de cliënten van Kempenhaeghe. Naast een programma van eisen zullen enkele architectonische vingeroefeningen worden verricht. Deze geven zicht op woonvormen en op inpassingsmogelijkheden in het totale concept.

6.2. Flexibiliteit

Het plan kent een duidelijke en stellige hoofdopzet. Daarnaast zijn op onderdelen veel vrijheden aanwezig. Daarmee is een flexibel plan ontwikkeld dat kan inspelen op wijzigingen in inzichten, ontwikkelingen, wensen en behoeften.

Dit zou kunnen leiden tot (ondergeschikte) bijsturingen in het masterplan. Ook kan dit tot nadere conclusies leiden bij de opstelling van het bestemmingsplan.

6.3. Beheer

Het is van zeer groot belang is om niet alleen een aantrekkelijk plan te realiseren, doch daarnaast ook een goede beheersituatie te ontwikkelen.

Dit beheer zal zich richten op het (zoveel mogelijk) instandhouden van een maatschappelijke structuur die zich betrokken voelt bij de doelstellingen van het plan.

Dit beheer zal ook gericht zijn op in stand houding van de ruimtelijke kwaliteit, de parkachtige omgeving en het bos en de natuur.

Er zal parallel aan het ontwikkelen van het bestemmingsplan een duidelijke beheersvisie worden ontwikkeld.

6.4. Financiële onderbouwing

Het masterplan zal financieel worden doorgerekend. Daarin worden alle aspecten van het plan meegenomen: de ontwikkeling van de woongemeenschap, de kwaliteitslag in het landschap, het toekomstig beheer. Mogelijk leidt de doorrekening nog tot enkele aanpassingen van het masterplan.

6.5. Maatschappelijk draagvlak

De visie "Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst" van 5 april 2007 is voorgelegd aan de raad van de gemeente Heeze – Leende. De raad heeft een positieve reactie gegeven op de visie.

De visie is ook voorgelegd aan de directie ROH (Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving) van de provincie Noord-Brabant. De directie heeft op 17 augustus 2006 een positief advies uitgebracht, overigens voorzien van een reeks kanttekeningen.

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

In de zomerperiode van 2007 is breed gecommuniceerd over het plan en zijn een reeks bijeenkomsten georganiseerd:

- met de agrarische omwonenden
- met een brede ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie Noord-Brabant.
- met de milieugroeperingen IVN en BMF en de Stichting "Houdt Heeze Leende leefbaar".
- met de direct omwonenden.
- met de dorpsraad Sterksel
- op een tweetal openbare bijeenkomsten

Alle bijeenkomsten werden goed bezocht. Op alle bijeenkomsten vonden goede discussies plaats. Er bleek sprake van veel interesse en veel waardering en ook enkele kritische kanttekeningen.

Het meest in het oog springend waren:

- De zorg van agrariërs over de afstemming van agrarische belangen met het nieuwe dorp.
- De zorg voor de verkeersafwikkeling.
- De afstemming op Sterksel.
- De relatie met aanwezige natuurwaarden.

Elementen uit die discussies zijn in het plan verwerkt.

Met de dorpsraad Sterksel zijn goede afspraken gemaakt over nadere afstemmingen.

6.6. Bestemmingsplan

Het masterplan krijgt een vervolg in een bestemmingsplan.

Het karakter van het bestemmingsplan zal voor een deel een gedetailleerd bestemmingsplan zijn en voor een deel een globaal eindplan. Met name de woonclusters verkrijgen een globale, nader uit te werken (artikel 11 WRO) bestemming.

Het bestemmingsplan zal worden gemotiveerd met dit masterplan en daaraan toegevoegd het marktonderzoek, de exploitatieberekening en de in hoofdstuk 5.10 genoemde onderzoeken.

6.7. Fasering

Het plan zal in fasen worden uitgevoerd,

Daarbij zal een toch redelijk omvangrijke (nader te bepalen) eerste fase worden gerealiseerd, die van het begin af aan al een redelijke garantie voor de leefbaarheid biedt.

Vervolgfases zullen mede naar inzichten die worden opgedaan in de eerste fase worden ontwikkeld.

Het huidige activiteitencentrum zal naar alle waarschijnlijkheid nog langdurig blijven voortbestaan en pas in een laatste fase worden herontwikkeld.

bijlagen

1. Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst, Welmers, 5 april 2006
Zelfstandig boekwerk / losse bijlage
2. Notitie “Zonder méér, geen toekomst voor Providentia”
Zie bijgevoegde notitie
3. Providentia, waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap, Nieuwland, juli 2007
Zelfstandig boekwerk / losse bijlage
4. Enkele verkavelingstudies / schetsen ten behoeve van berekening plancapaciteit
Zie bijgevoegde schetsen

Bijlage 2. Zonder méér, geen toekomst voor Providentia

Inleiding: Omgekeerde integratie

Instituten in de gezondheidszorg hebben een periode achter de rug waarin het streven er op gericht was deze instellingen zoveel mogelijk te deconcentreren en cliënten in kleinere groepen onder te brengen in nieuwe woonvormen in de wijk van een stad of dorp. Deze ontwikkeling heeft de grens van haar mogelijkheden bereikt. De patiëntengroep die nog op de instituten woont, is over het algemeen niet in staat om deze verhuisbeweging te maken. Er zijn zelfs cliënten die terug willen naar de beschermende woonomgeving. Dat heeft alles te maken met het feit dat de deconcentratie maar in beperkte mate geleid heeft tot integratie met de wijkbewoners. Vaak leidt de patiëntengroep in de wijk een (vrij) geïsoleerd bestaan.

Op de locatie Providentia zal na de afronding van de lopende deconcentratie nog een groep van 150 cliënten overblijven. Deze mensen resp. hun ouders kiezen vanwege de mate van hun handicap ervoor niet in woonwijken gehuisvest 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. Vanwege de aanwezigheid van sterk verouderde bewonershuisvesting die dateert uit de 60 - er en 70 - er jaren die zowel bouwkundig als functioneel te kort schiet, is er bovendien een urgentie om de bestaande huisvesting binnen afzienbare termijn te vervangen.

Het idee is nu om burgers naar Providentia te halen, door het bouwen van woningen. De ambitie is om van Providentia een gezonde nieuwe leefgemeenschap te maken, een 'nieuw dorp'. De ambitie is echter meer dan alleen het bouwen van woningen, want dat is slechts een fysieke integratie. 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 de cliënten van Providentia. De fysieke integratie is een middel om ook enige sociale integratie van de cliënten tot stand te brengen en daarmee de kwaliteit van leven van de cliënten te verhogen.

Zo'n nieuwe leefgemeenschap maken, is een bijzondere opgave. De volgende factoren zijn relevant voor het ontwikkelen en zullen in deze notitie aan de orde komen:

- Locatie, ontwerp en realisatie
- Mensen en leefstijl
- Woningaanbod en voorzieningen
- Werkgelegenheid
- Reputatie c.q. imago
- Financiële haalbaarheid

Stedenbouwkundig plan

Gezien het feit dat Providentia gelegen is in een vrij afgelegen, beschermd ecologisch waardevol agrarisch gebied, ligt het realiseren van een nieuw dorp op deze plek niet direct voor de hand. Er is weliswaar een groot maatschappelijk belang, maar substantiële woningbouw op deze plek past niet binnen het vigerende streekplanbeleid. Dat vraagt een bijzondere benadering. Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan is aantasting van bestaande natuurkwaliteiten zoveel mogelijk vermeden en wordt door het toevoegen van nieuwe natuur en het kwalitatief verbeteren van bestaande natuur de beperkte aantasting ruimschoots gecompenseerd. Verder zal een beheerplan worden opgesteld dat moet borgen dat de natuur structureel goed wordt onderhouden. Dit betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin Providentia geen mogelijkheden heeft voor dergelijk onderhoud. Relevant is vast te stellen dat dit plan gerealiseerd wordt binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan.

Enkele kenmerken van het ontwikkelde stedenbouwkundig plan zijn:

- Een opbouw van het stedenbouwkundig plan met groene kamers, gegroepeerd rond het kloostercomplex en doorkijkjes naar het buitengebied
- Natuurontwikkeling, kwaliteitsverbetering van bestaande natuur met een beheerplan
- Wonen in het bos. Overwegend grondgebonden woningen, die niet boven de boomgrens uitkomen
- Verkeersluwe inrichting openbaar gebied
- Een integrale stedenbouwkundige opzet, waarin de zorgfuncties van Providentia en het nieuwe gebruik van het terrein zijn geïntegreerd
- Hoofdverkeersontsluiting van Providentia via Albertlaan, secundair via Ter Brakeweg naar dorp Sterksel.

Niet alleen voor de levendigheid, maar ook ter bevordering van de samenhang, enerzijds tussen de nieuwe dorpsbewoners onderling, en anderzijds tussen hen en de cliënten van het huis, is het goed om op de locatie plaats te bieden aan evenementen (sport, muziekuitoeringen, tentoonstellingen, kermis, antiek- en curiosamarkt). Daarmee kan ook de band met - de dorpsbevolking van - Sterksel een impuls worden gegeven. Verder zal worden ingespeeld op de ligging van het terrein aan belangrijke toeristische fietsroutes.

Doelgroep: vraag en aanbod

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 gewonnen 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 te bouwen woonclusters. De woningen voor de nieuwe bewoners worden er letterlijk omheen gebouwd.

Het voornemen bestaat om de toekomstige bewoners medeverantwoordelijk te maken voor het functioneren van het dorp. In een nader te bepalen juridische vorm (b.v. vereniging van eigenaren, huurdervereniging, stichting, corporatie) 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 gemeenschapsleven. De gedachte is dat bij de koop of de huur van een woning privaatrechtelijk deelname aan b.v. de vereniging van eigenaren verplicht wordt gesteld. Hiervan zal een mate van sturing uitgaan, die zal bijdrage aan de zelfselectie. Natuurlijk kunnen mensen zich hieraan onttrekken, maar de verwachting is gerechtvaardigd dat er een grote mate aan sociale controle zal zijn.

De vraag is vervolgens gerechtvaardigd of er dan niet een té sterke sturing vanuit zal gaan. Providentia ligt vrij geïsoleerd en zal moeten concurreren met andere interessante woonwijken die in de komende jaren 4 à 5 jaar ontwikkeld gaan worden. Daarom zal de gemeente Heeze - Leende binnen de regio het project Providentia moeten zien in te passen in de geplande bouwprojecten. Verder zal via marktonderzoek nader onderzocht moeten worden of er voldoende mensen geïnteresseerd zijn in vestiging. De verwachting is dat deze groep aanwezig is, maar dat de werving c.q. aantrekkingskracht tot ver buiten de regio zal reiken.

Er worden nog enkele andere mogelijkheden onderzocht om de juiste doelgroep te vormen:

- Huur geeft wellicht mogelijkheden om bij de toewijzing rekening te houden met de bijzondere situatie.
- Bij de koop zou misschien een recht van terugkoop kunnen worden bedongen, zodat er ook na de eerste verkoop de mogelijkheid van sturing blijft bestaan. Ook zou van erfacht ene sturende werking uit kunnen gaan.
- Via het aanbieden van faciliteiten kunnen we de beoogde doelgroep interesseren (bv: centrum voor ambachtelijke creativiteit, zorgfaciliteiten, sport/fitnessfaciliteiten, servicediensten, participatie in groenbeheer, vrijwilligerswerk voor de Providentia-cliënten, zaalfaciliteiten etc.)

Tenslotte wordt in dit verband nog opgemerkt dat er een groeiende groep mensen in de samenleving is die op zoek is naar nieuwe woon- en leefvormen.

Hoe groot is een klein dorp?

De ambitie is geformuleerd om een dorp 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.

Bij het bepalen van de omvang van Providentia moet een evenwicht bereikt worden tussen levendigheid (daarvoor doen we het tenslotte allemaal) en 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. Aan de andere kant begrenst de aanwezige natuur de mogelijkheden. Gegeven het streven compact te bouwen en de GHS zo min mogelijk aan te tasten, is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat ruimte biedt aan circa 300 wooneenheden. Voor het huisvesten van de groep cliënten van 150 - 175 personen zijn circa 40 tot 60 wooneenheden nodig. Resteren circa 250 wooneenheden met een gemiddelde woningbezetting van 2 personen per woning. Dat betekent dat in het nieuwe dorp uiteindelijk zo’n 650 personen woonachtig zullen zijn, waarvan dus 25% gevormd wordt door de cliënten van Providentia. Een alleszins verantwoorde samenstelling.

Regionale planning en afstemming

De bouw van woningen is gebonden aan regels. Over het algemeen geldt als beleid dat de dorpen slechts bouwen voor de eigen behoefte (“gezinsverdunding”) en komt de uitbreiding in de grote(re) steden. De bouw van enkele honderden woningen op Providentia kan niet geheel gerealiseerd worden uit het voor de gemeente Heeze - Leende beschikbare contingent. Welnu, verondersteld wordt dat een groot deel van de toekomstige bewoners uit heel (zuid)Nederland zal komen. Uit marktonderzoek zal moeten blijken of deze veronderstelling klopt. Mogelijk dat Providentia een speciale status krijgt in het kader van het project “nieuwe dorpen” waardoor dit probleem opgelost kan worden. Over de oplossing van het vraagstuk over de contingentering is overleg en afstemming in regionaal verband noodzakelijk.

Samenstelling cliëntengroep

Zoals gebruikelijk in de ‘normale’ maatschappij wordt op Providentia verscheidenheid, oftewel heterogeniteit, het leidend principe voor de woonsituatie van de zorgcliënten. Echter, om reden van de wel erg specifiek te stellen eisen aan de woning en woonomgeving, wordt voor twee specifieke doelgroepen cliënten daarop een uitzondering gemaakt. Dit betreft cliënten met een meervoudige beperking en bewoners met probleemgedrag. Elk van beide groepen cliënten kan vanwege (homogeniteit in) de ernst en / of aard van hun beperking het best bij elkaar gehuisvest (blijven) worden. Indien en voor zover overige cliënten in elkaars omgeving, dan wel in één groep wensen te wonen, hebben zij, los van leeftijd, geslacht, aard of ernst van hun beperking, de gewenste leefstijl (sociale interactie) met elkaar gemeen.

De volgende groepen worden onderscheiden:

- o meervoudig complex gehandicapten met diepe verstandelijke handicaps: circa 45 cliënten;
- o verstandelijk gehandicapten met probleemgedrag: circa 30 cliënten;
- o de overige cliënten, die een diversiteit aan behoeftes op het gebied van (samen) wonen hebben. Sommigen hebben een eensluitende leefstijl, anderen zijn veel meer solitair gericht, of op duo - wonen: circa 75 à 125 cliënten.

Allen hebben epilepsie.

De eerste en derde groep cliënten kunnen het beste in of in de directe nabijheid van het centrum gehuisvest worden, zoveel mogelijk op de begane grond (zijn ze nu ook gewend). De tweede groep is het meest gebaat met een enigszins afgeschermd woonsituatie in de periferie van de bebouwing.

Woningdifferentiatie

De ambitie is geformuleerd om zoveel mogelijk een “gewoon” dorp te bouwen. Demografisch evenwicht tussen jong en oud 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. Dit, trouwens niet alleen in leefjidsopbouw, 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.

In eerste aanleg 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 (van welke beide laatstgenoemde categorieën een nader te bepalen aandeel in de huur). Van de categorie duur maken ook een aantal kavels voor vrijstaande woningbouw in particulier opdrachtgeverschap deel uit. Van het totaal wordt een nader te bepalen aandeel uitgevoerd in de vorm van appartementen. De rest bestaat uit grondgebonden woningen. Levensloopbestendigheid, c.q. uitvoering als nultredewoning, is een belangrijk punt van aandacht. De hoogste concentratie woningen bevindt zich in het centrumgebied, naar de periferie wordt het wonen meer extensief als overgang naar de natuurgebieden.

Om te kunnen concurreren met andere woningbouwlocaties 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.

Werkgelegenheid

Om mensen te binden aan het dorp is economische binding een factor. Ook het streven naar een meer levendige woonomgeving voor de huidige bewoners vraagt om meer dan alleen nieuwe bewoners. Echter de gevoeligheid van het gebied vraagt terughoudendheid op dit vlak. De mogelijkheden moeten vooral gezocht worden in activiteiten die niet echt een verkeersaantrekkende werking hebben en kleinschalige activiteiten die wellicht ook hun nut kunnen hebben voor de cliënten van Providentia. De verwachtingen over de inzet van de cliënten moeten niet te hoog worden gesteld, omdat een belangrijk deel van de huidige cliëntengroep geestelijk of lichamelijk niet in staat is om te werken. Gedacht wordt aan:

- o Activiteiten die “gebruik” maken van de natuur (fietshotel, restaurant, fietsverhuur, kinderboerderij, etc)
- o Activiteiten met een laag mobiliteitsprofiel zoals een kinderdagverblijf en een medische kliniek
- o Biologische landbouw
- o Recreatieplas: extensieve recreatie zoals b.v. kanovaren e.d.

Daarnaast vormen aan huis gebonden beroepen een kans zoals consultancy, schoonheidsspecialiste, architect, beeldhouwer, ontwerper, journalist e.d. Het platteland in de regio Eindhoven staat bekend als een broedplaats voor jonge ondernemers in de zakelijke dienstverlening en de ambachtelijke bedrijvigheid

Aan de nabij gelegen manege zou de mogelijkheid geboden kunnen worden om - onder voorwaarden - deze activiteit professioneel uit te breiden. Dat geldt evenzeer voor de tegenover Providentia reeds aanwezige camping.

Er zijn dus kansen om te zorgen voor werkgelegenheid op Providentia. Deze activiteiten combineren met de inzet van cliënten van Providentia vormt een extra opgave. Zo’n combinatie maakt de financiële haalbaarheid moeilijker. Dit zou opgelost kunnen worden door een (maatschappelijk) investeerder te vragen risicodragend te investeren in dergelijke werkgelegenheidsprojecten. Dat legt echter hoe dan ook druk op de financiële haalbaarheid van het project.

Exploitatie

De doelstelling van Stichting Kempenhaeghe met het project is een nieuwe woonomgeving te maken voor de cliënten en nieuwe huisvesting voor hen te bouwen. Deze nieuwe wooneenheden moeten uit de opbrengst van het project betaald worden. Het nieuwe dorp vraagt investeringen in een geheel nieuwe infrastructuur. In het plan zijn doelstellingen opgenomen voor uitbreiding, verbetering en structureel beheer van de natuur. .

Verder komt de uitbreiding met nieuwe voorzieningen voor de nieuwe bewoners (sport/fitness, wellnessvoorzieningen e.d.) eveneens ten laste van het project. Het realiseren van wooneenheden voor de laagste inkomenscategorieën heeft effect op het financieel plaatje. Uit de exploitatieopzet zal moeten blijken of door de bouw van 300 wooneenheden al deze ambities financieel haalbaar zijn.

Voorlichting: draagvlak en imago

De voorlichting over het project is gericht op het creëren van draagvlak bij alle betrokkenen (cliënten, ouders, medewerkers, omwonenden, overheden, agrariërs, zorgautoriteiten etc.).

Rond de zomer is overleg geweest met alle betrokken en geïnteresseerden. Deze bijeenkomsten, die ruim zijn bezocht, oogstten waardering, maar er was ook kritiek te horen. Deze reacties zijn meegenomen bij de afwerking van het masterplan van de nieuwbouwplannen.

Er is een onderzoek gestart naar de doelgroep (leefstijl) die zich zou willen vestigen op Providentia om daarmee vast te stellen of de ideeën in de samenleving aanslaan en er voldoende potentieel is dat zich daadwerkelijk zou willen vestigen.

Het voornemen bestaat verder om eind van dit jaar via een website informatie te verstrekken over het project en geïnteresseerden voor vestiging op Providentia als bewoner op Providentia uit te nodigen om te reageren. Ook op deze manier wordt de interesse voor het project gepolst en worden mensen uitgenodigd ideeën aan te dragen.

Samenvatting

In deze notitie is het zoeklicht gericht op het tot stand brengen van een gezonde toekomstige woonsituatie voor de cliënten van Providentia. Deze groep leeft nu geïsoleerd. De oplossing is een omgekeerde integratie: het opnemen van deze groep in een nieuw te bouwen dorp. Legitimatie voor bouwen in het gevoelige gebied is het groot maatschappelijk belang dat gemoeid is met het oplossen van het probleem van de cliënten van Providentia. Het bouwen van dit dorp kan alleen wanneer zorgvuldig wordt omgegaan met de gevoelige omgeving en als de bouw gecombineerd wordt met natuurcompensatie en kwaliteitsverbetering. De kosten daarvoor worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van de grond c.q. de woningen.

Gedacht wordt aan ca 300 wooneenheden inclusief 40 tot 60 eenheden voor de cliënten van Providentia. De andere wooneenheden zullen gevarieerd zijn: huur en koop, grondgebonden en in woonlagen (appartementen), luxe en meer eenvoudig. Het zal aan de ene kant een bijzonder dorp worden omdat het gebouwd wordt rond een speciale groep gehandicapten, maar aan de andere kant zal het een gewoon dorp worden omdat er ruimte is voor alle inkomens- en leeftijdsgroepen.

De cliënten moeten zich veilig voelen en zich vrijelijk kunnen bewegen in het openbaar gebied. De woonvoorzieningen voor de cliënten worden geïntegreerd in de wijkes. De nieuwe bewoners komen tussen de cliënten te wonen. De verwachting is dat door de combinatie van een aantrekkelijke maar afgelegen locatie en de aanwezigheid van gehandicapten, de groep toekomstige bewoners zich voor een belangrijk deel zelf selecteert. Er zijn instrumenten om deze selectie te stimuleren. Zo wordt overwogen om door een (verplichte) deelname aan b.v. een vereniging van eigenaren deze nieuwe bewoners tezamen met de ouders van de cliënten medezeggenschap te geven over het dorp.

Er vindt nog doelgroepenonderzoek plaats.

Aan het overleg met belanghebbenden wordt bij de verdere ontwikkeling van de plannen veel waarde gehecht.

Richard Oomes, Promes - Interim
Projectleider Nieuwbouw Providentia

Verkavelingstudies / schetsen ten behoeve van berekening plancapaciteit

