

Uitwerkingsplan 'Woongebieden Providentia 1^e fase'

CRA Vastgoed BV

Vastgesteld



Uitwerkingsplan 'Woongebieden Providentia 1^e fase'

CRA Vastgoed BV

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05982
Datum:	17 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Vereijken en mevr. M van Rooy
Projectteam BRO:	Mevr. ing. G. Peeters
Concept:	1 oktober 2012
Ontwerp:	5 november 2012
Vaststelling:	22 januari 2013
Trefwoorden:	Sterksel, Providentia, uitwerkingsplan, 1 ^e fase, woon-(zorg)gebied
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknorte inhoud:	Juridisch-planologische regeling ten behoeve van de uitwerking van de eerste woon-(zorg)gebieden op het terrein van Providentia.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. ALGEMEEN	5
2.1 Aanleiding	5
2.2 Plangebied	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
3. IN GROTER VERBAND	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksniveau	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2 AMvB Ruimte	10
3.2.3 Duurzaam waterbeheer 21 ^e eeuw	11
3.3 Provinciaal niveau	11
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	11
3.3.2 Verordening Ruimte 2012	14
3.3.3 Provinciaal waterplan 2010-2015	16
3.4 Regionaal niveau	17
3.4.1 Woonvisie regio Eindhoven	17
3.5 Gemeentelijk niveau	18
3.5.1 Woonvisie 'Regie op Wonen'	18
3.5.2 Welstandsbeleid	19
3.5.3 IDOP Sterksel	19
4. FUNCTIONELE ANALYSE	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Providentia	21
5. RUIMTELIJKE ANALYSE	25
5.1 Algemene ontstaansgeschiedenis	25
5.2 Landschappelijke basisstructuur	25
5.3 Ruimtelijke structuur	26
5.4 Waarden	27

6. TECHNISCHE ASPECTEN/ DUURZAME STEDENBOUW	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Milieuhygiënische aspecten	31
6.2.1 Bodemhygiëne	31
6.2.2 Geluidhinder	32
6.2.3 Hinderzones bedrijven	33
6.2.4 Luchtkwaliteit	34
6.2.5 Externe veiligheid	36
6.3 Flora en fauna	37
6.4 Waterhuishouding en riolering	39
6.5 Verkeer	42
6.6 Leidingen	45
7. PLAN	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Algemene uitgangspunten totaalplan	47
7.3 Uitwerkingsregels	52
7.4 Ontwikkelingsstructuur	54
7.5 Kostenverhaal	58
8. MANIER VAN REGELEN	59
8.1 Planopzet	59
8.2 Artikelen	60
8.3 Procedures	61
9. PROCEDURE	63
9.1 Inleiding	63
9.2 Procedure ex artikel 3.6 Wro	63

BIJLAGE

1. Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1

1. INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het eerste uitwerkingsplan voor de woonzorggebieden op het terrein van Providentia in Sterksel. De topografische ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.

Onderhavig plan geeft een uitwerking en directe planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van de eerste fase van de uit te werken woonzorggebieden uit het bestemmingsplan 'Providentia', zoals dit is vastgesteld op 11 oktober 2010.

Voorliggend uitwerkingsplan 'Woongebieden Providentia 1^e fase' is afgestemd op de systematiek van de bestemmingsplannen 'Kom Sterksel' uit 2009 en 'Kom Leende –Leenderstrip' uit 2012.

Het onderhavige plan is ingedeeld in een aantal delen die afzonderlijk van elkaar gelezen kunnen worden:

Toelichting, met de hoofdstukken:

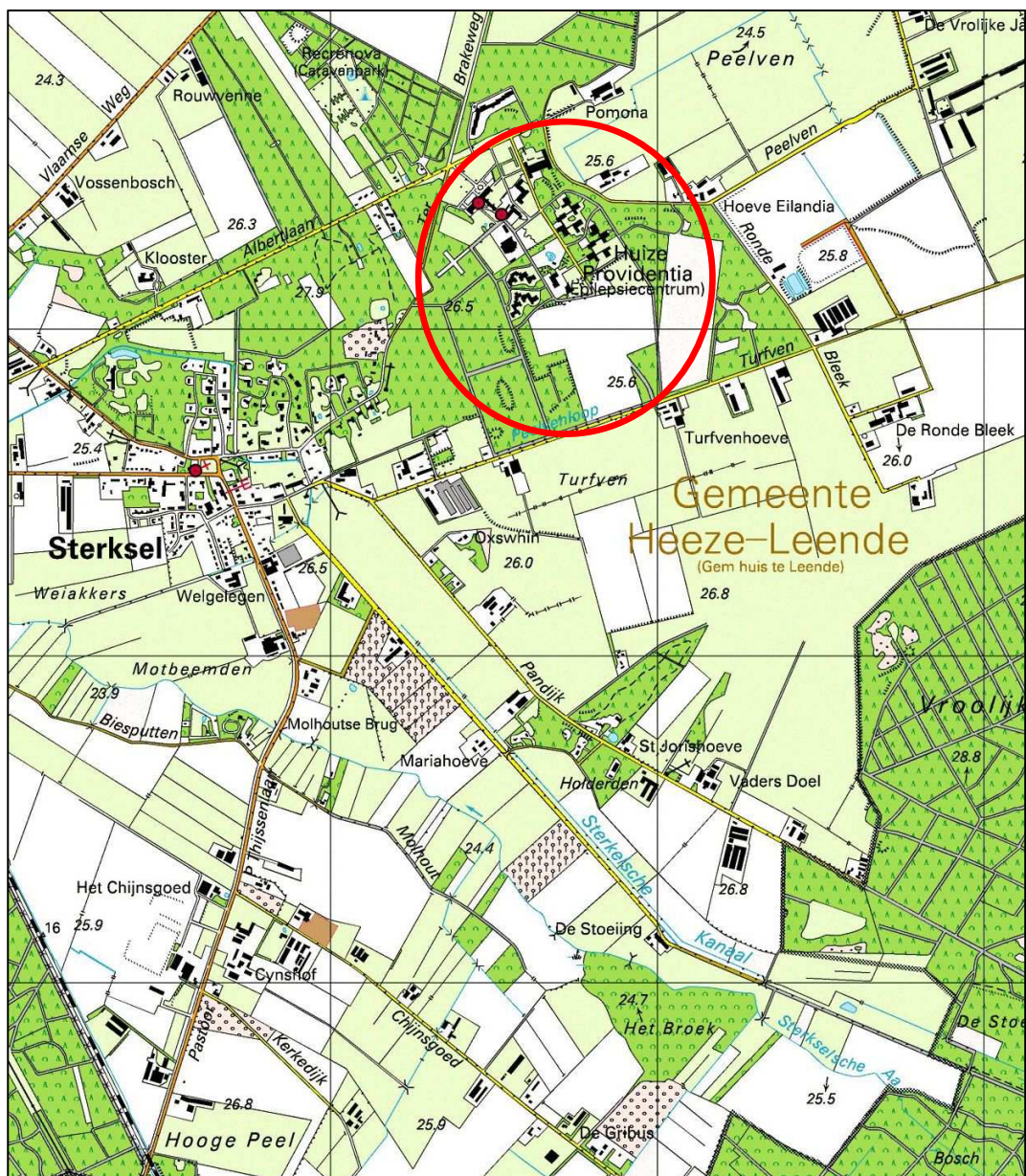
- Algemeen
- In groter verband
- Functionele analyse
- Ruimtelijke analyse
- Technische aspecten en duurzame stedenbouw
- Plan
- Manier van regelen
- Procedure

Regels

In de regels wordt per bestemming aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er zijn.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden in het plangebied hebben en waar welke aanduidingen gelden.



Uitsnede topografische kaart Providentia en omgeving

2. ALGEMEEN

2.1 Aanleiding

In het moederplan 'Providentia', zoals vastgesteld op 11 oktober 2010, is voor een deel van de instellingsterreinen een uit te werken woongebied bestemming opgenomen.

Er is gewerkt met een uit te werken woongebied bestemming om zo, voor de toekomst, de nodige flexibiliteit in te kunnen bouwen in het gewenste programma.

Momenteel zijn de plannen voor een deel van de uit te werken gebieden dusdanig uitgekristalliseerd dat een verankering in een uitwerkingsplan aan de orde is en ook nodig is om op korte termijn met de bouw te kunnen starten. Met onderhavig uitwerkingsplan wordt dan ook het kader geboden om in de nabije toekomst (planperiode is 10 jaar) omgevingsvergunningen voor het bouwen voor dit gebied te kunnen verlenen om het terrein conform de visie uit het moederplan verder te kunnen ontwikkelen.

De navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

- uniformiteit in opzet, methodiek en aanpak van het bestemmingsplan en standaardisering van de regels, toelichting en verbeelding. Het nieuwe plan sluit zoveel mogelijk aan bij de systematiek van de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Sterksel', 'Kom Leende-Leenderstrijp' en 'Providentia';
- het nieuwe uitwerkingsplan is, binnen de uitwerkingsregels, flexibel van opzet en kan inspelen op de meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen. Het aantal ontheffingsprocedures is hierbij tot een minimum beperkt;
- het nieuwe bestemmingsplan is voor alle gebruikers leesbaar, duidelijk en toetsbaar, alsmede digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar (IMRO 2008);
- verder voldoet het plan aan alle relevante wettelijke vereisten en wensen van de rijksoverheid, provincie Noord-Brabant en gemeente Heeze-Leende.

Verder geldt als algemeen en inhoudelijk uitgangspunt voor onderhavig plan het feit dat het gehele terrein van Providentia in het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' reeds onderzocht is op planologische en milieuhygiënische belemmeringen. Omdat met onderhavig plan de uitwerkingsvoorwaarden uit het moederplan vastgelegd worden, is een uitgebreide nieuwe toetsing aan de planologische en milieuhygiënische belemmeringen niet aan de orde. In voorkomende gevallen wordt dan ook verwezen naar de onderbouwing, zoals deze in het moederplan is opgenomen.

2.2 Plangebied

Providentia ligt in de nabijheid en ten noordoosten van de kern Sterksel. De Albertlaan is de belangrijkste route naar Providentia. Het terrein is in eigendom van de Stichting Kempenhaeghe.

Onderhavig uitwerkingsplan behelst de ontwikkeling van een deel van de uit te werken woongebieden WG-U, WG-U-1 en WG-U-2 (zie de omcirkelde gebieden in de volgende afbeelding). Deze gebieden zijn daarmee tevens de plangrens van onderhavig uitwerkingsplan



Plangebied (omcirkeld aangegeven)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

In het hiervoor beschreven plangebied is één vigerend bestemmingsplan van kracht:

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Providentia	11 oktober 2010	--

3. IN GROTER VERBAND

3.1 Inleiding

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van Providentia worden vastgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid.

De voor onderhavig uitwerkingsplan relevante overheidsplannen worden in de volgende paragrafen toegelicht, en wel in onderstaande volgorde:

- rijksniveau;
- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksniveau

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld¹. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

¹ De vaste Kamercommissie van Infrastructuur en Milieu heeft besloten dat ze de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in behandeling wil nemen (de zogenaamde nahangprocedure). Dit betekent dat nog de komende zes maanden (vanaf 10 mei 2012) niet begonnen kan worden met het doorvoeren van de SVIR.

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig uitwerkingsplan in overeenstemming is met de nationale belangen. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden in acht genomen en waar mogelijk versterkt.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig uitwerkingsplan.

3.2.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerp-stukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe SVIR gepubliceerd.

Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundamenten.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie (met uitzondering van radar).

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen (Barro, eerste aanvulling):

- Rijksvaarwegen;

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging AMvB Ruimte

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen geen gevolgen voor onderhavig plan.

3.2.3 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Afweging Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Een duurzame waterhuishouding is een van de uitgangspunten, waarbij opvang en afvoer van hemelwater centraal staat. Er wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het Waterbeleid 21^e eeuw.

3.3 Provinciaal niveau

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten

West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen. Voor het onderhavige plangebied is provinciaal belang nummer 2 (een multifunctioneel landelijk gebied) en belang 7 (concentratie van verstedelijking) van toepassing.

Belang 2, een multifunctioneel landelijk gebied

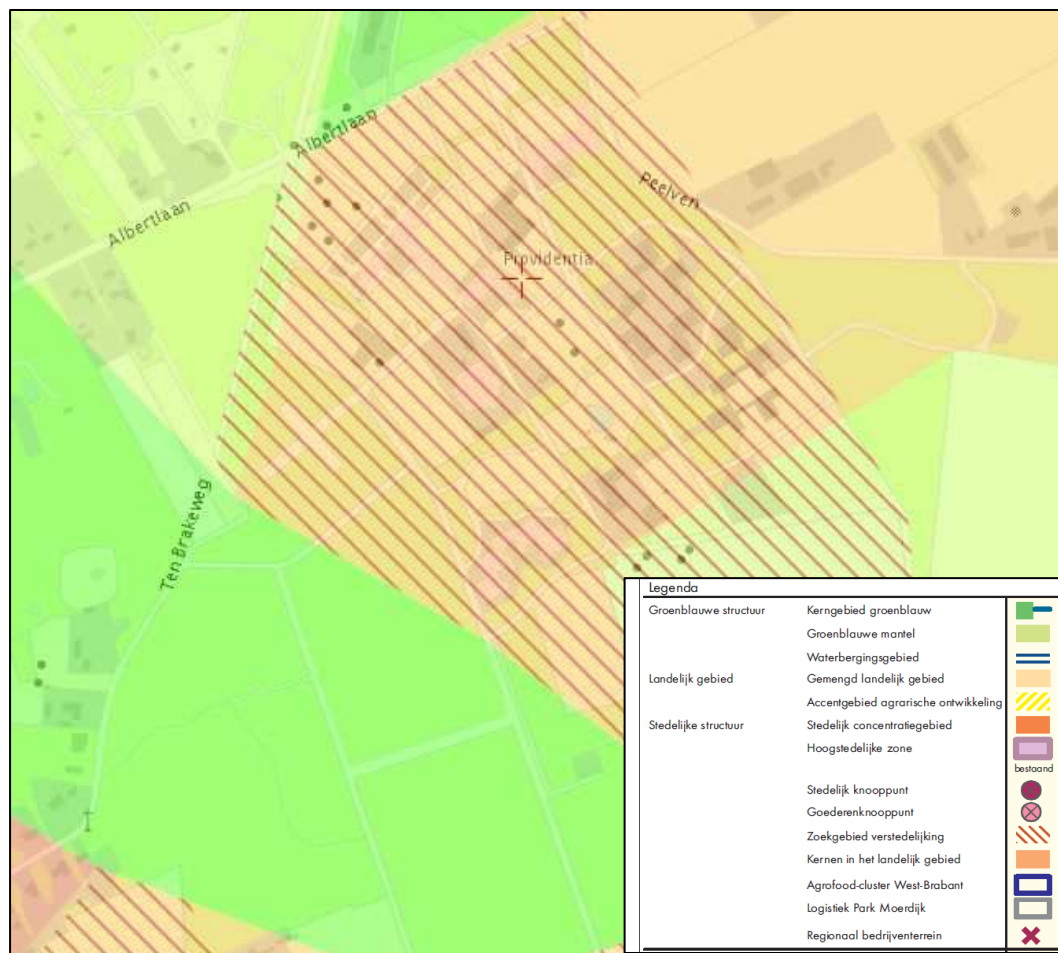
In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelands economie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

Onderhavig plan draagt bij aan deze evenwichtige ontwikkeling van verschillende functies. De leefbaarheid van het landelijk gebied en het nabije dorp Sterksel wordt met dit project ondersteund.

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

Onderhavig plan wordt een afzonderlijk kwalitatief hoogwaardig plan dat geconcentreerd aan de rand van Sterksel wordt ontwikkeld. Het plan sluit aan op het streven van de provincie om met behulp van “nieuw dorps bouwen” (uit het programma “Mooi Brabant”) bij te dragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus, landschapsbouw en leefbaarheid.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied overwegend aangeduid als gemengd landelijk gebied, met een zoekgebied voor verstedelijking. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied, dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In een klein gedeelte van het plangebied (het uiterste westen), zijn gronden aangewezen als deel van de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Afweging Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Onderhavig uitwerkingsplan sluit geheel aan bij de doelstelling om ter plaatse de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen).

Wat betreft de gedeeltelijke ligging in de groenblauwe mantel geldt dat nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel mogelijk zijn, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/ of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Zoals in het moederplan aangegeven, worden natuurwaarden gecompenseerd en is er geen negatief effect op het bodem- en watersysteem te verwachten (verwezen wordt ook naar paragraaf 3.3.2.).

Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen, en daarmee tevens dit uitwerkingsplan, voldoen aan het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.3.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is op 1 juni 2012 in werking getreden. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven als 'Integratie stad en land'. Het plangebied is niet (meer) gelegen binnen de EHS. De EHS is ter plaatse herbegrensd, een en ander zoals besloten door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 5 oktober 2010.

Integratie stad en land

Op basis van de Verordening Ruimte zijn in de gebieden 'Integratie stad en land' stedelijke ontwikkelingen mogelijk, mits deze stedelijke ontwikkeling:

- in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

Daarnaast dient, indien nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, te worden aangetoond op welke wijze rekening wordt gehouden met gemaakte afspraken daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO). De aanwezige harde plancapaciteit van de gemeente dient daarbij betrokken te worden.

Met de reactie op het vooroverleg van het moederplan 'Providentia' heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met het plan, op grond waarvan een nadere onderbouwing op dit punt niet meer noodzakelijk is.

Afweging Verordening Ruimte

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

Zoals in het moederplan aangegeven is een herbegrenzing van de EHS noodzakelijk gebleken. Deze herbegrenzing werd deels gemotiveerd uit de noodzakelijke compensatie van de aantasting van de (voormalige) GHS aan de route naar Sterksel en voor een ander deel uit een wenselijke integratie van stad en land: er wordt een belangrijke landschappelijke kwaliteit toegevoegd door de ontwikkeling van groene kamers met kleine bebouwingselementen, die het plan verankeren in zijn omgeving. De hierna opgenomen kaartjes laten zien dat de herbegrensde EHS een aanzienlijke toename van het oppervlakte impliceert:

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

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

Met onderhavig uitwerkingsplan blijft bovenstaande van kracht en ongewijzigd.

Inzake het aantal nieuwe woningen en overeenstemming hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.5.1. Hieruit blijken geen belemmeringen.

De voorziene ontwikkelingen, en daarmee tevens dit uitwerkingsplan, voldoen derhalve aan het beleid in de Verordening Ruimte.



Situatie 2009



Herbegrensde EHS

3.3.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (vastgesteld 22 december 2009) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitvoering van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien zal het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. Als uitgangspunt wordt hierbij de voortzetting en uitvoering van bestaande afspraken gehanteerd, voor zover dat mogelijk is binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Daarnaast wordt onder andere meer aandacht besteed aan cultuurhistorie, aardkundige en archeologische waarden, recreatie en biodiversiteit, ook buiten de EHS.

Afweging provinciaal waterplan

In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Een duurzame waterhuishouding is een van de uitgangspunten, waarbij opvang en afvoer van hemelwater centraal staat. Bij het uitwerken van het plan wordt daarbij rekening gehouden met de beleidsdoelstellingen vanuit provinciaal niveau.

3.4 Regionaal niveau

3.4.1 Woonvisie regio Eindhoven

De regioraad heeft op 28 juni 2012 de regionale woonvisie voor de regio Eindhoven vastgesteld.

Hierin is gekozen voor drie belangrijke regionale woonthema's:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Er zijn twee randvoorwaarden benoemd die centraal staan bij het uitwerken van de drie uitdagingen:

Identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen

De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. In essentie bestaat deze uit een spreiding en menging van stad en landschap: steden en dorpen zijn overal, maar tegelijkertijd is het landschap altijd binnen handbereik. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit.

Nieuwe manier van werken is noodzakelijk

Door de demografische ontwikkelingen en de gevolgen van de economische crisis is er sprake van een structurele vraagverandering op de woningmarkt. Daarom zal op een andere manier gekeken moeten worden naar dezelfde opgaven en is een nieuwe manier van werken noodzakelijk. Een manier van werken die uitgaat van de specifieke identiteit van deze regio en de gemeenten hierbinnen.

De Regioraad heeft op 17 december 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (RWP) vastgesteld. In het programma is opgenomen hoeveel (sociale en vrije sector)woningen de 21 regiogemeenten in tien jaar tijd gaan toevoegen aan de woningvoorraad. Het gaat hierbij om een netto taakstelling die per subregio is vastgesteld: Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel.

In het verleden was een regionaal woningbouwprogramma een optelsom van gemeentelijke ambities. Maar bij het nieuwe RWP is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen.

Afweging Regionale Woonvisie

Voor een afweging van het regionale woonbeleid wordt hier verwezen naar het kopje 'Afweging Woonvisie 'Regie op Wonen''.

3.5 Gemeentelijk niveau

3.5.1 Woonvisie 'Regie op Wonen'

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

De aan deze woonvisie ten grondslag liggende kwalitatieve doelen zijn:

- een zodanig bouwprogramma dat het bevolkingsomvang van de gemeente niet verder terugloopt (bouwen voor migratiesaldo nul);
- het realiseren van een zodanig bouwprogramma dat de doelgroepen van het woonbeleid (ouderen, lage inkomensgroepen, starters en gehandicapten) een reële kans hebben binnen Heeze-Leende een geschikte woning te vinden.

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

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

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

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

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

Voor het plan betekent dit dat het in het totaalplan opgenomen contingent van 240 woningen niet ten laste komt van gemeentelijk of regionaal contingent, doch als

rechtstreeks door de provincie toegekend woningbouwcontingent mag worden beschouwd.

Afweging Woonvisie 'Regie op Wonen'

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt voldaan aan de beoogde fasering van het totaalplan (zie ook paragraaf 7.2) en wordt binnen de gestelde woningbouwaantallen gebleven. De conclusie dat het plan niet ten laste komt van gemeentelijk of regionale contingenten blijft hiermee overeind.

3.5.2 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Heeze-Leende, zoals vastgelegd in de nota 'De sgonste parels' van 2004-2007 is van toepassing op de planontwikkeling van Providentia. Daar waar regels uit de welstandsnota zouden conflicteren met het beeldkwaliteitplan voor Providentia² (zie ook afzonderlijke bijlage) is de specifieke regel van het beeldkwaliteitplan heersend over de algemene regel van het welstandsbeleid.

Afweging welstandsbeleid

Providentia wordt in zijn geheel beschouwd als bijzonder welstandsgebied (niveau 1) met een hoog ambitieniveau.

Op 30 maart 2010 heeft een collegiaal overleg tussen welstandscommissie en stedenbouwkundige plaatsgevonden. De welstandscommissie kan zich vinden in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

Door de gemeente is in nauw overleg met Kempenhaeghe een supervisor aangesteld, die de ruimtelijke kwaliteit van het planproces voor Providentia bewaakt.

Ruimtelijk relevante bepalingen uit het beeldkwaliteitplan zijn overgenomen in de planregels. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

3.5.3 IDOP Sterksel

Het Integraal Dorps Ontwikkelings Plan (IDOP) Sterksel geeft een heldere visie op de gewenste ontwikkeling van het dorp Sterksel.

Afweging IDOP Sterksel

Op zichzelf is het IDOP geen randvoorwaarde of uitgangspunt voor Providentia. Er ligt wel een stellig uitgangspunt om de functionaliteit van Sterksel en van Providentia zodanig op elkaar af te stemmen dat zij elkaar versterken en completeren. Onderhavig plan draagt hier aan bij.

² Welmers Burg Stedenbouw, Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1, d.d. 31 maart 2010

4. FUNCTIONELE ANALYSE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de functies in het gebied geanalyseerd. Hierbij wordt (kort) ingegaan op de functionele waarde van het Providentia-terrein en wordt de aanleiding voor de beoogde ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van het terrein.

4.2 Providentia

Huidig gebruik Providentia-terrein

In het zuidoosten van de gemeente Heeze–Leende, nabij de kern Sterksel, ligt Providentia. Providentia is een woon- en werkgemeenschap voor mensen met epilepsie. Providentia maakt onderdeel uit van de Stichting Kempenhaeghe, een gespecialiseerd centrum voor epilepsie en slaapstoornissen.

Het huidige Providentia bestaat uit een leefgemeenschap van ongeveer 200 epilepsiepatiënten. Zij wonen en werken in paviljoenachtige gebouwen die verspreid zijn over het terrein. Deze paviljoens voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen die aan het wonen voor specifieke doelgroepen gesteld worden en zullen dan ook worden gesloopt.

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

- Het kloostercomplex met daarin een 'winkelstraat', waarin diverse kleine winkeltjes, zoals een kapsalon en tevens medische voorzieningen, uitsluitend bestemd voor gebruik door de cliënten van Providentia. Ook is in het kloostergebouw een kinderdagverblijf gevestigd. Voor een deel staat het kloostergebouw leeg.
- Aansluitend aan het kloostercomplex staat een kapel, geschikt voor religieuze en ook voor culturele doeleinden.
- Aansluitend aan het kloostergebouw staat een gebouwencomplex dat qua bouwstijl goed aansluit bij het klooster, met daarin voorzieningen waar de bewoners van Providentia elkaar en buitenstaanders/ passanten kunnen ontmoeten (restaurant, café, zalen).
- Nabij het kloostercomplex staat de galerie, een plek waar kunstenaars en cliënten gezamenlijk werken en waar exposities van hoog niveau worden georganiseerd.
- Op het terrein staat verder een gebouw, met daarin een hoogwaardige uitrusting voor paramedische functies (fysiotherapie, ergotherapie, logopedie, etc.).

- Ook is op het terrein een boerderij aanwezig; een gebouw uit de jaren '30 waarin een kinderboerderij is gevestigd.
- Ook is nog een schoolgebouw aanwezig dat momenteel in gebruik is als activiteitscentrum.
- Voorlopig worden diverse ruimten (alsmede tijdelijke noodlokalen) gebruikt door de school De Berkenschutse.
- Specifiek is de aanwezigheid van een kleine begraafplaats.
- Nabij de entree van Providentia is een terreingedeelte in gebruik als heemtuin.
- Over het terrein loopt een langzaam verkeersroute (SRE knooppuntfietsroute).

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

Aanleiding omgekeerde integratie en doelstelling ontwikkeling

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 mensen met een verstandelijke beperking in kleinschalige woonvoorzieningen in de omliggende dorpen gaan wonen.

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

Met het vertrek van bewoners naar de dorpen dreigde vereenzaming voor de achterblijvende groep. Ook leidde dit vertrek tot een ernstig functieverlies van het terrein. De 'monumentale' gebouwen (klooster, kapel, boerderij) verliezen steeds meer hun functie. Ook de woongebouwen/ paviljoens op het terrein verliezen steeds meer hun functie. De landschappelijke kwaliteiten van het grondgebied van ongeveer 75 hectare is hierbij ook in verval geraakt.

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

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

In deze gedachte van omgekeerde integratie wordt er naar gestreefd een groep nieuwe bewoners van een redelijke omvang (substantieel groter dan de huidige populatie) op Providentia te huisvesten. Voor de aanwezige bewoners is dit een

hoogst interessant gegeven, eigenlijk een absolute noodzaak. Voor nieuwe bewoners kan dit een bijzonder woonmilieu opleveren. Met oude en nieuwe bewoners samen kan dit leiden tot een met Sterksel samenhangend geheel.

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

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

In deze ontwikkeling heeft steeds een goed overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden.

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

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

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

Het Masterplan is daarna verder uitgewerkt en heeft onder andere tot een Handboek Providentia geleid (juni 2012), dat een leidraad vormt voor de ontwikkeling van het plan voor alle betrokken partijen. Ruimtelijke relevante onderdelen uit dit Handboek zijn in onderhavig uitwerkingsplan opgenomen.

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

De provincie geeft aan dat het van groot belang is dat dit plan voor Providentia tot ontwikkeling komt. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de ontwikkeling van het plan mede gefundeerd kan worden op provinciaal beleid in ontwikkeling inzake integratie stad – land. Onderhavig uitwerkingsplan geeft invulling aan een gewenste ontwikkeling van de woonzorggebieden en schept een kader voor vergunningverlening.

5. RUIMTELIJKE ANALYSE

In dit hoofdstuk vindt de ruimtelijke analyse van het bestaande terrein plaats. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke karakteristieken van het Providentia-terrein en waar nodig op de specifieke kenmerken van onderhavig plangebied. In hoofdstuk 7 worden de uitgangspunten van het onderhavige uitwerkingsplan beschreven.

5.1 Algemene ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

5.2 Landschappelijke basisstructuur

De landschappelijk ruimtelijke structuur is geanalyseerd, met als conclusie dat er een hoogst interessant patroon van beboste gebieden met daartussen open ruimten (groene kamers) is ontstaan.

Het kloosterensemble en de groene kamers hangen nauw met elkaar samen.

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

Voor onderhavig uitwerkingsplan geldt als uitgangspunt dat minimaal 20% van de gronden wordt ingericht als bosgebied.

5.3 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke kwaliteiten algemeen

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

- Kenmerkend zijn de grote lanen in de omgeving van Sterksel; met name de Albertlaan is zeer bepalend.
- Het klooster en de kapel (gemeentelijk monument) en de daarmee samenhangende gebouwencomplexen (ontmoetingsruimte, boerderij en later toegevoegd de galerie) staan op een eigenzinnige manier aan de Albertlaan.
- Rondom het gebouwencomplex is er een fraaie opeenvolging van open ruimtes aanwezig. Deze open ruimtes zijn als het ware groene kamers in het bos.
- Er is sprake van een kenmerkende afwisseling tussen bos en groene kamers. Deze opbouw maakt het gebied hoogst interessant. Het bos bestaat uit overwegend jong ontginningsbos, veelal (monotoon) dennenbos.
- Het meest waardevol is het fraaie ensemble van de oudere gebouwen, de groene kamers, de lanen en het bos.
- Nabij het kloostercomplex ligt een kleine, landschappelijk zeer fraaie begraafplaats (onder andere Brits monumentaal oorlogskerkhof).

De gebouwen/ paviljoens voor cliënten van Providentia bieden geen woonkwaliteiten van deze tijd en hebben geen enkele architectonische waarde. In de algemene planvorming is sloop van deze gebouwen uitgangspunt.



Karakteristiek Providentia (bron: bestemmingsplan 'Providentia')

Aanwezige bebouwing in onderhavig plangebied

De nog aanwezige bebouwing in het plangebied, zoals enkele zorgpaviljoens en gebouwen voor dagbesteding, worden gesloopt.

In het plangebied is geen ruimtelijk relevante, danwel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig die behoudenswaardig is.

In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet van het plan. Hierin is uitdrukkelijk rekening gehouden met de bestaande overige ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied.

5.4 Waarden

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Cultuurhistorie heeft betrekking op de erfenis uit het verleden, op alles wat in een bepaald gebied is overgebleven en te maken heeft met de bewonings- en gebruiksgeschiedenis van dat gebied. Cultuurhistorie heeft ook betrekking op de samenhang tussen de elementen en patronen.

In deze tijd van algemene, grote ruimtelijk-functionele veranderingen is het belangrijk om waar mogelijk de (cultuur)historische structuur en bebouwing te behouden en eventueel te versterken. De (cultuur)historie van Providentia is dan ook het beschermen waard.

Cultuurhistorische waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische elementen aangegeven. De Albertlaan en Ten Brakeweg zijn als lijnelementen aangegeven met een hoge of redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het voormalige klooster is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het klooster met kapel werd gebouwd nadat plannen voor de realisering van een tuinstad door de N.V. De Heerlijkheid Sterksel geen doorgang meer vonden. De huidige Albertlaan is een restant van de lanenstructuur die toen al gedeeltelijk aangelegd was. De huidige woningen aan de Albertlaan zijn maar een bescheiden afspiegeling van de woningen die hier indertijd gepland waren.

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

Als gevolg van onderhavig uitwerkingsplan wordt aan de ligging van de lijnelementen niets gewijzigd en ook het monumentale klooster blijft als zodanig behouden.

Archeologische waarden

In het kader van het moederplan 'Providentia' is, vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse, door RAAP Archeologisch Adviesbureau het gehele gebied onderworpen aan een archeologisch onderzoek.

Dit onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Providentia te Sterksel, Archeologisch vooronderzoek, een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek' RAAP Archeologisch Adviesbureau, augustus 2008 en aanvullend een karterend booronderzoek.

Uit het onderzoek zijn geen belemmeringen gebleken. Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

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

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

De aanwezigheid van grafheuvels kan echter niet worden uitgesloten. Aanbevolen wordt om dergelijke heuvels op te sporen door middel van een extensieve archeologische begeleiding;

toekomstige bouwputten worden na aanleg geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische sporen.

Om nader inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid van vindplaatsen jager-verzamelaars wordt aanbevolen in de betreffende zones vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uit te laten voeren. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het inrichtingsplan rekening te houden met de oude historisch- geografische structuur.

De aanbevolen vervolgonderzoeken zijn inmiddels in gang gezet. Uit voorlopige resultaten blijkt dat op de ontwikkelingslocatie Providentia geen archeologisch waardevolle objecten worden aangetroffen.

De resultaten van de vervolgonderzoeken zullen worden betrokken bij de uiteindelijke verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

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

Het door RAAP in opdracht van Kempenhaeghe uitgevoerde archeologisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende bevindingen en conclusies dienen goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. In het geval van Providentia is de conclusie van het bevoegd gezag dat op bepaalde delen van het gebied de kans niet helemaal uitgesloten kan worden dat er archeologische resten aanwezig zullen zijn. Voor deze gebiedsdelen is daarom de verplichting opgelegd van extensieve archeologische begeleiding bij uitvoering van genoemde (grond)werkzaamheden.

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

Conclusies

In onderhavig uitwerkingsplan is geen specifieke archeologische regeling noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt, voor de daartoe betreffende locaties, vastgelegd dat extensieve archeologische begeleiding bij uitvoering van genoemde (grond)werkzaamheden plaats moet vinden.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportage wordt hier verwezen naar de onderzoeken, zoals deze bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6. TECHNISCHE ASPECTEN/ DUURZAME STEDENBOUW

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de technische aspecten en de aspecten van duurzame stedenbouw die voor het uitwerkingsplan relevant zijn, met name:

- milieuhygiënische aspecten;
- water;
- verkeer;
- leidingen, straalzenders e.d.

6.2 Milieuhygiënische aspecten

6.2.1 Bodemhygiëne

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein reeds een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken.

Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

Ingenieursbureau DHV BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, weergegeven in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Providentia te Sterksel', DHV BV, april 2008. Dit onderzoek is, gezien de gelijkblijvende bebouwings- en gebruikssituatie, nog actueel.

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

- *Onverdacht terreindeel*

Met betrekking tot het grondwater kan geconcludeerd worden dat er sprake is van, ten opzichte van de streefwaarde, verhoogde concentraties cadmium, zink, chroom, koper, nikkel en naftaleen. Tevens wordt in peilbuis 77 de tussenwaarde voor de concentratie cadmium overschreden. De concentratie van de overige in het grondwater onderzochte stoffen overschrijdt de streefwaarde niet. Deze aangetoonde concentraties zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionaal voorkomende achtergrondgehalten en geven daarom geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek.

Uit de toetsing van de analyseresultaten van de grondmonsters blijkt dat de bovengrond ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten minerale olie en PAK 10 VROM bevat (monsters MM3 t/m MM6). Plaatselijk (MM4) bevat de bovengrond ten opzichte van de tussenwaarde verhoogde gehalten chroom en koper. De overige monsters bevatten geen concentraties van de onderzochte stoffen in een gehalte boven de streefwaarde. Echter de matig

verhoogde gehalten koper en chroom in MM4 geven aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging te bepalen.

- *Verdachte terreindelen*

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

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportage wordt hier verwezen naar het onderzoek, zoals dit bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar is.

6.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is het volgende gesteld inzake wegverkeerslawaaï:

Burgemeester en Wethouders zullen het woongebied van Providentia, inclusief het aangrenzende deel van de Albertlaan tot bebouwde kom verklaren. In samenhang hiermee zal voor deze gehele bebouwde kom een verkeersmaatregel genomen worden, inhoudende de vaststelling van een 30 km zone. Dit geldt ook voor de overige wegen in het gebied Providentia.

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

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

Industrielawaai

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober) is voor het gehele terrein reeds een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten van de omliggende veehouderijen. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

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

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

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

Conclusie

Vanuit geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken, zoals die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.2.3 Hinderzones bedrijven

Agrarische bedrijvigheid

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein reeds een onderzoek uitgevoerd naar de geureffecten van omliggende veehouderijen op het plan. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

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

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

Onderzocht is waar de geurcontouren van de omliggende bedrijven zijn gelegen en wat voor gevolgen deze contouren hebben voor de leefkwaliteit in het plangebied. Uit het onderzoek van het SRE valt te concluderen dat het plangebied Providentia gedeeltelijk is gelegen binnen de 3 ouE/m³-contour van een tweetal veehouderijen. Deze zijn gelegen aan Peelven 4 en Turfven 1. Voor de bedrijven aan Peelven 3 en Peelven 4 geldt tevens dat de vaste afstand van 100 meter het grondgebied gedeeltelijk overlappen.

Binnen de contouren van de bedrijven aan Peelven 3 en Peelven 4 worden de bestemmingsplangrenzen niet opgerekt. Daar bestaande paviljoens binnen deze contouren worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw, is een toets op de omgekeerde werking niet noodzakelijk. De belangen van de bedrijven worden namelijk niet geschaad. Dit is wel het geval als de nieuwbouw opschuift in de richting van deze hinderbronnen.

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

De geurcontouren zijn op de verbeelding aangegeven. De meest oostelijk op de verbeelding aangegeven grens valt overigens niet samen met de geurcontour, maar is de door het SRE uitgerekende contour die is bepaald op basis van de bestaande rechten van de al aanwezige bebouwing van Providentia in relatie tot de in de omgeving hiervan aanwezige veehouderijen.

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

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

Conclusie

De betreffende geurcontouren zijn niet gelegen binnen het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan en vormen derhalve geen belemmering. Er is verder geen sprake van nieuwbouw die dicht bij de bedrijven komt te liggen dan in de bestaande situatie/ gebouwen het geval is.

Vanuit het aspect geuronderzoek zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken, zoals die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.2.4 Luchtkwaliteit

Toets Wet luchtkwaliteit/ Besluit NIBM

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3%-grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg
	3%-grens
Woningen (maximaal)	1.500

Tabel Regeling NIBM

Met onderhavig plan wordt de bouw van maximaal 10 woningen en maximaal 74 cliëntenplaatsen in enkele woonzorgebouwen mogelijk gemaakt. Op kleine schaal zijn bijbehorende kantoorvoorzieningen aanwezig. Het plan Providentia wordt via één weg, de Albertlaan, ontsloten. De woningbouw, die met het plan mogelijk wordt gemaakt, is te beschouwen als de bouw van minder dan 1.500 woningen die via één weg ontsloten worden.

Het plan voldoet aan de getalsmatige grens waar beneden sprake is van een 'niet in betekende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging (indien het aantal verkeersbewegingen gegenereerd door 1.500 woningen wordt afgezet tegen het maximaal toegestane aantal (markt)-woningen en bijbehorende functies). De ontwikkelingen die met het uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt, dragen 'niet in betekende

mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het uitwerkingsplan kan daarom worden vastgesteld zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Fijnstof omliggende veehouderijen

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit als gevolg van omliggende veehouderijen. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

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

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

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

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken, zoals die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.2.5 Externe veiligheid

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Voor onderhavige uitwerkingslocaties kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het moederplan:

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

Het door DHV uitgevoerde onderzoek toont aan dat voor de herontwikkeling van Providentia in het kader van externe veiligheid geen risicobronnen aanwezig zijn, die de uitvoering van de plannen in de weg staan.

Omdat ook woningen voor minder zelfredzame mensen worden gerealiseerd, adviseert DHV om de regionale brandweer bij de planvorming te betrekken.

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

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Waar nodig zal de regionale brandweer om advies wordt gevraagd bij de bouwtechnische uitwerking van de woningen voor verminderd zelfredzame personen.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken, zoals die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.3 Flora en fauna

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein een onderzoek uitgevoerd naar aanwezige flora en fauna. De resultaten, zoals beschreven in het moederplan, zijn hierna integraal overgenomen:

Onderzoek natuurwaarden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toets van ontwikkelingen aan natuurwaarden

In aansluiting op het onderzoek naar natuurwaarden heeft Nieuwland (in het kader van de Flora en faunawet) de voorgestane ontwikkelingen in het project Providentia getoetst aan de aangetroffen natuurwaarden. Deze toetsing is opgenomen in het rapport 'Providentia – terrein te Sterksel, Herinrichting Providentia –terrein in relatie tot Groene Hoofdstructuur en beschermde natuurwaarden', Nieuwland, juni 2008.

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

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

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

Er wordt door Nieuwland een reeks aanbevelingen gedaan over verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels, over aanvliegroutes en beplanting en verlichting. Ook worden aanbevelingen gedaan voor het voortzetten en verbeteren van natuurlijk beheer en er wordt aanbevolen bij de natuurontwikkeling een gebiedseigen ontwikkeling te volgen.

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

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

Aanvullende toets naar aanleiding van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Providentia'

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

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

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

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

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Bij het opstellen van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de gemaakte aanbevelingen. Kap van bomen en struiken zal plaatsvinden buiten het broedvogelseizoen.

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

De aanbevelingen worden overgenomen in het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan.

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

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken zoals, die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.4 Waterhuishouding en riolering

In het kader van het moederplan 'Providentia' (vastgesteld d.d. 11 oktober 2010) is voor het gehele terrein de watertoets doorlopen en is een waterparagraaf opgesteld. De resultaten, zoals beschreven in het moederplan, zijn hierna voor wat betreft de relevante tekstpassages overgenomen:

Door ingenieursbureau DHV is de watertoets doorlopen: Watertoets Providentia, 22 maart 2010 (versie 3). Het doorlopen van de watertoets is een van de onderdelen bij een herziening van het bestemmingsplan. De waterparagraaf is het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde herontwikkeling van Providentia. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van de uitbreiding. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de twee waterbeheerders in het plangebied, te weten gemeente Heeze-Leende en waterschap De Dommel, zijn hierin meegenomen.

Daarnaast hebben beide waterbeheerders gelegenheid gekregen om de watertoets te beoordelen; de gemaakte opmerkingen zijn in het watertoetsdocument verwerkt.

Huidige situatie

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

De hoogteligging van het plangebied varieert van NAP +25,6 meter in het zuiden tot NAP +26,5 meter in het westen van het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich volgens de grondwatergegevens van TNO op circa 1,5 meter beneden maaiveld. Tijdens uitgevoerd bodemonderzoek zijn echter ook grondwaterstanden gemeten tot minder dan 0,7 meter onder maaiveld. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de ondergrond tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld goed is. Ondiepe infiltratie van regenwater in het plangebied lijkt dan ook goed mogelijk. Echter uit het bodemonderzoek blijkt dat een verontreiniging aanwezig is in het plangebied; bij infiltratie van het regenwater bestaat de mogelijkheid dat deze verontreiniging verspreid wordt.

Het rioleringsstelsel op Providentia bestaat uit een gemengd stelsel en is in eigen beheer. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater afkomstig van de verhardingen in één stelsel wordt ingezameld. De gemeente Heeze-Leende heeft het gemaal van Providentia in beheer en onderhoud overgenomen, omdat zij op dit gemaal een camping en 15 woningen hebben aangesloten.

Toekomstige situatie

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

Om te bepalen wat de benodigde berging is in een bepaald gebied, heeft het waterschap het HNO-beleid (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) ontwikkeld. Op basis van deze tool is de benodigde berging in het gebied bepaald op 2.266 m³; met andere woorden: er moet 2.266 m³ water worden opgevangen in het plangebied. In extreme situaties moet een bui T=100 kunnen worden opgevangen, hetgeen op basis van de HNO-tool overeenkomt met 3.060 m³. De volgende bergingsmethoden zijn mogelijk:

- Wadi; dit is een soort natuurlijke vijver die het opgevangen regenwater filtert en vertraagd infiltreert. Een wadi is niet permanent watervoerend. Uitgaande van een wadi van 0,5 meter diep en een waking van 10 cm, is voor het bergen van T=10 een oppervlak benodigd van 3.777 m². In extreme situaties mag de berging verder gevuld worden om de benodigde berging van T=100 te bereiken. Het beschikbaar volume in de wadi is ruim voldoende voor de benodigde 3.777 m³. Vanwege de grote hoeveelheid open groene ruimte (83.420 m²) in het gebied leidt dit niet tot problemen. Wel dient bij de aanleg van

een wadi goed over de veiligheidsmaatregelen gedacht te worden, om zo gevaarlijke situatie voor de cliënten van Providentia te voorkomen.

- IT-riolering; dit is een rioolbuis waarin het water zowel afgevoerd als geïnfilterd wordt. De gemiddelde grondwaterstand dient echter lager dan 2 meter beneden maaiveld te zijn, anders kan het riool vollopen waardoor de berging afneemt.

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

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

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

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

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

Conclusie

Vanuit het aspect waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Bij het inrichten van het waterhuishoudkundig systeem in het uitwerkingsgebied wordt aangesloten bij het gestelde in de goedgekeurde waterparagraaf.

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

In het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte voor Providentia (opgesteld door de gemeente Heeze-Leende en RA Infra) zijn diverse civieltechnische eisen opgenomen ten aanzien van de aan te leggen riolering. Hieraan wordt voldaan aan de hand van een door de ontwikkelende partij op te stellen rioleringsplan.

Het waterschap wordt in het kader van onderhavige procedure nogmaals om advies gevraagd.

Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar de onderzoeken zoals die bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar zijn.

6.5 Verkeer

Ontsluiting en weginrichting

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

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

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

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

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

Voorgesteld is de relatie via de Ten Brakeweg uit te voeren als een eenvoudige landweg die wordt afgesloten voor auto's en dus slechts een beperkte functie heeft

voor langzaam verkeer. Tegelijkertijd kan de Ten Brakeweg ook als calamiteitenroute dienen, voor het geval er via de Albertlaan een blokkade zou zijn.

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

De afbeelding 'ontsluitingsstructuur' schetst het volgende beeld:

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

Binnen het totaalplan wordt een eenvoudige structuur voorgesteld:

- In de Albertlaan wordt de entreeplek gemarkeerd met een ruime (landschappelijk vormgegeven) rotonde.
- Vanaf de rotonde leidt een hoofdroute het gebied 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 gebied en door het bos lopen meerdere fietsroutes en wandelpaden.

Het plangebied verkrijgt een inrichting waarin veiligheid centraal staat. De wijze waarop dit dient te geschieden is uiteengezet in het beeldkwaliteitplan en de opgestelde randvoorwaarden inzake inrichting van de openbare ruimte.

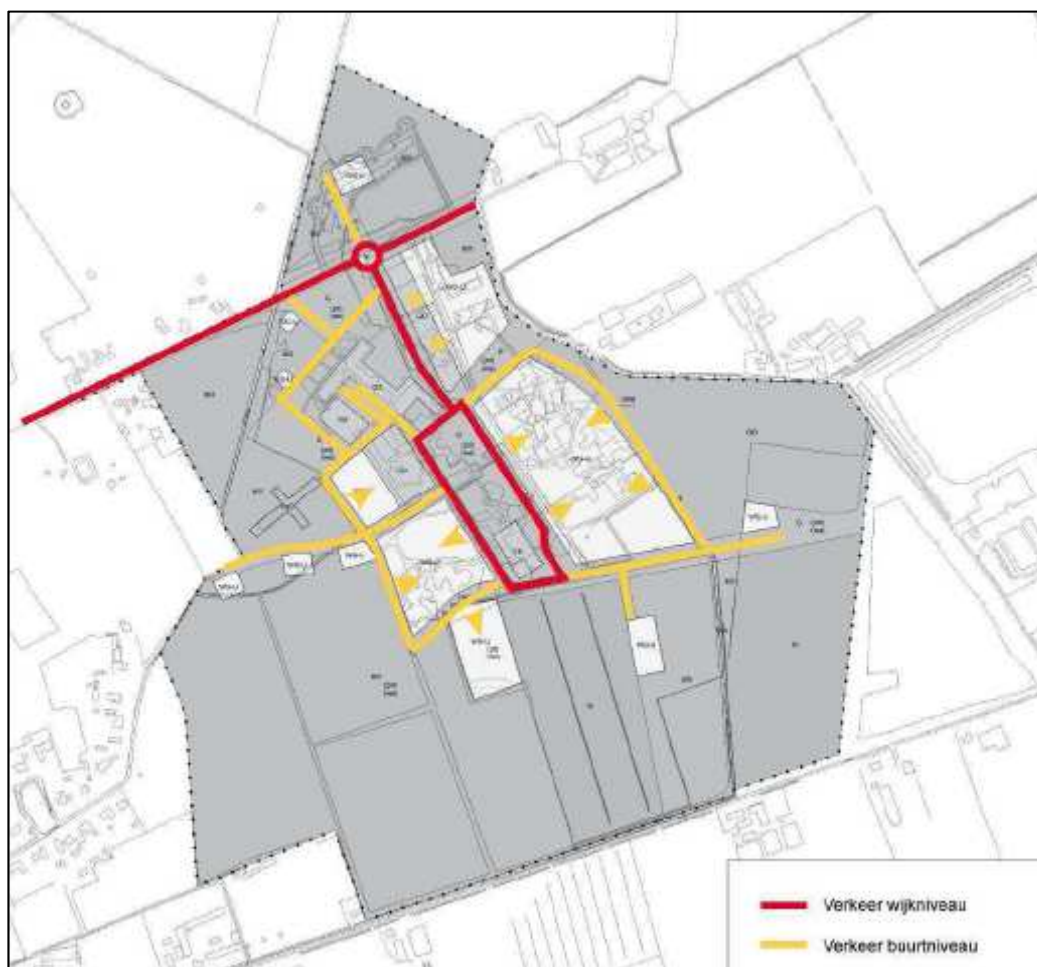
Aandachtspunten hierin zijn:

- Herkenbare en veilige routes voor alle bewoners.
- Goede en veilige, via langzaam verkeersroutes bereikbare centrale voorzieningen.
- Terrein is woonerf (langzaam verkeer heeft altijd voorrang op gemotoriseerd verkeer).
- De opbouw van het profiel van de wegen matigt snelheid.
- Geen trottoirs.

Het plangebied verkrijgt daarnaast vooral ook een landschappelijke inrichting. Dit betekent dat de wegen die hier worden gerealiseerd niet de standaardprofielen van

een willekeurige nieuwbouwwijk krijgen, maar meer een vanuit de veiligheid en het landschap beredeneerde opbouw. Deze is verwant aan de huidige situatie en ook verwant aan de boswijk in Sterksel.

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



Ontsluitingsstructuur

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

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

Parkeren

Het parkeren wordt los gelegd van de (hoofd)wegenstructuur en wordt opgelost op eigen erven of in groen vormgegeven clusters (haag rondom parkeerplaats) tussen de wooneenheden.

De aantallen parkeervoorzieningen zijn volgens de richtlijnen van het ASVV2004 en de gemeentelijke randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte berekend en uitgevoerd:

- Woning/ appartement duur segment: 2,1 parkeerplaats per woning. Hiervan dienen 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,1 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.
- Woning/ appartement midden segment: 1,85 parkeerplaats per woning. Hiervan dienen 1,0 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,85 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.
- Woning/ appartement goedkoop segment: 1,55 parkeerplaats per woning. Hiervan dienen 1,55 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.
- Voorzieningen: 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- Zorgvoorzieningen: 0,45 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hiervan dienen maximaal 0,45 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.
- Zorgpraktijken: 1,75 parkeerplaatsen per behandelkamer met een minimum van 3,0 parkeerplaatsen per praktijk.

In het kader van de in onderhavig uitwerkingsplan te realiseren marktwoningen geldt dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden, conform de hiervoor genoemde parkeernormen.

Inzake de woonzorggebouwen geldt een parkeernorm van 0,45 parkeerplaats per wooneenheid. De benodigde parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk gerealiseerd en waar mogelijk op eigen terrein.

Bij de concrete uitwerking van de parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met de bijzondere bevolkingsgroep die zich in het gebied vestigt. Bij publieke voorzieningen, welke overigens niet in deze eerste fase voorzien zijn, wordt minimaal 5% van de parkeerplaatsen ingericht als gehandicaptenparkeerplaats. Deze plaatsen worden zo dicht mogelijk bij de ingang van de gebouwen gerealiseerd met een maximale loopafstand van 100 meter.

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

6.6 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen die voorzien dienen te worden van een planologische beschermingszone.

7. PLAN

7.1 Inleiding

Zoals uiteengezet in het moederplan 'Providentia' heeft de Stichting Kempenhaeghe ervoor gekozen om zijn huidige functie op Providentia voort te zetten, Providentia van nieuwe impulsen te voorzien, het gesignaleerde leefbaarheidprobleem aan te pakken en aan het monumentale klooster en het bijbehorende 'landgoed' een duurzame toekomst te geven. In dit hoofdstuk worden (nogmaals) de diverse uitgangspunten voor het plan aangehaald en vindt in de paragrafen 7.3 en 7.4 de concrete beschrijving van de uit te werken gebieden plaats.

7.2 Algemene uitgangspunten totaalplan

Algemene maatschappelijke uitgangspunten

Het centrale doel van de herontwikkeling van Providentia is om 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, respect voor de beperkte medemens, aandacht voor de natuur, voor landschap, voor duurzaamheid.

Voor het planconcept impliceert deze maatschappelijke doelstelling enkele uitgangspunten:

- Er is sprake zijn van een woonvorm, waarin cliënten van Providentia en nieuwe bewoners in een zekere mate gemengd zullen wonen.
- Er is een ruimtelijk concept ontwikkeld waarin - vanwege de ruimtelijke structuur - zich kansen op ontmoeting en op betrokkenheid voordoen. Dit betekent dat er sprake is zijn van duidelijke plekken en van een betrokkenheid van woningen en buurtjes op deze plekken.
- Het plan is redelijk compact om daarmee betrokkenheid te bevorderen, echter niet zo compact dat je elkaar niet meer kunt ontlopen.
- Providentia kent momenteel een reeks kleinschalige voorzieningen (kapel, medische voorzieningen, sportzaal, galerie, horeca, kleine winkeltjes, fietsenmaker, school, kinderopvang, boerderij, etc.). Handhaving van deze voorzieningen en waar mogelijk een verdere uitbouw is van belang voor de levendigheid in het

plan en voor de beleving van de cliënten van Providentia en ook voor de nieuwe bewoners.

- Bij de uitbouw van de voorzieningen en vormen van werkgelegenheid staat de dorpse, landelijke kleinschaligheid voorop.

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 cliënten en anderen een gezamenlijke leefgemeenschap gaan vormen. Dit is echter beslist geen gesloten eenheid. Er worden zoveel mogelijk relaties naar de omgeving gelegd:

- Met Sterksel wordt een twee - eenheid (een duo dorp) nagestreefd. Met name op het sociale vlak kunnen beide veel voor elkaar betekenen. Op het functionele vlak wordt ernaar gestreefd dat functies elkaar zullen aanvullen. Voorbeelden hiervan zijn de school en de winkel in Sterksel enerzijds en de medische / zorgvoorzieningen op Providentia anderzijds.
- Er wordt niet een gesloten dorp voorgesteld, maar er wordt een vanzelfsprekende interactie met de omgeving nagestreefd. Bestaande woningen, recreatiebedrijf en boerenbedrijven moeten zich op een vanzelfsprekende manier verhouden tot Providentia. Tezamen met wandelmogelijkheden, sportvoorzieningen, etc. op Providentia kunnen zij voor een interessante leefomgeving zorgen.
- Providentia kan een positieve invloed hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving. De leefgemeenschap Providentia wordt niet opgezet als een elitaire gemeenschap of een typische ouderengemeenschap. Integendeel, er zal plaats zijn voor jong en oud, voor rijk en arm. Dat hier naar alle waarschijnlijkheid een relatief groot aantal ouderen gaat wonen spreekt voor zich, gelet op de ligging en gelet op de medische infrastructuur. Het wordt echter niet een expliciet ouderendorp, het wordt ook geen zorginstituut (hoewel de aanwezige zorg uitstekend benut kan worden). Het wordt een open leefgemeenschap.

Het marktonderzoek dat Motivaction³ heeft uitgevoerd geeft aan dat er een duidelijke belangstelling van nieuwe bewoners te verwachten is.

Algemene uitgangspunten woonprogramma

Het woonprogramma voor het totaalplan is vanuit een drietal invalshoeken bepaald:

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

³ Om na te gaan of het idee van de omgekeerde integratie een voldoende wervend woonmilieu oplevert, is aan het onderzoeksbureau Motivaction uit Amsterdam opdracht gegeven om de belangstelling hiervoor te onderzoeken. Een en ander is in het moederplan 'Providentia' reeds uitgewerkt.

3. De omvang en de aard van de woningen wordt mede bepaald door de vraag vanuit de markt.

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

- Er vindt een afstemming plaats op het woonprogramma van de cliënten van Providentia.
- Het woonwensenonderzoek van Motivaction heeft indicaties gegeven over doelgroepen, financieringscategorieën, leefstijlen, etc.
- De gemeentelijke woonvisie geeft een visie van de gemeente op wonen, op doelgroepen, op categorieën, etc. In de woningdifferentiatie wordt de woonvisie als leidraad aangehouden. Gelet op de specifieke kenmerken van Providentia kan hier op onderdelen van worden afgeweken.
- Het plan legt (naast het woonprogramma van Kempenhaeghe) een bovengrens van 240 reguliere woningen vast.

Het plan Providentia behoeft zich niet te bewegen binnen het uitgangspunt van 'bouwen voor migratiesaldo 0', zoals dat voor de gemeente Heeze-Leende geldt. De provincie heeft specifiek voor het project Providentia een extra richtgetal toegekend van 240 woningen. Deze extra ruimte is gebaseerd op de ruimte die de lange-termijn-raming van de woningbehoefte voor de regio, gebaseerd op algemeen erkende demografische ontwikkelingen, afgezet tegen de feitelijke woningbouwontwikkeling, biedt.

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

Als gevolg van fasegewijze uitwerking en realisatie van het plan is op de schuivende behoeften in de woningmarkt ingespeeld.

Algemene uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft een reeks aanwijzingen ten grondslag gelegen:

1. Er dient een centrale plek met voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden te worden gecreëerd, nabij het klooster, respectievelijk de Ten Braekezaal. De omringende functies dienen daarbij een duidelijke rol te spelen. Deze plek dient het 'centrum van het dorp' te worden.
2. Naast dit centrum dient het plan op meerdere niveaus (groot en klein, levendig en stiller) plekken voor ontmoeting te bieden. De diverse functies in het plan dienen zo gesitueerd en opgezet te worden dat zij bijdragen aan ontmoetingskansen voor de bewoners en ook bezoekers van het nieuwe dorp.

3. Het gehele plan dient een open en toegankelijk karakter te krijgen. Afgesloten hoven of doodlopende straten moeten worden vermeden.
4. Bijna automatisch geldt naast de wens een open en toegankelijk plan te maken, ook de keerzijde, namelijk dat er voor individuen (zeker ook voor de groep cliënten) mogelijkheden moeten zijn om zich terug te trekken. Het open plan impliceert ook domeinen met privacy.
5. Er dient een heldere ruimtelijke structuur te worden gecreëerd met een duidelijk onderscheid van openbaar, gemeenschappelijk en privé.
6. Het kloosterensemble dient een waardige plaats te krijgen. De groene ruimten rondom het klooster dienen open, formeel en op hoog niveau ingericht te worden.
7. De stedenbouwkundige blokken, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan, dienen aan alle zijden gevormd te worden door rooilijnen, waarin woningen gesitueerd zijn met een duidelijke voorkant naar de aangrenzende groene ruimte. Deze rooilijnen dienen de grote lijn van het plan duidelijk te volgen doch op onderdelen verfijnde nuanceringen te krijgen. Krachtig en duidelijk, maar niet strak, recht en hard. De woningen in deze rooilijnen kunnen variëren van korte blokjes tot vrijstaand.
8. De bebouwing langs de hoofdwegenstructuur dient een duidelijke samenhang te vertonen. Dit geldt met name voor de route die vanaf de Albertlaan het plangebied in leidt en de route rondom de grote groene centrale ruimte. Samenhang wordt gemaakt met overeenkomsten in typologieën en stijl, materiaalgebruik, kleur, etc. Opnieuw geldt weer: samenhang is niet een absolute eenheid. Binnen het eenduidige beeld dient juist een subtiele variatie te worden aangebracht.
9. De verdere verkaveling van de stedenbouwkundige blokken dient een openbaar karakter te hebben. De toegankelijkheid voor iedereen is van groot belang en dus mogen er geen doodlopende straten of verstopte hoekjes worden gerealiseerd. Binnen deze woonbuurten dient een afwisseling van openbare structuren en privé domeinen te worden gerealiseerd. De situering en de kleinschalige clustering van de wooneenheden voor de patiënten van Kempenhaeghe speelt in dit geheel een belangrijke rol. De opzet van de woonbuurtjes moet steeds door de groene sfeer, de rust en de landelijkheid worden gekenmerkt. De specifieke ligging van de buurten kan aanleiding zijn voor meer specifieke thema's in het ontwerp van de buurtjes.
10. Er dient –ook binnen de woonclusters– sprake te zijn van een structuur, waarin alle openbare ruimten begeleid worden door voorkanten van woningen.
11. De straatprofielen dienen uiterst eenvoudig en smal te worden uitgevoerd, met daarlangs brede stroken groen die zich tot de gevels van de begeleidende woningen uitstrekken. Dit impliceert dat er geen voortuinen zijn, maar dat de woningen direct aan het gemeenschappelijke groen staan.
12. In de randen van het plan komen op meerdere plaatsen kleinere gebouwencomplexen voor. Dit dienen steeds enkele sterk met elkaar samenhangende wo-

ningen te zijn, die gezamenlijk nadrukkelijk georiënteerd zijn op de aangrenzende open ruimte in het groen. De interactie tussen deze kleine complexen en het landschap is verwand aan de principes van een landgoed.

13. De boerderij is een solitair element in de groene ruimte en dient als zodanig te blijven voortbestaan. Nabij de boerderij is een klein woonblokje geprojecteerd (enkele appartementen) dat als los, zelfstandig element in de grote groene ruimte staat. Voorwaarde van dit blokje is dat de schaal klein en plezierig blijft en er naar alle zijden een zeer positieve uitstraling wordt gecreëerd.
14. Temidden van het vele groen en tegenover de zware historische kloostergebouwen is het wenselijk een zekere frisheid, optimisme, blijheid aan te brengen. Het gebruik van lichte kleuren kan hier aan bijdragen.

Fasering

Het project zal in stappen (realisatiefasen) worden ontwikkeld. De fasering is opgezet volgens een aantal principes:

- Er wordt een faseringsplan opgesteld waarin de nieuwbouw voor cliënten, de herhuisvesting en de afbraak van de oude paviljoens aan de orde is. Gelet op de aanwezige ruimte op het terrein is een dergelijke opeenvolging van activiteiten ter wille van de groep cliënten van Providentia redelijk eenvoudig op te zetten en kan er in betrekkelijk korte tijd worden voorzien in woonruimte, gemeenschappelijke ruimten en activiteitscentra c.a. voor deze doelgroep.
- Parallel aan de (her)ontwikkeling van de huisvesting voor de cliënten zal een faseringsschema voor de reguliere woningbouw worden ontwikkeld. In deze aanpak zullen in principe 40 à 50 woningen per jaar worden gerealiseerd.
- Woningbouwprogramma en fasering zullen worden afgestemd op de lokale en regionale woningmarkt.
- Beide faseringsschema's zullen geïntegreerd worden in één integraal faseringsplan. Ter wille van de leefbaarheid wordt een betrekkelijk korte realiseringstermijn van 5 jaar als uitgangspunt gehanteerd.

Onderhavig uitwerkingsplan betreft de eerste fase van de uitwerking van de woongebieden, waarbij de nieuwbouw voor cliënten voorop staat. Hiertoe wordt gestart met de realisatie van de zorgclusters Z1, Z2 en Z3 (zie ook de impressie van de verkaveling op bladzijde 56), alsmede de ontwikkeling van enkele kleinschalige locaties voor reguliere woningen.

In totaal wordt hiermee in deze eerste uitwerkingsfase voorzien in maximaal 74 woonzorgeenheden (inclusief de woonzorgeenheden welke in Z2, maar buiten het uit te werken gebied gerealiseerd worden) met bijbehorende kantoorruimte en dagbestedingsvoorziening, alsmede maximaal 12 marktwoningen.

7.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het bestemmingsplan 'Providentia' (ter plaatse van de Uit te werken woongebied-bestemmingen) uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. op de gronden binnen de geurzone zijn geen geurhindergevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan;
- b. de gebouwen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, aaneen of gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal 30% van de woningen in het plan-gebied gestapeld mag worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de onder lid 10.1 sub c t/m e genoemde functies mag ten hoogste 2.000 m² bvo worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
 - het oppervlak ten behoeve van dienstverlening ten hoogste 700 m² bvo mag bedragen, waarbij de totale oppervlakte aan dienstverlening op de gronden met deze bestemmingen en de bestemming 'Gemengd' tezamen, nooit meer dan 700 m² mag bedragen;
 - de oppervlakte ten behoeve van kantoren ten hoogste 250 m² bvo mag bedragen;
- d. het aantal woningen binnen deze bestemmingen mag, tezamen met het aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Gemengd', niet meer dan 240 bedragen;
- e. het aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Uit te werken Woongebied-1' dient ten minste 20 en mag ten hoogste 50 bedragen, met dien verstande dat indien een dergelijk bestemmingsvlak direct grenst aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd', het genoemde aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen deze bestemmingsvlakken tezamen ten minste 20 dient en ten hoogste 50 mag bedragen;
- f. het aantal wooneenheden in zorgwoningen binnen de bestemming 'Uit te werken Woongebied-2' dient ten minste 30 en mag ten hoogste 70 bedragen;
- g. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
- i. ten behoeve van zorgvoorzieningen, met uitzondering van de zorgwoningen, ten hoogste 3.000 m² bvo mag worden gebouwd;
- j. ten behoeve van zorgwoningen mogen gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 10.000 m² bvo worden gebouwd,
- k. minimaal 20% van de gronden dient te worden ingericht als bosgebied;
- l. alvorens over te gaan tot de vaststelling van het uitwerkingsplan winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap voor wat betreft de hydrologische waarden.

Toetsing uitwerkingsregels

- Ad. a. Het plangebied is niet gelegen binnen de betreffende geurzones. Een nadere toetsing inzake het toestaan van geurhindergevoelige objecten is dan ook niet aan de orde
- Ad. b. De bebouwingstypologie is vrij, zoals opgenomen in de regels. Afgaande op het stedenbouwkundig plan worden er in onderhavige eerste fase alleen grondgebonden marktwoningen gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. c. Er worden in onderhavig plangebied geen niet zorg-gerelateerde functies gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.
- Ad. d. Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen hier maximaal gebouwd mogen worden. Dit bedraagt maximaal 12 woningen. Door het vastleggen van dit aantal in de planregels en op de verbeelding wordt binnen het maximaal toegestane aantal van 240 woningen gebleven.
- Ad. e. In de woongebied-bestemming is de regeling inzake het minimum en maximum aantal zorgwoningen van het uitwerkingsgebied-1 overgenomen in die zin dat is vastgelegd dat in dit uit te werken gebied, gezamenlijk met de aangrenzende bestemming 'Gemengd' 50 woonzorgeenheden zijn toegestaan. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. f. In de woongebied-bestemming is de regeling inzake het minimum en maximum aantal zorgwoningen uit de bestemming 'Uit te werken Woongebied-2' concreet overgenomen. In onderhavige eerste fase wordt in deze bestemmingsvlek uit het moederplan voorzien in 24 woonzorgeenheden. In een latere fase wordt in deze bestemmingsvlek uit het moederplan woonzorggebouw Z6 gerealiseerd. In dit gebouw wordt minimaal voorzien in 6 woonzorgeenheden. In totaal kan hiermee in de bestemmingsvlek 'Uit te werken woongebied-2' voldaan worden aan de genoemde minimale woonzorgaantallen. In onderhavig plan wordt gezien het aantal van 24 woonzorgeenheden ook voldaan aan het maximum aantal van 70 woonzorgeenheden.
- Ad. g. In de regels is de maximale goothoogte van 10 meter overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. h. In de regels is de maximale bouwhoogte van 15 meter overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. i. In het onderhavig plangebied zijn alleen een dagbestedingsvoorziening en kantoorruimtes voor de Stichting Kempenhaeghe voorzien met een totaal bvo van circa 975 m². Voor de volledigheid is dit ook verankerd in de woongebied-bestemming. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. j. De gezamenlijke oppervlakte van zorggebouwen bedraagt minder dan 10.000 m² bvo, namelijk circa 4.500 m² bvo. Voor de volledigheid is dit ook verankerd in de woongebied-bestemming. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.

- Ad. k. In het totaalplan is, tussen de diverse gebouwen en woningen, voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van tenminste 20% van het totale gebied voor bos. Voor het gehele plan is voorzien in 15.808 m² bosgebied, hiervan is een klein gedeelte gelegen in onderhavige uitwerkingsgebieden. Het gebied waar nieuw bos wordt aangelegd, danwel bestaand bos wordt uitgebreid, is specifiek op de verbeelding aangewezen (zie ook de afbeelding op bladzijde 57). Op deze locatie is vervolgens ook uitsluitend het gebruik als bos toegestaan. Deze voorwaarde is vastgelegd in de planregels. Het plan voldoet daarmee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. l. Voordat het plan wordt vastgesteld, wordt het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling van de hydrologische waarden. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.

7.4 Ontwikkelingsstructuur

Opzet uit te werken woongebieden

De uit te werken woongebieden van het totaalplan zijn ingedeeld in 4 verschillende woonmilieus: De Entree, Kloostertuin, Landgoed en Buitenleven. De woonmilieus variëren qua dichtheid en vrijheid van beeldkwaliteit. Per woonmilieu zijn ontwerp-principes gekoppeld aan referentiebeelden. Hierna wordt aangegeven welke opzet de woonmilieus hebben. In het Handboek en Beeldkwaliteitplan wordt dit nader geïllustreerd.



Impressie woonmilieus

De Entree

De Entree is er als deelgebied uitgelicht omdat deze plek het visitekaartje van Providentia moet worden.

Bij binnenkomst zijn de woningen op die plek goed te zien, zij vormen het onthaal voor het gebied. Daarom is er gezocht naar een representatieve architectuur, die best statig en rijk gedetailleerd mag zijn. In de referenties wordt gerefereerd aan vakwerk en rode kappen. De Entree krijgt een duidelijk herkenbare signatuur die de toon zet voor de rest van de ontwikkelingen op Providentia.

Kloostertuin

De Kloostertuin is een formeler milieu, de voorkanten staan bij voorkeur aan de straat en incidenteel is er een voortuin voor het huis. Als uitgangspunt is de kloostertypologie, een aaneenschakeling van gebouwen die samen een ruimte vormen, genomen. Afhankelijk van het programma en de plek krijgt het hof het karakter van een klooster of boerenhoeve. Deze gebouwen kunnen afzonderlijk ontwikkeld worden afhankelijk van de vraag en het programma. In het beeld wordt uitgegaan van een eenvoudig, maar 'kloek' huis dat meestal aan het trottoir staat. De entrees zitten zowel aan de buitenkant als binnenkant van het hof.

De buitenruimtes voor de woningen op de verdieping zijn voornamelijk aan de binnenkant van het hof afhankelijk van de bezonning. Binnen dit ruimtelijk concept passen de woningen voor de zorg, zonder dat dit in het beeld een ander uiterlijk krijgt dan de reguliere woningen. Afhankelijk van de doelgroep wordt het hof privaat, semi-openbaar, of openbaar toegankelijk.

Landgoed

Op het Landgoed wordt in een parkachtige setting gewoond. De huizen staan langs de brinken of groene wiggen. Iedereen woont aan het groen. Wat betreft beeld is Strabrecht in Heeze een inspiratie. Die kwaliteit kan op Providentia gerealiseerd worden vanwege het volwassen groen en de talloze bomen die reeds op het terrein staan. Het geheel krijgt een dorpse/ landelijke uitstraling.

Buitenleven

Dit woonmilieu is letterlijk buiten leven. Dit betekent voor de beeldkwaliteit een grote vrijheid. Die vrijheid wordt mogelijk gemaakt doordat mensen zelf kunnen beslissen hoe en waar ze wonen. Door de verscholen ligging van de kavels in het Buitenleven kan die vrijheid ook gestalte krijgen.

De woonmilieus zijn verder doorvertaald in een verkavelingsplan. Voor de plaats van de zorgwoningen is dit plan leidend. Voor de marktwoningen zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitwerkingsregels leidend. Afhankelijk van de woonbehoefte en marktvraag is hierin wat betreft typologie en aantallen woningen nog enige flexibiliteit aanwezig om deze binnen de uitgangspunten van het plan, te ontwikkelen. Een mogelijke verkaveling is in de volgende afbeelding weergegeven.



zonoriëntatie van de woningen. De haalbaarheid van een aantal energieneutrale woningen wordt onderzocht.

Niet alleen levensloopbestendigheid en het gebruik van duurzame materialen vergroten de duurzaamheid van een project, maar ook een hoogwaardige kwaliteit van woning en woonomgeving spelen een rol. Een hoge kwaliteit in de omgeving leidt tot minder verhuisbewegingen hetgeen de (sociale) duurzaamheid van de buurt ten goede komt.

De duurzaamheid van woonomgevingen wordt eveneens vergroot wanneer de openbare ruimte ontmoetingen tussen bewoners faciliteert. Het woningontwerp kan daar een grote rol inspelen. Aandacht voor de beleving van de buurt als voetganger en als kind kan bijdragen aan een duurzaam ontwerp. Ook zicht op de straat vanuit de woning, belangrijk voor zowel ontmoeting, sociale veiligheid en kinderspel zijn belangrijke ontwerppunten.

Het document, 'Duurzaam en comfortabel wonen' van het Samenwerkingsverband regio Eindhoven dient als verdere leidraad bij de uitvoering van de bouwplannen.

7.5 Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig uitwerkingsplan maakt het mogelijk een bouwplan te ontwikkelen, zodat verhaal van kosten aan de orde is.

Omdat er reeds sprake is van een fasering en het stellen van nadere eisen niet aan de orde is, wordt het kostenverhaal anderszins, namelijk via een anterieure overeenkomst verzekerd.

Deze anterieure overeenkomst is reeds in het kader van het moederplan getekend.

8. MANIER VAN REGELEN

8.1 Planopzet

In dit uitwerkingsplan is de eerste fase van de uit te werken woongebieden van Providentia opgenomen. Het uitwerkingsplan voorziet rechtstreeks in de ontwikkeling van deze eerste fase.

Gekozen is voor een relatief gedetailleerde regeling, aansluitend bij de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Sterksel', 'Kom Leende-Leenderstrijp' en de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2012)' en de RO standaarden 2008

De hoofdstukindeling van de planregels is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

Naast de regels maakt een verbeelding onderdeel uit van het plan, te weten de verbeelding met de feitelijke bestemmingen.

8.2 Artikelen

ad Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

Artikel 1 bevat een omschrijving van de belangrijkste begrippen die in de regels en op de verbeelding worden gebruikt. In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten bij de toepassing van de in de juridische regeling gegeven maten.

ad Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Analoog aan de uit te werken bestemming is in het gebied de volgende bestemming opgenomen:

- Woongebied

Woongebied (artikel 3)

De uit te werken gebieden hebben de bestemming 'Woongebied' gekregen. Binnen deze bestemming is het gebruik, zoals in de uitwerkingsregels opgenomen, toegestaan. Dit betreft de volgende doeleinden: woningen, tuinen en erven, zorgvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, bos, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven tot een maximum van 35% van het vloeroppervlak per woning met een maximum van 50 m².

Alle relevante bouw- en gebruiksregels uit de uitwerkingsregels zijn, al dan niet gespecificeerd, overgenomen in de woongebied-bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'bos' is uitsluitend het gebruik als bos toegestaan en mogen geen gebouwen worden gebouwd. Aan deze gronden is tevens een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld inzake het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

ad Hoofdstuk 3 – Algemene regels (artikelen 4 t/m 7)

Dit betreft de artikelen Anti-dubbeltelregel, Algemene bouwregels (geregeld is een aanvullende parkeerbepaling), Algemene gebruiksregels, en Algemene afwijkingsregels.

ad Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels (artikelen 8 en 9)

Dit betreft de artikelen Overgangsrecht en Slotregel.

8.3 Procedures

Afwijkingen

Naast algemene afwijkingsregels voor aanpassingen van beperkte omvang en op ondergeschikte punten bevat het plan in de bestemmingen een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden.

Burgemeester en wethouders besluiten in het kader van de afwijkingsregels. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders in een aantal gevallen een hoorplicht van een raadscommissie of deskundigen of een monumentencommissie alvorens zij over de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan kunnen besluiten.

9. PROCEDURE

9.1 Inleiding

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure ex artikel 3.6 Wro:
Op de voorbereiding van een uitwerkingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking besluiten.

9.2 Procedure ex artikel 3.6 Wro

Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan met bijbehorende planstukken heeft vanaf 21 november 2012 tot en met 2 januari 2013 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
Van de gelegenheid tot het indienen van een schriftelijk of mondeling zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Vaststelling

Het college van B&W van de gemeente Heeze-Leende heeft op 22 januari 2013 het uitwerkingsplan vastgesteld (besluitnummer 222371). Het vaststellingsbesluit is als afzonderlijk bijlage bij het digitale plan raadpleegbaar.

Bijlage 1
Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1



Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1

31 maart 2010

Gemeente Heeze – Leende
Stichting Kempenhaeghe

Beeldkwaliteitplan Providentia

fase 1

Dit beeldkwaliteitplan Providentia is opgesteld in opdracht van de gemeente Heeze – Leende en de Stichting Kempenhaeghe.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld door Welmers Burg Stedenbouw in Gorinchem in nauwe samenwerking met Nieuwland Advies in Wageningen.

Fase 1 omvat een integraal plan, waarin de hoofdstukken 5,6,7,8 en 9 vooralsnog een globaal karakter hebben.

Fase 2 omvat een nadere uitwerking van het plan, waarin genoemde hoofdstukken meer geconcretiseerd zullen worden.

31 maart 2010

Gemeente Heeze – Leende
Stichting Kempenhaeghe

Welmers Burg Stedenbouw
Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem

Inhoud fase 1

1. Inleiding

- 1.1. Ontwikkeling van Providentia
- 2.1. Doel en opzet van het beeldkwaliteitplan

2. Kwaliteiten van de locatie

- 2.1. Cultuurhistorie
- 2.2. Kwaliteiten van gebouwen en directe omgeving
- 2.3. Kwaliteiten natuur en landschap
- 2.4. Betekenis van deze kwaliteiten voor de planvorming

3. Bestemmingsplan

- 3.1. Samenvatting bestemmingsplan
- 3.2. Kader voor de verdere ontwikkeling
- 3.3. Relatie bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan

4. De beoogde sfeer

- 4.1. Algemeen
- 4.2. Begrippen

5. Stedenbouwkundig plan

- 5.1. Stedenbouwkundig plan in grote lijnen
- 5.2. Uitwerking van het stedenbouwkundig plan
- 5.3. Illustraties ter verduidelijking van het stedenbouwkundig plan

6. Architectuur

- 6.1. Ambities / sfeer / hoofdlijnen
- 6.2. Illustraties bij de beoogde sfeer / ontwerp kwaliteit
- 6.3. Kaders voor architectonische uitwerking

7. Openbare ruimte

- 7.1. Ambities / sfeer / hoofdlijnen
- 7.2. De belangrijkste openbare ruimten en structuren
- 7.3. Openbare ruimten in de woongebieden
- 7.4. Wegprofielen

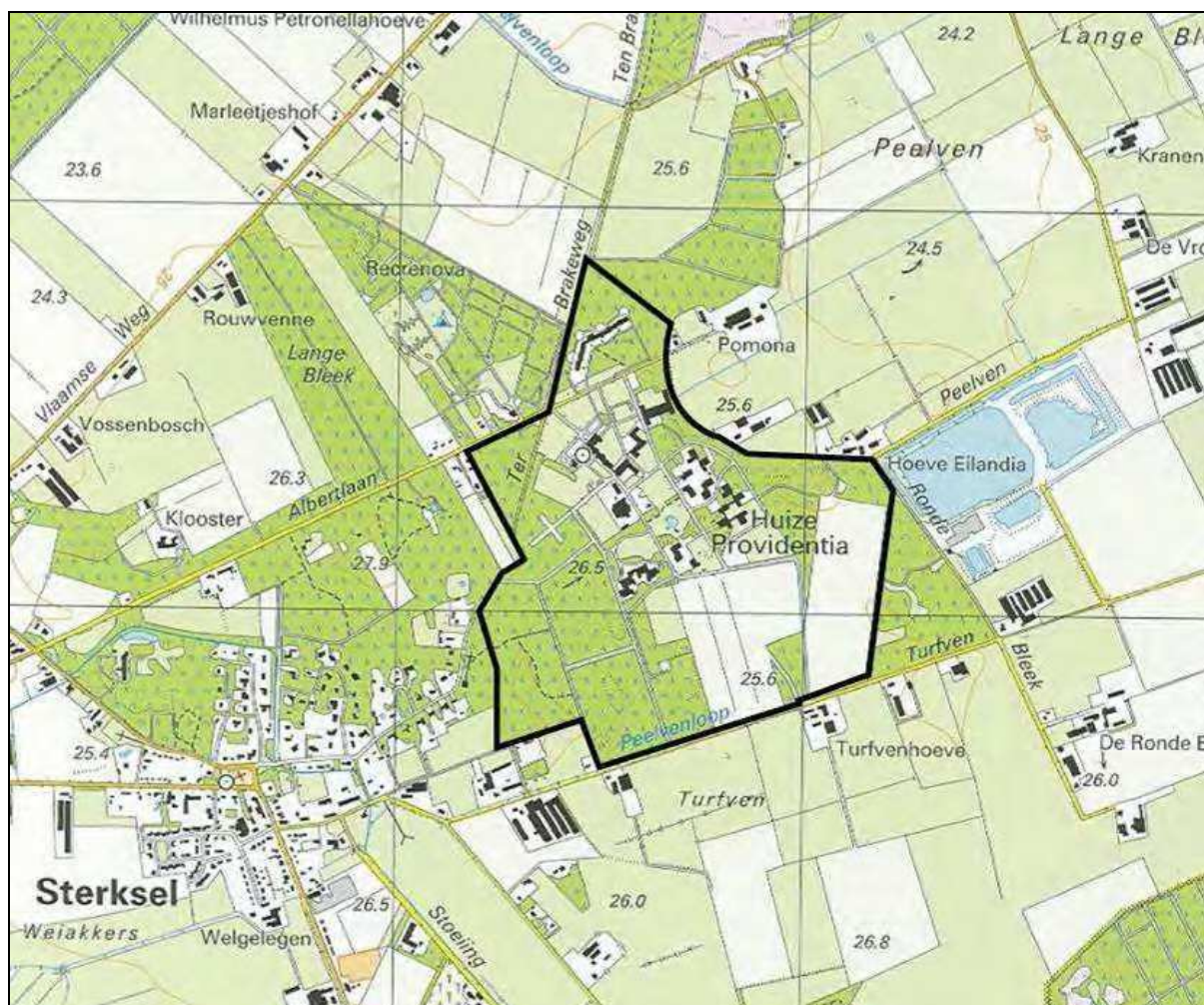
- 7.5. Water
- 7.6. Diverse deelaspecten
- 7.7. Kaders voor het inrichtingsplan

8. Landschap

- 8.1. Beschrijving van de kwaliteiten van natuur en landschap
- 8.2. Principes voor de ontwikkeling van bos
- 8.3. Principes voor de ontwikkeling van natuur
- 8.4. Kwaliteitsslag bestaand bos
- 8.5. Aanbevelingen voor beheer

9. Borging van kwaliteit

- 9.1. Kwaliteitsbewaking tijdens het ontwikkelingsproces
- 9.2. Borging van kwaliteit op langere termijn



de locatie Providentia

1. Inleiding

1.1. De ontwikkeling van Providentia

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

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

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

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

Met het vertrek van bewoners naar de dorpen dreigt vereenzaming voor de achterblijvende groep en ook leidt dit vertrek tot een ernstig functieverlies van het terrein.

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

Dit impliceert tevens dat een nieuw Brabants dorp wordt gecreëerd, dat overigens nauw samenhangt met het bestaande dorp Sterksel.

Providentia ligt in de onmiddellijke nabijheid van de kern Sterksel en omvat een terrein van ongeveer 75 hectare.

In 2005 / 2006 werd een proces in gang gezet, gericht op het realiseren van een nieuwe toekomst voor Providentia.

Belangrijke stappen in dit proces waren:

- Het uitbrengen van de nota "Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst (stedenbouwkundig bureau Welmers, 5 april 2006)
- Principe instemming van de gemeente Heeze – Leende met de ontwikkeling van Providentia .
- Principe instemming van de Provincie Noord Brabant met de ontwikkeling van Providentia.
- Providentia is door de provincie Noord Brabant als voorbeeldproject / pilot "nieuw dorps bouwen" bestempeld.
- Intensief overleg met de bewonerspopulatie op Providentia (bewoners en hun vertegenwoordigers).
- Intensief overleg met instanties: provincie, gemeente, BMF, IVN, ZLTO
- Intensief overleg met omwonenden.
- Onderzoek naar kansen om nieuwe bewoners aan te trekken: onderzoeksrapportage "Providentia, een nieuw dorp met een bijzondere gemeenschap", Motivaction, 6 februari 2008
- Het opstellen van een bestemmingsplan. Het vooroverleg is (met zeer positieve conclusies) afgerond in augustus 2009.
- Het bestemmingsplan is eind oktober 2009 in procedure gebracht. Vaststelling wordt voorzien in september 2010.

Naast het bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitplan een belangrijk sturingselement om de gewenste ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen.

1.2. Doel en opzet van het beeldkwaliteitplan

Zeet bijzondere opgave

Bijzonderheid 1: Het nieuwe dorp Providentia gaat een bijzondere gemeenschap huisvesten van gehandicapte mensen en reguliere bevolking.

Bijzonderheid 2: Providentia ligt op een zeer gevoelige en kwetsbare locatie met veel landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Beide genoemde aspecten zijn aanleidingen om een bijzondere ruimtelijke kwaliteit te willen realiseren.

Het ontwikkelen van plannen, die het samengaan van mensen en de inpassing in natuur en landschap impliceren, vergt een groot inlevingsvermogen, een uiterste zorgvuldigheid en veel creativiteit.

Doel van het plan

Providentia wordt een bijzonder dorp, waarin zeer verschillende bevolkingsgroepen met elkaar gaan samenwonen. Het is van groot belang dit dorp een eigen identiteit te geven, om daarmee het gevoel van geborgenheid, van veiligheid, van samengaan en van trots op de eigen woonplek te bevorderen.

Met het beeldkwaliteitplan willen gemeente en Kempenhaeghe een hoge ruimtelijke kwaliteit bereiken, die appelleert aan die specifieke identiteit voor Providentia.

Aard van het plan

Anders dan gebruikelijk in beeldkwaliteitplannen in den lande gaat dit plan niet (althans niet in eerste instantie) uit van het aanbieden van een scherp afgebakend beeld met daarbij behorende regelgeving en vele referentiebeelden.

De beelden die getoond worden zijn geen referentiebeelden, maar “leerzame plaatjes”. Zij geven veelal wenselijke situaties weer, maar soms juist ook onwenselijke.

Dit plan beschrijft een sfeer voor het nieuwe dorp, waarin de inhoudelijke achtergrond sterk naar voren komt en de bijbehorende beeldvorming meer open wordt gelaten. Centraal in het beeldkwaliteitplan staat hoofdstuk 4, waarin aan de hand van een reeks tamelijk abstracte begrippen de hoofdlijnen van het plan worden uitgewerkt.

Ondanks het globale karakter dient het plan te worden opgevat als nadrukkelijk sturend in een welbewuste richting. Middel van sturing is niet zozeer regelgeving maar inspiratie.

Een plan in stappen

Het beeldkwaliteitplan geeft helder de intenties weer van de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het plan. In eerste instantie blijft dit nog tamelijke abstract.

Dit biedt de mogelijkheid om aan de geformuleerde hoofdlijnen nog nadere uitwerkingen toe te voegen.

Er wordt een aanbestedingsprocedure ontwikkeld, die zal leiden tot de keuze van een marktpartij, woningcorporatie, c.a.

Als gevolg van dit selectieproces en in overleg met de gekozen marktpartij zal het beeldkwaliteitplan nader worden verfijnd. Dit is fase 2 van het beeldkwaliteitplan.

Opbouw van het beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 1, 2 en 3 geven inzicht in achtergronden: de kwaliteiten van de locatie en het reeds ontwikkelde ruimtelijk kader. Hoofdstuk 4 is het centrale hoofdstuk, waarin de intenties van het plan worden verwoord. In de hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 worden uitgangspunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan, de architectuur, de openbare ruimte en het landschap.

Deze hoofdstukken beperken zich tot hoofdlijnen. In de vervolgfase van de ontwikkeling zullen zij worden aangevuld met meer concrete en meer toetsbare aanwijzingen voor de verdere beeldvorming van het plan. Creatieve en waardevolle gedachten die in de selectiefase naar voren komen kunnen hierbij worden betrokken.

Hoofdstuk 9 behandelt een paar (neven)aspecten die van invloed kunnen zijn op beeldkwaliteit. Tenslotte wordt in hoofdstuk 10 aangegeven op welke wijze organisatorisch sturing wordt gegeven aan het tot stand brengen van een hoge ruimtelijke kwaliteit.



Luchtfoto



Luchtfoto van het huidige terrein van Providentia

2. Kwaliteiten van de locatie

2.1. Algemeen

Providentia is in het begin van de vorige eeuw ontstaan door de vestiging van een klooster in het (toen nog deels onontgonnen) landschap nabij Sterksel.

Het klooster vormt daarmee een landschappelijke entiteit in zuid oost Brabant, een zelfstandige eenheid, verscholen in het bos en wat afzijdig van het dorp Sterksel. Providentia is geheel opgenomen in het landschap en in de historische patronen die te maken hebben met de ontginning van het gebied Providentia heeft een geheel eigen karakter en kent een sfeer van rust en bezinning.

Doel van het klooster was de opvang van epilepsiepatiënten. Dit kreeg vorm door de ontwikkeling van het kloosterterrein als een park met daarin paviljoens voor patiënten.

Het klooster en de bijbehorende gebouwen zijn in een karakteristieke landschappelijke setting geplaatst, zodanig dat er een prachtig samenspel van gebouwen, open ruimten (groene kamers), grote lanen en dicht bos is ontstaan. Het geheel vormt een karakteristiek ensemble en heeft een duidelijke cultuurhistorische waarde.

2.2. Kwaliteiten van gebouwen en directe omgeving

Het klooster en de aangrenzende kapel zijn prachtige voorbeelden van de kloosterarchitectuur uit het begin van de 20^e eeuw. Zij hebben de status van gemeentelijk monument.

De aanbouw van het klooster (ter Brakezaal c.a.) en de verderop in het plan gesitueerde boerderij dateren uit de jaren dertig en passen zeer goed bij het klooster. Het geheel vormt een fraai ensemble van “monumentale gebouwen”. Het voortbestaan van deze gebouwen (met een duurzame functie) is van groot belang.

De “boerderij” even verderop in het gebied maakt onderdeel uit van dit fraaie ensemble.

Een aardig gebouw in de directe nabijheid van het klooster is de galerie, daterend uit de jaren '50. Het gebouw en de hoogst interessante functie dienen in het plan opgenomen te worden.

Minder architectonisch aansprekende, maar functioneel wel belangrijke gebouwen zijn het sportvoorzieningengebouw en het dagbestedingcomplex. Handhaving is functioneel van belang, maar om architectonische redenen zouden zij ook vervangen mogen worden, dan wel “ingepakt” moeten worden in een beter vormgegeven architectuur.

De paviljoens en kantoorgebouwen in het gebied hebben geen architectonische betekenis en zijn in functioneel opzicht ernstig verouderd. Zij zullen worden gesloopt.

Rondom het architectonisch waardevolle ensemble is er sprake van een heldere ruimtelijke structuur van open plekken die door bos omzoomd worden. Weliswaar zijn deze ruimten in de loop der tijd door de bouw van paviljoens en door diverse beplantingen wat vertroebeld, doch de basis is nog duidelijk aanwezig. Fraaie open ruimten, duidelijke lanen en boomgroepen zijn de basis voor het plan in hoofdlijnen en vormen ook een inspiratiebron voor de verdere uitwerking.

Een specifiek element in de directe omgeving van het klooster is de begraafplaats. Naast monniken liggen hier ook militaire slachtoffers uit de tweede wereldoorlog begraven. Het is een prachtige stille plek.

Het geheel van gebouwen en parkachtig instituutsterrein refereert enerzijds aan het kloostercomplex en is anderzijds verwant aan een landgoed.

2.3. Kwaliteiten van natuur en landschap

Het gebied wordt gekenmerkt door een landschap met een afwisseling van gebouwen, park, bos en agrarische gronden. De wijze waarop de verschillende eenheden zijn bepaald vloeit voort uit de ontginningsgeschiedenis die teruggaat naar het begin van de 20^e eeuw. Toen werden in de nabijheid van Sterksel heide en woeste gronden ontgonnen en omgezet in agrarisch gebied en – in samenhang met het klooster – bosgebieden.



ruimtelijke kwaliteiten

■	waardevolle gebouwen
■	bos
■	open ruimtes
■	begraafplaats
■	paviljoens

De bosgebieden zijn weliswaar relatief jong, doch hebben een duidelijke landschappelijke en natuurlijke betekenis, hetgeen ook is vertaald in gemeentelijk en provinciaal beleid inzake de Groene Hoofd Structuur (GHS) Bos en natuurgebieden verdienen uitdrukkelijk respect.

De landschappelijke opbouw is de inspiratie voor de planvorming. Een diepgaandere analyse van de waarden van het gebied is te vinden in het boekwerk "Waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap", Nieuwland juli 2007. Het rapport "Natuurwaarden Providentia", Nieuwland februari 2008 geeft een goed inzicht in voorkomende soorten en waarden.

2.4. Betekenis van deze kwaliteiten voor de planvorming

In het kaartje bij hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied Providentia verbeeld.

Deze kwaliteiten zijn een belangrijke inspiratiebron voor de planontwikkeling tot nog toe geweest en dienen dit ook te zijn voor de verdere uitwerking.

Het gaat er daarbij niet zozeer en niet alleen om die waarden te ontzien doch ze met een uiterst respect te behandelen.

En vooral: die waarden dienen evenzeer een bron van inspiratie te zijn voor de verdere uitwerking.

Dit betekent ondermeer dat voor aanvang van de planvorming een gedegen analyse van alle bomen in het dorpsgebied moet worden uitgevoerd, inclusief maatvoering van de boomkronen en de kwaliteiten.



Monumentale gebouwen:

Respecteren, nieuwe functie toekennen en betekenis geven in het plan



Interactie gebouwen en ruimtelijke opbouw van het gebied:

Benutten en versterken



Waardevolle landschappelijke elementen:
Handhaven en betekenis geven in het plan

Het landschap:
Handhaven, versterken, uitbreiden.
Natuurwaarden uitbreiden
Waarden benutten om bijzondere kwaliteiten aan het dorp te geven



Bestemmingsplankaart

3. Het bestemmingsplan Providentia

3.1. Samenvatting van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan impliceert een ontwikkeling van een nieuw dorp voor een bijzondere doelgroep, geïntegreerd in een reguliere maatschappij. Dit dorp ligt “midden” in de natuur en dicht bij het dorp Sterksel, waar het een nauwe band mee aan gaat.

Aan het bestemmingsplan is een intensieve periode van visieontwikkeling, studie, ontwerp en overleg vooraf gegaan. Het plan wordt breed gedragen en is door gemeente en provincie zeer positief ontvangen.

Het bestemmingsplan legt een duidelijk ontwerp in hoofdlijnen vast en is het resultaat van een afweging van belangen, met name tussen stedelijke ontwikkeling en groene kwaliteiten, landschap, natuur en de agrarische structuur rondom het plan.

Het bestemmingsplanplan is nadrukkelijk sturend als het om hoofdlijnen gaat. De visie en de belangenweging zijn een gegeven.

Voor de uitwerking biedt het plan een ruime flexibiliteit. Dit biedt ruimte voor inzichten van buiten af, voor nieuwe inzichten in de loop der tijd en vooral ook voor ontwerpcreativiteit.

Op het globale bestemmingsplan volgen te zijner tijd uitwerkingsplannen die gestoeld zijn op de dan ontwikkelde uitwerkingen.

3.2. Kader voor de verdere ontwikkeling

Het bestemmingsplan is bepalend voor de ontwikkeling van Providentia. Ontwikkelingen dienen te passen in dit plan.

Het bestemmingsplan is weliswaar flexibel als het gaat om de inrichting van het woongebied, het is hard daar waar het de bescherming van de landschap en natuur, respectievelijk de Ecologische Hoofd Structuur, betreft. Zie ook bijgevoegd kaartje.

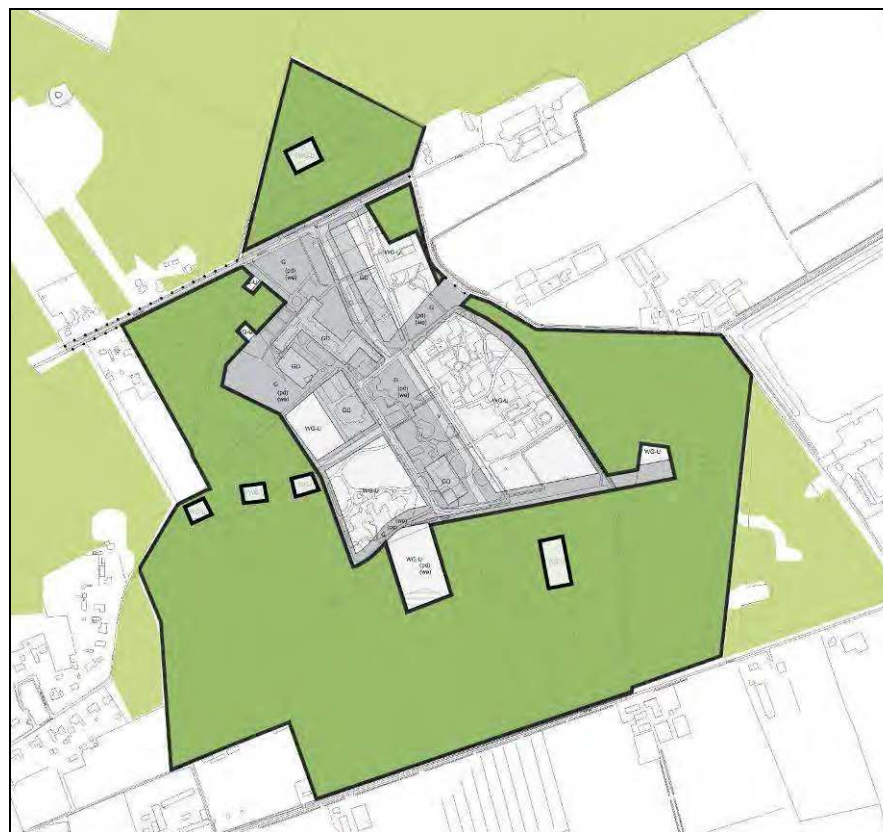
3.3. Relatie bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de woongebieden een globaal, nader uit te werken plan. Deze uitwerking zal in vervolg op de planontwikkelingen plaats vinden.

Het bestemmingsplan is leidend. Toetsing van ontwikkelingsplannen zal primair plaats vinden aan het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan gehecht en zal mede daardoor de status krijgen van een door de raad vastgesteld beleidsdocument.

Het beeldkwaliteitplan is niet een juridisch plan. Het beoogt de inspiratie te zijn voor een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zal bereikt worden door inspiratie, overleg, discussie en interpretatie. De rol van de supervisor is daar belangrijk in. Zie ook hoofdstuk 10.



Begrenzing EHS

4. De beoogde sfeer

4.1. Algemeen

Anders dan in de huidige beroepspraktijk gebruikelijk impliceert dit beeld-kwaliteitplan geen stelsel van regels of een optelsom van referentiebeelden.

Het plan tracht de waarden, die in de ontwikkeling van Providentia zo'n belangrijke rol spelen te beschrijven en de beelden die daaruit voortvloeien in grote lijnen te duiden. Dit biedt ontwikkelende partijen en ontwerpers ruimte om met eigen beelden te komen, hetgeen ruimte en vrijheid impliceert.

Tegelijkertijd verplicht dit partijen tot een grondige analyse, tot een vergaand inlevingsvermogen en tot een gedegen verantwoording van de te presenteren ontwerpen.

De beoogde sfeer van het plan wordt opgeroepen aan de hand van een reeks begrippen. Elk van die begrippen staat voor bepaalde waarden die in het plan ontwikkeld moeten worden.

De begrippen worden met een korte "filosofie" toegelicht. Het koppelen van de begrippen aan concrete beelden is tamelijk lastig en in de gekozen aanpak eigenlijk ook niet nodig. Van ontwerpers wordt verwacht dat zij duidelijk maken op welke wijze de begrippen in het plan verweven zitten.

4.2. Begrippen

1. Gemeenschap

Een zeer belangrijke doelstelling van het plan is mensen bij elkaar te brengen. Het gaat daarbij vooral om de specifieke doelgroep van cliënten van Providentia en de nieuwe bewoners. Dat mag niet op een opdringerige wijze en er moet voor een ieder ruimte zijn om zich terug te trekken op zijn eigen domein. Maar verder dient het plan toch vooral een open plan te zijn, dat aan alle bewoners heel veel mogelijkheden voor contact biedt.

Op zowel stedenbouwkundig als architectonisch niveau dient eenzelfde streven tot uiting te komen. Openheid en contactmogelijkheden zijn daarin belangrijke kenmerken. Woningen met zicht op de straat (dus niet de standaard tuinkamerwoning van de vinex wijk), met uitnodigende toegangen en opengewerkte voorgevels en ook zijgevels / kopgevels dienen kenmerkend te zijn voor het plan.

Het fysieke plan "maakt" niet een sociale structuur, maar dient daartoe wel kansen of aanleidingen te bieden.

Het plan dient zo sterk te zijn dat het een zowel bijzonder als gewoon dorp oplevert waar bewoners trots op kunnen zijn. Samen trots kunnen zijn werkt zeer bindend.

2. Identiteit

Het is van groot belang dat bewoners van het nieuwe dorp Providentia een gevoel van saamhorigheid, geborgenheid en veiligheid kunnen ervaren. De fysieke omgeving kan daaraan bijdragen door het dorp een duidelijk herkenbare eigen identiteit te geven. Deze identiteit (ook wel karakter) heeft enerzijds te maken met de samenstelling van de bevolking, maar vloeit anderzijds ook voort uit het fysieke gegeven van een kenmerkende landschappelijke structuur, een majestueus kloostercomplex, met aan de voet van dat klooster een rondom klooster en landschappelijke elementen gerangschikt kleinschalig dorp.

3. Respect

Het is een zeer verantwoordelijke opgave om mensen met zo verschillende eigenschappen bij elkaar te brengen en om dit vervolgens ook nog eens in een zo kwetsbare natuurlijke omgeving te doen.

Dit kan alleen als het ontwerp zichtbaar respect toont. Respect voor de verschillende bewonersgroepen, die met de grootst mogelijke zorgvuldigheid naast elkaar (gemengd, gegroepeerd, in de directe nabijheid?) gesi-

tueerd worden. Het respect waarvan je hoopt (wilt bewerkstelligen) dat dit tussen mensen ontstaat, moet als het ware ook al in het fysieke plan tot uitdrukking komen.

Respect impliceert ook gelijkwaardigheid. Zo dient iedereen – ook de cliënten van Providentia – in principe op iedere plek te kunnen wonen.

Ook in de beeldvorming dient er sprake te zijn van een zekere gelijkwaardigheid. Een wooneenheid voor de bewoners van Providentia kent natuurlijk zijn eigen programma en opzet, maar dient vervolgens vanuit dezelfde kwalitatieve principes te worden opgezet als de omringende en aansluitende reguliere woningen.

Respect voor de natuur betekent zorgvuldigheid en terughoudendheid, zowel waar het gaat om de inrichting en het gebruik van de natuur en het landschap, als om de wijze waarop de dorpsbebouwing reageert op het landschap. Interactie van bebouwing met het landschap is uitgangspunt voor het plan, de wijze waarop dit gebeurt dient zichtbaar vanuit het begrip respect gestalte te krijgen.

Tenslotte een paar kenmerken van het begrip respect:

- het doorleven van wat het betekent om verschillende mensen bij elkaar te brengen.
- het doorleven van wat het betekent om in de natuur te bouwen.
- evenwichtigheid, sterk in de grote lijn en verfijnd in de uitwerking.
- ingetogenheid, en vooral geen trendy, overdreven, opdringerige beelden.

4. Integriteit en zorgvuldigheid

In het ontwerpproces gaat het niet in eerste instantie om een bepaald beeld, maar vooral om de wijze waarop dit beeld ontwikkeld wordt.

Er dient met de grootst mogelijke zorgvuldigheid ontworpen te worden, waarbij mens en natuur een herkenbare plek in het ontwerpproces krijgen.

Deze wijze van ontwerpen sluit opportunisme uit en kent geen trendy of al te nadrukkelijke ontwerp motieven.

Niet de grootsheid van het ontwerp maar de subtiliteit bepaalt de kwaliteit.

De begrippen integriteit en zorgvuldigheid sluiten nauw aan bij het begrip respect.

5. Veiligheid

Veiligheid is in het algemeen een belangrijk uitgangspunt voor het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen. In Providentia vergt dit des te meer zorg vanwege de bijzondere doelgroepen.

Veiligheid heeft veel te maken met een vertrouwde sfeer en met geborgenheid.

Daarbij zijn aan de orde: verkeersveiligheid, het gevaar van water, sociale veiligheid, et cetera.

Deze denkwijze impliceert veel openheid en contactmogelijkheden in het plan, veel toepassing van middelen waardoor bewoners en bezoekers de sfeer zullen aanvoelen en zich er naar zullen gedragen.

Het uitgangspunt van veiligheid impliceert dat voetgangers (en zeer ook gehandicapte voetgangers, rolstoelen of driewielers) zich door het dorp moeten kunnen bewegen zonder angst te hoeven hebben voor het verkeer.

Voor het geheel dient uit gegaan te worden van het principe van “shared space”, waarbij alle verkeersdeelnemers (ook gehandicapten met een rolstoel) gebruik maken van dezelfde verkeersruimte. Deze denkwijze beoogt niet het plan vol te stoppen met regels, verboden, verkeersdrempels, et cetera. Juist met subtiele middelen moet een sfeer worden opgeroepen die het gedrag (respectievelijk verantwoordelijkheid) beïnvloed.

Deze sfeer wordt enerzijds gemaakt door de inrichting van de verkeersruimte zelf, doch daarnaast vooral ook door het beeld van het totale dorp. Onmiddellijk moet je ervaren: hier ben ik in een bijzonder dorp, hier pas ik me aan. Andere in dit hoofdstuk genoemde aspecten dragen hieraan bij. Zie bijvoorbeeld 2. Identiteit.

Van groot belang is dat de inrichting van het plan zo zal zijn dat verkeersdeelnemers op een vanzelfsprekende manier oogcontact zullen hebben, hetgeen eigenlijk wel de beste waarborg is dat mensen rekening houden met elkaar.

6. Vrijheid en privacy

Hoewel het plan veel mogelijkheden tot sociale interactie dient te bieden, moeten de verschillende mensen in vrijheid hun eigen leven kunnen leiden en hun eigen geaardheid kunnen volgen.

Dit betekent voor de planvorming dat er naast alle contact ook mogelijkheden moeten zijn om je terug te trekken of om een andere route te volgen. Het plan dient een duidelijke ongedwongenheid te verkrijgen.

Een belangrijk aspect is daarbij de wijze waarop de woon(zorg)eenheden van de gehandicapte bewoners worden gesitueerd: gespreid, in zekere mate geclusterd, te midden van de reguliere woningen, maar toch ook zo

dat de bewoners van de zorgwoningen hun eigen leven kunnen leiden. Geen der bewonersgroepen mag zich aan de ander opgedrongen voelen.

7. Dynamiek (samenhang en variatie)

Het is van groot belang (in het algemeen; voor de specifieke doelgroep in het bijzonder) de nodige dynamiek, levendigheid en beleving in het plan te brengen. Dit kan soms gaan om grotere, van buiten af georganiseerde activiteiten.

Maar veel belangrijker zijn de kleine dingen in het plan: de buurman die zijn heg knipt, de buurvrouw die met een tas vol boodschappen langs komt, spelende kinderen op straat, een bloeiende appelboom (en in de herfst het plukken van een appel), et cetera.

Het plan moet zoveel mogelijk inspelen op deze aspecten en met zichtbare maatregelen komen die deze beleving ondersteunen.

Overigens betekent dit niet dat in alle onderdelen van het plan eenzelfde dynamiek moet worden aangebracht. Er dienen gradaties in levendigheid en rust te worden aangebracht.

Ook de beeldvorming van het plan dient kenmerken te bevatten die de beleving bevorderen. Dit impliceert veel variatie, veel afwisseling.

Toch gaat het er niet om willekeurig veel of onsamenvattende variatie in het plan te brengen. Variatie wordt het sterkst als het gaat om subtiele afwijkingen op heldere thema's.

Het stedenbouwkundig plan geeft reeds in vergaande mate duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke structuur.

Binnen dit kader dient een gevarieerde bebouwing tot stand te komen.

De variatie kan bestaan uit verschillen in architectuur, door verschillen in materialen en kleuren, door verschillen in omgevingsinrichting.

Tegelijkertijd mag de variatie niet leiden tot een bont of willekeurig geheel van verschillen. De variatie dient vooral subtiel te zijn, in harmonie met het geheel en bijdragen aan de ervaring van één samenhangend dorp.

De variatie dient daarbij ook nadrukkelijk in te spelen op het stedenbouwkundig plan. Specifieke plekken in het stedenbouwkundig plan of een bijzondere functie kunnen aanleiding zijn voor specifieke (maar wel subtiele) verbijzonderingen of accenten.

Veel typologieën van woningen zijn aan de orde in dit plan, ook aaneengesloten woningen, maar het doorsnee rijtjes huis zou moeten worden vermeden.

8. Verscheidenheid in functies

Belangrijk voor de gewenste dynamiek in het plan is een verscheidenheid in functies. Kleinschalige werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, horeca, et cetera dienen bij te dragen aan de levendigheid in het plan. Zorgvuldige inpassing dient het effect van deze voorzieningen te maximaliseren.

9. Natuur en landschap

De ligging van het project Providentia temidden van het landschap en de natuur biedt bijzondere kansen voor een sfeervol woonmilieu en tegelijkertijd ook grote verantwoordelijkheden.

De kansen bestaan in het creëren van een landschappelijke structuur die refereert aan een landgoed. Daarbij dient er een subtiele interactie van gebouwen met het landschap te worden uitgewerkt die enerzijds leidt tot een bijzonder woonmilieu en anderzijds tot een gaaf landschappelijk beeld. De afwisseling van open en gesloten landschappelijke ruimten en van lanen dienen inspiratie te zijn voor de opbouw van stedenbouwkundige ruimten. Woonbuurten dienen steeds een zeer groen karakter te krijgen, met vergaand handhaving van bestaande bomen en toevoeging van nieuwe bomen. Groen dient dominant te zijn ten opzichte van de bebouwing.

In de inrichting van het omringende landschap kunnen recreatieve mogelijkheden worden ontwikkeld, doch met een vergaande terughoudendheid, zodanig dat natuurwaarden minimaal worden aangetast.

Respecteren van de EHS (zie 3.2.) is randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

10. Streekeigen

De opzet van het stedenbouwkundig plan wordt vooral gedomineerd door het cultuurhistorische gegeven van de opbouw van het landschap, hetgeen leidt tot een landgoed concept. Binnen dit concept is het van belang te werken met een streekeigen vormgeving.

Dat betekent dat zoveel mogelijk gewerkt moet worden met Brabantse vormen en Brabantse architectuur, waarin de landelijkheid, gemoedelijkheid en de agrarische oorsprong zijn te herkennen. Toepassing van kapvormen, van kleinschalige elementen (de waterpomp, het achterom, het klompenhok, et cetera) en mogelijk ook verwijzingen naar het katholieke verleden maken onderdeel van dit streekeigene.

Naast vormgeving is ook de toepassing van streekeigen en derhalve traditionele materialen een vereiste voor het plan.

11. Landgoed

Doorgaans spreekt men van een (nieuw) landgoed als er sprake is van een ensemble van gebouwen (hoofdgebouw en omringende gebouwen) en een ensemble van landschappelijke elementen. Dit geheel wordt gekenmerkt door een enigszins formeel, waardig en hiërarchisch karakter.

Veel van deze kenmerken zijn (vanuit de geschiedenis / cultuurhistorie van de plek) van toepassing op het plan, doch tegelijkertijd dient afstand genomen te worden van het feodale karakter, dat het landgoed kan hebben, de te vergaande gelijkvormigheid, symmetrie, et cetera.

Providentia moet, behalve een (door het landgoed bepaalde) hoge ruimtelijke kwaliteit, vooral ook gekenmerkt kunnen worden als een heel gewoon, heel leefbaar dorp, waarin iedereen (oud of jong, arm of rijk, gehandicapt of niet) zich moet kunnen thuis voelen en waarin mensen gelijkwaardig zijn aan elkaar.

Op hoofdlijnen (stedenbouwkundig / landschappelijk) inspelen op het idee landgoed draagt bij aan de identiteit van het dorp.

12. Traditionalisten en idealisten

Door marktonderzoekbureau Motivaction is een onderzoek uitgevoerd naar bevolkingsgroepen die mogelijk interesse zouden hebben om in het nieuwe dorp Providentia te gaan wonen (Motivaction, 06-02-2008).

Uit dit onderzoek blijkt dat het concept voor meerdere doelgroepen interessant is, doch dat daarbij het accent valt op twee specifieke doelgroepen: "traditionalisten" en "idealisten".

Bij de uitwerking van het plan dient zoveel mogelijk te worden ingespeeld op de invalshoeken van deze doelgroepen.

Dit betekent dat het plan "heel gewoon" moet zijn, Brabants gemoedelijk met streekeigen kenmerken in architectuur en omgeving, hellende daken, schoorstenen, et cetera. Het betekent ook dat in het plan ook zichtbaar de zorg om de medemens, de zorg om de natuur, aandacht voor het milieu tot uitdrukking moet komen.

13. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een zeer zwaar wegend aspect in de planontwikkeling. Er dient naar gestreefd te worden dat de ambities voor Providentia ook op langere termijn hun geldigheid behouden.

Dat betekent dat met zoveel mogelijk middelen (die niet alle op het ruimtelijk vlak liggen) gestreefd moet worden naar een samenleving die ook op langere termijn het nu bedoelde evenwicht omvat.

Het ruimtelijk plan dient zo te worden opgezet dat het nu als af en compleet kan worden opgevat en dat het zo vanzelfsprekend in elkaar steekt dat het (los van trends en allerlei tijdsbeelden) ook op langere termijn als vanzelfsprekend en bruikbaar kan worden beschouwd.

De ruimtelijke kwaliteiten dienen zoveel mogelijk geborgd te worden. Zie ook hoofdstuk 9.2.

Dit geldt voor zowel de stedenbouwkundige opzet als voor de architectuur en de inrichting van het plan.

Het plan dient - naar vermogen - in te spelen op aspecten van ecologische duurzaamheid. Er dient een uiterste inzet te worden gepleegd om een lage EPC te bereiken. Hiervoor kunnen meerdere middelen worden ingezet.

De opzet van het gehele dorp zal blij moeten geven van grote zorgvuldigheid met betrekking tot natuur, water, et cetera, hetgeen ook in de beleving van het dorp zichtbaar dient te zijn.

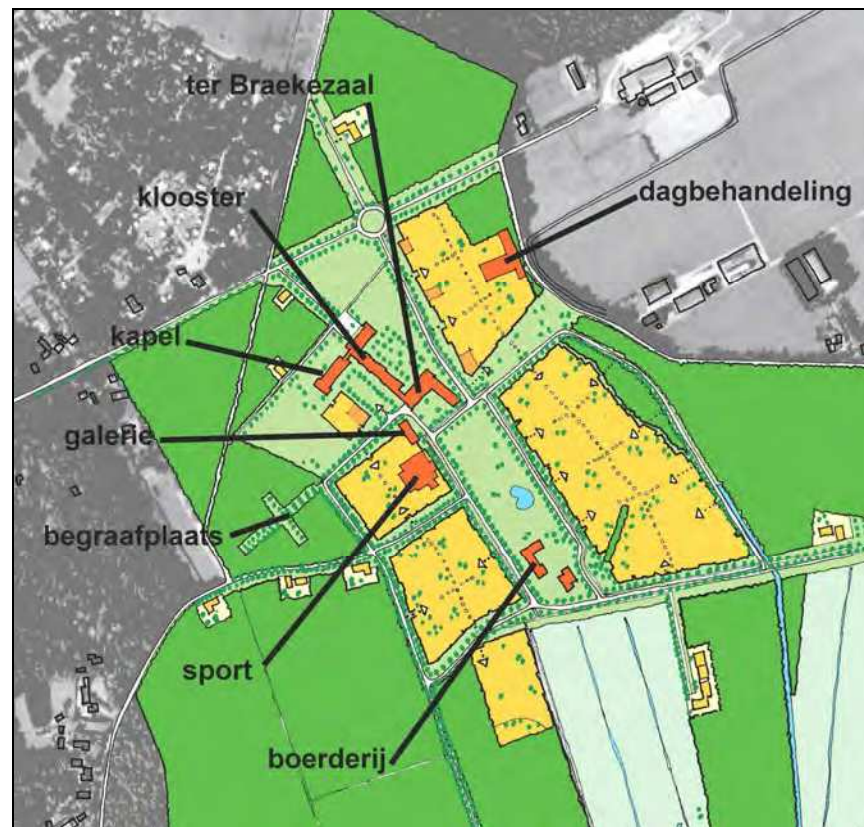
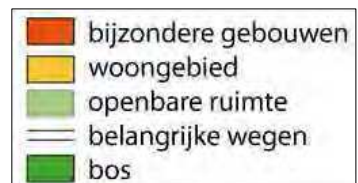
Dit betekent echter niet dat op een trendy manier of met veel opsmuk duurzaamheid ten toon gespreid moet worden. Het gaat daarbij meer om de inhoud dan om het beeld, dat ook aan een reeks andere eisen dient te voldoen.

14. Heel gewoon

De omgekeerde integratie en de inpassing in het landschap zijn amiteuze basisthema's voor het plan. De ambitie richt zich echter niet op een spectaculair ontwerp, of hoogdravende of trendy vormen. Het gaat om een vanzelfsprekende ruimtelijke kwaliteit die geen krans behoeft, maar wel een wederzijds respect alom voelbaar maakt.



Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan met benoeming van specifieke objecten

5. Stedenbouwkundig plan

5.1. Stedenbouwkundig plan in grote lijnen

Het stedenbouwkundig plan voor Providentia dient de structuur van het bestemmingsplan te volgen en daarmee een ruimtelijke opbouw te creëren, zoals weergegeven op bijgaand kaartbeeld. De kwaliteit van het plan wordt vooral gemaakt door het kenmerkende ensemble van het kloostergebouw, met daaromheen duidelijke herkenbare open groene ruimten en vervolgens aan die groene ruimten gesitueerde woonbuurten. Het concept dat hieruit naar voren komt is heel helder en krachtig en primair bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het dorp Providentia moet vooral ook een heel gewoon dorp worden, met een diversiteit aan mensen, activiteiten en vormen. Dit betekent dat de uitwerking van het concept (de woonvlekken rondom de groene ruimten) op een eenvoudige en subtiel gevarieerde wijze moet plaats vinden. Hoofdstuk 5.2 geeft op vele onderdelen aanwijzingen voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, doch het daaraan vooraf gaande algemene kenmerk moet vooral eenvoud, rust en subtiliteit zijn.

De aanwijzingen gezamenlijk moeten leiden tot een dorp met een herkenbare eigen identiteit.

5.2. Uitwerking van het stedenbouwkundig plan

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan geldt een reeks aanwijzingen:

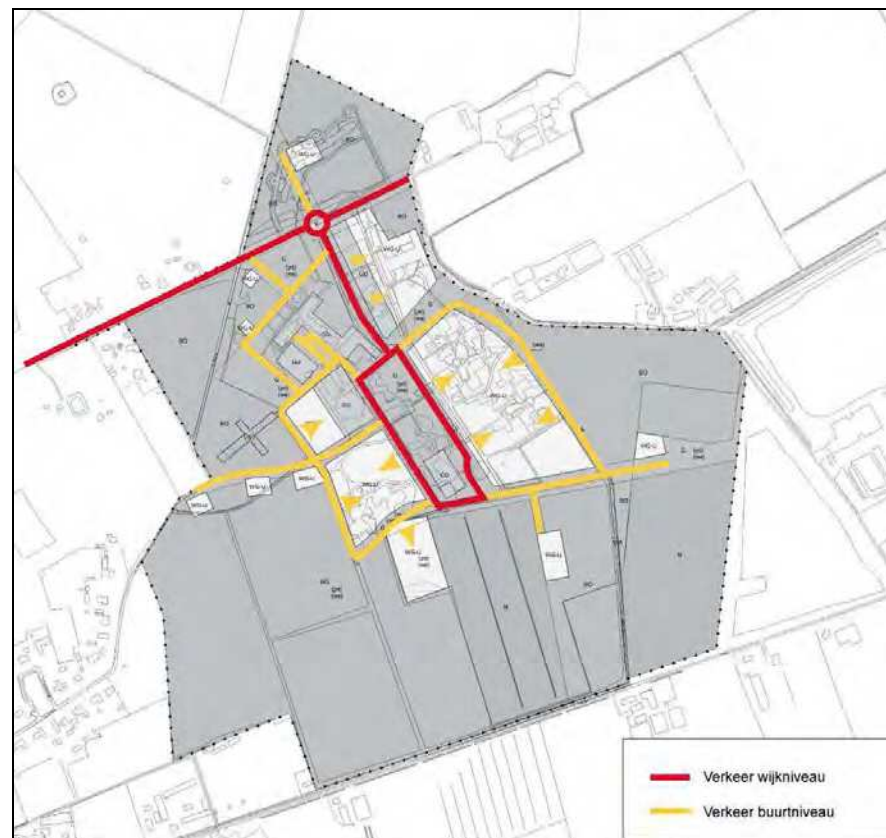
1. Er dient een centrale plek met voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden te worden gecreëerd, nabij het klooster, respectievelijk de Ter Braekezaal. De omringende functies dienen daarbij een duidelijke rol te spelen. Deze plek dient het “centrum van het dorp” te worden.
2. Naast dit centrum dient het plan op meerdere niveaus (groot en klein, levendig en stiller) plekken voor ontmoeting te bieden. De diverse functies in het plan dienen zo gesitueerd en opgezet te worden dat zij bijdragen aan ontmoetingskansen voor de bewoners en ook bezoekers van het nieuwe dorp.

3. Het gehele plan dient een open en toegankelijk karakter te krijgen. Afgesloten hoven of doodlopende straten moeten vermeden worden.
4. Bijna automatisch geldt naast de wens een open en toegankelijk plan te maken, ook de keerzijde, namelijk dat er voor individuen (zeker ook voor de groep patiënten) mogelijkheden moeten zijn om zich terug te trekken. Het open plan impliceert ook domeinen met privacy.
5. Er dient een heldere ruimtelijke structuur te worden gecreëerd met een duidelijk onderscheid van openbaar, gemeenschappelijk en privé.
6. Het kloosterensemble dient een waardige plaats te krijgen. De groene ruimten rondom het klooster dienen open, formeel en op hoog niveau ingericht te worden.
7. De stedenbouwkundige blokken, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan, dienen aan alle zijden gevormd te worden door rooilijnen, waarin woningen gesitueerd zijn met een duidelijke voorkant naar de aangrenzende groene ruimte. Deze rooilijnen dienen de grote lijn van het plan duidelijk te volgen doch op onderdelen verfijnde nuanceringen te krijgen. Krachtig en duidelijk, maar niet strak, recht en hard. De woningen in deze rooilijnen kunnen variëren van korte blokjes tot vrijstaand.
8. De bebouwing langs de hoofdwegenstructuur dient een duidelijke samenhang te vertonen. Dit geldt met name voor a. De route die vanaf de Albertlaan het plangebied in leidt en b. de route rondom de grote groene centrale ruimte. Samenhang wordt gemaakt met overeenkomsten in typologieën en stijl, materiaalgebruik, kleur, et cetera. Opnieuw geldt weer: samenhang is niet een absolute eenheid. Binnen het eenduidige beeld dient juist een subtiële variatie te worden aangebracht.
9. De verdere verkaveling van de stedenbouwkundige blokken dient een openbaar karakter te hebben. De toegankelijkheid voor iedereen is van groot belang en dus mogen er geen doodlopende straten, cul de sacs of verstopte hoekjes worden gerealiseerd. Binnen deze woonbuurten dient een afwisseling van openbare structuren en privé domeinen te worden gerealiseerd.

De situering en de kleinschalige clustering van de wooneenheden voor de patiënten van Kempenhaeghe speelt in dit geheel een belangrijke rol.

De opzet van de woonbuurtjes moet steeds door de groene sfeer, de rust en de landelijkheid worden gekenmerkt. De specifieke ligging van de buurten kan aanleiding zijn voor meer specifieke thema's in het ontwerp van de buurtjes.

10. Er dient – ook binnen de woonclusters – sprake te zijn van een structuur, waarin alle openbare ruimten begeleid worden door voorkanten van woningen.
11. De straatprofielen dienen uiterst eenvoudig en smal te worden uitgevoerd, met daarlangs brede stroken groen die zich tot de gevels van de begeleidende woningen uitstrekken. Dit impliceert dat er geen voortuinen zijn, maar dat de woningen direct aan het gemeenschappelijke groen staan.
12. In de randen van het plan komen op meerdere plaatsen kleinere gebouwencomplexen voor. Dit dienen steeds enkele sterk met elkaar samenhangende woningen te zijn, die gezamenlijk nadrukkelijk georiënteerd zijn op de aangrenzende open ruimte in het groen. De interactie tussen deze kleine complexen en het landschap is verwant aan de principes van een landgoed.
13. De boerderij is een solitair element in de groene ruimte en dient als zodanig te blijven voortbestaan.
Nabij de boerderij is een klein woonblokje geprojecteerd (enkele appartementen) dat als los, zelfstandig element in de grote groene ruimte staat. Voorwaarde van dit blokje is dat de schaal klein en plezierig blijft en er naar alle zijden een zeer positieve uitstraling wordt gecreëerd.
14. Temidden van het vele groen en tegenover de zware historische kloostergebouwen is het wenselijk een zekere frisheid, optimisme, blijheid aan te brengen. Het gebruik van lichte kleuren kan hier aan bijdragen.



Verkeerstructuur binnen het plan

5.3. Illustraties ter verduidelijking van het stedenbouwkundig plan

Met enkele “referentiebeelden” worden de ambities van het stedenbouwkundig plan verduidelijkt.



Dorpsstraat

Dit plaatje toont een uiterst eenvoudige en zeer smalle straat, met veel groen, groen tot aan de gevels, geen voortuinen, een samenhangende en tegelijkertijd gevarieerde bebouwing. De bebouwing suggereert een mix van landgoed en streekeigen.

Het plaatje suggereert witte bebouwing, doch dit is geen eis. Het plaatje suggereert stoepbanden, doch dit is juist niet de bedoeling.



Interactie bebouwing en landschap

Dit plaatje suggereert een herkenbare interactie; duidelijk front van woningen naar het landschap.



Samenhang en variatie

Dit beeld toot een recent gerealiseerd woonbuurtje, dat duidelijk als één geheel is te karakteriseren, doch waarin een grote variatie van vormen en kleuren aanwezig is.

Op Providentia mag zo iets minder historiserend, niet zo'n stenige straat en moet het met veel meer groen, doch de combinatie van eenvoud en levendigheid spreekt erg aan.



Eenvoud, speelsheid, interactie met het groen

De samenhangende bebouwing kent allerlei kleine subtiele variaties. De interactie met bestaand en nieuw groen is sterk. Overigens is wit geen voorschrift.



Kleinschaligheid en levendigheid

Dit plaatje roept een beeld op van het ideaal: een uiterst landelijke sfeer met zeer kleinschalige dorpsbebouwing, met daarin – naast het wonen - een zeer kleinschalige bijzondere functie: café met terrasje.

De letterlijkheid van dit beeld is uiteraard moeilijk te realiseren, maar de inspiratie die hier van uit gaat dient in het plan terug te komen.

6. Architectuur

6.1. Ambities / sfeer / hoofdlijnen

Het plan voor Providentia kent een schijnbare paradox: enerzijds is het een heel gewoon dorp, anderzijds is het toch ook wel een heel bijzonder dorp.

Toch kunnen beide heel goed samen gaan. Het gewone impliceert dat het voor iedereen (ook de gewone man of de bewoner met een handicap) herkenbaar en plezierig moet zijn. Dus het dient vooral niet elitair of trendy of spetterend modern of iets dergelijks te zijn. Het dient begrijpelijk, vanzelfsprekend, kleinschalig aangenaam te zijn.

Het bijzondere zit dan ook niet in een overweldigend concept of hoogdravend ontwerp, maar meer in kleine dingen: een hele goede interactie tussen mensen, een uiterste zorgvuldigheid naar de natuur en vervolgens veel subtiliteit in de wijze van vormgeven.

In de architectuur moeten de uitgangspunten van hoofdstuk 4 herkenbaar zijn en moet naar middelen worden gezocht die recht doen aan die uitgangspunten.

Dit betekent dat de architectuur een evenwichtige afwisseling van open en gesloten toont, waarbij open de regel is en gesloten de uitzondering. De architectuur moet streekeigen en landelijke kenmerken bezitten en er dienen natuurlijke materialen worden gebruikt.

De architectuur moet inspelen op het stedenbouwkundig plan. Dat dient niet met grootse gebaren te gebeuren maar met een fijnheid, die maakt dat iedere plek in het plan onderdeel vormt van een samenhangend totaal en toch ook uitdrukking geeft aan de specifieke plek waar het betreffende gebouw staat.

De relatie van gebouwen met de openbare ruimte is van groot belang: er dient sprake te zijn van contact en er dient sprake te zijn van weldoordachte overgangen: van de openbare ruimte naar de woning, in de woning en van de woning naar de tuin.

Het stedenbouwkundig plan en de wijze waarop dit architectonisch wordt uitgewerkt dient het dorp Providentia een eigen identiteit en dus een eigen beeld te geven. Dit dient te gebeuren met een samenhangende en tegelijkertijd subtiel variërende architectuur. Het is wenselijk daaraan met kleine middelen een bepaalde samenhang, respectievelijk beeldkenmerk toe te

voegen. Een dergelijk beeldmiddel is bijvoorbeeld een consequente toepassing van schoorstenen door het gehele plan.

Op voorhand wordt geen expliciete architectuurstijl voorgeschreven. Inspelen op de begrippen van hoofdstuk 4 impliceert een subtiële, ingetogen, ook speelse en lichtvoetige architectuur. Deze moet aansluiting vinden op een relatief traditionele bevolking. Dit betekent echter niet een pleidooi voor historiserende architectuur. Het is wenselijk om aan te sluiten op traditionele hoofdkenmerken (een bakstenen huis met een hellende kap), doch dit dient bij voorkeur eigentijds uitgewerkt te worden.

6.2. Illustraties bij de beoogde sfeer / ontwerpqualiteit

In dit hoofdstuk worden de begrippen van hoofdstuk 4.2. met enkele illustraties verduidelijkt. Dit gebeurt niet om te bewerkstelligen dat deze beelden verregaand worden nagevolgd, maar meer om de wijze van werken, de zorgvuldigheid en integriteit van het ontwerpen te benadrukken.



Creativiteit en zorgvuldigheid

Wat zo intrigeert in bijgevoegd beeld van de Brabantse school van de jaren 50, is de zo goede aansluiting op bekende traditionele hoofdvormen (huis, hellend dak, schoorsteen, et cetera) terwijl er tegelijkertijd een stelling wordt ingenomen, die niet klakkeloos kopieert. Het geheel is zo goed ontworpen, zo doorontworpen.

De afbeelding toont de zorgvuldigheid in het ontwerp, het gewetensvolle, de inspiratie en ambitie die in het ontwerp zijn gelegd.

De woning is modern, geïnspireerd op een klassieke lijn, statig verticaal, juist niet symmetrisch, heeft verfijnde horizontale lijnen en kent een spannende compositie van gevelopeningen en verwijst (met name in de entree) naar religieuze Brabantse motieven.

Nog belangrijker dan het beeld zelf is de liefdevolle aandacht, de zorgvuldigheid, het analyserende, het gedrevene dat in het ontwerp zichtbaar wordt.



Ingetogenheid en respect

Dit beeld betreft een heel gewone woning, traditioneel met een kap en op het eerste oog niets bijzonders. Toch is het een bijzondere woning, die uiting geeft aan de begrippen respect en ingetogenheid.

De verregaande soberheid, de evenwichtige compositie, de eenvoudige kap met forse schoorstenen, zijn alle middelen die een bijna serene sfeer oproepen.

Onderstaande kleine plaatje is een variant op dit thema.

Overigens zijn beide voorbeelden wel erg gesloten voor Providentia.

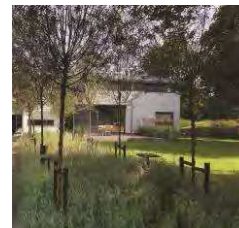




Heel gewoon

Het nieuwe dorp Providentia moet een heel gewoon dorp worden, met woningen voor alle inkomensgroepen en dus ook goedkope woningen. Wat echter vermeden moet worden is de typologie van het doorsnee rijtjeshuis. Ook voor deze categorie zal met veel creativiteit een verfijnd spel van vormen moeten worden ontwikkeld.

Bovenstaand plaatje laat een rijtje heel gewone woningen zien, maar wel met een plezierig dorpse maatvoering en diverse middelen die iets aangenaams aan het geheel toevoegen: de compositie in de gevel, de kleine sprong met stevige daklijst tussen 2 blokken, schoorstenen, et cetera.



Samenspel met het landschap

Er dient een doordacht samenspel met het landschap of met de groenstructuur in het plan te worden ontwikkeld.



Kleinschaligheid en interactie met het groen

Dit beeld toont prachtig de wijze waarop woonmilieus zeer kleinschalig kunnen worden en helemaal kunnen opgaan in het groen. Dit thema dient vergaand uitgewerkt te worden.



Open en gesloten

Bovenstaande plaatjes zijn te bijzonder om in het gewone dorp Providentia letterlijk navolging te geven.

Toch geven zij blijk van zorgvuldige studies naar het thema van zeer open gebouwen die veel contact naar buiten leggen en tegelijkertijd toch ook voor een besloten eigenheid zorg dragen.

Bescherming en beschutting

Prachtig laten beide plaatjes ook zien dat tegenover een open structuur juist de grootse kapvorm voor een heel beschermd gevoel zorgt.



Overgangen

Het plaatje laat zien hoe de openbare ruimte fraai tegen de gevel aan kan lopen en dat er vervolgens toch goede overgangen kunnen worden bereikt. Een smal strookje eigenheid en een gelede gevel zijn voorbeelden van middelen waarmee overgangen kunnen worden gecreëerd.

Met goed vorm gegeven erfafscheidingen kunnen ook goede overgangen worden gecreëerd.



Verbijzonderingen

Bovenstaande plaatjes tonen bijzondere vormen van architectuur. Zo is in het linker plaatje duurzaamheid uitgangspunt voor de architectuur geweest. Een grasdak, passieve zonne-energie, opvang hemelwater, vergaande isolatie hebben invloed op het beeld, dat tegelijkertijd toch ook heel dicht bij het beeld van een traditionele woning blijft.

6.3. Kaders voor de architectonische uitwerking

In de nu aan de orde zijnde fase 1 van het beeldkwaliteitplan worden ambities en sferen beschreven. Zij zijn essentieel voor de verdere uitwerking van het plan. Ambitie en sfeer impliceren nog geen architectuurstijl of strak geregisseerd beeld. In fase 2 van het beeldkwaliteitplan kunnen nadere kaders voor de architectonische uitwerking worden opgevoerd.

Deze kaders kunnen / zullen bijvoorbeeld betreffen:

- Verkavelingplan
- Situering
- Typologieën
- Massa, hoogte
- Stijl
- Materiaalgebruik
- Kleur
- Ondergeschikte gebouwen, zoals trafo's, et cetera
- toevoegingen aan de woning, zoals schoorstenen, rolluiken, reclame, et cetera
- Overgangen woning / openbare ruimte en woning / tuin
- Erfafscheidingen



Groene ruimten

■	centrale plein
■	gebruiksgroen / centrale plek
■	entreeplek
■	vista's
■	groene hoven

7. De openbare ruimte

7.1. Ambities / sfeer / hoofdlijnen

Zo af en toe kom je nog in dorpen of op landgoederen, waar de sfeer van landelijkheid nog volop aanwezig is. De gemeentelijke kernen Sterksel en Leende – Strijp kennen deze sfeer nog voor een belangrijk deel en ook de sfeer op Providentia wordt zeer gekenmerkt door het landelijke, het kleinschalige en het gemoedelijke.

De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het tot stand brengen van deze sfeer.

Daarnaast is het gegeven dat hier een belangrijk deel van de bewoners uit een bijzondere doelgroep zal bestaan aanleiding om een bijzondere sfeer te creëren, waarin veiligheid en geborgenheid belangrijke thema's zijn.

Dit betekent dat in het plan voor Providentia niet wordt uitgegaan van een standaard inrichting vanuit standaard normen, maar dat met subtiële middelen inzake schaal en kwaliteit de gewenste sfeer, geborgenheid en veiligheid wordt bereikt.

Dorpserf

Het gehele plan (met uitzondering van de Albertlaan ?) zal worden bestempeld als "dorpserf" en dient ook zodanig van een bord te worden voorzien en te worden ingericht. Auto's worden geacht hier stapvoets te rijden en zich volledig aan te passen aan de overige verkeersdeelnemers.

7.2. De belangrijkste openbare ruimten en structuren

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een aantal bijzondere en soms grote openbare ruimten.

Al deze ruimten hebben met elkaar gemeen dat zij een groen karakter hebben: met gras ingezaaid en met bomen omzoomd of met hier en daar enkele solitaire bomen in de verder open ruimte. Hagen, rozenperken en andere inrichtingselementen kunnen hier subtiel aan worden toegevoegd.

Alle openbare ruimten hebben ten doel gebruikt te worden: primair voor beleving en ontmoeting, maar vervolgens ook voor sport en spel, voor evenementen of manifestaties (altijd kleinschalig).

De open groene ruimten dienen een symbool te worden van de landelijkheid van het dorp en dienen te refereren aan de sfeer van een landgoed.

Elk type open ruimte dient - binnen het beschreven algemene beeld – zijn eigen betekenis, functie en inrichting te krijgen.

Zo zal het centrale plein (1) vooral de sfeer van een dorpsplein moeten krijgen, met volop kansen voor ontmoeting. Horeca met terras, een subtiel, aardig pleintje met bankjes, een paar grote bomen, beeldende kunst, hoogwaardige bestrating (gebakken materiaal, nuances van natuursteen) zijn de middelen die hier toegepast moeten worden.

De grote centrale ruimte (2) moet als één geheel worden ingericht, als één geheel te beleven. Het moet een open gebied zijn (gras) omzoomd door bomen, met op diverse plaatsen (los in de ruimte) boomgroepen, inrichtingselementen (bijvoorbeeld: speelplek, vijver, rosarium, boomgroep, et cetera). In deze ruimte staan (ook nadrukkelijk als solitaire elementen) de boerderij en een klein appartementenblokje.

Aan de oostelijke rand van het dorp is een grotere groene ruimte (3) ontworpen die evenals de centrale ruimte als geheel moet worden ontworpen, met daarin vergelijkbare gebruiksmogelijkheden. Ook is deze ruimte geschikt om sport en spel te situeren.

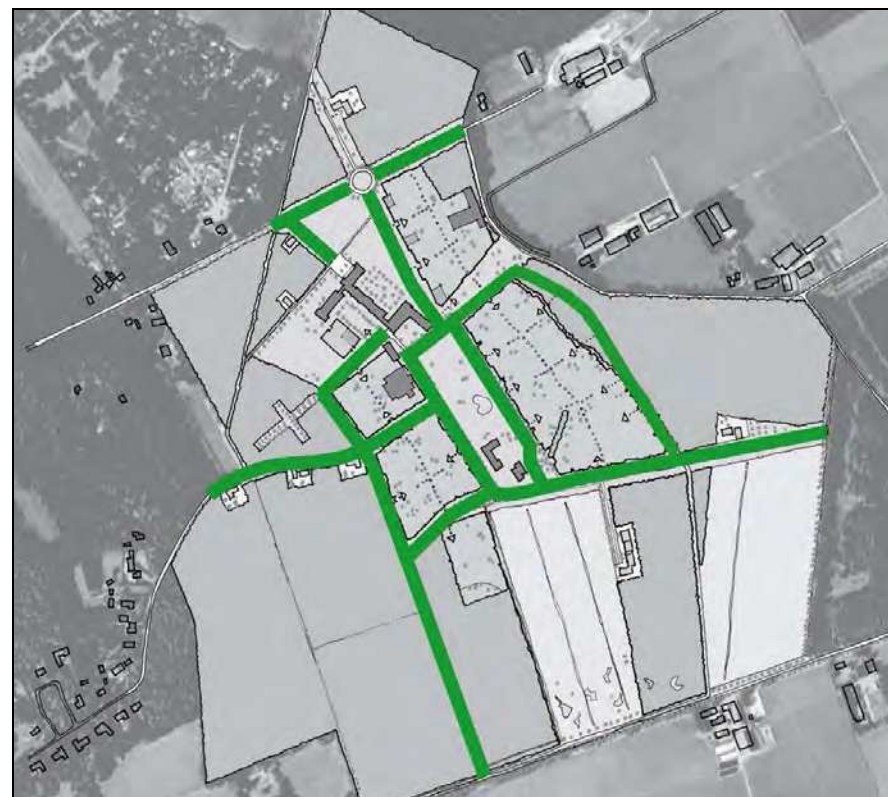
De entreeplek (4) is een grotere groene ruimte die, wanneer je Providentia binnenkomt in één oogopslag moet tonen welke kwaliteiten je hier tegen komt. Dat betekent dat deze ruimte een open karakter moet krijgen, met bomen omzoomd en voorzien van een wat meer statige inrichting met haagjes rozentuin, et cetera.

Kenmerkend zijn de oprijlaan naar het klooster en de nieuwe oprijlaan het nieuwe dorp in.

Ter weerszijden van het klooster (5) zijn twee kleinere ruimten aanwezig. De huidige functie ontmoeten, spelen et cetera en de huidige inrichting met gras en bomen zijn uitgangspunt voor de toekomstige inrichting. Er dient een zorgvuldige afstemming op de nieuwe functie van het klooster plaats te vinden.

Kenmerkend voor het plan zijn de vista's (6) die vanuit het centrale deel van het plan relaties naar buiten leggen.

Dit moeten open groene ruimten zijn, meter daarin opgenomen een belangrijk deel van de bestaande bomen. De onderbeplanting dient te worden geruimd, zodanig dat een ruim uitzicht naar buiten wordt gecreëerd.



Lanenstructuur

In de vista's dienen eenvoudige woonpaden te worden opgenomen ter ontsluiting van de aangrenzende woningen en voetpaden die relaties leggen met de omgeving.

Kenmerkend voor het plan is een structuur van lanen. Voor een belangrijk deel zijn dit reeds bestaande lanen. Deze dienen (overeenkomstig de aanwezige lanen) te worden aangevuld met nieuwe lanen, een en ander zoals weergegeven op het kaartje lanenstructuur.

7.3. Openbare ruimten in de woongebieden

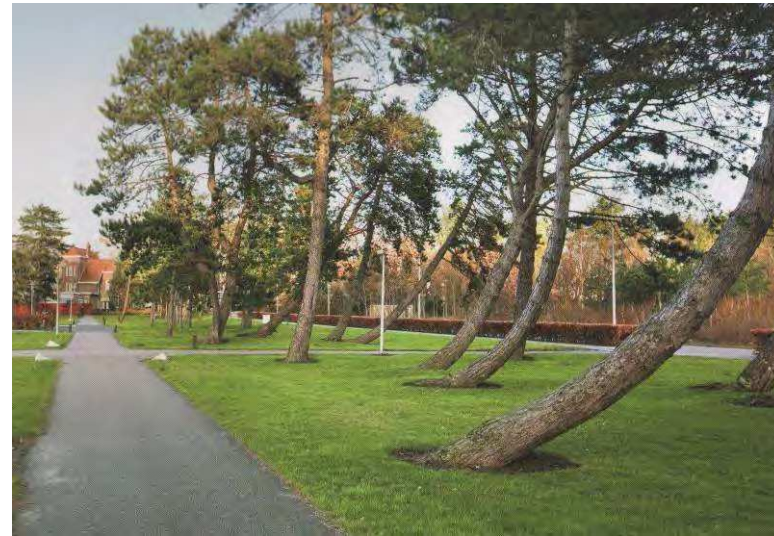
In de woongebieden zal een bijzonder woonmilieu ontstaan, dat geïnspireerd is vanuit de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd recht doet aan de bijzondere samenlevingsvorm.

Er wordt daarom gekozen voor een wegenstructuur met een ruime opzet, brede profielen van wegen en groen. Deze profielen dienen een weg (zie 7.4) te omvatten, met daarnaast van gevel tot gevel openbaar of gemeenschappelijk groen. Dit creëert ruimte, dit geeft direct contact met de gevel (interactie, sociale relaties), dit geeft een gevoel van gemeenschappelijkheid (met mogelijk gezamenlijk onderhoud) en het geeft een zeer groene beleving.

In de groene ruimten dienen bossages of andere beperkingen van het zicht vermeden te worden, doch kunnen bomen vrijuit gehandhaafd of aangeplant worden. Uiteraard dienen met een creatief combineren van paden de doorsnijdingen door het groen zo veel mogelijk geminimaliseerd te worden.

De planfilosofie impliceert dat er in plaats van reguliere voortuinen overwegend gemeenschappelijk groen zal worden aangelegd.

In de woongebieden is het van belang de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. De verkaveling dient zoveel mogelijk op deze doelstelling te worden ingericht. Bomen kunnen zowel in de openbare ruimte staan als op privé erven.



Zorgvuldig, open, overzichtelijk



Landschap is sturend



Dynamisch, met bloeiende bomen



Kenmerken van formeel landgoed, informele inrichting en gebruik

7.4. Wegprofielen

Algemeen

In principe zijn alle wegprofielen gelijk en hebben ook een gelijksoortige inrichting. Deze is verregaand conform de huidige wegenstructuur op Providentia en ook vergelijkbaar met gedeelten van Sterksel (de boswijk). Dit beeld speelt in op de landschappelijke karakteristiek en is comfortabel voor rolstoelen, driewielers, et cetera.

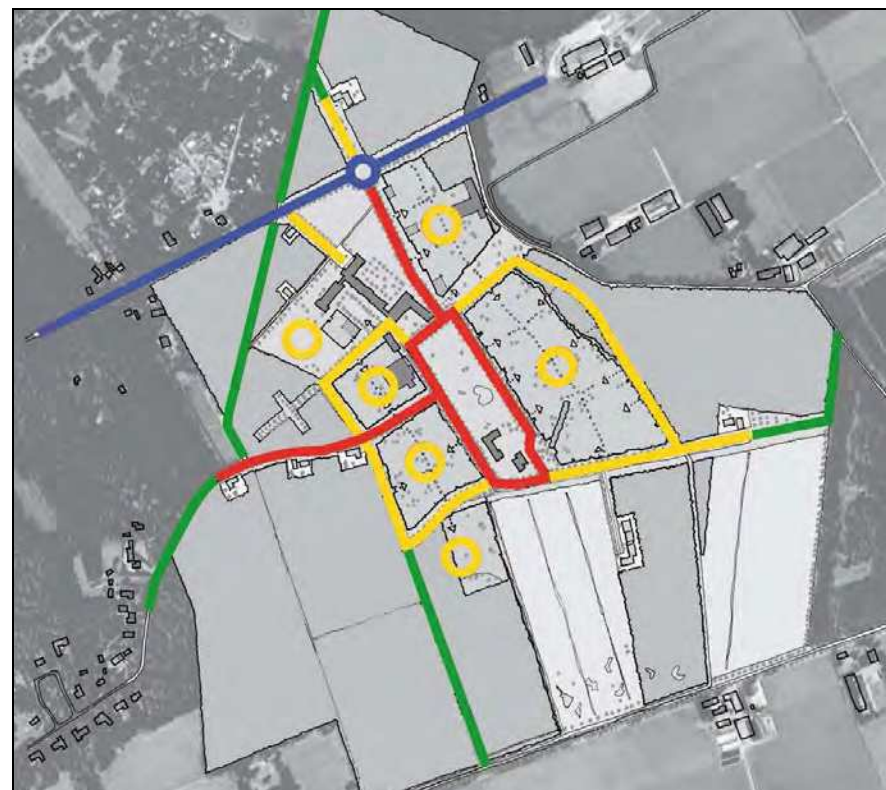
Het impliceert een inrichting als “dorpserf”.

Uitgangspunt is het “shared space” principe, waarin alle weggebruikers gezamenlijk van de openbare ruimte gebruik maken. Auto's zullen zich daarbij moeten aanpassen aan voetgangers of aan vervoermiddelen voor gehandicapten. Het plan zal meer door de sfeer dan door verkeersmaatregelen moeten afdwingen dat dit principe ook echt uit de verf komt.

De basis wegbreedte is circa 3,5 meter. De inrichting moet uiterst eenvoudig zijn en naar gebruikers duidelijk maken dat de auto zich dient aan te passen aan de voetganger of fietser en met name aan de groep van patiënten.

Het wegdek dient te bestaan uit asfalt en het naastgelegen gras grenst direct aan de weg. Er dienen dus geen stoepbanden of iets dergelijks te worden toegepast.

Van groot belang is dat de wegen niet op “zichzelf” worden ontworpen, maar als onderdeel van een samenhangend specifiek gebied. Uit weginrichting en totale beleving moet voor de weggebruikers duidelijk worden dat je hier in een bijzonder dorp bent en dat je je als vanzelfsprekend aanpast.



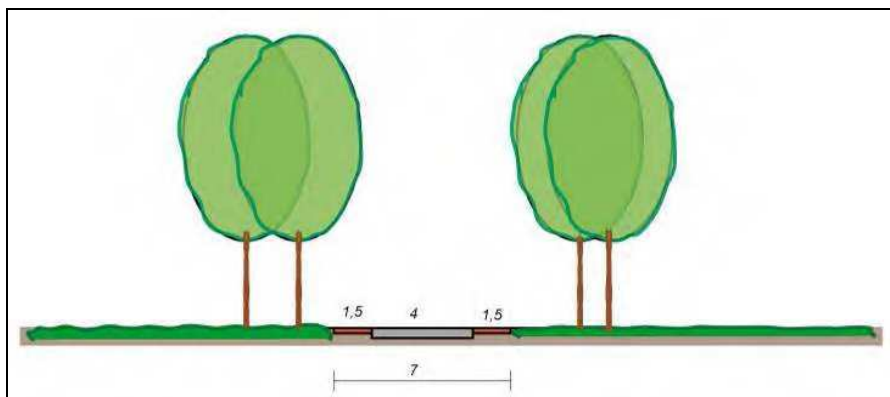
Wegenstructuur

—	Albertlaan
—	hoofdwegenstructuur
—	woonpaden
—	langzaam verkeer

7.4.1. Albertlaan

De Albertlaan is de belangrijkste (enige) ontsluiting van Providentia. Voorzover gelegen in het plangebied verkrijgt de Albertlaan een 30 km/uur status. Daarbuiten si de Albertlaan een 60 km/uur weg.

De Albertlaan dient zijn gestrekte profiel te behouden, doch er dienen wel maatregelen te worden genomen om de snelheid te beperken en de fietser veiligheid te bieden. Dit kan bijvoorbeeld met onderstaand profiel. Ook andere middelen zijn denkbaar.



Profiel Albertlaan
Profiel nog nader analyseren

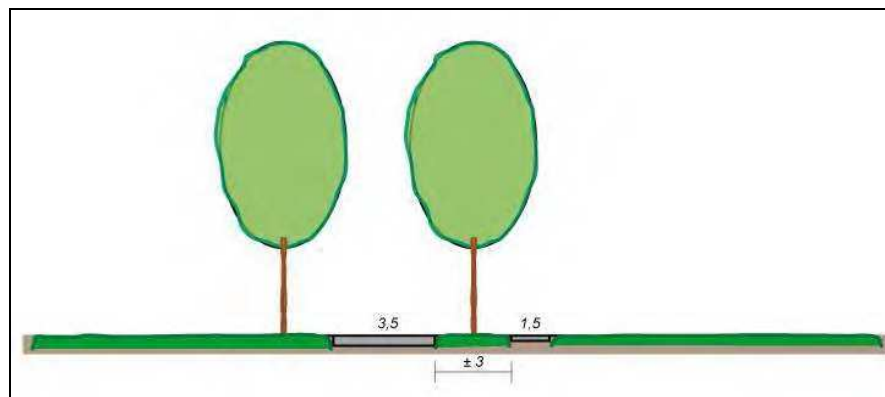
7.4.2. Rotonde

Ter plaatse van de afslag vanaf de Albertlaan dient een grote “landschapelijke rotonde” duidelijk te maken dat je hier het dorp in komt en ook dat er relaties zijn naar de directe omgeving (vervolg Albertlaan en vista naar het noorden).

Dit element moet niet gezien worden als een verkeerstechnische rotonde maar als de uitdrukking van een plek van waaruit je het gebied binnen komt.

7.4.3. Hoofdwegenstructuur

De hoofdwegenstructuur dient te worden ontwikkeld met een smalle weg (circa 3,5 tot maximaal 4 meter breed), daarlangs een vrij liggend voetpad (circa 1,5 meter breed) en te worden voorzien van een laanbeplanting. Het wegdek dient asfalt te zijn en gras groeit direct tegen het wegdek aan.

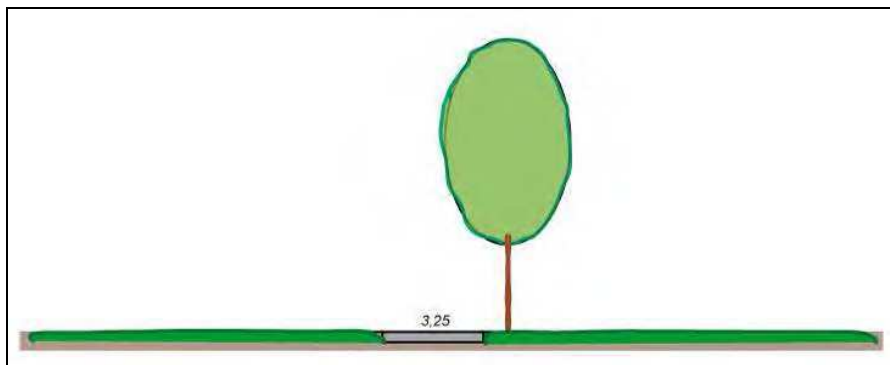


Profiel hoofdwegenstructuur

Langs de hoofdwegenstructuur geen parkeerplaatsen. Deze dienen op eigen erf of in de aangrenzende woonstraten in de woonbuurtjes te worden gegroepeerd.

7.4.4. Sub - wegenstructuur

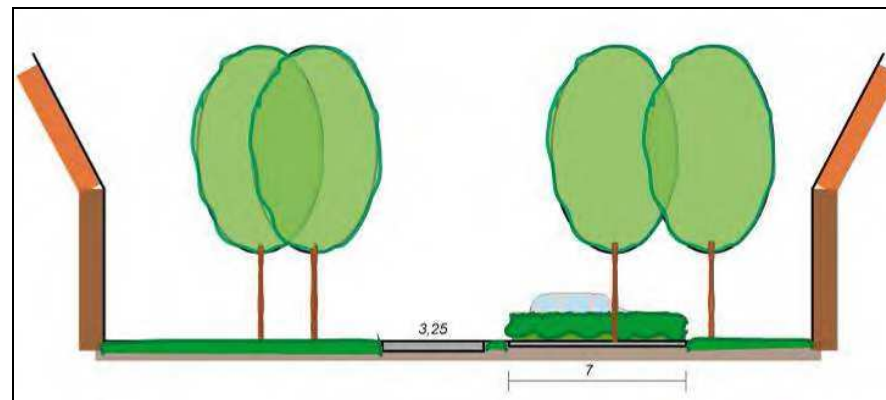
De overige wegen in het gebied verkrijgen in principe hetzelfde profiel van 3 tot 3,5 meter breed, doch zonder extra voetpad en ook niet een dwingend voorgeschreven laanbeplanting (zie ook 7.2).



Profiel subwegen

7.4.5. Woonpaden

In de te ontwikkelen woonbuurten dienen de woonpaden overeenkomstig de sub - wegenstructuur te worden aangelegd. Bijzonder is dat de langs de wegen (van gevel tot gevel) openbaar of gemeenschappelijk groen moet worden aangelegd



Profiel woonpaden



Referentie bestaande laan die gaat dienen als woonstraat. Prima profiel, waarin alle verkeer zich afwikkelt.

7.5. Water

Het plan gaat op een terughoudende manier met water om. Met name het veiligheidsaspect is aanleiding om, naast de bestaande watergang in de oostrand van het plan en de vijver nabij de boerderij, geen nieuwe water te creëren.

Het water dient te worden opgevangen in eenvoudig uit te voeren greppels en naar het zuiden afgevoerd te worden, dan wel opgevangen in ondergrondse bergingen. Zie ook bestemmingsplan / eisen waterschap.

Dit impliceert een uiterst bescheiden zichtbare waterstructuur, die geïntegreerd dient te worden in de groene ruimte van het plan.

In het plan kan wel een waterpartij (bestaande vijver) worden opgenomen, maar dan zodanig dat er geen veiligheidsrisico's ontstaan.



Referentie wadi / greppel

7.6. Diverse deelaspecten

7.6.1. Parkeervoorzieningen

Een goede creatieve parkeeroplossing is essentieel voor het gehele plan. Er zal ruimschoots aan gestelde normen moeten worden voldaan en tegelijkertijd moet het parkeren zo onopvallend mogelijk aanwezig zijn.

Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen erf en (dus) achter de voorgevel van de woningen plaats vinden.

Daarbij dienen creatieve oplossingen of combinaties gezocht te worden om de groene structuren zo min mogelijk te doorbreken of aan te tasten.

Voor sommige woningtypen (rijtjeshuizen) is parkeren op eigen erf niet mogelijk. Ook bezoekers zullen in de openbare ruimte moeten parkeren. Parkeervoorzieningen dienen te worden geclusterd in afgebakende, met hagen omkaderde, blokken.

Deze parkeerblokken kunnen overal in het woongebied gesitueerd worden (zowel in openbaar als gemeenschappelijk groengebied), doch niet in de grote ruimten zoals beschreven in 7.2.

Parkeernormen: zie programma van eisen.

7.6.2. Speelvoorzieningen

Op meerdere plaatsen in het plan dienen speelvoorzieningen voor diverse leeftijdscategorieën en diverse doelgroepen te worden aangelegd.

De wijze van inrichten dient enerzijds in te spelen op doelgroepen en leeftijdscategorieën, anderzijds op de landschappelijke karakteristiek van het plan. Toepassing van natuurlijke materialen is daarbij van belang.

7.6.3. Verlichting

De verlichting zal door het gehele plan heen een aantrekkelijke sfeer moeten bieden, die refereert aan een landgoed of historisch dorp. Dit impliceert sfeerlicht, en enigszins nostalgische (maar wel eigentijds vormgegeven) armaturen.

Veiligheid is een belangrijk uitgangspunt voor de aard en mate van verlichting. Zie programma van eisen.

7.7. Kaders voor het inrichtingsplan

In de nu aan de orde zijnde fase 1 van het beeldkwaliteitplan worden ambities en sferen beschreven. Zij zijn essentieel voor de verdere uitwerking van het plan. Ambitie en sfeer impliceren nog geen concreet programma voor een inrichtingsplan of een strak geregisseerd beeld. In fase 2 van het beeldkwaliteitplan kunnen nadere kaders voor het inrichtingsplan worden opgevoerd.

Deze kaders kunnen / zullen betreffen:

- Verkavelingplan
- Functies en inrichting van de openbare ruimten
- Stijl
- Aard van beplantingen
- Aard van verhardingen
- Ondergeschikte gebouwen, zoals trafo's, et cetera
- Overgangen woning / openbare ruimte en woning / tuin
- Erfafscheidingen

8. Uitgangspunten voor het landschap

8.1. Beschrijving van de kwaliteiten van natuur en landschap

Het dorp Providentia ligt als een beboste enclave in het landschap. Rondom de bebouwde kern ligt een groene schil, die bestaat uit bossen en open kamers. De oude kloostergebouwen en de openbare ruimte daaromheen vormen een ensemble, dat functioneert als dorpskern. Deze dorpskern sluit via lanen en open ruimten aan op het jonge ontginningslandschap buiten Providentia. De laagten van het vroegere Turfven en het Peelven maken nu deel uit van het open agrarische landschap.

Naast de landschappelijke waarde vormen de geomorfologische, archeologische, historische geografische en de ecologische waarden uitgangspunten voor de ontwikkeling van Providentia. Uitgebreide informatie is opgenomen in 'Providentia, Waarderend onderzoek cultuurhistorie en landschap' (Nieuwland Advies, 2007).

Landschappelijke waarde

De ruimtelijke structuur van Providentia is bepaald door de Albertlaan, de daarvan afgeleide compositie van zijassen en gebouwen en de afwisseling van bossen en open ruimten. Door de planmatige opzet van bossen, open ruimtes en lanen en de centrale positie van de oude hoofdgebouwen heeft Providentia het karakter van een landgoed.

Voor het landgoedkarakter zijn de volgende elementen beeldbepalend.

- De gesloten bosranden aan de westzijde van het terrein (nrs. 1, 8, 9, 10). De natuurwaarde is matig, vanwege het beperkt voorkomen van loofhoutsoorten. De brandgangen geven deze bossen een heldere ordening.
- De markante grens van het terrein (bosrand, weg, hoogteverschil) met het open agrarische landschap langs de Peelvenweg. De bosrand is waardevol; vanwege het reliëf en de aanplant van inheemse Eik (nr. 4).
- In een deel van het reliëfrijke bos (nr. 2) zijn paviljoens gebouwd. De begroeiing bestaat uit Grove den, Eik (meerstammig!), Berk en Hulst. Door de bebouwing en het verhard oppervlak is de waarde van deze bospercelen beperkt.

- Percelen jong Eikenbos, die de twee open ruimten begrenzen. In de bocht van de Peelvenloop ligt een poel, omgeven door een vochtig loofbosje (nr. 6).
- De twee akkers zijn in gebruik als maïsland. De open ruimte heeft vanuit de kern van Providentia in zuidelijke richting zicht op het open landschap van het voormalige Turfven.
- In het midden van het terrein van Providentia liggen half open kamers; de openbare ruimte rondom de gebouwen. Aan de voorzijde van het kloostergebouw benadrukken de centrale oprijlaan en de symmetrische indeling van het maaiveld de oriëntatie op de Albertlaan. De overige inrichtingselementen van boomgroepen en sierplantsoen in de openbare ruimte vertegenwoordigen geen bijzondere waarde voor Providentia als geheel.
- Op Providentia wordt de ontsluitingsstructuur begeleid met laanbeplantingen van Eik, Amerikaanse eik en Beuk. Langs de Albertlaan staat een (onvolledige) eenzijdige aanplant van Eik. Bij de oude kloostergebouwen zijn Lindes aangeplant. Op de oostelijke oever van de Peelvenloop staat een rij van Amerikaanse eik.

Geomorfologische waarde

De bossen tussen Sterksel en Providentia en de bosstrook langs het Peelven liggen op een reliëfrijke ondergrond van stuifduinen.

De zuidelijke open ruimte is een lage uitloper van het Peelven.

Archeologische waarde

De oostelijke helft van het terrein heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, vanwege het mogelijk voorkomen van prehistorische vuursteenplaatsen van jagers-verzamelaars en nederzettingen van landbouwers.

Historisch-geografische waarde

De Kastanjelaan langs de kinderboerderij is een restant van de oude weg/veedrift van Sterksel (de Dreef) naar de woeste gronden bij Someren.



Bestaand bos: kwaliteiten respecteren en versterken

Op de stuifduinen op de noordwestelijke helft van het terrein is rond 1900 de eerste bosaanplant gerealiseerd. In deze bossen zijn de noordzuid lopende brandgangen karakteristieke elementen.

De Albertlaan (vanaf het station aan de spoorlijn Eindhoven-Weert) en de Terbrakeweg vormen een 'ganzenvoet', in 1915 aangelegd voor de toen beoogde tuinstad van de NV Heerlijkheid Sterksel. Ook de rondlopende Peelven(weg) maakt deel uit van dat plan. In de later uitsluitend agrarische ontginning zijn de twee open kamers langs de Peelvenloop als agrarische kavels ontgonnen. De Peelvenloop werd als afwateringssloot gegraven; dwars door het terrein van Providentia heen. Deze waterleiding zorgde voor de ontwatering van zowel het Peelven als het Turfven.

De neoklassieke kloostergebouwen (klooster, kapel, Ter Braekezaal) en de in Amsterdamse Schoolstijl gebouwde boerderij vormen de stedenbouwkundige kern van het dorp Providentia (bouwtijd 1925 – 1927). De centrale openbare ruimte tussen deze gebouwen is nu ingericht als parkzone met speelvoorzieningen en een heemtuin. De begraafplaats werd na de oorlog aangelegd; hier zijn Engelse soldaten en kloosterlingen begraven. De plek is geheel door bos omsloten en heeft een verstilde sfeer.

Ecologische waarde

De Strabrechtse Heide (ten noorden van het plangebied) en de Somerense Heide (ten noordoosten van het plangebied) liggen op circa 2-2,5 km van het Providentia-terrein. De bossen van Providentia sluiten aan de bossen van de Somerense Heide tussen de Weerter- en Budelerbergen en de Strabrechtse Heide.

Buiten de dorpskern (gebouwen, verharding en openbaar groen) is het terrein van Providentia hoofdzakelijk bebost, met vooral naaldbossen. Plaatselijk is sprake van Grove dennen-Zomereikenbos. Groene schakels zijn de bomenrijen (lanen) en bospaden (onverharde zandwegen). De bermen zijn relatief voedselarme vegetaties op droge gronden.

Water komt sporadisch voor: een vijver (in het park), de Peelvenloop, een poel (aan de zuidzijde van het terrein).

De belangrijkste natuurwaarden van het Providentia-terrein zijn:

- Planten. In de grasachtige vegetaties (bermen en graslandjes in het kerngebied) komen diverse beschermde plantensoorten voor, waaronder het Rapunzelklokje (tabel 2- soort) en Brede wespenorchis (tabel 1-soort).
- Vleermuizen. De gebouwen (kerk) op het terrein doen dienst als verblijfplaatsen voor enkele soorten. Het kerngebied is een foerageergebied evenals de lanen- en padenstructuur in de bossen. De noord-zuid lopende lanen (brandgangen in bos) en de bomenrijen in de zuidoosthoek zijn van belang voor de zich verplaatsende vleermuizen.
- Vogels. De bossen van het Providentia-terrein vormen het leefgebied van diverse vogelsoorten waaronder enkele (bedreigde) Rode lijstsoorten (Zwarte specht, Matkop). In gebouwen komen de Kerkuil en de Bosuil voor. Ook maken foeragerende roofvogels zoals Buizerd en Sperwer gebruik van het Providentia-terrein.

De natuurwaarden van Providentia zijn uitgebreid beschreven in 'Natuurwaarden Providentia-terrein in Sterksel, Heeze' (Nieuwland Advies, 2008) en de bijbehorende deelrapporten voor vleermuizen (Koelman en Regeling, 2008) en vogels (Kok, 2007).

Landschapsbouw en natuurontwikkeling in het ontwikkelingsplan

Bij de ontwikkeling voor Providentia ligt het accent op de herschikking van de bestaande gebouwenstructuur in het centrale deel van het plangebied, inclusief aanvullende woningbouw en AWBZ - voorzieningen. De bebouwing langs de Spechtenlaan zal verdwijnen, zodat hier weer een samenhangend bosvak kan ontstaan.

Stedenbouw en landschapsbouw worden zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodat het landgoedkarakter wordt versterkt. Rondom de compacte bebouwde kern van Providentia komen enkele nieuwe kleine wooneenheden 'los' in het bos te liggen. Hiermee krijgt de relatie tussen het woondorp Providentia en het landschap vorm.

De bestaande agrarische percelen krijgen grotendeels een natuurfunctie. Een deel wordt gebruikt voor aanleg van nieuw bos. Nieuw bos en nieuwe natuur worden toegevoegd aan de GHS (herbegrenzing GHS/EHS).

Voor de ontwikkeling van bos en natuur wordt een ontwikkelings- en beheerplan opgesteld.

8.2. Principes voor de ontwikkeling van bos

In aanvulling op bestaand bos wordt nieuw bos afgelegd. Hiermee wordt de samenhang tussen de bosdelen versterkt.

In het bestaande bos wordt een kwaliteitsslag doorgevoerd.

8.2.1. Aanleg nieuw bos (5 hectare)

De gronden die bestemd zijn als nieuw bos dienen te worden ontwikkeld als Berken – Zomereikenbos. De randen van de grotere bospercelen dienen te worden ontwikkeld als zoom en mantel, waardoor ruimtelijk en ecologisch interessante overgangen ontstaan.

Het bos dient te bestaan uit de volgende onderdelen.

- Berken-zomereiken bos met soorten Zomereik, Ruwe berk, Grove den,
- Mantel- en zoomvegetaties met soorten Lijsterbes, Sporkehout,
- Ruigte met pioniersoorten.

8.2.2. Kwaliteitsslag bestaand bos (34,5 hectare)

De structuur en soortensamenstelling van de bestaande bospercelen dienen te worden verbeterd door een aantal open plekken te creëren en (geleidelijk) exoten te verwijderen.

Tevens worden inrichtingsmaatregelen getroffen: infoborden, picknickplaatsen, enkele parkeerplaatsen (auto, fiets).

8.3 Principes voor de ontwikkeling van nieuwe natuur (11 hectare)

De twee akkers dienen te worden omgevormd naar natuur. Er zullen twee afzonderlijke kamers ontstaan.

In de zuidelijke kamer dient een deel te worden ingericht als 'heemtuin'.

8.3.1 Nieuwe natuur

De gronden die worden bestemd als nieuwe natuur dienen te worden ontwikkeld tot de natuurdoeltypen heide en grasland. Het is de bedoeling om het zuidoostelijke perceel te ontwikkelen als heide en het zuidelijke perceel als (heischraal) grasland. Voor de ontwikkeling van heide dient de bouwvoor te worden verwijderd (rekening houdend met de resultaten van archeologisch onderzoek). Vervolgens wordt heide ingezaaid.

Tevens worden twee poelen gegraven, waardoor het gebied geschikt wordt als stapsteen voor amfibieën.

De nieuwe natuur dient te bestaan uit de volgende onderdelen

- Heide en (heischraal) grasland,
- Twee poelen van 15 bij 20 meter,
- Ruigte/bossage.
- Ook kunnen vormen van agrarisch natuurbeheer worden ontwikkeld

8.3.2 Heemtuin (verweevingsnatuur)

In de randen van de zuidelijke kamer is ruimte beschikbaar voor het ontwikkelen van een heemtuin. Het gaat om een attractieve, diervriendelijke tuin met inheemse planten.

De heemtuin heeft ecologische, cultuurhistorische educatieve doelen. De heemtuin kan bijvoorbeeld uit de volgende onderdelen worden samengesteld.

- Boomgroepen en solitaire bomen; inheemse soorten of bijzondere variëteiten,
- Kleine groepen struiken, hakhout, een vogelbosje met bloeiende en besdragende heesters,
- Bloemrijk grasland,
- Kleine akkertjes of tuintjes met historische gewassen
- Kruisgangtuin, hoogstamboomgaard, hofje, kruidentuin; geïnspireerd op oude kloostertuinen.



Nieuwe natuur

8.4. Aanbevelingen voor beheer

Voor het beheer van bos en natuur dient het ontwikkelings- en beheerplan om de twee jaar te worden vertaald naar een werkplan.

- Voor de ontwikkeling van heischraal grasland vindt omvormingsbeheer plaats. Afhankelijk van de voedselrijkdom van de bouwvoor wordt begonnen met enkele jaren teelt van een gewas zonder bemesting. Daarna wordt enkele jaren verschalend maaibeheer gevoerd. Tenslotte kan een extensief begrazingsbeheer worden ingesteld.
- Op de heide en het heischraal grasland wordt tweejaarlijks opslag verwijderd.
- De bossen worden beheerd volgens de principes van de Brabantse Regeling geïntegreerd bosbeheer (gericht op natuurlijke processen in het bos). Voor het bestaande bos wordt een omvormingsplan (onderdeel van het ontwikkelings- en beheerplan) opgesteld om tot geïntegreerd bosbeheer te komen.
- Het dagelijks beheer van de heemtuin wordt uitgevoerd door (een groep van) vrijwilligers.

8.5. Begraafplaats

De bestaande begraafplaats dient geheel intact te blijven. De verstilde sfeer mag nog ter plaatse, noch door ontwikkelingen in de omgeving verstoord worden.



Begraafplaats: de verstilde sfeer handhaven

9. Borging van kwaliteit

9.1. Kwaliteitsbewaking tijdens het ontwikkelingsproces

9.1.1. Beeldkwaliteitplan fase 1 en 2

Het beeldkwaliteitplan fase 1 geeft in hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plan Providentia. De formulering van fase 1 is zodanig sturend dat op basis hiervan marktpartijen ideeën kunnen ontwikkelen en een selectie uit marktpartijen kan plaats vinden.

Marktpartijen kunnen ook suggesties aanreiken voor de verdere uitwerking.

Mede op basis van deze suggesties zal worden bezien op welke wijze en in welke mate verdere onderdelen in fase 2 zullen worden gedetailleerd.

9.1.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft in grote lijnen sturing aan de ruimtelijke opzet van het plan Providentia. Voor sommige delen is het bestemmingsplan een plan met een rechtstreekse bouwtitel, doch voor het overgrote deel is het een globaal bestemmingsplan, dat ex artikel 3.6 Wro dient te worden uitgewerkt.

In deze uitwerking (of uitwerkingen) zal ruimtelijke kwaliteit opnieuw een belangrijk thema zijn. De kaders van hoofdstuk 5 van dit beeldkwaliteitplan zullen ook bij de uitwerkingsplannen aan de orde zijn.

9.1.3. Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Heeze – Leende, zoals vastgelegd in de nota “De sgonste parels” van 2004 / 2007 is van toepassing op de planontwikkeling van Providentia.

Daar waar regels uit de welstandsnota zouden conflicteren met het beeldkwaliteitplan is de specifieke regel van het beeldkwaliteitplan heersend over de algemene regel van het welstandsbeleid.

Providentia wordt in zijn geheel beschouwd als bijzonder welstandsgebied (niveau 1) met een hoog ambitieniveau.

Op 30 maart 2010 heeft een collegiaal overleg tussen welstandscommissie en stedenbouwkundige plaatsgevonden. De welstandscommissie kan zich vinden in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

9.1.4. Supervisor

Door de gemeente wordt in nauw overleg met Kempenhaeghe een supervisor aangesteld, die de ruimtelijke kwaliteit van het planproces voor Providentia bewaakt.

- De supervisor speelt een rol in de diverse statdia van planvorming: zowel in het selectieproces al in het stadium van concrete planvorming.
- De supervisor levert een belangrijke bijdrage aan de architectenselectie, c.q. adviseert inzake de ruimtelijke kwaliteiten en het niveau van de gepresenteerde plannen in het selectieproces.
- De supervisor toets aan het beeldkwaliteitplan. Enerzijds volgt hij het beeldkwaliteitplan streng, anderzijds speelt hij creatief in op voorstellen die een optimalisatie van die kwaliteit zouden kunnen inhouden.
- Toetsing door de supervisor vindt niet plaats door een simpelweg toetsen aan regels of beelden doch door (interactief) het wezen van de voorgestane ontwikkeling te koppelen aan de ontwikkelde beelden.
- De supervisor richt zich vooral op de hoofdlijnen van het plan; ook kan hij aanwijzingen geven voor de detaillering.
- Pas als de supervisor hier zijn fiat aan geeft kan een plan een volgende fase ingaan, waaronder een toets door de welstandscommissie en door gemeentelijke diensten.
- De supervisor gaat een collegiale samenwerking aan met de welstandscommissie. Het eindoordeel over bouwplan blijft een verantwoordelijkheid van de welstandscommissie.
- De supervisor kan zich laten ondersteunen door een klein kwaliteitsteam, dat afhankelijk van de stadia van het project kan bestaan uit een landschapsarchitect, een vertegenwoordiger van de welstandscommissie, een gemeentelijke medewerker openbare ruimte.

- De supervisor legt regelmatig verantwoording af aan de gemeentelijke bestuurlijk portefeuillehouder en de directie van Kempenhaeghe.
- De supervisor neemt regelmatig deel in beleids- en coördinatie-overleg.

9.2. Borging van kwaliteit op langere termijn

Het is van groot belang om niet alleen voor dit moment een mooi plan te ontwerpen, maar om vooral voor de lange termijn een duurzame kwaliteit te ontwikkelen.

Dat kan op een aantal manieren gebeuren.

Ontwerp kwaliteit

Er zal een plan ontwikkeld moeten worden met een hoge ontwerp kwaliteit waarvan verwacht mag worden dat deze ook op lange termijn zijn waarde zal behouden. Dit impliceert een vanzelfsprekend plan, geen ingewikkelheden, veel overzicht en ruimte.

Ruimte voor de toekomst.

Niet alles kan voor de toekomst vastgelegd worden. Er zal moeten aangegeven worden waar marges zitten voor toekomstige aanvullingen.

Afbakening EHS

De EHS wordt in het bestemmingsplan afgebakend. Dit impliceert een nauw om het dorp aaneensluitend gebied waar geen stedelijke ontwikkelingen kunnen plaats vinden

Planologisch regime

Het globale bestemmingsplan wordt – na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan - gevolgd door een uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan zal sturend zijn in het planologisch beheer voor Providentia.

Welstandsbeleid

Ook voor de toekomst zal gelden dat Providentia een bijzonder welstandsgebied is met niveau 1 / hoog ambitieniveau.

Beheer

Er zullen beheersplannen worden ontwikkeld voor de openbare ruimte en voor natuur en landschap. Deze beheersplannen zullen een regulier langdurig beheer moeten garanderen

Privaatrechtelijke borging

Er zal – als onderdeel van de grondverkoop – in het verlengde van het beeldkwaliteitplan een pakket afspraken moeten worden ontwikkeld, die eigenaren dwingt tot het op peil houden van de ruimtelijke kwaliteit van hun woning in relatie tot de omgeving. Dit gaat over:

- Architectuur, materiaal, etc. van bestaande, uit te bouwen en nieuwe gebouwen.
- Inrichting van erven en met name erfafscheidingen.

