



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

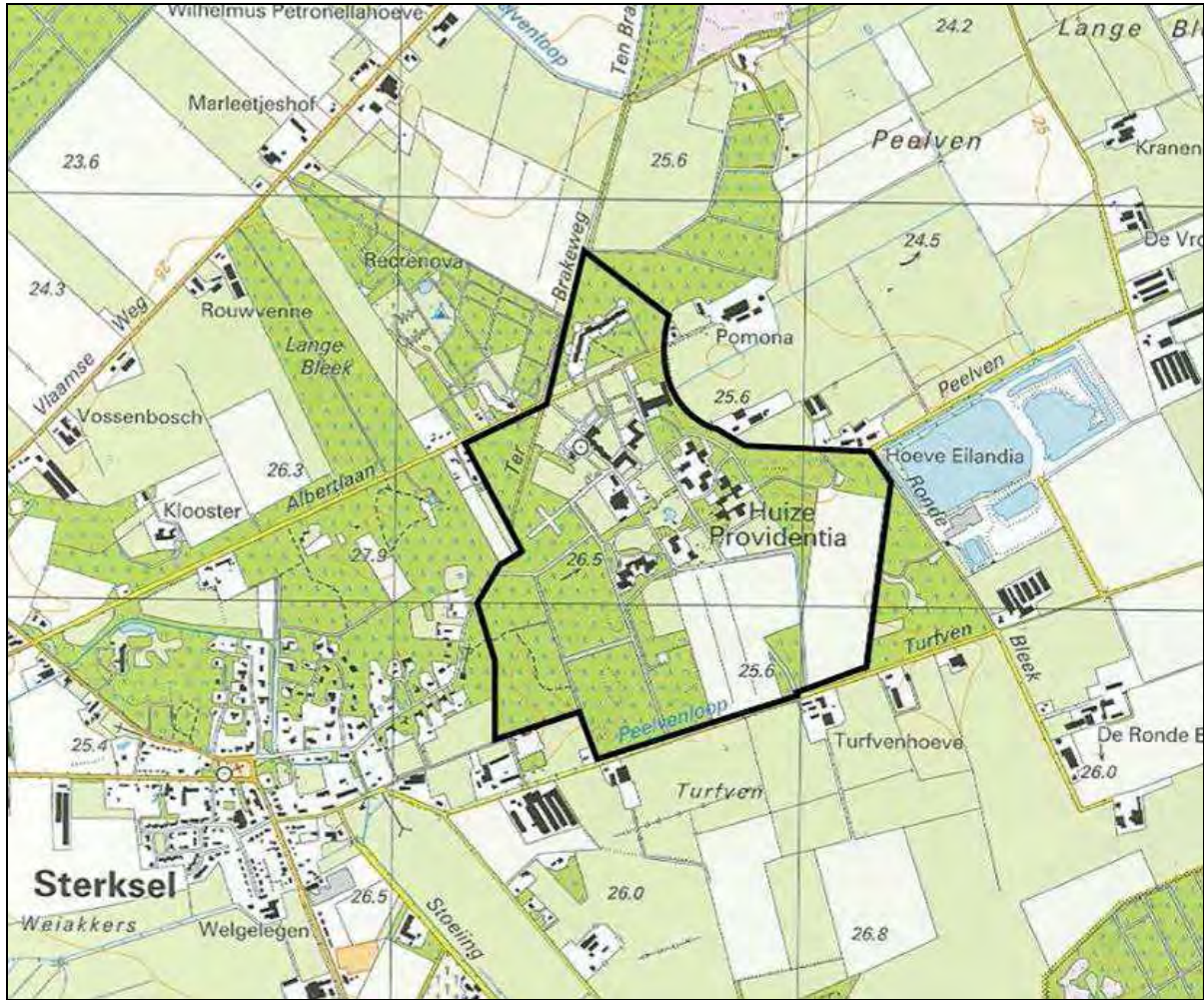
- 7.5. Water
- 7.6. Diverse deelaspecten
- 7.7. Kaders voor het inrichtingsplan

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

Zeer 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 tamelijk 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.



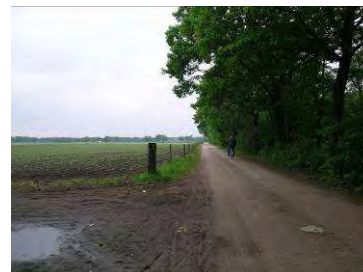
Monumentale gebouwen:

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 beeldkwaliteitplan 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 opportunisten 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 onsamenhangende 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 aaneengeschaalde 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 Motivation 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.

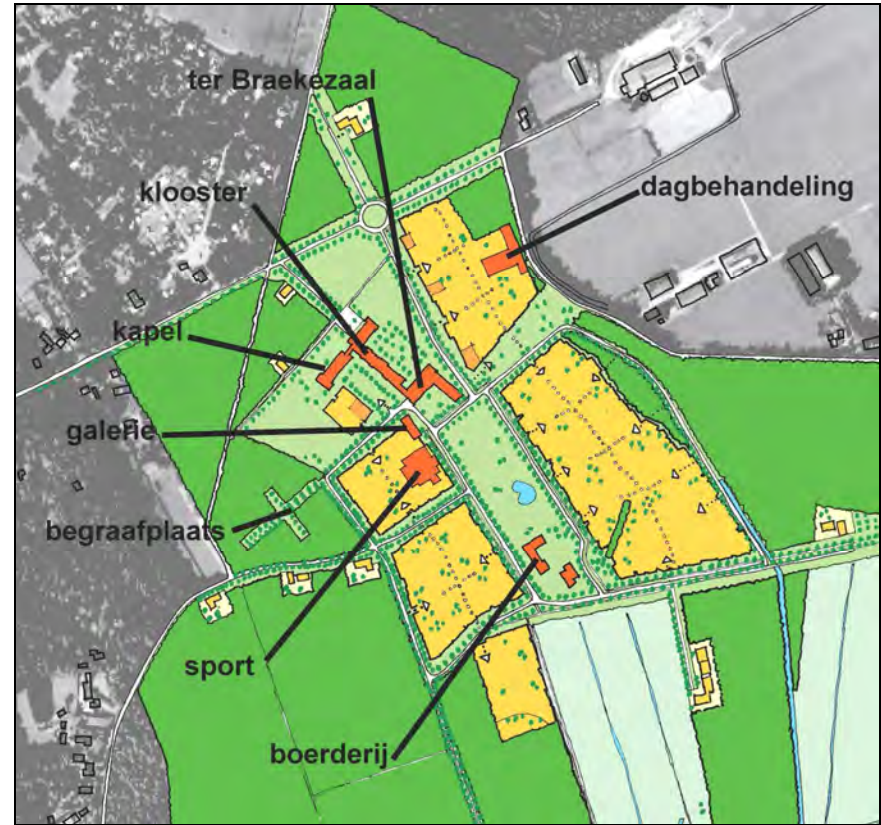
14. Heel gewoon

De omgekeerde integratie en de inpassing in het landschap zijn amitieuze 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

■	bijzondere gebouwen
■	woongebied
■	openbare ruimte
	belangrijke wegen
■	bos



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

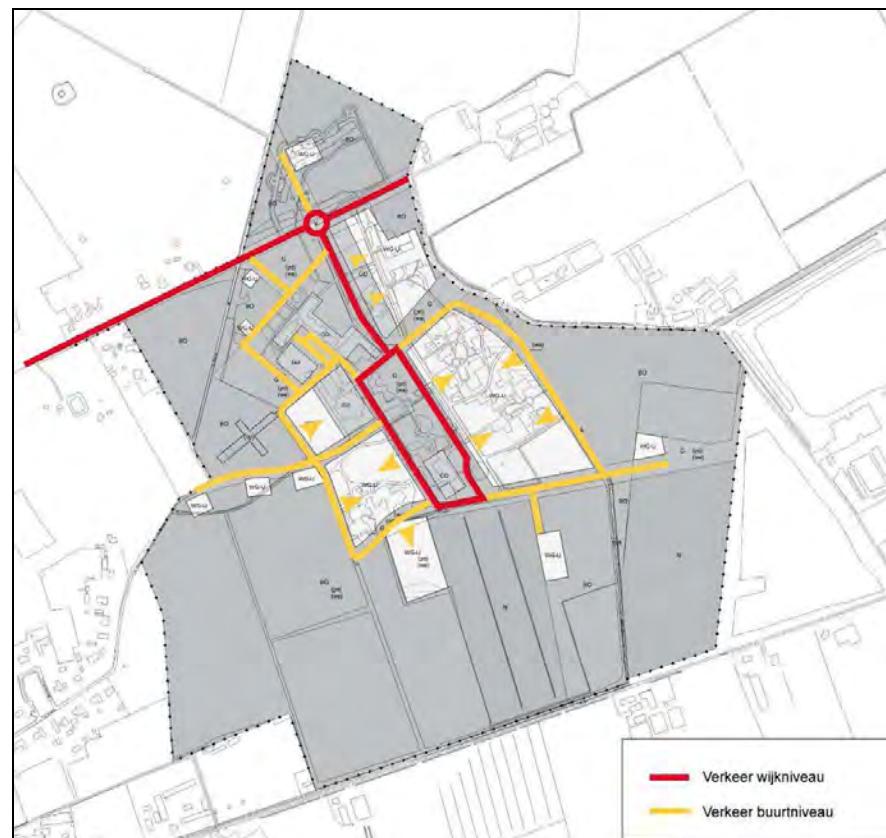
Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan geldt een reeks aanwijzingen:

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 verstoppte 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 / ontwerp kwaliteit

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.

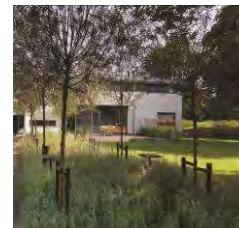




Heel gewoon

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 subtiele 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.

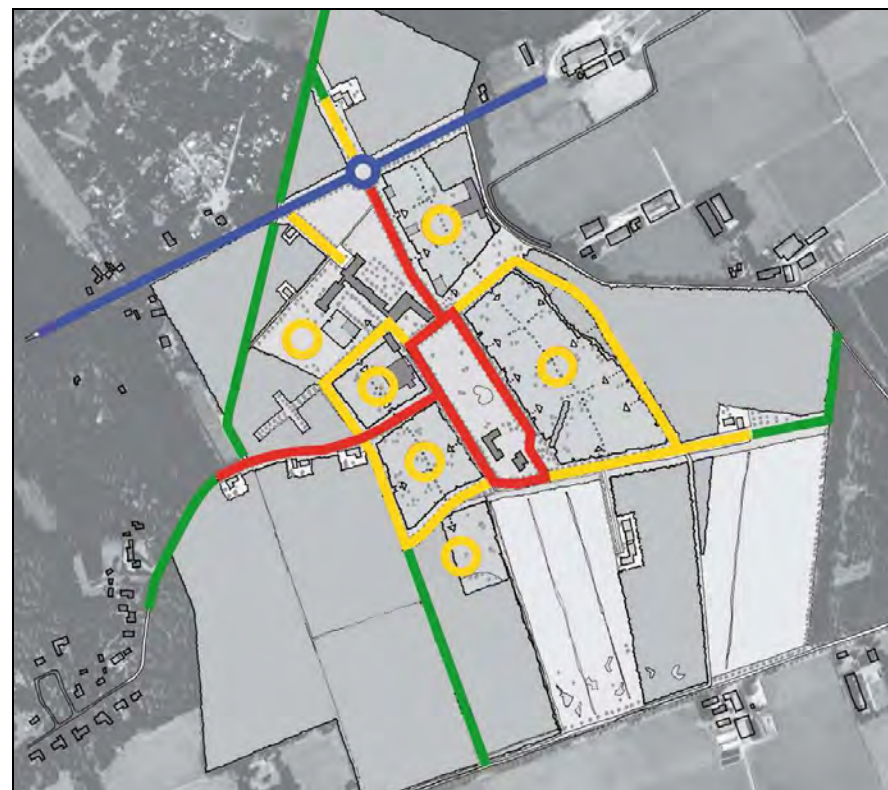
Het impliceert een inrichting als “dorpserf”.

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.



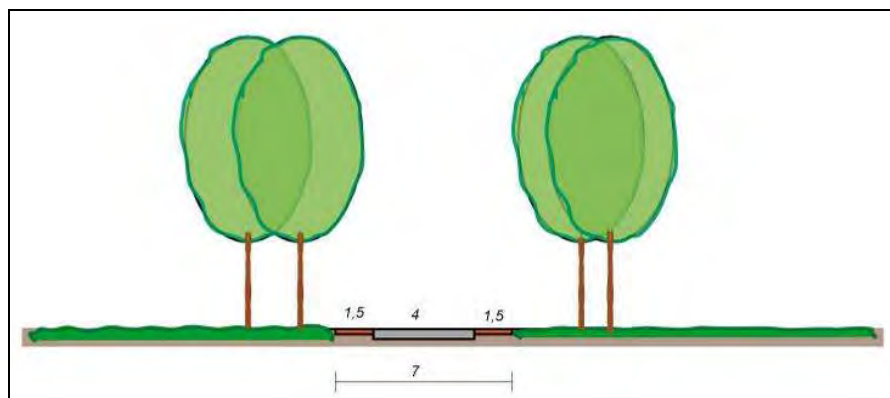
Wegenstructuur

—	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*

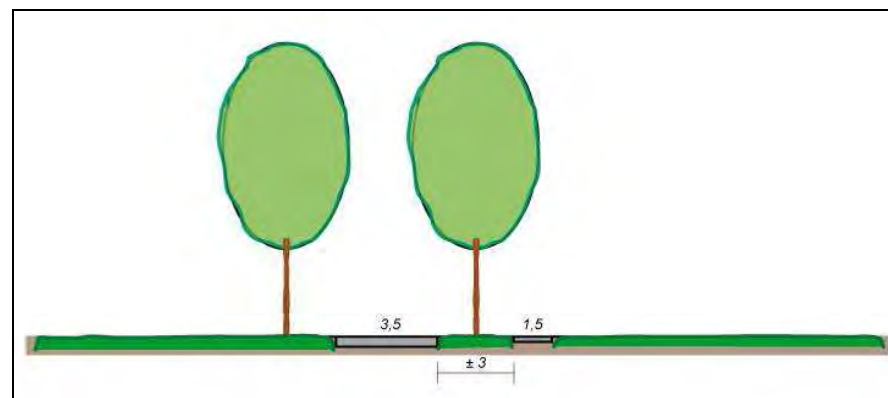
7.4.2. Ronde

Ter plaatse van de afslag vanaf de Albertlaan dient een grote "landschappelijke 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.

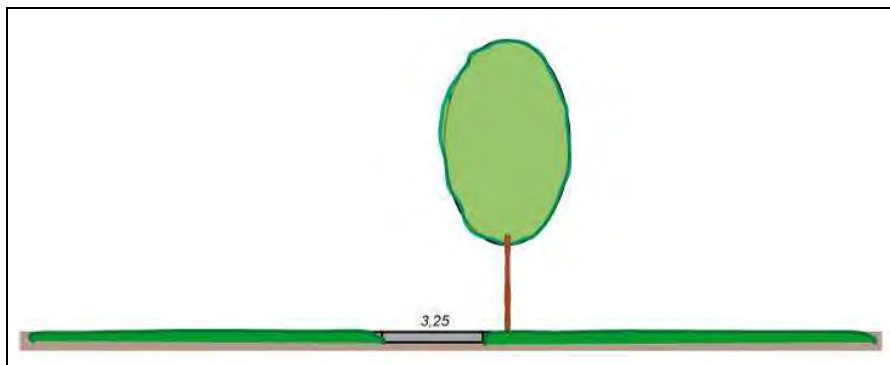


Profiel hoofdwegenstructuur

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

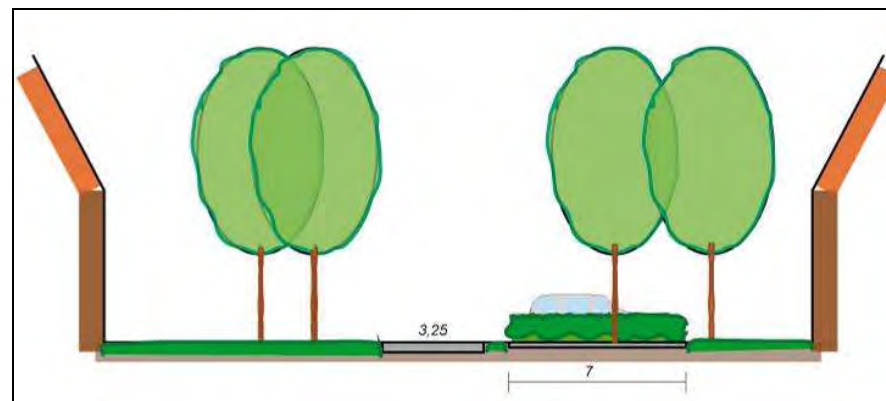
De overige wegen in het gebied verkrijgen in principe hetzelfde profiel van 3 tot 3,5 meter breed, doch zonder extra voetpad en ook niet een dwingend voorgeschreven laanbeplanting (zie ook 7.2).



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 maaisland. 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 laanbepantingen 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 (bouwjaar 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 Rege-link, 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 (verwevingsnatuur)

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 ontwikkeling- 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.