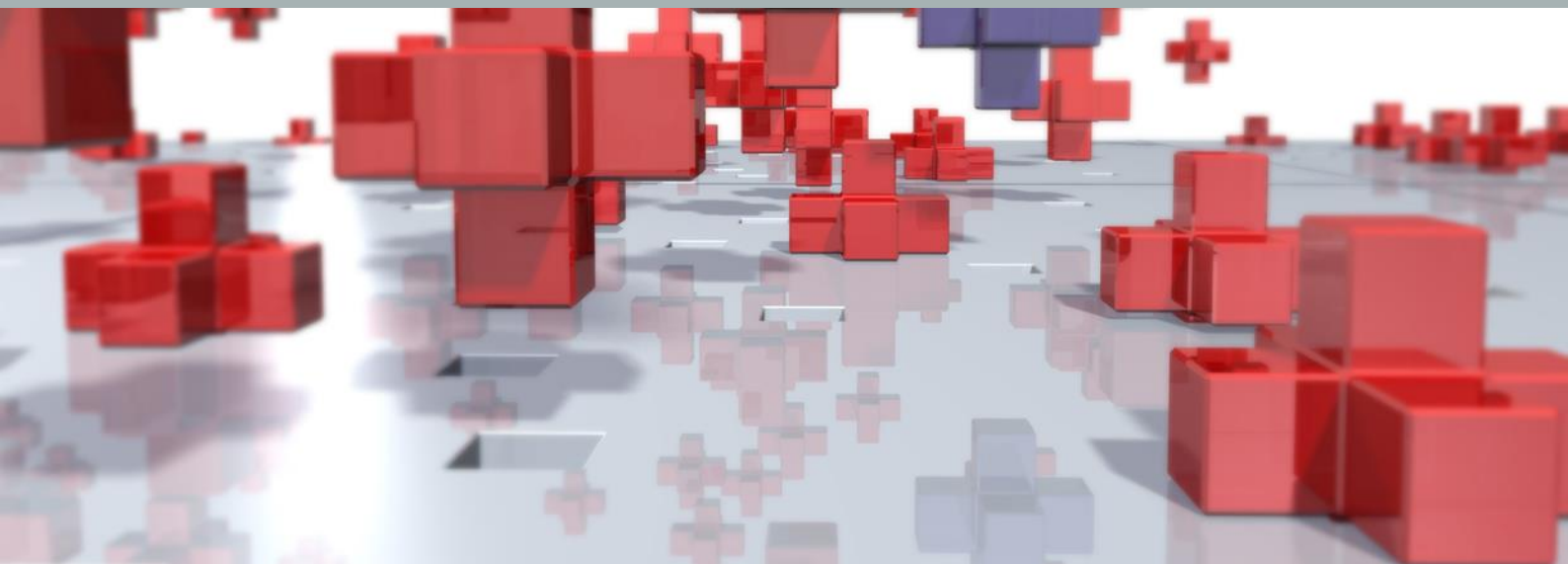


Uitwerkingsplan Woongebieden Kloostervelden
5^e en 6^e fase

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld



**Uitwerkingsplan Woongebieden Kloostervelden
5^e en 6^e fase
Gemeente Heeze-Leende
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P00327_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1658.UPprovidentia5en6-vs01
Datum:	6 maart 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer L. Vromans (CRA Vastgoed BV)
Projectteam BRO:	Anja Diepen
Concept:	16 oktober 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	6 december 2018
Vaststelling:	6 maart 2019
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Juridisch-planologische regeling ten behoeve van de uitwerking van de woongebieden vijfde en zesde fase en drie deelgebieden op het terrein van Kloostervelden (voorheen Providentia).

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2.FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE ANALYSE	8
2.1 Functionele analyse	8
2.1.1 Huidig/ oorspronkelijke gebruik gehele Kloostervelden-terrein	8
2.1.2 Aanleiding omgekeerde integratie en doelstelling ontwikkeling	8
2.2 Ruimtelijke analyse	10
2.2.1 Algemene ontstaansgeschiedenis	10
2.2.2Landschappelijke basisstructuur	10
2.2.3 Ruimtelijke structuur	10
3. PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Algemene uitgangspunten totaalplan	12
3.2.1 Algemene maatschappelijke uitgangspunten	12
3.2.2 Algemene uitgangspunten woonprogramma	13
3.2.3 Algemene uitgangspunten stedenbouwkundig plan	14
3.2.4 Fasering	15
3.3 Ontwikkelingsstructuur	15
3.3.1 Opzet uit te werken woongebieden	15
3.3.2 Groen	17
3.3.3 Duurzaamheid	17
3.4 Verkavelingsplan fase 5 en 6 en drie deelgebieden	18
3.4.1 Fase 5	19
3.4.2 Fase 6	20
3.4.3 Deelgebieden	21
3.5 Uitwerkingsregels	22
4.BELEIDSKADER	24
4.1 Rijksbeleid	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	25

4.2	Provinciaal beleid	28
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	28
4.2.2	Verordening Ruimte	30
4.3	Gemeentelijk beleid	33
4.3.1	Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030	33
4.3.2	Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu	33
4.3.3	Welstandsbeleid	34
5.	OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	Verkeer en parkeren	36
5.1.1	Ontsluiting en weginrichting	36
5.1.2	Parkeren	38
5.2	Geluid	39
5.2.1	Toetsingskader	39
5.2.2	Onderzoek	40
5.2.3	Conclusie	40
5.3	Luchtkwaliteit	40
5.3.1	Toetsingskader	40
5.3.2	Onderzoek	41
5.3.3	Conclusie	42
5.4	Bedrijven en milieuzonering	42
5.4.1	Toetsingskader	42
5.4.2	Onderzoek	43
5.4.3	Conclusie	43
5.5	Externe veiligheid	44
5.5.1	Toetsingskader	44
5.5.2	Onderzoek	44
5.5.3	Conclusie	45
5.6	Ecologie	45
5.6.1	Toetsingskader	45
5.6.2	Onderzoek ecologie	46
5.6.3	Onderzoek stikstofdepositie	47
5.6.4	Conclusie	48
5.7	Bodem	48
5.7.1	Toetsingskader	48
5.7.2	Onderzoek	49
5.7.3	Conclusie	50
5.8	Water	50
5.8.1	Proces	50
5.8.2	Huidige situatie	50
5.8.3	Toekomstige situatie	51
5.8.4	Conclusie	53

5.9 Archeologie	54
5.9.1 Toetsingskader	54
5.9.2 Onderzoek	54
5.9.3 Conclusie	55
5.10 Cultuurhistorie	55
5.10.1 Toetsingskader	55
5.10.2 Onderzoek	56
5.10.3 Conclusie	56
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
6. JURIDISCHE PLANOPZET	58
6.1 Inleiding	58
6.2 Plansystematiek	58
6.3 Bestemming	60
7. UITVOERBAARHEID	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.3 Procedure	61
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Behoeftebepaling woningen	
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Providentia, fase 1	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 6: Historisch bodemonderzoek fase 5	
Bijlage 7: Historisch bodemonderzoek fase 6	
Bijlage 8: Historisch bodemonderzoek deelgebieden 1, 2 en 3	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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 Stichting Kempenhaeghe, een gespecialiseerd centrum voor epilepsie en slaapstoornissen. De locatie heeft inmiddels de naam 'Kloostervelden' gekregen. De topografische ligging van Kloostervelden is weergegeven in afbeelding 1.1.

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 bestemmingsplannen 'Kom Heeze 2015', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015', 'Providentia' en de uitwerkingsplannen 'Woongebieden Providentia 1^e fase', 'Woongebieden Providentia 2^e fase', 'Woongebieden Providentia 3^e fase' en 'Woongebieden Providentia 4^e fase';
- het uitwerkingsplan is, binnen de uitwerkingsregels, flexibel van opzet en kan inspelen op de meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen;
- het nieuwe bestemmingsplan is voor alle gebruikers leesbaar, duidelijk en toetsbaar, alsmede digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar (IMRO 2012);
- 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 Kloostervelden (voorheen 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.

Onderhavig plan geeft een uitwerking en directe planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van de vijfde en zesde fase en drie deelgebieden van de uit te werken woonzorggebieden uit het bestemmingsplan 'Providentia', zoals dit is vastgesteld op 11 oktober 2010. In totaal zijn in deze fases 68 woningen voorzien.



Figuur 1.1: uitsnede topografische kaart Kloostervelden en omgeving

1.2 Plangebied

In het zuidoosten van de gemeente Heeze-Leende, nabij de kern Sterksel, ligt Kloostervelden (voorheen Providentia). De Albertlaan is de belangrijkste route naar Kloostervelden. Het plan betreft de eigendommen van Stichting Kempenhaeghe.

Onderhavig uitwerkingsplan behelst de ontwikkeling van een deel van de uit te werken woongebiedsbestemmingen. Het plangebied betreft fase 5 en 6 en een drietal deelgebieden (zie figuur 1.2). Fase 5 wordt ruwweg omsloten door de Spechtenlaan, Albertlaan en Peelven. Fase 6 ligt ten zuiden van de Koolmeesstraat. De drie deelgebieden liggen verspreid in het gebied. Deelgebied 1 ligt in het noorden van Kloostervelden, ter hoogte van de rotonde Albertlaan-Spechtenlaan. Deelgebied 2 ligt ten zuiden van fase 6 en deelgebied 3 ligt ten oosten van fase 6.

Binnen het plangebied heeft tot vrij recent bebouwing gestaan. Deze bebouwing is inmiddels allemaal gesloopt. Enkel ter plaatse van fase 6 is bebouwing aanwezig in de vorm van een oud stalletje. Ter plaatse van fase 5 en 6 zijn ook enkele bomen aanwezig. Deelgebieden 1, 2 en 3 liggen respectievelijk ter plaatse van braakliggend terrein, weiland en akkerland.

Figuur 1.2 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1.2: ligging en begrenzing plangebied binnen bestemmingsplan 'Providentia'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Providentia' (vastgesteld op 11 oktober 2010). Fase 5 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Uit te werken Woongebied - 1'. Fase 6 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Uit te werken Woongebied - 2'. De drie deelgebieden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Uit te werken Woongebied'. Het aantal woningen binnen deze bestemmingen mag, tezamen met het aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Gemengd', niet meer dan 240 bedragen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin de ruimtelijke en functionele analyse is opgenomen. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit uitwerkingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende uitwerkingsplan. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Functionele analyse

In deze paragraaf worden de functies in het gebied geanalyseerd. Hierbij wordt (kort) ingegaan op de functionele waarde van het Kloostervelden-terrein en wordt de aanleiding voor de beoogde ontwikkeling beschreven. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van het terrein.

2.1.1 Huidig/ oorspronkelijk gebruik gehele Kloostervelden-terrein

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

Het oorspronkelijke Providentia bestaat uit een leefgemeenschap van ongeveer 200 epilepsiepatiënten. Er werd gewoond en gewerkt in paviljoenachtige gebouwen die verspreid zijn over het terrein.

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

- Het kloostercomplex dat onlangs volledig is gerenoveerd bestaat uit diverse functies: een brasserie, vergaderzalen, een winkeltje, een kinderdagverblijf.
- Aansluitend aan het kloostercomplex staat een kapel, geschikt voor religieuze en ook voor culturele doeleinden.
- 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.
- Specifiek is de aanwezigheid van een kleine begraafplaats.
- Over het terrein loopt een langzaam verkeersroute (SRE knooppuntfietsroute).

Al deze voorzieningen zorgen, tezamen met het fraaie landschap, voor een aangenaam woonklimaat.

2.1.2 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 Stichting Kempenhaeghe geconcludeerd dat er geen andere opties aanwezig zijn dan de betreffende populatie op Kloostervelden 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 Kloostervelden 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 Kloostervelden en de gedachte van een nieuwe leefgemeenschap is verder ontwikkeld in nauwe samenwerking tussen 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 Kloostervelden zijn weergegeven in het boekwerk 'Providentia, perspectieven voor een nieuwe toekomst' van 5 april 2006 (stedenbouwkundig 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. Inmiddels zijn de eerste vier fasen van de uitwerking van de woongebieden ter hand genomen: de start van de bouw voor de eerste drie zorgclusters heeft begin oktober 2013 plaatsgevonden. De start van de bouw van de eerste marktwoningen heeft in 2014 plaatsgevonden.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie van 2 juli 2009 op het moederplan 'Providentia' haar 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 Kloostervelden 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.

2.2 Ruimtelijke analyse

In deze paragraaf vindt de ruimtelijke analyse van het bestaande terrein plaats. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke karakteristieken van het Kloostervelden-terrein en waar nodig op de specifieke kenmerken van onderhavig plangebied. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het onderhavige uitwerkingsplan beschreven.

2.2.1 Algemene ontstaansgeschiedenis

Kloostervelden ligt in een halfopen 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/ Kloostervelden en de aanwezigheid van bospercelen op de locatie Kloostervelden 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 Kloostervelden (voorheen Providentia) meerdere paviljoens gerealiseerd waar de bewoners van Stichting Kempenhaeghe wonen en verzorgd worden.

2.2.2 Landschappelijke basisstructuur

De landschappelijk ruimtelijke structuur van het Kloostervelden-terrein 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.

In het totaalplan geldt als uitgangspunt de aanleg van tenminste 20% van het totale gebied voor bos. Voor het gehele plan Kloostervelden is voorzien in circa 15.808 m² bosgebied.

2.2.3 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke kwaliteiten algemeen

De ruimtelijke kwaliteiten van Kloostervelden 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 (rijksmonument) 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 oorspronkelijk gebouwen/ paviljoens voor cliënten van Stichting Kempenhaeghe bieden geen woonkwaliteiten van deze tijd en hebben geen enkele architectonische waarde. In de algemene planvorming is sloop van deze gebouwen uitgangspunt.



Figuur 2.1: karakteristiek Kloostervelden

Aanwezige bebouwing in onderhavig plangebied

Binnen het plangebied heeft tot vrij recent bebouwing gestaan. Deze bebouwing is inmiddels allemaal gesloopt. Enkel ter plaatse van fase 6 is bebouwing aanwezig in de vorm van een oud stalletje. In het plangebied is geen ruimtelijk relevante, danwel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig die behoudenswaardig is. Ter plaatse van fase 5 en 6 zijn ook enkele bomen aanwezig. In beide fases dienen bomen gekapt te worden.

In hoofdstuk 3 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.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals uiteengezet in het bestemmingsplan 'Providentia' heeft Stichting Kempenhaeghe ervoor gekozen om zijn huidige functie op Kloostervelden voort te zetten, Kloostervelden van nieuwe impulsen te voorzien, het gesignaleerde leefbaarheidsprobleem 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 de concrete beschrijving van het uit te werken gebied plaats.

3.2 Algemene uitgangspunten totaalplan

3.2.1 Algemene maatschappelijke uitgangspunten

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

Dit beeld van een leefgemeenschap stelt voorwaarden aan nieuwe bewoners. Kiezen voor Kloostervelden is niet een 'zomaar keuze' voor een mooie woning of een mooie woonwijk. Kiezen voor wonen op Kloostervelden veronderstelt een maatschappelijke betrokkenheid, respect voor de beperkte medemens, aandacht voor de natuur, voor landschap en voor duurzaamheid.

Voor het planconcept impliceert deze maatschappelijke doelstelling enkele uitgangspunten:

- Er is sprake van een woonvorm, waarin cliënten van Stichting Kempenhaeghe 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 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.
- Handhaving en uitbouw van de voorzieningen met dorpse, landelijke kleinschaligheid is van belang voor de levendigheid in het plan en voor de beleving van de cliënten en nieuwe bewoners. Deze voorzieningen zijn al gerealiseerd.

Aangezien het leefconcept een duidelijke betrokkenheid bij de natuur veronderstelt, is beleving van de natuur een belangrijk item. Kloostervelden vormt een herkenbare eenheid, waarin cliënten en anderen een gezamenlijke leefgemeenschap vormen. Dit is echter beslist geen gesloten eenheid. Er zijn en 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 Kloostervelden 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 Kloostervelden. Tezamen met wandelmogelijkheden, sportvoorzieningen, etc. op Kloostervelden kunnen zij voor een interessante leefomgeving zorgen.

- Kloostervelden 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 Motivaction¹ heeft uitgevoerd geeft aan dat er een duidelijke belangstelling van nieuwe bewoners te verwachten is.

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

Het woonprogramma op Kloostervelden 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 Stichting Kempenhaeghe.
- 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 Kloostervelden kan hier op onderdelen van worden afgeweken.
- Het plan legt (naast het woonprogramma van Kempenhaeghe) een bovengrens van 240 reguliere woningen vast.

De provincie heeft specifiek voor het project Kloostervelden 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 Kloostervelden 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 Kloostervelden.

¹Om 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 bestemmingsplan 'Providentia' reeds uitgewerkt.

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

3.2.3 Algemene uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Aan de uitwerking van het algemene 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 privédomeinen te worden gerealiseerd. De situering en de kleinschalige clustering van de wooneenheden voor de cliënten 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. Te midden 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 hieraan bijdragen.

3.2.4 Fasering

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

- Er is 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 Stichting Kempenhaeghe redelijk eenvoudig op te zetten en kan er in betrekkelijk korte tijd worden voorzien in woonruimte, gemeenschappelijke ruimten en activiteitencentra c.a. voor deze doelgroep.
- Parallel aan de (her)ontwikkeling van de huisvesting voor de cliënten is een faseringsschema voor de reguliere woningbouw ontwikkeld. In deze aanpak zullen in principe 40 à 50 woningen per jaar worden gerealiseerd.
- Woningbouwprogramma en fasering worden afgestemd op de lokale en regionale woningmarkt.
- Beide faseringsschema's zijn geïntegreerd in één integraal faseringsplan. Ter wille van de leefbaarheid wordt een betrekkelijk korte realiseringstermijn van 5 jaar als uitgangspunt gehanteerd.

3.3 Ontwikkelingsstructuur

3.3.1 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 ontwerpprincipes gekoppeld aan referentiebeelden. Hierna wordt aangegeven welke opzet de woonmilieus hebben. In het Handboek en Beeldkwaliteitplan is dit nader geïllustreerd.

De Entree

De Entree is er als deelgebied uitgelicht omdat deze plek het visitekaartje van Kloostervelden 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 Kloostervelden.



Figuur 3.1: Impressie woonmilieus

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 Kloostervelden 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.

Fase 5 en 6 en de drie deelgebieden

Onderhavige uitwerkingsgebieden maken deel uit van de woonmilieus Landgoed (fase 5 en 6) en Buitenleven (de drie deelgebieden).

De woonmilieus zijn verder doorvertaald in een verkavelingsplan (zie ook hiervoor in paragraaf 3.4). Voor de typologie en bouwmassa zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitwerkingsregels leidend.

3.3.2 Groen

Als gevolg van de uitwerkingsregels wordt minimaal 20% van het totale gebied ingericht als bosgebied. Uitgangspunt is een oppervlakte van minimaal 15.808 m² bos. Op basis van een door de ontwikkelaar op te stellen groenplan wordt een groeninrichting voorgestaan welke past bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten: bomen, bosschages en gras bepalen het beeld waarbij de gebouwen en verharde openbare ruimte zich als secundair element in het landschap bevinden.

In het groenplan wordt rekening gehouden met de speciale doelgroep die zich in het dorp vestigt. Het realiseren van een open karakter met een hoge sociale veiligheid staat hierbij voorop. De groeninrichting zal verder aansluiten bij de eisen die hieraan in het beeldkwaliteitplan worden gesteld.

3.3.3 Duurzaamheid

In het plan wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de toepassing van duurzame energieconcepten, zoals bijvoorbeeld het gebruik van wko-installaties voor woningen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gelet op een optimale zonoriëntatie.

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 ontwerpuitgangspunten.

3.4 Verkavelingsplan fase 5 en 6 en drie deelgebieden

Onderhavig uitwerkingsplan betreft de vijfde en zesde fase en drie deelgebieden van de uitwerking van de woongebieden, waarbij de bouw van marktoningen plaatsvindt. Voor deze fases wordt aangesloten bij de ontwikkelingsstructuur en het stedenbouwkundig plan van het totaalplan. Concreet wordt in onderhavig uitwerkingsplan de bouw van maximaal 68 grondgebonden woningen toegestaan.

Ook in deze fases is gekozen voor een gedifferentieerd woningaanbod, gebaseerd op de huidige behoefte. Het woningbouwprogramma is opgenomen in onderstaande tabel:

Fase	Aantal woningen	Typologie woningen
5	25	
	9	Vrijstaande woningen
	9	Rijwoningen
	7	Levensloopbestendige woningen
6	33	
	14	Vrijstaande woningen
	10	Tweekappers
	9	Rijwoningen
Deelgebieden	10	
	10	Vrijstaande woningen
Totaal	68	

Figuur 3.2: programma woningbouw²

² Marktoningen Kloostervelden Sterksel fase 5, 6 en deelgebieden (Satijnplus architecten, 2018)

3.4.1 Fase 5

In fase 5 is voorzien in 25 grondgebonden woningen: 9 vrijstaande woningen in het noordelijk deel van deze fase, 9 rijwoningen ten zuiden daarvan en 7 levensloopbestendige woningen in het uiterste zuiden van deze fase.



Figuur 3.3: verkaveling fase 5 (Satijnplus architecten, 2018)

3.4.2 Fase 6

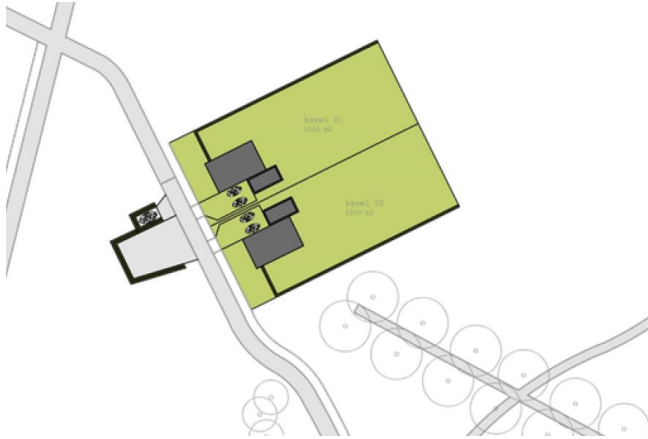
In fase 6 is voorzien in 33 grondgebonden woningen: 7 vrijstaande woningen aan de oostelijke rand van deze fase, 9 rijwoningen aan de noordzijde van deze fase, 10 tweekappers centraal in deze fase, en 7 vrijstaande woningen aan de zuid- en westrand van deze fase. De bomen in het noorden en de zuidrand van het plangebied blijven behouden.



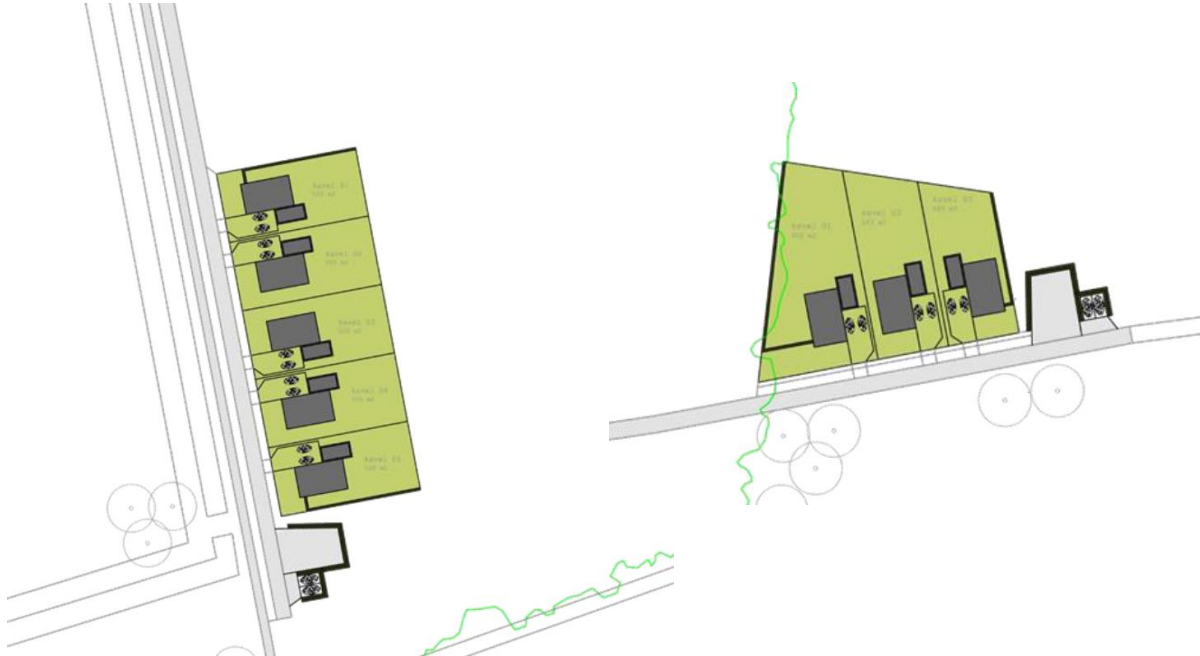
Figuur 3.4: verkaveling fase 6 (Satijnplus architecten, 2018)

3.4.3 Deelgebieden

In de drie deelgebieden is voorzien in 10 vrijstaande woningen. In deelgebied 1 (in het noorden van Kloostervelden) zijn twee vrijstaande woningen voorzien, in deelgebied 2 (ten zuiden van fase 6) zijn vijf vrijstaande woningen voorzien en in deelgebied 3 (ten oosten van fase 6) zijn drie vrijstaande woningen voorzien.



Figuur 3.5: verkaveling deelgebied 1 (Satijnplus architecten, 2018)



Figuur 3.6: verkaveling deelgebied 2 (links) en 3 (rechts) (Satijnplus architecten, 2018)

3.5 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 plangebied gestapeld mag worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de onder lid 10.1 sub c t/m e genoemde functies mag ten hoogste 2.000 m² bvo worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
 - 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 een geurzone. Er worden dan ook geen geurhindergevoelige objecten gerealiseerd binnen een geurzone.
- Ad. b. In onderhavige fases worden uitsluitend grondgebonden marktwoningen gerealiseerd. In de regels is opgenomen dat enkel vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Er kunnen dus geen gestapelde woningen worden gebouwd. Het plan kan derhalve voldoen aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. c. Er worden in onderhavig plangebied geen van de genoemde functies gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.
- Ad. d. In deze fases wordt voorzien in de realisatie van maximaal 68 marktwoningen. 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. Er worden in onderhavig plangebied geen zorgwoningen gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.

- Ad. f. Er worden in onderhavig plangebied geen zorgwoningen gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.
- 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. Er worden in onderhavig plangebied geen zorgvoorzieningen gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.
- Ad. j. Er worden in onderhavig plangebied geen zorgwoningen gerealiseerd. Een nadere toetsing aan deze uitwerkingsregel is dan ook niet aan de orde.
- 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 circa 15.808 m² bosgebied, hiervan is een gedeelte in onderhavig uitwerkingsgebied gelegen. Het gebied waar bos is voorzien, danwel reeds aanwezig is, is specifiek op de verbeelding aangewezen. Op deze locatie is uitsluitend het gebruik als bos toegestaan. Deze voorwaarde is vastgelegd in de planregels. Het plan voldoet daarmee aan deze uitwerkingsregel.
- Ad. l. Voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, wordt het plan voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling van de hydrologische waarden. Het plan voldoet hiermee aan deze uitwerkingsregel.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 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 fauna-soorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.³

³ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenoemde nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Er is door BRO een behoeftebepaling voor de woningen in fase 5 en 6 en een drietal deelgebieden opgesteld⁴. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Hoofdvraag

De belangrijkste vraag voor het initiatief voor toevoeging van maximaal 68 woningen op het Kloostervelden-terrein in Sterksel is of er (kwalitatief en kwantitatief) behoefte is aan de ontwikkeling. De hoofdvraag voor deze ontwikkeling luidt daarom:

- Is er behoefte aan het programma van maximaal 68 woningen op het Kloostervelden-terrein in Sterksel?

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking (“ladder”) doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie Regio Eindhoven 2012
- Nota nieuw dorps bouwen 2008
- RRO Zuidoost-Brabant, november 2016
- Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030
- Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu 2013
- Rapportage Wonen Heeze-Leende 2017

Conclusie

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om een alternatief gedefinieerde regio, bestaande uit Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck. De belangrijkste reden is dat de subregio De Peel niet functioneert als één woningmarktgebied. De relatie tussen Heeze-Leende en de gemeenten Eindhoven en Geldrop is groter dan die binnen de subregio.

⁴ BRO, Behoeftebepaling woningen Kloostervelden, Sterksel, d.d. 9 oktober 2018

Het initiatief wordt passend geacht binnen de behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van het onderzoek.

- Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied. De behoefte aan de beoogde invulling van het terrein en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn reeds onderzocht in het kader van het onderliggende moederplan. 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 toegerekend woningbouwcontingent mag worden beschouwd.
- Marktonderzoekbureau Motivaction heeft uitgezocht hoe groot de potentiële doelgroep is van burgers die zich mogelijk op het toekomstige Kloostervelden-terrein zouden willen vestigen. Hier kwam uit naar voren dat een zeer aanzienlijke groep het nieuwe Kloostervelden-terrein ziet als een aantrekkelijke woonomgeving. Het gaat vooral om gezinnen met kinderen en traditioneel georiënteerde senioren alsmede om mensen die in het onderzoek gekarakteriseerd worden als “idealisten”.
- Uit woononderzoek van de regio Zuidoost-Brabant blijkt dat de grootste tekorten terug te zien zijn in de koopsector, vooral in de middeldure koop (€200.000 – €345.000). Daarnaast is een theoretisch tekort aan appartementen zichtbaar in alle subregio’s. Dit tekort is even groot of zelfs iets groter dan het tekort aan eengezinswoningen.
- Gezinnen met kinderen, maar ook jongeren onder de 30 jaar zullen volgens het woononderzoek behoefte hebben aan eengezinskoopwoningen. Dit komt overeen met het initiatief op het Kloostervelden-terrein.
- Uit een krantenartikel van de NVM (december 2017) blijkt dat sinds het herstel op de woningmarkt is ingetreden, niet alleen de tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen het erg goed doen, maar ook de vrijstaande woningen zijn weer in opkomst, met name in kleine gemeenten, de Kempen en de Peel.
- Wanneer er gekeken wordt naar de ontwikkeling van het aantal inwoners naar leeftijd, valt op dat de vergrijzing zich in Heeze-Leende sterk ontwikkelt. Deze doelgroep wil echter vaak dichtbij voorzieningen wonen. De woningen op het Kloostervelden-terrein zijn echter wat verder van het centrum gelegen en zullen deze doelgroep dus minder aanspreken.
- Volgens Syswov (2017) had de gemeente Heeze-Leende had in 2017 een voorraad van 6.655 woningen. Hiervan bestaat bijna driekwart uit grondgebonden koopwoningen. Dit percentage is aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde, waar slechts 46% van de woningvoorraad uit grondgebonden koop bestaat.
- Het bestemmingsplan Providentia uit 2010 heeft als hoofddoel: Het realiseren van een nieuwe leefgemeenschap (nieuw dorp of nieuwe woonwijk nabij Sterksel) met daarin een integratie van oude bewoners (patiënten van Kempenhaeghe) en nieuwe bewoners. Dit hoofddoel gaat samen met het subdoel om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op en rondom de locatie. Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied. 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.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.



Figuur 4.1: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op de Structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied als volgt aangeduid:

- Fase 5: Gemengd landelijk gebied en Zoekgebied verstedelijking.
- Fase 6: Deels Gemengd landelijk gebied, deels Groenblauwe mantel en geheel Zoekgebied verstedelijking.
- Deelgebied 1: Kerngebied groenblauw.
- Deelgebied 2: Zoekgebied verstedelijking en Groenblauwe mantel.
- Deelgebied 3: Groenblauwe mantel.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelands economie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving 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.

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. De provincie is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. 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. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht.

Kerngebied groenblauw

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de Westbrabantse kreken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Doorwerking plangebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waaronder wonen. Voorwaarde hierbij is dat deze locaties niet in primair agrarische gebieden is gelegen en sprake is van een zorgvuldige afweging (in evenwicht met elkaar). Daarnaast biedt het Zoekgebied verstedelijking ruimte voor een stedelijke ontwikkeling.

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. De Groenblauwe mantel biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief mits bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en versterkt worden.

Het Kerngebied groenblauw voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. Landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woningen zal voorzien in een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is een natuurcompensatieplan opgesteld.

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

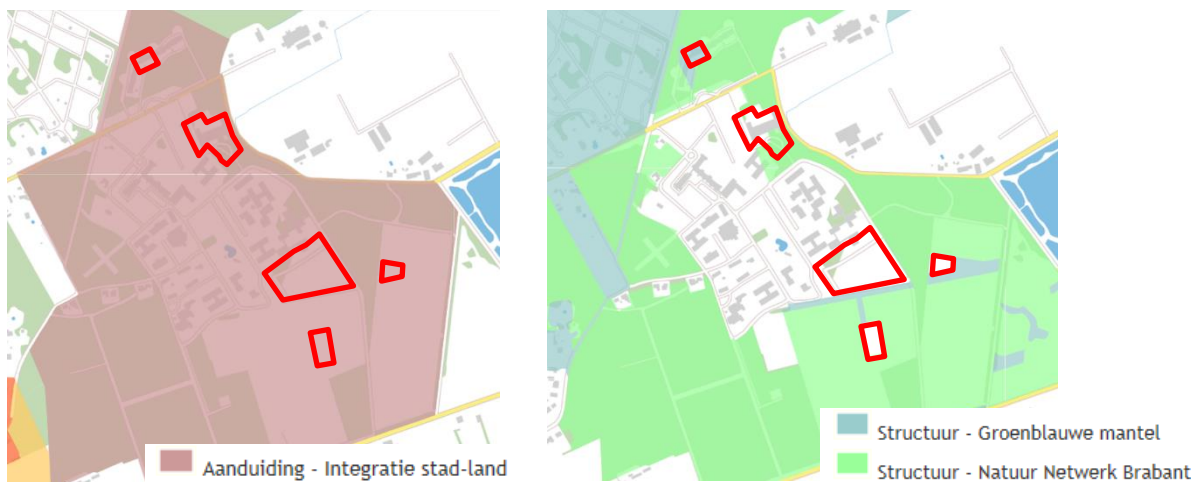
Conclusie

Onderhavig uitwerkingsplan sluit aan bij de doelstelling om ter plaatse de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). Verder is voldaan aan de voorwaarden voor het bouwen in het kerngebied groenblauw en de groenblauwe mantel. Zoals in het bestemmingsplan 'Providentia' aangegeven, worden natuurwaarden gecompenseerd en is er geen negatief effect op het bodem- en watersysteem te verwachten. Het uitwerkingsplan voldoet dan ook aan het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 1 januari 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Verordening is het plangebied aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied' en een klein deel van fase 5 als 'Natuur Netwerk Brabant'. Ter plaatse van deelgebied 1 is tevens sprake van de 'Groenblauwe mantel'. Daarnaast heeft het gehele plangebied de aanduiding 'Integratie stad en land'.



Figuur 4.2: uitsnede Verordening Ruimte: themakaart stedelijke ontwikkeling en themakaart natuur en landschap

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 in het gebied zelf of in de naaste omgeving;
- geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

Doorwerking plangebied

In het, in het kader van het moederplan, gevoerde overleg met de provincie, is geconcludeerd dat Kloostervelden 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 bestemmingsplan 'Providentia'.

Zoals in het moederplan ook aangegeven, is een herbegrenzing van de (voormalige) 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 afbeelding laat zien dat de herbegrensde (voormalige) EHS een aanzienlijke toename van de oppervlakte impliceert:

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

De (voormalige) EHS (tegenwoordig NNB, Natuur Netwerk Brabant) is ter plaatse herbegrensd, een en ander zoals besloten door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 5 oktober 2010 in het kader van het bestemmingsplan 'Providentia'. Het deel van fase 5 valt hierdoor buiten de (voormalige) EHS. Het plangebied valt hierdoor geheel buiten de NNB.

Uit onderstaande afbeelding blijkt ook dat de nieuw begrensde (voormalige) 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 (zorg-)woningen en overeenstemming hierover wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid. Hieruit blijken geen belemmeringen.



Figuur 4.3: Situatie 2009 (links) en herbegrensde (voormalige) EHS (rechts)

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030

Door de gemeenteraad is op 15 april 2013 de structuurvisie Heeze-Leende vastgesteld. Met de visie wenst de gemeente te komen tot een groene gemeente waar het aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren. De gemeente richt zich hiermee met name op kenniswerk, recreatie en toerisme en cultuur.

Woningmarkt

Uit de meest recente provinciale prognose blijkt dat er tot 2030 nog ruim 500 woningen in de gemeente nodig zijn. Tevens blijkt uit deze prognose dat er sprake zal zijn van een sterke vergrijzing en een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vraag zal hierdoor veranderen: er is minder behoefte aan grote woningen en meer behoefte aan levensloopbestendige woningen.

In 2003 is de gemeente gaan deelnemen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren', waardoor woningbouw op inbreidingslocaties werd bevorderd. De pilot is sterk bepalend geweest voor de volkshuisvesting in de gemeente. Het negatieve migratiesaldo van eerdere jaren is mede door de pilot omgebogen in een positief migratiesaldo. Inmiddels is deze pilot beëindigd.

Om verschillende redenen, zoals de kredietcrisis, is een aantal pilot-projecten nog niet gerealiseerd. Deze woningen zijn wel al in bestemmingsplannen vastgelegd, waardoor deze alsnog gebouwd kunnen worden. Sturing hierop is daarom moeilijk. Om volkshuisvestelijke doelen (woningbouw, de juiste woningen op de juiste plek) en ruimtelijke ordeningsdoelen (zuidelijke randweg) te realiseren is besloten om prioriteit te geven aan de nieuwe uitbreidingswijk de Bulders. In deze wijk zijn woningen (circa 350) voorzien voor alle doelgroepen. De ontwikkeling hiervan is gepland tot 2030. Om te voorkomen dat de plancapaciteit te groot wordt, is daarom besloten om niet of zéér beperkt medewerking te verlenen aan overige nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Kloostervelden is onder de naam Providentia opgenomen in de 'Nota nieuw dorps bouwen' van de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de woningbouw niet ten koste gaat van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Kloostervelden is eind 2011 het bestemmingsplan van kracht geworden. Dit maakt de ontwikkeling van 240 woningen mogelijk. In de structuurvisie is Kloostervelden aangewezen als bijzonder bebouwingscluster. Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de reeds toegekende woningbouwmogelijkheden op het Kloostervelden-terrein.

4.3.2 Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu

Op 7 oktober 2013 is de Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de visie uit 2008. De doelstellingen van deze woonvisie zijn als volgt:

Luisteren naar de woonconsument

1. we zorgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor jongeren;
2. we helpen de woningzoekende huishoudens tussen de 35 en 55 jaar aan voldoende woningen;
3. we zorgen voor voldoende woningen voor 55-75 jarigen om zelfstandig te kunnen blijven wonen;
4. we zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende ouderen en bijzondere doelgroepen;

Bereikbare huurwoningen en beter benutten woningvoorraad

5. we zorgen voor voldoende bereikbare huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen;
6. we zetten in op het stimuleren van het toekomstgericht maken van de woningvoorraad;

Nieuwbouw

7. we programmeren onze nieuwbouw vraaggestuurd, rekening houdend met de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad;
8. we concentreren nieuwbouw zoveel mogelijk in de Bulders en remmen overige woningbouw af;

Wonen in vitale dorpen

9. we zorgen voor toekomstbestendig wonen in de dorpen;

Uitvoeringsprogramma

10. we zorgen voor een tijdige uitvoering van de maatregelen.

In de gemeente zijn er twee uitbreidingsgebieden; Kloostervelden in Sterksel en de Bulders in Heeze. Kloostervelden is, zoals reeds aangegeven, opgenomen in de 'Nota nieuw dorps bouwen' van de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de woningbouw niet ten koste gaat van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Kloostervelden is eind 2011 het bestemmingsplan van kracht geworden. Dit maakt de ontwikkeling van 240 woningen mogelijk. Stichting Kempenhaeghe is verantwoordelijk voor deze uitbreiding.

Er is volgens de meest recente provinciale prognoses in de komende 10 jaar (2012 tot en met 2021) nog ruimte om 422 (exclusief Kloosterveld en RvR-woningen) woningen toe te voegen. De komende jaren worden Kloostervelden, De Bulders en een aantal kleinere locaties afgebouwd. De woningbouwcapaciteit in de gehele regio is veel groter dan de behoefte: dit betekent keuzes maken. Hierbij wordt voor de locatie Kloostervelden het uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkelende partijen zoveel woningen realiseren als de markt opneemt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt voldaan aan de beoogde fasering van het totaalplan voor Kloostervelden. Aangezien in deze fase maximaal 68 marktwoningen worden toegevoegd aan het reeds toegestane aantal marktwoningen in de eerdere fasen, wordt ook binnen de gestelde woningbouw aantallen gebleven. De conclusie dat het plan niet ten laste komt van gemeentelijk of regionale contingenten blijft overeind.

4.3.3 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Heeze-Leende, zoals vastgelegd in de Welstandsnota 'De Sgonste parels', zoals vastgesteld op 18 februari 2013, is van toepassing op de planontwikkeling van Kloostervelden. Daar waar regels uit de welstandsnota zouden conflicteren met het beeldkwaliteitplan voor Providentia⁵ (zie ook afzonderlijke bijlage) is de specifieke regel van het beeldkwaliteitplan heersend over de algemene regel van het welstandsbeleid.

⁵ Welmers Burg Stedenbouw, Beeldkwaliteitplan Providentia fase 1, d.d. 31 maart 2010

Doorwerking plangebied

Kloostervelden 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 Kloostervelden bewaakt.

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

5. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst. In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' zijn reeds onderzoeken uitgevoerd. Omdat sommige onderzoeken inmiddels gedateerd zijn, zijn voor sommige aspecten nieuwe onderzoeken uitgevoerd.

Verder geldt als algemeen en inhoudelijk uitgangspunt voor onderhavig plan het feit dat het gehele terrein van Kloostervelden 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 bestemmingsplan 'Providentia' is opgenomen.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Ontsluiting en weginrichting

Kloostervelden 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. Dit is al uitgevoerd.

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.

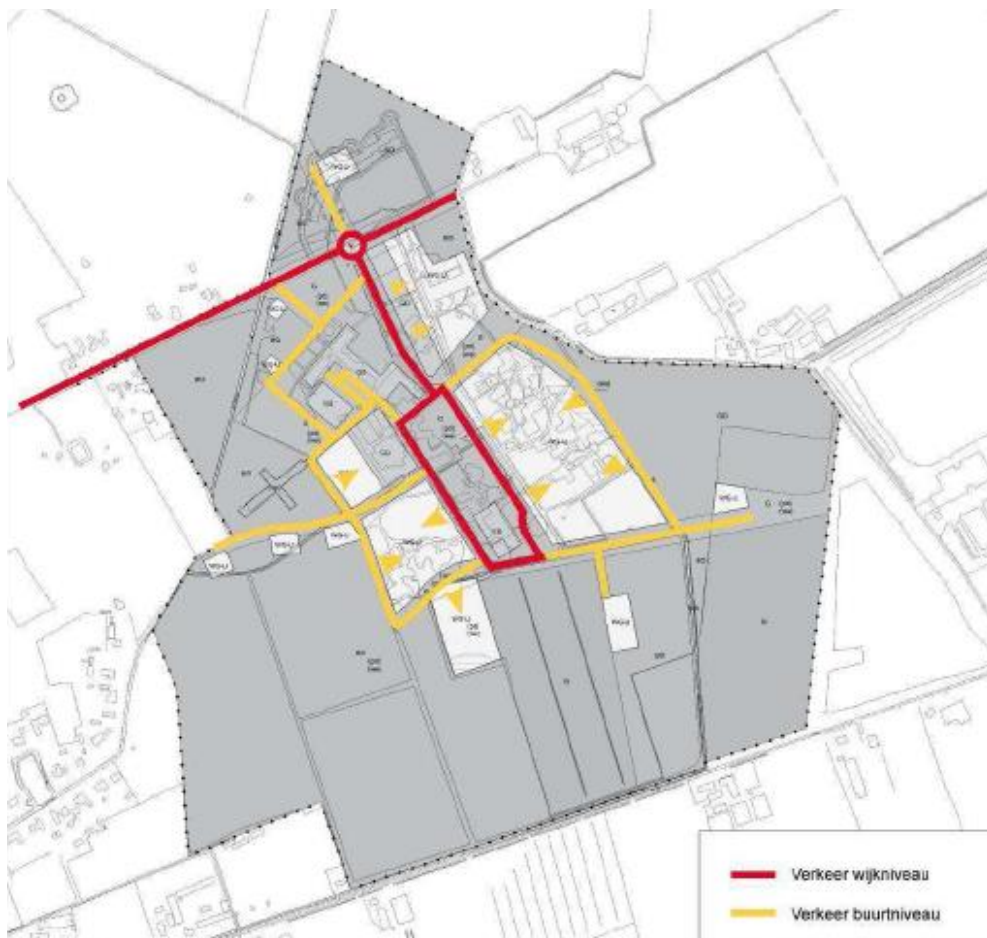
Met deze aanpak wordt enerzijds inhoud gegeven aan een duidelijke relatie met Sterksel, doch anderzijds wordt verkeersoverlast in Sterksel als gevolg van de ontwikkeling van Kloostervelden geminimaliseerd.

De bijgaande afbeelding 'ontsluitingsstructuur' schetst het volgende beeld:

- De auto-ontsluiting van Kloostervelden vindt plaats via de Albertlaan.
- Kloostervelden is daarnaast via een aantal routes ontsloten voor langzaam verkeer. De 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.



Figuur 5.1: Ontsluitingsstructuur Kloostervelden

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 gebied 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.

Voor het gehele plan gaat een 15 en 30 km - regime gelden. De hoofdroute verkrijgt extra betekenis door hierlangs een vrij liggend voetpad te realiseren.

5.1.2 Parkeren

Vanuit het verkavelingsplan is het type en aantal woningen bepaald. Uitgangspunt is de bouw van in totaal 68 woningen. Vervolgens is op basis van de Parkeervisie Heeze-Leende het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de ligging 'overig gebied'.

Volgens de Parkeervisie Heeze-Leende gelden de volgende parkeernormen:

- Woning duur: 2,10 parkeerplaats per woning.
- Woning midden: 1,85 parkeerplaats per woning.
- Woning goedkoop: 1,55 parkeerplaats per woning.

Wat betreft de in onderhavig uitwerkingsplan te realiseren woningen geldt dat het parkeren bij deze woningen voornamelijk op eigen terrein zal plaatsvinden. De overige benodigde parkeerplaatsen zullen in openbaar gebied gerealiseerd worden, in groen vormgegeven parkeerkoffers.

Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan circa 129 parkeerplaatsen nodig hebben (zie bijgevoegde tabel). In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met in totaal 138 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er voldoende parkeervoorzieningen in het plan zijn meegenomen.

Gebied	Benodigd aantal parkeerplaatsen			
	Volgens norm	Volgens plan op eigen terrein	Volgens plan in parkeerkoffer	Verschil
Fase 5	46	32	16	+2
Fase 6	63	49	16	+2
Deelgebied 1	4	4	1	+1
Deelgebied 2	10	10	2	+2
Deelgebied 3	6	6	2	+2
Totaal	129	101	37	+9

Figuur 5.2: Benodigd aantal parkeerplaatsen

5.2 Geluid

5.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 15 en 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Figuur 5.3: Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

Figuur 5.4: Maximale ontheffingswaarden

* Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

5.2.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Er is daarom door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het plangebied⁶. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In het onderzoek is uitgegaan van 69 woningen. Dit aantal is later bijgesteld naar 68 woningen. De meest zuidelijke weg in fase 6 is enkele meters naar het noorden verschoven. Tevens zijn de aan deze weg gelegen vrijstaande woningen enkele meters naar het noorden verschoven en is één woning verwijderd. De afstand van de woningen tot de weg is ongewijzigd waardoor dit geen consequenties heeft voor de rekenresultaten en de conclusie van het onderzoek.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Albertlaan, Peelven, Ten Brakeweg, Ronde Bleek en de Turfven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 15 km/uur en 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Voor het plangebied gelden, rekening houdend met de bestaande rooilijn, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is voor het gehele terrein reeds een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten van de omliggende veehouderijen. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

⁶ Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 30 augustus 2018, rapportnummer 6505.002_D1

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (68 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit uitwerkingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 408 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op 6 ritten per woning per etmaal).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2018 (worst case scenario):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	408
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.5: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,38 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,07 µg/m³ bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (68 woningen) draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁷. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

5.4.2 Onderzoek

Voor het project Kloostervelden speelt alleen het aspect 'geur' een rol. In de nabijheid van het plangebied liggen namelijk een aantal veehouderijen. De overige omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. De nieuwe woningen binnen Kloostervelden dienen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is voor het gehele terrein reeds een onderzoek uitgevoerd naar de geureffecten van omliggende agrarische bedrijven op het plan. De geurcontouren voor het totale plan zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Providentia' aangegeven. Ter plaatse van het plangebied van de voorliggende fases zijn geen geurcontouren gelegen. De beoogde woningen liggen dan ook niet binnen een geurcontour.

Het onderhavige plan zelf bevat geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Derhalve blijkt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

5.5.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is voor het gehele terrein een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Omdat dit onderzoek uit 2010 stamt, is ook gekeken naar de huidige risicokaart of er wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds 2010. Uit de risicokaart (zie onderstaande figuur) blijkt dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden ten aanzien van de omliggende risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op voorliggend plan.



Figuur 5.6: Uitsnede risicokaart

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

5.6.2 Onderzoek ecologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' zijn voor het gehele terrein onderzoeken uitgevoerd naar aanwezige flora en fauna. Ook is destijds de (voormalige) EHS herbegrensd en is een natuurcompensatieplan opgesteld. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan gebleken. De in het onderzoek genoemde zolderruimtes (van de kerk en het klooster) waar zich mogelijk belangrijke verblijfplaatsen voor vleermuizen bevinden, zijn niet in onderhavig gebied gelegen.

Gezien de afstand van circa 5,5 kilometer tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

Quickscan flora en fauna 2018

Omdat de uitgevoerde ecologische onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' verouderd zijn, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied⁸. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op vliegroutes vermeden te worden;
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

⁸ BRO, Quickscan flora en fauna, d.d. 4 september 2018

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Nee	-	Enkel in de omgeving, geen essentieel leefgebied
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	Voldoende alternatief aanwezig
	Vliegroutes	Ja	Mogelijk	Licht hierop gericht of uitschijnend vermijden	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Zorgplicht	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Mogelijk	Zorgplicht	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 2,3 km	Nee	Niet van toepassing	Geen externe versturende factoren
Natuurnetwerk Nederland	Tegen plangebied aan	Nee	Niet meer van toepassing	In eerder stadium al gecompenseerd
Houtopstanden	-	Nee	Niet van toepassing	-

Figuur 5.7: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

Er is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd voor het plangebied⁹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. In het onderzoek is uitgegaan van 69 woningen. Dit aantal is later bijgesteld naar 68 woningen. Dit heeft geen consequenties voor de conclusie van het onderzoek. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of de vogelrichtlijngebieden zal zelfs iets lager zijn.

⁹ Econsultancy, Onderzoek stikstofdepositie, d.d. 27 augustus 2018, rapportnummer 6505.003_D1

De bescherming van de natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de mogelijke verzuring en vermisting van een habitat ten gevolge van stikstofdepositie. Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' ligt op circa 2 kilometer afstand het meest nabij het plan. In de directe omgeving op circa 5 km afstand liggen tevens de Natura 2000-gebieden 'Leenderbosch, Grootte Heide & De Plateaux' en 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'.

Met de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) dient voor het plan met het programma Aerius Calculator het projecteffect van het plan te worden bepaald. Afhankelijk van de hoogte van het projecteffect kan eventueel een melding of vergunning en nader onderzoek noodzakelijk zijn:

- voor een effect $\leq 0,05$ mol/ha/jaar is geen melding of vergunning benodigd;
- voor een effect \leq grenswaarde geldt een meldingsplicht;
- voor een effect $>$ grenswaarde geldt een vergunningsplicht.

De grenswaarde bedraagt in beginsel 1,00 mol/ha/jaar. Indien voor een stikstofgevoelig habitat in een Natura 2000-gebied 5% of minder van de depositieruimte beschikbaar is, wordt de grenswaarde verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar. Voor de Natura 2000-gebieden 'Leenderbosch, Grootte Heide & De Plateaux' en 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' is sprake van een verlaagde grenswaarde.

Met het uitwerkingsplan wordt de bouw van 69 woningen mogelijk gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar de deelgebieden en de woningen. De berekening voor het plan met peiljaar 2019 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of de vogelrichtlijngebieden minder dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage is geen melding of vergunning benodigd voor het uitwerkingsplan. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

5.7.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is voor het gehele terrein reeds een bodemonderzoek (2008) uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Omdat het uitgevoerde bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' verouderd is, zijn er door Econsultancy historisch bodemonderzoeken uitgevoerd voor het plangebied¹⁰. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Fase 5

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bijmenging met puin. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn zware metalen, PAK en asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het vooronderzoek, een aantal deellocaties geïdentificeerd, die aanvullend onderzocht dienen te worden.

Fase 6

Er zijn aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het vooronderzoek, een aantal deellocaties geïdentificeerd, die aanvullend onderzocht dienen te worden.

Deelgebied 1

Er zijn ter plaatse van deelgebied 1 aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het vooronderzoek, een aantal deellocaties geïdentificeerd, die aanvullend onderzocht dienen te worden.

Deelgebieden 2 en 3

Er zijn ter plaatse van deelgebieden 2 en 3 geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

¹⁰ Econsultancy, Historisch bodemonderzoek fase 5, d.d. 4 september 2018, rapportnummer 6505.001_D1, Econsultancy, Historisch vooronderzoek fase 6, d.d. 4 september 2018, rapportnummer 6505.001_D1, Econsultancy, Historisch vooronderzoek deelgebieden 1, 2 & 3, d.d. 4 september 2018, rapportnummer 6505.001_D1

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

5.7.3 Conclusie

Er dient aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit zal worden uitgevoerd in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

5.8 Water

5.8.1 Proces

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is voor het gehele terrein de watertoets doorlopen en is een waterparagraaf opgesteld. De resultaten, zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Providentia', zijn hierna voor wat betreft de relevante tekstpassages overgenomen. Tevens zijn de gemaakte afspraken (2012 en 2013) wat betreft de waterhuishouding tussen waterschap, gemeente en bureau Civil Support (adviseur namens CRA Vastgoed BV) verwerkt in de tekst. In de onderstaande documenten zijn de belangrijkste afspraken vastgelegd:

- Rioolontwerp herontwikkeling locatie Providentia, 0907/JM/R03 definitief, d.d. 19 april 2013.
- Watervergunning Waterschap De Dommel, Stichting Kempenhaeghe, Z20927/O36633, d.d. 13 augustus 2013.

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 Kloostervelden. 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 masterplan van de watertoets verwerkt.

5.8.2 Huidige situatie

Waterhuishouding

Kloostervelden wordt in noord-zuidrichting doorkruist door een A-watergang, de Peelvenloop, die in beheer is van het Waterschap De Dommel. Deze waterloop takt ten noord- en ten zuidwesten van het totale plangebied aan op de primaire waterloop Sterkselsch kanaal. Deze voert op haar beurt het water weer af naar de Sterkselse Aa – Kleine Dommel. De hoogteligging van het totale plangebied varieert van NAP +25,6 meter in het zuiden tot NAP +26,5 meter in het westen van het totale 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 totale plangebied lijkt dan ook goed mogelijk. Echter uit het bodemonderzoek blijkt dat een verontreiniging aanwezig is in het totale plangebied; bij infiltratie van het regenwater bestaat de mogelijkheid dat deze verontreiniging verspreid wordt.

Riolering

Kempenhaeghe heeft op het terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Conform de revisietekeningen loost het regenwaterstelsel op de (overkluisde) Peelvenloop. Vermoedelijk zitten diverse regenwater afvoeren op het vuilwaterstelsel aangesloten. Het vuilwaterstelsel loost op het gemaal aan de voorzijde van het klooster. Het gemaal verpompt het afvalwater richting het gemeentelijk vrijverval riool in de Ten Brakeweg. Conform de revisietekening is er een overstort van het vuilwaterstelsel op het regenwaterstelsel richting de overkluisde Peelvenloop. Het water van de terreinverhardingen wordt deels afgevoerd via het regenwaterstelsel. Het overgrote deel stroomt af naar de bermen en infiltreert daar. De gemeente Heeze-Leende heeft het gemaal van Kloostervelden in beheer en onderhoud overgenomen, omdat zij op dit gemaal een camping en 15 woningen hebben aangesloten. Het vermoeden bestaat dat diverse regenwaterafvoeren in de huidige situatie aangesloten zijn op het vuilwaterstelsel. Het bijbehorend verhard oppervlak, zal bij vernieuwing van het rioolstelsel, alsnog aangesloten worden op het regenwaterstelsel. Er is een inschatting gemaakt van het oppervlak, op basis van de draaiurengrafiek van het gemaal van het vuilwaterstelsel, in combinatie met de gevallen neerslag. In overleg met het waterschap is bepaald dat dit oppervlak 4.607 m² is.

5.8.3 Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

De hoeveelheden verhard oppervlak zijn veranderd ten opzichte van de situatie van 2010. Om deze reden is het verhard oppervlak opnieuw berekend aan de hand van het stedenbouwkundig plan van 16 oktober 2012. De herontwikkeling van het totale Kloostervelden-terrein leidt tot een toename van het bestaande verhard oppervlak van 46.225 m² tot 72.710 m². Dit is een toename van 26.485 m².

De berekende hoeveelheid verhard oppervlak van 4.607 m² (op basis van de draaiurengrafiek) is opgeteld bij de verhardingstoename van 26.485 m² door de herontwikkeling van het terrein. In totaal zal de benodigde berging voor de herontwikkeling worden bepaald op basis van een totale toename van verhard oppervlak van 31.092 m².

Bergingsvoorziening

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 1.576 m³ (T10+10%). Aanvullend is nog 581 m³ inhoud noodzakelijk voor het bergen van een bui T100+10%. Met andere woorden: er moet 2.157 m³ water worden opgevangen in het totale plangebied (boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand). Deze grondwaterstand is (voor het zuidelijk deel van het totale plangebied) vastgesteld op NAP + 25,30 meter.

De afvoercoëfficiënt van het gebied is afgeleid van de afvoercoëfficiënten kaart bij de HNO-tool van het Waterschap De Dommel. De afvoercoëfficiënt voor het noordelijke gedeelte is 0,33 l/s/ha. Voor het zuidelijk gedeelte waarin de wadi wordt gesitueerd is de afvoercoëfficiënt 1,00 l/s/ha. Aangezien sprake is van toename van verhard oppervlak in het noordelijk gedeelte, is gerekend met een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha.

Om de berging te realiseren is gekozen voor het realiseren van een wadi in het groengebied in het zuiden van het totale plangebied. In de wadi zal het water vervolgens infiltreren in de bodem. Deze wadi is inmiddels gerealiseerd. Middels een vertraagde afvoer wordt de voorziening geleidigd in de Peelvenloop. Het lozen van afstromend regenwater op de Peelvenloop afkomstig van het verhard oppervlak is geregeld in de verleende watervergunning. Deze vergunning heeft betrekking op:

- het aanleggen van een dam met duiker in de Peelvenloop (KD-17);
- het aanleggen van een duiker tussen de Peelvenloop (KD-17) en een b-watergang (110540);
- het afvoeren van water, afkomstig van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak.

Riolering

Het rioolontwerp is gebaseerd op een geheel nieuw gescheiden stelsel. Het bestaande riool wordt verwijderd. De laatste strengen regenwaterriool richting de Peelvenloop blijven eventueel liggen, dit is afhankelijk van kwaliteit asfalt en riool. Het riool wordt dan buiten werking gesteld en volgeschuimd. Bij het verwijderen van het bestaande rioolstelsel wordt de bestaande overstort op de Peelvenloop volledig afgesloten.

De nieuwe en bestaande droogweerafvoeren worden aangesloten op het vuilwaterriool. Het vuilwaterriool voor het cluster van 3 woningen aan de oostzijde van de Peelvenloop (deelgebied 3 van voorliggend plan), moet de Peelvenloop kruisen. Deze woningen worden daarom middels één pompput en persleiding op het vrijval stelsel aangesloten. De hoofdriolering van het vuilwater zal lozen op het gemaal voor het klooster.

Voor de ontwikkeling van Kloostervelden zal een nieuwe aansluiting worden gemaakt op de pompput.

Het gemaal dat het water van Kloostervelden verpompt, heeft een capaciteit van 24,3 m³/u. Op dit gemaal lozen, naast Kloostervelden, een camping en enkele woningen hun afvalwater met een totale hoeveelheid van ca. 5,5 m³/u. Voor de afvoer van Kloostervelden blijft daardoor nog ca. 18,8 m³/u ruimte over. De verwachte vuilwaterafvoer van Kloostervelden, die is berekend op ca. 13,9 m³/u, past hier ruim binnen.

Het regenwater afkomstig van daken wordt aangesloten op het regenwaterriool. Enkele woningen worden wat betreft regenwater niet aangesloten op het riool. Deze woningen liggen in kleine clusters van 2 à 3 woningen op grote afstand van het nieuwe hoofdriool. De betreffende woningen dienen te voorzien in een plaatselijke infiltratie van regenwater. Het water afkomstig van verhardingen zal waar mogelijk in de berm lopen en plaatselijk infiltreren. De verhardingen die niet in de berm kunnen infiltreren, worden aangesloten op het regenwaterriool.

Het regenwaterriool zal grotendeels uitgevoerd worden als infiltratieriool. Een klein deel van het rioolstelsel zal niet als infiltratieriool worden aangelegd:

- De strengen waarvan de BOB zich onder de gemiddelde grondwaterstand bevindt, zullen niet worden uitgevoerd als infiltratiebuizen.
- In de Albertlaan zijn zinkassen aanwezig. Ter plaatse van de Albertlaan zullen daarom geen infiltratiebuizen worden aangebracht. Hierdoor wordt een eventuele verontreiniging van het grondwater niet aangetrokken of verspreid.

Het regenwater in het infiltratieriool zal vanuit de buis in de bodem infiltreren. Bij hevige regenval stort het regenwaterriool over op de aan te leggen wadi aan de zuidzijde van het totale plangebied. In de wadi zal het water infiltreren in de bodem. Middels een vertraagde afvoer wordt de voorziening geleidigd in de Peelvenloop.

Beheer en onderhoud

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 Kloostervelden leidt niet tot aantasting van deze zone en ook niet tot een aantasting van de ruimte voor de afvoer en berging van het regenwater in het oppervlaktewater. De verwachting voor overstromingsgevaar is dan ook nihil.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlopende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van verduurzaamd hout, chemische onkruid- en gladheidsbestrijding. Daarnaast dient het straatvuil regelmatig verwijderd te worden.

Wanneer gekozen wordt voor een wadi, dan dient deze voorzien te worden 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 van het totale 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 kruipruimteloos gebouwd te worden.

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

5.8.4 Conclusie

Binnen het totale plangebied zal worden voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuilwaterstelsel voert onder vrij verval af naar een bestaand pompemaal. Vanuit het pompemaal wordt het afvalwater via een persleiding naar de Ten Brakeweg gebracht, waar het vervolgens loost op het vrijverval systeem van de gemeente.

Het regenwaterstelsel voert onder vrij verval af naar een nieuw te realiseren wadi in het zuiden van het totale plangebied. Waar mogelijk wateren de rijbaan en het voetpad af in de bermen. Zowel in de bermen, het IT-riool, als in de wadi zal het regenwater infiltreren in de bodem. Middels een vertraagde afvoer wordt de wadi geledigd in de Peelvenloop. Het systeem heeft een totale bergingscapaciteit van $T=100+10\%$.

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 en de nadere uitwerking (rioleringsplan en watervergunning).

Bij de keuze voor 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.

Voor wat betreft de doorlopen watertoets wordt hier verwezen naar het betreffende onderzoek zoals dit bij het bestemmingsplan 'Providentia' raadpleegbaar is.

Verder kan worden opgemerkt dat Waterschap De Dommel per brief van 8 juli 2014 (kenmerk Z27282/U28815) in het kader van de 3^e fase al heeft aangegeven dat de gemaakte afspraken tussen waterschap, gemeente en bureau Civil Support (adviseur namens CRA Vastgoed BV) zijn vastgelegd in de waterparagraaf. Ook is de inhoud van de waterparagraaf reeds in het kader van het vooroverleg van het uitwerkingsplan Woongebieden Providentia 2^e, 3^e en 4^e fase afgestemd. Voor de waterhuishoudkundig relevante aspecten is ook reeds een watervergunning verleend. Gezien het bovenstaande is de verwachting dat ook kan worden ingestemd met het uitwerkingsplan Woongebieden Kloostervelden 5^e en 6^e fase.

5.9 Archeologie

5.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

5.9.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' is, vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse, door RAAP Archeologisch Adviesbureau het gehele gebied onderworpen aan een archeologisch onderzoek.¹¹ Uit het onderzoek zijn geen belemmeringen voor het uitwerkingsplan gebleken. Voor onderhavige uitwerkingslocatie kan derhalve worden volstaan met het verwijzen naar de betreffende onderzoeksresultaten uit het bestemmingsplan 'Providentia':

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).

¹¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, Archeologisch vooronderzoek, een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, d.d. maart 2008 en RAAP Archeologisch Adviesbureau, Archeologisch vooronderzoek: een karterend booronderzoek, d.d. augustus 2008

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.

Op basis van het uitgevoerde karterende booronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied Kloostervelden te Sterksel geen behoudenswaardige archeologie (meer) aanwezig is. Tijdens het karterende booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in de boringen. Het is derhalve onwaarschijnlijk dat zich in het onderzochte deel van het plangebied vuursteensites met een middelgrote variant bevinden. De rest van het plangebied houdt echter zijn hoge verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars. Ook de overige aanbevelingen die naar aanleiding van het verkennend booronderzoek zijn gedaan, ten aanzien van een extensieve vorm van archeologische begeleiding, blijven ongewijzigd van kracht. Op grond hiervan kan de verwachting bijgesteld worden naar een lage verwachting en kan het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven voor de voorgenomen nieuwbouw.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

5.10.2 Onderzoek

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 (tegenwoordig Kloostervelden) is dan ook het beschermen waard.

Cultuurhistorische waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn op het terrein van Kloostervelden een aantal bijzondere cultuurhistorische elementen aangegeven. De Albertlaan en Ten Braekeweg zijn als lijnelementen aangegeven met een hoge of redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het voormalige klooster is aangewezen als rijksmonument.

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.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld¹². Deze is als bijlage opgenomen. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

¹² BRO, Meldingsnotitie en vormvrije m.e.r. beoordeling, d.d. 9 oktober 2018

6. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het uitwerkingsplan beschreven.

6.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het uitwerkingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

6.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de bestemmingsplannen 'Kom Heeze 2015', '1^{ste} partiele herziening Kom Heeze 2015', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015', 'Providentia' en de uitwerkingsplannen 'Woongebieden Providentia 1^e fase', 'Woongebieden Providentia 2^e fase', 'Woongebieden Providentia 3^e fase' en 'Woongebieden Providentia 4^e fase'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Heeze-Leende nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het uitwerkingsplan opgenomen bestemming opgenomen. De opbouw van de bestemming is als volgt:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

In de volgende paragraaf wordt de in het plan opgenomen bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van parkeren opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit uitwerkingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6.3 Bestemming

Voorliggend uitwerkingsplan bestaat uit de volgende bestemming:

Woongebied

Het uit te werken gebied (het gehele plangebied) heeft 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, 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. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht en bijbehorende bouwwerken alleen binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Ter plaatse van de aanduiding 'bos' is uitsluitend het gebruik als bos toegestaan en mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is enkel toegestaan via een omgevingsvergunning.

7. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een uitwerkingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Deze anterieure overeenkomst is reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Providentia' getekend. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien sprake is van een uitwerkingsplan, wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Het uitwerkingsplan zal direct als ontwerp ter inzage worden gelegd. De te volgen procedure is omschreven in de volgende paragraaf.

7.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpuitwerkingsplan "Woongebieden Kloostervelden 5e en 6e fase" met ingang van 10 januari 2019 tot en met 20 februari 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Tijdens de terinzage periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft het uitwerkingsplan op 6 maart 2019 vastgesteld.

