

LEVENDIG LANDGOED
HUIZE PADUA
GEBIEDSVISIE & BEELDKWALITEITSPLAN

COLOFON

Opdrachtgever

GGZ Oost Brabant
Kluisstraat 2
5427 EM Boekel
T (049) 284 60 00

Visie & ontwerp

Buro Lubbers
Reutsedijk 15
5264 PC Vught
T (073) 614 93 21

opZoom architecten
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T (026) 368 42 70

Eindredactie en foto's:

Communicatie GGZ Oost Brabant

Datum

19 maart 2021

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde
gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder
voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.*

DEEL 1

Gebiedsvisie

1. Inleiding	p. 6
1.1. GGZ Oost Brabant	p. 6
1.2. Een toekomstbestendig Landgoed Huize Padua	p. 7
1.3. Voorafgaand proces	p. 8
1.4. Doel van de gebiedsvisie	p. 9
1.5. Opzet van de gebiedsvisie	p. 9
2. Analyse situatie	p. 10
2.1. Historische ontwikkeling van Huize Padua	p. 10
2.2. Huize Padua in de omgeving	p. 12
2.3. Erfgoedwaarde	p. 14
3. De gebiedsvisie / hoofdlijnen	p. 16
3.1. Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp	p. 16
3.2. Maatschappelijke aanknopingspunten voor het ontwerp	p. 17
3.3. Ontwikkelingen rond Huize Padua	p. 18
3.4. De gebiedsvisie	p. 20
4. Toelichting op de stedenbouwkundige aspecten van de gebiedsvisie	p. 22
4.1. De landschappelijke structuur	p. 22
4.2. Ruimtelijke opbouw van de gebiedsvisie	p. 26
4.3.a Indicatief programma GGZ Oost Brabant	p. 27
4.3.b Indicatief programma derden	p. 27
4.4. Verkeer	p. 29
4.5. Ontwikkeling van groen en natuur	p. 31
4.6. Relevante ruimtelijke aspecten	p. 32
4.7. Beeldvorming	p. 33
5. Toets van de gebiedsvisie aan bestaand ruimtelijk beleid	p. 34
5.1.a Omgevingsplan buitengebied Boekel 2016	p. 34
5.1.b Bestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied 2017	p. 34
5.1.c Structuurvisie Boekel 2011	p. 34
5.1.d Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021	p. 35
5.1.e Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020	p. 35
5.1.f Vitaal Buitengebied Boekel 2012	p. 35
5.1.g Woonvisie Boekel 2020-2030	p. 35
5.2. Toets aan algemeen beleid	p. 36
6. Overige aspecten	p. 37
6.1. Relatie met ontwikkeling programma	p. 37
6.2. Flexibiliteit	p. 37
6.3. Beheer	p. 37
6.4. Financiële onderbouwing	p. 37
6.5. Maatschappelijk draagvlak	p. 37
6.6. Fasering	p. 37
6.7. Duurzaamheid	p. 39



1 | INLEIDING

1.1. GGZ Oost Brabant

Eén op de vier Brabanders krijgt er ooit in zijn leven mee te maken: complexe mentale problemen. Denk aan autisme en angst bij kinderen, eetproblemen, persoonlijkheidsproblemen en trauma's bij volwassenen tot depressie en angst bij ouderen. GGZ Oost Brabant biedt hen specialistische geestelijke gezondheidszorg.

Ook bieden wij specialistische geestelijke gezondheidszorg aan mensen met een licht verstandelijke beperking, en mensen met niet-aangeboren hersenletsel (HCHNP) die daarnaast ook psychiatrische problemen hebben. Ons Specialistisch Centrum voor Eetstoornissen is er voor jongeren en volwassenen met ernstige eetproblemen.

Daarnaast is ons Depressie Expertisecentrum Jeugd gespecialiseerd in het behandelen van jongeren (12-23 jaar) met ernstige, (zeer) hardnekkige depressieve klachten.

We bieden excellente specialistische GGZ aan mensen met ernstige psychiatrische aandoeningen. We ondersteunen hen bij herstel en participatie in de samenleving. Met als doel het bereiken van optimale functionele autonomie en kwaliteit van leven. Dat doen we via persoonsgerichte consultatie, diagnostiek, behandeling en begeleiding. Samen met de cliënt en zijn naasten zoeken we naar de beste oplossing, zoveel mogelijk afgestemd op de persoonlijke situatie. Onze hulp is eenvoudig en kort als het kan, intensief of langdurig als het nodig is. Maar altijd toegankelijk en meestal dichtbij: op de poli, in de wijk of online, soms thuis of in de kliniek. We leveren zorg, die je je eigen familie en naasten gunt: veilig en mensgericht.

We voelen een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het continu verbeteren van de geestelijke gezondheidszorg en het welzijn van alle inwoners in de regio Oost-Brabant en de kop van Noord-Limburg. Op het gebied van (top)specialistische GGZ zijn we er ook voor hen die van buiten dit gebied komen. Het gaat hier

om de zorgcircuits: LVB-Psychiatrie, Hersenletsel en Neuropsychiatrie, Autisme Spectrum Stoornissen en het Specialistische Centrum voor Eetstoornissen. In totaal heeft GGZ Oost Brabant ongeveer 700 verblijfplaatsen, in een grote diversiteit aan verblijf- en woonvormen. Deze zijn verdeeld over verschillende locaties in de regio. Huize Padua is de grootste locatie.

Visie

De unieke mens staat bij ons centraal vanuit verschillende leefgebieden: we hebben aandacht voor diens gezondheid, identiteit en functioneren in verschillende rollen. We gaan uit van zijn autonomie, eigen regie en persoonlijke krachtbronnen. We zetten sterk in op het bevorderen van zelf- en samenredzaamheid en willen zoveel mogelijk behandelen in de eigen vertrouwde omgeving in verbinding met naasten. We bieden integrale herstelgerichte zorg mede op basis van bewezen effectieve behandelmethodes.

In ons werkgebied vinden cliënten ons daarom altijd dicht in de buurt. Om aan de maatschappelijke transformatie, met de grote verscheidenheid aan regionale diversiteit, op een goede manier invulling te geven, nemen we een actieve rol samen met netwerkpartners. Om extern te kunnen excelleren, vinden we het van groot belang dat onze interne verbinding goed is. In dat kader vragen we van onze medewerkers een grote flexibiliteit en samenwerking over de regio's en zorggroepen heen. Deze combinatie van inhoudelijke expertise en regionale verankering schept een goede basis voor herstel van of met een ernstige psychiatrische aandoening. Uit de service en kwaliteit die we bieden blijkt dat we laagdrempelig, mensgericht, oprecht belangstellend, gastvrij, betrouwbaar en bevoegen zijn.



De monumentale entree van gebouw Kraanmeer

1.2 Een toekomstbestendig Landgoed Huize Padua

Huize Padua is een buurtschap met ongeveer 400 inwoners en ligt tussen Handel en Boekel. Huize Padua is ook de naam van het psychiatrisch behandel- en expertisecentrum, dat in 1826 is gesticht door de broeders Penitenten die vanaf 1742 op het landgoed woonden. Huize Padua maakt onderdeel uit van GGZ Oost Brabant.

In de hoogtijdagen verbleven er ruim 1200 cliënten op het terrein. In de afgelopen decennia liep het aantal cliënten door verhuizing naar alternatieve woonvoorzieningen fors terug. In 2021 verblijven er ruim 300 cliënten op het landgoed.

Het huidige behandel- en expertisecentrum Huize Padua kent drie circuits:

- LIV (Langdurig Intensief Verblijf): 131 verblijfsplaatsen
- Het specialistisch centrum voor (Licht) Verstandelijk Beperkte mensen met een psychiatrische aandoening (LVB-P): 87 verblijfsplaatsen
- Het specialistisch centrum voor Hersenletsel en Neuropsychiatrie (HcHNP): 55 verblijfsplaatsen

Met de herontwikkeling van Huize Padua vindt een beperkte groei plaats van deze circuits. LIV gaat naar 135, LVb-P gaat naar 97, en HcHNP gaat naar 72 plaatsen. Daarnaast wordt een vierde circuit toegevoegd:

- Het Centrum voor Autisme (ASS): Momenteel 46 verblijfsplaatsen in Coudewater en Reek

Alle circuits bieden hoog specialistische GGZ zorg. Het behandel- en expertisecentrum heeft een regionale en een bovenregionale functie op het gebied van complexe psychiatrische diagnostiek en behandeling. Vanuit de herstellvisie werken we samen met de cliënt naar een situatie waarin hij of zij (in eigen regie en eventueel met ondersteuning) weer naar huis kan gaan of naar de instelling waar hij/zij voor opname verbleef. In een aantal gevallen blijven cliënten langdurig op het landgoed wonen.

Dit zijn kwetsbare mensen met psychiatrische problemen die verzorging en begeleiding nodig hebben, al dan niet in een gesloten of (deels) open woonvoorziening.

In de afgelopen decennia is de trend voor psychiatrische instellingen veelal dat cliënten verspreid worden naar de omliggende dorpen en steden, in kleinschalige of in zelfstandige woonvoorzieningen. Veel instellingsterrein zijn gesloten of kregen een nieuwe functie. GGZ Oost Brabant heeft vastgesteld dat het Landgoed Huize Padua voor de bestaande kwetsbare doelgroep nog steeds een goed alternatief is voor tijdelijk (langdurig) verblijf. Op het landgoed kunnen ongeveer 350 cliënten verblijven.

De zorg voor deze 350 cliënten op Huize Padua betreft Specialistische GGZ. Daarnaast vervult Huize Padua een regionale functie voor het circuit LVb-P, LIV, en een landelijke functie voor het circuit HcHNP. Gezien het (top GGZ) specialistische karakter en de regionale en landelijke functie verwachten wij dat deze binnen de Wet Langdurige Zorg (WLZ) zal blijven. Deze functies zijn zo specialistisch dat zij waarschijnlijk in de toekomst niet lokaal (WMO) ingekocht worden, maar dat zorgverzekeraars dit moeten blijven doen vanuit de WLZ.

Het bundelen van verschillende expertises (LVb-P, HcHNP, ASS en LIV) leidt tot een kennis- en behandelinstituut waarbij zorgexperts elkaar versterken. In samenwerking kunnen zij een deskundig en professioneel antwoord geven op de complexe zorgvraag van cliënten en hun omgeving.

Om cliënten ook in toekomst de beste zorg te kunnen blijven bieden, moet het landgoed toekomstbestendig worden. Dit doen we op het gebied van de zorg en huisvesting, maar ook door te investeren in technische en sociale innovaties. Voor de monumentale gebouwen moeten we een nieuwe bestemming vinden. Een aantal gebouwen voldoet niet meer aan de eisen en wensen die aan verblijf en zorgverlening worden gesteld. Hiervoor ontwikkelen we nieuwbouw. De nieuwe inrichting van het terrein en de gebouwen

moeten herstel en eigen regie van de cliënt zoveel mogelijk ondersteunen. Het toekomstige landgoed biedt veel ruimte om te kunnen leren en werken, bijvoorbeeld in de vorm van een ambachtscentrum.

In onze visie is Landgoed Huize Padua meer dan alleen een verblijfslocatie voor cliënten met een psychiatrische zorgvraag. Huize Padua maakt onderdeel uit van de omgeving. Natuur, recreëren, duurzaamheid, historie en ontmoeten zijn daarbij belangrijke thema's die de levendigheid van het landgoed kunnen versterken en van meerwaarde zijn voor de omgeving.

Het landgoed is ook een plek waar anderen tijdelijk of permanent kunnen verblijven. We verwelkomen nieuwe bewoners die een bijdrage kunnen leveren aan het landgoed en zijn bewoners (wederkerigheid). Op die manier versterken we de sociale cohesie en de kracht van het samen leven op het landgoed, een Levendig Landgoed Huize Padua.

Huize Padua: Behandel- en expertisecentrum met bovenregionale functie



1.3 Voorafgaand proces

GGZ Oost Brabant wil het terrein van Huize Padua de komende jaren transformeren tot een Levendig Landgoed. In de afgelopen periode is hiertoe een Lange Termijn Huisvestingsperspectief (LTHP) ontwikkeld. In diverse consultatierondes is het LTHP besproken met diverse van stakeholders. In vervolg hierop is een werkdocument met diverse suggesties en adviezen opgesteld. Voorliggende gebiedsvisie is de verdere uitwerking van het LTHP en het werkdocument.

Op 14 mei 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Boekel per brief haar positieve beoordeling van het LTHP gestuurd aan het bestuur van GGZ Oost Brabant. De gemeente geeft aan onder voorwaarden (hiervoor wordt verwezen naar de aandachtspunten) te kunnen instemmen met de transformatie van Huize Padua tot een levendig, met de omgeving verbonden landgoed zoals staat in het LTHP. De gemeente vraagt aandacht voor de volgende aspecten:

- **Woon-/ verblijfsfunctie 24 uren zorg**
In het LTHP zijn 120-180 aanvullende wooneenheden benoemd. De zorg van de gemeente betreft de financiële aspecten hiervan wanneer dit 24 uren zorg is. En vraagt zich af of dat de draagkracht en de draaglast van het gebied hierdoor uit balans raakt.
- **Overleg provincie Noord-Brabant**
Het gezamenlijk optrekken in de richting van de provincie Noord-Brabant over de mogelijke wijziging van landelijk gebied naar stedelijk gebied.
- **Behoefteteonderzoek woningbouw**
Aangetoond moet worden dat er kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan de aanvullende woningbouw die onderdeel is van het plan. Hiervoor moet gezamenlijk draagvlak gevonden worden bij de provincie.

- **Monumenten**
Op het terrein staan diverse Rijks- en gemeentelijke monumenten. Aanbevolen wordt om tijdig met de betreffende commissies rond de tafel te gaan over de (on)mogelijkheden bij herontwikkeling van de panden.
- **Plan MER**
De gemeente weet op dit moment nog niet of een Plan MER procedure gevolgd moet worden. Dit kan tot een aanvullende procedure leiden.
- **Omgeving**
Neem de omgeving en belanghebbenden mee bij de verdere uitwerking van het plan.
- **Exploitatiebijdrage**
Er kan sprake zijn van een exploitatiebijdrage, deze wordt nader beoordeeld en vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- **Monumentale/waardevolle bomen en beschermd bosgebied**
Het behouden en beschermen van monumentale en waardevolle bomen en bosgebieden is van groot belang in de gebiedsvisie.
- **Duurzaamheid**
Dit onderwerp mag meer aandacht krijgen in de verdere uitwerking onder andere op het gebied van 'gasloos'.

Op 17 november 2020 presenteerde GGZ Oost Brabant de concept gebiedsvisie aan de monumentencommissie van de gemeente Boekel. De monumentencommissie nam met belangstelling kennis van het plan en is benieuwd naar de verdere uitwerking ervan.



Levendig Landgoed Huize Padua

Op 24 november 2020 vond een thema-avond voor de Boekelse gemeenteraad plaats waarbij de concept gebiedsvisie is gepresenteerd. Doel van de avond was om input en aandachtspunten op te halen voor de verdere uitwerking. Raadsleden konden op de visie reageren en vragen stellen. De gemeenteraad vroeg onder andere aandacht voor verbetering van de huidige verkeerssituatie aan de Daniël de Brouwerstraat en de Kluisstraat. Vragen waren er onder andere over het programma, de ruimtelijke invulling en de verdere uitwerking van de visie.

In oktober, november, december 2020 en januari 2021 is gesproken met onder andere de provincie, het waterschap, de gemeente Gemert-Bakel en de gemeente Boekel over de ambities en de gebiedsvisie. In januari en februari 2021 is gesproken met de buurtcommissie Padua Rondom en bewoners uit de omgeving.

Deze gebiedsvisie kwam tot stand ten tijde van corona. Door de maatregelen die opgelegd zijn om verspreiding van het virus tegen te gaan is fysiek contact vaak onmogelijk. Voor participatiemomenten met omwonenden en andere belanghebbenden zochten we daarom naar passende (digitale) alternatieven. We zijn ons ervan bewust dat niet iedereen bij deze digitale overlegmomenten kan aansluiten, maar hebben toch veel waardevolle input kunnen verzamelen en verwerken in deze gebiedsvisie.

1.4 Doel van de gebiedsvisie

De doelen van de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan zijn het:

- nader onderbouwen van de ontwikkelde visie voor het landgoed Huize Padua
- vastleggen van een helder ruimtelijk concept voor de verdere ontwikkeling
- vormen van een toetsingskader voor verdere uitwerking

Het omgevingsplan stelt dat een integrale strategische visie opgesteld moet worden als basis voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein. In deze gebiedsvisie worden de kaders vastgesteld waarbinnen het realiseren van nieuwbouw en de sloop van verouderde gebouwen mogelijk kan worden. Bij de nadere uitwerking vindt per deelproject een definitieve beoordeling/ toetsing door de gemeente plaats.

Het (her)ontwikkelen van Huize Padua duurt een aantal jaren en gebeurt in fases. Er moet ruimte zijn om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en op stelsel- en financieringswijzigingen in de zorg.

De gebiedsvisie is daarom enerzijds sturend en stellig en anderzijds flexibel en open.

1.5 Opzet van de gebiedsvisie

In de gebiedsvisie wordt een duidelijk beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling rekening houdend met ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen.

Vervolgens werken we het plan in een aantal deelaspecten uit en lichten die toe. De stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke kwaliteit zijn gezamenlijk en integraal ontwikkeld.

De gebiedsvisie wordt getoetst aan verschillende beleidsaspecten. De relatie met de groene waarden van het gebied, de cultuurhistorische aspecten en de relatie met algemeen geldende planologische principes worden uiteengezet en weergegeven. Daar waar afwijkingen optreden, motiveren we deze.

Ten slotte wordt een aantal vervolgaspecten aangegeven.



Gebouwen in het groen

2 | ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling van Huize Padua

Broeders Penitenten

In 1723 verhuizen de Broeders Penitenten – een katholieke congregatie onder leiding van Daniël de Brouwer – van Meerveldhoven naar Handel. Zij nemen daar het kosterschap over van de overleden kluizenaar Hogaert Verhofstad. De activiteiten die de broeders ontwikkelen, vormen een te smalle economische basis om de kluis die zij bewonen in stand te houden. Daarom beginnen ze onderwijs te geven aan de jeugd, naar het schijnt met groot succes.

Huize Padua

Wanneer de kluis onbewoonbaar wordt, verhuizen de broeders in 1732 naar 'het goed Strijbos', een stuk grond gelegen tussen de kapel in Handel en Padua. Daar stichten ze een nieuwe kluis. Bij het huis bouwen ze een brouwerij en een gebouw om wassen kaarsen en ex-voto's te maken. Het succes van de broeders zorgt voor wantrouwen bij de Gemertse bevolking. Met name de brouwers zien in de Broeders Penitenten een concurrent. Voor het tot een openlijk conflict kan komen besluiten de Broeders zich te vestigen in het vrije land van Ravenstein, net over de grens van de Heerlijkheid Gemert. Zij bouwen hun nieuwe woning 'Padua' 'op de uiterste paalen van Boekel, opdat zij mogte blyve naby de capel van onse lieve vrouw in Handel'. De grens tussen de beide gebieden is nog steeds herkenbaar; deze wordt gemarkeerd door de Landmeerse Loop die uitmondt in de Aa.

Vanaf 1826 leggen de broeders zich toe op het verzorgen van krankzinnigen. Het klooster groeit snel uit tot het eerste instituut voor behandeling van psychiatrische patiënten in Nederland. Het terrein functioneert als een zelfvoorzienende gemeenschap: In de bakkerij wordt brood gebakken en de slager verwerkt het vlees dat afkomstig is van het vee uit de eigen boerderij. Er is een winkeltje waar snoep en tabak verkocht wordt en een kapsalon. Waar mogelijk worden patiënten ingeschakeld om mee te werken.

Het instituut

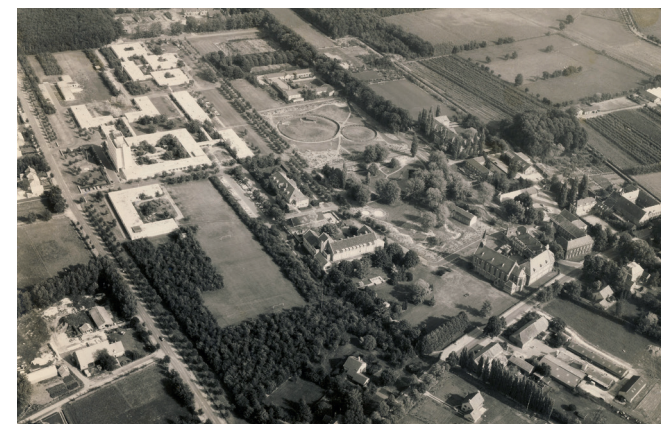
Vanaf de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw vinden ingrijpende veranderingen plaats op Huize Padua. Ten noordoosten van de Kluis wordt langs de Kluisstraat een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd met daaromheen lage paviljoenen naar een plan van Jos Bedaux. De oude bebouwing langs de Daniël de Brouwerstraat wordt grotendeels gesloopt. Hierdoor verschuift het zwaartepunt van de bebouwing in noordelijke richting. Centraal in het plangebied (achter de kapel) ontstaat een open ruimte met tuin: de bomenweide. Het gebied krijgt een meer open karakter, waarbij de tuinen, bossen en lanen toegankelijk worden voor omwonenden. Tegelijkertijd verdwijnt het 'gemeenschapsgevoel' en wordt Huize Padua meer geïnstitutionaliseerd.



De mattenmakerij (rechts) met op de achtergrond de kapel



Huize Padua omstreeks 1930 met dichte lintbebouwing



Contrast tussen de oude kern (rechts) en het plan van Bedaux (links)

2.2 Huize Padua in de omgeving

Verandering landelijk gebied

Het landelijk gebied in de omgeving van Huize Padua zal veranderen. Veehouderij en land- en tuinbouw moeten op een circulaire manier worden ingevuld en minder negatieve gevolgen hebben voor de bodem, het water en de lucht. Agrariërs en gemeenten zoeken naar nieuwe manieren om het landelijk gebied levensvatbaar en levendig te houden. Het gebied rond de Middenpeelweg, ten oosten van Huize Padua, is bestempeld als Agro-as de Peel: een proeflocatie voor agrarische verduurzaming en vernieuwing, het sluiten van kringlopen, primaire eiwitproductie, bodemverbetering en landschapsontwikkeling. Proeftuin Elsendorp en de Agro-proeftuin bij Zeeland maken onderdeel uit van dit innovatieve lint. GGZ Oost Brabant staat open voor gesprekken en ziet een rol weggelegd voor Huize Padua. Het gebied aan de achterzijde van het terrein leent zich uitstekend voor kleinschalige innovatieprojecten. Hier kan een interessante wisselwerking ontstaan met de bewoners van het landgoed.

Natuurontwikkeling

De aanstaande ontwikkelingen op Huize Padua bieden ook kansen voor natuurontwikkeling. Huize Padua maakt onderdeel uit van 'De Groene Ladder', een gebied tussen Boekel en Gemert waar functies als natuur, landbouw, wonen en recreatie elkaar ontmoeten. De gemeente Boekel ziet kansen om in deze zone de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten te versterken. Het landschap waarin Huize Padua ligt, wordt in deze gebiedsvisie gekenmerkt als kleinschalig kampenlandschap met invloedsferen passend bij een landgoed. Een landgoed is ruimtelijk leesbaar als een gebied met bos, natuur en landbouw dat een samenhangend geheel vormt met een hoofdgebouw en de landschappelijke dragers. Het terrein van Huize Padua biedt volop kansen om dit kenmerkende landschap verder te versterken en daarmee bij te dragen aan de leesbaarheid van het landschap en de cultuurhistorie van de plek.

Waterschap Aa en Maas wil de Landmeerse Loop natuurvriendelijker inrichten en voorzien van flauwe oevers. Huize Padua omarmt deze ambitie en wil zelfs nog een stapje verder gaan: het deel van het landgoed dat grenst aan de Landmeerse Loop wil GGZ Oost Brabant inrichten als natuurontwikkelingszone. Hier maken we ruimte voor flora en fauna en stimuleren we biodiversiteit. Daarnaast kan een wandel-/fietsroute door deze zone leiden tot versterking van het recreatieve netwerk in de omgeving. In deze zone willen we beperkt kleinschalige woonvoorzieningen mogelijk maken.

Versterken toerisme en recreatie

De regio biedt vele mogelijkheden om toerisme en recreatie te versterken. In de grotere regio liggen prachtige bos- en natuurgebieden. Deze vormen een bijna aaneengesloten groene recreatiezone van Boekel, via de Groote Slink en het Sint Anthonisbos, tot de Molenheide. In de gebiedsvisie 'De Groene Ladder' ziet de gemeente Boekel kansen om in deze zone recreatie tot ontwikkeling te brengen voor de eigen inwoners en voor toeristen en recreanten van buiten de regio.

Vlakbij Huize Padua bevindt zich de Peelrandbreuk. Dit is een bijzondere breuklijn die via Roermond, Meijel, Liessel, Deurne, Bakel, Gemert, Boekel en Uden naar Heesch loopt. Geomorfologisch is de breuk uniek in Europa. Van oudsher is de breuk in belangrijke mate bepalend voor het gebruik en het beeld van het lokale landschap. Een aantal partijen heeft de ambitie om het gebied te ontwikkelen tot 'UNESCO Geopark Peelhorst'. Op die manier kan het bijzondere karakter van deze omgeving meer tot uitdrukking komen. Dit draagt bij aan de identiteit van het gebied, de groei van de toeristisch-recreatieve sector en het behoud en de versterking van de gebiedskwaliteiten.

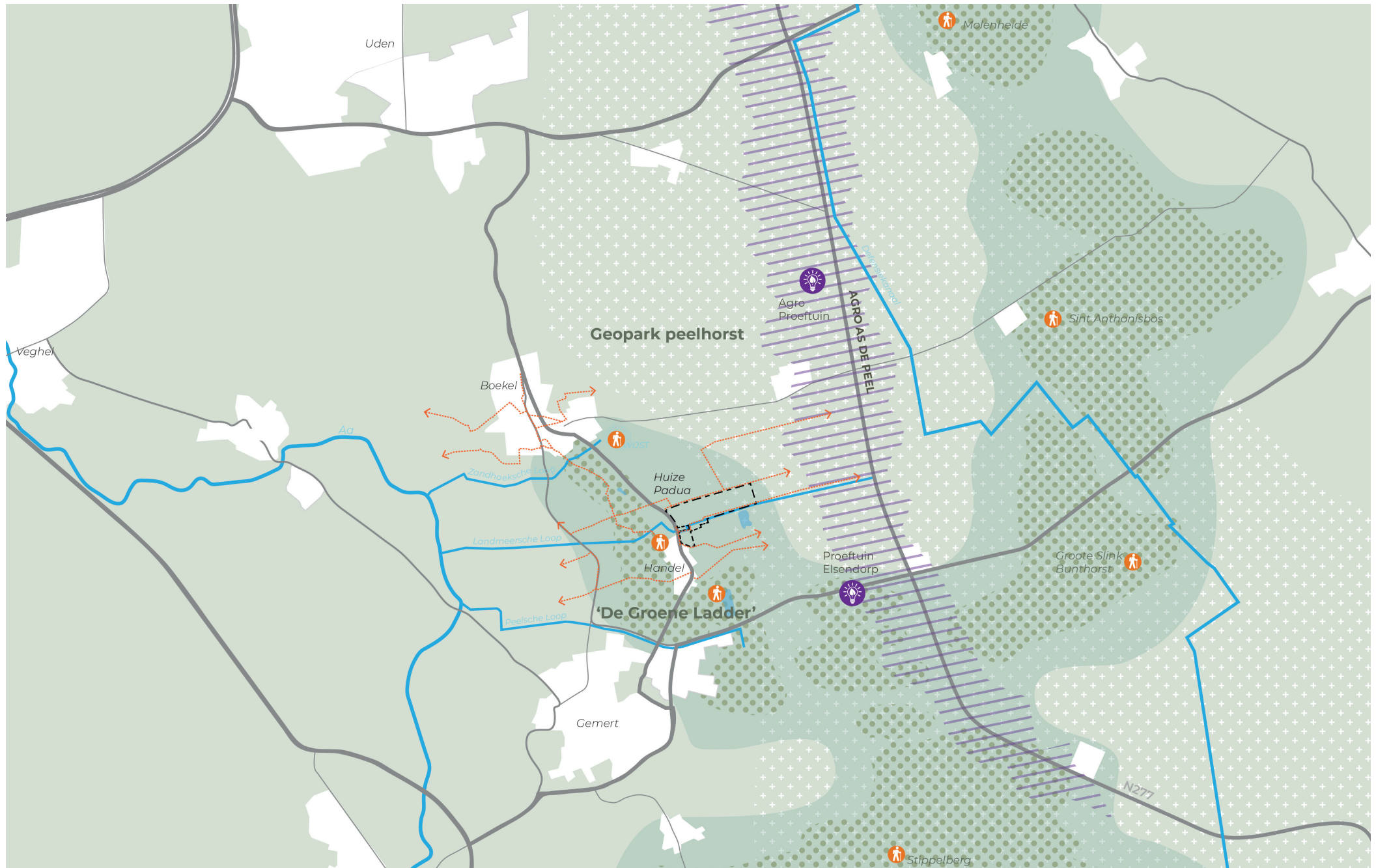
In combinatie met recreatieve voorzieningen (zoals bossen, natuurgebieden en waterplassen) en kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie (zoals kampeerboerderijen, logeeraccommodaties en horecavoorzieningen) biedt de

omgeving vele kansen om het toerisme en de recreatie voor de omgeving te versterken. Huize Padua kan hierin een rol vervullen door ruimte te bieden voor kleinschalige horeca- en verblijfsaccommodaties, bijvoorbeeld een bed and breakfast of een kleinschalig café-restaurant. Daarnaast zou Huize Padua een knooppunt kunnen worden in het recreatieve fiets- en wandelnetwerk in de regio. Bijvoorbeeld door een natuurpoort te realiseren waar bezoekers informatie kunnen krijgen over de regio en het recreatieve netwerk. In de exploitatie hiervan kunnen bewoners van Huize Padua een prominente rol spelen.



Recreatief medegebruik

Huize Padua in de omgeving



2.3 Erfgoedwaarde

Historisch stedenbouwkundig belang

Het kloostercomplex Huize Padua is als geheel van cultuurhistorisch belang. Lange tijd ligt Huize Padua aan de rand van de bewoonde wereld; aan het einde van de weg vanuit Boekel, op de grens van het ontoegankelijke Peelgebied. Pas wanneer men in 1928 een verharde klinkerweg aanlegt tussen Boekel en Huize Padua wordt het landgoed onderdeel van een bebouwingslint. Door de geïsoleerde ligging en de functie van het terrein heeft Huize Padua zich altijd gepresenteerd als autonome identiteit; een mini-samenleving. Deze autonomie wordt verder versterkt door de duidelijke begrenzingen rond het terrein: de dubbele bomenrij aan de Kluisstraat, de doorlopende haag (vroeger muur) aan de Daniël de Brouwerstraat, en de Landmeerse Loop.

Hoewel het landgoed op de grote schaal een duidelijke eenheid vormt, zijn er binnen de grenzen van het terrein duidelijke verschillen. Zo bestaat de voorzijde van het terrein uit een parkachtig landschap, terwijl de achterzijde gekenmerkt wordt door agrarisch gebied met boszones. Deze tweedeling is al van oudsher aanwezig en wordt gezien als een grote kwaliteit. Een minder positieve tweedeling is ontstaan in de jaren '70, wanneer Huize Padua een nieuw gezicht krijgt aan de Kluisstraat. Vanaf dit moment is er een duidelijk onderscheid tussen het 'oude' en 'nieuwe' Huize Padua. Samenhang tussen de beide delen is er nooit echt geweest. Een van de ambities van de gebiedsvisie is om meer eenheid en rust te creëren op het landgoed en tegelijkertijd ruimte te bieden aan diversiteit.

In deze visie is een nadere analyse uitgevoerd om de concrete waarden per deelgebied te kunnen duiden. Dit zowel voor het ontwikkelen van de zorgfunctie als het historisch ontwikkelingsperspectief. Deze analyse vormt de basis voor de visie en zorgt voor een zorgvuldig kader waarbinnen het cultuurhistorisch belang van het complex is gewaarborgd.

Landschap

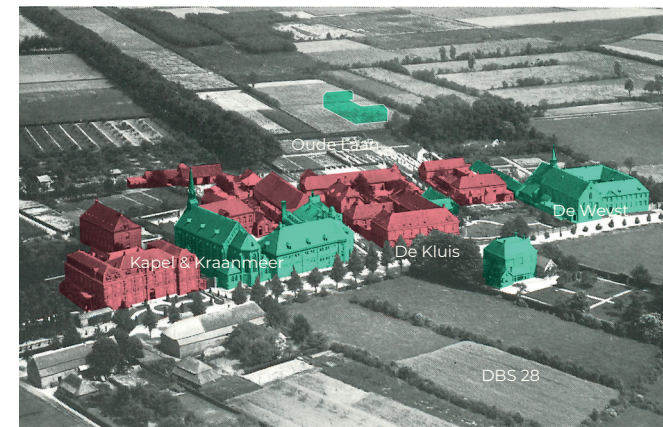
Een van de grootste troeven van Huize Padua is het landschap. Rechte ontginningswegen met laanbeplanting lopen van het bebouwingslint aan de Daniël de Brouwerstraat tot het agrarische achtergebied. Ze vormen de historische ruggengraat van het terrein. Tot de jaren '70 deelden ze het terrein op in drie stroken. Met de uitvoering van het Bedaux-plan is de meest noordelijke as onderbroken en verschoven om ruimte te maken voor de nieuwe paviljoenen. In deze gebiedsvisie stellen we voor de oude as te herstellen om zo meer structuur te creëren op het terrein. De kenmerkende lanen zijn van onschatbare waarde voor het gebied. De bescherming van deze houtopstanden en aanwezige laanstructuren is geborgen in het omgevingsplan en gerespecteerd in de visie. Waar mogelijk worden structuren versterkt of hersteld.

Naast de historische lanen zijn er andere landschappelijke elementen die het landgoed kenmerken. Zo zijn er waardevolle boszones, open agrarisch landschap en een karakteristiek park met een dierenweide. De Landmeerse Loop, die het terrein aan de zuidzijde begrenst en doorsnijdt, verdient extra aandacht. Gezien de historische betekenis van deze waterloop en de ambitie van het Waterschap om hier natuurvriendelijke oevers te realiseren, liggen hier enorme ontwikkelkansen.

Architectuur

Ook staan er diverse historische gebouwen op het terrein. Sommige van deze gebouwen, zoals de Kluis, Kraanmeer, Oude Laan, de kapel en het pand aan de Daniël de Brouwerstraat 28 zijn rijksmonumenten. Andere gebouwen – de boerderij en de panden aan de Daniël de Brouwerstraat 30 en 13 – zijn gemeentelijke monumenten. Deze panden vertellen het verhaal van Huize Padua en zijn van groot historisch belang. Het inpassen van deze monumenten in de toekomstige plannen heeft hoge prioriteit. Niet alle gebouwen op het terrein zijn echter monumenten. Sommige gebouwen hebben geen monumentale status, maar zijn vanwege hun historisch, architectonisch of

stedenbouwkundig belang het behouden waard. Denk bijvoorbeeld aan het hoofdgebouw, Vlagberg en het gebouw van de technische dienst. Andere gebouwen, zoals Bunthorst, Princepeel, Springelbeek, Eikenheuvel en Loef voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd op zorggebied en lenen zich niet voor renovatie of transformatie. Van deze gebouwen moeten we afscheid nemen.



Bebouwing langs de Daniël de Brouwerstraat omstreeks 1920: In groen de bewaarde gebouwen (monumenten) en in rood de gebouwen die gesloopt zijn.

Erfgoedwaarde



* posities monumentale en waardevolle bomen bepaald op basis van inventarisatie door T&G Groep (oktober 2020) en input Bomenstichting (december 2020)

3 | DE GEBIEDSVISIE / HOOFDLIJNEN

3.1. Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp

De belangrijkste kwaliteit van Huize Padua zit in het fraaie ensemble van het kloostercomplex en de landschappelijke opbouw van de groene kamers rondom dit complex. Andere belangrijke kwaliteiten zijn de laanstructuren, het centraal gelegen park, de overgang naar het open landschap aan de oostzijde van het plan en de overgang naar het landelijk gebied aan de zuidzijde met de Landmeerse Loop.

Deze specifieke (cultuurhistorische/ landschappelijke) kwaliteiten zijn de belangrijkste aanknopingspunten in de opbouw van het plan. De belangrijkste kwaliteit van het plan van Bedaux is het markante hoofdgebouw dat als landmark functioneert. Dit gebouw blijft behouden. Van de overige gebouwen nemen we afscheid (zie pagina 79). Het kloostercomplex blijft een centraal element in het plan. De gebouwen van het complex krijgen een nieuwe functie, waarmee het voortbestaan gewaarborgd is.

Er is in de visie een opbouw van groene kamers en lijnvormige structuren ontwikkeld met de volgende kenmerken:

- de nieuwe groene kamers sluiten aan op de bestaande ruimten. De groene ruimten zijn gegroepeerd rondom het centrale groene hart en hebben steeds een bijzondere betekenis: entreeruimte, ontmoetingsruimte, centrale groenvoorziening, et cetera;
- de open ruimten worden zo opgebouwd dat ze een relatie (vista's) hebben met het omringende landschap. De opbouw van het kloostercomplex en de groene kamers in een parkomgeving heeft nadrukkelijke kenmerken van een landgoedconcept. In de opbouw van het concept is vooral gezocht naar een (cultuurhistorisch en landschappelijk geïnspireerde) eigenheid. Daarnaast wordt uiteraard ingespeeld op specifieke waarden van het gebied;

- Huize Padua ligt in de onmiddellijke omgeving van Handel. Ondanks dat het landgoed als een 'eiland' in het landschap ligt, heeft het een duidelijke relatie met Handel. In ruimtelijk opzicht biedt het 'landgoedconcept' vooral een eigenzinnig geheel, dat los ligt van Handel, maar er goede verbindingen mee heeft. Vanwege het planconcept en de aanwezige 'eilandligging' is ervoor gekozen om geen volledige ruimtelijke eenheid met Handel te vormen. Wel wordt voorgesteld om de bebouwing van Handel, aan de oostzijde van de Daniël de Brouwerstraat uit te breiden. Hiermee wordt een duidelijke bebouwingswand gecreëerd en versterken we dankzij de open ruimte en de zichtlijnen het gevoel van de eilandligging. De al aanwezige bebouwing aan de westzijde van de Daniël de Brouwerstraat versterkt dit gevoel bovendien. Het huidige Huize Padua ligt tamelijk geïsoleerd en is nogal naar binnen gericht. De relatie met de omgeving is in ruimtelijk opzicht beperkt. Het nieuwe Huize Padua houdt een deel van deze ruimtelijke kenmerken: het krijgt een eigen identiteit, staat in ruimtelijk opzicht op zichzelf en ligt enigszins verscholen in het landschap. De ruimtelijke invloed van Huize Padua op de omgeving blijft dan ook beperkt;
- het terrein Huize Padua kent door de ontwikkelingsgeschiedenis interessante overgangen naar het landschap. Aan de oostzijde van het gebied is dit vooral open agrarisch gebied. Aan de zuidzijde is dit de Landmeerse Loop met zuidelijk daarvan agrarisch gebied. Met name de natte component aan de zuidzijde van het project kan aanleiding zijn tot natuurontwikkeling.



Historische lanen doorskruisen het landgoed



Relatie met het omliggende landelijk gebied

3.2. Maatschappelijke aanknopingspunten voor het ontwerp

Het centrale doel van de herontwikkeling van Huize Padua is het creëren van een levendig landgoed. Dit kan voor meer inclusiviteit en verbinding zorgen voor de cliënten van GGZ Oost Brabant. Het landgoed moet een plek worden waar mensen in een veilige en geborgen omgeving kunnen wonen, werken en leren.

Dit beeld van een leefgemeenschap stelt voorwaarden aan nieuwe bewoners. Kiezen voor Huize Padua is niet 'zomaar' kiezen voor een fijne woning of wonen op een mooi landgoed. Kiezen voor wonen op Huize Padua vraagt om maatschappelijke betrokkenheid, aandacht voor de (kwetsbare) medemens, aandacht voor de natuur, voor het landschap en voor duurzaamheid.

Voor het planconcept impliceert deze maatschappelijke doelstelling een aantal uitgangspunten:

- Er is sprake van een woonvorm waarin cliënten van GGZ Oost Brabant en een beperkt aantal nieuwe bewoners in een zekere mate gemengd wonen.
- Er wordt een ruimtelijk concept ontwikkeld waarbij zich – vanwege de ruimtelijke structuur – kansen op ontmoeting en betrokkenheid voordoen. Publieke functies, zoals het open toegankelijke welzijnsplein, dragen hieraan bij.
- Het plan zal tamelijk compact moeten zijn. We bevorderen betrokkenheid en bieden ruimte voor wie daaraan behoefte heeft.
- Huize Padua heeft momenteel een aantal kleinschalige voorzieningen (kapel, medische voorzieningen, sportzaal, atelier, horeca, kleine winkeltjes, een boerderij, et cetera). Deze voorzieningen blijven bestaan en bouwen we waar mogelijk uit. Dit draagt bij

aan de levendigheid op het landgoed voor cliënten van GGZ Oost Brabant, werknemers en nieuwe bewoners.

- Bij uitbouw van de voorzieningen en het vormen van werkgelegenheid blijft de dorpse kleinschaligheid uiteraard voorop staan. We kijken waar we kunnen samenwerken met bestaande voorzieningen in de omgeving en voorzieningen die complementair aan onze expertise zijn. Het is nadrukkelijk niet onze bedoeling om de concurrentie met bestaande voorzieningen aan te gaan.
- Betrokkenheid bij en het beleven van de natuur maakt een groot deel uit van het leefconcept.
- Landgoed Huize Padua gaat een herkenbare eenheid vormen, waarin cliënten samen met andere bewoners een gezamenlijke leefgemeenschap vormen. Deze eenheid op het nieuwe landgoed is geen gesloten geheel. Er worden zoveel mogelijk relaties naar de omgeving gelegd.
- Met name op het sociale vlak kunnen Handel, Boekel en Huize Padua veel voor elkaar betekenen. GGZ Oost Brabant streeft ernaar dat functies elkaar zullen aanvullen.
- Een aantal recreatieve functies in de omgeving kan baat hebben bij de ontwikkeling van Landgoed Huize Padua. Hier wordt actief contact mee gezocht.
- Landgoed Huize Padua kan een positieve invloed hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving.
- Een nog uit te voeren markt- en behoefteonderzoek geeft inzicht op de aard, de leefstijl en omvang van de nieuwe groep bewoners. De uitkomsten van het onderzoek bespreken we met de Provincie en de gemeentes Boekel en Gemert-Bakel.



Activiteiten op het landgoed: Padualoop

3.3. Ontwikkelingen rond Huize Padua

Rond Huize Padua zijn ontwikkelingen gaande van verschillende initiatiefnemers die positief kunnen bijdragen aan de levendigheid op het landgoed. Tegelijkertijd kan Huize Padua als katalysator een positieve invloed uitoefenen op deze ontwikkelingen. Door actief contact te onderhouden met de verschillende stakeholders onderzoeken we hoe we de verschillende plannen en ideeën aan elkaar kunnen koppelen.

1. Zandput van Haandel

Sinds het voorjaar van 2020 zijn de zandwinnings beëindigd en zijn de oevers afgewerkt. Ambitie is om hier op termijn een recreatieplas te realiseren in combinatie met trekkershutten én om een drijvend zonnepanelenpark te realiseren waarmee lokaal en duurzaam elektriciteit opgewekt kan worden.

2. Herenboeren Landmeerse Loop

Dit is een coöperatie bestaande uit inwoners uit de regio Boekel en Gemert. Een kleinschalig boerenbedrijf gericht op het duurzaam verbouwen van voedsel voor aangesloten leden. Beide partijen zien kansen voor waarde-vermeerderende uitwisselingen. Bijvoorbeeld dat cliënten meewerken op de Herenboerderij en er in de opbrengst (voedsel) wordt gedeeld. GGZ Oost Brabant is lid van de coöperatie en kijkt naar de mogelijkheden om grond aan de Herenboeren ter beschikking te stellen.

3. Bert Visser

Initiatiefnemer duurzame projecten. Grondbezitter en lid van de Gemertse tak van de Vereniging voor Ecologisch Leven en Tuinieren (VELT). Hij is bezig de biodiversiteit te vergroten onder andere door het uitbreiden van de 'eetbare tuin' naar een voedselbos.

4. Paul Geerts

Grondbezitter en initiatiefnemer. Hij zou graag een voorziening/vergaderlocatie willen realiseren voor 15 daggasten met als uitgangspunten rust, natuur en bezinning.

5. Wouter Pierik

Biedt met 'Activiteitenplek de Heerevelden' zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Hij maakt graag gebruik van de kansen om te komen tot een wisselwerking tussen deelnemers en omgeving.

6. Proeftuin Elsendorp

Proeftuin gericht op het zoeken naar kansen voor vrijgekomen agrarische bebouwing. Gebiedsgerichte aanpak waarbij initiatieven in het buitengebied aan elkaar verbinden centraal staat.

7. De Weyst

Biologische tuin met boomgaard, kassen en imkerij. Tevens groepencentrum met kleine accommodatie.

8. Mogelijke ecologische verbinding

Op en rond het terrein van Huize Padua liggen enkele bospercelen die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Brabant. Deze natuurgebieden zijn beschermd en door middel van ecologische verbindingzones met elkaar verbonden. Er liggen mogelijkheden om de ecologische verbindingen te verbeteren en uit te breiden.

9. Landmeerse Loop

Het Waterschap Aa en Maas heeft plannen om de Landmeerse Loop te laten meanderen en van natuurlijke oevers te voorzien.

10. Recreatief wandel- en fietsnetwerk

Over het terrein van Huize Padua lopen recreatieve wandel- en fietsroutes. Natuurontwikkeling rond de Landmeerse Loop biedt kansen voor het realiseren van een nieuwe wandelroute langs het water. Daarnaast liggen er kansen in het slim verbinden van bestaande recreatieve routes.

Ontwikkelingen rond Huize Padua



3.4. De gebiedsvisie

GGZ Oost Brabant verandert Huize Padua de komende jaren naar een levendig landgoed. Dit doen we graag samen met (zorg)partners en inwoners uit de regio. Onze ambitie is het creëren van een plek met ruimte voor wonen, werken, leren, zorg én interactie tussen buurtgenoten: bewoners, medewerkers, studenten en omwonenden. De natuurlijke inrichting biedt een beschermde leefomgeving voor wie dat nodig heeft. Ons streven is dat het toekomstige landgoed daarnaast een plek is waar cliënten passend en zinvol werk kunnen doen, waar zij in contact komen met anderen in een veilige omgeving.

Met partijen die net als wij zo'n plek willen creëren, werken wij de komende tijd graag samen aan een duurzame toekomst voor Huize Padua. Denk aan woningen voor jong en oud of aan kleinschalige woonvormen voor kwetsbare mensen. Centraal in de afweging van nieuwe functies en activiteiten op het landgoed is het begrip 'wederkerigheid'. Bij alle mogelijke initiatieven moet sprake zijn van wederzijdse versterking, bijvoorbeeld op het gebied van ontwikkeling of innovatie van de zorg, de kwaliteit van het wonen of verblijven op het landgoed of op het vergroten van de levendigheid op het landgoed. We zijn vooral op zoek naar die partners waarbij het geheel meer is dan de som der delen. Voor alle netwerkpartners en GGZ Oost Brabant geldt dat we zowel brengen als halen.

Verbinding

De activiteiten op het vernieuwde landgoed zijn verbonden met de omliggende gemeenschap. Huize Padua is vanuit de historie verweven met de omgeving en biedt straks ruimte voor wonen, leren, werken én zorg.

Als zorgverlener blijft GGZ Oost Brabant een belangrijke rol vervullen in het leven van mensen met een complexe mentale zorgvraag. Onze (hoog)specialistische zorg draagt bij aan hun herstel, kan hen dichterbij de maatschappij brengen of ernaar terug laten keren.

Huize Padua nodigt uit tot interactie. Bewoners, cliënten, zorgprofessionals, werkenden, en bezoekers ontplooiën gezamenlijke activiteiten en ontmoeten elkaar. Het prachtige landgoed met zijn lanen en zijn mooie parkachtige omgeving nodigt uit tot een verblijf of een bezoek. Een kleinschalige horecavoorziening, Museum De Kluis en de dierenweide dragen bij aan de levendigheid en vormen een knooppunt in een gastvrije regio. Activiteiten zoals Padua Pop en de jaarlijkse kerstmarkt, maken het aantrekkelijk voor de omgeving om deel uit te maken van het leven op Padua.

Wonen

Op het terrein is ruimte voor wonen, al dan niet met zorg. Daarbij denken we niet alleen aan andere zorgorganisaties waarvoor de kwaliteiten van het terrein aansluiten bij de wensen van hun cliënten, maar ook aan kleinschalige woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen of jongeren en regulier wonen passend bij het karakter van een levendig landgoed. Het landgoed biedt daarnaast ruimte voor verblijfsrecreatie op kleine schaal.

De structuur van het landgoed creëert een soort natuurlijke zonering. Deze vormt een basis voor de toekomstige indeling van het landgoed. Mensen met woon- én intensieve zorgwensen kunnen hier beschut wonen en verblijven. Op die manier kunnen zij herstellen in een veilige omgeving. Daarnaast biedt het landgoed hen de gelegenheid om –als zij hiervoor openstaan– in contact te komen met (buurt) bewoners.

Werken en leren

Huize Padua biedt ruimte voor werken én leren. Wij willen cliënten, medewerkers en vrijwilligers passend en zinvol werk laten doen én ruimte bieden voor hun ontwikkeling in een prachtige omgeving, waar zij tegelijkertijd in contact komen met elkaar. Dit kan in samenwerking zijn met bedrijven en (opleidings)instellingen waaronder organisaties die zich richten op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Daarnaast biedt Huize Padua ruimte voor (kleinschalige) bedrijven. Daarbij denken we aan bedrijven die gericht zijn op de (technologische en sociale innovatie van de) zorg én aan ondernemingen die actief zijn in inclusieve landbouw, recreatie of groenonderhoud.

Huize Padua is ook de plek waar GGZ Oost Brabant haar kennis- en expertisecentrum, bestuursvestiging en ondersteunende stafdiensten concentreert. Het vormt daarmee het hart van de organisatie.

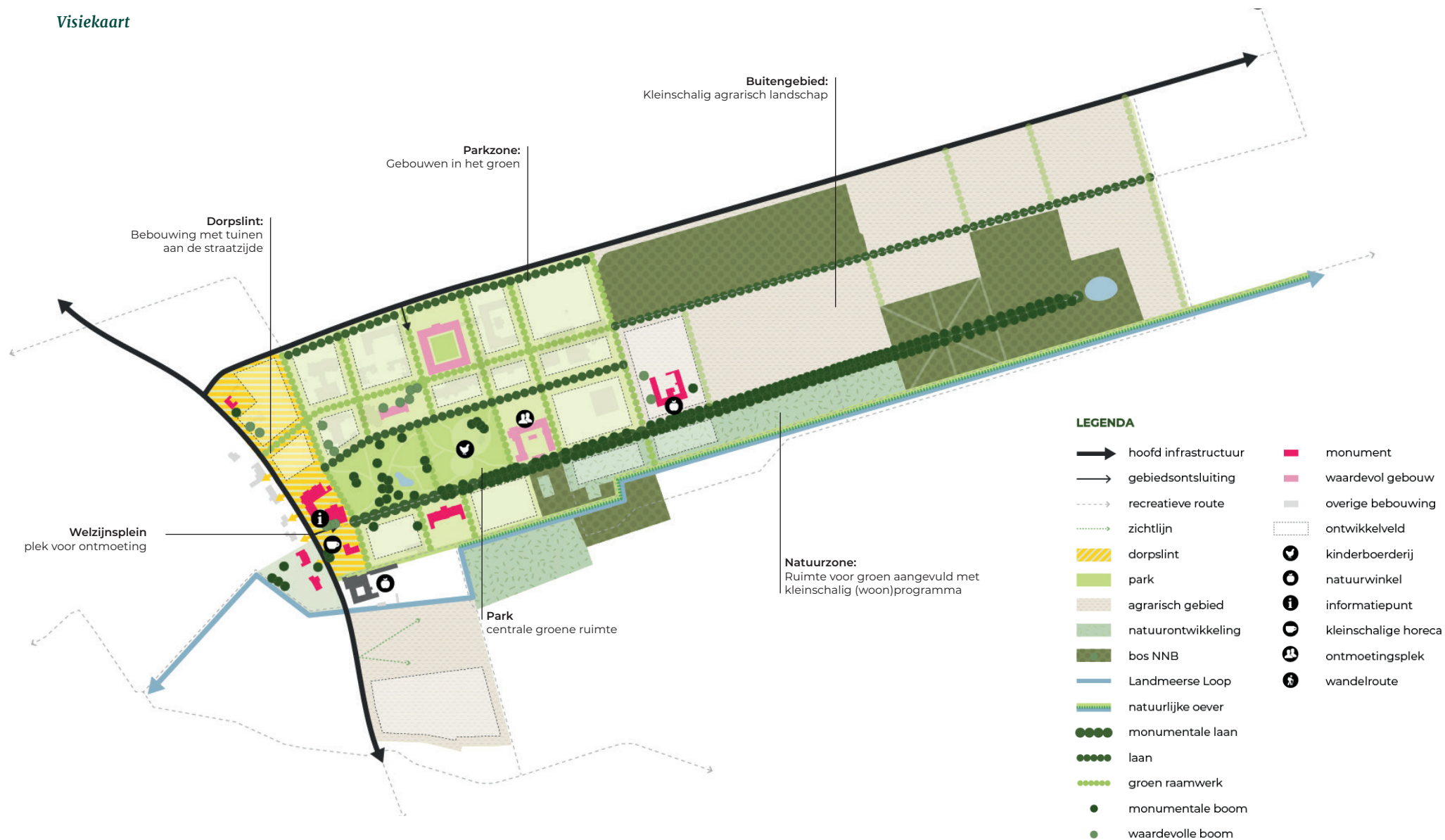
Zorg

GGZ Oost Brabant investeert in de ontwikkeling en innovatie van de zorg en ontwikkelt zich verder als een 'kennis- en expertisecentrum' voor complexe psychiatrische diagnostiek en behandeling. Daarbij zoeken we de samenwerking met de aangrenzende gemeenten Boekel en Gemert-Bakel, andere (zorg)organisaties, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en kennisinstellingen. Huize Padua staat voor kennisontwikkeling en -deling, innovatie en samenwerking.

Balans

De uitdaging bij het uitwerken van de plannen is het vinden van de juiste balans tussen de verschillende functies. Bij het toevoegen van nieuwe functies en activiteiten op het landgoed houden we het bieden van een veilige, beschutte omgeving voor onze cliënten nadrukkelijk in het oog. We zijn ons ervan bewust dat die kwaliteit van het landgoed ook een aantrekkelijke omgeving biedt voor diverse zorgorganisaties. De uitdaging is om, naast andere zorgorganisaties, ook nadrukkelijk initiatieven op het gebied van wonen, werken en leren uit te nodigen op het landgoed zodat we de geambieerde mix van functies en daarmee levendigheid verkrijgen.

Visiekaart



* posities monumentale en waardevolle bomen bepaald op basis van inventarisatie door T&G Groep (oktober 2020) en input Bomenstichting (december 2020)

4 | TOELICHTING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN VAN DE GEBIEDSVISIE

4.1 De landschappelijke structuur

Het landschap vormt de basis voor deze gebiedsvisie. De herkenbare structuur van lanen die het terrein in oost-westelijke richting doorsnijden en het duidelijk onderscheid tussen de culturele voorzijde van het terrein en het natuurlijk/agrarisch achtergebied zijn beeldbepalend voor Huize Padua. Deze structuren vormen het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De historische landschapsstructuur op het terrein is deels verloren gegaan met de uitvoering van de uitbreidingsplannen in de jaren '70. De historische as aan de noordzijde van het terrein (parallel aan de Kluisstraat) is toen doorsneden en verschoven. We willen deze as in ere herstellen zodat de gebouwen aan de noordzijde van het landgoed hieraan ontsloten kunnen worden.

Verschillende gebieden op het landgoed hebben momenteel al een eigen (landschappelijk) karakter. Deze karakters willen we verder versterken. Per deelgebied hebben we daarom de beeldkwaliteit beschreven. We onderscheiden de volgende vier deelgebieden:

- **Het dorpslint**

De zone langs de Daniël de Brouwerstraat wordt gekenmerkt door statige panden die georiënteerd zijn naar de straat. Af en toe springt de rooilijn van de gebouwen terug en verschijnt een tuin. Deze tuinen presenteren zich naar de omgeving en kunnen dienen als toegangs- en verblijfszone.

- **De parkzone**

De sfeer van het centrale park met dierenweide wordt uitgebreid tot de Kluisstraat. Hier ontstaat een milieu waarbij kleinschalige dorpsgebouwen met hun voeten in het groen staan. Tussen de bebouwing worden de groene ruimtes versterkt. Dankzij deze groene 'tussenruimtes' kunnen nieuwe, informele routes ontstaan om rondjes over het terrein te wandelen.

- **De natuurzone**

De strook langs de Landmeerse Loop wordt ingericht als natuurontwikkelingszone. Hier krijgt de natuur de ruimte en ontstaan tegelijkertijd mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Er komen natuurvriendelijke oevers waarin een beschutte leefomgeving ontstaat voor verschillende (water)dieren. Dit is goed voor de biodiversiteit en waterkwaliteit en levert daarnaast een fraai beeld op. Ook kleinschalige bebouwing kan hier een plek krijgen in de vorm van natuurwoningen.

- **Het buitengebied**

Het gebied achter de boerderij bestaat uit agrarisch gebied met boszones. Nieuw toegevoegde singels verbinden de bosgebieden en delen het landschap op in kleinere kamers – een verwijzing naar het historische kampenlandschap. Binnen de kamers is ruimte voor kleinschalige landbouwinitiatieven.

- **Versterken landschappelijke structuur tussen Handel en Huize Padua**

De overgang tussen Handel en het omliggende landschap is afwisselend met boscomplexen en het kleinschalig kampenlandschap. De zone tussen Handel en Huize Padua is wat minder helder dan de overige randen van de kern Handel. Daarnaast is de afstand tussen Huize Padua en Handel klein, maar er ontbreekt een directe aanleiding om naar het landgoed te gaan. Door het gebied tussen Handel en Huize Padua opnieuw in te richten kan een kwaliteitsslag worden gemaakt in de dorpsrand van Handel en het landschap tussen Handel en Huize Padua. Het toestaan van beperkte woningbouw kan de dorpsrand van Handel versterken en zorgt voor financiële mogelijkheden om een kwaliteitsslag te maken in het tussenliggende landschap. Dit moet gebeuren door keuzes te maken die passen bij de landschappelijke waarde van het gebied.



Het dorpslint: Statige panden met tuinen die zich naar de straat presenteren

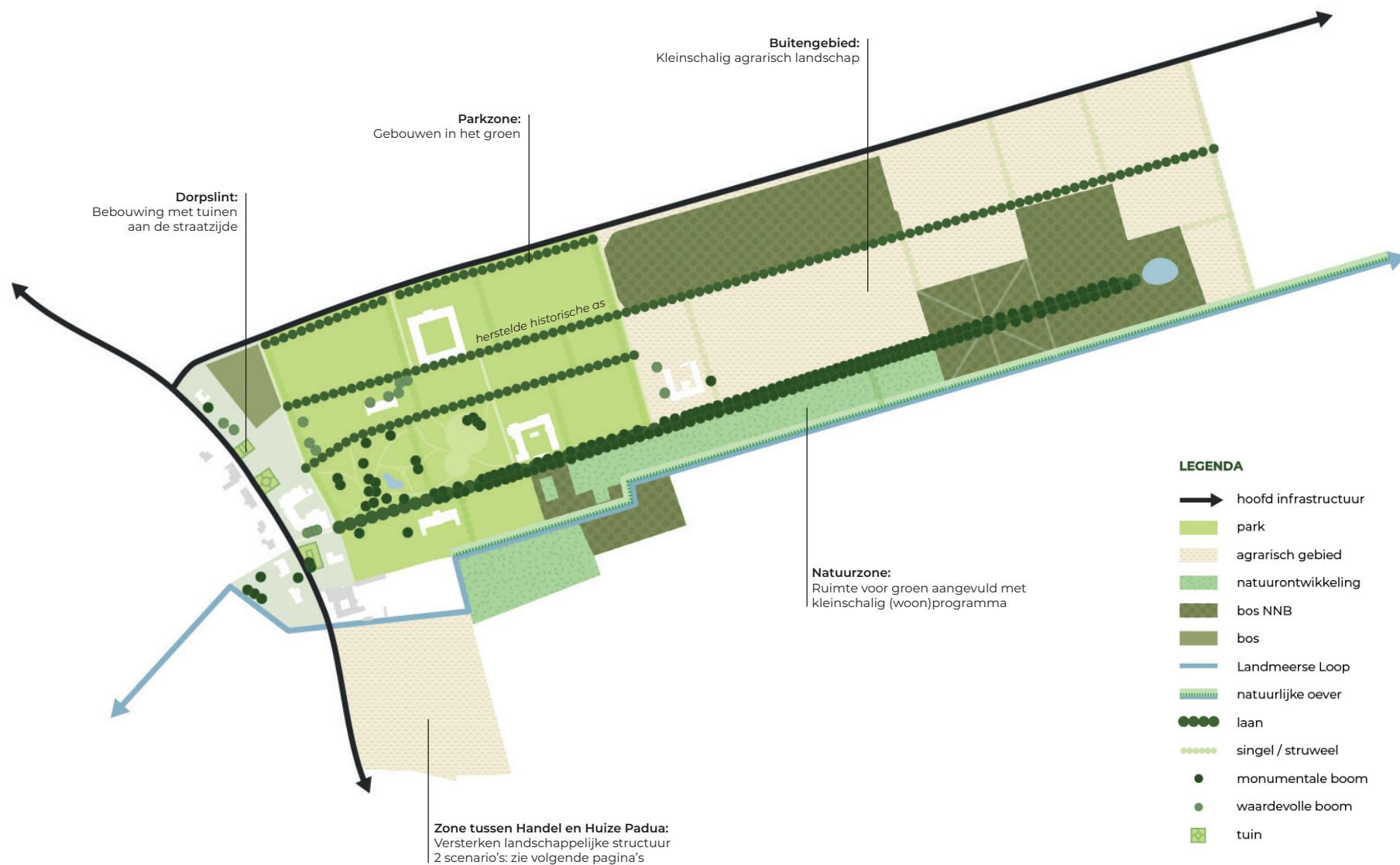


De parkzone: Gebouwen staan 'met hun voeten' in het groen



Buitengebied: Ruimte voor kleinschalige landbouw

Landschappelijke hoofdstructuur



* posities monumentale en waardevolle bomen bepaald op basis van inventarisatie door T&G Groep (oktober 2020) en input Bomenstichting (december 2020)



Versterken kampenlandschap

Zone tussen Handel en Huize Padua: Scenario 1

Het toevoegen van onder andere houtsingels kan het kenmerkende kampenlandschap versterken. De bebouwing wordt ingepast binnen een landschappelijk raamwerk en kan één of meerdere kamers vormen van het kleinschalige kampenlandschap. Tussen de nieuwe dorpsrand en Huize Padua blijft een zone open waar de natuurwaarde wordt versterkt, bijvoorbeeld in de vorm van een flauwe oever met extensief beheerd grasland. Het behoud van de duidelijke scheiding tussen de bebouwde gebieden van Handel en Huize Padua is hierbij leidend.

Referentiebeelden scenario 1



Buro Lubbers



Buro Lubbers



Buro Lubbers



versterken groene ladder

Zone tussen Handel en Huize Padua: Scenario 2

Een andere optie is om de groene ladder te versterken en het gebied tussen Handel en Huize Padua in te richten met een bos, deels voor recreatie en natuur deels voor woningbouw. Geen traditionele woningen met tuin, maar woningen tussen de bomen. De nieuwe natuurzone kan een ecologische stapsteen vormen tussen het bosgebied ten westen van de Daniël de Brouwerstraat en het landgoed.

Referentiebeelden scenario 2



HGA architects



MIX architectuur



MIX architectuur



Buro Lubbers



BDP Rotterdam

4.2. Ruimtelijke opbouw van de gebiedsvisie

Bepalend voor de opbouw van de visie is de wisselwerking tussen open ruimten en massa. De groene kamers zijn open groene ruimten, overwegend gras en sporadisch enkele bomen. De groene kamers vormen een samenhangend stelsel van ruimten rondom het kloostercomplex, het centrale park en in de overgangen naar het omringende landschap. Een combinatie van bebouwing en bos vormt de massa.

De bebouwingsmassa is steeds opgebouwd uit relatief kleine blokken van clusters appartementen en studio's. Op enkele plaatsen (met name aan de Kluisstraat, ten oosten van het hoofdgebouw) worden deze clusters om functionele redenen gekoppeld tot grotere eenheden. Verder voorziet de visie in clusters grondgebonden woningen en vrijstaande woningen/ tiny houses.

De bebouwingsmassa gaat steeds een zeer duidelijke interactie aan met de open ruimte. Dit impliceert een situering in rooilijnen langs de open ruimte, met een duidelijk een front (voorkant/ toegang) aan de open ruimte. De bebouwingsmassa is gedifferentieerd, naar gelang de positie in het plan. Het kaartje rechts op de pagina geeft aan op welke manier langs de open ruimten gebouwen worden geplaatst:

Het ensemble van kloostergebouwen blijft gehandhaafd. Dit ensemble krijgt gedeeltelijk een nieuwe functie. Het geheel wordt waar nodig aangepast aan de nieuwe functie, uiteraard met respect voor de bestaande bouwkundige/ monumentale waarden. Aan het ensemble worden enkele gebouwen van 2 lagen met kap toegevoegd. Dit maakt het dorpslint weer compleet en zo ontstaat een duidelijke markering aan het nieuwe entreeplein. Langs de centrale open ruimte aan de noordzijde en de zuidzijde van het park stellen we een half open wand voor in overwegend 2 lagen met kap. Tussen de Kluisstraat en de Nieuwe Laan komt aan beide kanten van het hoofdgebouw bebouwing. Aan de oostzijde van het

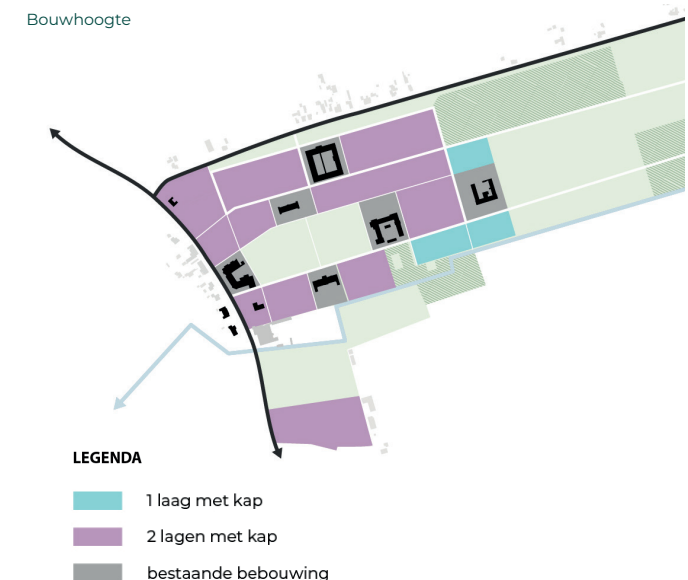
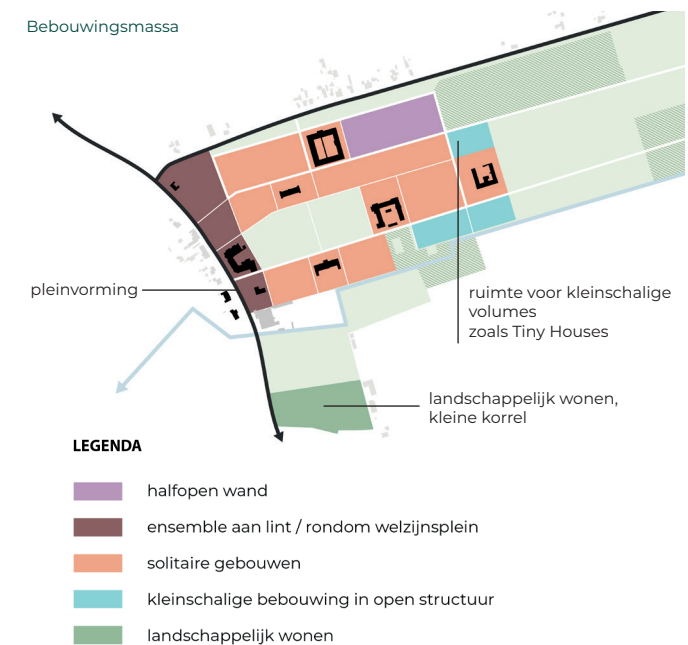
hoofdgebouw is dit een combinatie van de gesloten wand van het bos en de met half gesloten wanden. Dit vanwege de functie van de gebouwen. Aan de westzijde van het hoofdgebouw is dit een meer open bebouwingsstructuur. Tussen het gebouw van de technische dienst en de boerderij is ruimte voor een clustering van gebouwen van een- tot twee lagen met kap.

Op diverse plekken aan de randen van het woongebied worden kleinschalige woningen geplaatst, bijvoorbeeld in de vorm van tiny houses.

De ruimtelijke werking wordt behalve door de schaal van de bebouwing ook sterk beïnvloed door de hoogte. Het gehele plan gaat uit van een bescheiden hoogte. De hoogte sluit aan op de hoogte van de bestaande historisch gebouwen en blijft beneden de boomhoogte.

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

Bijgaand kaartbeeld geeft een indicatie van de gewenste bebouwingsmassa en bouwhoogte.



4.3. a Indicatief programma GGZ Oost Brabant

Op Huize Padua biedt GGZ Oost Brabant diagnostiek en behandeling aan cliënten met een ernstige psychiatrische aandoening. Daarnaast wordt er verblijf aangeboden, voornamelijk tijdelijk en in een aantal situaties langdurig. Deze zorg vraagt om een beschutte omgeving waar ook ruimte is voor interactie: rust en reuring. De 350 zorgseenheden verdelen we in drie verblijfs categorieën: intensieve zorg, groepswonen met 24-uurs zorg en zorgclusterwonen met 24-uurs zorg. De mate van intensiviteit van de zorg bepaalt de positie op het terrein: de gebouwen waar de meest intensieve zorg nodig is staan vlakbij het expertisecentrum. De gebouwen waar de zorgvraag lager is staan aan het levendige dorpslint. De verschillende ondersteunende functies, zoals het activiteitencentrum en het nieuwe welzijnsplein staan verspreid over het terrein. Zo stimuleren we beweging en ontmoeting over het hele terrein.

Het aantal cliënten met een verblijfsindicatie zal met 77 toenemen tot in totaal 350. Dit zijn cliënten met een ZVW (Zorgverzekeringswet) en mensen met een WLZ (Wet langdurige zorg) indicatie. De genoemde 350 is inclusief de 31 verblijfsplaatsen in gebouw Kraanmeer, waarin GGZ Oost Brabant samenwerkt met ORO en Philadelphia.

4.3. b Indicatief programma derden

Naast de 350 zorgseenheden is er op het terrein van Huize Padua ruimte voor ongeveer 180 aanvullende eenheden. Dit kan een zorg gerelateerd woonprogramma zijn, maar ook reguliere woningbouw behoort tot de mogelijkheden. Door een gezonde mix van functies ontstaat een levendig en gevarieerd landgoed. Cliënten van GGZ Oost Brabant vormen ook in de toekomst veruit de meerderheid van de bewoners op het landgoed. Een rustige, veilige leefomgeving voor deze mensen blijft voorop staan.

Door gesprekken te voeren met andere zorgaanbieders in de regio merken we dat er grote behoefte is aan plaatsen op het terrein. Ongeveer een kwart van de 180 aanvullende eenheden willen we daarom samen met deze andere zorgorganisaties invullen. De gemeente Boekel ziet kansen voor GGZ Oost Brabant om samen met woningcorporaties en zorgaanbieders woonvormen binnen het sociaal domein te realiseren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ouderenwoningen of woningen voor een doelgroep die begeleiding nodig heeft. Voor dit programma reserveren we ongeveer een kwart van de aanvullende eenheden. De resterende helft van het aanvullende programma willen we invullen met marktwoningen. Enerzijds is dit nodig voor de financiële haalbaarheid van het plan, anderzijds draagt dit bij aan de levendigheid en gemeenschapsvorming op het landgoed. Het aanvullend woonprogramma kan bestaan uit kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen, appartementen in zorggebouwen die worden afgestoten of bijzondere natuurwoningen.

Bij het realiseren van het aanvullend woonprogramma staan wederkerigheid en gemeenschapsvorming altijd voorop. We kijken daarnaast naar de behoefteonderzoeken en praten met woningcorporaties. We zoeken naar gemêleerdheid in bewoners en denken daarbij bijvoorbeeld aan starters, senioren en ‘duurzame idealisten’. Uiteraard zorgen we, zoals eerder aangegeven, voor een goed evenwicht, zodat Huize Padua voor cliënten een veilige, prikkelarme en rustige woonomgeving is. Voor de verdere uitwerking en invulling van de plannen gaan we graag in overleg met de gemeenten Boekel en Gemert-Bakel en met de Provincie. Afstemming vindt wellicht regio-overstijgend plaats. We houden uiteraard rekening met de opmerkingen die het College van B&W van de gemeente Boekel maakte over een verdere toename van 24 uren zorg in het gebied.



Ruimte voor bijzondere kleinschalige woonvormen



Zorggerelateerd woonprogramma

Verblijfs categorie	Zorgcircuit				Totaal
	LIV	LVB-P	HcHNP	ASS	
Verblijf Intensief	35	25	5	5	70
Groepswonen 24-uurszorg	49	41	64	35	189
Zorgclusterwonen met 24-uurszorg	51	31	3	6	91
Totaal	135	97	72	46	350

Indicatief programma GGZ Oost Brabant
(aantal (verblijfs)plaatsen van de verschillende zorgcircuits over ca. 10 jaar)

Zonering van functies en indicatief programma



4.4. Verkeer

Wekelijks zijn er op het terrein van Huize Padua honderden verkeersbewegingen van werknemers, bezoekers en leveranciers. Een goede afwikkeling van dit verkeer is essentieel voor het functioneren van het landgoed. Logica en veiligheid staan hierbij voorop: mensen moeten eenvoudig hun weg kunnen vinden en er mogen geen gevaarlijke situaties ontstaan tussen auto's en bijvoorbeeld voetgangers. Door het landgoed anders te ontsluiten, vangen we verkeer zo veel mogelijk af aan de ingang van het terrein en kunnen we delen van het landgoed autovrij maken.

De entree aan de Kluisstraat blijft voor gemotoriseerd verkeer de belangrijkste toegang tot Huize Padua. Het bestaande parkeerterrein aan de noordzijde van het terrein handhaven we en breiden we uit in de richting van de huidige Eikenheuvelpaviljoenen. Het grootste deel van de bezoekers en werknemers van Huize Padua zal hier de auto parkeren. De nieuwe laan, ten zuiden van het hoofdgebouw biedt toegang tot de meeste gebouwen. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk 'rondje' en kunnen de andere twee lanen (grotendeels) autovrij gehouden worden.

Naast de centrale parkeerplaats aan de Kluisstraat blijft het mogelijk om 'voor de deur' te parkeren. Binnen elk ontwikkelveld is ruimte om compacte parkeerplaatsen (parkeerkoffer) aan te leggen. Door de parkeervoorzieningen groen in te richten en te omzomen met hagen wordt de auto aan het zicht onttrokken en ontstaat een prettig straatbeeld.

De entree aan de Daniël de Brouwerstraat, aan het begin van de Oude Laan, krijgt een facelift. Dit wordt de plek waar Landgoed Huize Padua zich presenteert naar de omgeving. Met de toevoeging van een nieuw toeristisch onthaalpunt en kleinschalige horeca ontstaat hier een belangrijk knooppunt in het recreatieve netwerk. Het aanpakken van deze entree biedt kansen om de Daniël de Brouwerstraat te

herprofilen. Door het asfalt te vervangen door gebakken klinkers ontstaat een profiel dat past bij het dorpse karakter van de plek en wordt hard rijden ontmoedigd.

In overleg met de gemeente Boekel kijken we naar de nieuwe ontsluiting aan de Daniël de Brouwerstraat en een mogelijke reconstructie van de Kluisstraat ter hoogte van Huize Padua. Op beide straten wordt in de huidige situatie vaak te hard gereden.



Landschappelijk parkeren door middel van groene verharding



Mogelijke inrichting dorpslint langs Daniël de Brouwerstraat



Centrale infrastructuur met gescheiden voetpad

Verkeer



4.5. Ontwikkeling van groen en natuur

Bij het ontwikkelen van groen en natuur nemen we de aanwezige kwaliteiten als uitgangspunt:

- **Lanen**
De bestaande lanen van eik en linde worden behouden en indien nodig aangevuld. Bij de aanplant van nieuwe lanen planten we bomen van dezelfde grootte en hoofdsoorten.
- **Bosaanplant en –beheer**
De bosgedeelten die nu vooral bestaan uit naalddhout (meer dan 50%) worden geleidelijke omgevormd naar loofbos.
- **Agrarisch gebruik**
In de grote kamers aan de oostzijde van Huize Padua wordt het agrarisch gebruik kleinschaliger gemaakt.
- **Waterloop**
De taluds van de Landmeerse Loop worden verbreed en natuurvriendelijk ingericht (zie pagina 76).
- **Onverharde wegen**
De aanwezige onverharde wegen passen bij de structuur van het Brabants landschap en willen we zo laten.
- **Stiltegebieden**
Nader te bepalen gedeelten van bos en natuur richten we zo in dat mensen het niet of nauwelijks kunnen betreden. Zo creëren we rust voor de flora en fauna.



De Landmeerse Loop

4.6. Relevante ruimtelijke aspecten

Het plan wordt de komende periode op veel verschillende aspecten verder ontwikkeld en onderbouwd.

1. Archeologie

Er wordt een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

2. Cultuurhistorie

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

3. Watertoets

Er wordt een watertoets uitgevoerd. Waarschijnlijk kan in dit gebied een grote mate van infiltratie plaatsvinden. Daarnaast moet een eenvoudige structuur voor het opvangen, vasthouden en afvoeren van hemelwater worden ontwikkeld. Er wordt een gescheiden rioolstelsel ontwikkeld.

4. Ecologie, flora en fauna

Bureau Eco-assist voerde een Quick Scan Flora en fauna uit. Te zijner tijd vindt vervolgonderzoek plaats.

5. Verkeersonderzoek

Er wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierbij worden met name de effecten van de ontwikkeling van Huize Padua op de omringende wegen in beeld gebracht. Waar nodig worden maatregelen ontwikkeld. Ook kijken we naar de mogelijkheid van een bijzondere vorm van openbaar vervoer (buurtbus, groepstaxi, et cetera).

6. Duurzaamheid

Aspecten van water, natuur, verkeer en leefbaarheid zijn al goed verankerd in het plan. Aspecten van energietoepassingen en circulariteit worden nog in het plan ingebracht. Volantis adviseert GGZ Oost Brabant hierbij. Op basis van een aantal energieconceptenkaarten en een

beoordelingskader maken we afwegingen en keuzes. Aan de hand van een routekaart bereiden we de implementatie van een nieuw energieconcept voor.

7. Milieuaspecten

a. Bodemkwaliteit:

Er wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

b. Milieuzones omringende agrarische bedrijven:

Er wordt een onderzoek naar geurzones van deze bedrijven uitgevoerd.

c. Invloeden overige bedrijven:

Niet aan de orde.

d. Verkeerslawaaï:

Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

e. Luchtkwaliteit:

Er wordt een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

8. Externe veiligheid

Er wordt een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

9. Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een exploitatieberekening opgesteld waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

4.7. Beeldvorming

Het beeld van Huize Padua wordt bepaald door een aantal wezenlijke kenmerken:

1. Het kloostercomplex

Het huidige kloostercomplex met bijbehorende gebouwen vormt een fraai en evenwichtig architectonisch geheel. Dit complex staat centraal in het project en is daardoor zeer beeldbepalend. Het kloostercomplex krijgt een nieuwe bestemming waarbij het huidige uiterlijk blijft behouden. De overige bebouwing krijgt, met respect voor het kloostercomplex, vorm. Dit impliceert een zekere ingetogenheid.

2. Het ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept, zoals opgebouwd in de gebiedsvisie biedt een heldere en krachtige structuur van bebouwd/groene massa tegenover een samenhangende structuur van open groen ruimtes.

De verdere uitwerking van het plan benadrukt dit concept. Dit betekent dat gebouwen zo worden geplaatst dat het bijdraagt aan die ruimtevorming (rooilijnen).

Dit impliceert ook dat de voorkanten en toegangen van gebouwen zich oriënteren naar de openbare ruimten.

Verbijzonderingen in de architectuur moeten gerelateerd zijn aan het stedenbouwkundig concept.

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

3. De afwisseling van bebouwing en groen

De afwisseling van bebouwing en groen bepaalt in sterke mate het beeld. Op plekken in de gebiedsvisie waar grote ruimten zijn, bestaat de massa uit bebouwing en uit groen. In een rooilijn staan bebouwing en grote bomen. Voor een belangrijk deel worden woonclusters in combinatie met natuur ontwikkeld. In deze woongebieden bepaalt groen ook in verregaande mate het beeld.

4. De aard van de bebouwing

De ontwikkeling van het plan kent twee invalshoeken. Beide zijn van invloed op de aard van de bebouwing die hier gerealiseerd wordt:

a. Het ruimtelijk concept is zeer vanuit de cultuurhistorie bepaald en ademt de sfeer van het landgoed.

b. Huize Padua is een landgoed waar iedereen zich prettig voelt of je er nu woont, werkt, leert of zorg krijgt.

Vanuit deze kenmerken vertoont de aard van de bebouwing soms trekken van het landgoed: elegant, wat statig, enigszins formeel en een landelijke sfeer uitstralend. Daarnaast zal de bebouwing 'heel gewoon' zijn en een grotere diversiteit laten zien. Net zo divers als de samenleving die Huize Padua gaat kenmerken.

5. Manier van ontwikkelen

Het plan wordt verder uitgewerkt door één of meerdere architecten. Wij verwachten van deze architect(en) dat zij ontwerpen in de geest van de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan. Er worden (in samenhang met de manier van ontwikkelen) clusters bepaald. Die clusters moeten vanuit één hand worden ontworpen, zodat een zekere architectonische samenhang ontstaat.

6. Het groene karakter

Het groene karakter bepaalt voor een groot deel het beeld van het plan en hangt nauw samen met de cultuurhistorie en het landschap. Er wordt één totaal inrichtingsplan ontwikkeld dat een bindend element tussen de verschillende plandelen vormt.

7. Beeldregie

De beeldregie in grote lijnen is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit en de sfeer van het plan worden bewaakt door een supervisor.



Markante historische bebouwing: Gebouw Kraanmeer



Afwisseling van bebouwing en groen

5 | TOETS VAN DE GEBIEDSVISIE AAN BESTAAND RUIMTELIJK BELEID

5.1.a Omgevingsplan buitengebied Boekel 2016

Het plan voor Huize Padua is grotendeels in lijn met het geldende omgevingsplan van de gemeente Boekel. Dit betekent dat de nieuwe zorggebouwen en aanverwante ondersteunende functies kunnen worden gerealiseerd. Ook de aanvullende eenheden voor andere zorgorganisaties kunnen binnen dit omgevingsplan gerealiseerd worden.

De aanvullende reguliere woningen voor derden, zelfs als dit voor bijzondere doelgroepen bestemd is, passen niet binnen het huidige omgevingsplan. Samen met de gemeente Boekel en de provincie moeten we onderzoeken wat de geëigende procedure is.

De totale oppervlakte van GGZ Oost Brabant op Huize Padua beslaat zo'n 67 hectare. Het bouwvlak binnen het bestaande omgevingsplan is ongeveer 30 hectare en het bijbehorende bebouwingspercentage is 25%. Dit betekent dat ongeveer 7,5 hectare bebouwd mag worden. Het huidige bebouwde oppervlak op het terrein is ongeveer 3 hectare. Een groot deel hiervan bestaat uit één-laagse paviljoenen. In de gebiedsvisie gaan we voor het grootste deel van de nieuwbouw uit van gestapelde bebouwing. Dit uitgangspunt heeft twee redenen: een zo gewoon mogelijke uitstraling van de bebouwing realiseren en de balans tussen groen en bebouwing op het landgoed in stand houden. Dankzij deze keuze voegen we (zorg)eenheden en bruto vloeroppervlak toe, terwijl het bebouwd oppervlak qua aantal vierkante meter ongeveer gelijk blijft (zo'n 3 hectare). We houden ons op deze manier aan de bebouwingsmogelijkheden binnen het geldende Omgevingsplan. Ook houden onze plannen rekening met de afstand tot monumenten en monumentale/waardevolle bomen.

5.1.b Bestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied 2017

Het landgoed Huize Padua stopt niet bij de gemeentegrens van Boekel. Een deel van het terrein ligt op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Samen met de gemeente

Gemert-Bakel zoekt GGZ Oost Brabant de verbinding met een aantal andere initiatieven die aan de zuidzijde van het terrein spelen. Te denken hierbij valt aan onder andere het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers langs de Landmeerse Loop, de proeftuin Elsendorp en het initiatief van de Herenboeren. Door samen te werken, stemmen we de verschillende visies in dit gebied op elkaar af.

In de gebiedsvisie van GGZ Oost Brabant is kleinschalige woningbouw opgenomen op het veld tussen Handel en Huize Padua. Op die manier ontstaat een kwalitatieve relatie en interactie tussen het landgoed, de landschappelijke elementen (groene kamers) en gebouwde elementen. De woningen aan de oostzijde van de Daniël de Brouwerstraat zorgen voor een verbinding met Handel.

Het genoemde gebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. We realiseren ons dat deze plannen niet passen in de structuurvisie en het bestemmingsplan. We gaan graag met de gemeente Gemert-Bakel in overleg om te kijken of en onder welke voorwaarden we dit mogelijk kunnen maken.

5.1.c Structuurvisie Boekel 2011

In deze structuurvisie is het landgoed Huize Padua opgenomen als zorgvoorziening. Het streven is het handhaven en versterken van de bestaande zorgvoorziening. Hierbij wordt ook het cultuurhistorisch belang genoemd. Het buurtschap Huize Padua is opgenomen als woongebied. In de structuurvisie staat dat de bebouwde kom van Huize Padua een min of meer afzonderlijke bebouwingsconcentratie is. Tegenwoordig kan deze worden gezien als regulier woongebied met een belangrijke rol voor het accommoderen van een nieuwe ruimtevraag.

De buurtschappen (waaronder Huize Padua) worden gezien als 'parels van Boekel'. Voorkomen moet worden dat deze aan elkaar groeien. Ontwikkelingen binnen een buurtschap moeten kleinschalig en landelijk zijn. Per buurtschap moet

een visie worden opgesteld om ontwikkelingsmogelijkheden en richtlijnen binnen het ‘woon-werklandschap’ van de buurtschappen in beeld te brengen. Opgenomen is de ambitie om het boslandschap ten Noorden van Huize Padua te versterken.

Er staan projecten in de structuurvisie die aansluiten bij de gebiedsvisie voor het levendig landgoed. Een voorbeeld hiervan is het versterken van de waterlopen en de recreatieve functies.

5.1.d Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021

In deze structuurvisie+ met als ondertitel ‘Duurzaam verbinden’ is het gebied tussen Handel en Huize Padua opgenomen als ‘primaire woon- en leefgebied’. De visie streeft naar een gezond waterklimaat onder andere door meer water vast te houden in de bovenlopen van beken. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het verbinden van natuurgebieden door (natte) ecologische verbindingzones. Het streven van Gemert-Bakel is een transitie van agrarisch- en intensieve veeteelt naar een toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente.

5.1.e Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt Huize Padua aangeduid als ‘Complex van cultuurhistorisch belang’. Het streven is om deze complexen te behouden. In de verordening staat dat nieuwe functies mogelijk zijn als ze bijdragen aan het behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen. En als ze bijdragen aan andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving.

Dat de functie(s) bijdragen moet gemotiveerd worden door onder andere een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex en een beschrijving van hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex.

5.1.f Vitaal Buitengebied Boekel 2012

De Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel beschrijft ontwerprichtlijnen voor het landelijk gebied van de gemeente. In de gids wordt onderscheid gemaakt tussen landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. Binnen de landschappelijke deelgebieden betreffen de ontwikkelingsmogelijkheden vooral initiatieven binnen bestaande (agrarische) erven. In de buurtschappen zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Huize Padua is een van de zeventien buurtschappen die in het document beschreven worden. De visiekaart benadrukt de waarde van historische structuren. Er wordt gesteld dat verdwenen historische lijnen (wegen/beplantingen) waar mogelijk hersteld moeten worden en daarbij een moderne functie kunnen vervullen, bijvoorbeeld als recreatieve route. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de karakteristieke monumentale bebouwing en kwaliteitsverbetering van de Landmeerse Loop als structuurdrager van het buitengebied.

5.1.g Woonvisie Boekel 2020-2030

In de Woonvisie staat dat het aantal woningen in de gemeente tot en met 2029 met 615 kan worden uitgebreid. Aandachtspunten in de visie zijn het realiseren van kleine, levensloopbestendige woningen en het maximaal faciliteren van jongeren, zodat zij in Boekel kunnen blijven wonen.

5.2. Algemeen beleid

Relatie met het Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Huize Padua staat niet op zichzelf. Het landgoed wordt middenin bestaande natuur herontwikkeld. Onze gebiedsvisie speelt nadrukkelijk in op bestaande landelijke en landschappelijke kwaliteiten en genereert nieuwe kwaliteiten. Het plan houdt rekening met de bestaande NNB-gebieden, respecteert deze, houdt er afstand van voor wat betreft eventuele versturende elementen en ziet toe op versterking van de ecologische structuren.

Woningbehoefte

In het plan voor levendig landgoed Huize Padua is niet zozeer de vraag naar woningen bepalend. We hebben de wens en ambitie om een specifiek woonmilieu te realiseren. Om onze cliënten de beste zorg te kunnen bieden, is een dynamische zorg- en woonomgeving essentieel. We streven naar een redelijk evenwicht tussen de aantallen huidige bewoners (cliënten GGZ Oost Brabant) en nieuwe bewoners.

Om de verbinding tussen binnen en buiten te versterken, willen we de groep cliënten van GGZ Oost Brabant (ongeveer 350 mensen) (deels) laten samengaan met andere bewoners. Om hierin een juiste balans te houden, gaan we uit van ongeveer 180 nieuwe eenheden. Levendig landgoed Huize Padua zal interessant zijn voor een bepaalde doelgroep. Mensen met een specifieke leefstijl die aandacht hebben voor de medemens, de natuur en duurzaamheid. Tegelijkertijd streven we naar een landgoed waar plaats is voor mensen uit alle lagen van de bevolking. Dit uit zich onder meer in een gedifferentieerd aanbod van woningen en appartementen in verschillende prijsklassen. Niet zozeer de vraag, maar het specifieke aanbod, gebaseerd op een stellige visie is bepalend voor het ontwikkelen van woningen op de locatie Huize Padua. Uiteraard toetsen we of er interesse voor onze plannen is. De in dit plan zeer specifieke ruimtelijke kwaliteit is leidend. Dit wordt afgestemd met de gemeenten, de Provincie en de regio.

Kwantitatief en kwalitatief worden de 180 aanvullende eenheden in de komende periode nader onderbouwd.

Relatie met de natuur

Huize Padua ligt middenin de natuur. Die natuur willen we met onze plannen versterken. Monotoon dennenbos wordt getransformeerd tot een meer gevarieerd loofbos. Voortbordurend op de aanwezige overgang droog/ nat wordt nieuwe natuur ontwikkeld. In de nieuwe leefgemeenschap is veel aandacht voor en betrokkenheid bij de natuur. Het planconcept veronderstelt een nadrukkelijke interactie tussen bebouwing en landschap. Het ontwikkelde plan heeft verwevenheid van stedelijke ontwikkeling en landschap als uitgangspunt. Er is een meer compact middengebied, met daaraan toegevoegd enkele specifiek op de aanwezige groene kamers georiënteerde uitlopers van bebouwing.

Zuinig ruimtegebruik

Het plan biedt een grote ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit creëren we vooral door bebouwing, bos en open groene ruimten af te wisselen. Daarnaast handhaven we binnen bebouwingsclusters veel groen/ bomen en vullen we dat aan. Het plan streeft niet naar zuinig ruimtegebruik, maar vanwege de maatschappelijke samenhang is een compact plan ontwikkeld met beperkte uitlopers naar het landschap.

Nieuwe dorpen

De provincie Noord-Brabant onderzoekt, samen met het landelijk innovatienetwerk, of er in Brabant nieuwe woonmilieus kunnen worden ontwikkeld. De provincie stimuleert partijen om anders en ruimer te kijken naar verstedelijkingsvormen en daarbij het accent te leggen op duurzame verstedelijking, op nieuwe (dorpse) samenlevingsvormen en op kwalitatieve landschapsontwikkeling. Experimenten waarbij 'over grenzen heen' wordt gekeken zijn daarbij zeer welkom. Huize Padua is een kansrijk experiment om zo'n nieuw woonmilieu te ontwikkelen.

Toets aan milieuwetgeving agrarische bedrijven

Uit een eerste scan blijkt dat er voor het project Huize Padua weinig belemmeringen zijn en dat ook de effecten van het plan op het milieu beperkt zullen zijn. De meest in het oog springende randvoorwaarde vloeit voort uit de aanwezigheid van omringende agrarische bedrijven.

Overige toetsingen

Uiteraard wordt het plan – in het kader van omgevingsplan procedures – getoetst aan – en onderbouwd met alle verdere ruimtelijk relevante onderzoeken.

6 | OVERIGE ASPECTEN

6.1. Relatie met ontwikkeling programma

Parallel aan de opzet van de gebiedsvisie werkte GGZ Oost Brabant aan de bouwstenen voor het Programma van Eisen voor de zorg. In de 'bouwstenennotitie' beschrijft de organisatie onder andere het woonprogramma voor de cliënten van GGZ Oost Brabant. Anders dan in het *Lange Termijn HuisvestingsPerspectief* wordt hiervoor niet meer primair uitgegaan van de diverse circuits, maar vormen de drie doelgroepen zoals hiervoor beschreven de basis. Dit om een grotere flexibiliteit te bereiken in combinatie met couranter vastgoed.

Op korte termijn vindt nader (bouwtechnisch) onderzoek plaats naar de gebruiksmogelijkheden van de boerderij, het gebouw van de technische dienst, het hoofdgebouw en de overige te behouden en her te ontwikkelen gebouwen.

6.2. Flexibiliteit

De gebiedsvisie voor het Levendig Landgoed Huize Padua is robuust en heeft een duidelijke en stevige hoofdopzet. Daarnaast zijn op onderdelen veel vrijheden aanwezig. Daarmee is een flexibel plan ontwikkeld dat kan inspelen op wijzigingen in inzichten, regelgeving, ontwikkelingen, wensen en behoeften. Dit kan leiden tot ondergeschikte bijstellingen binnen de totaalvisie.

6.3. Beheer

Het is belangrijk om niet alleen een aantrekkelijk plan te realiseren, maar ook om een beheersituatie in te richten die gericht is op de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteiten van het landgoed, de natuur en het landschap. Er wordt hiertoe een duidelijk beheersplan ontwikkeld.

6.4. Financiële onderbouwing

De gebiedsvisie wordt financieel doorgerekend. Daarbij worden alle aspecten van het plan meegenomen en wordt rekening gehouden met onder andere de fasering, de opstalontwikkelingen, de aanleg van infrastructuur, het beheer en onderhoud en de kwaliteitsslag in het landschap. Ook wordt rekening gehouden met de financiële opbrengsten van de ontwikkelingen voor derden, die mede bijdragen aan de haalbaarheid van het plan. Mogelijk leiden de doorrekeningen nog tot aanpassingen van de gebiedsvisie.

6.5. Maatschappelijk draagvlak

Het plan voor de herontwikkeling van Huize Padua is op diverse momenten met een groot aantal stakeholders gedeeld. De reacties zijn overwegend positief, op onderdelen van het plan zijn er vragen of opmerkingen. Bij de diverse consultatierondes zijn veel 'tips' en 'tops' opgehaald waarvan een groot deel verwerkt is in deze gebiedsvisie.

6.6. Fasering

Huize Padua veranderen in een levendig landgoed duurt zo'n tien jaar en gebeurt in verschillende fases. We verbouwen met de winkel open. Tijdens de verbouwing gaat de zorg en dienstverlening door. Vanwege de continuïteit van de dienstverlening zijn de gebouwen voor de zorg als eerste aan de beurt. Om de overlast voor de zorg en de bouwduur te beperken, starten we met een eerste fase. Deze is aanzienlijk qua omvang. Na deze eerste fase vindt een verhuizing plaats, waarna sloop plaatsvindt en de tweede fase zorggebouwen gerealiseerd worden. We proberen met deze aanpak ervoor te zorgen dat cliënten zo min mogelijk hoeven te verhuizen. Voor een indicatief overzicht van de fasering, zie pagina 81 en 82.

De ontwikkeling van Huize Padua bestaat uit verschillende deelprojecten die bij de verdere planuitwerking door de gemeente zullen worden getoetst, onder andere:

- De nieuwbouw voor de zorg. In hoofdlijnen bestaat deze nieuwe woongelegenheden voor drie doelgroepen (intensief, groepsverblijf, zorgclusterverblijf) uit in totaal ongeveer 320 zorgseenheden. Deze zijn verdeeld over ongeveer 8 deelprojecten en over 2 hoofd fasen.
- Het herontwikkelen van de begane grond van het gebouw Kraanmeer tot verblijf voor cliënten.
- Het herontwikkelen van het bestaande hoofdgebouw tot het expertisecentrum van GGZ Oost Brabant, het bestuurscentrum, de ondersteunende diensten en het centrum voor behandeling.
- Het herontwikkelen van het gebouw Vlagberg tot een levendige horecalocatie met vergaderfaciliteiten.
- Het herontwikkelen van het huidige gebouw van de technische dienst tot een centraal ontmoetingscentrum en een centrum voor creativiteit en ambachten.
- Het herontwikkelen van de monumentale boerderij tot een centrum voor natuur en landbouw.
- Het ontwikkelen van een welzijnsplein.
- Het ontwikkelen en realiseren van ongeveer 180 eenheden voor en met derden om een bijdrage te leveren aan de gewenste levendigheid van het landgoed. Deze eenheden bestaan uit kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Ze kunnen ook bestaan uit zorgseenheden voor samenwerkingspartners van GGZ Oost Brabant.
- De aanleg van een nieuwe boven- en ondergrondse infrastructuur.

- Het realiseren van nieuwe natuur.

De planning ziet er in grote lijnen als volgt uit:

2021-2022:	ontwikkelen eerste fase zorggebouwen, realisatie verbouwing Kraanmeer.
2022:	start bouw eerste fase zorggebouwen, ontwikkelen tweede fase zorggebouwen.
2023-2024:	oplevering eerste fase, inhuizing en sloop leegkomende gebouwen.
2024:	start bouw tweede fase zorggebouwen.
2026:	oplevering tweede fase zorggebouwen en sloop leegkomende gebouwen.
2022-2028:	ontwikkeling en realisatie eenheden voor derden op de leeggekomen plekken.

Parallel aan bovenstaande worden de herontwikkelingen ontwikkeld en gerealiseerd en vindt de gefaseerde aanpak van de boven- en ondergrondse infrastructuur plaats.

Er zijn panden waarvoor versneld vervangende huisvesting moet worden gerealiseerd. We kijken hiervoor nadrukkelijk naar systeembouw-oplossingen die snel en vooruitlopend op de overige woningen gerealiseerd kunnen worden, om daarmee aan de nijpende vraag te voldoen.

Door alle veranderingen wordt een aantal gebouwen overbodig voor de organisatie van GGZ Oost Brabant. Het gaat hierbij met name om de woningen aan de Daniël de Brouwerstraat en het gebouw Oude Laan. Wij onderzoeken de komende periode of er initiatiefnemers zijn die deze gebouwen willen overnemen en transformeren, zodat ze bijdragen aan een levendig landgoed. Wij gaan hierover graag met partijen in gesprek.

Tijdelijke maatregelen

Sommige gebouwen gebruiken we nog een aantal jaren. Veel van die panden voldoen niet meer aan de huidige eisen. Omdat ze op termijn worden gesloopt of gerenoveerd, doen we daarin geen grote investeringen. Wel voeren we per pand een aantal maatregelen uit om de situatie te verbeteren.

Veiligheid en verbouwen met de winkel open

Tijdens de verbouwing komt de veiligheid voor cliënten, personeel, de overige gebruikers en omwonenden van het terrein op de eerste plaats. Een slimme fasering waarbij de eerste fase voor de bouwers toegankelijk is vanaf de omliggende wegen maakt het mogelijk om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Verder worden maatregelen genomen zoals het afschermen van de bouwplaatsen met bouwhekken en met bouwhekken afgeschermd bouwroutes voor bouwverkeer.

Boven- en ondergrondse infrastructuur

De bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur wordt gefaseerd vervangen voor een nieuwe infrastructuur. In de eerste fase bouwen we op plaatsen waar zo min mogelijk bestaande infrastructuur aanwezig is. Hierdoor kan een nieuwe ondergrondse infrastructuur goed worden aangelegd, beperken we overlast en zorgen we ervoor dat de bestaande infrastructuur blijft functioneren.

6.7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een zeer belangrijk thema voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie. Het begrip laat zich voor GGZ Oost Brabant vertalen in de volgende elementen:

Beperking van energiegebruik: de nieuwbouw op het landgoed wordt volgens de huidige regelgeving BENG (Bijna Energie Neutraal).

Een duurzame energievoorziening: de huidige gebouwen op het landgoed scoren matig tot slecht op het gebied

van energiegebruik. De nieuwbouw op het landgoed wordt conform de huidige eisen gasloos. In de komende periode wordt onderzocht op welke manier deze transitie kan plaatsvinden. Diverse energieconcepten (centraal en decentraal) worden hiervoor onderzocht. Duidelijk is dat met deze energieconcepten de CO₂-footprint van Huize Padua fors verminderd zal worden. Daarnaast onderzoeken we in de komende periode of op basis van Total Cost of Ownership (TCO) een hogere ambitie haalbaar en verantwoord is.

Ook wordt bekeken welke kwaliteitsinstrumenten kunnen worden ingezet om de ambities meetbaar, vergelijkbaar en aantoonbaar te maken.

Hergebruik van materialen en circulariteit: het meest duurzaam qua materiaalgebruik is natuurlijk het hergebruik van volledige panden. Dit is een van de redenen waarom GGZ Oost Brabant ervoor kiest een aantal panden op het landgoed een nieuwe bestemming te geven. Er wordt echter ook afscheid genomen van een flink aantal functioneel en technische verouderde panden. De herontwikkeling brengt daarmee een aanzienlijke sloopopgave met zich mee. We beschouwen slopen als 'oogsten' en hergebruiken uitkomende producten waar mogelijk. Op deze manier gaan we zo duurzaam mogelijk met grondstoffen om.

Omgang met water: het huidige gemengde rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Door het afkoppelen van het hemelwater op het vuilwater-riool wordt de afvalwaterzuivering minder sterk belast. Door het op locatie te bergen en te infiltreren, wordt de grondwaterstand op niveau gehouden. Waterbesparing wordt waar mogelijk ingezet.

Vergroting van de functionele duurzaamheid/toekomstwaarde van gebouwen: we gaan niet doelgroepspecifiek bouwen (voor een bepaald zorgcircuit zeer specifieke gebouwen realiseren), maar juist courant ontwikkelen en bouwen. Doelgroepspecifieke aspecten

verwerken we door middel van zorginnovaties en technologie in de gebouwen.

Duurzaamheid voor de langere termijn betekent met zoveel mogelijk middelen streven naar een samenleving die nu en in de toekomst het bedoelde evenwicht omvat.

Het ruimtelijk plan moet zo worden opgezet dat het 'af' en compleet is. En dat het zo vanzelfsprekend in elkaar steekt dat het (los van trends en allerlei tijdsbeelden) op langere termijn als vanzelfsprekend en bruikbaar kan worden beschouwd. De ruimtelijke kwaliteiten moeten zoveel mogelijk geborgd worden. Dit geldt voor de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de inrichting van het plan.

De opzet van het gehele landgoed moet een grote zorgvuldigheid laten zien met betrekking tot natuur, water, et cetera. Dat moet ook in de beleving van het landgoed zichtbaar zijn. Dit betekent echter niet dat duurzaamheid op een trendy manier of met veel opsmuk tentoongespreid moet worden. Het gaat meer om de inhoud dan om het beeld, dat ook aan een reeks andere eisen moet voldoen.

DEEL 2

Beeldkwaliteitsplan

INHOUD | BEELDKWALITEITSPLAN

1. Inleiding	p. 43
2.1. Kwaliteiten van de locatie	p. 44
2.1. Kwaliteiten van gebouwen en directe omgeving	p. 44
2.2. Kwaliteiten natuur en landschap	p. 47
2.3. Betekenis van deze kwaliteiten voor de planvorming	p. 48
3. De beoogde sfeer	p. 49
3.1. Algemeen	p. 49
3.2. Begrippen	p. 49
4. Architectuur	p. 53
4.1. Ambities/sfeer/hoofdpijnen	p. 53
4.2. Kaders voor architectonische uitwerking	p. 64
5. Openbare ruimte	p. 65
5.1. Ambities/sfeer/hoofdpijnen	p. 65
5.2. De belangrijkste openbare ruimten en structuren	p. 65
5.3. Openbare ruimten in de woongebieden	p. 66
5.4. Wegprofielen	p. 67
5.5. Water	p. 67
5.6. Diverse deelaspecten	p. 67
5.7. Kaders voor het inrichtingsplan	p. 67
6. Landschap	p. 74
6.1. Beschrijving van de kwaliteiten van natuur en landschap	p. 74
6.2. Principes voor de ontwikkeling van bos	p. 76
6.3. Principes voor de ontwikkeling van natuur	p. 76
7. Borging van kwaliteit	p. 77
7.1. Kwaliteitsbewaking tijdens het ontwikkelingsproces	p. 77
7.2. Borging van kwaliteit op langere termijn	p. 78
8. Bijlage	p. 79
8.1. Bebouwing te behouden/slopen	p. 79
8.2. Massastudie (Indicatief)	p. 80
8.3.a Fasering: Fase 1 (Indicatief)	p. 81
8.3.b Fasering: Fase 2 (Indicatief)	p. 82



Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Buro Lubbers in opdracht van GGZ Oost Brabant in samenhang met de ontwikkelde gebiedsvisie voor het Levendig Landgoed Huize Padua.

Het beeldkwaliteitsplan geeft helder de intenties weer van de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de visie. Het plan beschrijft de sfeer van het landgoed, waarbij de inhoudelijke achtergrond een belangrijke rol speelt. De kern van het beeldkwaliteitsplan wordt gevormd door hoofdstuk 3.2 waar aan de hand van een aantal tamelijk abstracte begrippen de hoofdlijnen van het plan worden uitgewerkt. De mate van abstractie biedt de mogelijkheid om aan de hoofdlijnen in een latere fase nadere uitwerkingen toe te voegen.

Met het beeldkwaliteitsplan wil GGZ Oost Brabant een hoge ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en samenhang bereiken, die vormgeeft aan de gewenste identiteit van het levendig landgoed Huize Padua.

2 | KWALITEITEN VAN DE LOCATIE

2.1. Kwaliteiten van gebouwen en de directe omgeving

Het complex Huize Padua is van belangrijke cultuurhistorische waarde. In het Rijksmonumentenregister is een beschrijving opgenomen van het beschermde complex. Het complex omvat zes gebouwen en een heilig hart beeld behorende tot de 'psychiatrische inrichting Huize Padua' te Boekel. *'Het complex van Huize Padua is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties en hun rol in de gezondheidszorg en de charitas in het katholieke zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster verbonden met dienstgebouwen voor zorg en charitas. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek en de wijze waarop motieven uit de Neostijlen en uit het Zakelijk Expressionisme worden toegepast om de idealen van zorg en charitas uit te dragen. Het heeft ensemblewaarden vanwege de samenhang van kapel, klooster en dienstgebouwen. Het geheel is als gaaf complex van een psychiatrische inrichting langzamerhand zeldzaam geworden.'*

Als eerste wordt vervolgens het recent geheel gerenoveerde gebouw 'de Kluis' beschreven: *'in 1742 gebouwd vanuit de Commanderie van Gemert ten behoeve van de Broeders Penitenten. In 1832 verbouwd en wat later uitgebreid tot verpleging van psychiatrische patiënten.'*

Als tweede volgt het kapelletje aan de overzijde van de Daniël de Brouwerstraat: *'Onze Lieve Vrouwe Kapel, geplaatst ter linkerzijde van het hekwerk van de villa aan de Daniël de Brouwerstraat 28. Het oorspronkelijke kapelletje werd op deze plek gebouwd door Petrus Koymans (1732-1810), de tweede opvolger van Daniël de Brouwer. Het werd tussen 1871 en 1878 ommetseld en kreeg toen de huidige vorm. In de loop van de tijd hebben er verschillende Mariabeelden in gestaan.'*

Ten derde wordt de villa Daniël de Brouwerstraat 28 beschreven: *'De Villa de Hanekamp werd rond 1890 gebouwd als dienstwoning in Neo-Renaissancestijl ten dienste van Huize Padua. De naam is ontleend aan de "Hanenkamp" te Handel, waar de broeders vanaf 1722 twintig jaar zouden wonen. Het pand dient heden als woonruimte voor de verpleegden te Huize Padua.'*

Ten vierde wordt de grote Neo-Gothische kapel uit 1897 beschreven: *'De kapel is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties en hun rol in de gezondheidszorg en charitas in het katholieke zuiden, met name de zorg voor zieken en zwakzinnigen door katholieke congregaties in de negentiende eeuw, het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de neogotische gesticapskapel. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een eenvoudige maar doelmatige neogotiek en is van belang als voorbeeld van het werk van de kloosterarchitect Heykants. Het heeft ensemblewaarden is samenhang met de overige delen van het instituut. Het is relatief gaaf bewaard gebleven en als voorbeeld van een kapel bij een zwakzinnigeninrichting langzamerhand zeldzaam geworden.'*

Daarna volgt een beschrijving van het Heilig Hartbeeld: *'Het Heilig Hartbeeld is tussen 1920-1925 gemaakt en geplaatst aan de westzijde van het schip van de kapel op het terrein van Huize Padua.'*

Als zesde wordt het gebouw 'Kraanmeer' beschreven: *'Het administratiekantoor en nieuwe broederhuis werd in 1923 gebouwd en heeft kenmerken van de Amsterdamse School.... Het voormalige administratiekantoor is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties en hun rol in de gezondheidszorg en de charitas in het katholieke zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het*



De Kluis



Het Heilig Hartbeeld

congregatieklooster verbonden met dienstgebouwen voor zorg en charitas. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek, van met name de constructies in beton en baksteen en de wijze waarop motieven uit de Amsterdamse School worden toegepast om de idealen van zorg en charitas uit te dragen. Het heeft ensemblewaarden vanwege de samenhang van kapel, klooster en dienstgebouwen. Het geheel is als gaaf complex van een psychiatrische inrichting langzamerhand zeldzaam geworden.'

Tot slot wordt het gebouw 'Oude Laan' beschreven: *'Het paviljoen is in 1930 gebouwd en heeft kenmerken van de Amsterdamse School..... Het paviljoen is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling, namelijk de bloei van orden en congregaties en hun rol in de gezondheidszorg en de charitas in het katholieke zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster verbonden met dienstgebouwen voor zorg en charitas. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek en de wijze waarop motieven uit de Amsterdamse School worden toegepast om de idealen van zorg en charitas uit te dragen. Het heeft ensemblewaarden vanwege de samenhang van kapel, klooster en dienstgebouwen. Het geheel is als gaaf complex van een psychiatrische inrichting langzamerhand zeldzaam geworden.'*

Het geheel vormt een fraai ensemble van monumentale gebouwen. Het voortbestaan van deze gebouwen (met een duurzame invulling) is van groot belang. Om de complexwaarden van de gebouwen in het juiste perspectief te beoordelen, is het belangrijk te beseffen dat in de loop veel van de oorspronkelijke gebouwen van het complex gesloopt zijn. Hetgeen nu nog bewaard is gebleven, is slechts een beperkt deel van het originele ensemble. De visie gaat uit van versterking van de ensemble-waarde door het terugbrengen van bouwvolumes langs het dorpslint.

Op de locatie van het landgoed liggen ook drie gemeentelijke monumenten.

Als eerste de boerderij voor arbeidstherapie in Delftse schoolstijl uit 1954, naar een ontwerp van J. van Dongen: *'De boerderij heeft als belangrijk onderdeel van Huize Padua cultuurhistorische waarde vanwege de grote sociaal- historische betekenis voor Boekel. Daarnaast is de boerderij van belang als onderdeel in de geschiedenis en de ontwikkeling van de verzorging van psychiatrische patiënten. De gaaf bewaard gebleven boerderij heeft architectuurhistorische waarde vanwege de behouden hoofdvorm, vanwege het materiaalgebruik en vanwege de detaillering alsmede vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp in Delftse School stijl. De boerderij heeft ensemblewaarde in relatie tot het conglomeraat van gebouwen van Huize Padua dat zich vanaf 1742 heeft ontwikkeld als katholieke zorginstelling en waaraan de ontwikkeling van de gezondheidszorg en de architectuurgeschiedenis is af te lezen.'*

De directeursvilla Daniël de Brouwerstraat 13 uit 1939, gebouwd naar een ontwerp van J. van Dongen. *'De villa heeft cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een villa uit circa 1940. Daarnaast is de villa als onderdeel van Huize Padua van grote sociaal- historische betekenis voor Boekel. Bovendien is de villa van belang als onderdeel in de geschiedenis en de ontwikkeling van de verzorging van psychiatrische patiënten. De villa heeft architectuurhistorische waarde vanwege de behouden hoofdvorm, vanwege het materiaalgebruik en vanwege de detaillering. De villa heeft ensemblewaarde in relatie tot het conglomeraat van gebouwen van Huize Padua dat zich vanaf 1742 heeft ontwikkeld als katholieke zorginstelling en waaraan de ontwikkeling van de gezondheidszorg en de architectuurgeschiedenis is af te lezen.'*

De directeursvilla Daniël de Brouwerstraat 30 uit 1932 naar een ontwerp van Heykants. *'De villa heeft cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een villa uit circa 1930.*



De boerderij



Gebouw Oude Laan

Daarnaast is de villa als onderdeel van Huize Padua van grote sociaal- historische betekenis voor Boekel. Bovendien is de villa van belang als onderdeel in de geschiedenis en de ontwikkeling van de verzorging van psychiatrische patiënten. De villa heeft architectuurhistorische waarde vanwege de behouden hoofdvorm met functionalistische invloeden, vanwege het materiaalgebruik en vanwege de detaillering. De villa heeft ensemblewaarde in relatie tot het conglomeraat van gebouwen van Huize Padua dat zich vanaf 1742 heeft ontwikkeld als katholieke zorginstelling en waaraan de ontwikkeling van de gezondheidszorg en de architectuurgeschiedenis is af te lezen.'

Naast deze door hun monumentale status beschermde gebouwen, staan er andere gebouwen op het terrein die behouden worden. Dit betreft:

Het Vincentius Paviljoen uit 1918 (Vlagberg) naar een ontwerp van architect Heijkants. Dit is een gebouw van ondergeschikte architectonische waarde. Dit komt vooral door de vele ingrepen die het pand in de loop der jaren flink hebben aangetast. We gaan ervan uit dat deze ingrepen omkeerbaar zijn en dat we het gebouw in de oude luister kunnen herstellen. De visie gaat ervan uit dat dit gebouw door de ligging aan het park een uitstekende mogelijkheid biedt voor horeca- en vergaderfaciliteiten. Vlagberg neemt afstand van de vormtaal van neorenaissance en neogotiek, De waarde van het gebouw ligt vooral in de meer landelijke, open en vriendelijkere uitstraling waaraan onder andere het afgetopte dakhuis en de veranda in hoge mate bijdragen. Het ontwerp sluit aan bij de (landelijke) streven om de architectuur minder monumentaal (gezag uitstralend) te laten zijn. Van onderuit de veranda kijkt men vrij uit over het park.

Het hoofdgebouw van Jos Bedaux uit 1969, met de glazen verbindingsgang door de patio en met de binnentuin van Buys. In deze hoogbouw van 5 lagen zijn de administratieve functies ondergebracht. De behandelingsruimten zijn op de begane grond in een eenlaagse carré rondom een

patio gelegd. De torenachtige hoogbouw functioneert als landmark. Destijds maakte het duidelijk dat de hoofdentree tot het complex van de Daniël de Brouwerstraat naar de Kluisstraat verlegd werd. Het hoofdgebouw is in 2005 gerenoveerd waarbij rekening is gehouden met de kwaliteiten van het oorspronkelijke ontwerp.

Het gebouw van de technische dienst stamt uit 1962. Het is een éénlaags gebouw in een U-vorm voorzien van zadeldak met zolder. Op dit moment is het gebouw in gebruik als gymzaal, fitness ruimte en biedt het ruimte aan de technische dienst.

De overige gebouwen en paviljoenen op het terrein hebben weliswaar architectonische betekenis, maar geen monumentale status. Het voornemen van GGZ Oost Brabant is om afscheid te nemen van deze gebouwen.

We beginnen met de Eikenheuvel Paviljoenen van Aldo en Hannie van Eyck uit 1989. De eerste plannen voor deze paviljoenen stammen uit 1980. De plannen zijn vervolgens diverse keren aangepast om de bouwkosten te verminderen. De paviljoenen hebben een bescheiden en onopvallende architectuur, waarbij de gebouwen destijds als een 'nauwsluitende handschoen' om de opgave zijn ontworpen. Dit, in combinatie met de beperkte vrije hoogte, maakt de gebouwen weinig flexibel en aanpasbaar. Ondanks dat de gebouwen niet bijzonder oud zijn (32 jaar) zijn ze qua woonzorgconcept en qua techniek sterk verouderd. In de loop der jaren wijzigden de paviljoenen van kleurstelling en zijn een aantal van de originele details gewijzigd. Het belang om de gebouwen te behouden is afgezet tegenover de zwaarwegende belangen om goede zorg te kunnen verlenen. Vanuit die overweging ontstond het voornemen van GGZ Oost Brabant om tot sloop over te gaan. Op 14-10-2020 is hierover een gesprek gevoerd met de van Eyck Foundation. De van Eyck foundation legt zich neer bij het voornemen van GGZ Oost Brabant om afscheid te nemen van de van Eyck paviljoenen.

De paviljoenen van Jos Bedaux horen bij het grootschalige uitbreidingsplan van 1968. Ze zijn in de loop der jaren veelvuldig aangepast. De gebouwen hebben geen bijzondere architectonische waarde meer en zijn in functioneel opzicht sterk verouderd qua zorgconcept en qua techniek. In oktober 2020 zijn diverse gesprekken gevoerd met de Stichting Jos Bedaux. Er is vanuit de Stichting begrip voor het voornemen van GGZ Oost Brabant om afscheid te nemen van de paviljoenen van Bedaux. Wel pleit de Stichting ervoor om indien mogelijk het hoofdgebouw te behouden.

Het gebouw 'Loef' (het zogenaamde Lodewijk-paviljoen) dateert uit de jaren dertig (1935). Het ontwerp is mogelijk van de hand van architect D. de Jong. In de jaren zeventig is het pand zeer ingrijpend verbouwd en ook vergroot door middel van aanbouw. In 1996 zijn wederom aanbouwen gerealiseerd. Bijna alle stijkenmerken zijn daarbij uit het exterieur verwijderd. Het is een van de meest verouderde panden van het terrein en GGZ Oost Brabant heeft het voornemen om het te slopen.

2.2. Kwaliteiten natuur en landschap

Het gebied kenmerkt zich door een landschap met een afwisseling van gebouwen, park, bos en agrarische gronden. De manier waarop de verschillende eenheden zijn bepaald, vloeit voort uit de ontginningsgeschiedenis die teruggaat naar het midden van de 18^e eeuw. Toen werden in de nabijheid van Handel heide en woeste gronden ontgonnen en omgezet in agrarisch gebied en – in samenhang met het klooster – bosgebieden. Hoewel de bosgebieden relatief jong zijn, hebben ze een duidelijke landschappelijke en natuurlijke betekenis. Dit is ook vertaald in gemeentelijk en provinciaal beleid inzake het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De bos en natuurgebieden verdienen uitdrukkelijk respect.

Park en solitaire bomen

Ten oosten van de kapel en gebouw Kraanmeer ligt centraal in het plan een bomenweide met een vijver en wandelpaden. Deze parkachtige tuinaanleg dateert uit de wederopbouw fase. De verzameling van solitaire bomen of boomgroepen in het gras is van dendrologische waarde, vanwege de verscheidenheid aan boomsoorten. De aanleg is sindsdien enigszins gewijzigd door sterfte van solitaire bomen en nieuwe aanplant. In een later stadium zijn de vijver en de dierenweide toegevoegd. Met de invulling van de dierenweide zijn een deel van de beplanting en de tuinpaden opgeheven. De dierenweide is binnen de tuinaanleg een aanvulling op de tuinbeleving. De tuin bevat een verzameling beplantingen en een verzameling dieren waarlangs een wandeling wordt afgelegd. De waarde van de monumentale/ waardevolle solitaire bomen ligt vast in het omgevingsplan van de gemeente Boekel. Een aantal bomen is tevens opgenomen in het bomenregister van de Bomenstichting.

Lanen

Vanaf de Kluis loopt een oostwaarts georiënteerde zichtas met aan weerszijde een enkele bomenrij. Deze laanstructuur behoort tot de oudste tuinhistorische elementen van het

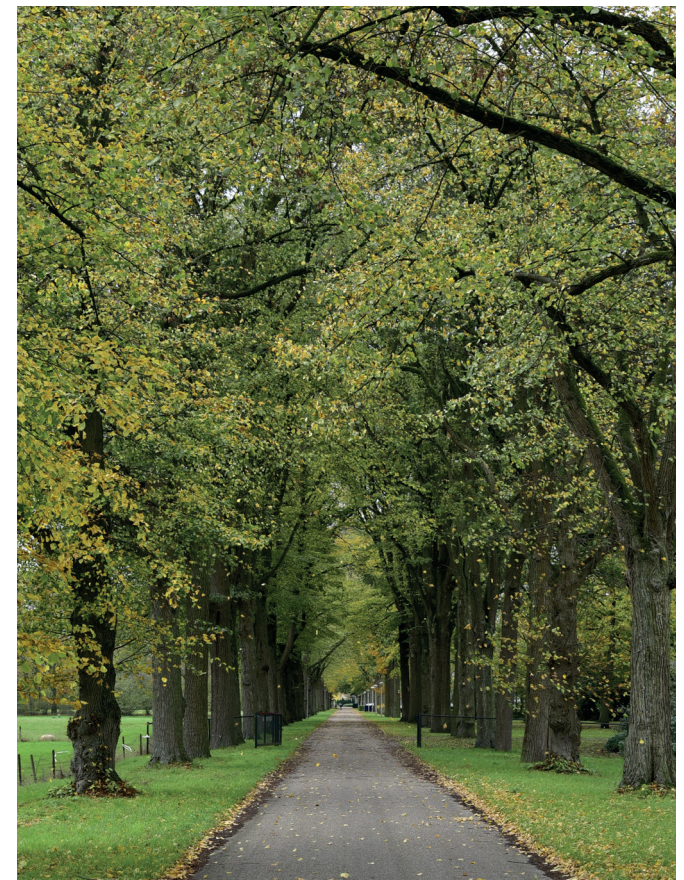
terrein Huize Padua en is voor het eerst afgebeeld op kaarten uit het einde van de 18^e eeuw. De laan is in de 19^e eeuw verlengd. De laan bestaat uit afwisselend linden en eiken met hier en daar een verdwaalde Amerikaanse eik. De afwisseling van de boomsoorten is opvallend. De ouderdom van de bomen is tijdens het onderzoek niet bepaald, maar tijdens de quickscan is wel waargenomen dat delen van de bomenrij vermoedelijk later zijn toegevoegd. Dit lijkt in ieder geval deels gebeurd te zijn tijdens de verlenging van de laan in de 19^e eeuw. Aan het einde van de laan bevindt zich een zichtpunt in de vorm van een heuvel met hiervoor een vijver. Parallel aan de hierboven beschreven laan ligt een tweede laan met Amerikaanse eiken. Deze laan volgt ook de ontginning, maar de aanplant is van een jongere datum. Het begin en eind van deze laan heeft niet dezelfde markante zichtpunten als de oude laan. De monumentale waarde van de Oude Laan ligt vast in het omgevingsplan van de gemeente Boekel en is opgenomen in het bomenregister van de Bomenstichting.

Sterrenbos met vijver en heuvel

De oude laan doorsnijdt in het oostelijk deel van het terrein verschillende bospercelen. Eerst een rechthoekig bosperceel dat een stervormig padenpatroon heeft, een zogenaamd sterrenbos. De laanbomen langs de diagonale paden verschillen in ouderdom. Het sterrenbos is met name aangeplant met Amerikaanse eiken. Voorts doorsnijdt de oude laan nog een rechthoekig bosperceel zonder paden. Dit perceel is aangeplant met verschillende naaldhoutsoorten in vakken. Elk vak heeft een monocultuur van één boomsoort, onder andere sparren, douglas en dennen. Deze variatie komt doordat het hier waarschijnlijk om proefvakken voor bosbouw gaat. Aan het einde van de centrale laan ligt een eveneens rechthoekig bosperceel, ditmaal van beukenbomen, met een vijver. In het verlengde van de laan voor de vijver is een houten kruis opgericht op een bakstenen voetstuk. In het centrum van de ronde vijver ligt een klein eiland. Achter de vijver is een heuvel opgeworpen. Vanaf dit uitzichtpunt kan men terugkijken door de centrale as.



Sterrenbos met vijver en heuvel



Historische lanen

NNB-percelen en agrarische gronden

Delen van het landgoed maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Deze delen worden behouden. In het kader van de landgoed ontwikkeling wordt gekeken naar een kwalitatieve opwaardering van deze bossen. De bestaande agrarische percelen worden heringericht. Met singels en struwelen wordt een kleinschaliger kampenlandschap nagestreefd, dat qua belevingswaarde en ecologie waardevoller is dan de eentonigheid van mais, akkers of grasland. Bij de inrichting blijft ruimte voor (kleinschaliger) landbouw, recreatie, wandel-, en fietspaden.

2.3. Betekenis van deze kwaliteiten voor de planvorming

De kwaliteiten van het landschap, de gebouwen en de cultuurhistorie waren een belangrijke inspiratiebron voor de planontwikkeling en zijn dit ook voor de verdere uitwerking. Het idee is om de waarden te ontzien en ze met respect te behandelen.

De gebiedsvisie ziet toe op het benutten en versterken van de aanwezige waarden om bijzondere kwaliteiten aan het landgoed te geven.

In de basis gaan we in de visie uit van behoud van zoveel mogelijk volwassen groen. Dit vanwege de waarde van bomen met betrekking tot CO₂ en klimaat en vanwege de grote waarde die hiervan uitgaat voor het landgoed. In deze gebiedsvisie zijn de bouwvelden echter 'leeggeveegd'. Dit is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. In het vervolgproces worden ter plaatse van de bouwvelden opstallen ontwikkeld. De architecten kijken hierbij nadrukkelijk naar het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. Waar dit niet mogelijk is, worden de bomen gekapt en gecompenseerd door nieuwe jonge aanplant.

3 | DE BEOOGDE SFEER

3.1. Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan omvat geen stelsel van regels of een optelsom van referentiebeelden. Het plan probeert de waarden, die in de ontwikkeling van Huize Padua zo'n belangrijke rol spelen, te beschrijven en de beelden die daaruit voortvloeien in grote lijnen te duiden. Dit biedt de projectorganisatie, ontwerpers en marktpartijen ruimte om met eigen beelden te komen, wat ruimte en vrijheid betekent.

Tegelijkertijd verplicht dit partijen tot een grondige analyse, tot een vergaand inlevingsvermogen en tot een gedegen verantwoording van de te presenteren ontwerpen. De beoogde sfeer van het plan wordt opgeroepen aan de hand van een reeks begrippen. Elk van die begrippen staat voor bepaalde waarden die in het plan ontwikkeld moeten worden.

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

3.2 Begrippen

Levendigheid

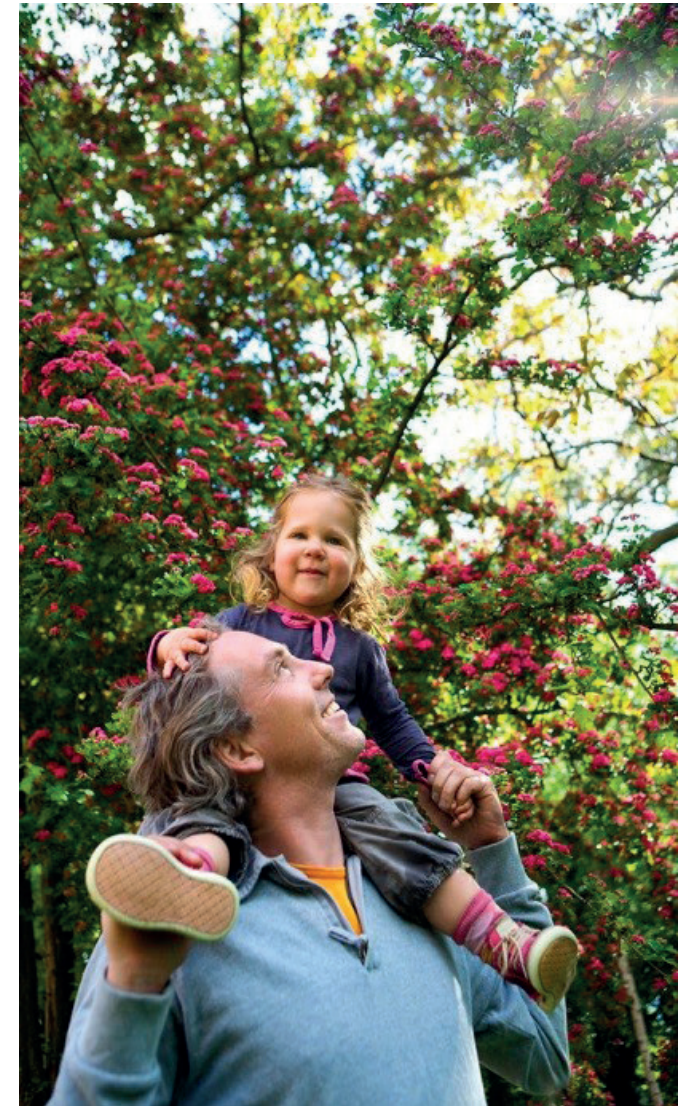
Het is belangrijk (in het algemeen en voor de specifieke doelgroep in het bijzonder) dat er met de ontwikkeling van het landgoed een bepaalde mate van levendigheid bereikt wordt. Deze levendigheid kan bestaan uit (grotere) activiteiten en evenementen, maar bestaat veel nadrukkelijker uit de normale alledaagse zaken. Denk aan fietsers, wandelaars, mensen die de hond uitlaten, een eenvoudige ontmoeting, oogcontact en wellicht een kort gesprek.

Een toename van levendigheid op het uitgestrekte landgoed is zeer gewenst, vandaar de keuze van GGZ Oost Brabant om het aantal cliënten uit te breiden van 300 naar 350, het expertisecentrum GGZ Oost Brabant te vestigen op het landgoed, het aantal kleinschalige voorzieningen uit te breiden en om ruimte te creëren voor ongeveer 180 aanvullende wooneenheden.

Het landgoed krijgt zodanig vorm dat gebruikers waar mogelijk buitenom van de verblijfslocaties naar de werk- en behandellocaties gaan. De dagelijkse bewegingen van de gebruikers (medewerkers, bewoners, en bezoekers) van het landgoed gaan hiermee reuring geven op het terrein. Door voorzieningen ook in de avonduren en de weekenden open te stellen, zal er op deze momenten meer te beleven zijn op het landgoed voor bezoekers en bewoners. Deze levendigheid moet in balans zijn met rust. Daarom worden in het plan gradaties aangebracht van rustigere zones en levendigere zones. Ook variatie in architectuur en uitstraling van gebouwen en openbare ruimte kan bijdragen aan de levendigheid. Tegelijkertijd mag deze variatie niet leiden tot een bonte kermis. Eenduidigheid en samenhang is belangrijk. Dat vraagt om een subtiele manier van vormgeven.

Landgoed

Meestal spreekt men van een (nieuw) landgoed als er sprake is van een ensemble van gebouwen (hoofdgebouw en omringende gebouwen) en een ensemble van landschappelijke elementen. Kenmerkend is een enigszins formeel, waardig en hiërarchisch karakter. Uiteindelijk maakt de visuele samenhang van deze verschillende elementen het geheel herkenbaar als landgoed.



Een levendig landgoed voor verschillende gebruikers

Veel van deze kenmerken zijn (vanuit de geschiedenis/ cultuurhistorie van de plek) van toepassing op het plan. Sommige landgoederen hebben een feodaal karakter met te vergaande gelijkvormigheid, symmetrie, et cetera. Huize Padua wil dat niet uitstralen. Huize Padua staat voor een (door het landgoed bepaalde) hoge ruimtelijke kwaliteit, een gemeenschap, waarin iedereen (oud of jong, arm of rijk, gehandicapt of niet) zich thuis voelt en waar mensen gelijkwaardig zijn aan elkaar. Op hoofdlijnen (stedenbouwkundig/ landschappelijk) inspelen op het idee van een landgoed draagt bij aan de identiteit van de gemeenschap.

Een landgoed is verder een ruimtelijke en historische eenheid. Het behoud daarvan is doorslaggevend, bij fragmentatie houdt een landgoed op te bestaan. Het is die overweging, die GGZ Oost Brabant inspireert om alles uit de kast te halen om het landgoed Huize Padua duurzaam in stand te houden.

Verbinding

De visie gaat uit van het ontwikkelen van een levendig landgoed, met ruimte voor wonen, werken, leren en zorg waarbij interactie tussen buurtgenoten is. Het kernbegrip hierbij is wederkerigheid; centraal staat het herstel van cliënten en hun deelname aan de maatschappij. We creëren geen gesloten instellingsterrein, maar een landgoed middenin de maatschappij; het landgoed wordt gastvrij en uitnodigend. Door onder andere het toevoegen van kleinschalige horeca, ruimte voor verblijfsrecreatie en ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid bevorderen we de levendigheid en worden verbindingen met de gemeenschap gelegd. Het vergroten van de verscheidenheid aan functies op het landgoed draagt ook bij aan de levendigheid. Door een zorgvuldige inpassing in het ruimtelijke plan maximaliseren we het effect hiervan.

Het centrale park vormt een belangrijke ontmoetingsplek. Daarnaast wordt het gebouw van de technische dienst omgevormd tot een centrale ontmoetingsplek en komt er

een ontvangstcentrum/ welzijnsplein/ ontmoetingsplek/ terras bij de Kluis; naast de huisvesting voor 350 cliënten van GGZ Oost Brabant is er ruimte voor ongeveer 180 aanvullende eenheden.

Innovatie en ontwikkeling

Innovatie en ontwikkeling zijn belangrijke kernbegrippen voor GGZ Oost Brabant en voor de ontwikkeling van Huize Padua. Huize Padua wordt het hart van de GGZ Oost Brabant-organisatie. Hier vestigt het bestuur zich, werken de ondersteunende stafdiensten en komt een nieuw werk-, expertise-, en vergadercentrum.

Ontwikkeling en innovatie van de zorg vindt onder andere plaats door het samenbrengen van vier (top)specialistische zorgcircuits. Dit zorgt voor synergie en schaalvoordeel, flexibiliteit en een bundeling van kennis en ervaring. GGZ Oost Brabant wil dé netwerkspeler in de regio zijn en streeft dan ook naar samenwerking met zorgorganisaties, onderwijs- en kennisinstellingen. En biedt ruimte op het landgoed voor andere, passende initiatieven. Het plan kent een grote mate van flexibiliteit, zodat meebewogen kan worden met ontwikkelingen in de zorg.

Veiligheid

Levendig Landgoed Huize Padua biedt een beschutte en veilige leefomgeving voor wie dat nodig heeft (o.a. voor herstel) met natuurlijke overgangen van beschut naar open. Een combinatie van openheid, vrijheid en de mogelijkheid voor een meer beschutte en beschermde leefomgeving vraagt om veel contactmogelijkheden in het plan. Het vraagt ook om het toepassen van middelen waardoor bewoners en bezoekers de sfeer zullen aanvoelen en zich ernaar zullen gedragen.

Veiligheid heeft te maken met een vertrouwde sfeer en met geborgenheid. Dingen zoals verkeersveiligheid, de aanwezigheid van water, sociale veiligheid, et cetera spelen hierbij een rol.

Voor het onderdeel verkeersveiligheid gaan we uit van de inrichting tot dorpserv. De auto is te gast. Auto's, voetgangers, fietsers en overige weggebruikers gebruiken een shared space op de asfaltwegen. Voetgangers (met een rollator), rolstoelgebruikers en mensen met een driewieler moeten zich over het landgoed kunnen bewegen zonder angst voor het overige verkeer. We willen niet werken met regels, verboden, verkeersdrempels, et cetera. Met het inzetten van subtiele middelen (zie pagina 65-67) creëren we een sfeer die het gewenste gedrag stimuleert. De inrichting van de verkeersruimte zelf en het beeld van het totale landgoed dragen bij aan deze sfeer. Onmiddellijk moet je ervaren: hier ben ik in een bijzondere gemeenschap, hier pas ik me aan. Het is belangrijk dat de inrichting van het plan zo is dat verkeersdeelnemers op een vanzelfsprekende manier oogcontact hebben. Oogcontact is de beste waarborg dat mensen rekening houden met elkaar. Dit bereiken we bijvoorbeeld dankzij veel openheid en een goede verlichting van het gebied.

Er worden risico-analyses opgesteld voor het wonen op de verdieping. Ook hier staat veiligheid op de eerste plaats. GGZ Oost Brabant is bezig met de ontwikkeling van dynamische veiligheid. Dit kan een antwoord zijn op het vergroten van de vrijheid van cliënten zonder dat dit ten koste gaat van hun veiligheid.

Natuur en landschap

Het landgoed Huize Padua ligt middenin het landschap en de natuur. Dit biedt bijzondere kansen voor een sfeervol woonmilieu, maar brengt tegelijkertijd grote verantwoordelijkheden met zich mee.

De kansen bestaan in het versterken van de landschappelijke structuur die refereert aan een landgoed. Een subtiele interactie van gebouwen met het landschap moet leiden tot een bijzonder woonmilieu en een gaaf landschappelijk beeld.

De afwisseling van open en gesloten landschappelijke ruimten en van lanen vormt de inspiratie voor de opbouw van stedenbouwkundige ruimten. Bouwvelden moeten een zeer groen karakter te krijgen waarbij bestaande bomen worden aangevuld met nieuwe bomen. Groen dient dominant te zijn ten opzichte van de bebouwing. In de inrichting van het omringende landschap kunnen recreatieve mogelijkheden worden ontwikkeld. Dit gebeurt met de nodige terughoudendheid, zodat natuurwaarden zo min mogelijk worden aangetast. Het respecteren van het Natuur Netwerk Brabant is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

Respect

Het is een grote verantwoordelijkheid om mensen met zo veel verschillende eigenschappen bij elkaar te brengen. En dat ook nog eens in een waardevolle kwetsbare natuurlijke omgeving die cultuurhistorisch van grote waarde is. Dit kan alleen als ieder onderdeel van het plan zichtbaar respect toont. Respect voor de verschillende bewonersgroepen die zorgvuldig naast elkaar geplaatst worden. Het respect waarvan je hoopt dat dit tussen mensen ontstaat, komt al in het fysieke plan tot uitdrukking.

Respect impliceert ook gelijkwaardigheid in de beeldvorming. Een wooneenheid voor de bewoners van Huize Padua kent zijn eigen programma en opzet, maar is vanuit dezelfde kwalitatieve principes opgezet als de omringende en aansluitende woningen voor andere doelgroepen.



Een veilige omgeving voor iedereen

Respect voor de natuur betekent zorgvuldigheid en terughoudendheid, zowel qua inrichting en het gebruik van de natuur en het landschap als om de manier waarop de landgoedbebouwing reageert op het landschap. Interactie van bebouwing met het landschap is het uitgangspunt voor het plan. Dit moet op een respectvolle manier gebeuren. Ten slotte een paar kenmerken van het begrip respect:

- Het doorleven van wat het betekent om verschillende mensen bij elkaar te brengen.
- Het doorleven van wat het betekent om in de natuur te bouwen.
- Het doorleven van wat het betekent om in deze cultuurhistorische waardevolle omgeving te bouwen.
- Evenwichtigheid, sterk in de grote lijn en verfijnd in de uitwerking.
- Ingetogenheid en vooral geen trendy, overdreven, opdringerige beelden.

Historie en identiteit

Het is belangrijk dat de bewoners van Levendig Landgoed Huize Padua een gevoel van saamhorigheid, geborgenheid en veiligheid kunnen ervaren. De fysieke omgeving kan daaraan bijdragen door het landgoed een duidelijk herkenbare eigen identiteit te geven. Deze identiteit heeft te maken met de samenstelling van de bevolking, de kenmerkende historische landschappelijke structuur, een monumentaal kloostercomplex en een park. De kloostergebouwen en de aangrenzende kapel zijn prachtige voorbeelden van de kloosterarchitectuur uit het begin van de 20^e eeuw. Het klooster en de bijbehorende gebouwen zijn in een karakteristieke landschappelijke setting geplaatst. Hierdoor ontstond een prachtig samenspel van gebouwen, open ruimtes, grote lanen en dicht bos.

Duurzaamheid

In het plan moet de zorg voor de medemens, de zorg voor de natuur en voor het milieu duidelijk zichtbaar worden. Met onze visie spreken we nadrukkelijk de ‘duurzame idealisten’ aan. Mensen die zich aangetrokken voelen tot een bijzondere kleinschalige leefomgeving dichtbij de natuur (Zie pagina 27).

4.1. Ambities/sfeer/ hoofdlijnen

Het plan voor het Levendig Landgoed kent een schijnbare paradox: enerzijds is het een heel bijzonder landgoed en anderzijds moet het een zo gewoon mogelijke uitstraling krijgen.

Toch kunnen beide goed samengaan. Het gewone impliceert dat het voor iedereen herkenbaar en plezierig is. Niet elitair, trendy of spetterend modern. Het landgoed moet begrijpelijk, vanzelfsprekend, kleinschalig en aangenaam zijn. Het bijzondere zit niet in het overweldigende concept of een hoogdravend ontwerp, maar in kleine dingen: een goede interactie tussen mensen, een uiterste zorgvuldigheid naar de natuur en een subtiele manier van vormgeven.

Dit betekent dat de architectuur een evenwichtige afwisseling van open en gesloten toont, waarbij open de regel is en gesloten de uitzondering. De architectuur moet streekeigen en landelijke kenmerken bezitten en er worden natuurlijke materialen gebruikt. De architectuur speelt in op het stedenbouwkundig plan. Dat gebeurt niet met grootse gebaren, maar met een fijnheid. Iedere plek in het plan vormt een samenhangend totaal, terwijl het tegelijkertijd uitdrukking geeft aan de specifieke plek waar het betreffende gebouw staat.

De relatie van gebouwen met de openbare ruimte is belangrijk: er is contact mogelijk en er zijn weloordachte overgangen: van de openbare ruimte naar de woning, in de woning en van de woning naar de tuin. Op voorhand wordt geen expliciete architectuurstijl voorgeschreven. Inspelen op de kernwaarden vraagt om een subtiele, ingetogen, speelse en lichtvoetige architectuur, die echter goed past in de historische context zonder daarbij historiserend te zijn. We denken aan traditionele hoofdkenmerken (een bakstenen huis met een hellende kap) die eigentijds uitgewerkt worden. Het volwassen groen en de zware historische (klooster)gebouwen vragen om een zekere frisheid, optimisme en blijheid als tegenhanger. Het gebruik

van lichte kleuren kan hieraan bijdragen. Voor enkele bijzondere gebouwen is een wat opvallendere architectuur mogelijk. Dit zijn gebouwen die in verband met hun functie of historische betekenis extra aandacht verdienen. Het gaat hierbij om het (horeca)paviljoen aan het welzijnsplein, het nieuwe gebouw voor de ondersteunende diensten aan de Nieuwe Laan en het oude hoofdgebouw dat getransformeerd wordt tot expertisecentrum.

Deelgebieden

In het plangebied onderscheiden we vier deelgebieden:

1. Parkzone

De centrale zone tussen de Kluisstraat en de Oude Laan. De parksfeer karakteriseert nu alleen het centrale deel van dit gebied. De ambitie is om dit door te trekken door de hele zone. Hierdoor ontstaat een doorlopende parkzone waar gebouwen op een ontspannen manier in het landschap staan.

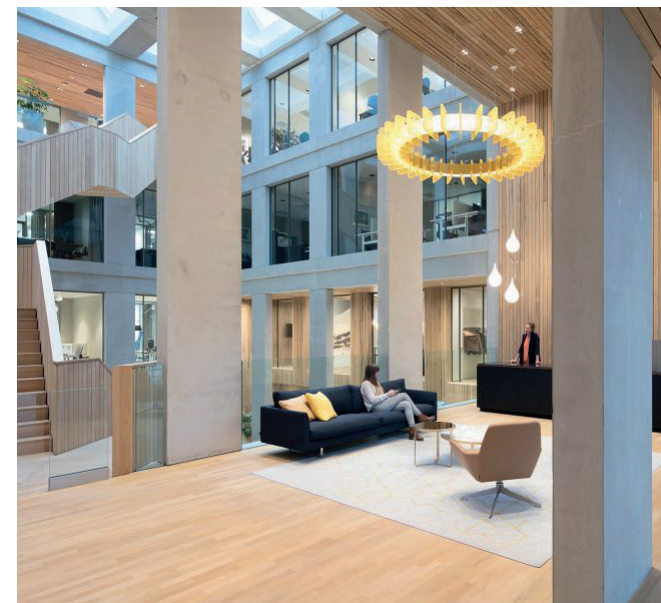
In de parkzone wonen mensen royaal in een parkachtige setting. De gebouwen staan langs de lanen en in het park. Iedereen woont aan het groen. Die kwaliteit kan in het Levendig Landgoed Huize Padua gerealiseerd worden vanwege het aanwezige groen en de talloze bomen die op het terrein staan. Het geheel krijgt een dorps-/landelijke uitstraling.

Thema's voor de Parkzone:

- Dorps karakter;
- Heldere hoofdvorm van de gebouwen met kap (in principe zadeldak);
- De bebouwing vormt de ruimte;
- Alzijdige gebouwen, voorgevels open en gericht op de groene ruimte;
- 1 laag/2 lagen + kap;
- Geen strakke rooilijnen, de gebouwen staan 'met de voeten' in het groen;
- Parkeren gebeurt in groene parkeerkoffers.



Het karakteristieke hoofdgebouw van Bedaux



Mogelijk nieuw interieur hoofdgebouw. beeld: Wiegerinck architecten

2. Dorpslint

De zone langs de Daniël de Brouwerstraat. Dit gebied willen we, geïnspireerd door de historische situatie, gaan verdichten zodat een nieuw dorpslint ontstaat. Hier presenteert zich het nieuwe 'dorpsplein' en is recreatieve entree tot het landgoed.

Het Dorpslint is er als deelgebied uitgelicht, omdat deze plek het visitekaartje van het Levendig Landgoed Huize Padua is. Bij binnenkomst via de Daniël de Brouwerstraat zijn de woningen op deze plek goed te zien, ze vormen het onthaal voor het gebied. Daarom is er gezocht naar een representatieve architectuur, die best statig en rijk gedetailleerd is. De architectuur verwijst naar de dichte klooster bebouwing die tot aan de jaren '60 van de vorige eeuw op deze plaats aanwezig was. De gebouwen vormen een formeler milieu, de voorkanten staan overwegend aan de straat. Als uitgangspunt is hiervoor de kloostertypologie genomen: een aaneenschakeling van hoger opgaande gebouwen die samen een ruimte vormen. Binnen dit ruimtelijk concept passen de woningen voor de zorg prima. Er wordt gewerkt met lichte accenten. Het dorpslint krijgt een duidelijk herkenbare uitstraling die de toon zet voor de rest van de ontwikkelingen op Huize Padua.

Thema's voor het dorpslint:

- Gebouwen van 2-3 lagen met steile (en bewoonde) kap;
- Ensemble van gebouwen, in samenhang met (en respect voor) de aanwezige (rijks)monumenten;
- Nadrukkelijke voorkant naar de Daniël de Brouwerstraat met entrees aan de straat en het plein;
- Formele overgang openbaar-privé;
- Statig milieu (hoogte);
- Repetitie van volumes;
- Uitnodigende architectuur, contact met de straat;
- Formele buitenkant/informele binnenkant.

3. Natuurzone

Ruimte voor natuurontwikkeling langs de rand van het plangebied. Vanuit het Waterschap bestaat de ambitie om de oevers van de Landmeerse Loop natuurvriendelijk in te richten. Dit kan een impulswerking hebben op het hele gebied. Natuurontwikkeling kan hier gecombineerd worden met kleinschalig (woon)programma en een recreatieve route.

Dit woonmilieu is letterlijk buiten leven. Dit betekent voor de beeldkwaliteit een wat grotere vrijheid. Die vrijheid wordt mogelijk gemaakt doordat architecten zelf de gebouwen kunnen plaatsen en ontwerpen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Door de veelal verscholen ligging van de kavels in het buitenleven kan die vrijheid vorm krijgen. Belangrijke elementen zijn de losse volumes en de dakvorm.

Thema's voor de Natuurzone:

- Natuurlijk karakter;
- Voorgevel, gebruik van natuurlijke materialen, open en gericht op de straat of de groene ruimte;
- Erf of oprijlaan tussen de weg en het gebouw;
- Heldere hoofdvorm van de gebouwen met kap (in principe zadeldak);
- 1 laag/ 2 lagen + kap;
- Groene erfafscheidingen;
- Parkeren achter de voorgevellijn, auto's uit het zicht door middel van hagen.

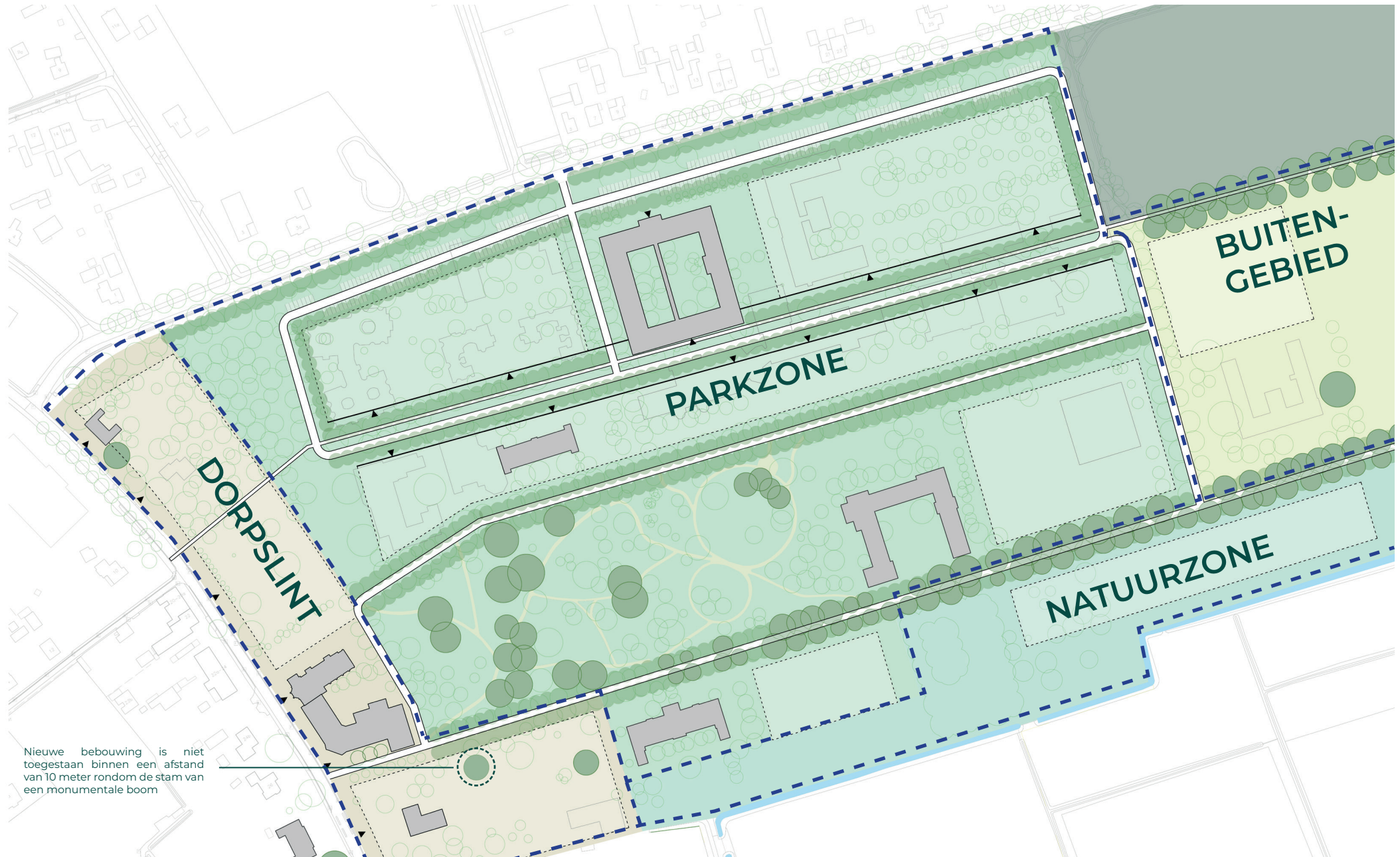
4. Buitengebied

De zone aan de achterzijde van het plangebied waar de boerderij onderdeel van uitmaakt. Hier is ruimte voor kleinschalige bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld tiny houses. Daarnaast is hier ruimte voor kleinschalige landbouw en natuurontwikkeling.

Ook dit woonmilieu staat voor buiten leven wat voor de beeldkwaliteit een wat grotere vrijheid betekent. Architecten kunnen zelf de gebouwen plaatsen en ontwerpen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Door de veelal verscholen ligging van de kavels in het buitenleven kan die vrijheid vorm krijgen. Belangrijke elementen zijn de losse volumes en de dakvorm.



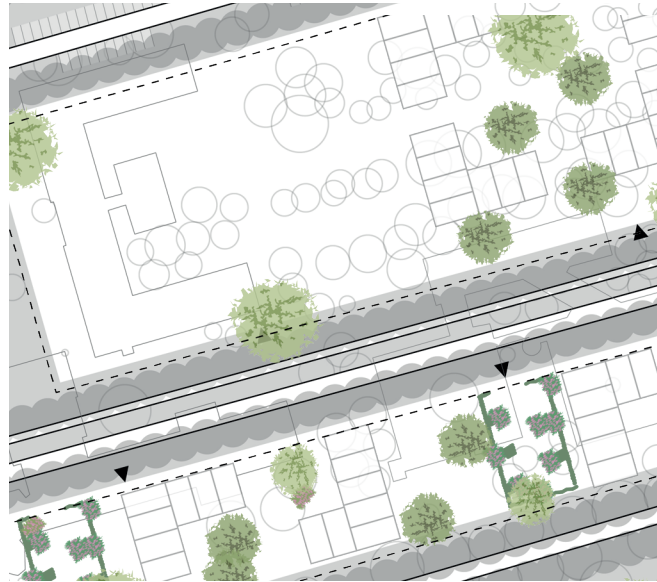
Natuurvriendelijke oevers in de Natuurzone



Parkzone



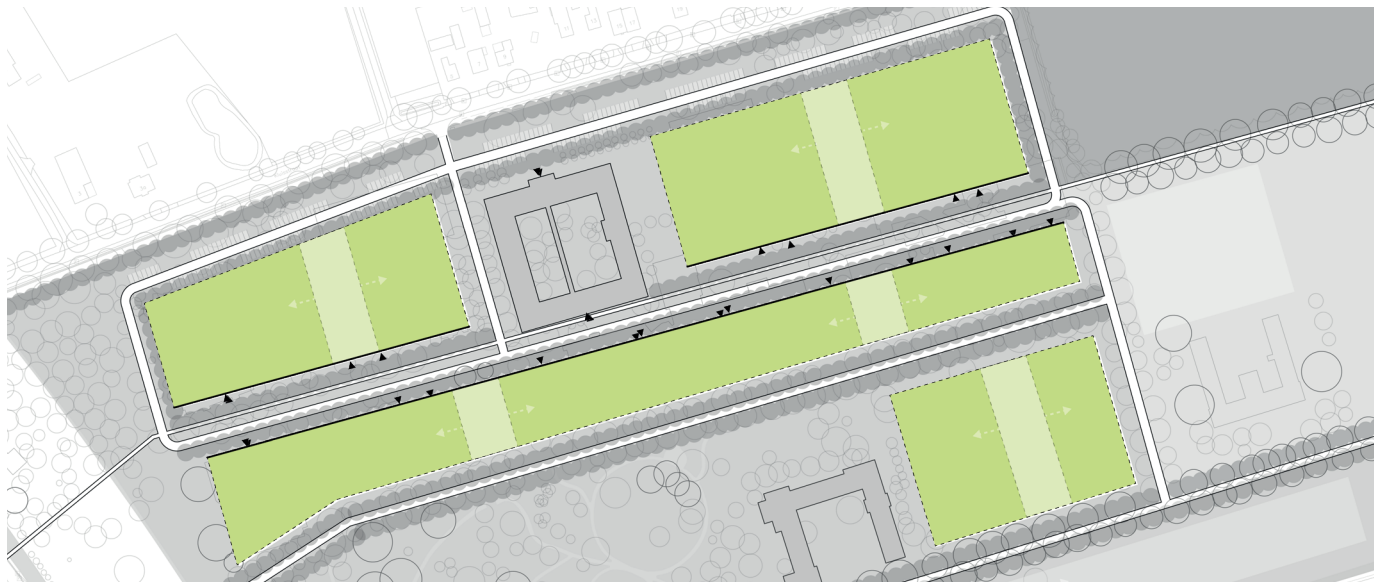
Aanduiding parkzone



Parkbos

Beplanting

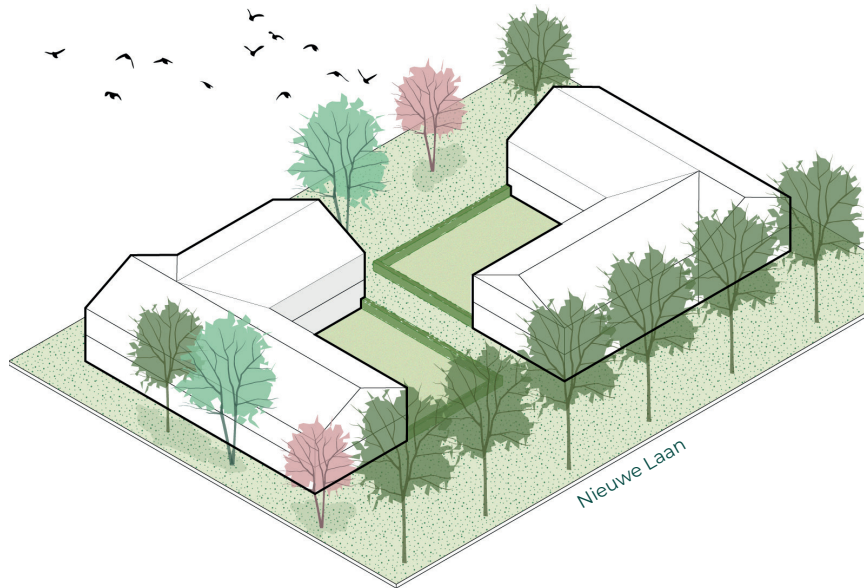
- Hagen en parkbos
- Waardevolle bomen inpassen indien mogelijk
- Nieuwe bomen staan gestrooid in het bouwveld en versterken de sfeer van het parkbos
- Groene parkeerbosjes binnen bouwveld omzoomd door haag



Bouwveld, rooilijn en entrees

Bouwvelden en bebouwing

- Bouwvelden liggen vast
- Positie van doorsteken volgt behoefte van bouwvolumes. Doorsteken minimaal 20 meter breed
- Bebouwing aan de Nieuwe Laan staat op de rooilijn. overige zijden is flexibel
- Alzijdige oriëntatie van gebouwen, hoofdentree aan Nieuwe Laan; geen achterkantsituatie aan Kluisstraat
- Bebouwingspercentage 30% van netto bouwveld
- Bebouwingshoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
- Parkeerbehoefte wordt opgelost binnen bouwveld door middel van geclusterde parkeerbosjes



Architectuur en landschappelijke inpassing

- Robuuste, stenige gebouwen die met hun voeten in het park staan
- Architectuur voegt zich qua maat en schaal aan de bestaande (historische) bebouwing aan
- Materialisatie: baksteen, keramische pannen
- Private buitenruimte zo veel mogelijk opgelost binnen het bouwvolume

Referentiebeelden parkzone



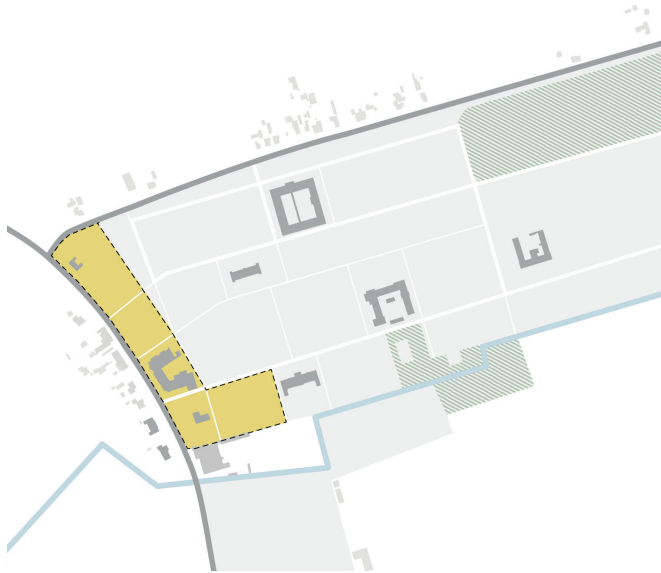
Hall + Bednarczyk Architects



Kent Design



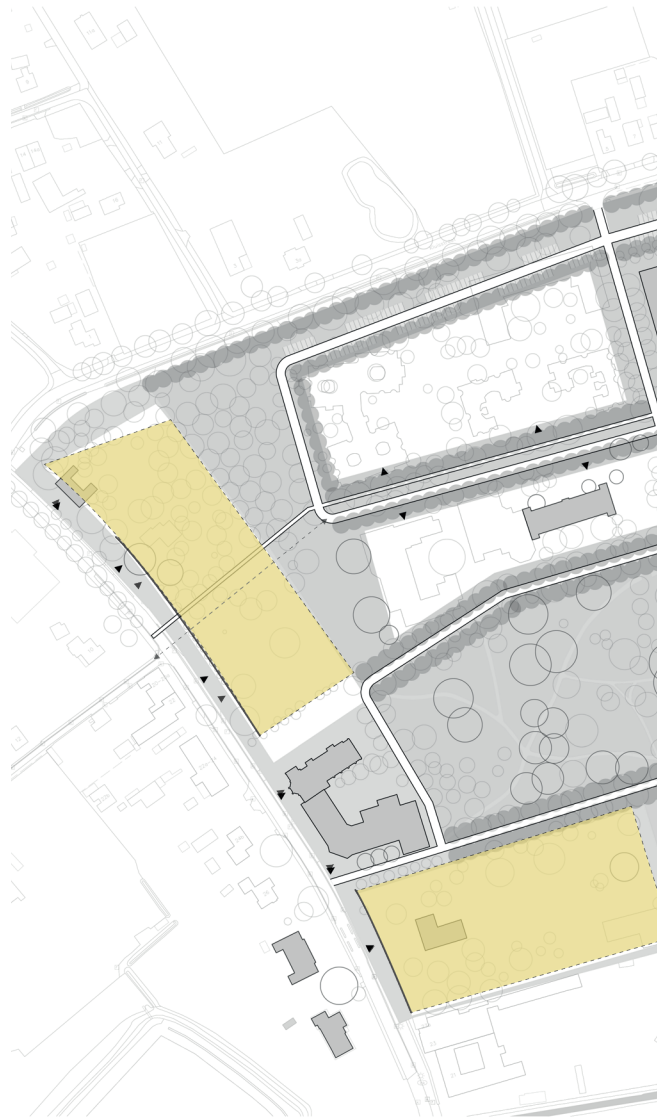
Dorpslint



Aanduiding dorpslint



Tuinen



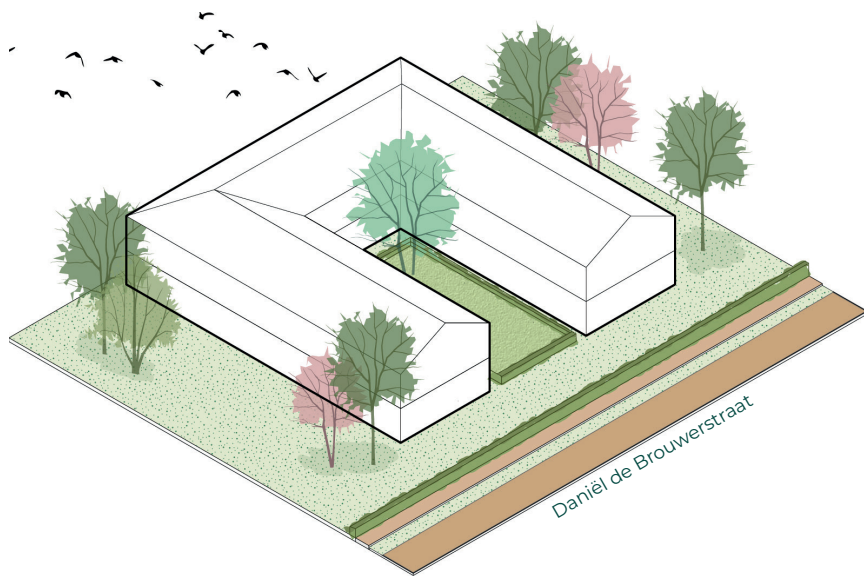
Bouwveld, rooilijn en entrees

Bouwvelden en bebouwing

- Bouwvelden liggen vast
- Zoekgebied voor doorsteek naar parkzone ter hoogte van peil
- Volumes vergelijkbaar met aangrenzende bestaande volumes
- Bebouwing staat op de rooilijn
- Alzijdige oriëntatie van gebouwen, hoofdentree aan Daniël de Brouwerstraat
- Bebouwingspercentage 20% van bouwveld
- Bebouwingshoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
- Parkeerbehoefte wordt opgelost binnen bouwveld door middel van geclusterde groene parkeerkoffers tussen of achter de bebouwing, parkeren voor de gebouwen is niet gewenst.

Beplanting

- Tuinen aan de Daniël de Brouwerstraat
- Monumentale en waardevolle bomen inpassen
- Overige waardevolle bomen inpassen indien mogelijk
- Nieuw bomen passend bij tuininrichting
- Groene parkeerhoven binnen bouwveld omzoomd door haag



Architectuur en landschappelijke inpassing

- Robuuste, stenige gebouwen met een sterke présence naar de straat
- Architectuur voegt zich qua maat en schaal aan de bestaande (historische) bebouwing aan
- Materialisatie: baksteen, keramische pannen, rijk in detaillering
- Hofjes met tuinen aan de straatzijde bieden toegang tot de gebouwen
- De reeks tuinen die ontstaat langs de Daniël de Brouwerstraat refereert naar de historische situatie en versterkt het dorpslint-karakter

Referentiebeelden dorpslint



NERO architectuur en stedenbouw



INBO



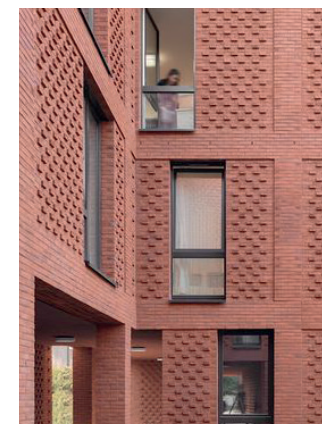
Iglesias Leenders Bylois Architecten



Lundgaard & Tranberg Arkitekter

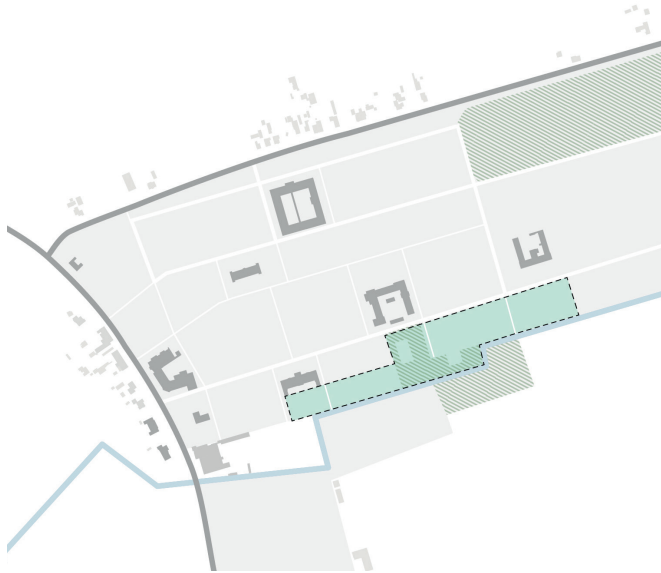


Riz Bouw

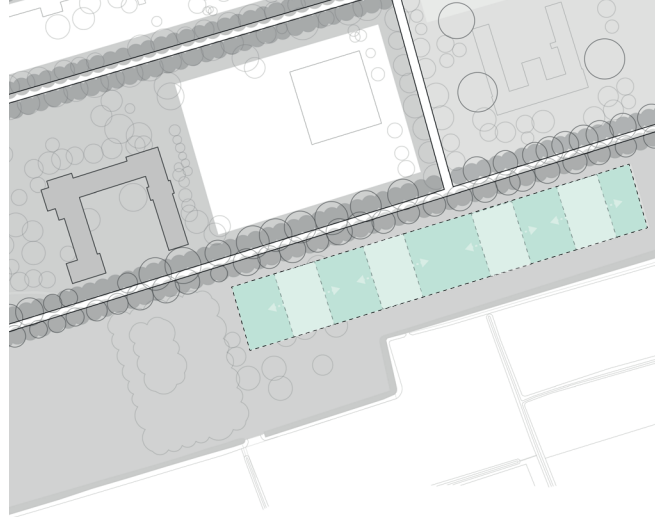


SMAQ

Natuurzone



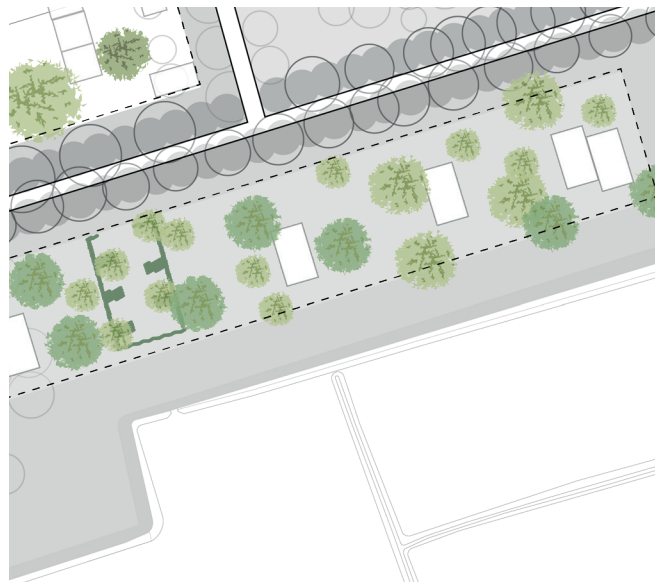
Aanduiding natuurzone



Bouwveld, rooilijn en entrees

Bouwvelden en bebouwing

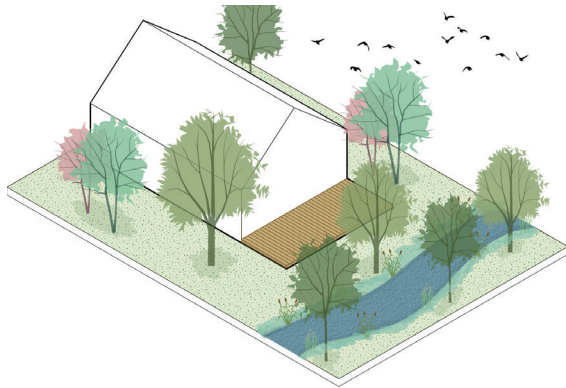
- Bouwveld ligt vast
- Verspringende rooilijn
- Maximaal 6 bouwvlakken van 8 x 15 meter inclusief gebouwde privé buitenruimte
- Alzijdige oriëntatie van gebouwen, entree aan zijde Oude Laan
- Bebouwingshoogte maximaal 1 laag + kap
- Geclusterd parkeren binnen bouwvlak



Natuurlijke vegetatie

Beplanting

- Beplanting passend bij natte natuurzone
- Geen tuinen, bebouwing staat direct in landschap
- Monumentale en waardevolle bomen inpassen
- Overige waardevolle bomen inpassen indien mogelijk
- Nieuwe bomen staan gestrooid in het bouwveld
- Geclusterd parkeren in het groen



Architectuur en landschappelijke inpassing

- Kleinschalige gebouwen, los geplaatst in het groen of geclusterd in kleine groepen
- Architectuur voegt zich naar de natuurlijke omgeving.
- Materialisatie: houten gevels met rieten of zinken daken
- Natuurinclusief bouwen: groene gevels en/of daken, geïntegreerde nestkasten voor vleermuizen en vogels, insectenhôtels, etc.
- Private buitenruimte in de vorm van een vlonderterras aan de achterzijde van de gebouwen (langs de Landmeerse Loop). Geen zichtbare erfafscheidingen.

Referentiebeelden natuurzone



Julius Taminiau Architects



HofmanDujardin



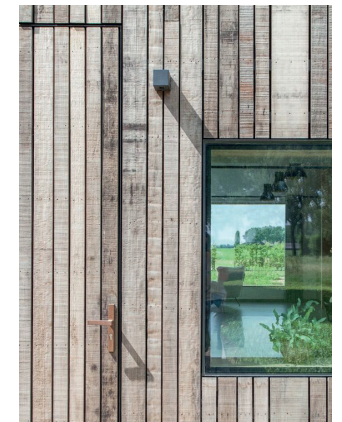
Mny Arkitekter



Buro Lubbers

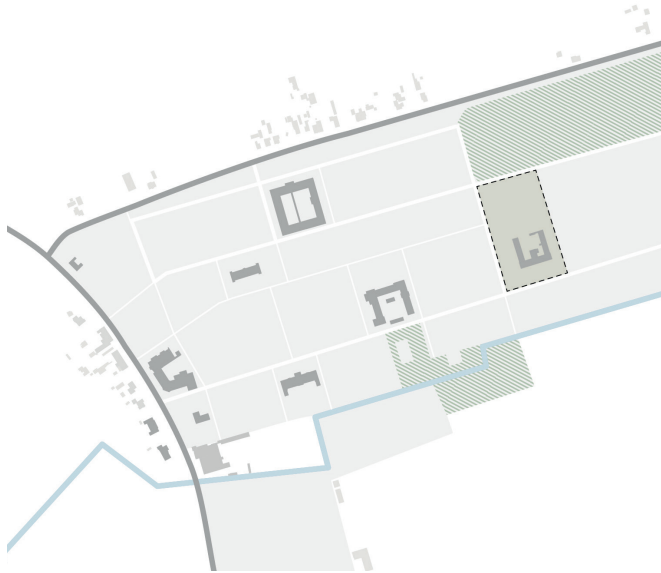


IPV Delft

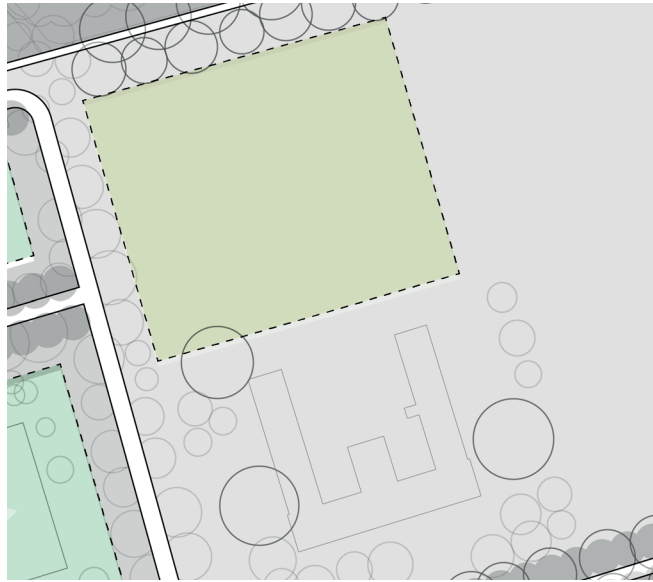


Zecc architecten

Buitengebied



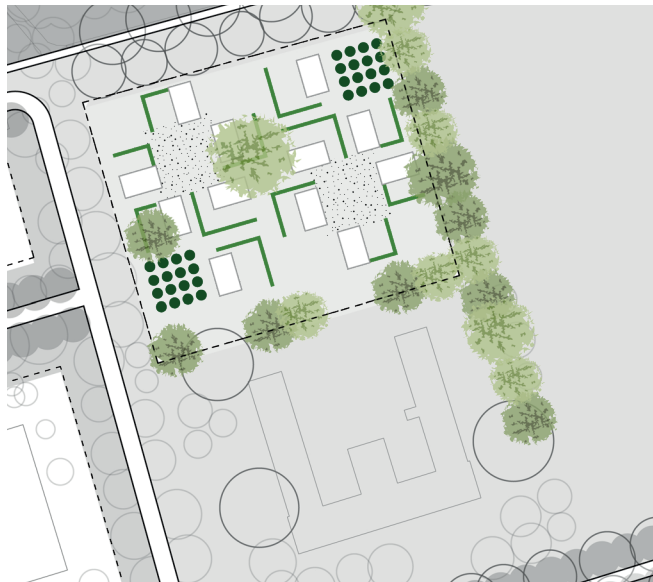
Aanduiding buitengebied



Bouwveld, rooilijn en entrees

Bouwvelden en bebouwing

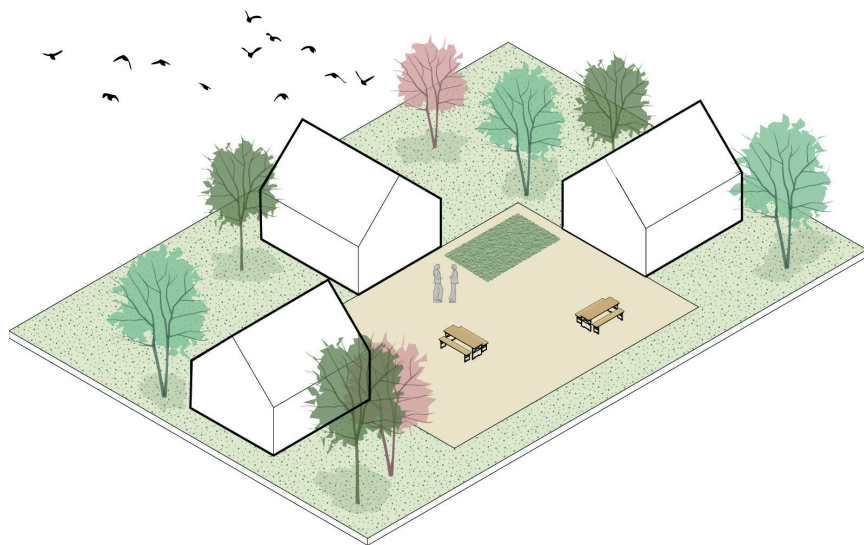
- Bouwveld ligt vast
- Maximaal 13 volumes van 40m²
- Bebouwing geclusterd rondom één of meerdere autovrije erven
- Bouwhoogte 1 laag + kap
- Entree woning aan erf
- Parkeerbehoefte wordt opgelost binnen bouwveld of op afstand bij entree Huize Padua
- Collectief erf, gebouwde privé buitenruimte onderdeel van bouwvolume



Boerenerf met struwelen

Beplanting

- Struwelen aan de rand en solitaire bomen op het erf
- Waardevolle bomen inpassen indien mogelijk
- Parkeren in boomgaard binnen bouwveld omzoomd door haag



Architectuur en landschappelijke inpassing

- Kleinschalige gebouwen aan een erf
- Architectuur passend bij het agrarisch karakter van de omgeving
- Materialisatie: houten gevels met rieten of zinken daken
- Gedeelde buitenruimte rond een erf. Hier is tevens ruimte voor een kleine moestuin, picknicktafel, et cetera.

Referentiebeelden buitengebied



Haptic architects



Franz Ziegler



RO&AD architecten

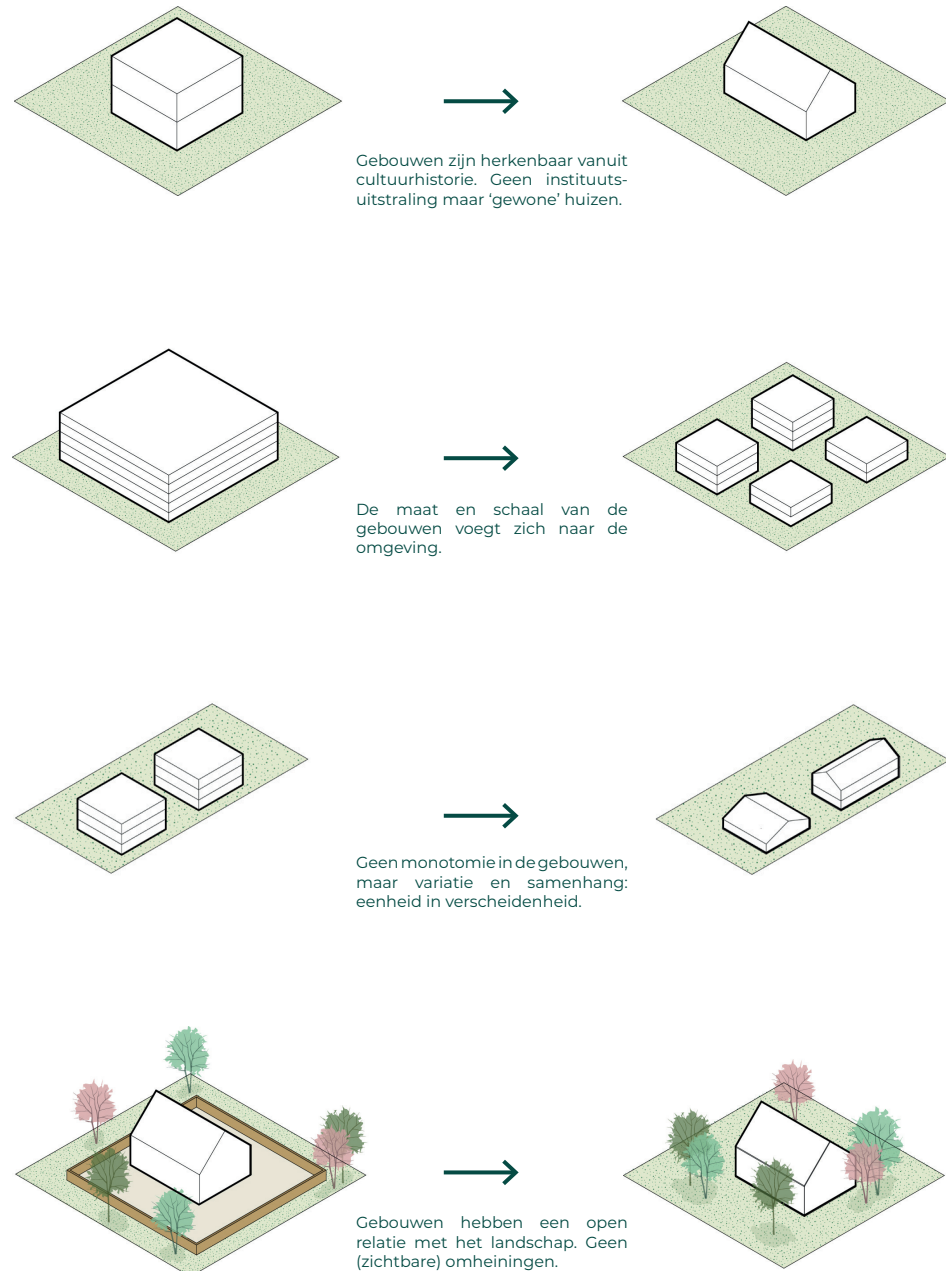


4.2. Kaders voor architectonische uitwerking

In het beeldkwaliteitsplan worden ambities en sferen beschreven. Zij zijn essentieel voor de verdere uitwerking van het plan. Ambitie en sfeer impliceren nog geen architectuurstijl of strak geregisseerd beeld. In de vervolgfase kunnen nadere kaders voor de architectonische uitwerking worden opgevoerd. Deze kaders kunnen bijvoorbeeld betreffen:

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

ONTWERPPRINCIPES



5 | OPENBARE RUIMTE

5.1. Ambities/ sfeer/ hoofdlijnen

Soms kom je op landgoederen die nog de sfeer van landelijkheid ademen. De sfeer op Huize Padua wordt gekenmerkt door het landelijke, het kleinschalige en het gemoedelijke. De inrichting van de openbare ruimte is erg belangrijk bij het behouden en versterken van die sfeer en de wens van GGZ Oost Brabant om wat meer levendigheid op het terrein te realiseren laat zich hiermee uitstekend combineren.

Een belangrijk deel van de bewoners bestaat uit een bijzondere doelgroep waardoor veiligheid en geborgenheid belangrijke thema's zijn. In het plan voor Huize Padua gaan we dan ook niet uit van standaard normen en oplossingen. Met subtiele middelen inzake schaal en kwaliteit bereiken we de juiste sfeer, geborgenheid en veiligheid.

5.2. De belangrijkste openbare ruimten en structuren

Het plan is in grote lijnen te onderscheiden in de hoofdstructuur en de deelgebieden (de bouwvelden). De hoofdstructuur bestaat uit een verzameling lijnvormige elementen, zoals straten, paden, lanen, singels en waterlopen die het plangebied omkaderen en doorsnijden. Binnen de hoofdstructuur liggen verschillende velden (deelgebieden) die ontwikkeld worden.

We onderscheiden acht verschillende hoofdstructuren:

- **Parkzone:** Het centrale park met de twee lanen (Oude Laan en Richtden)
- **Nieuwe laan:** De nieuwe organiserende as die gelegen is tussen de Kluisstraat en Richtden.
- **Doorsteken:** Groene zones tussen de bouwvelden die zorgen voor lucht en ruimte.

- **Kluisstraat:** één van de begrenzendende wegen van het plangebied. Hieraan ligt de logistieke entree en wordt het grootste deel van het parkeren opgelost.
- **Dorpslint (Daniël de Brouwerstraat):** De 'voorzijde' van Huize Padua. Hier bevindt zich de 'landgoedentree'. Onderdeel van de weg tussen Boekel en Handel.
- **Natuurzone:** De strook aan de zuidoostzijde van het plangebied die wordt begrensd door de Landmeerse Loop. Deze strook is aangeduid als natuurontwikkelingszone.
- **Het entreeplein vanaf de Daniël de Brouwerstraat.**
- **De oprijlaan vanaf de Kluisstraat het gebied in**

Het plangebied krijgt een zeer landschappelijke inrichting. Dit betekent dat de wegen die hier worden gerealiseerd niet de standaard profielen van een willekeurige nieuwbouwwijk krijgen, maar meer een vanuit het landschap beredeneerde opbouw. Eenvoudige asfaltwegen/ paden met een beperkte breedte en zonder stoep of stoepbanden bepalen het beeld. Alle soorten verkeer (auto, fiets, wandelen, rolstoel) worden geacht zich hier af te wikkelen en zich aan elkaar aan te passen. Voor het gehele plan geldt een 15 kilometer – (dorpserf) regime. Het parkeren wordt los gelegd van de (hoofd)wegenstructuur. Het wordt opgelost in groen vormgegeven clusters (haag rondom parkeerplaats) tussen de wooneenheden.

De gebiedsvisie voorziet in een aantal bijzondere en soms grote openbare ruimten. Al deze ruimten hebben met elkaar gemeen dat zij een groen karakter hebben: met gras ingezaaid en met bomen omzoomd of met hier en daar enkele bomen in de open ruimte. Hagen, rozenperken en andere inrichtingselementen kunnen hier subtiel aan worden toegevoegd. Het doel van de openbare ruimten is beleving en ontmoeting. Dat kan in de vorm van sport en spel zijn of bijvoorbeeld (kleinschalige) evenementen.



Herkenbare hoofdstructuur

De open groene ruimten worden een symbool van de landelijkheid van het landgoed en refereren aan de sfeer van een landgoed. Elk type open ruimte krijgt – binnen het beschreven algemene beeld – zijn eigen betekenis, functie en inrichting. Zo krijgt het entreeplein aan de Daniël de Brouwerstraat de sfeer van een dorpsplein met volop kansen voor ontmoeting. Denk aan horeca met terras, een pleintje met bankjes, een paar grote bomen, beeldende kunst en hoogwaardige bestrating (gebakken materiaal, nuances van natuursteen). Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht (in parkeerkofters met hagen). De rijksmonumenten de Kluis en Kraanmeer staan in de nieuwe situatie op een logische manier, passend bij de cultuurhistorische waarde aan en op het nieuwe plein.

De grote centrale parkruimte wordt als één geheel ingericht. Een open gebied van gras omzoomd door bomen. Op diverse plaatsen los in de ruimte staan boomgroepen aangevuld met inrichtingselementen, zoals een speelplek, dierenweide, rosarium, boomgroepen, et cetera).

De entreeplek vanuit de Kluisstraat is een grotere groene ruimte die, wanneer je Huize Padua vanaf deze zijde binnenkomt, in één oogopslag laat zien welke kwaliteiten je hier tegenkomt. Deze ruimte krijgt een open karakter omzoomd met bomen en voorzien van een wat meer statige inrichting. Kenmerkend is de oprijlaan het landgoed in.

Kenmerkend voor het plan zijn de vista's die vanuit het centrale deel van het plan relaties naar buiten leggen. Dit worden open groene ruimten met daarin bestaande bomen. De onderbeplanting wordt geruimd, zodat een ruim uitzicht naar buiten ontstaat. In de vista's worden voetpaden opgenomen die relaties leggen met de omgeving.

Kenmerkend voor het plan is een structuur van lanen. Voor een belangrijk deel zijn dit bestaande lanen. Deze worden (overeenkomstig de aanwezige lanen) aangevuld met nieuwe lanen.

Centrale thema's voor de verdere uitwerking van het plan zijn de begrippen: schoon, heel, veilig, overzichtelijk, open en zorgvuldig.

5.3. Openbare ruimten in de woongebieden

In de woongebieden ontstaat een bijzonder woonmilieu. Het is geïnspireerd op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en doet recht aan de bijzondere samenlevingsvorm. Daarom kiezen we voor een wegenstructuur met een ruime opzet. De profielen omvatten een weg met daarnaast van gevel tot gevel openbaar of gemeenschappelijk groen. Dit creëert ruimte en geeft direct contact met de gevel. Op deze manier ontstaat een gevoel van gemeenschappelijkheid en krijgen bewoners een groene beleving, bijvoorbeeld doordat men gezamenlijk het groen onderhoudt). In de groene ruimten zijn geen bossages of andere dingen die het zicht beperken. Bomen kunnen vrijuit gehandhaafd of aangeplant worden. Door paden creatief te combineren minimaliseren we doorsnijdingen door het groen.

De planfilosofie impliceert dat er overwegend gemeenschappelijk groen wordt aangelegd in plaats van reguliere voortuinen. In de woongebieden handhaven we bestaande bomen zoveel mogelijk. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de verkaveling. Bomen kunnen zowel in de openbare ruimte staan als op privéterrein.



Parkzone

5.4. Wegprofielen

In principe zijn alle wegprofielen gelijk en hebben ze een gelijksoortige inrichting. Deze is verregaand volgens de huidige wegenstructuur op Huize Padua. Dit beeld speelt in op de landschappelijke karakteristiek en is comfortabel voor rolstoelen, driewielers, et cetera. Het impliceert een inrichting als dorpserv. De basis wegbreedte is ongeveer vijf meter. De inrichting moet uiterst eenvoudig zijn en maakt weggebruikers duidelijk dat de auto zich aanpast aan voetgangers of fietsers. Het wegdek bestaat uit asfalt en het naastgelegen gras grenst direct aan de weg. Er zijn dus geen stoepbanden of iets dergelijks. Het is belangrijk dat de wegen niet op 'zichzelf' worden ontworpen, maar onderdeel zijn van een samenhangend specifiek gebied. Uit de weginrichting en de totale beleving moet voor de weggebruikers duidelijk worden dat ze op een bijzonder landgoed zijn en dat je aanpassen vanzelfsprekend is.

5.5. Water

In het plan wordt vanwege veiligheidsaspecten op een terughoudende manier met water omgegaan. Naast de bestaande vijver achter het sterrenbos en de bestaande watergang de Landmeerse Loop wordt er vanwege veiligheidsaspecten slechts zeer beperkt open water gecreëerd. Vanwege de eisen op het gebied van hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van een gescheiden rioleringssysteem is de omgang met water een nadrukkelijk onderdeel van de planvorming. Het water van daken en verhardingen wordt geborgen op locatie. Het doel is het te infiltreren en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater om daarmee de grondwaterstand op peil te houden. In overleg met het Waterschap wordt gekeken naar de aanleg van een of meerdere wadi's nabij de natuurontwikkelingszone aan de Landmeerse Loop. Afscherming van de wadi's is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

5.6. Diverse deelaspecten

Parkeervoorzieningen

Een goede creatieve parkeeroplossing is essentieel voor het gehele plan. Er wordt ruimschoots aan de gestelde normen voldaan, terwijl het parkeren tegelijkertijd zo onopvallend mogelijk aanwezig is. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk aan de randen van het landgoed. Langs de Kluisstraat wordt het aanwezige parkeerterrein uitgebreid en op een landschappelijkere manier vormgegeven. Ook bij de nieuwe entree aan de Daniël de Brouwerstraat wordt parkeren mogelijk. Waar de wens of de noodzaak is om op het landgoed te parkeren gebeurt dit binnen de bouwvlakken en dus niet in de grote open ruimten of in de doorsteken. Om dit te realiseren worden creatieve oplossingen of combinaties gezocht waardoor de groene structuren zo min worden doorbroken of aangetast. Parkeervoorzieningen worden geclusterd in afgebakende blokken omgeven door hagen.

Verlichting

Veiligheid is een belangrijk aspect waarmee rekening gehouden moet worden. Verlichting moet functioneel zijn en ecologie in acht nemen. Denk bijvoorbeeld aan vleermuisroutes. Ook moet de verlichting een aantrekkelijke sfeer bieden die refereert aan een landgoed. Dit impliceert sfeerlicht en enigszins nostalgische, maar wel eigentijds vormgegeven armaturen.

Logistiek (onder andere linnengoed en voeding)

Rolcontainers voor logistiek vermijden we zo veel mogelijk in het straatbeeld, omdat ze niet passen bij de kernthema's voor de terreinontwikkeling. Bij het uitwerken van de diverse gebouwen worden 'sluizen' opgenomen voor het aan- en afvoeren van goederen.

Afval

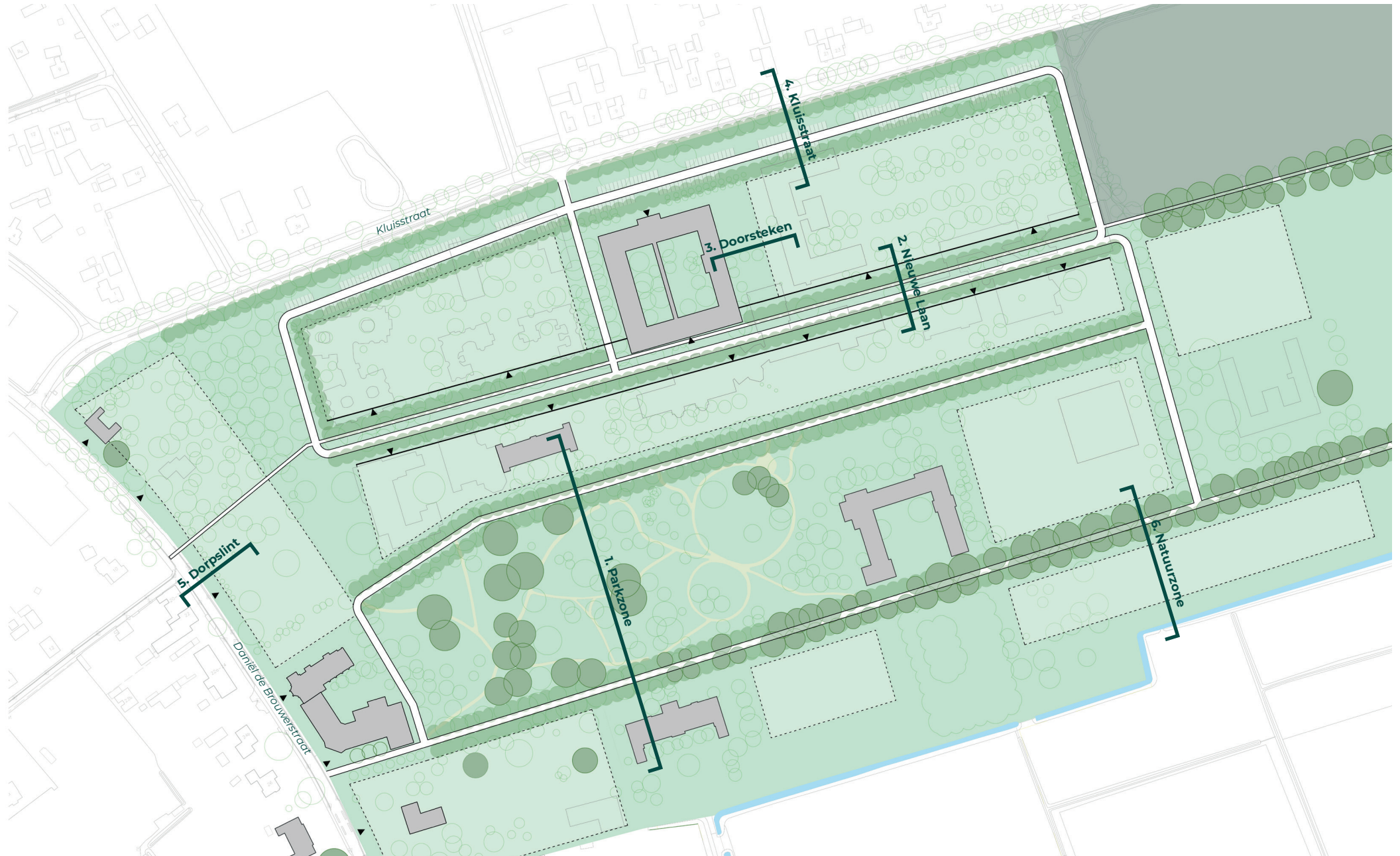
We gaan uit van (half)ondergrondse afvalcontainers verdeeld over het terrein.

5.7. Kaders voor het inrichtingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan voor Huize Padua worden de ambities en sferen beschreven. Zij zijn essentieel voor de verdere uitwerking van het plan. Ambitie en sfeer impliceren nog geen concreet programma voor een inrichtingsplan of een strak geregisseerd beeld. In een volgende fase kunnen dan ook nadere kaders voor het inrichtingsplan worden opgevoerd.

Deze kaders betreffen:

- verkavelingsplannen;
- functies en inrichting van de openbare ruimten;
- stijl;
- aard van beplantingen;
- aard van verhardingen;
- ondergeschikte gebouwen, zoals trafo's, et cetera;
- overgangen woning/ openbare ruimte en woning/tuin;
- erfafscheidingen.





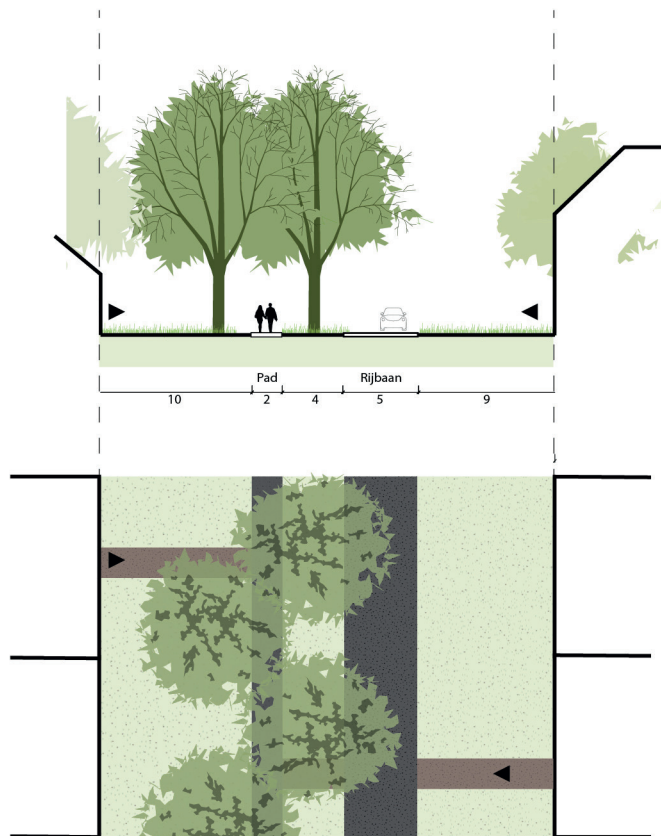
1. Parkzone

Richtden:

- Langzaam verkeer
- Rijbaan zonder trottoirband
- Bestaande laanbomen handhaven

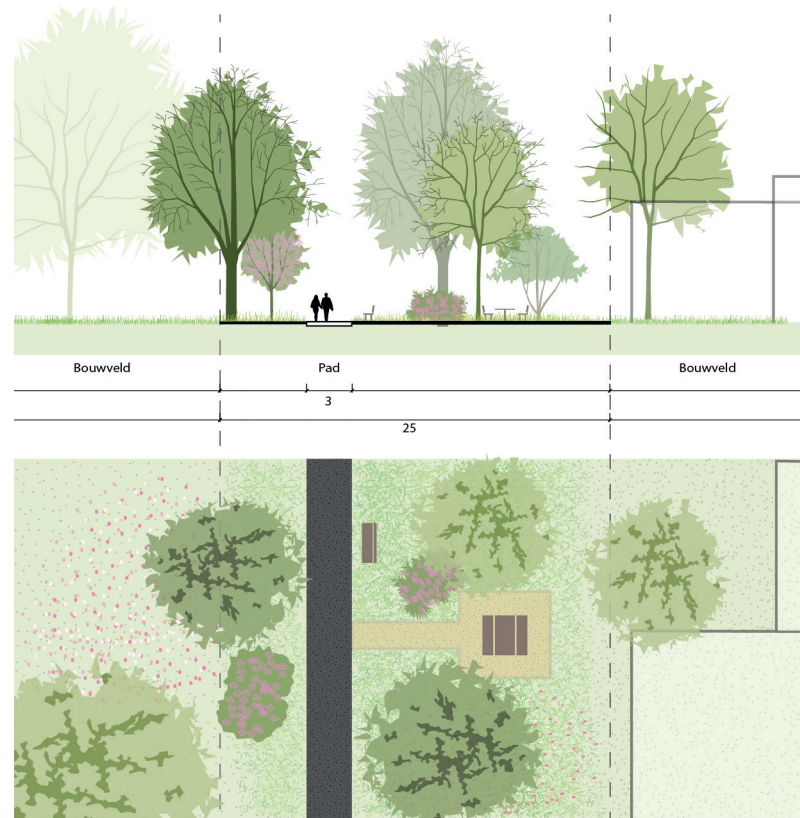
Oude Laan:

- Langzaam verkeer en beperkt auto
- Inrichting handhaven
- Bestaande laanbomen handhaven



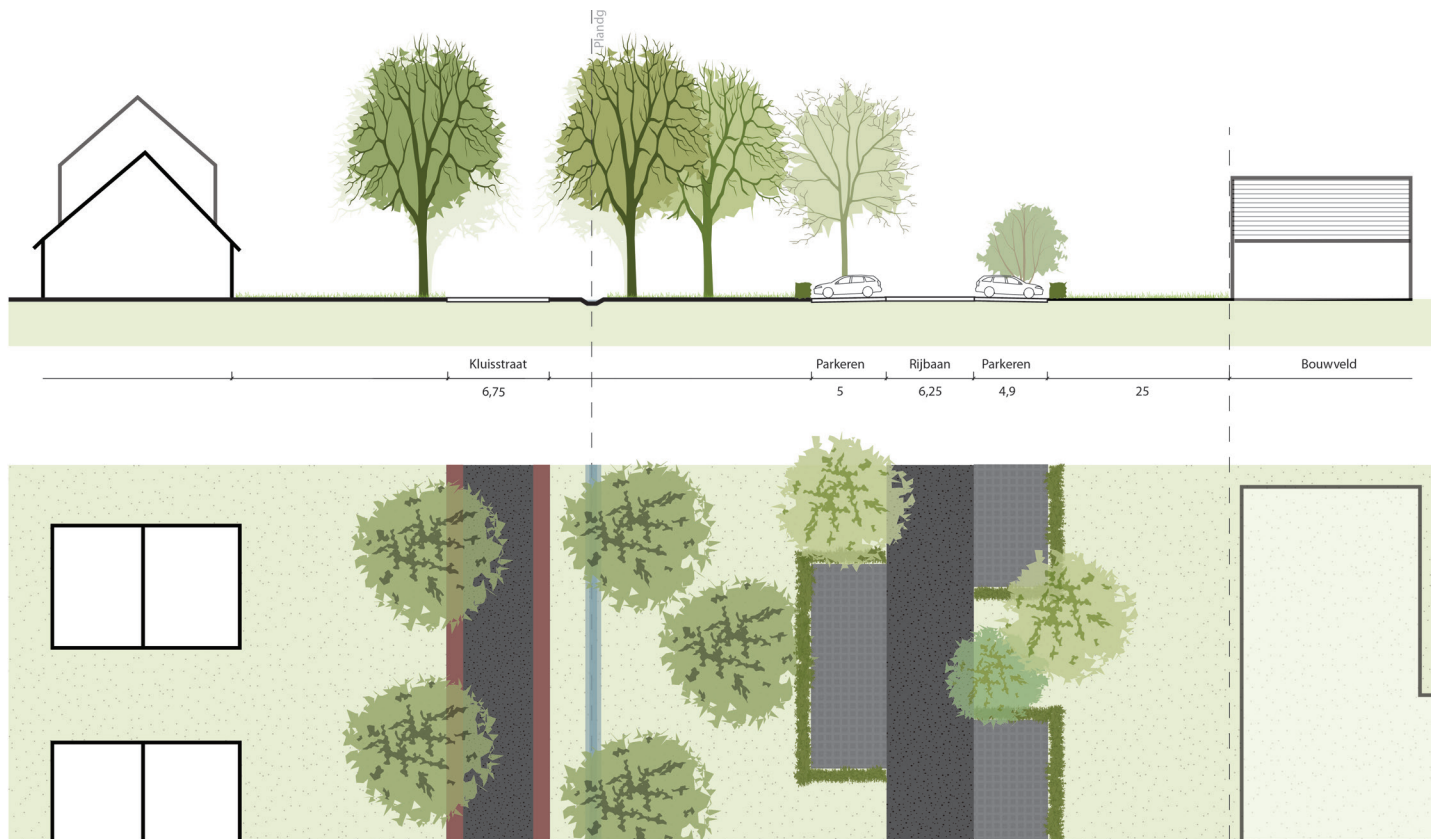
2. Nieuwe Laan

- Gescheiden rijbaan en voetpad
- Structuur herstellen door historische laan door te trekken
- Statige laan
- Gras met bollen



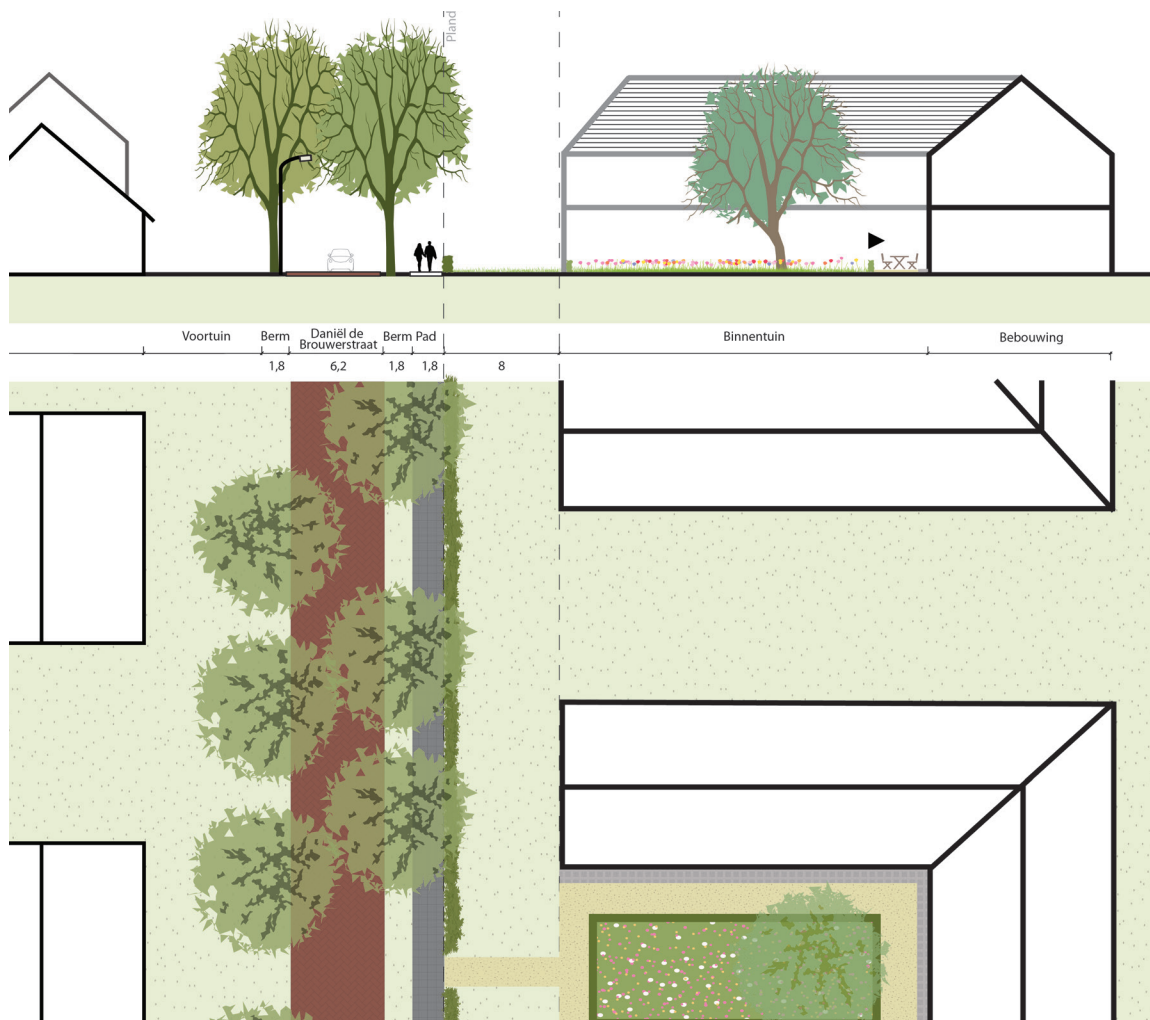
3. Doorsteken

- Onderdeel van bouwveld
- Langzaamverkeersroute
- Ruimte voor verblijf en ontmoeten
- Bomen gestrooid over bouwveld
- Bij-, vlinder- en vogellokkende beplanting

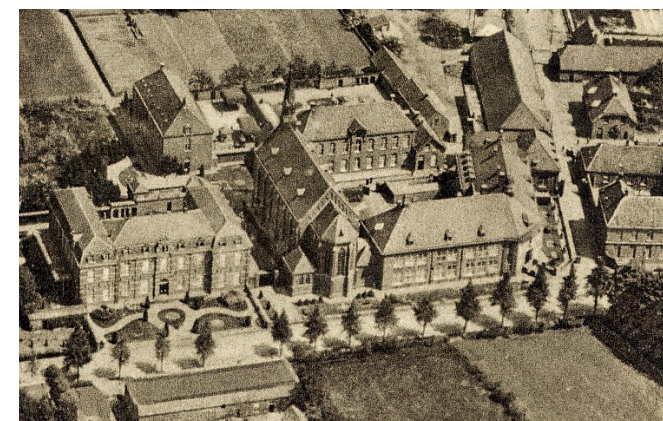


4. Kluisstraat

- Afstand behouden tussen bestaande woningen Kluisstraat en nieuwbouw op terrein Huize Padua
- Alzijdige bebouwing: Geen achterkantsituatie aan Kluisstraat
- Bestaande laan handhaven
- Bestaande parkeerhoven handhaven en uitbreiden afhankelijk van behoefte aanliggend programma
- Auto-ontsluiting



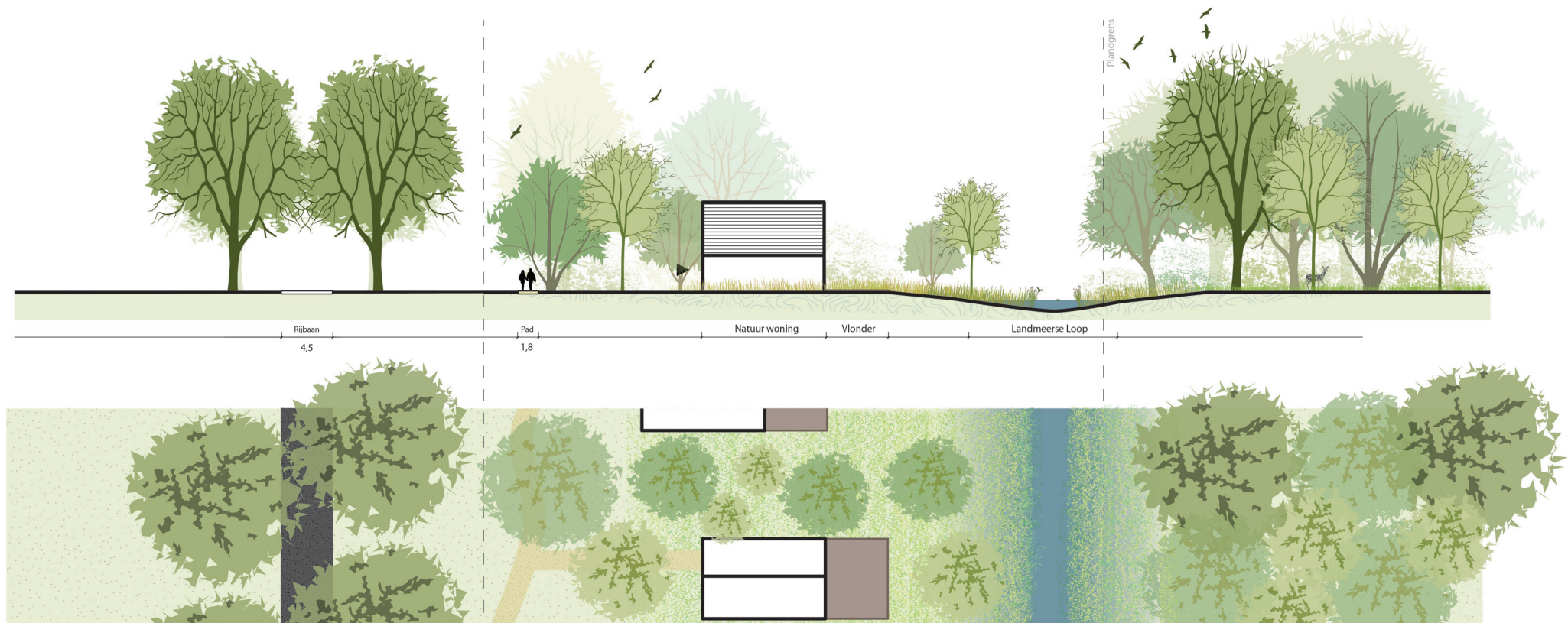
De Kluis



Historische situatie: Gebouwen met tuinen langs het lint

5. Dorpslint

- Dorps inrichting straatprofiel in overleg met Gemeente Boekel (gebakken klinkers)
- Historische structuur herstellen met statige volumes en tuinen gericht op de straat



6. Natuurzone

- Natuurontwikkeling verhoogt ecologische waarde
- Ruimte voor waterberging/infiltratie
- Beplanting passend bij natte natuur
- Recreatieve route langs Landmeerse Loop
- Bebouwing is ondergeschikt aan natuurontwikkeling

6.1. Beschrijving van de kwaliteiten van natuur en landschap

Landschappelijke waarden

De ruimtelijke structuur van Huize Padua is van oudsher bepaald door de Daniël de Brouwerstraat en de daarvan afgeleide laanstructuren waarlangs de ontginning van het achterland plaatsvond. Door de planmatige opzet van bosgebieden, open ruimtes, lanen en de centrale posities van de oude hoofdgebouwen heeft Huize Padua in de basis de karakteristieken van een landgoed. Door de grote transformatie van het terrein in de jaren '70 ging dit karakter in het noordelijke deel van Huize Padua (tussen de parkzone en de Kluisstraat) grotendeels verloren.

Naast de gebouwen en cultuurhistorische elementen zijn voor het landgoedkarakter de volgende landschappelijke elementen beeldbepalend:

- De kenmerkende afwisseling van open en gesloten ruimtes. Vista's over het terrein en naar het omringende landschap versterken de verbinding met de omgeving;
- De gesloten bosranden van de NNB-percelen. De natuurwaarde hiervan is matig, omdat loofhoutsoorten beperkt voorkomen. Ter plaatse van het 'Sterrenbos' geven de stervormige paden en de vijver het bos een heldere structuur;
- Op Huize Padua wordt de ontsluitingsstructuur langs de Oude Laan begeleid met laanbeplanting van monumentale bomen bestaande uit Hollandse lindes en zomereiken;
- In het midden van het terrein ligt een fraai open parkgebied, met daarin een dierenweide, wandelpaden en een groot aantal waardevolle/monumentale bomen (met name zilversdoorns);

- Op een aantal andere plaatsen op het landgoed staan waardevolle/monumentale en beschermde solitaire bomen;
- De overige laanboom-structuren, zoals de platanen langs de ontsluitingsroute vanaf de Kluisstraat langs het hoofdgebouw. Van de Nieuwe Laan is alleen in het oostelijke deel van het plangebied het restant met Amerikaanse eiken nog aanwezig. Het overige deel ging verloren bij de transformatie van het terrein in de jaren '70;
- De half-open kamers langs de lanen aan weerszijden van de gebouwen die op de lanen en het park georiënteerd zijn;
- De markante grens van het landgoed aan de zuidzijde van het plangebied, vanwege onder andere de Landmeerse Loop.

Naast deze beeldbepalende landschappelijke structuren en elementen zijn er onderdelen die geen bijzondere waarde hebben voor het landgoed. Het gaat hierbij om heesters, sierbeplanting, boomgroepen en solitaire bomen die niet als monumentaal of waardevol aangeduid worden. Ook het bosje op de hoek van Kluisstraat/ Daniël de Brouwerstraat heeft geen bijzondere kwaliteit. Hoewel deze elementen niet van beeldbepalende waarde zijn voor het landgoed wordt er in alle gevallen zorgvuldig omgegaan met bestaand groen. Het uitgangspunt is hierbij dat we zo veel mogelijk bomen behouden en waar nodig compenseren. Bij de herontwikkeling kijken we steeds naar de waarde van volwassen groen in relatie tot de toekomstwaarde voor het landgoed.

Geomorfologische waarden

Het plangebied behoort tot de Peelhorst, een gebied dat door tektonische activiteit een relatief hoge ligging kreeg. Ten westen van het plangebied ligt een zuidoost-noordwest georiënteerde breuk, de Peelrandbreuk, die de grens vormt met het tektonische dalingsgebied van de Roerdalslenk, ook wel Centrale Slenk genoemd.

In dit gebied werden in het Pliocene, Vroeg- en Midden-Pleistoceen door de Rijn en Maas sedimenten afgezet. Tijdens het Holsteinien schuurde de Maas in deze afzettingen een dal uit dat van zuid naar noord in diepte afneemt en in breedte toeneemt. In het Holsteinien en Saalien vulde de Maas dit dal gedeeltelijk weer op met grindhoudend grof zand (Formatie van Beegden), dat op de Peelhorst dicht onder het oppervlak voorkomt. Aan het eind van het Cromerien verlegde de Maas onder invloed van tektonische bewegingen haar loop en kwam een eind aan deze afzettingen.

Tijdens de ijstijden (glacialen) van het Midden- en Laat-Pleistoceen (Elsterien, Saalien en Weichselien) vonden afzettingen van meer lokale oorsprong plaats (Formatie van Boxtel). Deze afzettingen kunnen globaal worden onderverdeeld in Brabants leem (afgezet in dooimeertjes), fluvioperiglaciale afzettingen (smeltwaterafzettingen) en eolische afzettingen (dekzand). Vooral aan het begin en eind van de glacialen, en dan voornamelijk in de zomermaanden, kwam veel smeltwater vrij. Dit water werd samen met sedimenten van de Peelhorst afgevoerd door een systeem van verwilderde geulen en beken naar de lager gelegen Centrale Slenk. Ook in het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich een dergelijke geul, die een min of meer oost-west gerichte oriëntatie heeft en waarin zich tegenwoordig nog een waterloop bevindt (de Landmeersche Loop). Door de sterke erosie hebben de afzettingen uit het Midden- en Laat-Pleistoceen een geringe dikte (minder dan 2 meter) en vormt de Peelhorst over het algemeen een vrij vlak gebied. Slechts plaatselijk, waaronder op ongeveer 800 meter ten oosten van het plangebied, komen

dekzandruggen voor. In het Holoceen werd het klimaat een stuk milder. Door de toenemende vegetatie kwam er een eind aan de natuurlijke zandverstuivingen en raakten de dekzandruggen gefixeerd. Door het toedoen van de mens, door kappen, branden en ontginningen, konden plaatselijk opnieuw verstuivingen optreden. Zo bevindt zich op ongeveer 350 meter ten zuidwesten van het plangebied een noordwest-zuidoost georiënteerde strook met landduinen. Ook de bodemvorming, die door het mildere klimaat in het Holoceen op grote schaal plaatsvond, is grotendeels antropogeen beïnvloed door bijvoorbeeld verploeging en bemesting. Zo worden de oudere ontginningen in een strook langs de Broeder Hogardstraat – Daniël de Brouwerstraat gekenmerkt door een matig dik cultuurdek, terwijl de bouwvoor in de jongere ontginningen in de rest van het plangebied niet dikker zal zijn dan 30 centimeter. Daarnaast kan de oorspronkelijke bodemopbouw en het reliëf door ontgrondingen en egalisaties zijn beïnvloed. Ook grote delen van het plangebied zijn in het verleden voor de zandwinning afgegraven. Als gevolg van het nattere en warmere klimaat in het Holoceen kon het veen vanuit de lagere delen van het landschap zich over grote delen van het landschap uitbreiden en (vanaf het Atlanticum) hoogveenkussens vormen. Door drainage en turfwinning zijn grote delen van het hoogveen verdwenen.

Archeologische waarden

Op het terrein is een archeologische verwachtingswaarde aanwezig omdat er mogelijk prehistorische vuursteenplaatsen van jager-verzamelaars en nederzettingen van landbouwers voorkomen. Het grootste deel van het landgoed heeft de verwachtingswaarde 5 (middelhoog). Een deel van het terrein aan de Daniël de Brouwerstraat (historische kern) heeft de verwachtingswaarde 3 (hoog). De huidige akker achter de boerderij heeft geen verwachtingswaarde. Voor het nog op te stellen Programma van Eisen gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de nota archeologie van de gemeente Boekel.

Ecologische waarden

Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is 'Deurnesche Peel & Mariapeel'. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 12 kilometer van het plangebied. Door de afstand tussen het plangebied en deze beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten door geluidsverstoring, visuele verstoring of verdroging als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Gezien de afstand en de aard en duur van de werkzaamheden worden negatieve effecten van stikstofuitstoot en -depositie op daarvoor gevoelige habitattypen en de leefgebieden van soorten met instandhoudingsdoelstellingen als nihil ingeschat.

Delen van het landgoed maken onderdeel uit van het NNB (Natuur Netwerk Brabant) (zie pagina 23). Aangezien de ingrepen in de directe omgeving van het NNB plaatsvinden zijn effecten op het NNB niet bij voorbaat uitgesloten. Als de plannen concreter worden toetsen we of er negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van verlichting of ten aanzien van bouwwerkzaamheden.

Buiten de kern van het Huize Padua terrein (gebouwen, verharding, en openbaar groen- soortenarm intensief beheerd grasland (gazon) met halfverharding voetpaden, plantvakken met beukenhagen, aangeplante siervegetatie en enkele opgaande heesters) bestaat het terrein van Huize Padua voornamelijk uit bebossing en uit intensief beheerde landbouwgronden.

De belangrijkste te verwachten natuurwaarden van het Landgoed Huize Padua zijn de:

- aanwezigheid vleermuizen;
- aanwezigheid huismus;
- mogelijke aanwezigheid steenmarters.

Hiernaar vindt in het vervolg bij onder andere de sloopaanvraag van gebouwen nader onderzoek plaats. De natuurwaarden van Huize Padua zijn beschreven in de Ecologische Quickscan (Eco-assist januari 2021).

6.2. Principes voor de ontwikkeling van bos

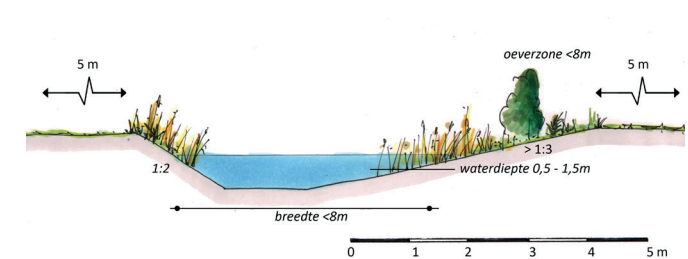
In de bestaande bosgebieden wordt een kwaliteitslag doorgevoerd. In aanvulling op de bestaande bosgebieden worden ecologische verbindingzones (bossingels en struweelranden) toegevoegd. Hiermee worden de bosgebieden aan elkaar gekoppeld, terwijl er tegelijkertijd aandacht blijft voor zichtlijnen en de afwisseling van open en gesloten gebieden.

6.3. Principes voor de ontwikkeling van natuur

Bij het ontwikkelen van Levendig Landgoed Huize Padua ligt het accent op het herschikken van de gebouwenstructuur in het (vanaf de Daniël de Brouwerstraat gezien) voorste deel van het plangebied, inclusief aanvullende (woning)bouw en WLZ-voorzieningen. Stedenbouw en landschap worden zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodat het landgoed-karakter wordt versterkt. Rondom de kern van het landgoed komen kleinschaliger wooneenheden los in de natuur te liggen. Hiermee krijgt de relatie tussen Huize Padua en het landschap verder vorm. De bestaande agrarische percelen worden heringericht. Met singels en struwelen wordt een kleinschaliger kampenlandschap nagestreefd, dat qua belevingswaarde en ecologie waardevoller is dan de monotomie van mais, akkers of grasland. Bij de inrichting blijft ruimte voor (kleinschaliger) landbouw, recreatie, wandel- en fietspaden. De strook langs de Landmeerse Loop wordt ingericht als natuurzone. Door herprofilering van de oevers met een flauw talud ontstaat ruimte voor nieuwe flora en fauna. Tot slot is er aandacht voor het ontwikkelen van een 'healing environment' voor de cliënten van GGZ Oost Brabant.



Ruimte voor natuurontwikkeling



Principe natuurvriendelijke oevers (waterschap Aa en Maas)

7 | BORGING VAN KWALITEIT

7.1. Kwaliteitsbewaking tijdens het ontwikkelingsproces

Het is belangrijk de gewenste kwaliteit, zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan, tijdens het ontwikkelproces te borgen. Wanneer we het hebben over kwaliteit in dit kader hebben we het over verschillende (schaal)niveaus. Enerzijds de gebieds- en landschapsontwikkeling, anderzijds het schaalniveau van de opstalontwikkelingen. Voor de gebieds- en landschapsontwikkeling doorlopen we diverse fasen; het stedenbouwkundig plan / het landschapsinrichtingsplan, het Voorlopig Ontwerp Inrichtings Plan (VO-IP), het Definitief Ontwerp Inrichtings Plan (DO-IP) en de bestekken en tekeningen voor de realisatie. Bij deze tussenstappen blijft de gemeente betrokken om zo de kwaliteit en de procedure te bewaken. Voor de opstalontwikkelingen die passen binnen het huidige omgevingsplan worden t.z.t. omgevingsvergunningen aangevraagd waarna toetsing door de gemeente volgt. Voor de (Rijks)monumenten wordt tijdig het overleg met de gemeente, de monumentencommissie, de Rijksdienst en de Provincie aangegaan. Voor de opstalontwikkelingen die niet passen binnen het huidige omgevingsplan onderzoeken we samen met de gemeente de geëigende procedure.

Welstandsbeleid in relatie tot beeldkwaliteitsplan

De gemeente Boekel is welstandsvrij. De gemeente Gemert-Bakel heeft een welstandsbeleid met welstandsvrije Zones en Beeldkwaliteitsplannen. In combinatie met de ambities van GGZ Oost Brabant met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het Levendig Landgoed heeft het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de verdere ontwikkelingen een belangrijke rol.

Supervisor

GGZ Oost Brabant stelt een supervisor aan die de ruimtelijke kwaliteit van het planproces voor Huize Padua bewaakt. De supervisor:

- speelt een rol in het selectieproces en in het stadium van concrete planvorming;
- levert een belangrijke bijdrage aan de architectenselectie, c.q. adviseert over de ruimtelijke kwaliteiten en het niveau van de gepresenteerde plannen in het selectieproces;
- toetst aan het beeldkwaliteitsplan. Enerzijds volgt hij het beeldkwaliteitsplan streng, anderzijds speelt hij creatief in op voorstellen die een optimalisatie van die kwaliteit zouden kunnen inhouden;
- toetst aan regels en beelden. En koppelt daarnaast (interactief) het wezen van de voorgestane ontwikkeling aan de ontwikkelde beelden;
- richt zich vooral op de hoofdlijnen van het plan; ook kan hij aanwijzingen geven voor de detaillering;
- geeft zijn fiat aan plannen. Pas daarna kan een plan een volgende fase ingaan, waaronder een toets door de gemeentelijke diensten;
- kan zich laten ondersteunen door een klein kwaliteitsteam, dat afhankelijk van de stadia van het project kan bestaan uit bijvoorbeeld een landschapsarchitect en een gemeentelijke medewerker openbare ruimte;
- legt regelmatig verantwoording af aan de gemeentelijke bestuurlijk portefeuillehouder en het bestuur van GGZ Oost Brabant;

- neemt regelmatig deel aan beleids- en coördinatie overleggen.

7.2. Borging van kwaliteit op langere termijn

Het is belangrijk om niet alleen voor dit moment een mooi plan te ontwerpen, maar om vooral voor de lange termijn een duurzame kwaliteit te ontwikkelen. Dat kan op een aantal manieren gebeuren.

Ontwerpkwaliteit

Er wordt een plan ontwikkeld met een hoge ontwerpkwaliteit waarvan verwacht mag worden dat deze op lange termijn zijn waarde behoudt. Dit impliceert een vanzelfsprekend plan, geen ingewikkeldheden, veel overzicht en ruimte.

Ruimte voor de toekomst

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

Afbakening NNB

De NNB wordt in het Omgevingsplan afgebakend. De ambities voor het Levendig Landgoed Huize Padua impliceren een nauw om het landgoed aaneensluitend gebied waar geen stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Planologisch regime

Binnen het geldende omgevingsplan kan het grootste deel van de verdere uitwerking plaatsvinden. Voor uitwerkingen die niet passen binnen het geldende Omgevingsplan onderzoeken we met de gemeente hoe de plannen uitgewerkt kunnen worden en welke procedures daarvoor nodig zijn.

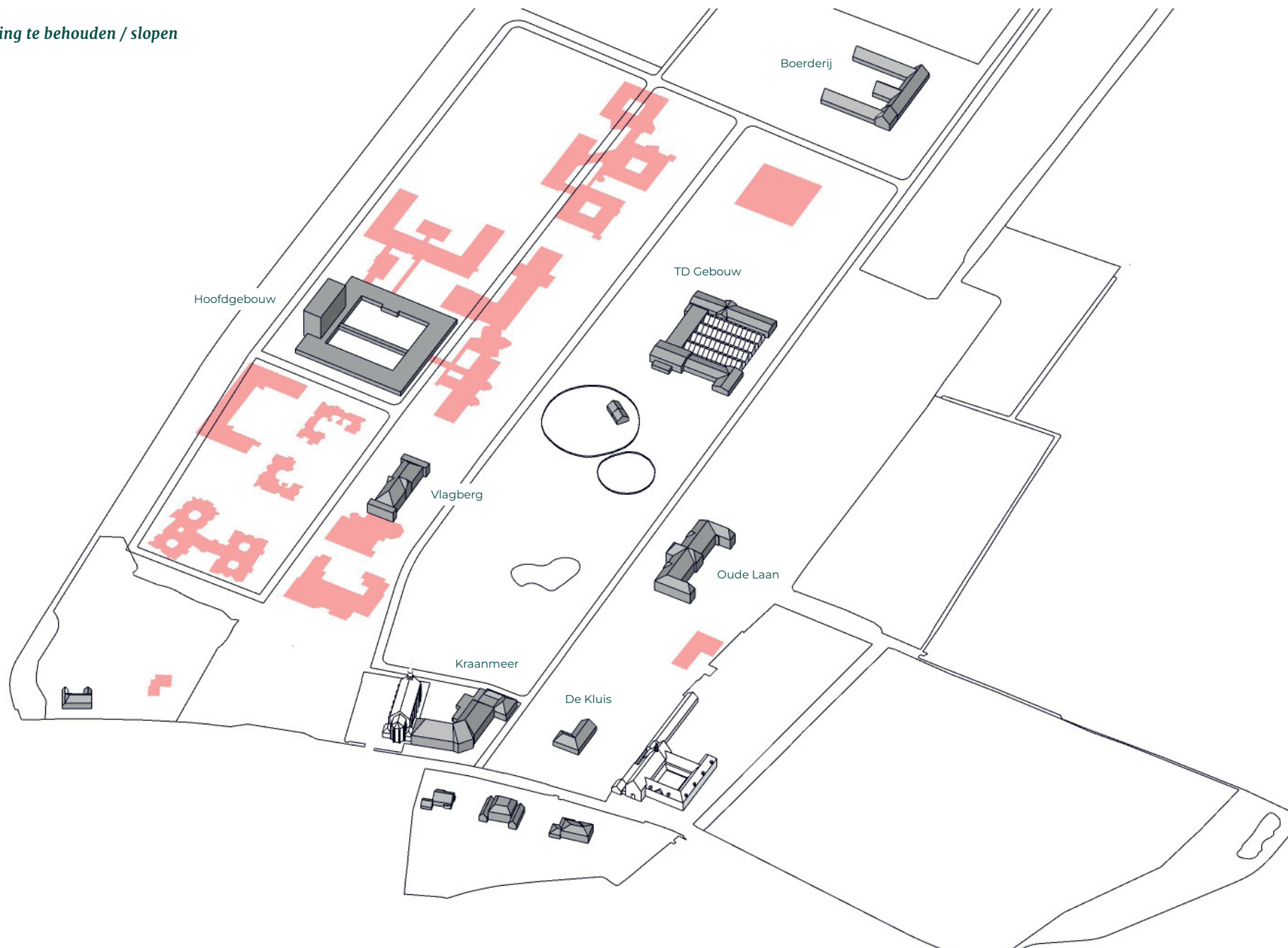
Beheer

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

Privaatrechtelijke borging

In het verlengde van het beeldkwaliteitsplan moeten als onderdeel van eventuele grond- / of gebouwenverkoop afspraken worden gemaakt. Dit betreft afspraken die ervoor zorgen dat eigenaren de ruimtelijke kwaliteit van hun woning/gebouw in relatie tot de omgeving op peil houden. Dit gaat onder andere over: architectuur, materiaal, et cetera van bestaande, uit te bouwen en nieuwe gebouwen. Inrichting van erven en met name erfafscheidingen.

8.1. Bebouwing te behouden / slopen



8.2. Massastudie (Indicatief)



8.3.a Fasering: Fase 1 (Indicatie en met name gericht op de zorgwoningen)



8.3.b Fasering: Fase 2 (Indicatief en met name gericht op de zorgwoningen)



