



# Providentia

perspectieven voor een nieuwe toekomst

5 april 2006

Stichting Kempenhaeghe

woCom

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV



|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div>Providentia</div> <div>perspectieven voor een nieuwe toekomst</div> </div> <div>Inhoud:</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.                                                                                                       | <div> <div>Het vraagstukstuk Providentia</div> <div> <div>1.1. Leefbaarheid onder druk</div> <div>1.2. Functieverlies en beheersproblemen</div> <div>1.3. Keuze</div> <div>1.4. Aanpak en organisatie van de verkenning</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.                                                                                                       | <div> <div>Relevante en maatschappelijke context</div> <div> <div>2.1. Algemeen / maatschappij in beweging</div> <div>2.2. Ontwikkelingen in de zorg</div> <div>2.3. Demografische ontwikkeling en woonwensen</div> <div>2.4. Nieuwe planologische inspiratie en veranderende kijk op wonen</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.                                                                                                       | <div> <div>Visie</div> <div> <div>3.1. Doelstelling</div> <div>3.2. Voortbouwen op huidige kwaliteit</div> <div>3.3. Ruimte voor nieuwe bewoners en nieuw gebruik</div> <div>3.4. Meerwaarde, synergie, engagement, duurzaamheid</div> <div>3.5. Ruimtelijke kwaliteitsslag</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.                                                                                                       | <div> <div>Beschrijving van de leefgemeenschap Providentia</div> <div> <div>4.1. Huidige bewoners</div> <div>4.2. Nieuwe bewoners, doelgroepen en leefstijlen</div> <div>4.3. Identiteit en woonstijl</div> <div>4.4. Open gemeenschap</div> <div>4.5. Voorzieningen</div> <div>4.6. Relatie met Sterksel</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.                                                                                                       | <div> <div>Ruimtelijk concept</div> <div> <div>5.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse</div> <div>5.2. Huidig planologisch regime</div> <div>5.3. Ruimtelijke schets</div> <div>5.4. Geen statisch plan maar ontwikkelingsperspectief</div> <div>5.5. Beeldimpresies</div> <div>5.6. Ruimtelijke motiveringen</div> <div>5.6.1. Planologisch beleid van gemeente en provincie</div> <div>5.6.2. Programmatische onderbouwing</div> <div>5.6.3. Natuur en landschap</div> <div>5.6.4. Archeologie</div> <div>5.6.5. Cultuurhistorie</div> <div>5.6.6. Water</div> <div>5.6.7. Recreatie</div> <div>5.6.8. Verkeer</div> <div>5.6.9. Milieu (bodemkwaliteit, milieuzones van agrarische bedrijven, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, overig)</div> </div> </div> |

6.
- Samenwerking van partijen

5.7. Samenwerking Kempenhaeghe / woCom

5.8. Economische uitvoerbaarheid

5.9. Planning en procedures

5.10. Organisatie van de toekomst

Bijlagen

1.

Samenstelling stuurgroep en projectgroep
2.

Deelnemers workshop 26 oktober 2005
3.

Literatuurlijst
4.

Adviseurs

Wat is Providentia

Providentia te Sterksel is onderdeel van Kempenhaeghe te Heeze, een gespecialiseerd centrum voor epilepsie en slaap - waakstoornissen.

Kempenhaeghe bestaat uit een ziekenhuisgedeelte en een gedeelte voor 24-uurs AWBZ - zorg aan verstandelijk of dubbel gehandicapte epilepsiepatiënten. Een groot deel van die AWBZ - zorg vindt plaats op het 75 hectare grote terrein Providentia in Sterksel, op circa 3 kilometer van de hoofdvestiging in Heeze.

Providentia is in de jaren 20 van de vorige eeuw gebouwd door de Broeders van de Heilige Joseph en in 1927 geopend als instituut voor opvang en verzorging van mannen met epilepsie. Na de ingebruikname van Kempenhaeghe in 1963 werden beide instellingen samengevoegd tot één geïntegreerde organisatie.

De functie van Providentia binnen dat geheel verschoof naar het bieden van huisvesting, behandeling, begeleiding en verzorging van volwassen mannen en vrouwen met epilepsie en een verstandelijke of dubbele handicap. Deze functie vervult Providentia tot op de dag van vandaag. Anno 2006 wonen op Providentia ca 200 mensen.

## 1. Het vraagstuk Providentia

### 1.1. Leefbaarheid onder druk

Ooit woonden op het terrein van Providentia meer dan 400 mensen (broeders en opgenomen bewoners). De broeders hebben zich geleidelijk uit de zorg teruggetrokken en hebben het klooster in 1991 verlaten.

Overeenkomstig de landelijke ontwikkelingen in de gehandicaptenzorg zijn de afgelopen 10 jaren vele bewoners van Providentia verhuisd naar kleinschalige woonvormen in de dorpen in de omgeving (Maarheeze, Someren, Heeze, Leende). Het ging daarbij om de meest zelfredzame bewoners.

Voor nieuwe opnamen op Providentia komen - overeenkomstig het algemeen landelijk beleid - alleen nog zwaar gehandicapte, nauwelijks zelfredzame mensen in aanmerking.

Ook de ingezette trend het wonen te scheiden van de zorg heeft geleid tot nieuwe woonzorgvormen.

Door deze combinatie van factoren is het aantal mensen dat nog op Providentia woonachtig is, gezakt naar circa 200 en de verwachting is een verdere daling naar een eindniveau van circa 150. Het zal daarbij - uitzonderingen daar gelaten - gaan om zeer hulpbehoevende mensen, voor wie wonen in een woning in een van de dorpen geen optie is. Zij zijn gebaat bij de beschermende leefomgeving en de faciliteiten die Kempinhaeghe op (kleine afstand van) Providentia te bieden heeft.

Overigens mag daarbij niet worden uitgesloten dat in een nieuwe opzet van Providentia ook lichtere cliëntengroepen behoefte hebben aan meer in- respectievelijk aanleun- achtige woonvormen.

De reductie van het aantal bewoners en het vertrek van de meest zelfstandige mensen, die op Providentia konden zorgen voor wat 'leven in de brouwerij' heeft de leefbaarheid aangetast. De patiënten die er nu en straks nog wonen zijn door hun hulpbehoevendheid niet of nauwelijks in staat zelf hun leefomgeving van impulsen voor levendigheid en leefbaarheid te voorzien.

De teloorgang van de leefbaarheid is een ernstig probleem waarvoor gericht beleid van de kant van Kempinhaeghe nodig is.

### 1.2. Functieverlies en beheersproblemen

Het oude **klooster** is naar de huidige inzichten niet meer bruikbaar voor de huisvesting van de gehandicapte bewoners van Providentia. Reeds vele tientallen jaren geleden zijn de laatste woongroepen uit deze accommodatie verhuisd naar (toen) nieuwe accommodaties elders op het terrein. Sinds die tijd zijn in het klooster alleen nog wat centrale diensten gehuisvest. De rest van deze accommodatie wordt (tijdelijk) verhuurd aan een instelling voor kinderopvang en aan een onderwijsinstelling. Er staan meerdere ruimten leeg. Omdat de functionele toekomst van het complex onduidelijk is, blijft het technisch onderhoud ervan beperkt.

Dit functieverlies en de daarmee samenhangende beheerproblematiek leidt tot een degeneratie van het gebouw. Aangezien het klooster een gebouw is met belangwekkende bouwhistorische c.q. cultuurhistorische waarden, dat op de gemeentelijke monumentenlijst voorkomt, is een bezinning op het voortbestaan dringend gewenst.

De **paviljoens** voor de huisvesting van bewoners dateren van de zeventiger jaren. Op één paviljoen na zijn al deze gebouwen inmiddels ingrijpend gerenoveerd. De toestemming voor de renovatie van het laatste paviljoen is door de zorgverzekeraars aangehouden in afwachting van duidelijkheid over de toekomst van Providentia.

Hoewel de gerenoveerde woonaccommodaties er verzorgd en in het algemeen ruim uitzien, zijn zij nog steeds gebaseerd op een concept van wonen en begeleiden van verstandelijk gehandicapten van een kleine 30 jaar geleden. De huidige accommodaties spelen volstrekt onvoldoende in op vandaag de dag essentiële waarden als individualiteit en privacy.

Een (stapsgewijze) vervanging van de totale woonaccommodatie van Providentia naar een meer gedifferentieerd geheel, passend bij de gedifferentieerde wensen van vandaag en morgen, is dringend nodig.

Het functieverlies en de onzekere toekomst heeft ook invloed op het **beheer van het terrein**. Dit terrein van 75 hectare wordt gedeeltelijk gebruikt door Providentia en bestaat verder uit bos en akkers.

Het onderhoud van het “gebruikte” terrein gebeurde in het verleden door de eigen tuindienst van Kempinhaeghe / Providentia met inschakeling van een aantal bewoners. Door de signaleerde tendensen in de bewonerszorg, de bezuinigingen in de gezondheidszorg en de toenemende vraag om personeel voor de directe zorg is de eigen tuindienst tot een minimum gereduceerd.

Met kunst en vliegwerk wordt het direct gebruikte deel van het terrein onderhouden. Het structurele, lange termijn onderhoud schiet daarbij ernstig tekort. De natuurlijke en landschappelijke waarden van het terrein staan onder druk. Aan het onderhoud van de bossen wordt al sinds vele jaren niets meer gedaan. Binnen de totale financiële mogelijkheden van Kempinhaeghe kan hieraan ook geen prioriteit worden toegekend. De bossen zien er slecht uit; totale verfoederling ligt op de loer. De akkers - ooit in gebruik bij de broeders - worden verhuurd aan agrariërs in de omgeving.

Van natuur- en landschapsbeheer is momenteel dan ook geen sprake meer. De beheeractiviteiten zijn niet gericht, voor een belangrijk deel autonoom, zonder enige regie op samenhang, laat staan dat er een onderliggende visie zou zijn.

### 1.3. Keuze

Kempinhaeghe staat voor een radicale keuze met grote implicaties voor de bewonerszorg: vertrekken van Providentia of Providentia voorzien van nieuwe impulsen!

In de afweging blijven of vertrekken spelen diverse vraagstukken:

- Waarheen:** De kleinschalige woonvormen in de dorpen zijn voor deze groep geen goede optie en een nieuwe clustering op een andere locatie zal in principe tot dezelfde leefbaarheidproblemen leiden. Zo'n locatie is niet beschikbaar op een acceptabele afstand van de hoofdlocatie Kempinhaeghe.
- Kosten:** Verplaatsen van de voorzieningen van Providentia naar een andere locatie zal hoge investeringskosten met zich meebrengen: grond, infrastructuur, woonaccommodaties, andere voorzieningen. Waar in het voorgaande aangegeven is dat de woonaccommodaties van Providentia aan vervanging toe zijn, geldt dit niet voor de andere voorzieningen (dagopvang, therapieruimten, recreatieve ruimten, behandelaccommodatie en beheersruimten). De grondprijs voor een alternatieve, geschikte locatie zal veel hoger zijn dan een eventuele opbrengst van de grond bij verkoop van het terrein Providentia, dat buiten de bebouwde kom ligt. Een nieuwe locatie vraagt nieuwe infrastructuur; Providentia heeft die, ook al zal bij een nieuw plan voor het gebruik van het terrein aanpassing van die infrastructuur nodig zijn.
- Leefbaarheid in de tussenliggende periode:** Het behoeft geen betoog dat met de keuze voor vertrek het leefbaarheidsvraagstuk tot aan het vertrek niet is opgelost. Sterker nog, er zal een klimaat van 'aflopende zaak' ontstaan, waarin het steeds moeilijker zal worden om de kwaliteit van de leefomgeving enigszins op niveau te houden. Aangezien er geen enkel concreet perspectief op een kwalitatief adequate locatie is, moeten we ervan uit gaan dat die periode tot aan een eventuele totale verhuizing lang zal zijn.
- Wat vervolgens met Providentia:** Vertrek van de huidige bewoners van Providentia lost het probleem van het beheer van het totale gebied niet op. Er ontstaat een onzekere situatie met betrekking tot de toekomst. Niet ondenkbaar is dat het gebied zal worden gekocht door een partij, die aan het landschapsbeheer en aan het culturele erfgoed van het kloostercomplex geen hoge waarde toedicht.

Tegen deze totale achtergrond heeft Kempinhaeghe ervoor gekozen om zijn huidige functie op Providentia voort te zetten, Providentia van nieuwe impulsen te voorzien, het signaleerde leefbaarheidprobleem aan te pakken en aan het monumentale klooster en het bijbehorende “landgoed” een duurzame toekomst te geven.



#### 1.4. Aanpak en organisatie van de verkenning

Kempenhaeghe heeft een haalbaarheidsonderzoek verricht in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie woCom. Op de volgende wijze is samengewerkt met overheden en is deskundigheid bij het plan betrokken:

- Er is intensief overlegd met gemeente en provincie. In een projectorganisatie (stuur- en projectgroep) hebben partijen nauw samengewerkt. Kempenhaeghe heeft daarbij veel ondersteuning ervaren.
- Het onderzoek naar de maatschappelijke wenselijkheid en haalbaarheid van het project is onderzocht in een breed opgezette workshop, gehouden op 26 oktober 2005, met een grote en diverse groep van deskundigen (zie bijlage)
- Kempenhaeghe is in zijn haalbaarheidsonderzoek ondersteund door Stedebouwkundig bureau Welmers uit Gorinchem, die tezamen met landshapsbureau Nieuwland uit Wageningen de analyse en ideevorming voor het gebied heeft uitgewerkt en tezamen met Koringa Adviseurs uit Alkmaar een analyse en beschrijving van de leefgemeenschap Providentia heeft opgesteld.

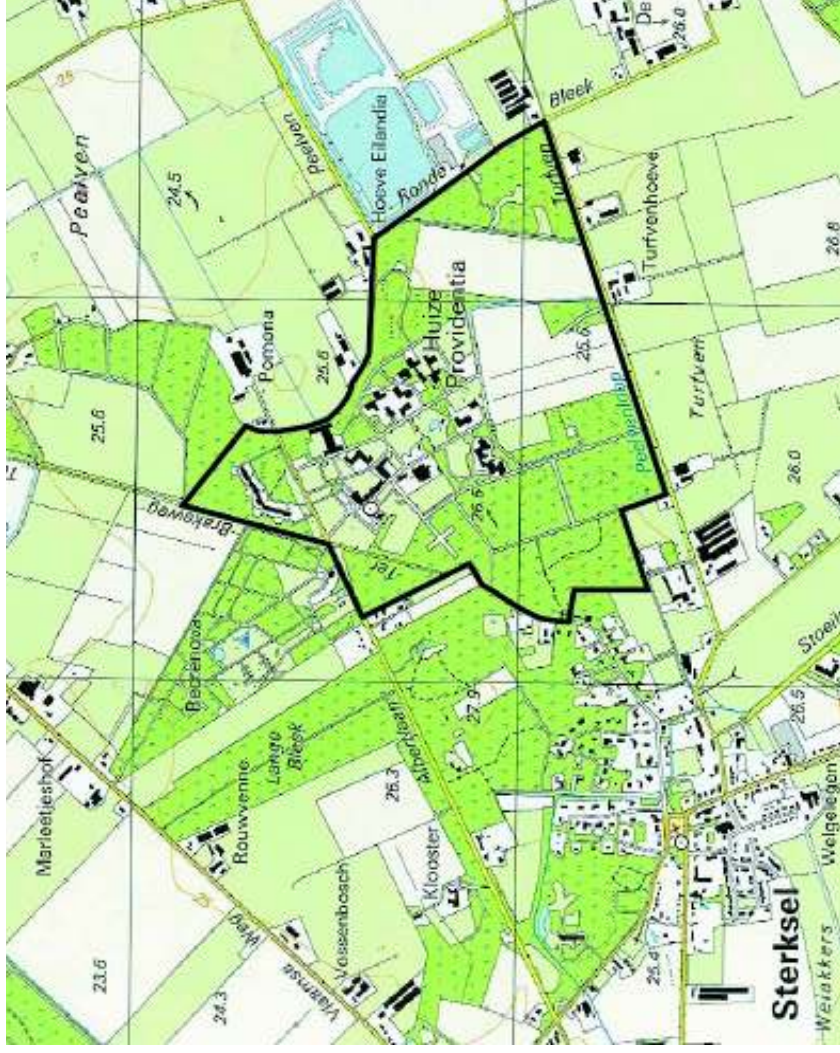
De voorliggende studie heeft het karakter van een quick scan. Op hoofdlijnen is terdege onderzocht en gewogen welke perspectieven er zijn, doch verfijning heeft nog niet plaats gevonden.

De hoofdlijnen van de voorliggende visie die zullen voor een principebeoordeling aan gemeente en provincie worden voorgelegd.

Daarna zal op diverse onderdelen een nader onderzoek en een meer concrete planvorming plaats vinden.



Providentia in de regio Eindhoven



het "landgoed" Providentia

## 2. Relevante maatschappelijke en ruimtelijke context

### 2.1. Algemeen / maatschappij in beweging

Een nieuwe toekomst voor Providentia staat niet op zichzelf, doch dient gepositioneerd te worden in een bredere context. De zoektocht naar die nieuwe toekomst is dan ook vooral begonnen met de vraag naar ontwikkelingen in de maatschappij en de behoeften die hieruit voortkomen.

Individualisering is een bepalend kenmerk van de afgelopen jaren en zal zich ongetwijfeld nog doorzetten. Tegelijkertijd zien we hier ook reacties en tegenbewegingen op. Zo zijn alleengaanden meer geneigd te anticiperen op de tijd dat beperkingen zullen optreden (ouderdom); zij gaan alvast zoeken naar een woonomgeving waar zij een sociaal netwerk kunnen opbouwen en waar in de toekomst hulp / zorg kan worden aangetrokken. Individualisering leidt ook tot een reactie waarin men juist bereid is zich in te zetten voor de medemens en bijvoorbeeld vrijwilligerswerk te gaan doen.

Individualisering, emancipatie, veranderende sociale structuren, aandacht voor waarden als gezondheid, leefkwaliteit, duurzaamheid en milieu hebben grote invloed op onze samenleving. Er is sprake van een toenemende behoefte aan ruimte en comfort. Economische ontwikkelingen lijken mensen meer kansen te bieden.

Naast het bovenstaande is met name de demografische ontwikkeling (forse toename ouderen) van groot belang voor een visie op Providentia.

### 2.2. Ontwikkelingen in de zorg

Een belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren is het streven naar zo volledig mogelijk burgerschap voor mensen met een beperking. Vanuit die optiek wordt alom geleit voor huisvesting van verstandelijk gehandicapten in normale wijken van dorpen en steden. In dat verband worden plaatsen en voorzieningen toegankelijk gemaakt voor mensen met beperkingen en er wordt steeds meer rekening gehouden met hun wensen en behoeften.

Deze opvatting heeft geleid tot een omslag in denken en doen van zorgverleners. Cliënten worden niet meer opgevangen door dingen van hen over te nemen, maar cliënten worden op hun persoonlijke mogelijkheden en behoefte ondersteund ("support"). Daarbij is van het grootste belang aan deze mensen optimale keuzemogelijkheden te bieden en de kwaliteit van zorg en wonen te vergroten. Alleen op die manier kan de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van deze mensen in alle omstandigheden en fasen van het leven zolang mogelijk en zoveel mogelijk gehandhaafd worden.

Het creëren van optimale keuzevrijheid impliceert dat er daadwerkelijk te kiezen valt. Immers, de plaats waar men woont moet niet bepalend zijn voor de zorg die men ontvangt. En ook de zorgindicatie bepaalt (tot op zekere hoogte) niet waar men moet gaan wonen. De individuele zorgvraag wordt meer en meer het richtinggevend uitgangspunt dat aanstuurt op individuele maatwerkoplossingen.

Tegelijkertijd is het irrealistisch te veronderstellen dat elke individuele woonvraag beantwoord zal kunnen worden door een antwoord op maat. Instellingen bouwen voor huidige én voor toekomstige bewoners, en moeten niet slechts met de individuele vraag rekening houden, maar ook met de vraag van de buurman of huisgenoot. Zij streven daarom een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van wonen en zorg na, waaruit de cliënt volop keuzemogelijkheden heeft en waarbinnen een passend antwoord gegeven kan worden op zijn vraag. De vraag van de bewoner / cliënt is bepalend.

### 2.3. Demografische ontwikkelingen en woonwensen

De toename van het aantal ouderen is inmiddels een bekend demografisch verschijnsel. In de komende tien jaar zal het aantal 55-plussers met bijna 30% groeien. Ook in de regio Zuidoost Brabant doet zich dit verschijnsel voor.

De woonwensen van 55-plussers geeft een zeer divers beeld, dat varieert met de leeftijd, opleidingsniveau / inkomens, huishoudsamenstelling, geslacht en gezondheidssituatie. Een deel heeft behoefte aan zorgvoorzieningen, die consequenties kan hebben voor de woonplaatskeuze en woonvorm. Een deel wil anticiperen op een mogelijk toekomstige zorgvraag en zoekt alvast een woning in een woonomgeving waar die vraag naar zorg vervuld zal kunnen worden. En een deel houdt zich niet bezig met de toekomstige woonsituatie.

Met de stijging van de leeftijd stijgt ook de kans dat men behoefte heeft aan zorgvoorzieningen.

Een belangrijk deel van de jongere ouderen, 75% van de groep 55-65 jaar, is actief, mobiel en niet beperkt in hun actieradius.

Uit onderzoek naar de woonwensen van ouderen blijkt dat ouderen vaak niet bereid zijn om over grote afstand te verhuizen. Als ze dit overwegen, is het meestal om terug te willen gaan naar de regio van herkomst of om in de buurt van hun kinderen te gaan wonen. Hoewel de leefgemeenschap op Providentia niet beperkt wordt tot mensen uit de regio en niet beperkt wordt tot zorgbehoevenden, geven de cijfers over de regio Zuidoost Brabant enige houvast voor toekomstige ontwikkelingen. Als we in de Nationale Analyse Zorg en Wonen met Zorg (2003) kijken naar de regio Zuidoost Brabant is het opvallend dat deze regio (ten opzichte van geheel Nederland) het grootste tekort heeft aan voorzieningen voor verzorgd wonen. Het tekort in 2003 bedroeg 3.500 woningen in deze regio. En de groei van deze behoefte in de periode 2003 - 2015 is in deze regio bijna het sterkst van het hele land. De behoefte in 2015 is nagenoeg het dubbele van de behoefte in 2003. Dit ondanks het grote aanbod aan zorgvoorzieningen dat reeds aanwezig is.

Er is een generatie jongere ouderen op komst, die een welvaartsniveau heeft meemaakt die zich reflecteert in hun gezondheidssituatie. Zij hebben een betere perspectief op gezonde pensioenjaren dan voorgaande generaties van ouderen. Deze groep heeft meer keuzemogelijkheden omdat hun pensioen beter geregeld is, en kiezen bewust voor een bepaalde type woning en woonomgeving. Zij zijn geneigd een uitgesproken woonmilieu te kiezen: of stedelijk of landelijk / dorps. De leefgemeenschap van Providentia zal inspelen op deze vraag naar landelijk / dorps wonen.

Een onderzoek van Mandemaker en Hagen naar de Woonbeleving van 50-plussers, geciteerd in een artikel van Kee Penninx, beschrijft zes verschillende groepen 50-plussers en hun woonvoorkeuren:

- De groep *ongebonden* (15%) is vitaal, op zichzelf gericht, maatschappelijk actief, reizen en genieten van het leven.
- De *dynamische individualisten* (13%) zijn de carrièremakers in ruste. Ze hebben zich enigszins teruggetrokken, en willen privacy en rust.
- De *onafhankelijken* (17%) bestaat veelal uit alleenstaande vrouwen, 70-plus, stedelijk georiënteerd en vak flatbewoners.
- De *samenlevers* (19%) zijn vooral groepsgeoriënteerden. Ze willen samen dingen doen met leeftijdgenoten en zoeken gezelligheid en geborgenheid. Vinden ze die niet binnen de huidige woonomgeving, dan hebben zij er belangstelling voor om met leeftijdgenoten te wonen. Daarbij is ook het zorgen voor elkaar een belangrijk aspect. Deze groep is groot: en zal 1,5 miljoen mensen omvatten in 2025.
- De *verankerden* (19%) willen vasthouden aan het sociale netwerk in de eigen woonomgeving en willen niet verhuizen.
- De *terugtrekkers* (16%) hebben hun leefwereld ingeperkt. Ze hebben minder behoefte aan sociale contacten en zijn weinig verhuis geneigd. Soms willen ze inwonen (of aanleunen) bij de eigen kinderen.



Uit deze opsomming blijkt dat een leefgemeenschap Providentia niet alle groepen zal aanspreken, maar met name mensen uit de groep “samenlevers” en een deel van de “ongebondenen” en “dynamische individualisten” zullen belangstelling hebben voor het wonen op dit terrein. De groep “samenlevers” kan hier onderling gezelligheid en geborgenheid vinden, maar ook hun sociale betrokkenheid uitoefenen in ontmoetingen met patiënten die ook deel uitmaken van de gemeenschap. Deze groepen zijn groot en, ook in Zuidoost Brabant, groeiend.

#### 2.4. Nieuwe planologische inspiratie en veranderende kijk op wonen

Ruimtelijk beleid is niet een vaststaand gegeven. In dit beleid zijn vele maatschappelijke factoren van invloed. De veranderende maatschappij, de toename van ouderen, de zorg voor zorg beïnvloeden het ruimtelijk beleid. Economische ontwikkelingen hebben invloed op het ruimtelijk beleid. Het denken over duurzaamheid, milieu en ruimtelijke kwaliteit zet ook een duidelijk stempel op dit beleid.

De Nota Ruimte geeft perspectieven voor een nieuwe manier van denken. Er komt meer ruimte voor deregulering en particulier initiatief. Revitalisering van het platteland is een belangrijk thema. Het Ruimtelijk Plan Bureau (RPB) berekent in het rapport “de Landstad” een tekort van 200.000 woningen in het landelijk gebied. Het rapport geeft een aanbeveling meer rekening te houden met de woonwens van mensen met een “plattelandsdroom”.

We zien Vinex wijken ontstaan die proberen in te spelen op het (typisch Brabantse) maatschappelijke ideaal van kleinschalige en dorpse geborgenheid. De wijk Brandevoort in Helmond is hierin toonaangevend.

Het Manifest Brabant 2050 (uit 1997) voert een pleidooi om Brabant op een dorpse manier te bewonen.

De provincie Noord Brabant ontwikkelt momenteel een pilot “Nieuwe dorpen in Brabant”.

We zien dan ook dat er op vele wijzen geëxperimenteerd wordt, zowel met specifieke woonvormen voor ouderen als met meer landelijk geïnspireerde woonvormen.

Kwalitatieve aspecten krijgen de laatste jaren meer en meer aandacht en verdringen de kwantitatieve, respectievelijk programmatische aspecten enigszins naar de achtergrond. Dit blijkt uit aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid, waterbeheer, cultuurhistorie (Belvédère – beleid), landgoederenbeleid, ruimte voor ruimte, et cetera.

De wijze waarop de provincie Noord Brabant de structuurvisie plus propageert en experimenteert met de pilot ‘bouwen binnen strakke contouren’ zijn hier duidelijke voorbeelden van.

De gemeente Heeze - Leende is één van de Brabantse gemeente die deelneemt in de pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. Providentia ligt evenwel buiten de overeengekomen contour van Sterksel.

Providentia zou bij uitstek een voorbeeld - rol kunnen vervullen in de pilot “Nieuwe dorpen in Brabant”.



workshop 26 oktober 2005



### 3. Visie

#### 3.1. Doelstelling

Gelet op de noodzaak een nieuwe toekomst voor Providentia te ontwikkelen en gelet op de gesignaleerde maatschappelijke ontwikkelingen streeft Kempenhaeghe de volgende doelen na:

1. Een volwaardige toekomst bieden aan de bewoners / patiënten van Providentia.
2. Toevoegen van een nieuwe groep bewoners, enerzijds om het leefklimaat van de huidige bewoners te versterken, anderzijds om in te spelen op maatschappelijke behoeften.
3. In stand houden van het monumentale klooster en versterking van het landschap.

#### 3.2. Voortbouwen op huidige kwaliteiten

Providentia biedt aan zijn huidige bewoners / patiënten uitstekende voorwaarden voor een goed woonklimaat.

- Er is een goede zorginfrastructuur met moderne voorzieningen en een adequate hulpverlening.
- Er is sprake van een zeer aangename omgeving die veel beleevingskwaliteit biedt aan de bewoners en tevens veel veiligheid en beschutting.

Ook op termijn wordt een behoefte aan zo'n woonomgeving voorzien. In paragraaf 1.3. is aangegeven dat en waarom Kempenhaeghe ervoor gekozen heeft zijn huidige functie op Providentia voort te zetten, om daar een geheel van woonvoorzieningen te realiseren dat voldoende gedifferentieerd en flexibel is om te kunnen inspelen op de variabele woonwensen van de zorgvragenden, die kiezen voor de beschutting en geborgenheid van een dergelijke omgeving.

Daarnaast wil Kempenhaeghe Providentia tevens van nieuwe, andersoortige impulsen voorzien om het gesignaleerde leefbaarheidsvraagstuk aan te pakken. Met die impulsen moeten dan de nodige maatschappelijke elementen naar Providentia gehaald worden zodat in voldoende mate invulling kan worden gegeven aan burgerschap voor de verstandelijk gehandicapte bewoners van Providentia.

De basale optiek van die impulsen is dat andere gebruikers naar het terrein gehaald worden. Daarbij wordt gedacht aan wonen en aan bij dat wonen passende activiteiten in de sfeer van recreatie, sociaal - culturele en sportieve activiteiten. De nieuwe en de huidige bewonerspopulaties zullen ten dele gebruik maken van dezelfde centrale voorzieningen.

Aldus worden de levendigheid en daarmee de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving van de Providentia - bewoners van nieuwe stimulansen voorzien.

Naast de materiële invulling wordt hiermee ook inhoud gegeven aan de immateriële aspecten van het wonen: sfeer, geborgenheid, acceptatie, veiligheid.

De overgrote meerderheid van de bewoners / patiënten heeft graag veel contact met hun ouders en familie. Gegeven echter de bovenregionale functie van Kempenhaeghe is het vaak niet mogelijk dat de cliënt dichterbij zijn ouders of familie kan wonen.

In de visie van Kempenhaeghe moet het dan ook mogelijk worden dat ouders van cliënten op het terrein gaan wonen.

Providentia kan ook ruimte bieden aan startende ouderinitiatieven, die op zoek zijn naar een passende woonomgeving voor hun gehandicapte kinderen. Ook mantelzorgers die hun zorg graag zo lang mogelijk willen continueren, zouden Providentia kunnen kiezen als woonplek voor henzelf en degene voor wie ze de zorg dragen. Tegen de achtergrond van de beschikbare zorginfrastructuur op Providentia anticiperen zij daarmee op het moment dat de zorg noodgedwongen door anderen moet worden overgenomen c.q. zij zelf zorgbehoefte igh worden.

#### 3.3. Ruimte voor nieuwe bewoners en nieuw gebruik

In hoofdstuk 2 zijn enkele belangwekkende tendensen in het wonen in Nederland in het algemeen en in Brabant in het bijzonder gesignaleerd:

- Er vindt de komende decennia een forse verschuiving plaats naar een groter aandeel ouderen.
- Er ontwikkelt zich meer en meer een hang naar specifieke woonmilieus. In zuid oost Brabant betekent dit vooral een verlagen naar kleinschalige landelijke woonmilieus. Geborgenheid, overzichtelijkheid, sociale verbanden en beleving van het platteland spelen hierin een grote rol.

In het toekomstperspectief voor Providentia worden deze beide tendensen gecombineerd. Met de ontwikkeling van Providentia wordt beoogd een nieuwe samenleving op te bouwen die (behalve uit patiënten) voor een belangrijk deel zal bestaan uit ouderen en die inspeelt op de specifieke aspecten van de locatie.

Dit betekent, dat ingespeeld wordt op mensen die een duidelijke wens hebben in een overzichtelijke samenleving te leven, die onder gelijkgestemden willen vertoeven, die willen bijdragen aan de maatschappij, die zich ook thuis voelen in een samenleving met bewoners / patiënten van Providentia.

Dit betekent ook dat ingespeeld wordt op mensen die oog hebben voor de natuur, die cultuur waarderen, die een specifiek woonmilieu op prijs stellen en die uit zijn op rust.

Weliswaar lijkt er een significante doelgroep te bestaan, die gevormd wordt door actieve, mobiele, relatief jonge ouderen, doch het is niet de leeftijd die de bindende factor vormt maar de leefstijl. Maatschappelijk engagement en waardering van natuur en cultuur zijn daarin de bindende factoren.

Het gaat om actieve, naar buiten gerichte mensen, die midden in de maatschappij staan. Zij zullen hier door de bijzondere kwaliteiten van de locatie een zinvol vervolg aan hun leven kunnen geven en daarin nieuwe uitdagingen kunnen aangaan.

De aanwezige professionele zorginfrastructuur op Providentia gaat daarbij niet het beeld bepalen, maar biedt wel een uitstekende achtervang, ook voor de nieuwe bewoners. Dit heft ook het nadeel op dat velen ervaren bij het wonen in een dorp, namelijk de afhankelijkheid van burenhulp.

Providentia kent op dit moment al een aantal functies die ten goede komen aan de huidige bewoners en die ook een meer bredere functie hebben: de zaalaccommodatie met grand café en terras, de galerie, de kinderopvang, sportvoorzieningen, kinderboerderij, et cetera. In samenhang met de verdere ontwikkeling van Providentia kunnen hier meerdere functies aan toegevoegd worden: scouting, vakantief voor gehandicapten, straat voor ambachtelijke kunst, aanvullende sportvoorzieningen, sauna, verwarmd zwembad, et cetera.

#### 3.4. Meerwaarde, synergie, engagement, duurzaamheid

Het proces dat momenteel gaande is op Providentia leidt tot een maatschappelijke vereenzaming van de achterblijvende bewoners. Kempenhaeghe wil dit proces omkeren en de bewoners / patiënten een nieuw perspectief bieden door nieuwe bewoners aan te trekken.

Met de groep nieuwe bewoners wordt enerzijds ingespeeld op de behoefte van Providentia en wordt een "omgekeerde integratie" bereikt.

Met de groep nieuwe bewoners wordt anderzijds ingespeeld op duidelijke vragen en woonwensen die in de maatschappij leven.

Het gegeven dat beide aspecten volwaardig aan bod komen en elkaar versterken levert een duidelijke meerwaarde voor het project.

Oude bewoners, nieuwe bewoners, de aanwezigheid van een goede zorginfrastructuur en een specifieke plek waaraan je identiteit kunt ontlenen werken op een zeer positieve wijze op elkaar in en bieden daarmee ook een duurzame toekomst voor Providentia.



### 3.5. Ruimtelijke kwaliteitsslag

Voor Providentia wordt een nieuwe toekomst ontwikkeld, waarin huidige patiënten en nieuwe bewoners leven in een groene omgeving met de kenmerken van een landgoed.

Deze toekomst impliceert dat in ruimtelijk opzicht enkele hoogst belangwekkende ontwikkelingen plaats vinden en een grote kwaliteitsslag kan worden gemaakt:

1. Er wordt een nieuwe duurzame bestemming aan het kloostergebouw gegeven. Naast handhaving van een aantal maatschappelijk georiënteerde functies zullen in dit gebouw nieuwe woonfuncties (ruime appartementen) gerealiseerd worden. Het voortbestaan van het gebouw wordt daarmee gewaarborgd. De nieuwe functie versterkt de waardigheid van het huidige monumentale gebouw.
2. Het dreigende verval en verwaarlozing van het terrein wordt gekeerd. Het huidige kwalitatief laagwaardige eenzijdig samengestelde bos (grove den) wordt getransformeerd naar een hoogwaardig loofbomen bos. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt door de huidige thematiek van een afwisseling tussen bos en open ruimten (groene kamers) te intensiveren. Er wordt actief nieuwe natuur ontwikkeld.
3. Er wordt een specifiek woonmilieu (landgoed – concept) gecreëerd dat enerzijds sterk inspeelt op de voorgestane bijzondere leefgemeenschap en anderzijds nadrukkelijk inspeelt op de specifieke kenmerken van de locatie.
4. Providentia wordt (conform de uitgangspunten van het reconstructieplan Boven Dommel) opengesteld voor extensieve recreatie.

De voorgestelde ontwikkeling lijkt misschien wel in strijd met de planologische status van het gebied (groene hoofdstructuur), doch is dit niet. Er wordt zeer nadrukkelijk een belangrijke “groene winst” geboekt in de visie voor Providentia.

De wijze waarop dit gebeurt, is in principe een “rood voor groen” aanpak. Bebouwing (rood) wordt ingezet om natuur en landschap (groen) te versterken.





het huidige Providentia

## 4. Beschrijving van de leefgemeenschap Providentia

### 4.1. Huidige bewoners

Het toekomstige Providentia biedt woonruimte aan een 150 -- tal patiënten die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben.

De huidige bewoners zullen in het toekomstige Providentia samenwonen in kleinere groepen, meestal van 6 personen per woongroep. Zij zullen worden gehuisvest in kleinschalige, gedifferentieerde woongebouwen, in fysiek opzicht bijvoorbeeld te vergelijken met een twee onder één kapwoning.

De woongebouwen voor patiënten kunnen worden geclusterd, dan wel meer gespreid tussen de overige woningen. Altijd zullen de woningen van patiënten duidelijk gerelateerd zijn aan de voorzieningen centraal in het project.

De huidige bewoners wonen in de toekomst temidden van anderen, ervaren levendigheid en kunnen meedoen met of genieten van vele activiteiten. Tegelijkertijd blijft Providentia een kleine en overzichtelijke wereld, waarin de huidige bewoners beschutting en veiligheid zullen ervaren.

### 4.2. Nieuwe bewoners, doelgroepen en leefstijlen

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 wordt een specifieke doelgroep nagestreefd: geëngageerde mensen die zich willen inzetten voor de samenleving en die zich aangetrokken voelen tot de natuur. Een leefstijl die hierop is gebaseerd is de bindende factor tussen de bewoners van Providentia.

Dat deze doelgroep aanwezig is en een duidelijke voorkeur heeft voor een woonsituatie zoals in Providentia is in hoofdstuk 2 wel aangetoond.

Duidelijk is wel dat deze doelgroep overwegend uit ouderen zal bestaan die hier een prettig woonklimaat kunnen vinden.

In getalsmatig opzicht wordt het wenselijk geacht de groep nieuwe bewoners duidelijk groter te laten zijn dan de groep patiënten / bewoners. Een omvang van circa 300 nieuwe bewoners naast de groep van ongeveer 150 patiënten lijkt een alleszins redelijke verhouding.

### 4.3. Identiteit en woonstijl

Er is een groeiende groep mensen die kiest voor uitgesproken woonmilieu's: óf echt stedelijk wonen óf echt landelijk / dorps wonen. Providentia biedt aan een groep mensen die landelijke sfeer en rust en kleinschalige dorpsheid prefereren een unieke keuzemogelijkheid. De sfeer van een statig landgoed en de beleving van de natuur speelt zeer in op deze woonwens. Cultuurhistorische kwaliteiten dragen hier ook sterk aan bij.

Er ontstaat op Providentia een gemeenschap en een sfeer waaraan je je kunt identificeren en waar je je thuis kunt voelen, een “dit is van ons” gevoel.

### 4.4. Open gemeenschap

Met de toekomstvisie voor Providentia wordt een kleine woongemeenschap voorgestaan van mensen met een zekere leefstijl. Verwacht mag worden dat ook juist die doelgroep zich aangetrokken zal voelen tot Providentia.

Het is beslist niet zo dat een keurslijf van een bepaalde leefstijl wordt voorgestaan. Bewoners zullen zelf en in onderling overleg hun eigen gemeenschap maken. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven dat daartoe wel goede randvoorwaarden zullen worden gecreëerd.

De visie voor Providentia verwacht dat met name (een specifiek segment) ouderen geïnteresseerd zullen zijn om op Providentia te gaan wonen. Dit sluit andere groepen of individuen niet uit.



Providentia zal de charme verkrijgen van het wonen op een landgoed en daarmee een uitstraling van luxe en wel-  
daad. Het is echter beslist niet zo dat alleen rijkere mensen toegang tot Providentia zullen hebben. Integendeel,  
Providentia is er voor alle inkomensgroepen; woningdifferentiaties en een diversiteit in prijscategorieën zullen hier  
op gebaseerd zijn.

De gemeenschap die op Providentia zal ontstaan is natuurlijk niet geheel uniek. Op meerdere plaatsen in Nederland  
en daarbuiten worden er met vergelijkbare intenties nieuwe woonmilieus gecreëerd. Providentia mag vergeleken  
worden met ouderengroepen die in Zuid Europa een nieuw bestaan hebben opgebouwd. Providentia mag beslist  
niet vergeleken worden met de Amerikaanse gated - community. Integendeel, met Providentia wordt een open sa-  
menleving en een open leefgebied beoogd.

#### 4.5. Voorzieningen

Providentia biedt aan de huidige en ook aan de toekomstige (nieuwe) bewoners een uitstekende zorg - infrastruc-  
tuur. Er zijn goede service voorzieningen, zoals vervoersfaciliteit en domotica.

Daarnaast zijn er meerdere kleinschalige voorzieningen die vooral ook een cultuurhistorische en / of recreatieve  
kwaliteit bezitten: grand café, galerie, kapel, kinderboerderij, sportzaal. Deze voorzieningen kunnen in de nieuwe  
gemeenschap worden uitgebreid. Voor huidige bewoners / patiënten, voor nieuwe bewoners en voor bezoekers  
bieden zij aantrekkelijke voorwaarden voor een interessante leefomgeving.

Bos en natuur, wandelpaden, fietspaden en ruitpaden bieden een zeer aantrekkelijk omgeving.

#### 4.6. Relatie met Sterksel

Sterksel en Providentia hebben veel gemeenschappelijk. Ze liggen dicht bij elkaar en zijn dus elkaars burens. Sterk-  
sel en Providentia hebben ook een gemeenschappelijke achtergrond, de pioniersgeest van het opbouwen van een  
nieuwe samenleving.

Beiden zijn ook beperkt van maat waardoor gezamenlijk voorzieningen levensvatbaar kunnen zijn die dit voor elk  
afzonderlijk niet waren. Zo zal enerzijds de winkel in Sterksel gediend zijn bij klandizie vanuit Providentia en kunnen  
recreatieve voorzieningen op Providentia door bewoners van Sterksel gebruikt en bezocht worden.

Er wordt op Providentia naar gestreefd een open samenleving te creëren, naar de gehele buitenwereld, met name  
naar Sterksel. Samen kunnen Providentia en Sterksel twee bijzondere woonmilieus bieden die elkaar aanvullen en  
door hun samengaan iets extra's te bieden hebben.

Het plan zal ook in fysiek opzicht een goede relatie met Sterksel leggen.



het nieuwe Providentia





Providentia, historische kaart 1901



Providentia, luchtfoto



Providentia, ruimtelijke analyse

## 5. Ruimtelijk concept

### 5.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse

Providentia ligt in de nabijheid van Sterksel op jonge ontginningsgronden. De bosaanplant dateert van de eind 19<sup>e</sup> of begin 20<sup>e</sup> eeuw. Op kaartmateriaal van omstreeks 1905 zien we al wel bosaanplant, maar ook nog veel onontgonnen gebied. Het klooster Providentia en de daarmee samenhangende karakteristieke landschapsvorming is nog niet ontwikkeld.

De bodem is overwegend een schrale, droge bodem (humuspodzol). Het bos is (conform vele jonge aanplant uit die periode) een eenzijdig samengesteld jong bos, voor het overgrote deel bestaand uit de grove den. De kwaliteiten van het bos zijn, vooral door zijn eenzijdigheid en het niet inspelen op het specifieke bosdoeltype voor deze gronden (eiken / berkenbos), zeer beperkt. Een gevarieerde onderlaag ontbreekt nagenoeg geheel.

De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt niet zozeer bepaald door het bos, dan wel door de afwisseling van bos met open ruimten. Deze open ruimten, ook wel groene kamers zijn veelal van een plezierige maat en worden in veel gevallen begrensd door laanstructuren. Groene kamers, lanen en bos vormen tezamen een interessante landschappelijke eenheid.

In deze eenheid vormt het kloostergebouw uit 1926 het centrale element. Dit grote, zware gebouw heeft een zekere monumentale waarde (gemeentelijk monument) en onmiskenbaar een eigen karakteristiek. Zeker ook de samenhang met enkele oudere gebouwen op het terrein (de kapel, de Ten Braeckezaal en de boerderij) en de wisselwerking met het landschap geven een bijzondere ruimtelijke kwaliteit aan Providentia.

Op bijgaand kaartje zijn aangegeven:

- Het bos (laagwaardig), de groene kamers (ruimtelijke kwaliteit), de interessante gebouwen (klooster, kapel, Ten Braeckezaal, boerderij, galerie en sportzaal)
- De woonpaviljoens zijn in woontechnische zin volledig achterhaald en van geen ruimtelijke of architectonische waarde. Deze bebouwing zal dan ook worden gesloopt.
- De eigendomssituatie is met een gele lijn aangegeven.
- Met een rode lijn is de bebouwingscontour weergegeven, zoals deze was opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Deze lijn heeft echter geen enkele status.

Een aardige aanvulling:

Omstreeks 1916 heeft de “ontwikkelingsmaatschappij Sterksel” een zeer ambitieus plan opgesteld, gericht op een tuinstadontwikkeling in een groot Sterksel. Dit plan is stimulerend geweest voor de ontwikkeling van het gebied, maar niet gerealiseerd. Wel zijn onderdelen (bijvoorbeeld de hoofdtoegangsweg tot Providentia, de Albertlaan) een rechtstreeks voortvloeiende uit dit plan.

Ook illustreert het plan de pioniersgeest die in Sterksel / Providentia nog zo te proeven is.



tuinstad Sterksel 1916



## 5.2. Huidig planologisch regime

Providentia ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” (vastgesteld 24-03-1981; goedgekeurd 09-05-1984; onherroepelijk bij KB nr. 20 van 03-03-1988). Het vigerend bestemmingsplan is een conserverend plan.

De gemeente Heeze Leende heeft recent een bestemmingsplan “Buitengebied” voorbereid, dat echter in zijn geheel door de provincie is afgekeurd. Ook dit voorontwerp had een conserverend karakter. Bij de behandeling van dit voorontwerp heeft de gemeenteraad echter wel uitgesproken ruimhartig mee te willen denken in een nieuwe toekomst voor Providentia.

Het streekplan Noord Brabant 2002, noch het regionaal uitwerkingsplan Zuidoost - Brabant (ontwerp juli 2004) beneden bijzondere aandacht aan Providentia. De problematiek is niet onderkend en derhalve worden er ook geen beleidsmatige toekomstperspectieven geboden.

Streekplan en regionaal uitwerkingsplan bestempelen het gebied Providentia tot Groene Hoofd Structuur (GHS) met de subaanduiding “Overig bos en natuurgebied”. Providentia ligt buiten de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) Strabrechtse heide, zoals aangeduid op de streekplankaart.

In het reconstructieplan “Boven - Dommel” staan evenals in het streekplan en regionaal uitwerkingsplan groene waarden centraal. Providentia krijgt in dit plan mede een functie als stedelijk uitloopgebied, hetgeen impliceert dat hier extensieve recreatie wordt voorgestaan.

Geconcludeerd moet worden dat in het formele ruimtelijk beleid, zowel van provincie als van de gemeente het vraagstuk Providentia niet aan de orde komt. Wel hebben zowel gemeentelijke als provinciale bestuurders duidelijke signalen afgegeven de problematiek te onderkennen.

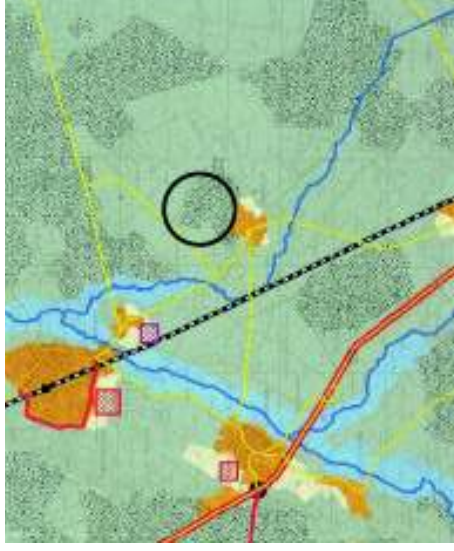
Weliswaar worden duidelijke indicaties gegeven over de “groene waarden” van het gebied, doch een echt toekomstperspectief ontbreekt in dit beleid.



vigerend bestemmingsplan (fragment)



streekplankaart (fragment)



regionaal uitwerkingsplan (fragment)



### 5.3. Ruimtelijke schets

Er is voor Providentia nog niet echt een stedenbouwkundig- of landschapsplan ontwikkeld. Wel is een grove schets vervaardigd, die een illustratie geeft van het toekomstperspectief voor Providentia. In deze schets is er enerzijds naar gestreefd vorm te geven aan maatschappelijke ambities voor Providentia, anderzijds is een concept ontwikkeld dat inspeelt op aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en landschappelijke waarden. Er wordt een “landgoed Providentia” gecreëerd.

Het ruimtelijk concept geeft uitdrukking aan de **maatschappelijke ambities**: betrokkenheid van de specifieke bewonersgroepen op elkaar, een grote kans op ontmoeting en tegelijkertijd de mogelijkheid om je op je eigen plek terug te trekken.

Dit krijgt zijn uitwerking door in en rondom het kloostergebouw zoveel mogelijk interessante plekken te maken, voorzieningen te situeren en activiteiten te genereren. Met name in het centrale deel wordt voorgesteld een scala aan functies en voorzieningen tot stand te brengen, voortbouwend op de huidige winkel, galerie, horeca, boerderij.

Vervolgens worden er verschillende woonmilieus rondom deze centrale voorzieningen gecreëerd, op een zodanige manier dat er altijd sprake is van een heldere ruimtelijke relatie tussen woonplek en voorzieningenplek. Tegelijkertijd krijgen alle woonmilieus ook een sterke interactie met landschap en groen.

Het ruimtelijk concept creëert een specifiek **woonmilieu gebaseerd op aanwezige kwaliteiten** van de plek: bestaande historische gebouwen en het patroon van groene kamers zijn uitgangspunt voor de ruimtelijke opzet:

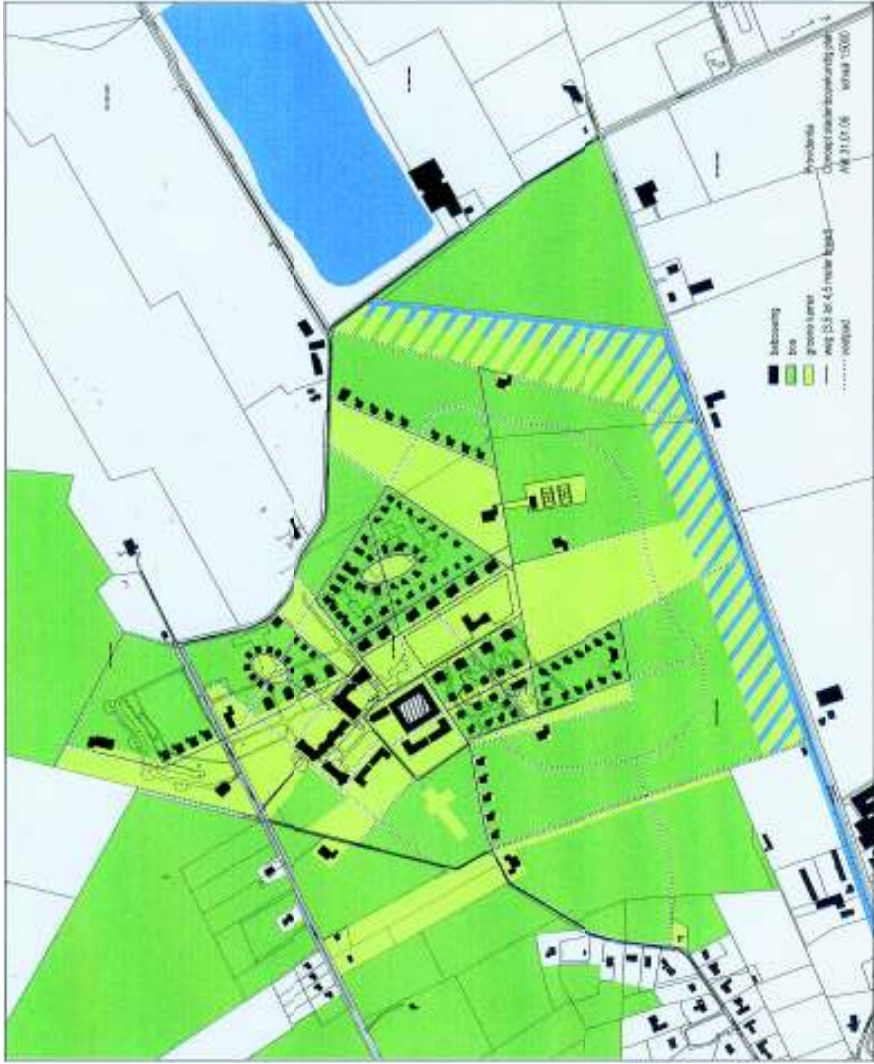
- Het klooster behoudt een aantal maatschappelijke functies en zal overigens verbouwd worden als woongebouw (ruime appartementen). Rondom het klooster worden interessante plekken, gebouwen en functies gegroepeerd.
- Er wordt een spannende compositie opgebouwd van groene kamers in een bosomgeving. Sommige groene kamers worden in maat verkleind en ook worden er enkele toegevoegd. Aanwezige lanen zijn kenmerkende elementen. Nieuwe lanen worden toegevoegd.
- Bebouwing wordt overwegend min of meer compact rondom de voorzieningen gesitueerd. Het kloostergebouw wordt aan de zijde van de Albertlaan (entree) vrij van bebouwing gelaten.
- Het woongebied komt voor een belangrijk deel overeen met het huidige woongebied. Ook wordt conform de huidige situatie een nadrukkelijke combinatie van bos met wonen nagestreefd.
- Er wordt een intrigerende relatie tussen open ruimte en gebouwen gelegd. Specifieke gebouwen (rurale villa's) staan op een markante positie ten opzichte van de open ruimte en vormen daarmee een samenhangende eenheid, volgens een “landgoed - concept”.

Het ruimtelijke concept impliceert een **versterking / herwaardering van het huidige landschap**:

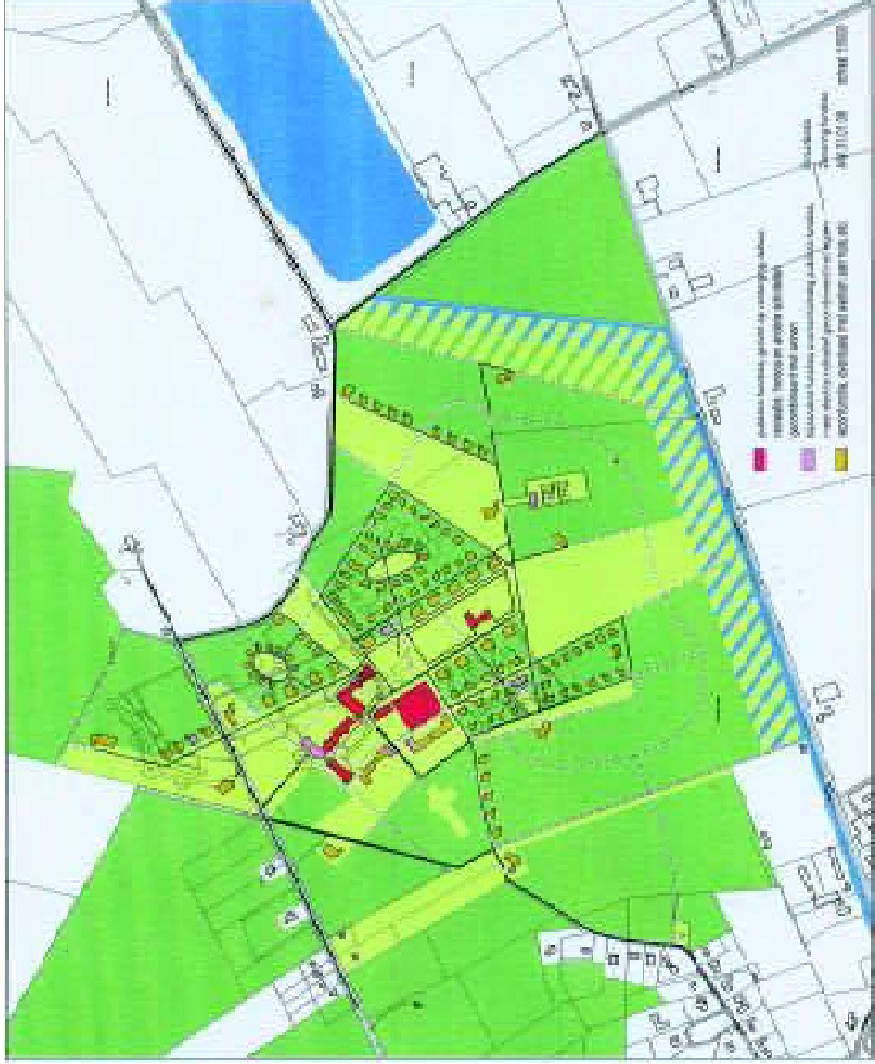
- Er wordt een stapsgewijze transformatie van dennenbos naar loofbos (eiken / berken) voorgesteld en er wordt aanplant van nieuw loofbos gerealiseerd. Daarnaast vindt ook een uitbreiding van het bosareaal plaats.
- Er wordt een randzone met natuurontwikkeling voorgesteld. De zuidelijke rand geeft aanleiding om hier een natte natuur (vochtig, voedselarm grasland) te realiseren. Uit nader onderzoek kan blijken dat drogere vormen (heischraal grasland, etc.) mogelijk te prefereren zijn.

Het ruimtelijk concept legt **relaties naar de omgeving**:

- Er wordt een open vrije toegang aan de Albertlaan gesuggereerd (een “welkom”).
- Er wordt een duidelijke relatie met Sterksel gelegd (goede, verharde verbinding, woningbouw).
- Het concept van open ruimten en bos is zeer verknoopt aan de omgeving.
- Het gebied wordt opengesteld voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen, ruitersporen), zoals ook bedoeld in het reconstructieplan Boven Dommel.



ruimtelijk concept



functionele verscheidenheid



#### 5.4. Geen statisch plan maar ontwikkelingsperspectief

De ruimtelijke schets van hoofdstuk 5.3. geeft een goede indruk van de sfeer en de ambities, die in de visie Providentia worden beoogd, maar is nog geen concreet plan.

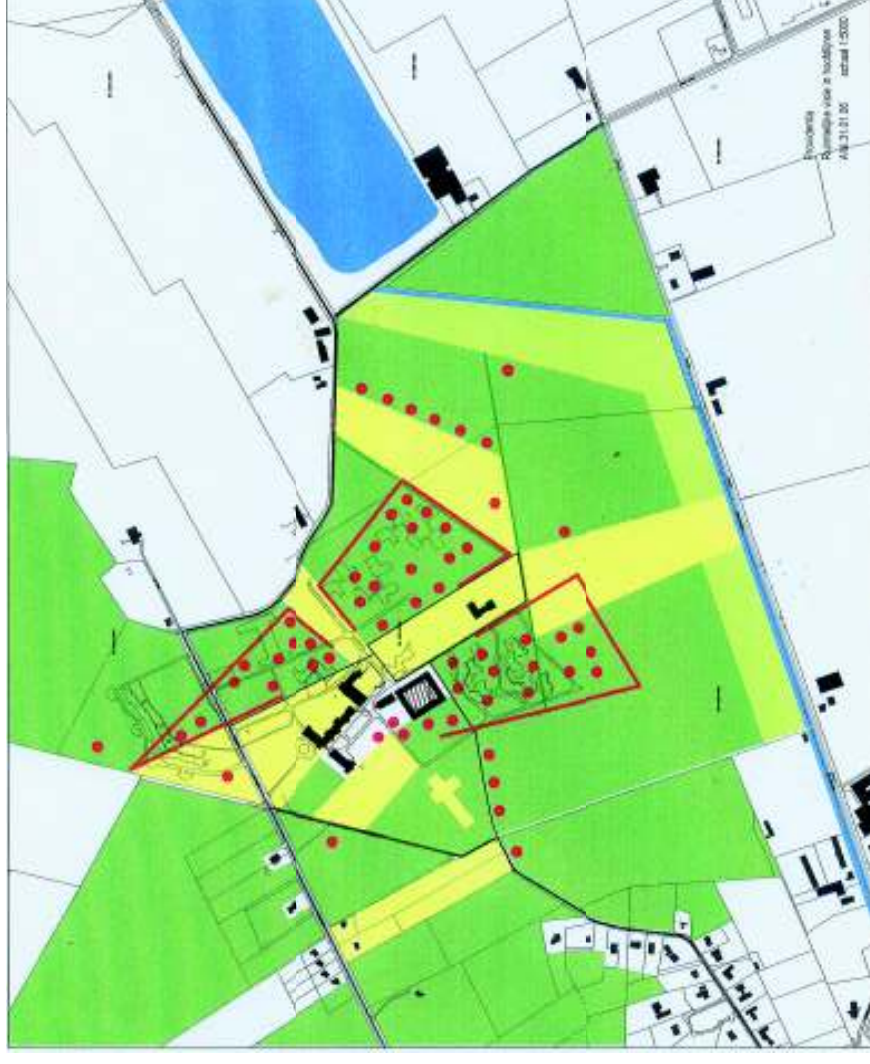
De ruimtelijke visie zal verder ontwikkeld worden in nauwe interactie met het maatschappelijk concept en zal ook gestuurd worden door nader onderzoek naar kwaliteiten van de locatie.

Het ruimtelijk concept geeft wel een goede indruk over de maximaal voorziene omvang van het project en het mogelijk te realiseren aantal woningen, dat zal kunnen variëren van 250 tot 350.

De status van het ruimtelijk concept houdt de volgende kanttekeningen in:

- De schets is nog slechts een indicatie. Het plan zal verder worden uitgewerkt in een “beeldkwaliteitsplan” en “ontwikkelingsvisie voor bos en natuur”.
- De stedenbouwkundige schets is weliswaar helder in zijn ideevorming, doch vele onderdelen zijn slechts zeer indicatief aangeduid. Zij zijn zeer afhankelijk van tijd, programmatische mogelijkheden en locale omstandigheden.
- Het plan zal uiteraard gefaseerd worden gerealiseerd. Er zal een “stevige” aanzet worden gemaakt in het centrale gebied, zodat er vanaf het begin sprake is van een substantiële woonkwaliteit, doch vervolgens zullen in de tijd meerdere fasen worden toegevoegd.

Ook de nadere uitwerking van het ruimtelijk concept zal een flexibel plan zijn dat ruimte biedt om in te spelen op wijzigende behoeften en inzichten.



geabstraheerde weergave van de ruimtelijke visie



5.5. Beeldimpressies



Beeldvorming:

- landgoed met sfeer en intimiteit
- groene karakter blijft behouden en wordt versterkt



aanknopingspunt: ensemble van gebouwen



aanknopingspunt: lanen



aanknopingspunt: groene kamers



aanknopingspunt: kwaliteitsslag voor het bos



aanknopingspunt: sfeer op de locatie







inspiratiebron: rurale villa



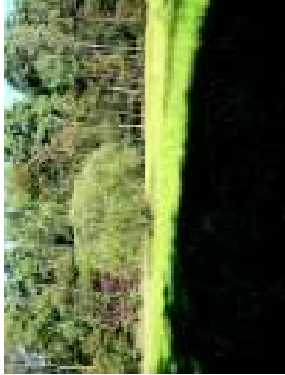
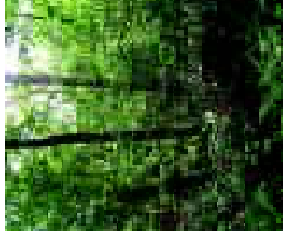
inspiratiebron: wonen in de natuur



inspiratiebron: groene hoven, heemtuinen



inspiratiebron: ontwikkeling bos en landschap



inspiratiebron: natuurontwikkeling



vogelvlucht - impressie



## 5.6. Ruimtelijke motiveringen

### 5.6.1. Planologisch beleid van gemeente en provincie

Een eenvoudige toetsing van de ontwikkelingsvisie aan gemeentelijk of provinciaal beleid is niet mogelijk. Dit komt doordat in dit ruimtelijk beleid nog geen gedachten zijn ontwikkeld die ingaan op het maatschappelijk zo nadrukkelijk aanwezige vraagstuk van Providentia.

Wel heeft de gemeenteraad uitgesproken ruimhartig mee te willen denken in een ontwikkeling van Providentia. Ook op provinciaal niveau worden initiatieven ontwikkeld, gericht op een antwoord op geschetste problematiek (leegstaande kloosters in Brabant; nieuwe dorpen in Brabant; nieuwe functies voor het buitengebied, et cetera).

### 5.6.2. Programmatische onderbouwing

Het programma wijkt af van het gebruikelijke beleidsmatige streven om het migratiesaldo in landelijke gebieden op nul te houden.

Dit wordt gemotiveerd met de volgende argumenten:

1. De bewonersgroep die hier wordt voorzien wijkt sterk af van de normale en gemiddelde populatie van dorpen of woonwijken:  
Onderdeel van de populatie van Providentia is een substantieel aandeel epilepsiepatiënten. Zeker deze groep impliceert een sterke afwijking van een gemiddelde samenlevingsopbouw. Met het project Providentia wordt ingespeeld op een in de markt duidelijk waarneembare vraag naar specifieke woonmilieus voor (overwegend) oudere actieve mensen.
2. Met het voorgestelde programma wordt ingespeeld op de typisch Brabantse hang naar een dorpse manier van wonen (culturele dimensie!).
3. Het behoud van het kloostergebouw en de versterking van landschappelijke en ecologische kwaliteiten rechtvaardigen een bijzondere, van de gebruikelijke beleidslijnen afwijkend programma.

Het programma voor de ontwikkeling van Providentia bestaat uit 4 onderdelen:

- Een goede woonmogelijkheid voor ongeveer 150 patiënten die redelijkerwijs geen andere woonmogelijkheden hebben dan op Providentia.
- Een toevoeging van een nieuwe bewonersgroep die een hechte gemeenschap op Providentia zou kunnen vormen. Deze gemeenschap zal zich goed moeten verhouden tot de patiëntengroep en een open karakter hebben. Vanuit maatschappelijke overwegingen is beredeneerd dat een omvang van 300 tot 400 mensen zal kunnen leiden tot een samenhangende leefgemeenschap die zal kunnen integreren met de populatie van patiënten. Los daarvan is in de ruimtelijke verkenningen geconstateerd dat het in ruimtelijk opzicht alszins verantwoord is om circa 300 tot 350 wooneenheden op Providentia te bouwen.
- Het ontwikkelen van meerdere kleinschalige functies. Aanknopingspunten worden gevonden in de bestaande zorginfrastructuur, de culturele accommodaties, de groene kwaliteiten van het gebied, de te verwachten activiteiten van geëngageerde bewoners. Alle functies hebben tot doel de leefkwaliteit van oude en nieuwe bewoners te versterken. Willekeurige, niet in het landelijk gebied passende functies worden geweerd.
- Een herontwikkeling en uitbreiding van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

### 5.6.3. Natuur en landschap

De ontwikkeling Providentia impliceert ook een stevige kwaliteitsslag voor het bos en voor de natuur. Dit zal ook nog verder uitgewerkt worden en een ontwikkelingsvisie natuur en landschap:

- In deze visie zal worden uiteengezet hoe het bos wordt getransformeerd naar een veel duurzamer en natuurlijker bos (transformatie grove den naar eiken en berken).
- In deze visie zal een natuurontwikkelingsplan worden opgenomen.
- In de ontwikkelingsvisie natuur en landschap zullen voor de onderscheiden groene kamers inrichtingsvoorstellen geformuleerd worden, variërend van geschoren gazon (in centrale deel van het plan) tot meer natuurlijke vormen zoals heischraal grasland.
- In deze visie zal ook een gedegen beheersplan worden uitgewerkt.

De ruimtelijke visie zoals hiervoor gepresenteerd heeft een aantal implicaties voor het bos:

- Het overgrote deel van het plan wordt op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gerealiseerd en ook op een vergelijkbare wijze: wonen in het bos. Bomen zullen zorgvuldig worden geïnventariseerd en ingepast.
- Op een aantal locaties wordt (kwalitatief laagwaardig) bos benut voor woningbouw (ook hier een combinatie van wonen en bos, c.q. nieuw aan te planten bomen).
- Op een aantal locaties wordt (laagwaardig) bos benut voor landschapsbouw. Dit betekent dat er een aantal extra groen kamers of open assen worden gecreëerd.
- Er worden grote delen nieuw hoogwaardig bos aangeplant. Uit een eerste doorrekening blijkt dat per saldo een winst geboekt wordt van circa 2,5 hectare.
- Uiteraard zullen de implicaties voor het bos in overeenstemming met de boswet worden uitgewerkt. Er zal conform de "Regeling meldings- en herplantplicht" een aanvraag bij het bureau LASER (uitvoerder boswet) worden ingediend.



analyse winst en verlies van bos

De Natuurschoonwet 1928 kent een "landgoederenregeling". Deze regeling impliceert dat voor het maatschappelijk toegankelijk maken van de natuur de eigenaar een compensatie kan verkrijgen. Met het openstellen van het gebied als recreatief uitloopgebied wordt ingespeeld op de natuurschoonwet en op het reconstructieplan Boven Dommel.



#### 5.6.4. Archeologie

Voor een belangrijk deel van Providentia geldt, dat het ligt in een gebied waar op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (nieuwe kaart) uitgegaan dient te worden van een middelhoge tot hoge verwachting met betrekking tot archeologische waarden ("jagers- verzamelaars") en dat voor het hele gebied een middelmatige verwachting geldt ("landbouwers"). Met name in het zuidoosten van het terrein liggen gronden waarvan geen gegevens bekend zijn. Deze sluiten aan op- en maken deel uit van jonge ontginningsgronden.

In 2003 heeft archeologisch adviesbureau RAAP een verwachtings- en advieskaart opgesteld. Daaruit blijkt dat in het noord oostelijke deel sprake is van een hoge verwachting en voor het overige gebied een lage verwachting. Op grond van deze waarden- en beleidskaart kan geconcludeerd worden dat in de directe omgeving van het plangebied geen vindplaatsen bekend zijn die bij Archis geregistreerd staan. Ook overigens zijn in de directe omgeving van het plangebied geen vondsten bekend.

Vanwege de gesignaleerde hoge verwachtingen is het bij de verdere planvorming noodzakelijk om een archeologisch veldwerkonderzoek te verrichten. Daar waar sprake is van herinrichting van het landschap waarbij geen diepe bodemactiviteiten worden ondernomen, is geen onderzoek nodig omdat in dat geval eventuele bodemschatten niet zullen worden verstoord en deze geheel in de geest van het Verdrag van Malta en de in procedure zijnde herziening van de Monumentenwet 1988, in de bodem aanwezig kunnen blijven.

Daar waar sloop- en bouwactiviteiten met uitgraven van de bodem plaatsvinden, zal archeologisch toezicht worden uitgeoefend. Het bestaande oude kloostercomplex met kapel blijft gehandhaafd en zal een nieuwe functie verkrijgen. Ten behoeve van aanpassingen aan dit complex is een vergunning benodigd op grond van de Monumentenwet 1988.

#### 5.6.5. Cultuurhistorie

De 19<sup>e</sup> en de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn een buitengewoon dynamische periode geweest voor het landschap rondom Sterksel. In de 19<sup>e</sup> eeuw was bebossing de beste manier om heidegrond rendabel te maken. Vanwege de mijnbouw en de papierindustrie nam in de 19<sup>e</sup> eeuw was de vraag naar hout groot.

De aanplant van bos op de voormalige woeste gronden heeft ook gediend om de zandverstuivingen te stoppen. Restanten van zandverstuivingen zijn nog aanwezig op de nabijgelegen Strabrechtse Heide. Met de introductie van kunstmest werden nieuwe ontginningen ook economisch aantrekkelijk. Dit ging ten koste van de woeste gronden.

In 1914 verkochten de erfgenamen van de Pompens de "vrijheid" Sterksel. Er werd de NV "de Heerlijkheid Sterksel" opgericht die het dorp met zestien boerderijen aankocht. Er werd een plan ontworpen voor een "tuindorp Sterksel". Er werd een luxueus hotel gebouwd alsmede een aantal villa's. Er werd een kanaal gegraven, wegen en lanen aangelegd, bossen geroid en er werd begonnen met een grootscheepse ontginning. Na 1916 kwamen uit alle windstreken van Nederland nieuwe bewoners naar Sterksel om het gebied te ontginnen.

De Maatschappij NV "De Heerlijkheid Sterksel" ging in 1924 failliet. Geplande ontwikkelingen in de omgeving van Sterksel vonden geen doorgang.

In 1921 werd door de Broeders van de H. Joseph uit Heerlen begonnen met een verpleeghuis voor epileptici, Huize Providentia. Aanvankelijk zou het een katholieke inrichting worden voor oudere mannelijke patiënten, maar in 1935 werd het huis ook opengesteld voor jongere patiënten, die in 1937 daar ook hun school kregen.

Het huidige kloostercomplex met kapel is indertijd door de Broeders gebouwd. Dit complex heeft de status van gemeentelijk monument. Op het complex is verder nog een boerderij aanwezig en veelal latere bebouwing.

Providentia wordt ontsloten door de karakteristieke Albertlaan. Deze laan is een voortvloeisel van het tuinstadplan voor Sterksel.

In de Tweede Wereldoorlog moest Providentia grotendeels worden ontruimd. Het werd door de Duitsers in beslag genomen.

Op korte afstand van het klooster het ligt in het bos een kleine begraafplaats waar vooral Engelse militairen liggen begraven, die in de laatste oorlogsmaanden hier werden opgevangen en verpleegd.



cultuurhistorische waardenkaart Noord Brabant (fragment)

### 5.6.6. Water

Bij verdere planvorming zal een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd. Bodem en grondwatersituatie worden in kaart gebracht en betrokken bij een waterhuishoudingplan voor Providentia. In dit waterhuishoudingplan zullen optimalisatie van waterbeheer, verbeteren van waterkwaliteit, voorkomen van piekafvoeren naar buitenwater verder worden uitgewerkt.

Gelet op de bodem van het gebied mag verondersteld worden, dat infiltratie en daarmee vasthouden van water in het gebied tot de reële mogelijkheden behoort.

De ontwikkeling van loofbos in de plaats van een dennenbos draagt bij aan doelstellingen inzake vasthouden van het water.

De ontwikkeling van een natte natuurzone langs de rand van de locatie Providentia kan wellicht eveneens bijdragen aan dit streven.

Over het waterhuishoudingplan zal goed overleg gevoerd worden met het waterschap.

### 5.6.7. Recreatie

Het plan voor Providentia voorziet in een kleine actieve leefgemeenschap die in gezamenlijkheid vele activiteiten op de locatie zullen ontplooiën. Dit impliceert dat ook kleinschalige recreatieve voorzieningen zullen worden gerealiseerd.

De aanwezigheid van bos en natuur biedt de bewoners een bijzondere kwaliteit. Bos en natuur zullen zo worden ingericht dat een goede (kleinschalige, milieuvriendelijke) beleving hiervan mogelijk is.

Dit betekent dat wandelpaden (eventueel fietspaden en / of ruitpaden) worden gerealiseerd. Deze paden zullen niet beperkt blijven tot Providentia, maar ook verbindingen leggen met de directe omgeving, met name Sterksel.

Het nieuwe landgoed Providentia wordt beslist geen afgegrensd gebied. Het is publiek toegankelijk, zeker ook voor mensen van buiten. Het vervult ook een openbare functie als stedelijk uitloopegebied voor wandelaars van elders (zie reconstructieplan Boven Dommel). Bezoek aan de voorzieningen van Providentia (zoals aan de huidige galerie) is ruimschoots mogelijk en zal ook gestimuleerd worden.

### 5.6.8. Verkeer

Het plan Providentia wordt ontsloten via de Albertlaan. Tevens wordt voorgesteld om de Ter Brakeweg vanuit Sterksel als eenvoudige B - weg te verhard en door te trekken naar Providentia.

Binnen het planconcept wordt een eenvoudige verkeersstructuur voorgesteld, waarbinnen de auto een zeer ondergeschikte rol speelt en het accent op het verblijfsklimaat ligt.

Providentia ligt aan een regionale ANWB fietsroute nr. 61 ("tussen de dorpskernen"). Providentia zal aan deze route steeds meer een "pleisterplaats" worden.

Providentia ligt op tamelijk grote afstand van de "bewoonde wereld" (Sterksel 0,5 kilometer, Heeze circa 5 kilometer, Eindhoven circa 15 kilometer).

Er rijdt een buurtbus op Providentia.

Binnen de specifieke leefgemeenschap die gekenmerkt wordt door engagement, zelfredzaamheid en onderlinge ondersteuning moet het zeer wel mogelijk zijn een vorm van privé taxi vervoer op touw te zetten. De organisatie zoals omschreven in hoofdstuk 6 is gericht op dergelijke initiatieven.

### 5.6.9. Milieu

#### a. Bodemkwaliteit

Er zijn beperkte bodemonderzoeken op de locatie Providentia (huidige bouwlocaties) beschikbaar. Voor het overige zal in het kader van de planontwikkeling uiteraard uitvoerig de bodemkwaliteit geanalyseerd en waar nodig gesaneerd worden.

Overigens geeft de historische ontwikkeling van de locatie geen directe aanleiding te vermoeden dat er sprake zal zijn van een substantiële bodemverontreiniging.

In 2003 / 2004 is door MILON milieu - onderzoek bv een evaluatie uitgevoerd naar de sanering van de verontreiniging met zinkassen en zware metalen van enkele wegen in het gebied. Geconstateerd wordt dat overeenkomstig het saneringsplan is gesaneerd.

#### b. Milieuzoneringen agrarische bedrijven

Aan de oostzijde wordt het plangebied deels doorsneden door milieuzoneringen van agrarische bedrijven. Het gaat daarbij om bedrijven die zich ter plaatse later gevestigd hebben dan Providentia. De zonering loopt over een aantal bestaande paviljoens waar patiënten wonen en andere activiteiten gericht op zorg plaatsvinden.

De bedrijven hebben zich grotendeels ter plaatse gevestigd voordat omstreeks 1976 milieuzoneringen voor agrarische bedrijven werden ingevoerd in de vorm van de brochure "Veehouderij en Hinderwet".

Het plangebied ligt in het onherroepelijke bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (onherroepelijk bij KB nr 20 van 03-03-1988). Dit betekent dat Providentia een direct recht op bouwvergunning heeft wanneer activiteiten plaatsvinden die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Voor de toetsing van milieuvergunningen moet bij de agrarische bedrijven derhalve worden uitgegaan van de dichtst bij het bedrijf gelegen bebouwing van Providentia. Dit betekent dat het referentiepunt ligt op het in het bestemmingsplan opgenomen vlak met de bestemming "Bijzondere bebouwing E" (epilepsiecentrum).

De geplande nieuwe bebouwing op Providentia vervangt grotendeels reeds bestaande bebouwing. Daar waar deze bebouwing binnen het huidige bebouwingsvlak blijft, heeft dit voor de bestaande agrarische bedrijven geen nadelige gevolgen omdat zij op dit moment immers al op die grens aan zwaardere eisen moeten voldoen omdat voor de berekening van afstanden Providentia een categorie 1 object is.

Daarnaast is er op grond van de huidige regelgeving ten aanzien van de bestaande agrarische bedrijven geen sprake van mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling zodat deze bedrijven in feite "op slot" zitten.

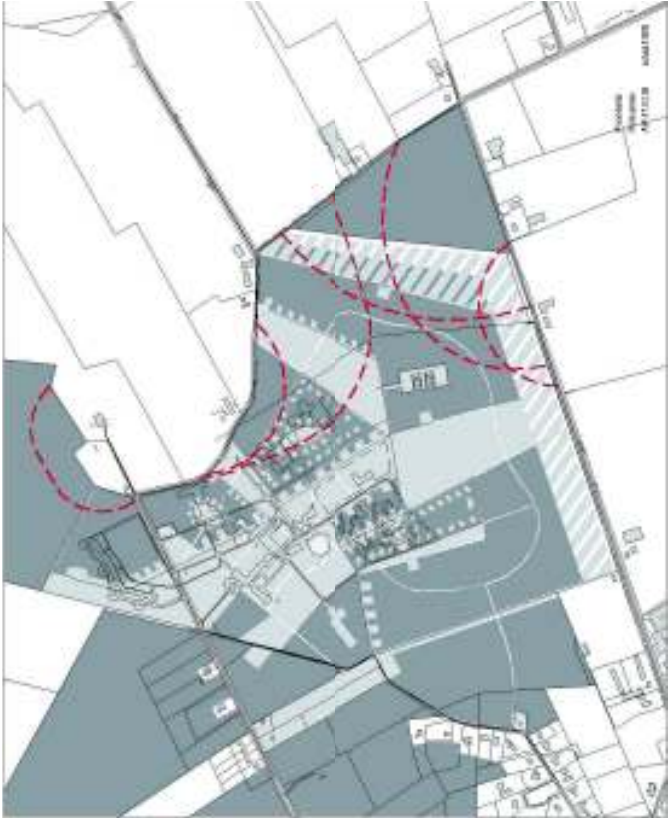
In een beperkte omvang suggereert het stedenbouwkundig concept nieuwe woningbouw (indicatief) binnen agrarische milieuzones langs de oostzijde van het plangebied.

Dit is gedaan op basis van een aantal aannames, c.q. veronderstellingen:

- Onderzocht zal worden wat de betekenis is van de berekende milieuzones en of hierbinnen nog ontwikkelingsruimte aanwezig is.
- Wellicht blijkt op termijn dat agrarische bedrijven inkrimpen of beëindigd worden en ontstaan hier mogelijkheden. De betreffende plandelen moeten dan ook gelezen worden als één der latere fasen in de planontwikkeling.
- Mogelijk is er op kleine schaal een "ruimte voor ruimte" ontwikkeling op gang te brengen. Daarbij zouden één of meerdere agrarische bedrijven opgeheven kunnen worden, gecompenseerd door een aantal ruimte voor ruimte kavels binnen Providentia.



- Voor het geval agrarische milieuzones een blijvende blokkade voor woningbouw blijken, is een bijsturing van het plan mogelijk, zodanig dat woningbouw buiten de betreffende zones valt. Het plan impliceert een daarvoor voldoende flexibiliteit.



milieuzones agrarische bedrijven (indicatief)

#### c. Luchtkwaliteit

De gemeente Heeze Leende heeft recent een onderzoek laten doen naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. De resultaten van dit onderzoek moeten nog geanalyseerd worden, doch op voorhand is duidelijk dat er momenteel op de locatie Providentia geen problemen inzake luchtkwaliteit te verwachten zijn. De implicaties van de nieuwbouw op Providentia zullen in een aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

#### d. Geluidhinder

Er zijn noch op de locatie, noch in de omgeving autowegen, spoorwegen of bedrijfsterrainen die van invloed zijn op het milieu op Providentia.  
Er is dan ook geen sprake van enige vorm van geluidhinder.

#### e. Externe veiligheid

De locatie Providentia ligt ver buiten de invloedssfeer van stedelijke activiteiten of intensief gebruikte routes. Op voorhand zijn geen veiligheidsproblemen te verwachten.  
Eén van de huidige hoog gewaardeerde kwaliteiten is juist de veiligheid en de beleving van veiligheid.  
Uiteraard zal bij verdere planontwikkeling de nodige aandacht aan dit aspect worden besteed.

## 6. Samenwerking van partijen

### 6.1. Samenwerking Kempenhaeghe / woCom

Kempenhaeghe en woCom hebben besloten voor de ontwikkeling van Providentia een samenwerking aan te gaan. De samenwerking tussen Kempenhaeghe en woCom heeft als kenmerk dat beide partijen datgene doen waar ze goed in zijn en waar hun kerncompetenties liggen. Voor Kempenhaeghe is dit gespecialiseerde zorg en voor woCom is dit het Vastgoed.

Gelet op de steeds veranderende omstandigheden voor Kempenhaeghe is het van belang dat in de samenwerking met woCom een flexibel Vastgoed Plan wordt uitgewerkt waarin zowel met een groei- als een krimpmodel betreffende de benodigde m2 woningruimte voor Kempenhaeghe rekening wordt gehouden.

Ook hier is duurzaamheid en flexibiliteit het uitgangspunt. Het vastgoed dient gemakkelijk van zorgwonen naar regulier wonen (en vice versa) veranderd te kunnen worden.

### 6.2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de visie voor Providentia is in hoofdlijnen getoetst. Deze toetsingen zijn niet in dit rapport opgenomen, maar zijn als achtergrondstudies beschikbaar.

Qua investeringslasten is het plan voor Kempenhaeghe veel aantrekkelijker dan verhuizen naar een of meer andere locaties. De exploitatielasten van de zorgvoorzieningen op Providentia worden voor Kempenhaeghe niet wezenlijk anders dan in de huidige situatie.

Een studie van Ingenieursbureau Oranjewoud naar de kosten van de ombouw van de infrastructuur en het volledig ‘upgraden’ van de bossen en landschapselementen heeft uitgewezen, dat dit financieel haalbaar is in relatie tot het beoogde gebruik van het terrein.

Het klooster kan inwendig omgebouwd worden tot een luxe appartementencomplex, waardoor voor de handhaving van dit qua uiterlijk monumentale en cultuurhistorisch waardevolle gebouw een verantwoorde financiële basis kan worden gevonden.

### 6.3. Planning en procedures

Voorliggend boekwerk geeft een duidelijk zicht op een nieuwe toekomst voor Providentia. Dit boekwerk wordt aan Gemeente en Provincie voorgelegd met het verzoek hierover een principebesluit te nemen. Verwacht wordt dat deze overheden in mei / juni 2006 een principe besluit kunnen nemen.

Tevens zal het rapport in de komende maanden besproken worden met het ministerie van VWS, Zorgkantoor, College Bouw Zorginstellingen en het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen.

Na instemming van Gemeente en Provincie wordt voortvarend verder gewerkt aan de concretisering van de visie. Zo zullen een nadere programmering, een beeldkwaliteitsplan en een ontwikkelingsvisie voor bos en natuur worden ontwikkeld. Ook zal onderzoek gedaan worden naar alle voor de planontwikkeling relevante aspecten (verkeer, milieu, et cetera).

Verwacht wordt dat deze planvorming in de 2<sup>e</sup> helft van 2006 tot stand kan komen.

De visie Providentia zal worden ingebracht in het (opnieuw) op te stellen bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Heeze - Leende. Voorzien wordt dat de ontwikkeling van dit plan zodanig veel tijd zal vergen dat met de ontwikkeling van Providentia hierop niet kan worden gewacht.

Het ligt in het voornemen voor Providentia een zelfstandige project procedure (zpp) op basis van artikel 19 lid 1 van de WRO te voeren. In deze procedure zal een gedeelte (eerste fase) tamelijk concreet worden aangegeven en een deel meer flexibel (echter met duidelijke omvang en begrenzingen).

Het ligt in het voornemen in begin 2007 te starten met de planologische procedure.

Parallel aan de planprocedures in de R.O.- sfeer zullen de besluitvormingstrajecten met de beleidsinstanties in de zorg moeten worden doorlopen. Bij de bespreking van het rapport met die instanties zullen over deze trajecten nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

De start van de realisatie van het project wordt voorzien in de tweede helft van 2007. De realisatie zal gefaseerd verlopen. Om te bereiken dat er al bij de start van het project sprake kan zijn van een ontwikkeling van een leefgemeenschap, zal de eerste fase een relatief groot deel (circa 50 %) van het project omvatten. De totale ontwikkelingsperiode wordt geschat op 5 tot 10 jaar.

### 6.4. Organisatie van de toekomst

De realisatie en de instandhouding van een leefgemeenschap, zoals beoogd, vraagt bijzondere organisatorische voorzieningen. Het is van belang dat alle betrokkenen in gezamenlijkheid tot het ontwerp van die organisatorische voorzieningen komen.

Onderstaand enkele suggesties:

- Voor het traject van realisatie zal een *samenwerkingsovereenkomst* van de belangrijkste partijen nodig zijn (Kempenhaeghe, woCom, Gemeente).
    - Die overeenkomst zal voorzien in een stuurgroep - projectgroepen structuur voor het realisatieplan.
    - Het is van belang in de basale samenwerkingsovereenkomst vast te leggen dat partijen samenwerken aan de inrichting van het gebied overeenkomstig de intenties, de visie en de hoofdlijnen, zoals neergelegd in het voorliggende rapport.
    - De inspanningen en financiële verrekningen zullen verdeeld worden naar rato van het aandeel van eenieder in de uitgewerkte plannen.
    - De bijzondere positie van Kempenhaeghe als eigenaar van het gebied, initiator van het plan en primair belanghebbende zal op enige wijze in de samenwerkingsovereenkomst tot uitdrukking moeten worden gebracht.
  - Toekomstige *bewoners / gebruikers* verplichten zich bij overeenkomst ertoe om:
    - Bij te dragen aan de onderlinge integratie van de Kempenhaeghe - bewoners en de andere bewoners / gebruikers van deze leefgemeenschap.
    - Zich te verbinden aan de intenties en afspraken die voor de ontwikkeling van dit gebied en deze leefgemeenschap in het initiële plan zijn neergelegd en ook dienovereenkomstig te handelen.
- De *beheerspartijen* verplichten zich ertoe de toekomstige bewoners overeenkomstig de intenties en afspraken van het initiële plan bijzondere faciliteiten te bieden.
- Om na de realisatie de kwaliteit van het gezamenlijke leefklimaat te bewaken en bevorderen wordt een *Raad* ingesteld met daarin vertegenwoordigers van de belangrijkste bewoners / gebruikersgroepen en van Kempenhaeghe, woCom en de gemeente. Mogelijke taken van de Raad:
    - Deze Raad inventariseert knelpunten en wensen
    - De Raad signaleert en verzamelt relevante ontwikkelingen en gegevens
    - Hij vervult een communicatieve platformfunctie tussen alle betrokkenen.



- De Raad adviseert de beheerspartijen (Kempinhaeghe, woCom, gemeente)
- De Raad kan voor deel - vraagstukken en deel - activiteiten werkgroepen instellen die niet alleen voorbereidend werk kunnen verrichten, maar ook belast kunnen worden met de uitvoering van in de Raad overeengekomen acties.
  - Et cetera.
- Om de vele gezamenlijke belangen en verantwoordelijkheden te dienen wordt een Vereniging van Eiganaren opgericht.

**Bijlage 1. Samenstelling stuurgroep en projectgroep**

**Stuurgroep:**

- Th. Maas, wethouder gemeente Heeze - Leende, voorzitter
- H. Oosterlee, hoofd ruimtelijke ordening gemeente Heeze - Leende
- J. Schifflers, senior beleidsadviseur gemeente Heeze - Leende
- Mevr. A. v.d. Sande, stedenbouwkundige Directie R.O. en Handhaving provincie Noord Brabant
- Mevr. H. de Kort, medewerker Bureau Zorg en Welzijn provincie Noord Brabant
- B. Bröcking, beleidsmedewerker Bureau Zorg en Welzijn provincie Noord Brabant (tot 01-12-2005)
- J. de Rooij, hoofd projectontwikkeling woCom Someren
- N. Bomer, algemeen directeur Kempenhaeghe, Heeze
- J. Witte, sectorhoofd Beheer, Zorg en Dienstverlening Kempenhaeghe, Heeze
- A. Welmers, stedenbouwkundig bureau Welmers, Gorinchem

**Projectgroep:**

- N. Bomer, voorzitter
- J. de Rooij
- Mevr. M. Vereijken, beleidsmedewerker woCom, Someren
- J. Witte
- A. Welmers

**Bijlage 2. Overzicht deelnemers workshop 26 oktober 2005**

- |                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| • Dhr. J. Brinkman    | Zelfstandig adviseur, dagvoorzitter    |
| • Dhr. T. Bakker      | Directeur MCF                          |
| • Dhr. W Heemskerk    | Lid Raad Welzijn ouderen Heeze-Leende  |
| • Dhr. W v.d. Kamp    | Voormalig Hoofd Ontwikkelingen Vitalis |
| • Mevr. D. Prinsen    | Directeur VVV ZO Brabant               |
| • Dhr A. Brouwers     | Meeus Makelaardij                      |
| • Mevr. A. v.d. Sande | Provincie Noord-Brabant                |
| • Dhr. B. Brocking    | Provincie Noord-Brabant                |
| • Dhr. J. Klink .     | Provincie Noord Brabant                |
| • Dhr J. Schifflers   | Gemeente Heeze-Leende                  |
| • Dhr. J. de Rooij    | Projectontwikkelaar Wocom              |
| • Dhr. E. Verheijen   | Vestigingsmanager Wocom                |
| • Dhr. A. Welmers     | Stedenbouwkundige                      |
| • Dhr. N. Bomer       | Directeur Kempenhaeghe                 |
| • Dhr. J. Witte       | Manager locatie Providentia            |



| Bijlage 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Geraadpleegde literatuur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bijlage 4. | Adviseurs |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Nationale analyse zorg en wonen met zorg 2003 - 2013<br/>ABF Research, Delft, oktober 2003</li><li>Met zorg gekozen (woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkin-<br/>gen)<br/>VROM / Sociaal Cultureel Planbureau, augustus 2004</li><li>Woonvoorkeuren van ouderen<br/>T. Mandemaker en G.J.Hagen, Utrecht 2004<br/>(geciteerd door Kees Penninx NIZW in "Living apart together, seniorenstad en de stad van alle leeftijden")</li><li>Help, mijn woning wordt te groot (over het verband tussen woningvoorraad, nieuwbouw en vergrijzing)<br/>Harkolien Meinsma en Marten Bierman, Leende, september 2002</li><li>De suburbanisatie van het Brabantse platteland<br/>Joks Jansen en John Dagevos in S&amp;RO (Stedebouw &amp; Ruimtelijke Ordening) 05 / 2005</li><li>Wonen, welzijn, zorg: Wat willen ouderen zelf?<br/>Provincie Noord Holland, literatuuronderzoek, Haarlem, september 2003</li><li>Wonen in het landelijk gebied (advies over de ontwerp Nota Wonen<br/>Publicatie RLG</li><li>Nota Ruimte<br/>VROM</li><li>Ik ben al heel lang bij de tijd (seniorenstad in Nederland)<br/>INBO Adviseurs, september 2004</li><li>Brabant Manifest<br/>Provincie Noord Brabant 1997</li><li>Streekplan Noord Brabant 2002 (Brabant in balans)<br/>Provinciale Staten Noord Brabant, 22 februari 2002</li><li>Rapport de Landstad<br/>RPB / Ruimtelijk Plan Bureau, 2006</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV<br/>Blauwe Torenstraat 3, 4201 XK, Gorinchem</li><li>Korringa Adviseurs<br/>Kennemerpark 28, 1811 DE Alkmaar</li><li>Nieuwland Advies, Wageningen<br/>Postbus 522, 6700 AM Wageningen</li><li>Oranjewoud<br/>Postbus 40, 4900 AA, Oosterhout</li></ul> |            |           |