

RESULTAAT KOMT SAMEN IN

KLOOSTERVELDEN

**SAMEN WONEN,
LEVEN EN ZORGEN**

Een historisch perspectief
op Kloostervelden

**OMGEKEERDE
INTEGRATIE**

De wereld hier
naartoe halen

**MEEDENKEN EN
MOGELIJK MAKEN**

Samenwerken is het motto
voor iedereen die betrokken is



INHOUDSOPGAVE



06 DE WEG VAN HUIZE PROVIDENTIA NAAR KLOOSTERVELDEN

Historie en introductie van een bijzonder project

12 BOUWEN MET LIEFDE VOOR DE ZIEL VAN DE BROEDERS

Kempenhaeghe en de droom die uit kwam

18 EEN NIEUWE WERELD DIE INSPIREERT

Partnerschap in zorg en vastgoed

24 HET VERHAAL VAN..

Luuk Buursen, Joep Kooij en Jan van Oss

26 OVER MEEDENKEN EN MOGELIJK MAKEN

Overheden van scepsis naar trots

32 EN DE JUISTE TAAL ALS SUCCESFACTOR

Kennispartners in zorgvastgoed

37 HET VERHAAL VAN..

Ciel Broeckx, Henk Groenemans en Peter Geurts

38 EEN PROJECT ALS EEN GOED HUWELIJK

Samenwerking Huybregts Relou en CRA Vastgoed

42 OPGROEIEN IN HET BESEF DAT IEDEREEN ERBIJ HOORT

Wonen met mensen die anders zijn



12

BOUWEN MET LIEFDE VOOR DE ZIEL VAN DE BROEDERS

Kloostervelden is een droom die uit is gekomen. Het terrein van zorginstelling Kempenhaeghe transformeerde tot een nieuwe dorpswijk. De makers zijn trots op het resultaat en kijken in een rondetafelgesprek terug op het proces waarin ze gezamenlijk optrokken.

ZEKER BEZOEKEN!

Kloostervelden is een bezoek meer dan waard. Ervaar Kloostervelden zelf en neem een kijkje, loop de wandelroute, bezoek het restaurant en koop wat leuks in werk aan de winkel.

48



03



EEN UNIEKE PAREL OM TE DELEN

Kloostervelden is in meerdere opzichten een bijzondere wijk, met een mix van nieuwe woningen en zorgwoningen. Omringd door een schitterend landschap en historische sfeer een plek met een eigen identiteit. Er heerst hier een sfeer met en voor elkaar.

50



Dit magazine is een
uitgave van VB Groep

**Aan dit nummer
werkten mee:**

Karin van Berkel
Nannie van den Eijnden
Marlène van Kuyk
Babette Margès

Hoofredactie

Hilke Huysinga
Anniek Richter-Krikke

Eindredactie

Hans Mattheeuwsen

Fotografie

Freekje Groenemans

Vormgeving

Skillz Brand ID's

Copyright

Het overnemen van
artikelen als bedoeld
in artikel 15 van de
auteurswet is niet
toegestaan.

MOOIER MAKEN

Voor u ligt een magazine dat gaat over de transitie van het
voormalig instellingsterrein Providentia naar de woonwijk
Kloostervelden. Gelegen in het dorp Sterksel, gemeente
Heeze-Leende.

Wij zijn als ontwikkel- en bouwbedrijf zelden zo lang betrokken
geweest bij een project. Al ruim acht jaar werken we nauw
samen met zorgorganisatie Kempenhaeghe aan een
ontwikkeling die in alle opzichten uniek is. Uniek omdat we
rond het historisch kloostercomplex Providentia gezamenlijk
gebouwd hebben aan een nieuw stukje samenleving midden
in de natuur. Maar ook uniek omdat we al zo lang met zoveel
verschillende samenwerkingspartijen en belangengroepen
de neuzen dezelfde kant op hebben staan. Dit is niet iets wat
vanzelf gaat. Het is net als in elke goede relatie een kwestie
van geven en nemen.

Project Kloostervelden geeft ontzettend goed weer waar
VB Groep voor staat. We zijn niet alleen een maatschappelijk
betrokken familiebedrijf, maar vinden het ook belangrijk
om het samen te doen. Niet voor niets is ons motto 'Resultaat
komt samen'. Door niet alleen naar de vastgoedopgave te
kijken vanuit het gebouw zelf, maar juist de gebruiker centraal
te stellen, kunnen we een bijdrage leveren aan een duurzame
en prettige leefomgeving.

We zijn ontzettend trots op het resultaat en hopen andere
partijen die voor een vergelijkbare opgave staan hiermee
te inspireren. Graag delen we wat we gedurende dit project
geleerd hebben, zowel de successen als de leerpunten.
Want alleen samen kunnen we de wereld nog een beetje
mooier maken.



Robert van Boldrik
Algemeen Directeur VB Groep

Historie en introductie van een bijzonder project

DE WEG VAN HUIZE PROVIDENTIA NAAR KLOOSTERVELDEN

TEKST: HILKE HUYSSINGA

06

LIGGING

Kloostervelden is gelegen in de gemeente Heeze-Leende. Het monumentale klooster Providentia, ligt midden in de schitterende natuur op een 75 ha groot terrein. De nieuwe wijk is middels een wandel- en fietspad door het bos verbonden met het dorp Sterksel, waar het onderdeel van uit maakt.

Geschiedenis

In 1919 besloten de Broeders van de heilige St. Joseph in Heerlen om in Sterksel een terrein te kopen voor het stichten van een verpleeghuis voor jongens met epilepsie. In 1921 kwamen de eerste Broeders met jongens met de vallende ziekte (zoals epilepsie toen genoemd werd) naar hun tijdelijke onderkomen. Pas in 1927 was het huidige klooster gereed en kreeg de naam Huize Providentia. De 13 Broeders en 50 jongens, leidden een zelfvoorzienend bestaan met een eigen bakkerij, boerderij, tuindienst, keuken en vogelpark. Om de jongste kinderen naar school te kunnen laten gaan is in 1937 de Titus Brandsma school opgericht.

In de oorlog hebben de Duitsers het klooster in beslag genomen om hierin de KLV-lager (Kinder Land Verschickung) te huisvesten en was het in handen van de Hitlerjugend. Toen het einde van de oorlog naderde hebben de Engelsen hier een noodhospitaal ingericht voor gewonde frontsoldaten. De monumentale Engelse begraafplaats is hier nog een aandenken aan. Het inmiddels gehavende klooster kwam na de oorlog niet zomaar weer terug in handen van de Broeders. Pas in de jaren zeventig is Stichting Kempenhaeghe een feit. Hierin zijn de Broeders van Providentia en de Zusters van Kempenhaeghe (voor meisjes met epilepsie) samen gegaan. In de jaren zeventig zijn meerdere paviljoens voor de huisvesting

van epilepsiepatiënten gebouwd. Vandaag de dag is Kempenhaeghe uitgegroeid tot het academisch expertisecentrum op het gebied van epilepsie, slaap- en leerstoornissen. Sinds 2013 is begonnen aan de omvorming van het instellingsterrein. Naast de bewoners, 176 cliënten en ca. 450 nieuwe burens, werken hier ongeveer 300 zorgmedewerkers en meer dan 70 vrijwilligers.

Omgekeerde integratie

Providentia is tot de jaren negentig een gesloten instellingsterrein geweest. In de afgelopen decennia was het beleid gericht op de spreiding van mensen met een handicap in kleinschalige woonvoorzieningen in de omliggende

SAMEN WONEN,

LEVEN EN ZORGEN

dorpen, oftewel integratie in de wijk. De wat betere bewoners trokken hierdoor weg. Gevolg van dit beleid is dat Providentia leegliep, met uitzondering van de cliënten die hiertoe niet in staat waren. Er bleef een groep achter die de oorspronkelijke levendigheid en gezelligheid moest missen. Het leven werd saai en vereenzaming trad op.

07



Zo ontstond een plan gebaseerd op de gedachte van omgekeerde integratie, het transformeren van het instellingsterrein naar een woonwijk. Omdat Providentia zo'n prachtig terrein is, met historische waarde, leek het van grote meerwaarde om mensen naar deze plek toe te halen. Er zijn nieuwe zorgwoningen gerealiseerd voor ca. 176 cliënten met een zorgvraag en daaraan is een groep 'reguliere' bewoners toegevoegd die leven en activiteiten meebrengen. Het gaat dan om maximaal 220 reguliere woningen. Door een balans te krijgen tussen het aantal cliënten en nieuwe bewoners voelt het aan als een echte woonwijk en geen zorginstellingsterrein.

De zorgwoningen zijn zo ontworpen dat ze aan de buitenkant zoveel als mogelijk op reguliere woningen lijken, met eigen voordeur, woonkamer etc.

Impact

Voor Kempenhaeghe was het van groot belang dat cliënten niet meer letterlijk buiten de maatschappij stonden. Maar ook voor personeel is de werkomgeving enorm veranderd. Ze werken nu niet meer op een instellingsterrein, maar in een zorgwoning of andere voorziening in de wijk. Als medewerker moet je natuurlijk ook leren hoe je met allerlei nieuwe situaties omgaat die zich voordoen.

Sterksel is nauw verbonden met Kloostervelden, veel bewoners zijn hier zelfs werkzaam of vrijwilliger. De groei van het dorp met 1.320 inwoners is van groot belang voor het voortbestaan van voorzieningen binnen deze hechte gemeenschap zoals sportclubs, de basisschool, horeca en de dorpswinkel. Gezamenlijk met dorpsbewoners en lokale ondernemers is gekeken naar mogelijke verbindingen en kansen.

Sociale waarden en economisch denken

Het is van grote meerwaarde om sociale waarden onderdeel te laten zijn van ons economisch denken. Door creatief om te gaan met kansen en gelden ontstaan onverwachte mogelijkheden. Denk hierbij

aan het openstellen van voorzieningen, kinderopvang verbinden met dagbesteding in de zorg en het oprichten van een eigen horeca BV door de zorgorganisatie. Met de grondopbrengsten van de nieuwe woningen kon Kempenhaeghe de herontwikkeling betalen. Hierdoor waren ook renovatie van en de komst van voorzieningen in het monumentale klooster mogelijk.

Transformatie

Voor de transformatie van het instellingsterrein zijn de historische kloosterwaarden en landschappelijke kwaliteiten als uitgangspunt genomen. Kloostervelden is ontwikkeld in drie



verschillende sferen; kloosterhof (nabij het klooster), landleven (nabij de boerderij) en buitenleven (in de groene uitlopers). Door tijdens het ontwerpproces stakeholders te betrekken, per sfeergebied een andere architectuurstijl ontstond een compleet en divers plan. Ook de fiets- en wandelroute naar Sterksel was voor het leggen van de verbinding tussen het dorp en de nieuwe wijk van groot belang.

Toekomstbehoud

Mensen worden gestimuleerd om ook figuurlijk verder door te bouwen aan de wijk. Door het uitdragen van succesverhalen in onderling verbinden, waardoor steeds meer mensen eigenaarschap nemen om zelf initiatieven op te zetten. Dit gebeurt nu al via de wijkkrant, een Facebookgroep voor bewoners, virtueel dorpsplein Sterksel, website Kloostervelden en de wijkraad. Ook

de ambassadeur en de wijkcoach vervullen een actieve rol bij de verbinding. Een wijk biedt tenslotte meer en andere kansen dan het instellingsterrein, deze moet je leren zien en benutten.

Sociale innovatie

De recent geformuleerde Brainport principes voor stedenbouw richten zich op het koesteren van de identiteit en de invloed van bewoners, iets wat ook een belangrijk uitgangspunt is geweest tijdens de ontwikkeling van Kloostervelden. Evenals het regionaal schaalniveau en het opzoeken van de wauw-factor.

De ontwikkeling van Kloostervelden zorgt voor impact op het individu, de omgeving en de gemeenschap. Door dit succesverhaal te delen en te vermenigvuldigen maken we samen de wereld een stukje mooier.

DE WEG VAN HUIZE PROVIDENTIA
NAAR KLOOSTERVELDEN



Kempenhaeghe en de droom die uit kwam

BOUWEN MET LIEFDE VOOR DE ZIEL VAN DE BROEDERS

TEKST: NANNIE VAN DEN EIJNDEN

HOE HALEN WE DE WERELD

HIER NAARTOE?

12

Kloostervelden is een droom die uit is gekomen. Het stil geworden en afgebakende terrein van zorginstelling Kempenhaeghe is getransformeerd tot een bruisende nieuwe dorpswijk in de natuur waar het fijn samen wonen en leven is. De makers zijn trots op het resultaat en kijken in een rondetafelgesprek terug op het jarenlange proces waarin ze gezamenlijk optrokken. De omgekeerde integratie is geslaagd.

13

Aan tafel schoven aan (v.l.n.r.):
Hilke Huysinga | projectmanager / ambassadeur | Kempenhaeghe
Inge Burg | stedenbouwkundige | Welmers Burg Stedenbouw
Mandy Helmhout | projectontwikkelaar | CRA Vastgoed
Sandra Wigmans - Pustjens | architect | SATIJNplus
Peter Geurts | Coördinator Groenvoorziening | Kempenhaeghe
Remco Duin | projectmanager | Kempenhaeghe (niet op de foto)

„De wereld is hiernaartoe gehaald”, vertelt Inge. „Het beleid van Kempenhaeghe Providentia was er sinds de jaren negentig op gericht om cliënten dichterbij mensen in de dorpen te brengen,

is de enige nieuwe wijk die gerealiseerd is in het kader van de provinciale beleidslijn, al zijn er in het land wel meer voorbeeldlocaties van omgekeerde integratie te

naar mogelijke doelgroepen: wie wil hier wonen?”, aldus Hilke, projectmanager van het eerste uur. Meerdere projectontwikkelaars toonden interesse. In de aanbestedingsprocedure bleven er twee over die een mooi plan indienden. Hilke: „We vonden het belangrijk met een partij in zee te gaan die een relatie van jaren met ons zou kunnen aangaan. Een keuze die we met ons gevoel en onze ratio hebben gemaakt.”

Geloof

CRA Vastgoed won de aanbesteding. „Welk verhaal leg je hier neer? Het was een zoektocht”, vertelt Mandy. „Durven we te pionieren? Dat was heel spannend voor ons. We hebben twee keer tien rijwoningen voor een laag bedrag per woning verkocht, daar hebben we geld bijgelegd. We hadden een scheur in onze broek.” Toch bleven alle betrokken partijen stevast in het concept van omgekeerde integratie geloven. Sandra: „Ike was een bijzondere bestuurder met visie. Hij hield vast aan de droom. Samen met de stedenbouwkundige, Bert. Hij was heel integer en kon goed met argumenten onderbouwen en vertalen. Samen wisten ze draagvlak te creëren.” Inge vult aan: „Ons vak is ruimtelijke plannen maken. De nieuwe woningen voor de cliënten moesten er uitzien zoals andere huizen,



met een kap, maar wonen op een verdieping was ongewoon voor de zorgclusters.” Haar functie als stedenbouwkundige veranderde tijdens de realisatiefase in een meer toetsende rol als ontwerpcoach in samenwerking met de gemeente. Dit had een positief effect op de kwaliteit van het plan.

Puzzel

„Er lag een stevig programma van eisen”, vervolgt Sandra. „Het was een enorme puzzel. We zijn als architectenbureau gewend om gebouwen te ontwerpen voor een blanco terrein met een totaalvisie voor het hele gebied. In deze situatie moest worden gebouwd ‘met de winkel open’. Cliënten woonden in bestaande clusters, in gebouwen die zouden worden gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw. We wilden hen maar één verhuisbeweging laten maken van hun oude naar de nieuwe woning. Op zoveel verschillende schaalniveaus werken was voor SATIJNplus een enorm leer en zoekproces. Bouwbedrijf Huybregts Relou keek over onze schouder mee naar de haalbaarheid. We hebben legoblokken gebruikt om de puzzel te leggen. Zo kwamen we tot een H-vormige woning. Cliënten zijn gevoelig en veelal meervoudig gehandicapt. Het was belangrijk balans te houden tussen

contact en nabijheid zonder elkaar in de weg te zitten.”

Peter voegt toe: „De keuze voor deze woonvorm was een fundamentele keuze. Het terras is bij veel zorgwoningen heel bewust aan de straatkant geplaatst. Voor sommige cliënten is dat goed, voor andere niet. We houden zoveel mogelijk rekening met elkaar en gaan voor beeldkwaliteit en eenheid. Waar maak je parkeergelegenheid? Hoe handhaaf je parkeervoorschriften? We leren hiermee omgaan en leggen bijvoorbeeld boomstammen neer.”

‘ER LAG EEN STEVIG

PROGRAMMA

VAN EISEN’

Alle dilemma’s die in iedere woonwijk spelen, kwamen tijdens de creatie van Kloostervelden voorbij. Waar plaats je afvalcontainers, in de voor- of achtertuin? Welke erfafscheiding kies je en hoe houd

‘DURVEN WE TE PIONEREN?’

DAT WAS HEEL SPANNEND’

midden in de samenleving. De zorginstelling slaagde daarin. Maar de paviljoens waren aan vervanging toe en er ontstond leegstand. Kempenhaeghe dacht na over de achterblijvers die hier intensieve zorg nodig hebben. Ze raakten vereenzaamd. Het werd stil op het terrein, het leven trok eruit.”

Van scenario’s tot droom

De voormalige Raad van Bestuur, Ike Bomer, en stedenbouwkundige Bert Welmers (voormalig compagnon van Inge) waren de drijvende krachten achter de visievorming voor dit gebied. Het beleid ‘nieuw dorpsbouwen’ van de provincie viel mooi samen met hun plannen en gaf hen ruimte om te experimenteren. Er werden verschillende scenario’s bedacht en het idee om van het instellingsterrein een dorp te maken won aan kracht. De ‘woondroom Providentia’ zag het licht. Kloostervelden’

vinden. „Hier zijn zorgen en wonen in het dagelijks leven écht een goede mix geworden, de integratie is een succes”, aldus Sandra.

Weerstand

De stip op de horizon was gezet, de droom en ambities van Kempenhaeghe waren helder. Nieuwe huisvesting realiseren voor cliënten omringd met woningen voor mensen in verschillende levensfasen, van starters tot senioren en natuurliefhebbers, die in het groen willen wonen. En nu? Er lag nog geen bestemmingsplan en er was weerstand tegen de droom bij velen. Mensen waren bang, er was geen vertrouwen en geen duidelijkheid en het ging er in discussies soms hard aan toe. Achteraf bekeken het diepste dal in het hele traject.

„We veranderden het woord ‘dorp’ in ‘wijk’ in onze plannen en begonnen met onderzoek



'JE MOET ERVOOR

OPENSTAAN OM TE LEREN'

je die overal gelijk? Op een gegeven moment begon alles positief te verschuiven en kreeg de wijk een gezicht. Potentiële nieuwkomers maakten de bewuste keuze hier te gaan wonen. Zorgmedewerkers, starters uit Sterksel maar ook van verder weg, vestigden zich hier.

Crisis

De bouwwereld belandde in een crisis. In deze context werd met de bouw gestart en besloot CRA Vastgoed grond aan te kopen, te investeren in de infrastructuur en het risico voor honderd procent te dragen zonder de hoogste prijs te vragen. „We hadden een goed verhaal hoe we de ontwikkeling zouden aanpakken en stonden achter onze keuze omdat we een maatschappelijke bijdrage wilden leveren en in de kwaliteit geloofden”, zegt Mandy. „Frank van Groezen was hier destijds als algemeen directeur bij betrokken, hij is nu met pensioen. Één van de hobbels die we moesten nemen, was onze onervarenheid met dit type project waarin hard en zacht samenkomen. We zijn open en eerlijk geweest en hebben stappen gezet om die hobbels met elkaar te nemen. En dat is het mooie aan het proces: samen keuzes maken. Aanvankelijk waren mensen kritisch over de plannen. Ze stelden veel vragen, zoals: Wat gaan jullie doen in onze wijk? Uiteindelijk meldden zich steeds meer nieuwe gegadigden die hier wilden wonen. Mensen konden hun droom kopen, hun verwachtingen werden overtroffen.”

Tijdens de crisis, in 2013, toen de eerste spade in de grond ging, kwam een tweede projectmanager aan boord bij Kempenhaeghe: Remco Duin. Hij begon met luisteren en vragen stellen en bracht als gesprekspartner voor alle partijen iedereen dichter

bij elkaar. Remco is momenteel nog betrokken bij de overdracht; het vastleggen en borgen van afspraken en van de kwaliteit in de vorm van procedures en actes.

Lessen

De makers van Kloostervelden werden uitgedaagd antwoord te geven op alle vraagstukken van bomenkap en erfafscheidingen tot infrastructuur en woningtypen. De landschappelijke structuur was de basis en er is veel nieuwe natuur gerealiseerd. Het team bevond zich voortdurend in een intensief proces van belangen afwegen. Bouwen is emotie. „We hebben heel veel geleerd”, besluit Remco. „In de eerste plaats moet je ervoor openstaan om te leren. Het belang van projectmanagement vanaf de start van het traject werd duidelijk. Bij langlopende projecten als deze is continuïteit in mensen en bezetting belangrijk, evenals expertise. In het opstellen van het programma van eisen en van contracten moet je je vooraf goed laten informeren en adviseren. Ook moet je ervoor zorgen dat je de bestaande ondergrondse infrastructuur kent. We hebben deze drie keer moeten verleggen om te kunnen bouwen met de winkel open.” De nieuwe wijk is zo ingericht dat laagdrempelig ontmoeten voor iedereen wordt gefaciliteerd. Kempenhaeghe is in zijn opzet geslaagd: een instellingsterrein omvormen tot een bijzondere woonwijk. De ziel van het oorspronkelijke gebied waar de broeders ooit leefden, is behouden gebleven.



Remco Duin
projectmanager



Provincie Noord-Brabant

Kloostervelden is één van de dertig genomineerden voor de stijlprijs van de provincie Noord-Brabant 2021, die eens per drie jaar wordt uitgereikt. De provincie stimuleert vormen van wonen die net even anders zijn en inspelen op de behoeften van deze tijd. Initiatieven waar samenleven een belangrijke rol speelt en waarbij iedereen kan meedoen. Betaalbaar en met oog voor de kwaliteit van de leefomgeving en de medemens.

Lees meer op brabant.nl/stijlprijs2021

Partners in zorg en vastgoed

EEN NIEUWE WERELD DIE INSPIREERT

TEKST: NANNIE VAN DEN EIJNDEN

18

19



Jeanne Hendrix en dochter Judith

Jeanne Hendrix is lid van de cliëntenraad. Haar dochter Judith (49) woont al sinds haar zevende op Kempenhaeghe. Moeder en dochter hebben in de loop der tijd vele ontwikkelingen meegemaakt. Een Nijmeegse professor had meerdere pogingen nodig om de familie Hendrix er destijds van te overtuigen dat Judith beter af zou zijn op het specialistische Kempenhaeghe. Jeanne: „Maar tot ik mijn dochter echt niet meer zelf kon dragen, konden alle professoren met hun meningen de boom in.” Tenslotte verhuisde Judith op haar zevende van Venray naar Heeze. Jeanne: „In vergelijking met haar oude woonomgeving is Judith er op Kloostervelden op vooruit gegaan. ‘Ik woon op een appartement’, zegt ze, en dat vindt ze helemaal geweldig.”



Nico Geurts (l) en Stefan Swinkels



Wies de Haan (l) en Jean Paul Köster

'IEDEREEN DOET HIER

ERG ZIJN BEST OM ER

IETS MOOIS VAN TE MAKEN'

20

Als lid van de raad van bestuur van Kempenhaeghe heeft Nico Geurts geregeld contact met Stefan Swinkels, algemeen directeur van CRA Vastgoed.

Laatstgenoemde onderneming is onderdeel van VB Groep, één van de grotere bouw- en vastgoedbedrijven in Midden- en Zuid-Nederland. CRA Vastgoed ontwikkelde samen met Kempenhaeghe de nieuwe woonwijk Kloostervelden. Een samenwerkingsverband van acht jaar, waarin zorg en vastgoed elkaar vonden.

De heren kennen elkaar al geruime tijd. Meerdere keren hebben zij gezamenlijk het glas geheven op de afronding van weer een volgende opleveringsfase van dit bijzondere bouwproject. Het partnerschap is inmiddels uitgegroeid tot veel meer dan een samenwerking alleen. Toen de instellingsmuren op het voormalige Providentiaaterrein verdwenen, ontstond in Sterksel een gevarieerde woonwijk voor 'buitenstaanders' in allerlei gedaanten én cliënten. De wereld op Kloostervelden werd een stuk groter.

Krachten bundelen, belanghebbenden betrekken en je meer en meer bij elkaar betrokken voelen.

Het was een ontwikkeling die met vallen en opstaan een prachtig leerproces werd. En minstens net zo belangrijk: tot succes leidde. De zorg verstaat vastgoed niet altijd even goed en omgekeerd is dat ook het geval. Nico: „Stefan en ik stapten op een rijdende trein, want het proces was al geruime tijd aan de gang voordat wij er verantwoordelijk voor werden. Onze voorgangers, Ike Bomer en Frank van Groezen, verdienen een dikke pluim voor al het werk dat zij verzet hebben voor dit initiatief. Dikke documenten van hoe het allemaal moest, lagen op ons bureau. Toch waren er tegenvallers.”

In Kloostervelden komen in totaal 220 reguliere woningen.

De 176 cliënten met epilepsie wonen in gebouwen die je pas als zorgeenheden herkent wanneer je heel goed kijkt. In de nieuwe wijk wonen mensen met veel overeenkomsten, maar ook met veel respect voor elkaars verschillen. Door grond aan

nieuwe bewoners te verkopen werd het niet alleen mogelijk om de nieuwe huizen voor cliënten te realiseren, maar ook om bestaande gebouwen op te waarderen.” Stefan: „Met acht jaar ervaring in maatschappij-, natuur- en zorginclusief ontwikkelen hebben we veel geleerd over wat wel en wat niet werkt.” CRA Vastgoed is trots Kloostervelden mede op de kaart te hebben gezet.

Het project Kloostervelden heeft meerdere belanghebbenden. Het is prettig om als lid van de cliëntenraad als één van de eersten op de hoogte te zijn van alle ontwikkelingen.

Fijn ook om mee te kunnen denken en een stem te hebben. Ook vindt Jeanne het gezellig om een kopje koffie te drinken in het restaurant, wanneer ze bij haar dochter op bezoek is. „Maar soms komt het wel eens voor dat de brasserie vol is. Met een kind met gedragsproblemen kun je dan niet even blijven wachten tot er wel een plekje vrijkomt.” Dat is de keerzijde van het openstellen van de wijk, maar het brengt wel meer gezelligheid. In de cliëntenraad is ook het tekort aan zorgpersoneel een belangrijk

gespreksonderwerp. „Maar goed, iedereen doet hier erg zijn best om er iets moois van te maken en voor ons Judith wordt goed gezorgd.”

Clustermanager Jean Paul Köster is één van die zorgmedewerkers.

Hij nam aan het begin van het omvormingsproces deel aan een denktank waarin onderzoek werd gedaan naar de levendigheid en de leefbaarheid op de locatie. Niet alleen het neerzetten van nieuwe gebouwen was interessant; ook de buurt mocht een flinke boost krijgen. „Dat was even wennen: die nieuwe wijk in het dorp. En bijzonder ook om als zodanig de gemeenschap in zijn totaliteit te versterken. Niet om de buurtsuper in het dorp naar Kloostervelden te halen, zoals door sommigen ook wel werd gedacht.” Jean Paul (56) werkt al meer dan zijn halve leven op Kempenhaeghe en heeft eerder aan vernieuwingsprojecten meegewerkt, zoals aan een buitenhuis van Kempenhaeghe in Leende. Wanneer de clustermanager door Kloostervelden wandelt, vindt hij de wijk een verrijking. „Al ruim zeven jaar wordt hier gewerkt, maar

21



‘DE WEDERZIJDSE INTEGRATIE

IN DE WIJK IS GOED GELUKT’

kijk naar wat we nu hebben en wat het onze bewoners heeft gebracht. Het openen van hun wereld leidt tot veel alledaagse maar ook tot veel inspirerende ontmoetingen.” Het verkeer vindt hij nog wel een heikel punt: „Er zijn veilige wandel- en fietsroutes voor de bewoners en je kunt een ommetje maken waarbij je met voorrang de straat mag oversteken. De wijk is één groot woonerf. Maar er komt ook ander verkeer. Net zoals in iedere andere wijk blijft dit een onderwerp van aandacht. Wij maken de autorijders bewust van hun snelheid door her en der kinderfietsjes te plaatsen en de boerderij laat met hetzelfde doel de kippen op straat lopen.”

22

Voor de verbetering van de leefbaarheid in Sterksel is er een dorpsraad.

Wies de Haan is één van de leden en haar aandachtsgebied zijn de maatschappelijke thema's wonen, welzijn en zorg. „De wederzijdse integratie in de nieuwe wijk is goed gelukt. De dorpsraad, het dorp Sterksel, de bewoners en de nieuwkomers verdienen alle complimenten voor hun inzet om alle betrokkenen op velerlei wijzen met elkaar te verbinden. Zo levert de SPAR nu het brood bij de zorgwoningen en is de tennisbaan in

Kloostervelden opgeheven om de tennisclub in het dorp meer kans van overleven te geven. In heel Sterksel zijn buurtcontactpersonen die fungeren als aanspreekpunt in de wijk. Zij hebben van de wijkcoach van Kloostervelden allemaal een cursus sociale inclusie aangeboden gekregen, zodat kennis over de visie op het werken met mensen met een beperking kon worden gedeeld: Active Support heet de methode. Cliënten worden gestimuleerd om hun persoonlijkheid te ontwikkelen. De mate waarin ze beperkt zijn, verdwijnt naar de achtergrond. Het volgen van de cursus leverde mooie inzichten op. Een voorbeeld? Eén van de bewoners van Kloostervelden stond altijd te kijken naar de bouwwerkzaamheden. Je kunt je zorgen maken over zijn veiligheid, maar je kunt er ook iets waardevols uithalen. De betrokken meneer werd benoemd tot 'hekbewaarder' en hij was beretrots op deze functie, die hij met verve uitvoerde. Vaker werd toen gevraagd: 'Wat kunnen wij doen, zodat zij meer kunnen? Vooralsnog is de wijk een aanwinst voor het dorp en is niemand hier nog een buitenstaander.' Waarmee Wies precies verwoordt wat de bedoeling is van alle stakeholders van Kloostervelden.

23



HET VERHAAL VAN..



LUUK BUURSEN

Clïënt van Kempenhaeghe en kunstenaar bij Atelier Kemprom

„Ik werk drie dagen per week bij Kemprom. Ik zou niet zonder kunst kunnen. In de galerie van Kemprom ontvang ik vaak klanten, juist het delen van kunst is zo leuk. Ik moet nog wel wennen aan alle veranderingen. Het soort mensen om je heen is nu heel divers en er is meer levendigheid. Als ik contact maak met bezoekers zie ik dat ze zich soms afvragen: is hij een cliënt, een wijkbewoner of een zorgmedewerker? En eigenlijk maakt het ook allemaal niets uit, we hebben namelijk allemaal wel één of andere beperking en ik zou zeggen doe er wat mee.”



Luuk Buursen

JOEP KOOIJ

Wijkbewoner – voorzitter wijkraad

„Mijn relatie met Kempenhaeghe gaat al heel wat jaren terug. Mijn zoon Laurens kreeg op tienjarige leeftijd van de een op de andere dag na een val de diagnose zeer ernstige epilepsie. Hij verhuisde voor zijn behandeling al op jonge leeftijd naar een woongroep op de locatie Kempenhaeghe en later naar Providentia. Wij wilden graag dichtbij hem wonen en zijn hierdoor uiteindelijk vanuit de regio Utrecht naar Sterksel verhuisd. Ik voel me sterk verbonden met Kempenhaeghe, ik heb zelfs jaren in de raad van toezicht gezeten en zo ook voor het eerst over de plannen voor Kloostervelden gehoord.

Samen met mijn vrouw zijn we vier jaar geleden vanuit Sterksel naar Kloostervelden verhuisd. Mijn vrouw Mariet kan haar passie kwijt in de moestuin. Ikzelf ben imker geworden en heb grenzend aan de wijk mijn eigen bijenvolk mogen huisvesten. Ik draag graag mijn steentje bij, of dit nu is als chauffeur van de bus of voor de werkgroep natuuronderhoud. Momenteel zijn we zelfs met een groepje wijkbewoners met een soort van museumpje bezig over de historie van het Klooster Providentia. Nu de wijk bijna klaar is willen we als wijkbewoners verder bouwen aan de sociale cohesie en kwaliteiten die deze wijk zo bijzonder maken. Hierdoor is het idee van een wijkraad ontstaan (niet te verwarren met de dorpsraad van Sterksel), de bijzondere samenstelling van deze wijk vraagt om met elkaar in gesprek te blijven.”



Joep Kooij

JAN VAN OSS

Bewoner naastgelegen dorp Sterksel - lid dorpsraad Sterksel

„Ik ben een echte geboren en getogen Sterkselnaar. Ik woon midden in het dorp tegenover de kerk. Sterksel is een zeer actieve en hechte gemeenschap, met van oudsher veel verbondenheid met Kloostervelden. Veel bewoners werken op Providentia, zoals Kloostervelden vroeger heette. De cliënten kwamen op hun beurt in het weekend naar de winkel, het café en de frituur in het dorp.”

Jan weet nog dat hij als negenjarig mannetje regelmatig samen met vriendjes direct uit school naar Providentia ging. In de herfst gingen ze dan tamme kastanjes rapen. „Dat was spannend, want het voelde als verboden terrein”, geeft Jan aan. „We sprongen dan over de sloot, en één van ons moest er op wacht staan.” Ook de kinderen van Jan en later zijn kleinkinderen en vele andere dorpsgenoten hebben altijd genoten van deze heerlijke plek.

Tot groot verdriet van Jan is acht jaar geleden zijn vrouw Nellie overleden. Ze is lange tijd ziek geweest en ging dan een paar keer per week wandelen bij Providentia. Op de plek met schitterend uitzicht over de velden en twee fantastische oude lanen, lag een boomstam, waar (bleek pas later) Nellie na een wandeling vaak zat. Om te genieten van de rust en de natuur en haar gedachten een plek te geven. Na haar overlijden heeft Jan hier een bankje geplaatst, eigenhandig gemaakt van het hout van de honderd jaar oude eik (die om moest) uit zijn tuin. „Ik gun mede in naam van Nellie, deze mooie plek van rust ook aan anderen. Door de kleinkinderen wordt het nog altijd oma's droomplekje genoemd.”

Velen werkten mee aan de totstandkoming van Kloostervelden. In dit artikel lichten de gemeente Heeze-Leende en de provincie Brabant hun bijdragen toe. Ook de rol van het College sanering, dat de gang van zaken omtrent de grondverkoop onderzocht, komt aan bod. Het ging lang niet altijd van een leien dakje, maar alle betrokkenen zijn trots op het resultaat.

De eerste uitdaging die de gemeente Heeze-Leende, waar Sterksel onder valt, voor haar kiezen kreeg, was het uitbreiden van de bouwcapaciteit. Burgemeester Paul Verhoeven, sinds 2006 betrokken bij het project, kan het zich nog goed herinneren. „Het ging om meer dan 240 extra woningen bovenop ons vastgestelde quotum. Die krijg je er echt niet zomaar bij. Ik wist dat het heel moeilijk ging worden, maar ik zag er ook een uitdaging in.“

Outside the box

En dus ging Verhoeven, samen met twee topambtenaren, in gesprek met de provincie die de bouwcapaciteit bepaalt. Hun allereerste reactie was ‘een dikke nee’, een nieuwe wijk midden in een natuurgebied; dat was wel heel erg ‘outside the box’. Iets dergelijks bestond in Brabant nog niet. Langzaam maar zeker draaide de provincie toch bij. Gedeputeerde Erik Ronnes was er destijds niet bij betrokken – hij is sinds een jaar in functie – maar weet wel wat de gamechanger was. „Op 26 mei 2008 heeft Kloostervelden de status ‘Voorbeeldproject nieuw dorpsbouwen’ gekregen van de provincie. Hierdoor ontstonden er meer mogelijkheden. In het standaard keurslijf loop je sneller tegen regels aan dan in een pilot.“ De pilotstatus zorgde er onder andere voor dat

het wél mogelijk werd om de bestaande bouwcapaciteit te verhogen. Dat was voor de gemeente dé mijlpaal in het gehele traject. Verhoeven: „In het begin was het echt spannend. We hadden maandelijks overleg met de provincie. Toen de toezegging voor de extra woningen binnen was, ging de spanning eraf.“

Belangrijke hobbel

In 2012 werd het bestemmingsplan voor Kloostervelden vastgesteld. Ongeveer een jaar later startte de verkoop van de eerste huizen. Maar voor het zover was, moest er nog een belangrijke hobbel genomen worden. In Nederland mag een zorginstelling namelijk niet zomaar haar onroerend goed verkopen. Hiervoor heeft zij goedkeuring nodig van het College sanering, een bestuursorgaan dat opereert onder de vlag van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Dit college beoordeelt iedere transactie voordat deze bij de notaris terecht komt. De achterliggende gedachte van deze regeling is dat er zo veel mogelijk geld in de gezondheidszorg blijft en niet wegvloeit naar bijvoorbeeld gemeenten of projectontwikkelaars.



Paul Verhoeven
Burgemeester Heeze-Leende

Voor projectmanager Remco Duin, ingehuurd door Kempenhaeghe, bestaat een groot deel van zijn werk uit het voorbereiden van de aanvragen die bij het college gedaan worden. „Bij iedere fase in het bouwplan

college of zij het eens zijn met de prijs die Kempenhaeghe krijgt voor de verkoop van de grond aan projectontwikkelaar CRA Vastgoed.” Het College sanering ziet er op toe dat er een

het college. Ze benaderen alles heel juridisch en procedureel. Zorgvuldigheid is dus van groot belang. Iedere vierkante meter moet kadastraal precies kloppen. Als er zaken veranderen, zoals in fase 3 toen CRA Vastgoed 21 in plaats van de goedgekeurde 20 woningen wilde bouwen, moet de hele aanvraag opnieuw worden ingediend.”

Niet alleen de grondwaarde wordt beoordeeld door het college, ook het proces wat eraan voorafgaat. Dit moet open en transparant zijn. In het geval van Kloostervelden heeft er een Europese aanbesteding plaatsgevonden, dus ook aan deze eis is voldaan.

‘HOE KOMEN WE VAN WEERSTAND NAAR MEDESTAND?’

maken CRA Vastgoed en ik een update voor hen. Wij laten zien hoe een onderdeel in het totaalplaatje past. Ook zorgen we voor alle bijlagen die erbij horen, zoals een bodemonderzoek. Vervolgens vraag ik het

marktconforme prijs wordt betaald aan de instelling. Hiervoor willen ze het naadje van de kous weten, vertelt Duin. „Tot nu toe – we zitten nu in fase 8 – is alles goedgekeurd, maar wel vaak met extra vragen van



Zorgwoning met terras, gericht op contact met de omgeving.



Erik Ronnes
Gedeputeerde

Neuzen dezelfde kant op

Naast alles wat te maken had met het mogelijk maken van de bouw van Kloostervelden, zit er natuurlijk ook nog een andere kant aan het verhaal. Vanuit de omgeving waren er aanvankelijk veel zorgen. Boeren waren bang voor inperking van hun bedrijven, omwonenden vreesden waardedaling van hun huizen en het Instituut voor Natuurbeschermingseducatie (IVN) en de Brabantse Milieufederatie zagen een stuk natuur verdwijnen. Er is dan ook veel gepraat met alle betrokkenen om de neuzen dezelfde kant op te krijgen. Ook de gemeente heeft hierin een belangrijk aandeel gehad. Burgemeester Verhoeven: „We hebben regelmatig samengezeten met omwonenden en de dorpsraad van Sterksel. Tijdens deze bijeenkomsten legden we, samen met de stedenbouwkundige, uit wat het plan inhield en probeerden we duidelijk te maken wat de voordelen ervan zijn voor iedereen. Dit was een pittig proces, maar uiteindelijk is het gelukt om het vertrouwen van de betrokkenen te wekken.” In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het behoud van de voorzieningen in Sterksel. De dorpsraad was bang dat die zouden verdwijnen. Het tegengestelde is echter gebeurd. De dorpswinkel floreert en het verenigingsleven heeft een boost gekregen. De groeperingen die opkomen voor het milieu zijn tegemoet getreden door vast te leggen dat elk stuk gekapt bos wordt vervangen door nieuwe natuur.

Maatschappelijk rendement

Voor de provincie was natuurbehoud ook een van de speerpunten, vertelt gedeputeerde Ronnes. „Kwalitatief wonen wordt steeds belangrijker. Dit bereik je niet alleen met het stapelen van stenen,

VOORBEELDPROJECT

NIEUW DORPSBOUWEN

maar ook door een combinatie met erfgoedbewaring, landschapsontwikkeling en natuurbeheer. De totale beleving draagt bij aan een prettige woonomgeving. We hebben ons hiervoor ingezet door te investeren in relaties en partijen aan elkaar te verbinden. Daarom hebben we, ondanks bestuurswissels, continu dezelfde ambtenaren op dit project gehouden.”

Ook de gemeente wijst op het maatschappelijk rendement dat Kloostervelden oplevert. Verhoeven: „Mensen wonen en recreëren er op een prettige manier. Op slechts twintig minuten rijden vanaf Eindhoven, maar toch in een rustige, groene omgeving. Ik woon zelf in Sterksel en ga hier vaak wandelen of op het terras zitten. Soms bezoek ik de kunstgalerie met vrienden. Ook zie ik jonge gezinnen van buiten de wijk die naar de wijkboerderij



gaan. Het gebied is niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners zelf, maar ook voor recreanten.”

Hoogstandje

De provincie is zeer content met hoe Kloostervelden eruit is komen te zien. Ze gebruikt het als voorbeeldproject voor anderen. Ronnes: „Er zijn steeds meer van dit soort kloostercomplexen en ander maatschappelijk vastgoed. De transformatie hiervan staat hoog op de agenda bij ons. Zo zijn we nu bijvoorbeeld betrokken bij GGZ-instelling Huize Padua in Boekel en Landpark Assisië in Biezenmortel, waar mensen met een beperking wonen.”

‘KWALITATIEF WONEN

WORDT STEEDS BELANGRIJKER’

In het kader van ‘Het jaar van het Brabantse kloosterleven’ volgt er dit najaar een kennisbijeenkomst over Kloostervelden voor zorginstanties, vastgoedontwikkelaars, gemeenten, ontwerpers en andere geïnteresseerden. Hierin deelt Kloostervelden, met medewerking van de provincie, de kennis en ervaring die tijdens dit traject zijn opgedaan.

Het gaat hierbij over vragen, zoals: ‘Hoe behoud je het karakter van zo’n locatie? Welke kloosterwaarden nemen we mee voor de transformatie van kloostercomplexen? En: hoe krijg je dit in een samenwerking met veel partners voor elkaar?’ Ook Verhoeven is apetrots op de wijk, maar wil andere gemeenten wel waarschuwen dat een dergelijk project veel bloed, zweet en tranen kost. „Je hebt een lange adem nodig en het kost veel inzet.”



Ron Lavrijsen
Projectleider gemeente Heeze-Leende

Gemeentelijk projectleider Ron Lavrijsen: „Het aantal uren dat alle partijen, en zeker ook mijn collega’s, erin gestopt hebben, is ontelbaar. In het begin dacht ik dat het nooit zou slagen. Er zijn veel redenen geweest om ermee te stoppen, maar nog meer om door te gaan. Ik ben blij dat we hebben doorgezet en dat we hebben bijgedragen aan dit hoogstandje binnen Brabant.”



Ruimtelijke vraagstukken worden complexer. Ontwikkelingen en projecten vereisen een integrale benadering als gevolg van veranderende wetgeving, maatschappelijke en economische ontwikkelingen, gewijzigde financiële uitgangspunten en nieuwe inzichten over hoe mensen willen wonen, werken, leven, leren en zorgen.

VB Groep werkt graag aan projecten die de grenzen van de traditionele vastgoeddisciplines overschrijden. Binnen het familiebedrijf komt vanuit ontwikkelen en bouwen resultaat samen. CRA Vastgoed richt zich via comakership met de opdrachtgever op creatieve oplossingen voor complexe projecten. Waarbij de verschillende bouwbedrijven de realisatie van nieuwbouw en renovatie voor hun rekening nemen, maar ook van betekenis zijn voor beheer en onderhoud.

Een terugblik op Kloostervelden

Stefan Swinkels, algemeen directeur CRA Vastgoed in Eindhoven, Wouter Bezemer, algemeen directeur Huybrechts Relou in Son en Frank Dijkhuis, directeur Smeets Bouw in Maastricht praten over de ontwikkeling van zorgvastgoed in het algemeen en over Kloostervelden in het bijzonder.

„Samen met een andere vastgoed-ontwikkelaar heeft CRA Vastgoed meegedaan aan de tender voor de ontwikkeling van Kloostervelden en een consortium gevormd”, vertelt Stefan. „We hebben de juiste snaar weten te raken en wisten: ‘Dit kunnen wij’, vooral bouwen voor de zachte kant, de zorg. We zijn creatief en kijken wat er kan, we visualiseren het eindplaatje. De film gaat in première en je neemt de klant mee in je verhaal.

Kloostervelden was een complex project met name door het groot aantal stakeholders en de impact van het project. Ons verhaal heeft de doorslag gegeven. De crisis kwam om de hoek kijken en dat veranderde de strategie van veel bedrijven. De andere projectontwikkelaar trok zich terug naar de grote steden. Wij wilden doorgaan. De wijziging in het consortium moest worden afgestemd. Kempenhaeghe wilde ook verder. Dat is een belangrijk eerste moment geweest waarop vertrouwen ontstond tussen partijen.”

Hard en zacht

Met name de combinatie van het monumentale karakter van het terrein, het bouwen voor de zorg en de ervaring in de vastgoedwereld maakte het voor CRA Vastgoed aantrekkelijk om aan de realisatie van deze droom mee te werken. „Voor Huybrechts Relou was het vooral de sociale

DE KRACHT

VAN SAMEN

component die ons aantrok. Bouwen in de zorg past bij ons”, vult Wouter aan. „We zijn in een vroeg stadium aangehaakt en hebben

EN DE JUISTE TAAL ALS SUCCESFACTOR

een team gevormd met Kempenhaeghe en CRA Vastgoed. Onze eerste vraag was: is het plan wat er ligt een goed en haalbaar plan? De gebouwen die aanvankelijk waren bedacht, hadden veel geveloppervlak. Vormfactoren, zoals de verhouding tussen gevel- en vloeroppervlak beïnvloeden de prijs. Als je de gevel dakverhouding terug kunt brengen, heb je een goede business case."

'WE BEGONNEN ELKAAR TE VERSTAAN EN TE BEGRIJPEN'

Oog voor de gebruikers

Stefan voegt eraan toe: „Wij zijn de maakindustrie en kijken of een bedachte opzet maakbaar en betaalbaar is. Er begon een proces waarin we Kempenhaeghe gezamenlijk (VB Groep, CRA Vastgoed en Huybregts Relou) zo transparant mogelijk wilden laten zien dat het eerste plan onbetaalbaar was. Daar stond de directie voor open, dat is gelukt." Bouwbedrijf Huybregts Relou keek technisch en de cluster managers waren gericht op zorg en wonen. „We begonnen elkaars taal te begrijpen nadat we een rondleiding hadden gemaakt om te zien en ervaren hoe de cliënten leven", vertelt Wouter. „Dat is een essentiële stap geweest waardoor we ons konden inleven en beter konden bouwen met meer begrip voor de gebruikers."

Bouwen aan vertrouwen

Stefan: „Dat is de tweede pijler van bouwen aan vertrouwen. Het is nogal wat, in de crisis beginnen met bouwen. We hadden 'Ja' gezegd tegen de opgave om voor de zorg te bouwen. We waren van mening dat we ook de risico's moesten dragen, al waren

die groot. Er is wel vaker sprake van een golfbeweging. We maakten een doorstart. Op een gegeven moment hadden we de wind in de rug."

Besluitvorming

„We waren echter met teveel mensen in gesprek", vertelt Wouter. „Dat maakte de besluitvorming moeilijk. Kempenhaeghe leefde zich ook in ons in en bracht het aantal gesprekspartners terug. Er werd een bouwmanager benoemd. Met vijf mensen aan tafel kwamen we in relatief korte tijd van een voorlopig ontwerp tot een uitvoeringsontwerp. Toen zijn we met de bouw van de eerste twee zorgclusters begonnen op het grote sportveld. Daarna kwam het proces van verhuizen, slopen en bouwen op gang."

Lessons learned

Wouter: „Er zijn veel onbekende sociale aspecten aan het openbreken van een instellingsterrein. Hoe hou je de wijk open? Plaats je wel of geen schuttingen? Hoe hard mag je rijden? Dit project heeft onze blik verruimd, de complexiteit ligt ons. Het is heel belangrijk dat je elkaars belangen in het oog houdt. Naast onze vaste pijlers logistiek, prijs en kwaliteit zijn de sociale component en veiligheid voor de omgeving voor ons nog hoger op de ladder komen te staan."

„Zorg is een breed begrip", vult Frank aan. „Je moet je doelgroep goed kennen en weten voor wie je die stenen gaat stapelen. Dat is iedere keer anders. Vaak laten we onze klanten aan het woord. Dat maakt indruk, het laat zien wat we doen en brengt onze boodschap goed over. Ook maken we vaak een testomgeving: we bouwen een zorgwoning helemaal af en richten deze in. Cliënten en zorgverleners ervaren het resultaat. We evalueren: is het wat we getekend hebben? Beantwoord dit aan het doel dat we voor ogen hebben? De antwoorden worden in het bouwverslag



Een paard als verbinder

VB Groep heeft trekpaard Isabel geschonken aan Kempenhaeghe dat mede symbool staat voor de vele jaren van vertrouwen om tot zo'n mooie en fijne woonwijk te komen. Isabella is heel belangrijk voor het levensplezier van de bewoners en draagt bij aan de verbinding binnen de wijk.

vastgelegd. Dan is er voor iedereen duidelijkheid, er is geen discussie meer. Hiermee bereiken we een heel hoge klanttevredenheid."

„En gebiedsontwikkeling is een continu proces", voegt Stefan toe. „Je begint met bouwen voor zorgclusters en er komen woningen bij. Er gebeurt heel wat."

„Het is een continu leerproces", zegt Frank. „In het begin maak je grote stappen. Later merk je dat inzichten veranderen. Ook de technieken in de zorg, elektronica en domotica veranderen voortdurend. Je moet alert blijven en blijven leren van elkaar. Hoe borg je dat? Daar moet je aandacht voor hebben. We

hebben er strategisch voor gekozen om in de zorg actief te zijn en te blijven. Kloostervelden was een goede business case. Hoe kun je je gronden te gelde maken door er een andere bestemming aan te geven waardoor de grondwaarde omhoog gaat? We merken dat wij onze klanten daar heel goed mee kunnen helpen. Een goed proces van bezit omzetten in geldelijke middelen is hierbij van groot belang. Het College sanering moest worden geraadpleegd. Sommige klanten in de zorgsector weten dat niet. Hiermee voegen we waarde toe, hier zijn we onderscheidend in." Tot slot licht Stefan toe: „Een zorginstelling kan een aannemer zelfstandig een opdracht geven maar als een zorginstelling eigen grond of een pand verkoopt, aan

de markt aanbiedt, moet dat op een transparante manier gebeuren. Er moet goedkeuring worden gevraagd bij het College sanering, een landelijk orgaan dat toetst op marktconformiteit om ervoor te zorgen dat de procedure transparant

verloopt. Kempenhaeghe is een toegelaten instelling die onder rijkstoezicht staat. Een woningcorporatie is ook een toegelaten instelling, die mag niet zomaar bezit verkopen. Daar zijn spelregels aan verbonden en daar houden we rekening mee.”



Zorgwoningen met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer, pantry en terras of balkon.

HET VERHAAL VAN..



CIEL BROECKX, HENK GROENEMANS EN PETER GEURTS



Peter Geurts

IVN gemeente Heeze-Leende en Peter Geurts coördinator groenvoorziening Kempenhaeghe

Het IVN komt op voor de belangen van de natuur. Het instellingsterrein ligt midden in 'Het Brabants natuurnetwerk'. Het IVN was tegen de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk hierbinnen. Sterker nog, het IVN probeerde het plan tot aan de Raad van State tegen te houden. Die besloot echter positief, maar wel met de eis dat er als compensatie meer bos voor terug zou komen. Voor de gekapte 0,8 ha aan bomen is ruim vier ha nieuw bos geplant. „Ondanks de moeilijke start tijdens de planvorming, waar we letterlijk tegenover elkaar stonden, vonden wij het belangrijk om actief de IVN bij het plan te betrekken”, stelt Peter. De verstandhouding is goed. het IVN is betrokken en stemt samen met hem af hoe met bepaalde bomen wordt omgegaan. Peter heeft eigenhandig met de grootste zorgvuldigheid ruim veertig bomen verhuisd en een impuls aan de omliggende natuur gegeven. De afgesproken natuurcompensatie is meer dan waargemaakt en de lanenstructuur is beschermd, zelfs wanneer dit in het plan betekende dat hierdoor minder grond uitgegeven kon worden. Wijk en natuurgebied zijn schitterend geworden, vindt het IVN, dat het weliswaar graag anders had gezien. maar vindt dat andere initiatieven een voorbeeld kunnen nemen aan de goede samenwerking voor bescherming en verbetering van de natuur.

Samenwerking Huybregts Relou en CRA Vastgoed

EEN PROJECT ALS EEN GOED HUWELIJK

TEKST: NANNIE VAN DEN EIJNDEN

Cas Janssen en René Gevers



Van niets iets maken, of het nu gaat om nieuwbouw of het renoveren van bestaande bouw, René Gevers en Cas Janssen, hoofduitvoerder en projectleider bij Huybregts Relou, halen er veel voldoening uit. Iedere dag is anders. En je doet mensen er een plezier mee. Bouwen voor de zorg heeft wel net iets meer, vinden ze eensgezind.

In 2012 raakte Huybregts Relou via CRA Vastgoed betrokken bij de bouw van Kloostervelden. Het bouwbedrijf hecht grote waarde aan langdurige samenwerking en ziet dat als de basis voor kwaliteit, continuïteit en duurzaamheid. De gebruiker staat altijd centraal en de bewoners van Kempenhaeghe in het bijzonder. „We begonnen met het inrichten van het bouwterrein: het neerzetten van bouwketen en opslagplaatsen en het aanleggen van de wegen ernaartoe”, vertelt René. „Daarna zijn we gestart met het bouwen van de eerste zorgwoningen voor de cliënten en dat konden we doen, omdat er vrije ruimte was. Er lag een sportveld en ook een braakliggend terrein, daar zijn we begonnen.

plaatsen we bouwhekken en daarbinnen is het onze ruimte. Kempenhaeghe was echter gewoon in gebruik.” Cas vult hem aan: „We hebben met name gekeken hoe we om de bouwblokken heen konden gaan. We hebben er afgeschermd bouwplaatsen van gemaakt die we buitenom konden bereiken zodat mensen daar geen last van hadden.”

Anders bouwen

Er lag een tekeningenboek voor alle fases. „Op een gegeven moment is een gebouw klaar en dan moet er iets anders gebeuren. Mensen verhuisden naar hun nieuwe woning en wij sloopten het gebouw waar ze uit kwamen”, gaat de uitvoerder verder. „Zo kruisten onze wegen elkaar en dat was uitdagend, maar ook leuk om te doen. Een heel andere manier van bouwen. De mensen waarvoor je dit doet, dát maakt het zo leuk. We probeerden de geluidsoverlast tot een minimum te beperken door op een later tijdstip te beginnen. Ik hield in de gaten dat de bouwvakkers hun radio's niet op verschillende zenders en op volume tien hadden staan. Daar waren we constant mee bezig, rekening houden met de omgeving. En als er een keer iets voorviel, dan schakelden we snel. Oplossen en doorgaan.”

Bouwen is bijzaak

Zorgen dat de bouwroutes afgeschermd bleven, vergde veel overleg. „Je gaat een weg open halen en de mensen moeten wel

HET IS MEER

DAN BOUWEN

We hebben van A tot Z alles gedaan, nieuwe gebouwen neergezet en een complete infrastructuur aangelegd. Dat wil zeggen: nieuwe wegen, een nieuwe riolering, nieuwe elektra en nieuwe data. En dat was de uitdaging, want het was een bouwproject waarbij de winkel open was”, vervolgt René. „Mensen woonden op ons werkterrein en dat was in het begin wennen voor ons. Normaliter



van A naar B, dat zijn ze gewend”, zegt René. „We letten erop dat ze de bedrijvigheid en geluiden interessant vonden en zorgden ervoor dat ze hun routine konden behouden.” Cas voegt toe: „Het is meer dan bouwen. Je bent niet alleen met de bouw bezig. De cliënten die er wonen staan centraal. Wat wij doen, is op dat moment bijzaak. Bouwen gaat gepaard met overlast maar je kunt wel afspraken maken: op een later tijdstip beginnen, slopen als een afdeling naar de vrijetijdsbesteding is zodat mensen minder last hebben van de werkzaamheden. Dat is een continue afstemming geweest met Kempenhaeghe.” Huybregts Relou verstuurde elke twee weken een nieuwsbrief over de werkzaamheden in de volgende periode, zodat de mensen in de zorgclusters wisten wat eraan kwam. Cas: „Je kunt niet je gang gaan zoals je gewend bent. Dit project vroeg een andere vorm van aandacht.” Het gebied was altijd een veilige, rustige omgeving geweest en veranderde van het ene op het andere moment in een terrein met piekbelasting, dat is schrikken. Het bouwbedrijf nam angst weg door hierop in te spelen en er voor de cliënten een nieuwe vorm van vrijetijdsbesteding van te maken, onder andere door kijkgaten te creëren. Een cliënt die vaak kwam kijken, werd op een positieve manier betrokken en kreeg de rol van verkeersregelaar.

De dynamiek van samen

Een mooi voorbeeld van de aandacht en goede samenwerking was een situatie op een vrijdagmiddag. „Als we graven

en daarbij stuiten op een leiding van de nutsbedrijven, krijgen we een klikmelding”, vertelt René. „Dit was echter eigen terrein. We begonnen te graven op een plek waar niets zou liggen. Meteen kwam er iemand naar me toe: ‘Er hangt iets aan de bak!’ Een kabel. Ik belde mijn contactpersoon en die kwam ter plaatse. Het bleek de hoofdkabel van het datanet van Kempenhaeghe te zijn. De patiëntenbewaking lag eruit en die moest om 22.00 uur functioneren. Er moest heel snel geschakeld worden. Dat hebben we gedaan en we kregen het precies op tijd opgelost.” Cas: „Het is net als in een goed huwelijk. Je trekt samen op en zorgt ervoor dat het werkt.”

Bouwen blijft dynamisch, het gaat met horten en stoten. „Hier moesten we met veel disciplines rekening houden. Als je ’s ochtends opstaat, kun je niet voorspellen wat er op een dag gaat gebeuren, dat maakt het leuk”, lacht Cas. „We anticiperen maar kunnen niet alles voorzien. We moesten aan elkaar wennen en hebben elkaar gevonden.” Achter iedere beslissing gaat een heel traject schuil. Door zaken op tijd aan te kaarten en werkprocessen uit te leggen, kweekte het bouwbedrijf begrip. Dankzij de goede samenwerking tussen hen en Kempenhaeghe is de bouw zo goed verlopen. Cas vindt het mooi dat er na acht jaar een complete woonwijk is gerealiseerd. „Het is een unieke plek waar wij ons steentje aan bij hebben mogen dragen.” René: „Projecten als Kempenhaeghe zijn bijzonder, die blijven je bij. Het terrein is helemaal op de schop gegaan. Dat cliënten zeggen dat ze zo blij zijn, maakt je dankbaar.”

EEN PROJECT ALS
EEN GOED HUWERLIJK



Wonen met mensen die anders zijn

OPGROEIEN IN HET BESEF DAT IEDEREEN ERBIJ HOORT

TEKST: NANNIE VAN DEN EIJNDEN

42



Simone Kuilder en Freek Huisman

Op een zonnige middag zitten we gemoedelijk aan één van de grote buitentafels van de boerderij in Kloostervelden. Om ons heen scharrelean kippen, knorren tevreden varkentjes en drinken buurtbewoners een kopje koffie. Van een afstand kijkt een pauw mij indringend aan.

Een lichte paniek maakt zich van mij meester. De beheerder van de boerderij, Bart Bluemink, ziet dat: „Wanneer je hier vaker komt, net als de wijkbewoners en de kinderen van het kinderdagverblijf, dan leert de pauw jou kennen en kun je een band met hem opbouwen. Hij eet dan gewoon uit je hand.” Mijn tafelgenoten gniffelen heimelijk, want zij weten dat natuurlijk al. De boerderij neemt een belangrijke plaats in binnen de wijk Kloostervelden. Het is de verbindende ontmoetingsplek voor de cliënten, hun familie, burens, personeelsleden en bezoekers uit de omgeving.

Vanuit verschillende perspectieven beschouwen deze middag een cliënt, een wijkcoach, een buurtbewoner, de projectmanager en de boerderijbeheerder de totstandkoming van de omgekeerde integratie op Kloostervelden. Ieder vanuit zijn eigen betrokkenheid.

De herontwikkeling van instellingsterrein tot woongemeenschap ging soms gepaard met sjoeren en pionieren, maar soms liepen de dingen ook verrassend als vanzelf. Het idee van een instellingsterrein raakte een jaar of twintig geleden uit de gratie, net als

de gedateerde paviljoenen waarbinnen in grotere groepen mensen samenleefden en slaapkamers deelden. Dat kon anders en moest beter. Met het nieuwbouwproject werd in 2015 de metamorfose van het tamelijk geïsoleerd liggende terrein naar een kleinschalige woonwijk een feit. Voor de Sterkselse gemeenschap was het nog maar zeer de vraag of het idee van omgekeerde integratie wel goed zou uitpakken.

Freek Huisman is een veertigjarige Fries, die tegenwoordig ook gewoon 'houdoe' zegt.

Hij woont sinds 2010 in Kloostervelden. Freek vond de omvorming interessant: „Op het terrein kwamen bouwkvavels beschikbaar voor reguliere marktoningen en kwam nieuwe huisvesting voor ons, cliënten. Ik mocht zelf nadenken over de plek waar ik wilde wonen. Hoewel ik zeer van reuring houd - en dat mag van mij nog écht wel wat uitbundiger -, ben ik ook op rust gesteld. Daarom koos ik voor een ruime studio met uitzicht op de kapel. Er zijn ook woningen met minder privé- maar met meer gemeenschappelijke ruimte. Deze zijn geschikt voor cliënten met een meervoudige complexe handicap. Doordat alle cliënten nu verspreid over het terrein wonen, in een echte straat, komen we elkaar overal tegen.



Bart Bluemink
Hilke Huysinga

43

Dat is zó anders en zoveel leuker dan steeds met dezelfde groep op een kiekje zitten.” Freek is trots op wat er op het voormalige instellingsterrein is bewerkstelligd. Als vrijwilliger leidt hij nu belangstellenden rond over de permanente, twee kilometerlange kunstroute die door de wijk is aangelegd. „Ik voel me erg betrokken en mensen denken weleens dat ik een soort van

‘ZIJ HADDEN EEN KLIK.

HEEL GEWOON,

MAAR TOCH BIJZONDER’

begeleider ben.” Hij is blij dat het tussen de wijkbewoners mét en zonder beperkingen allemaal lekker loopt. „Dat heeft goed uitgekapt.”

Wijkcoach Simone Kuilder zorgt ervoor dat de bewoners worden geprikkeld tot sociale interactie.

Zowel met elkaar als met hun omgeving. Net als ieder ander willen cliënten van Kloostervelden erbij horen en meedoen. Voor de bewoners is in hun manier van wonen en leven inmiddels structureel verandering gekomen. Dat betekent ook een andere wijze van werken voor de medewerkers. Zij dragen nu op een andere manier bij aan het welbevinden van hun cliënten. Samenwerken in de gemeenschappelijke moestuin is daarvan een mooi voorbeeld. „In gezamenlijkheid worden planten verpot, is een kruidentuin aangelegd en is zelfs een wedstrijd gehouden wie van het zelf

gezaaide plukveld het mooiste boekje kon samenstellen.” Op de mensen om je heen heeft elke aandoening of beperking effect en om sociale inclusie te laten slagen vindt Simone het van belang ook de aansluiting met de andere bewoners van Sterksel te verstevigen. „Daartoe ondernemen wij veel. Als organisatie hebben wij in Kloostervelden geen privileges. Dat wordt nog weleens gedacht. Maar wanneer we een evenement organiseren moeten we, net als anderen, ook gewoon een vergunning aanvragen. Met elkaar in contact blijven, dat is het belangrijkste.” En zoveel is duidelijk. Bart: „Dat geldt op de boerderij, in de wijk en met de andere dorpelingen. Wat zou het mooi zijn als een wijk als Kloostervelden straks het nieuwe normaal is.”

Creativiteit en kunstzinnigheid is op Kloostervelden overal vindbaar en zichtbaar.

Zowel in de galerie, het atelier als op de kunstroute, die ook voor mindervaliden begaanbaar is. Het Ike Bomerpad, dat door de hele wijk loopt en als thema Prikkel en Tintelingen heeft meegekregen, heeft een sociaal-innovatief karakter. De kunstwerken langs het pad vertellen de geschiedenis van de wijk en geven vorm aan de identiteit ervan. Zo is er een glooiend landschapskunstwerk dat, niet toevallig, een hersenscan verbeeldt en staan er gestapelde vogelhuizen, waarvan de ramen en deuren wagenwijd openstaan. Net zomin een toevalligheid. De voormalig projectmanager en nu ambassadeur van Kloostervelden, Hilke Huysinga, nam het initiatief tot de ontwikkeling van deze vorm van artistieke perceptie. Zij is al ruim twaalf jaar betrokken bij de totstandkoming van Kloostervelden. „We zorgen hiermee

OPGROEIEN IN HET BESEF
DAT IEDEREEN ERBIJ HOORT



niet alleen voor een plezierige manier van kunstbeleving, maar vooral ook voor toevallige laagdrempelige ontmoetingen. Noodzakelijk voor de versterking van het sociale weefsel in de wijk.”

Wonen in deze open gemeenschap is soms nog wel even wennen.

Hilke: Vroeger waren het terrein en de voorzieningen meer besloten en intern gericht. Daardoor dachten mensen uit de regio lange tijd ‘mag ik hier wel komen?’. Maar tegenwoordig willen we juist de verbinding aangaan.”

Kloostervelden grenst aan de Albertlaan in het buitengebied van Sterksel.

Altijd wanneer Maartje van Gestel weg is geweest en haar auto de laan weer indraait, overspoelt haar het gevoel van thuiskomen. Zes jaar geleden waren de zelfstandig werkend fotograaf en haar echtgenoot één van de eerste bewoners van Kloostervelden. „We konden hier een huis bouwen en de prijs was zo gunstig dat we onverwacht onze droomplek konden realiseren.” Maartje is opgegroeid in Heeze en de bewoners van Providentia kende ze van het winkelen wanneer zij hen ‘s zaterdags in groepjes in het dorp tegenkwam. „Voor we het besluit namen

om op de grond van de voormalige instelling te gaan bouwen, hebben we ons goed georiënteerd.

We hebben vaak in de omgeving rondgewandeld en ik sprak met een kennis, die op het terrein van Severinus in Veldhoven is opgegroeid. Toen ik vroeg hoe speciaal dat was, keek hij me oprecht verbaasd aan. En kon niets bedenken.” Het stel heeft van hun verhuizing naar Sterksel nog geen moment spijt gehad en heeft inmiddels twee kinderen gekregen. „We waren ons welbewust van het feit dat we samenwonen in een wijk met mensen die iets anders zijn dan wij. We vroegen ons af wat dat voor onze kinderen zou betekenen. Maar zij groeien op in het besef dat iedereen erbij hoort. Dat is niet altijd gemakkelijk. Soms is het echt zoeken naar een goede manier om op gebeurtenissen te reageren. Uiteindelijk leidt dat altijd tot een beter inzicht in hoe we zelf willen dat mensen met elkaar omgaan.”

‘WE ZIJN

ALLEMAAL UNIEK’

46



47

Soms wordt Maartje verrast.

„Tegenover ons woonde een cliënte met meervoudige beperkingen. Ze zal een jaar of dertig zijn geweest, maar stond in het leven als een meisje van drie. Vaak kwam ze kijken wanneer we bezig waren in onze moestuin. Op een gegeven moment ving ik een gesprek op tussen haar en onze driejarige dochter. Het

ging over de animatiefilm ‘Frozen’. Beide bleken grote fans en samen kletsten zij honderduit over de prinsessen Anna en Elsa. Ze hadden een klik. Heel gewoon, maar toch bijzonder. Ik voelde me trots: ‘zo hoort het te gaan’. Toen realiseerde ik mij dat op een natuurlijke manier iedereen, van elke leeftijd, hier kan worden gehoord, gezien en serieus kan worden genomen.”



Maartje van Gestel

ZEKER BEZOEKEN!

TEKST: NANNIE VAN DEN EIJNDEN



48

ATELIER EN GALERIE KEMPRO

In het witte gebouw tegenover het klooster, is Atelier en Galerie Kempro te vinden. Kempro is uniek doordat cliënten hier bijzondere ambachtelijke kunst maken. Van papierscheppen, keramiek, schilderen tot weven. Ze hebben ook een kunstuitleenprogramma. Externe kunstenaars hebben inmiddels ook hun weg gevonden voor exposities in de galerie. Kom gerust eens een kijkje nemen.

Dr. Ruttenpark 10, Sterksel
Kempro.nl

RESTAURANT EN BRASSERIE DE BROEDERS

In het buffetrestaurant en brasserie de Broeders kun je terecht voor de lekkerste streekgerechten. Ze beschikken over verschillende vergaderzalen in het Klooster en zijn een officiële trouwlocatie. Het interieur is een knipoog naar de broeders die hier woonden. Met recht mag gezegd worden dat ze beschikken over het mooiste terras van de regio. Voor gezinnen met kinderen is zeker de speeltuin achter het terras een verademing.

Dr. Ruttenpark 6, Sterksel
Debroeders.com



WERK AAN DE WINKEL

In de werkplaats achter de winkel gelegen worden door cliënten van Kempenhaeghe schitterende cadeautjes gemaakt, aan ieder werk zie je dat dit vol liefde en aandacht gemaakt is. Er is van alles te vinden van kussentjes, ansichtkaarten tot bijzondere snijplanken. Kom gewoon een kijkje nemen, en ik weet zeker dat je niet met lege handen weer naar buiten zult gaan.

Dr. Ruttenpark 4, Sterksel

WIJKBOERDERIJ

Midden in de wijk staat de boerderij waar op werkdagen circa vijftien cliënten onder begeleiding de dieren verzorgen. Iedereen is welkom om een kijkje te komen nemen, bewoners leiden je graag rond. Ook worden er eieren, zelf gebakken hondenkoekjes en openhaardhout verkocht.

Dr. Ruttenpark, Sterksel



49

Wat is er geleerd van Kloostervelden?

EEN UNIEKE PAREL OM TE DELEN

50

51

Kloostervelden in Sterksel is een bijzondere woonwijk, zoveel is wel duidelijk. De realisatie van een dergelijk omvangrijk en jarenlang durend project waarbij zoveel verschillende partijen zijn betrokken, verloopt niet zonder slag of stoot. Wat zijn de 'lessons learned'?

We vragen het aan Hilke (voormalig projectmanager namens Kempenhaeghe), Mandy Helmhout (projectontwikkelaar CRA Vastgoed) en Remco Duin (projectmanager Kloostervelden). Hilke: „Een belangrijke 'lesson learned' is dat je in een project waar ook een zorgcomponent en maatschappelijke component bij komen, de harde en zachte kant laat blenden, om de harde eisen te bewaken, maar ook het betrekken van stakeholders, draagvlak creëren en de bedoeling van het project niet uit het oog te verliezen. Daarom is de inzet van twee projectmanagers met beiden een andere insteek van grote waarde geweest.”

Vasthouden aan de droom

Mandy: „Ik vind het knap dat Kempenhaeghe heeft doorgezet en vastgehouden aan de droom om voor cliënten iets moois neer te zetten. Je moet sterk durven staan en de juiste partners om je heen verzamelen. Het ontwikkelen van vastgoed is voor een zorgpartij een onbekende tak van sport. Dan heb je een partij nodig die de zorg begrijpt en je bij zo'n proces het vertrouwen geeft 'het komt echt goed'. Die lange adem is zeker voor

zo'n zorgpartij wel lastig. Het is ook zo complex wat er allemaal bij komt kijken, waaronder vergunningen, wettelijke procedures, Bouwbesluit en College sanering. Bovendien was er ook best veel negativiteit bij diverse stakeholders toen het project opstartte, het plan stond daardoor onder druk in het begin.”

De eerste woningen moesten worden verkocht op het dieptepunt van de economische crisis én dan ook nog op een locatie met de stempel 'instellingsterrein'. Er zijn dan ook de nodige 'lessons learned' omtrent de marketing en branding. Hoe ga je zo'n plek aanprijzen? Hoe krijg je de eerste mensen daar? Het project heeft in de loop van de jaren meerdere namen gehad: Providentia, De vrije ruimte en Kloostervelden. Hilke: „Een zorgpartij handelt minder vanuit marketingbelangen. Vanuit onze kant wilden we mensen duidelijk maken op welke bijzondere plek ze kwamen te wonen, terwijl CRA Vastgoed geen extra hobbels wilde opwerpen voor de verkoop van de woningen. Al pratende kwamen we tot elkaar. Een positieve 'lesson learned' is onze stap om een goed doelgroeponderzoek

te laten uitvoeren. Wat voor type mensen passen hier? Wat hebben die nodig en wat zouden hun beweegredenen zijn dat ze hier willen wonen? Dit draagt bij aan het opzetten van het juiste woningaanbod en de goede doelgroepsbenadering. Gelukkig is in de loop van het project de maatschappij ook steeds meer open gaan staan voor mensen met een beperking. Een 'lesson learned' is echter ook dat de doelgroep niet per se op voorhand bij de cliënten betrokken hoeft te zijn, maar dat het van nature ontstaat.”



Mandy Helmhout

Bewustwording tijdens de bouw

Mandy: „Bouwen terwijl op deze locatie gewoon cliënten van Kempenhaeghe woonden. De grote machines en bouwwerkzaamheden hadden op sommige cliënten zelfs een extra aantrekkingskracht. Daar moest goed over worden nagedacht. Een bewuste keuze daarvoor was om de bouwwegen buiten het plan te leggen. We moesten verschillende protocollen opstellen en bewustwording creëren bij de bouwers. Bijvoorbeeld dat hier een volledig afgeschermd bouwplaats moest komen, voor de veiligheid van bewoners.

De bouw was sowieso complex. Je moet door de spreiding van zorgwoningen in de wijk op voorhand al infra aanleggen, op plekken waar voorlopig nog geen woningbouw komt. Die kosten maak je dan al en kun je nog niet terugverdienen. Dat gaf extra druk, zeker gezien de bouwcrisis. Maar door juist heel open het probleem met elkaar bespreekbaar te maken, zijn we hier altijd samen uitgekomen.”

Ook rond landschapsinrichting is een 'lesson learned'. Hilke: „Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin bewust zorgwoningen tussen de andere woningen zijn gezet. Hoe je die positioneert en integreert doet veel voor de wijk. De landschapsarchitect werd daar pas later bij betrokken, hetgeen zorgde voor andere keuzes. Het is beter dat landschapsarchitect, stedenbouwkundige en ontwikkelaar vanaf het begin samen optrekken. Sterker nog, als ik het over zou doen zou ik nu zelfs al vóór de aanbesteding met een denktank aan tafel willen zitten. Een echt adviesteam van experts op het vlak van bouw, infra, landschap en zorg zou dan samen met ons tot de beste routekaart kunnen komen. We willen hier met elkaar het terrein beleven, de woningen moeten openstaan voor verbinding. Aan de zijken van alle percelen mogen bijvoorbeeld alleen hekwerken met groen komen. Dat je vanaf het wandelpad en vanuit de bloementuin niet tegen allerlei verschillende schuttingen aankijkt, maar tegen groene



Remco Duin & Hilke Huysinga



hagen. Bij de eerste woningen waren daarover geen afspraken. Nu wordt dat wel in de koopovereenkomst vastgelegd. Net zoals voorwaarden met betrekking tot het uiterlijk van de woningen op vrije kavels. Dit vastleggen voorkomt veel discussie. Ook een belangrijke 'lesson learned'."

„Omdat het een langdurig project was, kozen we er bewust voor om het in fases op te knippen en steeds te kijken of het goed ging”, aldus Mandy. „We zijn ons bewust geworden dat anders te doen in de planning en bijvoorbeeld nu drie fases tegelijk aan te vragen.”

‘ER IS VEEL

VERANDERD’

54

Wennen aan een nieuwe situatie

Remco: „Voor Kempenhaeghe is er veel veranderd, het terrein is niet meer alleen van de zorginstelling. De mensen die in de wijk zijn komen wonen, maar ook zorgmedewerkers van Kempenhaeghe, zijn niet altijd even goed bewust meegenomen in de verandering. En nieuwe burens zagen deze plek meteen als ‘hun’ Kloostervelden. In het begin werd Kempenhaeghe ook aangesproken door de nieuwe burens als een soort facilitator voor de wijk. Dat was natuurlijk niet de bedoeling,

deze rol moest de gemeente op zich gaan nemen. Als wij nu dingen gaan ontwikkelen, zijn bewoners kritisch: ‘wat gaan jullie met ons Kloostervelden doen en waarom?’ De ‘lesson learned’ is om bewoners beter aan de voorkant aan te geven dat er wel degelijk op bepaalde plekken al bebouwing is gepland.”

Een unieke plek

Wat levert het cliënten van Kempenhaeghe op dat mensen hier kopen? „Dat je er bent!”, reageert Hilke direct. „Je neemt reuring met je mee, sticht wellicht een nieuw gezin, maar ook gewoon dat je je boodschappen doet en op zaterdag je auto wast. Wanneer een nieuwe buur dan ook nog wat extra wil doen, zoals vrijwilligerswerk of een vriendschap opbouwen, dan is dat helemaal mooi, maar het hoeft niet. Ook ouders van onze cliënten brengt het veel. Als ze nu gaan wandelen met hun kind, is er van alles te zien en te beleven. Het brengt levensvreugde en levenswelzijn.

Dit is een unieke plek, omdat zoveel ingrediënten hier samenkomen. Wij hadden nooit gedacht zoveel meer betekenis te kunnen geven aan een plek, die men over vijftig jaar nog steeds mooi vindt. Dat hebben we samen gedaan. Een belangrijke ‘lesson learned’ is dat we niet boven op de parel gaan zitten, maar deze uitdragen, zodat we ook anderen kunnen inspireren. En dat er op veel meer plekken dit soort mooie pareltjes ontstaan.”

BEVINDINGEN ONDERZOEK ‘SAMENLEVEN OP KLOOSTERVELDEN’

In 2020 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar samenleven op Kloostervelden. Hieruit is gebleken dat het dagelijks leven op straat voor bewoners van Centrum Epilepsie Woonzorg (CEW) de grootste meerwaarde van het wonen in een wijk is. De meeste contacten bestaan uit het verbaal- of fysiek

groeten en het maken van een kort praatje. De rol van buurman of buurvrouw is dan ook de belangrijkste sociale rol in de wijk. Ook worden de diverse voorzieningen in de wijk en de georganiseerde activiteiten zoals Goetoeve (festival) en Burendag als positief ervaren voor het laagdrempelig ontmoeten.

Wijkbewoners waarderen de openheid, eerlijkheid en onbevangenheid van bewoners van CEW, maar vinden de onvoorspelbaarheid en het bijzondere gedrag vaak lastig om mee om te gaan. Het bespreken van informatie over epilepsie en de andersheid van bewoners van CEW draagt bij het samenbrengen van de twee werelden.

Verder biedt de aanwezigheid van medewerkers van CEW de wijkbewoners veiligheid in het contact met bewoners van CEW. Wijkbewoners hebben goede intenties maar weten niet altijd goed hoe te handelen, dit kan het contact benadelen. Medewerkers van CEW daarentegen krijgen hierbij soms te maken met ethische dilemma's in het delen van informatie over de bewoner. Het is belangrijk dat medewerkers van CEW de ruimte voor ontmoetingen pakken en hierbij de eerste stap zetten. Dit vraagt om creativiteit, denken in mogelijkheden en een proactieve houding.

55





VB Groep
Ontwikkeling & Bouw



CRA Vastgoed
Ontwikkeling



Van Heur
Bouw & Onderhoud



Huybregts Relou
Bouw



Van Miltenburg
Bouw & Onderhoud



Smeets
Bouw



VB Bouw
Bouw & Onderhoud



Smeets
Vastgoedsservice

vbgroep.nl/kloostervelden