

nov'10

PROV NIEUWS

Naar het nieuwe Providentia

Gemeenteraad neemt nieuw bestemmingsplan aan!

Mijlpaal bereikt! Op maandag 11 oktober 2010 nam de gemeenteraad van Heeze-Leende het nieuwe bestemmingsplan voor Providentia aan! Om precies te zijn met dertien tegen twee stemmen. Dit heeft heel wat voeten in aarde gehad, maar gelukkig is het nu zover. Zoals ondertussen wel bekend is, hebben Kempenhaeghe en ingeschakelde partijen jarenlang aan het nieuwe bestemmingsplan gewerkt. Wijziging van het bestaande bestemmingsplan is nodig om de op Providentia gewenste woningbouw voor huidige bewoners en particulieren mogelijk te maken. Maar het traject is nog niet afgesloten. De beroepstermijn waarbinnen derden naar de rechter kunnen stappen met hun bezwaren, loopt vanaf half november. Ondertussen werkt Kempenhaeghe voortvarend door aan de toekomst van Providentia.

Gemeenteraad overtuigd

Ettelijke jaren zijn besteed aan gedachteontwikkeling, veel overleg met veel partijen, procedures volgen, informatiebijeenkomsten organiseren, uitwerken en weer wijzigen van plannen, et cetera. Projecten op het gebied van ruimtelijke ordening kosten veel, veel tijd. Dat hebben we ondervonden. Ingewijden in ruimtelijke ordening kijken trouwens met enige verbazing naar de mijlpaal die we hebben bereikt. In vergelijking met geldende normen en tijdspaden heeft Kempenhaeghe een enorme prestatie geleverd met a) het verkrijgen van voldoende steun bij de diverse overheden en b) met het tempo waarin dit gebeurd is... Het is maar hoe je het bekijkt!

Voor het vlot verloop van de laatste fase van de gemeentelijk procedure zijn we overigens de Gemeente Heeze-Leende zeer erkentelijk.

De voltallige gemeenteraad en enkele andere betrokkenen, een gezelschap van zo'n 25 personen, bracht half september een informeel bezoek aan Providentia om zich nog een keer uitgebreid te laten informeren en met eigen ogen de situatie te bekijken. Het bezoek is door zowel Kempenhaeghe als door de vertegenwoordigers van de gemeente als zeer waardevol ervaren. In een prettige en open sfeer is veel informatie uitgewisseld. Een sfeer waarin bovendien ruimte was om gezamenlijk te spreken over mogelijke oplossingen voor de bezwaren uit de ingediende zienswijzen. Na dit geslaagde bezoek, staken Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad van Heeze-Leende en de verantwoordelijke ambtenaren extra energie in een vlot slottraject. Het plan is in de raadsvergadering door een grote meerderheid van de gemeenteraad goedgekeurd.



Beroepsfase

Vanaf 17 november 2010 ligt het goedgekeurde bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. In die periode kunnen individuen of partijen die zich in vorige inspraakrondes al hebben laten horen, nog een keer hun bezwaar indienen. Wie in vorige rondes zijn kans voorbij heeft laten gaan, mag nu niets meer melden. Bezwaren die in deze beroepsfase binnenkomen – er zijn er toch enkele te verwachten – worden door de rechter beoordeeld. Behandeling van één of meer bezwaren kost al gauw een klein jaar. Kwestie van procedures... Maar die periode is geen verloren tijd. De aanbesteding loopt gewoon door. Naar verwachting kan begin 2011 een definitieve keuze voor een ontwikkelaar worden gemaakt. De ontwikkelaar die dan aan de slag gaat met het project heeft circa een jaar voorbereidingstijd nodig.



Kiezen tussen twee ontwikkelaars

De aanbestedingsprocedure is in december 2009 gestart. Adviesbureau Van Keulen & van Zutphen BV begeleidt Kempenhaeghe bij de organisatie en uitvoering van de aanbestedingsprocedure. Via een advertentie in daarvoor geëigende media en een zogeheten leidraad op de website van dit adviesbureau, is allereerst het projectplan gepresenteerd. Op basis hiervan meldden vijf geïnteresseerde ontwikkelaars zich aan. Deze zijn getoetst op minimale eisen voor geschiktheid waaronder financiële, technische en economische criteria. Na die toetsing vielen twee van de vijf geïnteresseerden af.

De overgebleven drie partijen zijn beoordeeld op aanvullende selectiecriteria, zoals ervaring met bouwen in de zorg, ervaring met omgekeerde integratie, ervaring met integrale gebiedsontwikkeling en continuïteit in de bedrijfsvoering tijdens een bouwproces.

Biedboek en dialoogronde

Allerdrie de ontwikkelaars ontvingen het zogeheten biedboek. Dat biedboek bevat alle eisen en wensen waaraan de ontwikkelaar en zijn projectvoorstel moeten voldoen: het bestemmingsplan, het beeld-kwaliteitsplan, het programma van eisen voor de zorgwoningen en dagbestedingsvoorziening, het programma van eisen voor de gebiedsinrichting, harde uitgangspunten voor de planning, technische terreininformatie, exploitatieovereenkomst en een financiële paragraaf. De drie geïnteresseerde ontwikkelaars bezochten in juli het Providentia-terrein. Daar was gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van een rondgang over het terrein.

Begin september dienden twee ontwikkelaars - één partij haakte af - een voorlopig projectvoorstel in. Alweer dikke boekwerken met foto's, schetsen van terreinindeling en huizen en uitgebreide tekstuele onderbouwingen daarbij. Tijdens een zogeheten eerste dialoogronde met het kernteam van Kempenhaeghe lichtten beide ontwikkelaars hun voorstellen persoonlijk toe. In deze dialoogronde kwamen verschillende zaken aan de orde. Vanzelfsprekend het voorgelegde plan van aanpak en het creatieve concept daar achter, de analyse van het gebied waarin Providentia ligt, het verbeteren van de levendigheid, garantie van de verkeersveiligheid, groenbehoud, integratie van de zorgwoningen in de wijken, duurzaamheid, niveau van voorzieningen et cetera. Ook is in dialoogronde gesproken over de planning, de fasering, het financiële en het juridische kader en de opzet van de projectorganisatie.

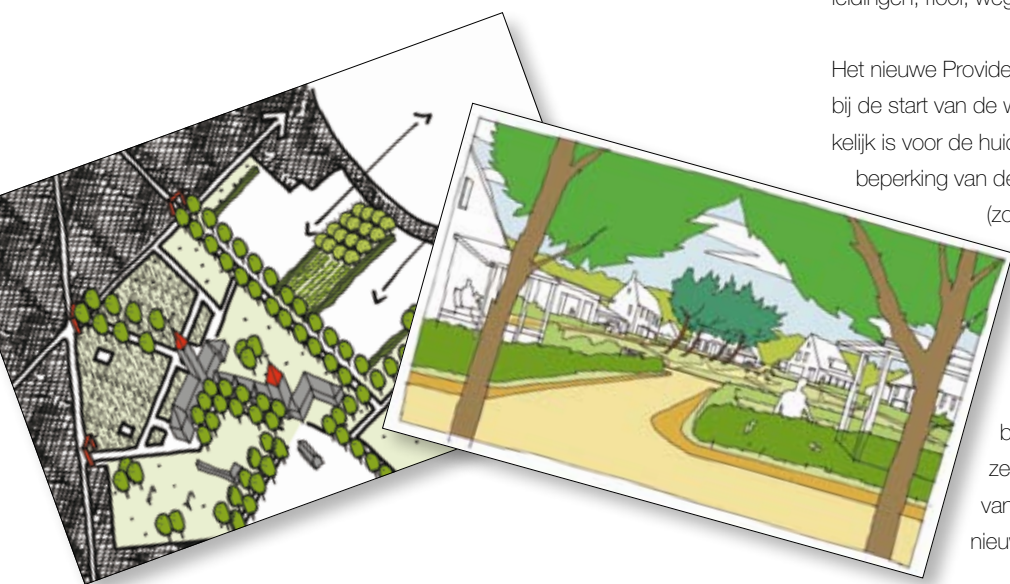
Een heleboel informatie die moet bezinken en die vervolgens weer vragen oproept. Naar aanleiding daarvan volgen aangepaste projectvoorstellen, uitgebreid met een voorlopig financieel bod. Deze worden gepresenteerd in een tweede dialoogronde in december. Als die is afgerond, is het de bedoeling om begin 2011 definitief te kiezen voor één van de twee projectontwikkelaars.

Uitwerking per wijk

De gekozen projectontwikkelaar zal het totale project ter hand nemen. Van zorgwoningen en nog benodigde dagbestedingsvoorzieningen, kantoren, marktvoorzieningen - inclusief de verkoop of verhuur daarvan -, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (bekabeling, gasleidingen, riool, wegen, straatinrichting) en de groenvoorziening.

Het nieuwe Providentia wordt per wijk ontwikkeld. Zo'n wijk wordt bij de start van de werkzaamheden afgezet zodat deze niet toegankelijk is voor de huidige bewoners. Dit vanuit veiligheids oogpunt en beperking van de overlast. Pas als de wijk in zijn totaliteit gereed is

(zorgwoningen, woningen voor particulieren inclusief overige inrichting en infrastructuur) wordt de wijk opgeleverd en is die toegankelijk. Vanaf dat moment kunnen huidige bewoners en nieuwe dorpsgenoten hun intrek nemen in hun nieuwe huizen. Op die manier is er al vanaf het begin sprake van omgekeerde integratie. In circa zes jaar – de precieze planning hangt mede af van ontwikkelingen op de woningmarkt – krijgt het nieuwe Providentia zo wijk voor wijk vorm.





Betrokkenheid ouders/vertegenwoordigers

Zodra de keuze voor een projectontwikkelaar definitief is, wordt het nieuwe Providentia steeds meer werkelijkheid. Waar tot dan in hoofdlijnen en schetsmatig voorstellen zijn gedaan, komt vanaf dat moment de daadwerkelijke uitwerking steeds dichterbij. Beide projectontwikkelaars hebben aangegeven veel waarde te hechten aan betrokkenheid en inbreng vanuit medewerkers, bewoners en hun familieleden, omwonenden en toekomstige overige bewoners. Hoe deze te organiseren is nog onderwerp van studie. Vanzelfspre-

kend zal deze inbreng en betrokkenheid toenemen naar mate keuzes nauwer de eigen leefomgeving van de bewoners betreffen.

Overigens zijn Cliëntenraad en andere vertegenwoordigers van bewoners - en ook van medewerkers – al via de gebruikersgroepen bij het plan betrokken. Deze gebruikersgroepen hebben onder meer gewerkt aan het programma van eisen voor de zorgwoningen en overige AWBZ-voorzieningen

78 pagina's eisen en wensen

Het programma van eisen van zorgwoningen en -voorzieningen is een lijvig document. Tot op detailniveau ligt vast met welke eisen de projectontwikkelaar rekening dient te houden. De eerste pagina's van het programma van eisen schetsen de visie op wonen. Stimuleren van zelfredzaamheid, zelfstandigheid, zelfbeschikking en voldoende privacy en het belang van veiligheid, huiselijkheid en vertrouwdheid zijn daarin verwoord.

34 zorgwoningen

Kempenhaeghe wil een scala aan woonvormen bieden. In totaal 34 zorgwoningen, zo meldt het programma van eisen. Daarbij wordt uitgegaan van twee ideaal-typische uitersten:

- Groepswoningen met daarin zes woon(zorg)eenheden met relatief meer gemeenschappelijke en relatief minder individuele ruimte. Deze hebben een eigen zit-/slaapkamer met gedeeld sanitair. Er is een ruime gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen dienen bedtoegankelijk te zijn en hoogwaardige til- en transferrmiddelen zijn vereist.
- Studiowoningen die bestaan uit zes (op begane grond) of vier (op etage) woon(zorg)eenheden met relatief meer individuele en relatief minder gemeenschappelijke ruimte. Deze hebben een aparte zitkamer en een aparte slaapkamer met eigen badkamer. De gemeenschappelijke ruimte is beperkt tot een woonkeuken. De woningen moeten rolstoeltoegankelijk zijn, ook die op een verdieping. Er is een brancardlift voorzien.

De meeste bewoners van Providentia hebben complexe zorgvragen. Het eisenpakket voor alle zorgwoningen is afgestemd op mensen die zwaar zorgbehoefstig zijn. Dat maakt de woningen zo veel mogelijk levensbestendig. Het helpt voorkomen dat bewoners in de toekomst moeten verhuizen omdat hun woning niet meer zou passen bij hun grotere zorgvraag.

Voor meervoudig complex gehandicapte bewoners en voor bewoners met moeilijk verstaanbaar gedrag zijn specifieke eisen beschreven. Voor de eerste groep verdient huisvesting in een groene omgeving in de buurt van het huidige - en te handhaven - activiteitscentrum de voorkeur. Voor de tweede groep is een wat meer besloten woon- en nabijgelegen werksetting gewenst. De voorkeur gaat uit naar een rustige omgeving met veel buitenruimte aan de rand van het nieuwe dorp. Voor de overige bewoners, de groep 'leefstijl', gelden minder strikte eisen qua locatie. Wonen aan een 'hofje' wordt geprefereerd omdat dit onderlinge ontmoetingen zal bevorderen.





Overigens is met het oog op bedrijfsvoering clustering van het totaal aan zorgwoningen nodig. Twaalf clusters van woningen worden verdeeld over het terrein. In de verschijningsvorm mag deze clustering niet opvallen in de wijk. Kleinschaligheid, privacy en huiselijkheid dienen kenmerkend te zijn voor de uitstraling van de huizen. Visueel moeten de huizen passen tussen de markt woningen in de betreffende wijk.

Finesse

Vanzelfsprekend zijn algemeen geldende wetten en voorschriften uit de gehandicaptenzorg ook van toepassing voor de zorgwoningen. Daarbovenop zijn nog andere bouwkundige en functionele eisen tot in de finesse vastgelegd. Wat ligt zoal vast? Een niet-volledige opsomming:

- maximale bouwhoogte
- aantal minimaal benodigde vierkante meters per ruimte
- minimaal benodigde vrije draaicirkel per ruimte (voor manoeuvreren met rolstoel of bed)
- minimale dikte van de muren (in verband met bevestiging van handgrepen en mensdragende beugels)
- eisen op het gebied van klimaatbeheersing (vloerverwarming, extra koeling, per ruimte regelbare luchtkwaliteit)
- eisen op het gebied van verlichting (uitgaand van mensen met een visuele beperking)
- eisen op het gebied van geluidsisolatie/akoestiek
- eisen op het gebied van beveiliging en veiligheid
- facilitering van ICT-toepassingen (waaronder patiëntenbewaking)
- eisen op het gebied van afwerking van vloeren (stroef, slijtvast), wanden (glad) en ramen (horren, zonwering, slagvast glas, geen schuiframen)



- eisen ten aanzien van doorgangen (breedte, drempelvrij, draairichting deuren, automatische deuropeners)
- afgeronde hoeken (ook deurklinken en kastgrepen)
- eisen op het gebied van sanitair (thermostaatkraan, onderrijdbare en verstelbare wastafel, liggend douchen, hoog-laag bad, niet-reflecterende wandtegels)
- eisen op het gebied van keukeninrichting (inductiekookplaat, in hoogte verstelbaar werkblad)
- eisen ten aanzien van duurzaamheid (gebruik van drinkwater, energieverbruik, keuze materialen, hemelwaterafvoer)

Daarnaast zijn er specifieke aanvullende eisen. Ook daarvan ter illustratie enkele voorbeelden:

- woningen dienen ruim genoeg te zijn om familie en vrienden te ontvangen
- er dient ruimte te zijn voor het uitoefenen van hobby's
- individuele ruimten dienen uit te komen op een 'verkeersruimte', niet op een gemeenschappelijke ruimte
- de route naar het sanitair ligt niet in het zicht van entree of huiskamer
- apart toilet voor valide bezoekers
- vensters dienen zo groot te zijn dat bewoners vanuit een rolstoel of bed goed naar buiten kunnen kijken,
- in de tuinen moeten zowel zonnige als schaduwrijke plekken voorzien zijn
- terreinverhardingen dienen afgestemd te zijn op mensen met een handicap
- vrije looproutes met voldoende verlichting rondom woningen, in tuinen en op straat
- bij voordeuren - met voor bewoners bereikbare en goed zichtbare deurbel en brievenbus - dient in een nis of onder een luifel ruimte te zijn voor stalling van rolstoelen, rollators, skelters en driewielers
- gebruik van vrolijke en vriendelijke kleuren
- gemakkelijk bereikbare parkeerplaats met voldoende in- en uitstapruimte, op maximaal 25 meter afstand van de woning
- bewegwijzering in groot lettertype met passend kleurcontrast en gebruik van pictogrammen
- ontmoetingsplekken zoals speel- en picknickplaatsen
- mogelijkheid van zwem-/therapiebad



Bomen met blauwe stippen

Al opgemerkt dat diverse bomen op Providentia zijn voorzien van één of twee blauwe stippen? In oktober inventariseerde de Bosgroep Zuid-Nederland de bomen op Providentia. Daarbij is de leeftijd van de bomen, de kwaliteit en gezondheid ervan en de mate waarin een boom of bomengroep beeldbepalend is in kaart gebracht. Deze inventarisatie is nodig om de projectontwikkelaars in staat te stellen een verkavelingstudie te maken.



Bomen met één blauwe stip zijn dusdanig markant dat deze moet blijven staan. Kappen is verboden en de boomkroon bepaalt de minimale afstand tot eventuele nieuwe bebouwing. Die maat is belangrijk omdat een boom ook ondergronds groeit. De boomkroon zegt iets over de spreiding van de wortels. Die wortels moeten in tact blijven om schade aan de boom te voorkomen.

Bomen met twee stippen zijn in potentie markante bomen. Het is aan te bevelen deze bomen te sparen. Bij dringend noodzakelijke kap of bij onverhoopte beschadiging tijdens de projectrealisatie, geldt een compensatieplicht om verloren gegane natuurwaarde - en sfeer - te herstellen.

Ook tijdens de bouw gelden strikte richtlijnen ten aanzien van de 'bomen met stip'. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om materiaal en materieel in de nabijheid van deze bomen te stallen.

Behalve de inventarisatie van markante bomen, heeft de Bosgroep aangereikt welke bomen wél voor kap in aanmerking komen. Deze kap vindt plaats met het oog op het opschonen van het bos en het bevorderen van natuurwaarden van het gebied. Ook in ruil voor die kap wordt nieuwe, waardevolle natuur aangeplant.

Complimenten van College Sanering Zorginstellingen

Het College Sanering Zorginstelling is de organisatie die ziekenhuizen en instellingen controleert bij het voorbereiden en uitvoeren van grote bouwprojecten. Dit college ziet erop toe dat zorginstellingen geen onaanvaardbaar financiële risico's nemen en de beschikbare gelden op een juiste wijze benutten. Ook toetst het college of een instelling bij bouwprojecten de juiste procedures doorloopt (waaronder de aanbestedingsprocedure) en of contract-, samenwerkings- en overdrachtafspraken met bijvoorbeeld de gemeente voldoen aan geldende normen. Zo heeft Kempenhaeghe op advies van de heer Ploeg, gemachtigde van het College Sanering Zorginstellingen, een extern bureau (Van Keulen & van Zutphen) in de arm genomen voor begeleiding van het aanbestedingstraject. In het meest recente overleg heeft de heer Ploeg laten weten tot nu toe zeer tevreden te zijn over aanpak en werkwijze van Kempenhaeghe in het plan Providentia.





Kempenhaeghe
Sterkselseweg 65
5591 VE HEEZE
Postbus 61
5590 AB HEEZE
T (040) 227 90 22
E info@kempenhaeghe.nl
W www.kempenhaeghe.nl

