

Masterplan voor een KLOOS Community in Wijbosch

Wijbosch april 2024





Fotocredit voorpagina:
De Clarissen van Megen, 1961.
Guus Bekooy. Collectie Museum Krona

een Kloos community

Wij-Hoven

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD Masterplan Wij-Hoven

DEEL I // ANALYSE

- Hoofdstuk 1: **De Zusters van Liefde**
 Hoofdstuk 2: **Erfgoed, archeologie en culturele waardestelling**
 Hoofdstuk 3: **Aanleiding en urgentie**

DEEL II // HET TRANSFORMATIEKADER

- Hoofdstuk 4: **De missie, visie en strategie van Wij-Hoven**
 Hoofdstuk 5: **Samenwerkingspartners**
 Hoofdstuk 6: **De leefgemeenschap Wij-Hoven en de rol van de stakeholders**

DEEL III // STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- Hoofdstuk 7: **Ontwerpvisie en keuzes**
 Hoofdstuk 8: **Stedenbouwkundige en landschappelijke visie op het plan**
 Hoofdstuk 9: **Parkeren**

7	DEEL IV // Realisatie	82
14	Hoofdstuk 10: Programma en functies (Wonen, zorgen, werken, leren en leven)	83
15	Hoofdstuk 11: Beeldkwaliteit	86
	Hoofdstuk 12: Grondexploitatie	90
17	Hoofdstuk 13: Duurzaamheid	93
23	Hoofdstuk 14: Proces, procedures en planning	97

34 BIJLAGEN

Beschikbaar/ niet integraal opgenomen in dit document

35	BIJLAGE 1: Marktanalyse Laverhof (Companen, jul '20)
41	BIJLAGE 2: STRATEGISCHE ANALYSE (mrt '21)
	BIJLAGE 3A/B: Boominventarisatie (mei '21)
43	BIJLAGE 4: Stakeholders participatieproces (aug '21)
	BIJLAGE 5: De Wij-Hoven (okt '21)
45	BIJLAGE 6: Reactie op structuurplan Wij-Hoven (jul '22)
	BIJLAGE 7: Advies Wijbosch Klooster (sep '22)
46	BIJLAGE 8: Waardestelling bouwhistorie (BAAC, mei '23)
	BIJLAGE 9: Parkeernotitie (Kragten, jul '23)
58	BIJLAGE 10: Verslag omgevingsdialoog (3 jan '24)
76	BIJLAGE 11: Opmerkingen Dorpsraad Wijbosch (dec '23)
	BIJLAGE 12: Reactie omgevingsdialoog (29 jan '24)
	BIJLAGE 13: Thema's Leefgemeenschap ('24)





1836



2023

VOORWOORD

Masterplan Wij-Hoven



wonen



onderwijs



werken



voedsel



bio-diversiteit



natuur



recreatie



welzijn



zorg



cultuurhistorie

Wij-Hoven is 'een eigentijdse versie van wat de Zusters van Liefde de afgelopen 130 jaar al deden'. We zien een leefgemeenschap Wij-Hoven voor ons, waarbij verschillende bestaande en nieuw te ontwikkelen unieke kralen aan elkaar worden geregen. Hun eigen doelstellingen voor de gezamenlijke transformatie naar een eigentijdse leefgemeenschap vormen daarmee als nieuw sociaal weefsel een sterk uitgangspunt voor de gemeenschap van Wijbosch. Het idee voor de toekomst van Wijbosch en van het klooster en haar omgeving, is geïnspireerd op het Leefgoed Concept.

De makers van het Masterplan Wij-Hoven staan voor het behouden en waarderen van de cultuurhistorische context van Wijbosch. In het bijzonder de missie en activiteiten van de Zusters van Liefde en voor de bestaande, de oude en toekomstige gebouwen, de functies en het terrein.

In het visiedocument Wij-Hoven 2021 (beschikbaar als bijlage), werd al vastgelegd om bij herbestemming en uitbereiding de cultuur- en historische waarden te respecteren.

Dit plan is een samenvoeging van de uitgangspunten van de voorgestelde en gewenste transformatie en de uitgebreidere omschrijving van het concept 'KLOOS Community Wij-Hoven' (wat is er al en wat is wenselijk en nodig). Waarbij de analyse en de planvorming in 2022 en 2023 is versterkt door een stevig participatie traject.

Daarom is het van belang vast te stellen dat dit masterplan het gezamenlijk werk is van alle ondergetekenden.

Het Masterplan Wij-Hoven verbindt als een kralenketting wat verbonden kan worden: het fundament van de Zusters van Liefde, de historie van het complex, de bepaling van wat kan en wenselijk is en de betrokkenheid van veel mensen en organisaties.

De stuurgroep behartigde al die verschillende belangen, wat leidde tot deze gezamenlijke en breed gedragen ambitie van wijk Wij-Hoven voor Wijbosch.

Samenleven volgens KLOOS

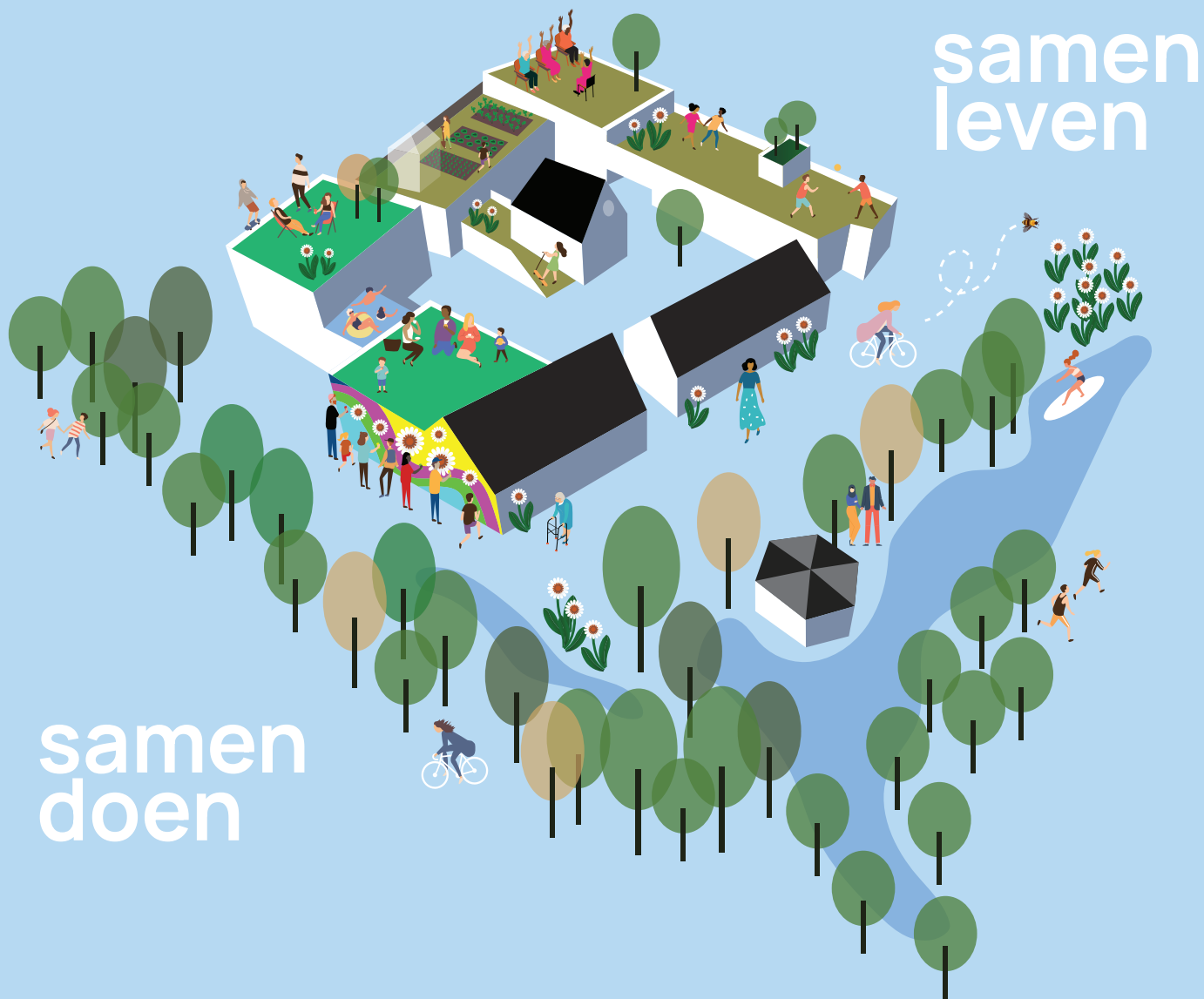
Als mens wil je je onderdeel voelen van een gemeenschap. Een gemeenschap die je vormt en kneedt door samen te doen. KLOOS gaat over verbinden en het vormen van aantrekkelijke, leefbare en inclusieve gemeenschappen, dicht

bij elkaar. Waarbij 'de ander ontmoeten' de basis vormt voor het vormen van een gemeenschap. En wat altijd al de missie was van KLOOS(ter) gemeenschappen.

Mensen zijn zich steeds bewuster van hun eigen leefomgeving. Er is meer aandacht voor verduurzaming, gezondheid, het klimaat adaptief inrichten van woon- werk-, speel en leer omgevingen. De KLOOS aanpak is een integrale benadering van gebiedsontwikkeling waarbij we ontwerpen en bouwen in een omgeving die maatschappelijk, sociaal en inclusief is.

Het is tijd voor een nieuw verhaal over gebiedsontwikkeling, over sociale vernieuwing en over publiek belang. Een verhaal dat laat zien dat verbeeldingskracht, verbindingskracht en ontwerpkracht bijdragen aan nieuwe inzichten op actuele opgaven.

Hoe doe je dat dan?
Hoe maak je samen je
omgeving mooier,
leefbaarder, gelukkiger?





een **KLOOS**
community

Heel lang stond het gemeentelijk bouwprogramma min of meer vast en werd vertaald in vierkante meters en procedures. Deze methode is de afgelopen jaren aan het veranderen. Het gaat niet meer alleen over functies en vierkante meters, maar om de ambities die de samenleving gezamenlijk formuleert. Wat voor een samenleving willen we zijn, voor wie en hoe gaan we dat doen, wat is daarvoor nodig? Samenleven blijkt een publiek belang te zijn dat gaat over wonen, werken, welzijn, zorg, onderwijs, voedsel, recreatie en cultuur(historie).

De komst van de Omgevingswet maakt regels voor ruimtelijke ontwikkeling eenvoudiger, zodat het straks makkelijker is om bouwprojecten te starten. Maar het vraagt ook om meer participatie. Met participatie kunnen de verschillende belangen van betrokkenen en ideeën over een plan of initiatief opgehaald worden. Door de omgeving vroegtijdig te betrekken bij plannen komen verschillende standpunten, kennis en creativiteit snel op tafel. Zo zorgt participatie voor meer draagvlak. En voor betere plannen en besluiten. En daarvoor is een integrale ontwerpaanpak nodig.

“De sleutel tot succes is dat we vanaf het begin met verschillende betrokken groepen aan tafel zitten.”

Met KLOOS verbinden we (in de geest van de Omgevingswet) het bouwprogramma aan gebruikers en bewoners door hen vanaf het allereerste begin gelijkwaardig te laten samenwerken aan een concrete gebiedsopgave. Zo bouwen we aan een open samenleving en waardevolle gemeenschappen.

In Wijbosch gemeente Meierijstad wordt gebouwd aan de ontwikkeling van een nieuw gebied wat we Wij-Hoven noemen, vanwege de historie van de 'Zusters van Liefde' en het kloosterdeel Sint Barbara. Vanaf 2020 zijn er verschillende onderzoeken en (haalbaarheids)studies gedaan en is er met veel verschillende stakeholders gesproken over wensen en

waarden.

De ambities en uitgangspunten van Wij-Hoven in Wijbosch sluiten aan bij de ambities van de provincie Noord-Brabant over de ontwikkeling van buitengebieden en dorpskernen en de ambities in de Woonvisie en de visie op woonservicezones van de gemeente Meierijstad. Wij-Hoven is daarmee een van de vier woonservicezones van de gemeente Meierijstad. En kan een inspiratiekader zijn voor de doorontwikkeling van andere woonservicezones.

Kloos comfort



DEEL I ANALYSE

HOOFDSTUK 1

De Zusters van Liefde

Het Sint Barbaraklooster aan de Eerdsebaan in Wijbosch van de Congregatie van de Zusters van Liefde van Schijndel werd gesticht op 11 september 1894. Het was bedoeld als herstellingsoord voor zieken en zwakken en als rustoord voor oude zusters. Ook was er een bewaarschool en een lagere meisjesschool.

De zorg voor anderen stond centraal. Die 'anderen' was met name de arbeidersklasse in de samenleving. Zij vielen in die tijd overal buiten. Ze kregen geen onderwijs, er was geen zorg voor ouderen, geen verpleging van zieken en begeleiding van stervenden. Een groot deel van de bevolking was aangewezen op zichzelf, hulp van de overheid was er niet. De pastoors in de dorpen en de steden trokken zich het lot van deze mensen aan en klopten aan bij de congregatie om hulp door de zusters.

Naast het onderwijs aan scholen en zorg aan zieken en bejaarden door de congregatie in Schijndel kwam door deze

aanvragen ook de hulp aan andere dorpen en steden op gang. Deze uitbreidingen, eerst in Brabant en later daarbuiten, konden gerealiseerd worden omdat het aantal zusters van de congregatie ook vrij snel toenam.

Ook buiten Nederland kwamen aanvragen. Eerst uit Curaçao, later uit Indonesië (Sumatra). Zo ontstonden er tussen 1856–1928 in totaal 36 kloosters. De congregatie van de Zusters van Liefde groeide uit tot 47 kloosters vlak voor de Tweede Wereldoorlog. De zusters werkten in het onderwijs, de verpleging van zieken, bejaardenzorg, thuiszorg en kinderopvang.

Klooster) tuin



HOOFDSTUK 2

Erfgoed, archeologie en culturele waardestelling

BAAC is gevraagd om een bouwhistorische verkenning uit te voeren van het voormalige Sint Barbaraklooster (1952-1954) aan de Eerdsebaan in Schijndel en het daarbij gelegen verzorgingshuis Sint Annahof, eveneens aan de Eerdsebaan. De huidige eigenaar van het complex maakt (verduurzamings) plannen voor een verbouwing van het voormalige klooster en is voornemens om het rond 1990 gebouwde Sint Annaklooster, dat geen monumentenstatus heeft, te slopen.

Om de vergunningsprocedure te kunnen doorlopen, is door de gemeente een verkenning van het complex gevraagd. Ten aanzien van de Sint Annahof is uitsluitend inzicht gevraagd in analyse en waardering van het exterieur van het complex (met nadruk het aanzien van het complex aan de zijde van de Eerd-

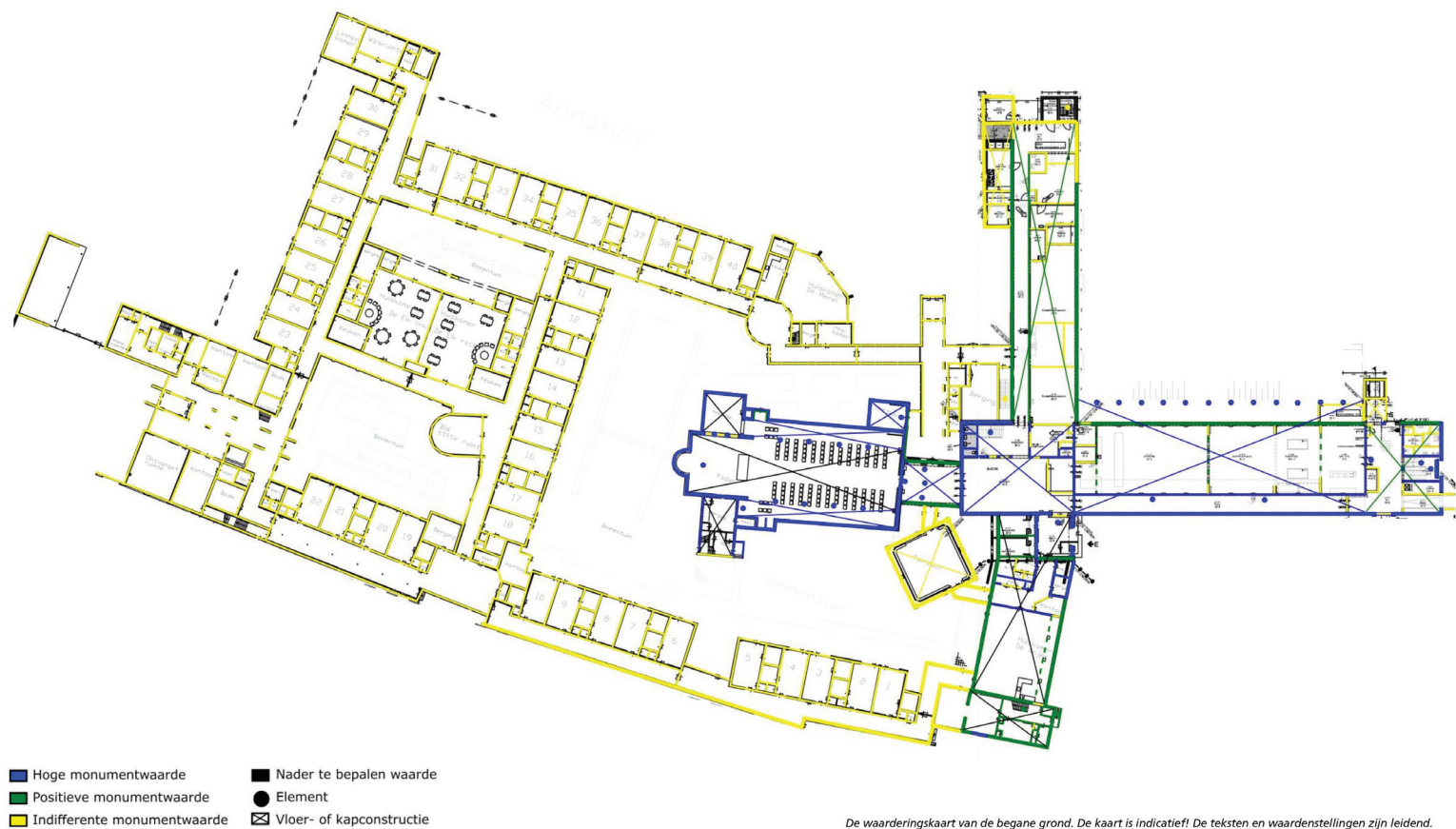
sebaan), het voormalige Sint Barbaraklooster is niet alleen uitwendig maar ook inwendig verkend.

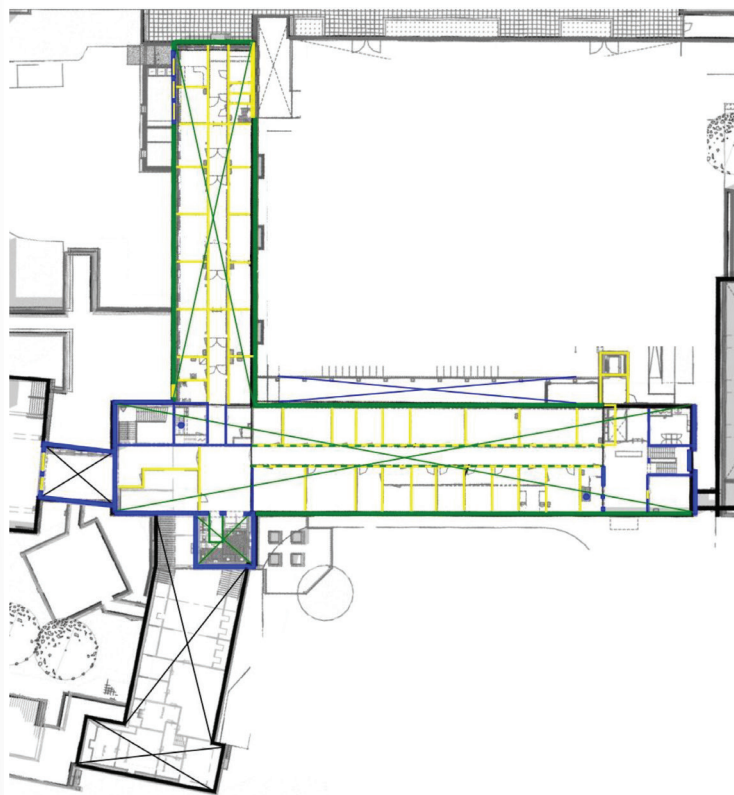
Het veldwerk vond plaats op maandag 13 maart 2023. De bouwhistoricus is toegang tot het complex verschaft en kon zelfstandig waarnemingen in het complex verrichten. Toegankelijkheid van zolder en kelder verliep onder begeleiding van de opdrachtgever. Het veldwerk kende geen grote beperkingen, al dient te worden opgemerkt dat niet alle vertrekken van het voormalige klooster konden worden verkend (patiënten werden hier behandeld, of verbleven hier). Ondanks het non-destructief karakter van de verkenning, kan gesteld worden dat voldoende informatie kon worden verkregen om een goed beeld te kunnen vormen van de in het complex vertegenwoordigde monumentwaarden.

Het volledige onderzoek van BAAC is als bijlage beschikbaar.

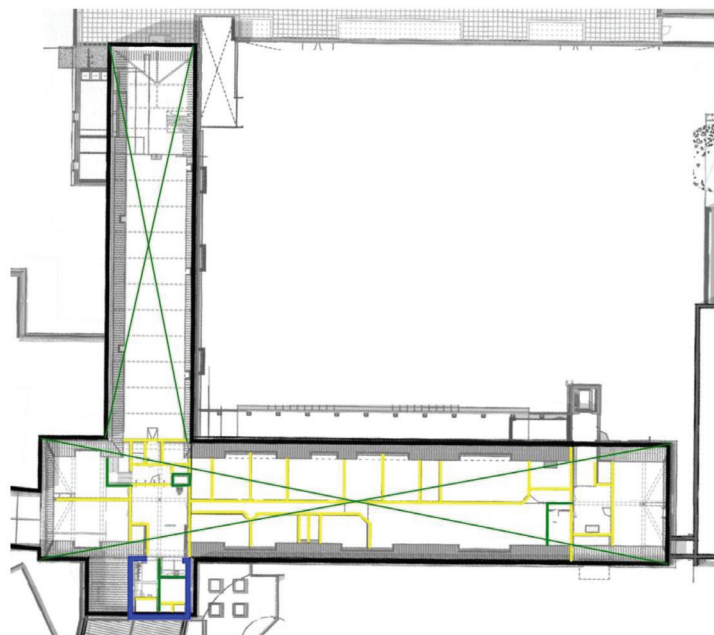
Naar aanleiding van een bouwhistorische verkenning van het voormalige St. Barbaraklooster en een deel van de Annahof in Schijndel/Wijbosch is de uitvoerend bouwhistoricus door zijn opdrachtgever gevraagd om een gesprek aan te gaan met de ontwerpend architect van de Annahof. Die architect is dhr. Sjef van Griensven, woonachtig en nog werkend in Sint-Oedenrode.

Doel van het gesprek was om informatie te verzamelen over de omstandigheden waaronder het ontwerp van de Annahof tot stand is gekomen, zodat – beter dan in de bouwhistorische verkenning – recht kan worden gedaan op de wijze waarop de architect begin jaren negentig vorm heeft gegeven aan de ontwerpopdracht die hij van de Zusters van Schijndel kreeg.





- Hoge monumentwaarde
- Positieve monumentwaarde
- Indifferente monumentwaarde
- Nader te bepalen waarde
- Element
- ⊗ Vloer- of kapconstructie



De waarderingskaart van de verdieping (l) en zolder (r). De kaarten zijn indicatief! De teksten en waardenstellingen zijn leidend.

Motivatatie plaatsing monumentenlijst

De architectuur van de oude gedeelten van het complex is een goed voorbeeld van ten eerste wederopbouwarchitectuur met Bossche School invloeden en ten tweede van het werk van de architecten F. van Meerendonk en Ch.J. van Liempd. Het verpleeghuis met klooster, kapel en omringende tuin vormt een karakteristiek geheel.

Het complex heeft, naast het parochie-complex aan de Kerkstraat, meerwaarde als beeldbepalend element in de kom van Wijbosch.

Het cultuurhistorisch waardevolle complex getuigt van een sociale en geestelijke ontwikkelingsfase in de gemeente Schijndel.



Hoe maak je **samen**
nieuwe geschiedenis?

De KLOOS-community
Wij-Hoven is al
in volle omvang
aanwezig

HOOFDSTUK 3

Aanleiding en urgentie

In deze tijd spelen er een veelvoud van urgenties, die ons uitdagen om zorgvuldig na te denken over hoe we om gaan met belangrijke maatschappelijke opgaven. Grote maatschappelijke opgaven die een directe relatie hebben met de ontwikkeling van onze dorpen en steden en onze waardevolle natuur. Vergrijzing, gezinsverdunning en inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, vragen om aandacht. Duurzaam en zorgvuldig gebruik maken van onze ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen en geeft daar het volgende over aan:

- De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen, tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.
- De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In de woonvisie van Meierijstad 2019-2023 zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Elke inwoner telt mee en kan meedoen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven.
- Wonen en werken trekt jeugd aan.
- Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven.

I wanna be Kloos to you



De inwoners van de gemeente Meierijstad zijn gemoedelijk, gastvrij, saamhorig, betrokken en actief. Het is vooral daardoor plezierig wonen, werken en verblijven in onze gemeente. Samen zorgen de inwoners van elke kern voor een eigen identiteit, die herkenbaar en voelbaar is. Bourgondisch, coöperatief, no-nonsens. Iedereen, van jong tot oud, neemt actief deel aan de gemeenschap. De jeugd voelt zich verbonden met en bouwt een bestaan op in Meierijstad. Onze oudere inwoners zijn vitaal, hebben aandacht voor een gezonde leefstijl, met de focus op voeding en beweging. Ze wonen zo lang als mogelijk zelfstandig. Het zelf organiserend vermogen is groot in onze gemeente. Er is sprake van een dynamische en zelfredzame samenleving. Mensen zijn verschillend. Inwoners zijn de ontwerpers en uitvoerders van hun eigen leven. Daarbij krijgen zij maximale bewegingsvrijheid in tijd, ruimte, denken en handelen.

Dat lukt met creativiteit, innovatie en door samenwerking. Zelfsturing en participatie zijn vanzelfsprekende begrippen. Meer ruimte voor eigen initiatief, alsook verantwoordelijk om ideeën zelf verder vorm en inhoud te geven.

In de gemeente Meierijstad zijn stad en buitengebied met elkaar verweven. Het gebied kenmerkt zich door drie hoofdkernen met daar omheen tien kerkdorpen, elk met hun eigen karakter en identiteit. Er is duidelijk onderscheid tussen de bebouwde en groene omgeving.

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig)

en zorgconcepten. Duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt. De gemeente Meierijstad stimuleert afwisselend ontwikkelingen, stelt kaders, biedt experimenteerruimte en bewaakt de overall kwaliteit.

De uitdagingen van de maatschappelijke opgave voor Meierijstad zijn als volgt omschreven:

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van onze eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geven wij ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte kijken we niet alleen naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar we het goede van het landelijk wonen behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker maken en versterken. En waar we samenwerken. Niet alleen met de plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio.

**Maatwerk
is de norm,
met flexibiliteit
en ruimte voor
nieuwe ideeën.**

We focussen onze aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

- **De dynamiek van de woningmarkt:** een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- **Wonen, welzijn en zorg:** de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
- **Duurzaamheid:** aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
- **Leefbaarheid:** een juiste balans tussen enerzijds de specifieke

woon- kwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Duurzame verstedelijking

In 2020 is door Companen een uitgebreide marktanalyse gedaan. De samenvatting daarvan is opgenomen, de bijlage is beschikbaar. Om te voldoen aan het wettelijk kader zal er een Quicksan 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' gedaan worden in een latere fase.

Een goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige stedelijke regio vergt naast wonen ook aandacht voor werken, recreatie, bereikbaarheid, energiebesparing en -opwekking, klimaatadaptatie, natuur en landschap. In de volgende hoofdstukken wordt over deze kaders het een en ander beschreven

Eind 2020 heeft Companen / Advies voor woningmarkt en leefomgeving een marktonderzoek voor het gebied gedaan. De belangrijkste bevindingen zijn hier weergegeven.

Het volledige onderzoek is als bijlage beschikbaar.

Stichting Laverhof werkte in 2020 aan de voorbereiding van een strategische herpositionering voor de locatie Wijbosch. Kern van de strategie is dat deze woon-, gemeenschaps- en zorgvoorziening het kloppende hart van Wijbosch en Schijndel moet zijn. Het doel is dat er een wederkerige relatie ontstaat tussen de inwoners van Wijbosch en deze voorzieningenlocatie. De analyse van de opgave voor het verzorgingsgebied Wijbosch en Schijndel vormt de opmaat naar een strategische positionering in de wijde regio. Om meer inzicht te krijgen in de marktpositie van dit voorstel heeft Companen een behoefteonderzoek en een marktanalyse naar deze locatie uitgevoerd.

De focus van het onderzoek ligt op de volgende elementen:

1. Een kwantitatief en kwalitatief behoefteonderzoek aan de hand van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen tot 2040.

2. De woonwensen van ouderen, maar ook andere doelgroepen en hun behoefte aan welzijnsvoorzieningen en zorg.
3. Een analyse van het huidige woon-, voorzieningen- en zorgaanbod, onder andere van zorgorganisaties en corporaties.

Samenvattende conclusies zijn:

- 1 De bevolking van de gemeente Meierijstad stijgt de komende 20 jaar met zo'n 4,5% naar circa 84.500 inwoners in 2040. De groei van de kern Schijndel (incl. Wijbosch) vertoont een soortgelijke trend: +3% in de komende 20 jaar, naar ruim 24.400 inwoners in 2040.
- 2 Het aandeel 65+-ers in de kern Schijndel groeit de komende 20 jaar van 22% naar 31% van de bevolking: van ruim 5.100 in 2020 naar ruim 7.500 personen.

- 3 De groep 75+-ers vertoont de grootste groei in Schijndel: van 9% in 2020 (ruim 2.100 personen) tot 17% in 2040 (ruim 4.200 personen).

- 4 In termen van 65+-huishoudens in Schijndel groeit van 31% in 2020 (3.200) naar 44% in 2040 (4.900).

- 5 Thans bestaat de 65+-populatie in Schijndel en Meierijstad nog voor het merendeel uit stellen, rond 2035 vindt een omslag plaats. Vanaf dat jaar gaan de alleenstaanden domineren.

- 6 In de komende 20 jaar vertoont ook het aantal gezinnen met kinderen een (zij het lichte) groei. Alle andere niet-senioren huishoudens vertonen een krimp.

- 7 De ontwikkelingstendens van de bevolking van Schijndel (senioren en niet-senioren) komt in grote lijnen overeen met die in de gehele gemeente Meierijstad.

- 8 Het aantal AOW-gerechtigden wordt in belangrijke mate gedomineerd door de alleenstaanden.

- 9 Zo'n twee derde van de AOW-gerechtigden behoort qua inkomen tot de corporatie-doelgroep.

- 10 Ook een deel van de eigen woning bezittende senioren behoort tot de lagere inkomensgroep.

De afgelopen jaren, tussen 2010 en 2020, is al hard gewerkt aan de realisatie van een sociaal en leefbaar gebied rondom de Annahof in Wijbosch, o.a. in het kader van en aan de IDOP-regeling. Met verschillende initiatieven en verschillende organisaties, zowel door professionals als door actieve en betrokken burgers/vrijwilligersorganisaties en de gemeente, is al heel veel bereikt. Door het versterken van het sociaal maatschappelijk weefsel en het realiseren van een gebouwde omgeving

Hoe maak je een sterke **sociale** **infrastructuur?**

waar kinderopvang, een school voor primair onderwijs, ouderenzorg, wonen, spelen, kleinschalige retail en horeca ten behoeve van de inrichting van een volledig functionerende woonservicezone/ het dorps huis, een gymzaal et cetera al een stevige plek hebben gekregen en die zich blijft ontwikkelen.

Met de IDOP-regelingen had de provincie Noord-Brabant vanaf 2008 de ambitie de leefbaarheid in de dorpen te versterken door:

- Het tot stand komen van integrale dorpsontwikkelingsplannen te stimuleren;
- Deze plannen samen met de gemeenten uit te voeren;
- De burgerparticipatie bij de ontwikkeling en uitvoering van deze plannen te bevorderen.

Wie door zijn ooghalen kijkt ziet onmiddellijk dat de KLOOS Community

(een wijk met sterke relaties tussen (semi) professionele organisaties, voorzieningen, diensten en activiteiten en (actieve) bewoners) zoals bedoeld met Wij-Hoven al in volle omvang aanwezig is. De bestaande initiatieven en voorzieningen en de onderlinge samenwerking kunnen en moeten echter nog verder versterkt worden. Die kans ligt voor ons.

Twee factoren, die in volledige samenspel moeten samengaan, spelen hierbij een belangrijke rol:

1. Het verder gezamenlijk vormgeven van het beleid en de samenwerking binnen het Sociaal Domein in wat noodzakelijk is binnen Wijbosch en in Wij-Hoven, (de mensen en de organisaties) om een toekomstbestendige leefgemeenschap te zijn en blijven.
2. Een ruimtelijk en gebouwelijk programma, in eerste instantie in de

vorm van een programma-van-eisen schets (vlekkenplan), de voorwaarden, die het mogelijk maken om de sociaal maatschappelijke opgave ook tot ontwikkeling te brengen.

Het kader voor deze beide factoren is gemeentelijk beleid, wat onder andere staat omschreven in de woonvisie van Meierijstad.

Wijbosch is een eigen 'kleine kern' binnen Meierijstad. Wijbosch kan met Wij-Hoven vanuit wonen, werken, leren en leven in een brede maatschappelijke opgave een belangrijke rol spelen in het vervullen van een functie als sociaal steunweefsel voor de omgeving, dicht bij huis. Andersom kan Schijndel en daarmee de gemeente Meierijstad een belangrijke rol spelen in het vervullen van een vangnet rondom het sociale steunweefsel van Wij-Hoven Wijbosch. Een gezamenlijk ecosysteem waarin vele partijen die al actief zijn in Wijbosch, Schijndel en

**Er is al heel veel
van Wij-Hoven
gerealiseerd!**

Meierijstad samen zorgen voor een open en uitnodigende leefgemeenschap. Van heel dichtbij huis, tot dichtbij in de regio/ eigen gemeente. Door zorg dicht bij huis, voldoende en fijne woningen, door onderwijs en ontwikkeling voor 0-13 jarigen, door leren in 'geuren en kleuren', door activiteiten voor jong en oud, altijd de mogelijkheid hebben om zelfstandig een boodschap te kunnen doen, of te kunnen rekenen op de mede-Wij-Hoven bewoners.

Met een groot gevoel voor de historie van de plek kan de vergelijking worden gemaakt met het werk dat de Zusters van Liefde hebben geleverd en dat in de Wij-Hoven zal worden voortgezet: 'leven binnen de gemeentegedachte'. We zien hierin dan ook een directe link naar het Leefgoed Concept in het klooster in Veghel. Een KLOOS Community.

Laverhof heeft met de ontwikkeling van Wij-Hoven het initiatief genomen om een buurt met sterke sociale infrastructuur tot stand te brengen in Wijbosch, omdat zij als organisatie behoefte hebben aan de verdere en stevigere ontwikkeling van het dorp. Met een aantal belangrijke, urgente en met elkaar samenhangende redenen:

1. Goed kunnen zorgen voor de aanwas van voldoende en gekwalificeerd personeel en voldoende vrijwilligers, met een toenemende vergrijzing is dat een echte uitdaging;
2. Behoefte aan passende woningen voor starters en ouderen die zelfstandig kunnen wonen;
3. Behoefte aan goede opleidingsmogelijkheden om voldoende aan talentontwikkeling te kunnen doen;

4. En er is een sterke behoefte aan een uitbreiding van het woonaanbod en activiteitenaanbod voor hun cliënten.

Dit betekent dat er in het plan ruimte is voor kleinschalige sociale functies. Niet commercieel, maar met een maatschappelijk oogmerk. Deze kunnen in de herontwikkeling van het terrein worden meegenomen en op passende wijze invulling geven aan een woonservice-ambitie van de gemeente Meierijstad. Hierover wordt meer omschreven in het volgende hoofdstuk.

Om een KLOOS Community, zoals beoogd met Wij-Hoven, te ontwikkelen is het erg belangrijk dat alle betrokkenen achter een visie, missie en strategie kunnen staan en dat deze gedragen en consequent doorgevoerd wordt in de ontwikkeling van de leefgemeenschap.

De urgentie van Wij-Hoven

DEEL II

HET TRANS- FORMATIE- KADER

Het transformatiekader voor Wij-Hoven in Wijbosch wordt gevormd door een heel aantal uitgangspunten die de afgelopen jaren verzameld, gevormd en beschreven zijn. Het is een langjarig proces geweest waarbij er niet over een nacht ijs is gegaan, maar waar onderzoeken naar behoeften, marktontwikkelingen, participatietrajecten en -gesprekken over nieuwe samenwerkingsvormen en inzichten de basis vormen van het kader voor de transformatie naar een eigentijdse leefgemeenschap.

HOOFDSTUK 4

De missie, visie en strategie van Wij-Hoven

In augustus 2021 is de missie, visie voor Wij-Hoven vastgesteld in het visie document Wij-Hoven. Hieraan ten grondslag liggen verschillende onderzoeken, zoals het marktonderzoek en de STRATEGISCHE ANALYSE EN SCENARIO'S uit maart 2021. De belangrijkste uitgangspunten uit deze documenten zetten we alvast op een rijtje.

Beide documenten zijn beschikbaar als bijlage.

Wij-Hoven - Waar samenleven en leren, wonen en werken bij elkaar komen!

Wij-Hoven is een KLOOS Community van diverse (professionele) organisaties en wijkbewoners in Wijbosch in de gemeente Meierijstad met een integrale en wijkgerichte aanpak waar

mensen meer voor zichzelf en elkaar doen.

Wij-Hoven is een flexibel netwerk waar iedereen doet waar hij goed in is, ontstaan vanuit de kracht van de samenleving (specifiek vanuit het sociaal domein), waarbinnen mensen en organisaties worden uitgenodigd mee te doen, te participeren en samen activiteiten te ontplooiën.

Wij-Hoven geeft ruimte aan een unieke vorm van samenleven voor iedereen; jong, oud, rijk, arm, met en zonder beperking.

Wij-Hoven heeft als doel om een leefomgeving te creëren waar de inwoners in Wijbosch kunnen samenleven, leren, wonen en werken. Een concept waar ontmoeten en

ondersteunen in verbondenheid samenkomen.

Er is een behoorlijke hoeveelheid onderzoek gedaan, de resultaten van al deze onderzoeken zijn belangrijk om mee te nemen en waar mogelijk met elkaar in verband te brengen.

Uit het marktonderzoek rondom de ambities van Wij-Hoven blijkt onder andere dat:

- De ontwikkeling een aanmerkelijke bijdrage levert aan de toekomstige woonbehoefte voor in eerste instantie Wijbosch en deels Schijndel door:
 - a. Het accommoderen van een deel van de grote groei in zorgdoelgroepen in een aantrekkelijke, inclusieve, sociale omgeving met toereikende voorzieningen;
 - b. Te participeren in vergroting

Kloos together



van het noodzakelijke aanbod ter leniging van de woonbehoefte, ook voor startende huishoudens en gezinnen uit Schijndel;

- c. Versterking van de leefbaarheid van het dorp Wijbosch.
- De ontwikkeling nodig is om adequate huisvesting van diverse doelgroepen in Schijndel te borgen, en daarmee de leefbaarheid van het dorp Wijbosch en het beroep dat inwoners op de WMO doen te kunnen blijven garanderen.
- De ontwikkelingsvisie deel uitmaakt van de algemene tendens tot de ontwikkeling van inclusieve woonbuurten waarin een hechte koppeling van het 'sociale domein' aan het 'woondomein' plaatsvindt.

De strategische analyse wijst met een uitgebreide DESTEP-analyse uit dat voor Wijbosch de volgende opgaven liggen:

- Bouw van betaalbare koop- en huurwoningen;
- Behoud van voorzieningen;
- Opvang van een ondersteunings- en zorgbehoefte in Wijbosch/ gemeente Meierijstad;
- Realisatie van een sociaal ecosysteem;
- Inzetten op een leven lang leren en ontwikkelen.

Samen kun je meer dan één, daar zijn alle stakeholders het hartstochtelijk over eens.

Door de juiste verbindingen te leggen krijgt Wij-Hoven vorm en wordt de leefbaarheid in en welzijn van Wijbosch als uitgangspunt genomen. Wij-Hoven heeft daarbij de functie van steunweefsel voor Wijbosch. Dit betekent dat een aantal sociale functies die niet meer in Wijbosch aanwezig zijn door de geringe omvang, in de herontwikkeling van het terrein

worden meegenomen. Dit sluit voor een gedeelte aan bij de gedachte die bij de ontwikkeling van Vijverhof en Parklaan een rol heeft gespeeld door de school met kinderdagverblijf en gymzaal naast deze woonvleugels te realiseren en de tuin van Sint Barbara open te stellen voor iedereen.

Het nieuw te ontwikkelen gebied en leefgemeenschap wordt nadrukkelijk betrokken bij het bestaande deel van Sint Barbara. Er worden woningen gerealiseerd die levensbestendig zijn, volledig zorggeschikt voor generaties en er zijn woningen voor verschillende gezinsvormen en waarbij sprake kan zijn van een ondersteuningsvraag. Het 'Dorpscentrum De Schakel' van Sint Barbara en de kapel zijn nu al de multifunctionele ruimtes voor verenigingen en andere groepen uit Wijbosch en Schijndel. Daarnaast zijn deze ruimtes ook beschikbaar voor allen die wonen Wij-Hoven.

'Dinsdagmiddag. Bewoners en medewerkers van verpleeghuis St. Barbara in Wijbosch, lunchen in 'het Torentje'. Dan gaan de schuifdeuren van deze ontmoetingsruimte open en verzetten vrijwilligers van de dorpsraad de tafels. Het Torentje is nu onderdeel van dorpscafé 'De Schakel', waar het biljart klaar staat. Dorpsbewoners stromen binnen. Biljarten, kaarten, een goed gesprek. Het bruist van de activiteiten...'

Op deze wijze vindt er een ontmoeting plaats tussen de inwoners van Wij-Hoven en de overige bewoners van Wijbosch. Om tegemoet te komen aan de wensen van de inwoners van Wijbosch, zal in overweging worden genomen om een horecaverunning aan te vragen voor de Schakel, zodat voor het organiseren van culturele en sociale activiteiten, de mogelijkheid bestaat dat er gezamenlijk gegeten en gedronken kan worden.

Voor Wijbosch liggen concreet de opgaven die Wij-Hoven gerealiseerd worden, dit is een taak van de verschillende bij de transformatie betrokken partijen. De juiste stedenbouwkundige visie zoals die er nu ligt en het concept Wij-Hoven/ Kloos Community scheppen de kaders voor de werkelijke transformatie:

1. Realisatie van een sociaal ecosysteem, waarbij 'gebouwd' kan

worden aan een versterkte sociale verhouding binnen de kleine gemeenschap. De burens bij te kunnen staan met raad en daad indien dat nodig is. De zorg voor elkaar, die onontbeerlijk is voor diegene die van anderen afhankelijk zijn;

2. Behoud en/of toevoegen van voorzieningen om te kunnen ontmoeten, een kleine boodschap te kunnen doen, hulp te vragen of via een toevallige ontmoeting vereenzaming tegen te kunnen gaan;
3. Opvang van een ondersteunings- en zorgbehoefte voor ouderen en andere kwetsbare inwoners in Wijbosch ten gevolge van de vergrijzing;
4. Brengen van brede en inclusieve opleidings- & ontwikkelingsmogelijkheden en werkgelegenheid;
5. Realisatie van innovatieve woon- en leefoplossingen;
6. Bouw van betaalbare koop- en huurwoningen.

Laverhof ziet voor zichzelf als zorgorganisatie niet een leidende of initiërende rol weggelegd voor het runnen van een buurtwinkel, omdat dit te ver van haar corebusiness afstaat. Het runnen van een buurtwinkel is een aparte en bijzondere expertise die eerder met een ondernemer uit Meierijstad (bijvoorbeeld een satelliet-winkel) zou kunnen worden opgepakt. De kapel blijft in zijn huidige vorm en functie bestaan maar zal niet worden ingezet voor feesten en partijen. Wat de Horeca betreft is Laverhof bereid in samenwerking met een maatschappelijk ondernemer de restaurant- en ontmoetingsfunctie vorm te geven. De samenwerking zal niet als direct commerciële activiteit maar meer als een maatschappelijk onderneming vormgegeven worden, om wel de functie van een woonservicepunt te kunnen vervullen en daar mee 'het eetpunt' te kunnen realiseren. Er bestaan al meerdere succesvolle initiatieven in restaurant/ontmoeting/ver-

gaderfaciliteiten met inzet van mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt of beperking in combinatie met professionele krachten. Daarin kan ook de huidige activiteiten van Dorpscentrum de Schakel goed ingepast worden. De huidige ruimten in St. Barbara zijn daar uitstekend voor geschikt maar moeten dan wel naar buiten toe meer open gemaakt worden, waarbij het creëren van een openbareruimte waar je even buiten kunt zitten aan de voorzijde ook een van de opties is. Een samenwerking kan daarin allerlei vormen hebben. Uitgangspunt is wel een sluitende exploitatie aangezien zorggelden in principe niet bedoeld zijn voor dekking van commerciële activiteiten. Leiding en verantwoording van een dergelijk bedrijf ligt niet bij Laverhof als zorgorganisatie maar bij de zorgonderneming/woonservice onderneming waarin Laverhof en mogelijk andere partijen wel faciliteren en participeren om het mogelijk te maken.

Kloos community



HOOFDSTUK 5

Samenwerkingspartners

Over wat een Leefgemeenschap is, worden verschillende definities gegeven, maar in het algemeen kan men zeggen dat het gaat om een georganiseerde samenlevingsvorm van organisaties/burgers, die om ideologische reden een verwantschap met elkaar aangaan, waarbij men bereid is elkaar te ondersteunen daar waar nodig. Dat betekent dat het een nadrukkelijke samenwerking is.

In het eerste kwartaal van 2023 zijn de gesprekken met samenwerkingspartners gestart om meer concreet te worden over wat men daadwerkelijk voor elkaar kan betekenen. Deze partners hebben zich verbonden in een projectgroep.

Het ontwerpteam Wij-Hoven bestaat uit:

Laverhof: Henri van Boxmeer
Woonmeij: Karl-John Burgmans
Buro Kade: Michael Bol

De afgelopen jaren heeft het ontwerp-team intensief samengewerkt met diverse deskundigen van de gemeente Meierijstad in het teamoverleg stedenbouw/landschap. In nauwe samenwerking zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld en onderzoeken gedaan.

Deze uitgangspunten en onderzoeken zijn als BIJLAGEN beschikbaar.

Op basis van de bovenstaande 'droom' werken de partners aan een samenwerking om een en ander te realiseren. Op basis van de volgende thema's zullen initiatieven in de toekomst worden uitgewerkt:

- **Wonen & Welzijn**
- **Ontmoeten en (Be)Leven**
- **Zorg en Ondersteuning**
- **Leren en Werken**

Kinderen van basisschool De Regenboog die bloemschikken met ouderen met geheugenverlies of spelen in de tuinen van verpleeghuis Sint-Barbara. Of ouderen uit Sint-Barbara die met dorpsbewoners uit Wijbosch en Schijndel biljarten of kaarten in dorpscentrum De Schakel, dat verbonden is met het verpleeghuis. In Wij-Hoven is dit de normaalste zaak van de wereld, die nationaal en internationaal al veel aandacht krijgt en kan rekenen op vele belangstellenden in de toekomst.

HOOFDSTUK 6

De leefgemeenschap Wij-Hoven en de rol van de stakeholders

Er heeft al een belangrijke ontwikkeling plaatsgevonden naar aanleiding van het IDOP, waarbij al een leefgemeenschap, weliswaar kleinschalig, is ontstaan mede door de komst van het dorpshuis de Schakel in St. Barbara en de intensieve samenwerking met de school, kinderdagverblijf, KBO, de Dorpsraad en de wijk. Hierdoor vinden allerlei activiteiten plaats in en rondom St. Barbara. Denk hierbij aan alle activiteiten in de Schakel, de kermis en op het plein van St. Barbara, de zeskamp en de kindervakantieweek in het park van St. Barbara, de groentetuin, bloementuin en dierweide voor de Wijbosche gemeenschap in het park van St. Barbara. Waar jong en oud, valide en minder-validen elkaar ontmoeten en samen genieten van wat er wordt georganiseerd. Wij-Hoven is niet uit het niets ontstaan maar

vloeit voort uit hetgeen wat al eerder is ontwikkeld. Dit in tegenstelling tot de ontwikkeling van het Kloosterkwartier waar in het begin van dit document aan wordt gerefereerd.

Wij-Hoven in Wijbosch is een van de vier woonservicezones in en om de kern van Schijndel en kan in de toekomst een inspiratiekader zijn voor de doorontwikkeling van andere woonservicezones. Een woonservicezone biedt activiteiten en producten van verschillende al actieve organisaties die bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk.

Een woonservicezone is een wijkvoorziening met een ondersteunende functie, het maakt het mensen gemakkelijker om langer zelfstandig te blijven wonen en het is ook een

ontmoetingspunt voor jong en oud, de buurtbewoners kunnen er eten en je kunt er terecht voor ontspanning, recreatie en culturele vorming. Dit zijn in Wijbosch de volgende functies:

- **De huiskamerfunctie:** het bieden van de mogelijkheid tot ontmoeten;
- **De activeringsfunctie:** het aanbieden van ruimte voor kleinschalige activiteiten voor mensen uit Wij-Hoven;
- **De eetpuntfunctie:** het bieden van de mogelijkheid tot het gezamenlijk nuttigen van maaltijden;
- **De consultatiefunctie:** het aanbieden van ruimte voor spreekuur door bijvoorbeeld thuiszorg, huisarts, prikdienst of ouderenadviseur;

- **De informatiefunctie:** het bieden van de mogelijkheid tot informatie via bijv. internet, boek/folders of kleinschalige bibliotheekfunctie.

Met alle stakeholders hebben gesprekken plaatsgevonden over het onderwerp 'Leefgemeenschap'.

Naar aanleiding van deze gesprekken kunnen we concluderen dat alle stakeholders bereid zijn om te participeren in de leefgemeenschap Wij-Hoven. Op welke wijze zij inhoudelijk betekenisvol willen zijn, is per stakeholder in het document Stakeholders in het participatieproces weergegeven. Ook zijn op 4 thema's projectopdrachten beschreven.

Deze zijn als bijlagen beschikbaar.



DEEL III

STEDENBOUW- KUNDIG PLAN

HOOFDSTUK 7

Ontwerpvisie en keuzes

Het basisidee voor de toekomst van Wijbosch en van het klooster en haar omgeving, is geïnspireerd op het Leefgoed Concept zoals eerder toegepast in het Kloosterkwartier in Veghel. Dat concept heeft ons geïnspireerd om de opgave van Wij-Hoven vorm te geven. De afgelopen jaren hebben we met het ontwerpteam gewerkt aan een stedenbouwkundig plan waarbij het kralen rijgen Wij-Hoven ruimtelijk tot ontwikkeling kan komen. Daarbij is ervoor gekozen om de kloostertypologie in te zetten. Dat geeft 2 kansen:

- Ruimte voor het park
- Ruimte voor ontmoeting binnen de hoven

Na een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse zien we dat Wijbosch zich manifesteert op 2 verschillende

manieren. Ten zuiden van de Eerdsebaan met kleinschalige woningbouw op een kleinschalige korrel en ten noorden van de Eerdsebaan een meer groot-schaligere bebouwing zoals het bestaande klooster en de boerderijen. Dit contrast is kenmerkend voor de wijze waarop Wijbosch zichzelf ontwikkeld heeft en zorgt voor een groene zoom tussen Wijbosch en Schijndel. Deze karakteristiek willen we handhaven en zo mogelijk verder versterken.

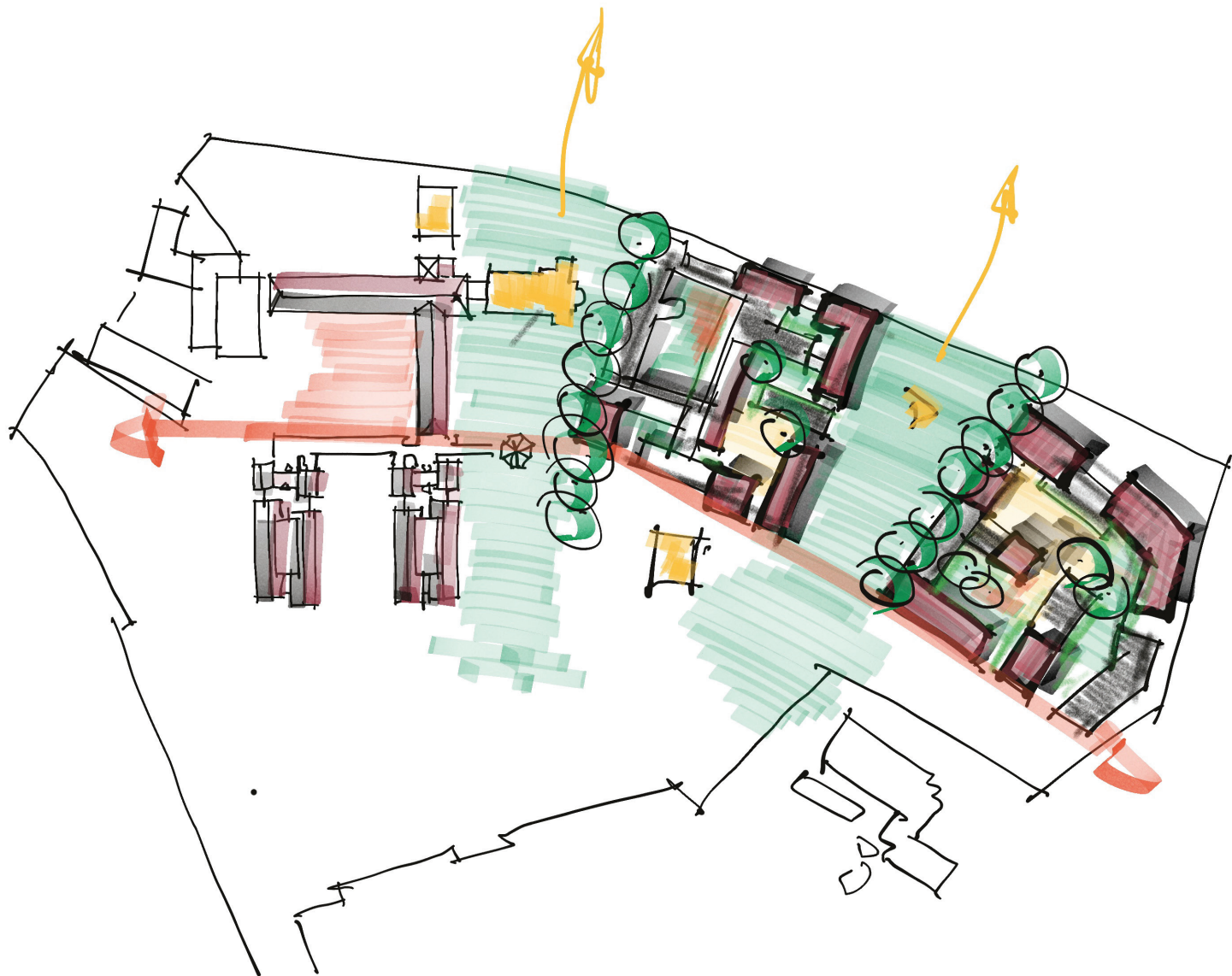
De sloop van het bestaande Annahof geeft weer ruimte aan het park en zorgt ervoor dat het bestaande Laverhof vrij komt te liggen in het park aan de Eerdsebaan. De kapel komt daarmee weer als icoon op een groen veld te staan.

De verbinding tussen bebouwing en

het groene buitengebied wordt hiermee versterkt.

De beide nieuwe wooncommunities liggen als compacte eenheden in het park. Er is specifiek gekozen voor een compacte bebouwing en niet voor een reguliere woningbouwverkaveling.

Juist de kloostertypologie, een ensemble van gebouwen en functies maakt dat de tussenruimtes ingezet kunnen worden voor de leefgemeenschap en functies die de KLOOS Community zullen versterken. Ontmoeten is logisch, spontaan en koppelt als vanzelf gebruikers en functies aan elkaar. Een 'normale' woonverkaveling zou aansluiten bij de zuidzijde van de Eerdsebaan, maar draagt niet bij aan de onverwachte ontmoetingen tussen verschillende bewoners (collectieven).





Visie op hergebruik ontwerp (waarden) van de Annahof door Buro Kade

Naar aanleiding van een bouwhistorische verkenning van het voormalige St. Barbaraklooster en een deel van de Annahof in Schijndel/Wijbosch – deze verkenning werd in het voorjaar van 2023 door BAAC uitgevoerd – is de bouwhistoricus gevraagd om een gesprek aan te gaan met de ontwerpend architect van het oorspronkelijke Annahof. Die architect is Dhr. Sjef van Griensven, woonachtig en nog werkend in Sint-Oedenrode. Doel van het gesprek was om informatie te verzamelen over de omstandigheden waaronder het ontwerp van de Annahof tot stand is gekomen, zodat – beter dan in de bouwhistorische verkenning – recht kan worden gedaan op de wijze waarop de architect begin jaren negentig vorm heeft gegeven aan de ontwerpopdracht die hij van de Zusters van Schijndel kreeg.

Het was interessant om te horen over de wijze waarop de omstandigheden waarin de congregatie verkeerde (en hoe er naar de instelling werd gekeken) een grondslag zijn geweest voor het ontwerp. De belangrijkste vraag die overblijft is eigenlijk hoe er moet worden omgegaan met een complex met een sterk concept, waarvan de houdbaarheid uitermate beperkt bleek. Dit gespreksverslag is een mooie aanvulling op de bestaande rapportage.

Het advies van BAAC, naar aanleiding van dit gesprek is een contextuele beschrijving toe te voegen waarbij meer aandacht voor de relatie tussen congregatie en concept kan worden gelegd. De verkenning is in principe een middel om een globaal beeld te krijgen van bestaande herinneringswaarde. Het gesprek met interview gaat de kaders van een verkenning te buiten en ligt meer in de lijn van een opname.

Om die reden zal de bestaande rapportage niet worden aangepast, maar wordt dit gespreksverslag als een addendum te beschouwd en als inspiratie voor verdere uitwerking.

De vraag aan Dhr. Van Griensven om de Annahof te ontwerpen, is onlosmakelijk verbonden met de verdere vergrijzing van de leden van de congregatie. Het bestuur sloot hiervoor niet de ogen. Men was zich er bewust van dat de congregatie de laatste fase van bestaan inging en dat die fase gepaard zou gaan met toenemende zorg voor de oudste zusters. Ook was er steeds meer besef dat de zusters binnen de congregatie geen gemakkelijk leven hadden geleid. Het beroep dat op de zusters werd gedaan was groot, evenals de offers die gebracht moesten worden (met name over zee) ten behoeve van het klooster.

Voor Dhr. Van Griensven viel een ont-

“Spontane ontmoeting, voor elkaar zorgen, zijn randvoorwaardelijk in het ontwerp.”

werp in de Bossche School traditie direct af. Die stijl genoot de nodige populariteit wanneer het het stichten van nieuwe kloosters betrof, maar werd door de architect niet passend geacht omdat de architectonische vormtaal van de Bossche School minder geschikt is als omhulling van de wispelturigheid in het leven.

Sowieso leek een ontwerp volgens stringente ontwerperegels onbruikbaar. Er was vooral behoefte aan een meer huiselijke omgeving met ruimte voor kleinschalige groepjes. Een waarden die ook in de ontwikkeling van het nieuwbouwproject als essentieel is ingezet. Zowel de gebouwen, de woningen als de openbare ruimte worden in als een KLOOS community in relatie tot elkaar ontworpen.

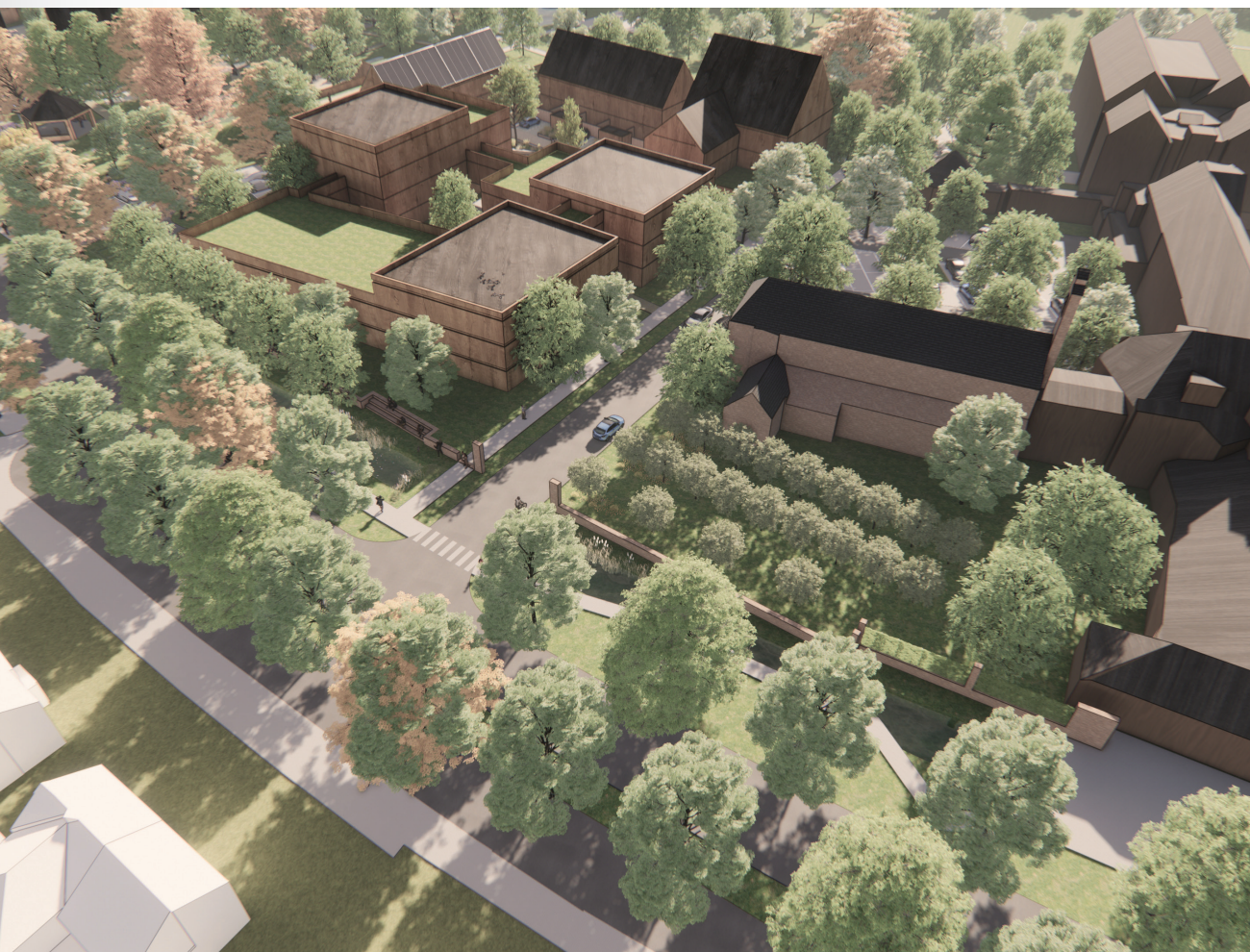
Spontane ontmoeting, voor elkaar zorgen, zijn randvoorwaardelijk in het ontwerp.

Met name de vervreemding tussen zusters en de maatschappij resul-

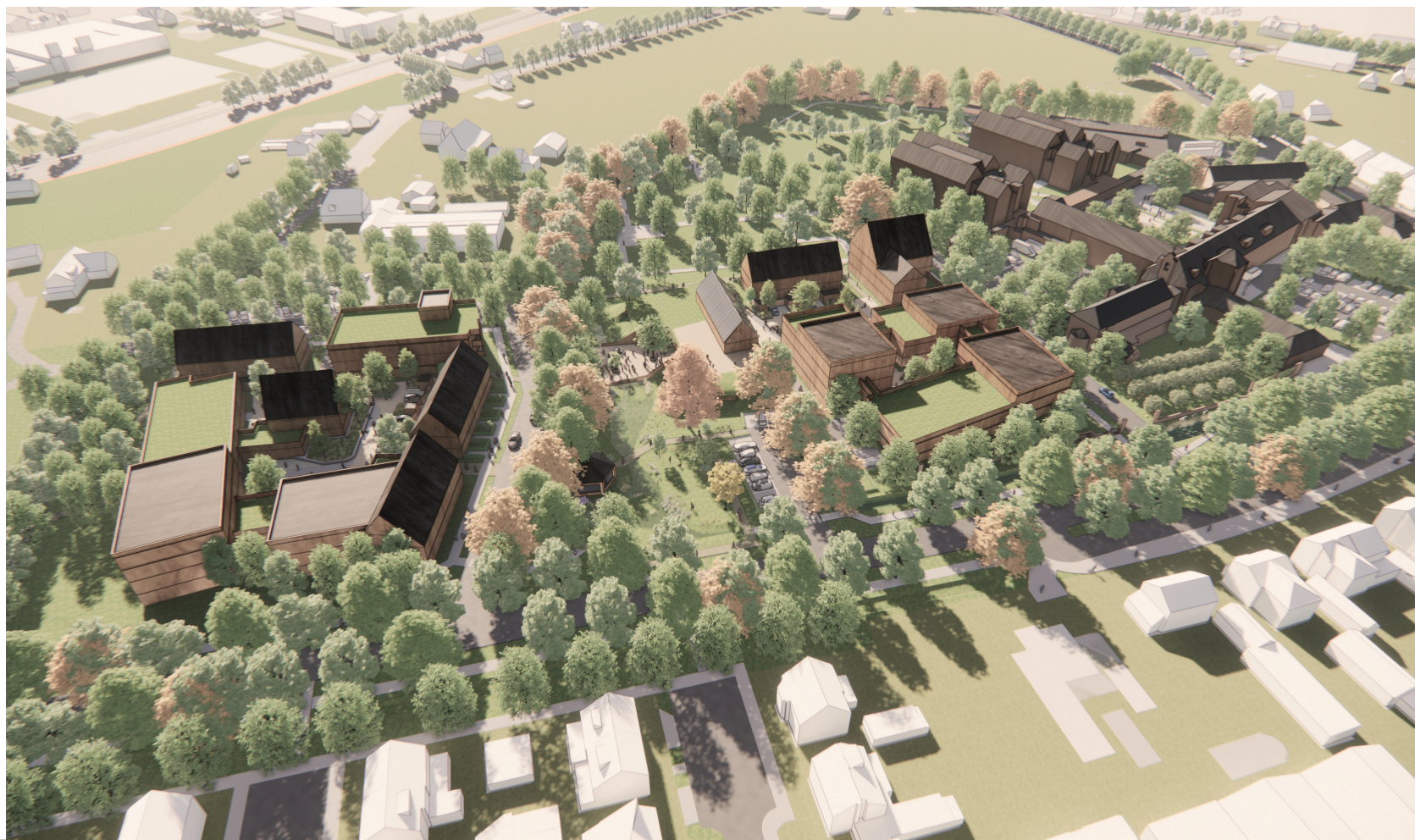
teerde erin dat de architect besloot tot ontwerp van een frontmuur aan de zijde van het dorp. Die muur moest bescherming bieden aan de kwetsbare ouderen die (al dan niet met weemoed) terugdachten aan de tijd waarin zij zich belangeloos inzetten voor onderwijs en ziekenzorg in de parochie Wijbosch. Van buitenaf diende de muur dus om blikken van buitenaf af te wenden. Van binnenuit werd de zichtrelatie met het dorp niet volledig afgesloten. De plekken waar zusters naar buiten, richting het dorp (en het langstreckende verkeer) konden kijken, zijn in het interieur ruim gemaakt, vanuit het idee dat zusters, samen sterk, herinneringen aan vervlogen tijden konden ophalen. Een aardige vondst die de architect ter tafel brengt, is de situering van kleine vensteropeningen dicht bij de grond. Hem was namelijk al lang opgevallen dat de meeste oude zusters gebocheld liepen en de ruggen niet meer kon-

den rechten om rechtopstaand naar buiten te kijken. Het ontwerp van de muur is te zien als het resultaat van veranderende opvattingen vanuit de maatschappij ten aanzien van de op niet al te lange termijn uitstervende instelling.

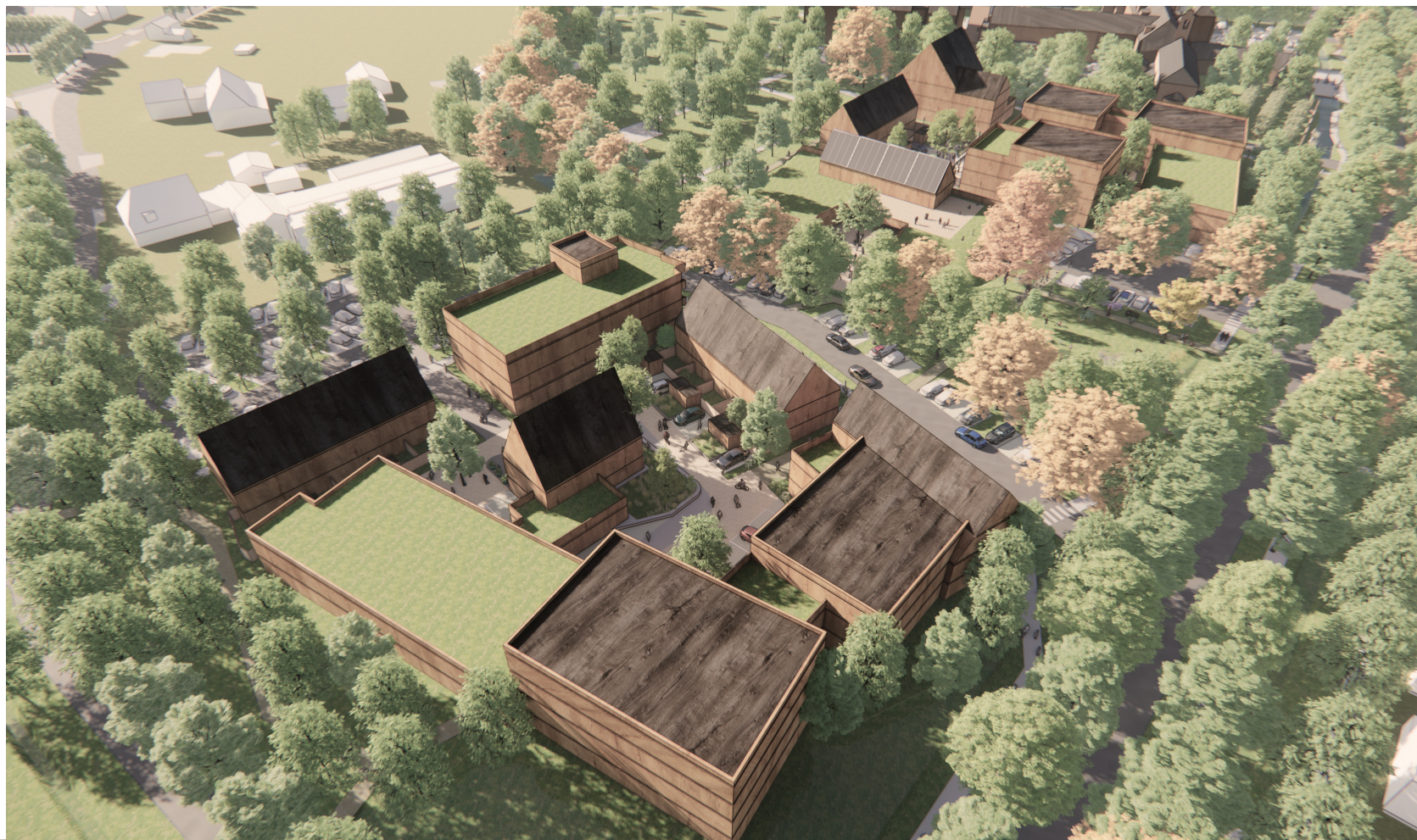
De muur zal opnieuw thematisch worden ingezet. In tegenstelling tot de oorspronkelijk afwendende beweging van de muur, kiest Buro Kade door de veranderde functie van Lavenhof juist voor verbinding met Wijbosch. Gedacht wordt om delen van muur nu juist uitnodigend in te zetten. Als lage tuinmuur, als poort, als pergola. Niet om te scheiden, maar juist te verbinden.



Referenties hergebruik muur Laverhof









Massastudie Wij-Hoven





HOOFDSTUK 8

Stedenbouwkundige en landschappelijke visie op het plan

Het landschap tussen de gebouwen vormt met deze opzet voor de verschillende communities en de leefgemeenschap van Wij-Hoven' de natuurlijke en groene verbinding, waarbij de 3 bouwvolumes in het park met verschillende componenten voor een eigentijdse leefgemeenschap als kralen aan elkaar worden geregen en daarmee als (stedenbouwkundig en sociaal maatschappelijk) weefsel sterker worden.

De bestaande hoogteverschillen in het parklandschap geven de mogelijkheid om een natuurlijke waterberging op te nemen. Er is veel ruimte beschikbaar om een flauw talud op te nemen. Bestaande 'greppels' kunnen verbreed worden waardoor voldoende waterberging gegarandeerd kan worden.

Het spreekt voor zich dat de waterberging buiten zijn bufferfunctie, ook een enorme bijdrage levert aan de biodiversiteit in het gebied. Doordat het park een stevige maat heeft gekregen en omdat de bouwmassa compact is vormgegeven, waarbij gezocht is naar de balans tussen beiden, wordt ruimte gegeven aan flora en fauna in het gebied.

Biodiversiteit is een belangrijk onderdeel geworden van het concept

De biodiversiteit die ontstaat door het plan is niet alleen noodzakelijk, maar ook functioneel in te zetten om de leefgemeenschap te activeren en te betrekken. Wonen IN het park en MET zijn natuurlijke bewoners trekt een bepaalde en diverse groep bewoners aan en geeft vorm aan het leven Wij-Hoven.

Bewoners die minder mobiel zijn genieten door te ruiken, kijken naar en voelen van de natuur, bewoners die actief willen zijn in de natuur en het onderwijs wat kinderen kan leren spelen in en met de natuur. Zo zie je verschillende doelgroepen al op een spontane wijze verbindingen leggen.

Op basis van het IHP is vastgesteld dat het ruim 70-jarige schoolgebouw in functionele en ruimtelijke zin niet meer voldoet aan de eisen, die het (geven van) onderwijs aan een gebouw stelt. Het bestaande schoolgebouw is verouderd. Om die reden komt basisschool “De Regenboog” voor vervangende nieuwbouw in aanmerking.

De nieuwe lokatie van het IKC komt voort uit een onderzoek dat de Gemeente Meierijstad heeft uitgevoerd.

Omdat de gemeente streeft naar IKC-vorming is het voor de hand liggend om de kinderopvang mee te laten verhuizen naar de nieuwbouw van de school. Wel is het dan zaak dat er naar een nieuwe invulling wordt gezocht voor de vrijkomende ruimten

van de kinderopvang nabij de gymzaal.

Het in dit document gepresenteerde voorstel is niet het feitelijk ontwerp. Qua massa zal dit naar verwachting aansluiten bij de ideeën van het schoolbestuur, maar indeling/ruimtelijkheid/functionaliiteit moeten nog verder worden uitgewerkt.

Een deel van het buitenterrein zal straks in eigendom van het schoolbestuur komen, maar een groot gedeelte van de groene long ook niet. Er moeten goede afspraken over worden gemaakt, niet alleen qua eigendom maar ook qua gebruik van het mogelijk openbaar gedeelte.

Gemeente en schoolbestuur streven vooral naar een groene overgang van schoolterrein naar openbaar gebied. Daarbij heeft Laverhof aangegeven, dat de school gebruik kan maken van de ‘groene faciliteiten’ binnen het plan, zoals dat min of meer nu ook het geval is. Het inrichten van een beweegtuin, waar zowel bewoners als de kinderen van de school gebruik van kunnen maken zorgt voor een verbinding van schoolterrein naar openbaar gebied. Kinderen van de school maken nu gebruik van de groene weide om daar te voetballen/spelen.

Wij-Hoven: sterk sociaal maatschappelijk weefsel



Monumentale beuk





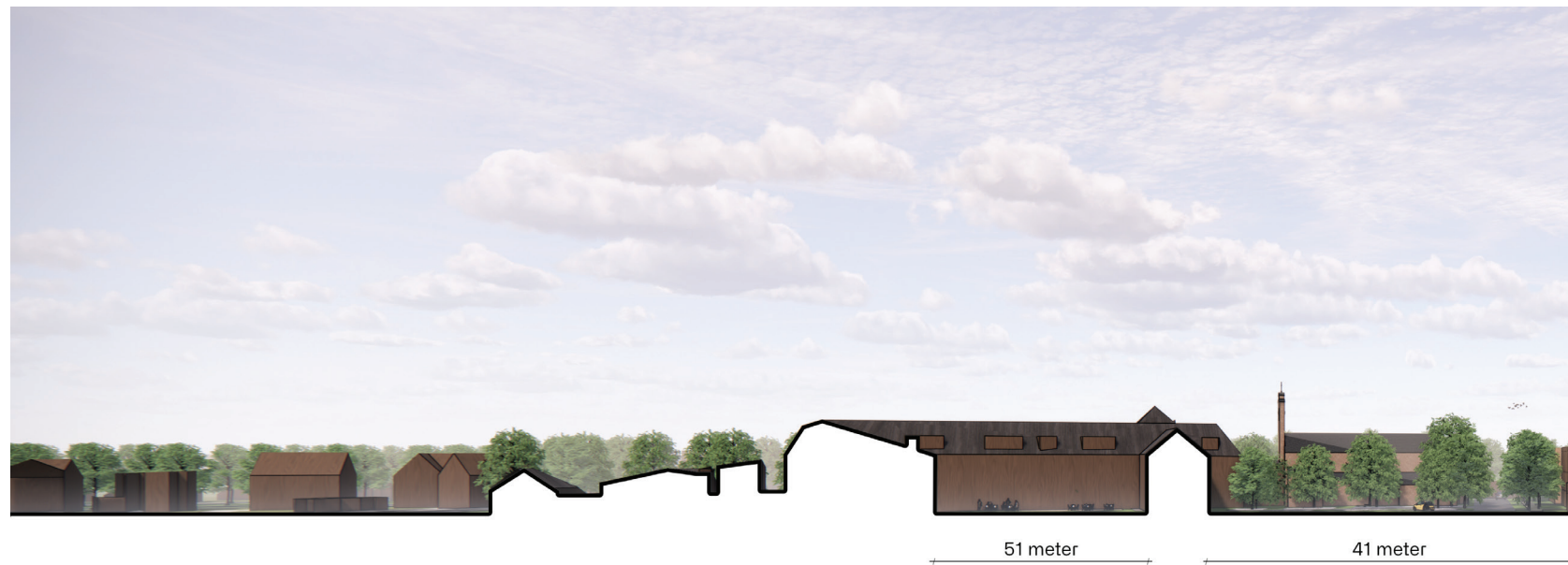


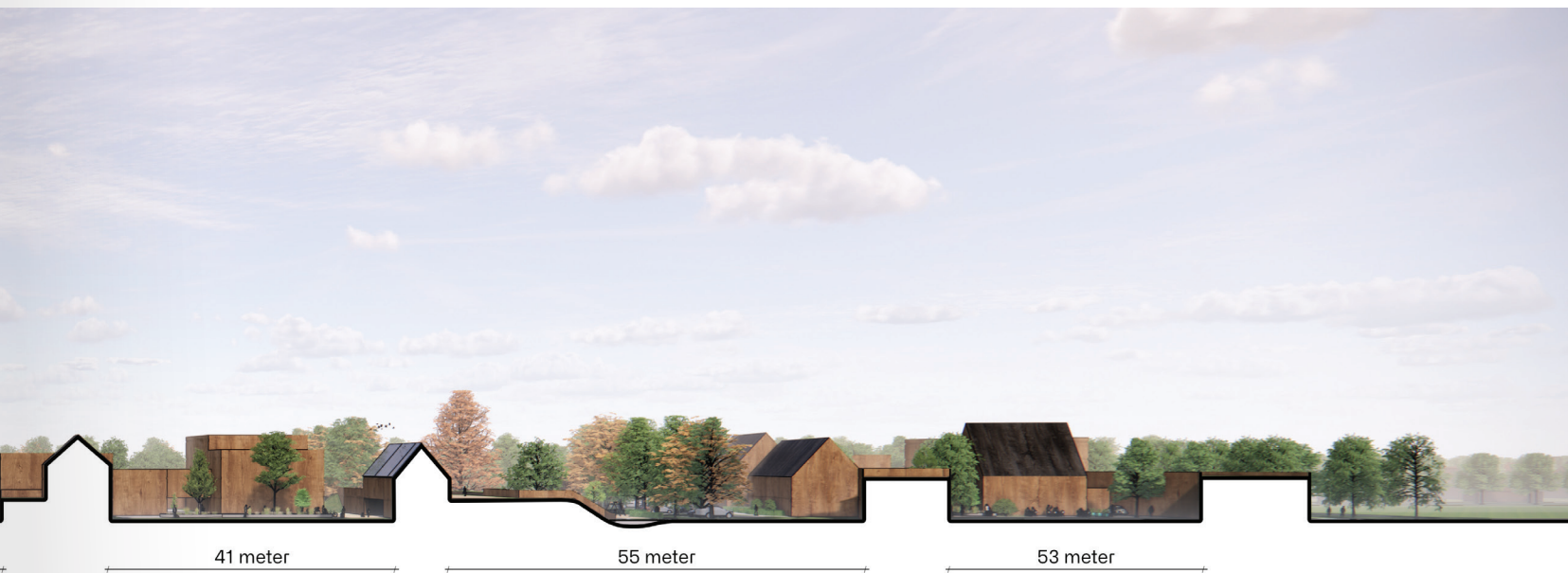




Als programma is in deze fase, de fase van onderzoek en visievorming, opgenomen:

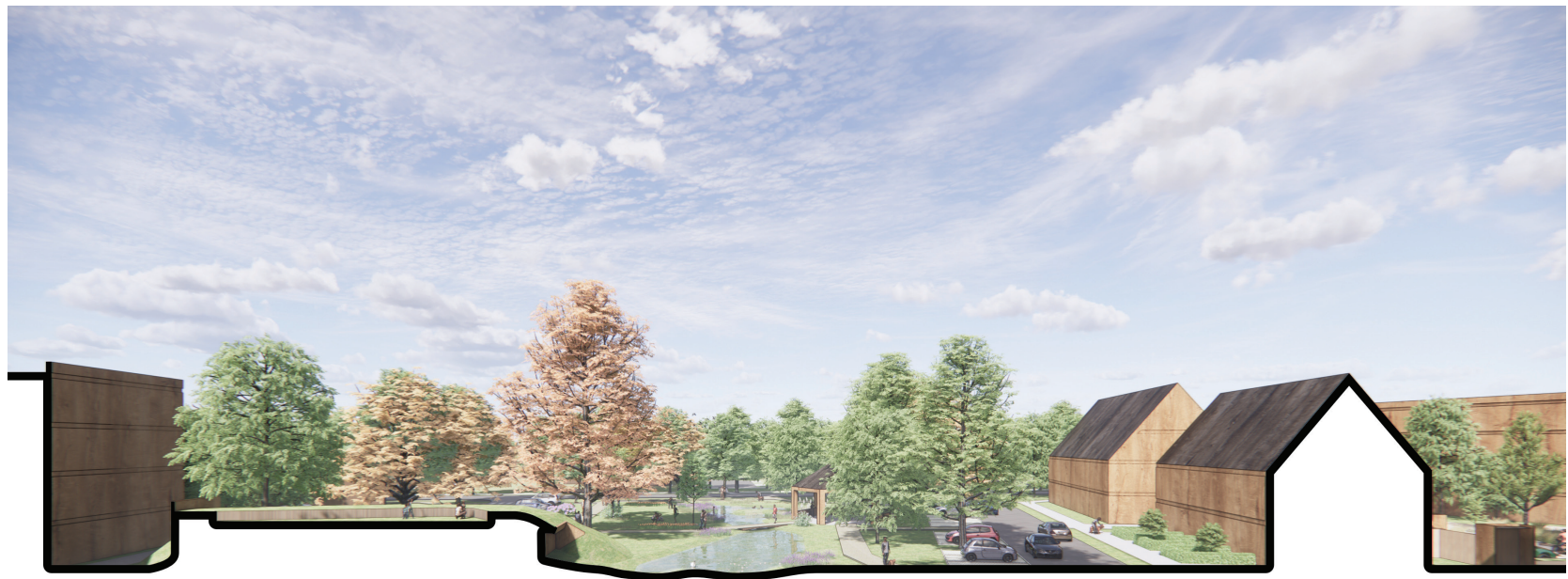
Programma	Aantal nieuwe woningen	Oppervlak (m2)	Toelichting	Doelgroep
PG plaatsen in het bestaande Laverhof	0		96 zorgstudio's (geen toevoeging)	intramuraal
Palliatief 'nieuw' in het bestaande Laverhof	0		5 zorgplaatsen (geen toevoeging)	intramuraal
Zorgwoningen	0		35 appartementen als vervanging van bestaande studio's	Ouderen met zorgvraag Toewijzing op basis van zorgpunten
Beschermd Wonen Dichterbij	24		24 appartementen met 2 gemeenschappelijke ruimtes	Mensen met een verstandelijke beperking
Grondgebonden woningen	15		15 sociale koopwoningen (mogelijk CPO project eventueel met koopgarant)	Starters en kleine gezinnen
Sociale huur	65		65 sociale huurappartementen van diverse afmetingen die grotendeels zorggeschikt zijn	1- en 2-persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën
Koopappartementen	11		10 middeldure koop en 1 vrije sector koop appartementen	1- en 2-persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën
Kapel transformeren naar woonservicepunt			395 m2 bestaande ruimte (geen toevoeging)	iedereen
"Café" De Schakel			130 m2 bestaande ruimte (geen toevoeging)	iedereen
"Coöperatieve" buurtwinkel			120 m2 bestaande ruimte (geen toevoeging)	iedereen
Diverse spreekkamers/kantoren			Ruimtes in bestaande Laverhof (geen toevoeging)	nvt
Bibliotheek		45	Kleine bibliotheek, leestafel, ruilboekenkast, voorleesmiddagen	iedereen
Gemeenschappelijk woonkamer		95	95 m2, geïntegreerd in de sociale huurappartementen en in elk hof 1 ruimte	Bewoners Wij-Hoven
Basisschool, KDV en BSO		1542	Basisschool met 9 lokalen en ruimtes voor KDV en BSO inclusief speelplein	nvt
Parklandschap			Beweeg- en beleefstuin, stadslandbouw, sport en spel, ontmoeten	iedereen
Totaal toe te voegen	115	1682		



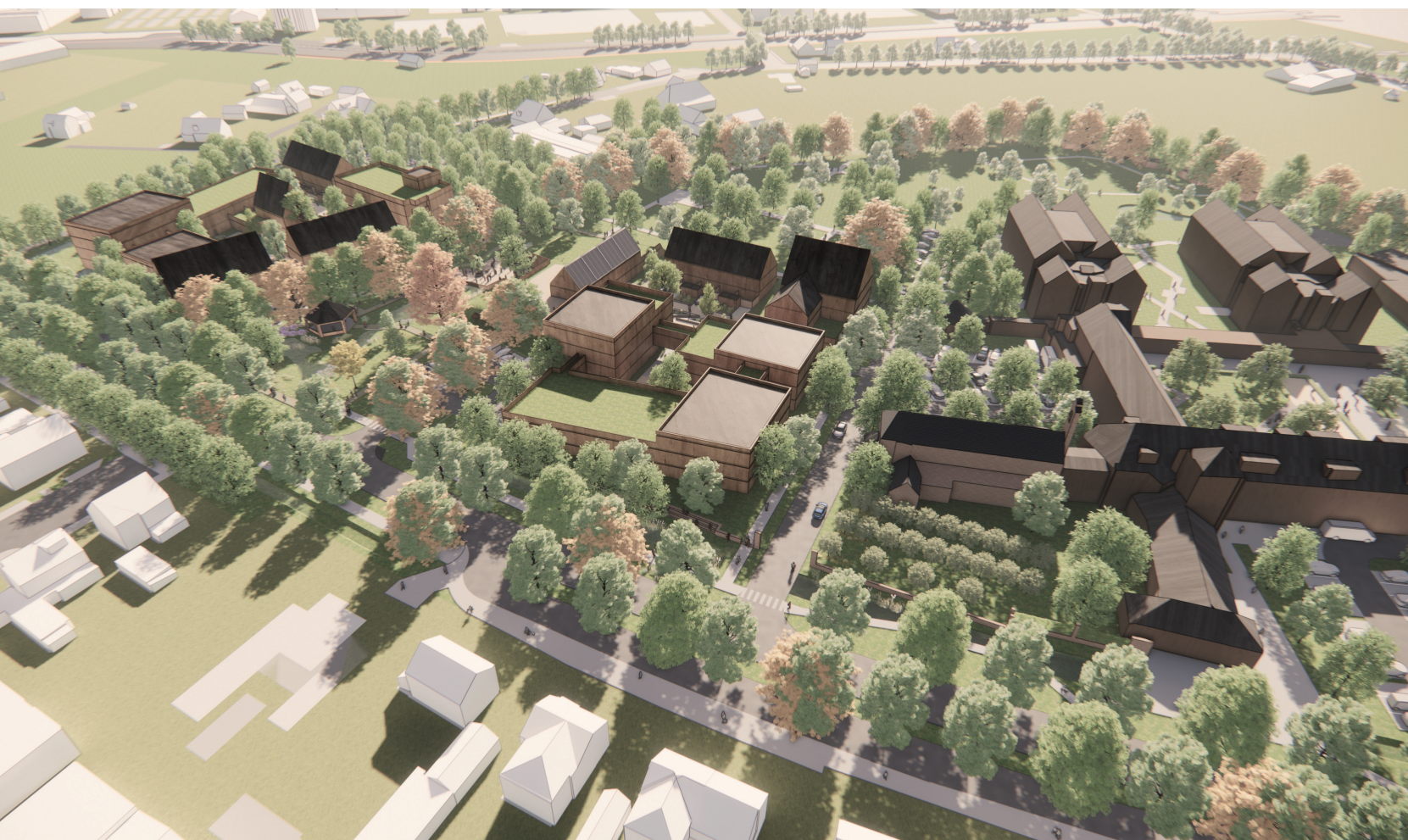


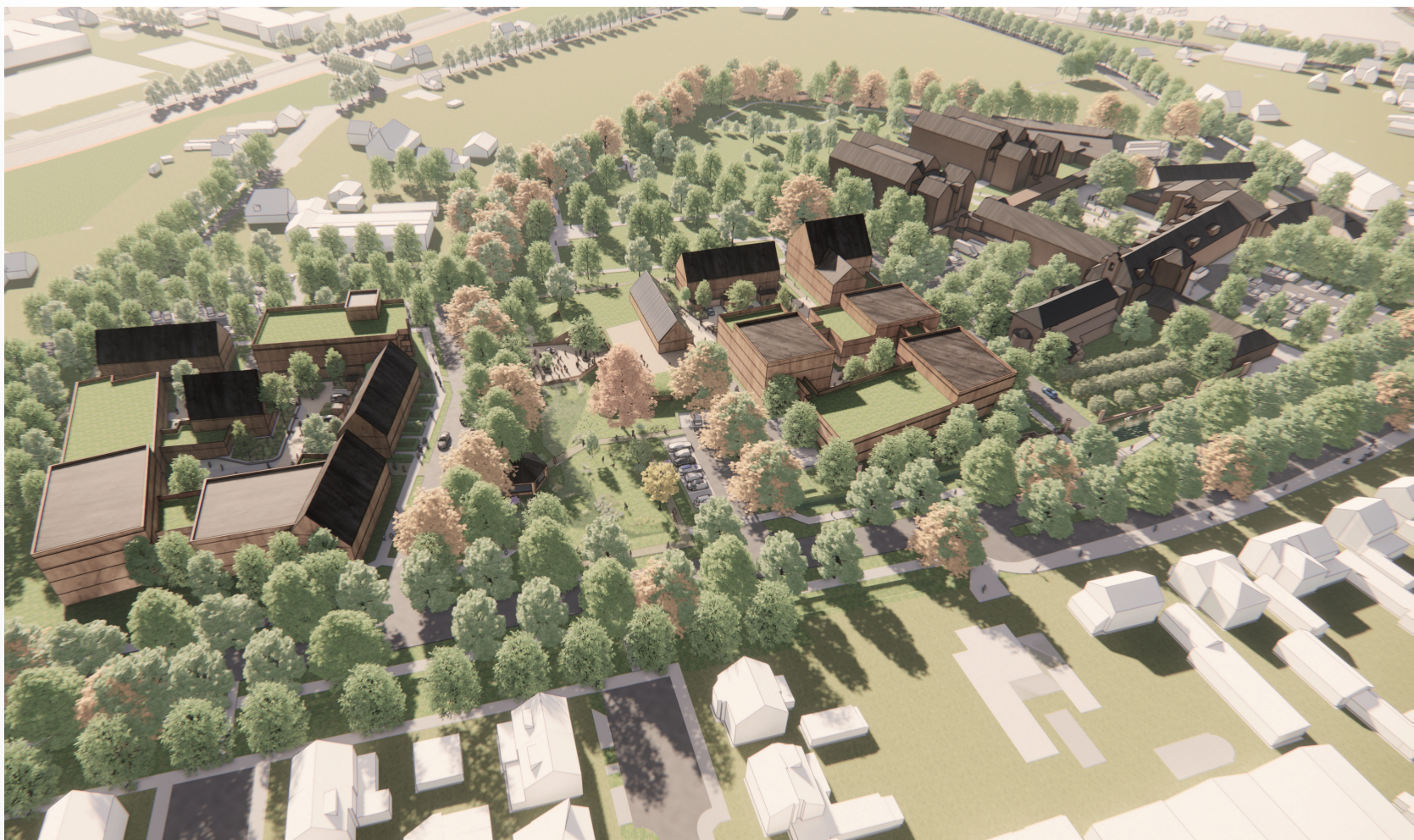












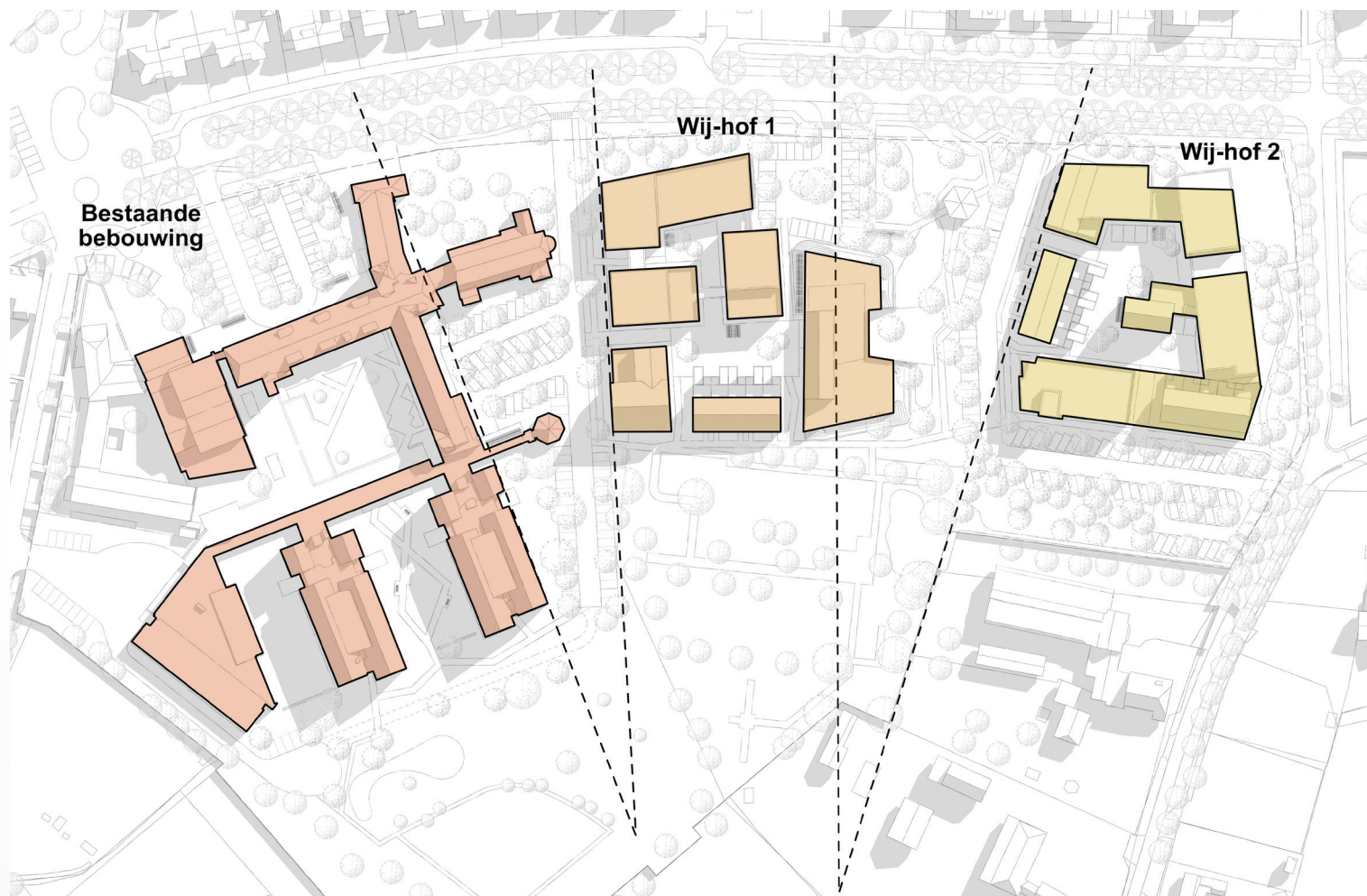
HOOFDSTUK 9

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018. In deze Nota zijn parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor verschillende functies opgenomen. Omdat voor de toekomstige situatie sprake moet zijn van een sluitende parkeerbalans, onafhankelijk van de huidige situatie, wordt deze opgesteld voor alle toekomstige functies in beide deelgebieden. Aangezien huidige functies gebruik zullen maken van dezelfde parkeeroplossing, worden deze eveneens meegenomen in de parkeerbalans. Het beoogde programma (aantal woningen, oppervlaktes en zorgunits) is per functie en deelgebied weergegeven in de tabel hiernaast.

Wonen	Bestaande bebouwing	Wij-hof 1	Wij-hof 2	Totaal woningen	
	Aantal	Aantal	Aantal		
Grondgebonden woningen (sociaal)	0	5	5	10	
Appartement (sociaal)	0	15	57	72	
Appartement (middel duur)	0	11	0	11	
Totaal	0	31	62	93	
Zorg eenheden	Bestaande bebouwing	Wij-hof 1	Wij-hof 2	Totaal kamers	
	Aantal	Aantal	Aantal		
PG (zorgkamer)	96	0	0	96	
Paliatief (zorgkamer)	5	0	0	5	
Studio's (zorgkamer)	0	36	0	36	
Beschermd wonen (zorg app)	0	0	22	22	
Totaal	101	36	22	159	
	Bestaande bebouwing	Wij-hof 1	Wij-hof 2	Totaal m2 BVO	
	Aantal m2	Aantal m2	Aantal m2		
Voormalig kapel	475	0	0	475	
Cafe	145	0	0	145	
Buurtwinkel	130	0	0	130	
Bibliotheek	0	49,5	0	49,5	
Multifunctionele ruimte	0	269,5	0	269,5	
Totaal	750	319	0	1069	
School en opvang	Bestaande bebouwing	Wij-hof 1	Wij-hof 2	Totaal aantal lokalen	
	Aantal m2	Aantal m2	Aantal m2		
Basisschool	0	1020	0	9 lokalen	
Kinderopvang (100m2)	0	160	0	160 m2 BVO	
Gymzaal (100m2)	565	0	0	565 m2 BVO	
Totaal	565	1180	0		

Tabel 1: Programma toekomstige situatie Wij-Hoven (in hoeveelheden en m² bvo)



Figuur 1: Beoogde gebiedsindeling Wij-Hoven

Er zijn in overleg met het ontwerpteam twee rekenscenario's uitgewerkt.

Rekenscenario A (gemeentelijke parkeernormen)

Uit deze berekening is op te maken dat de normatieve parkeerbehoefte van het totale plan op basis van de gemeentelijke parkeernormen afgerond 372 parkeerplaatsen bedraagt. Met de verrekening van de aanwezigheidspercentages is het maatgevende moment bepaald, namelijk de werkdagavond. Op dit maatgevende moment bedraagt de parkeerbehoefte van het plan 328 parkeerplaatsen. Uit de berekening blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte voor bewoners (93 woningen, excl. zorgunits) totaal 143 parkeerplaatsen bedraagt, met het toepassen van de richtlijn met de inzet van deelauto's (maximaal 25%) kunnen 36 reguliere parkeerplaatsen vervangen worden door parkeerplaatsen met (9 stuks, reductie 27 parkeerplaatsen).

Rekenscenario B (lagere parkeernorm sociale huur)

Uit deze berekening is op te maken dat de normatieve parkeerbehoefte van het totale plan op basis van de gemeentelijke parkeernormen en lagere parkeernorm voor sociale huurappartementen afgerond 322 parkeerplaatsen bedraagt. Met de verrekening van de aanwezigheidspercentages is het maatgevende moment bepaald, namelijk de werkdagavond. Op dit maatgevende moment bedraagt de parkeerbehoefte van het plan 283 parkeerplaatsen. Uit de berekening blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte voor bewoners (93 woningen, excl. zorgunits) totaal 93 parkeerplaatsen bedraagt. Met het toepassen van de richtlijn voor de inzet van deelauto's (maximaal 25%) kunnen 24 reguliere parkeerplaatsen vervangen worden door parkeerplaatsen met 6 stuks deelauto's, reductie 18 parkeerplaatsen).

De gehele parkeernorm berekening is uitgewerkt door Kragten in juli 2023, deze is als bijlage beschikbaar.

Deelauto's

De initiatiefnemer heeft het voornemen om deelauto's in te zetten ten behoeve van toekomstige bewoners van het woonaanbod. De inzet van deelauto's heeft invloed op het autobezit van bewoners, omdat deze de auto deels kan vervangen. Het inzetten van deelauto's heeft daarmee invloed op de parkeerbalans. De gemeente Meierijstad heeft in de Nota Parkeernormen geen richtlijnen opgenomen voor de inzet van deelauto's. Andere, grotere, Brabantse gemeenten (zoals de gemeente Breda en de gemeente Eindhoven) hebben in hun parkeernormenbeleid hier wel richtlijnen over opgenomen.

Autoparkeerplaatsen - onderzoeksgebieden model 1



Autoparkeerplaatsen - onderzoeksgebieden model 2





DEEL IV

REALISATIE

HOOFDSTUK 10

Programma en functies (Wonen, zorgen, werken, leren en leven)

Met Wij-Hoven verbinden we het bouwprogramma aan gebruikers en bewoners door hen vanaf het allereerste begin gelijkwaardig te laten samenwerken aan een concrete gebiedsopgave. Zo bouwen we aan een open samenleving en waardevolle gemeenschappen. In de komende periode zal dit met een goede dialoog verder onderzocht worden, pas dan kunnen we het plan aanscherpen en vervolmaken. Het ontwerpteam heeft steeds gezocht naar complementair programma ten opzichte van het bestaande aanbod in Wijbosch. Daarbij is zeker rekening gehouden met de herontwikkelingen van het IDOP enkele jaren geleden. De rol van Laverhof en daarmee de plek zelf is daarbij versterkt.

Wonen, werken en ontmoeten moeten samenkomen in alle 3 de bouwdelen. Mono-functionaliteit dient daarbij te worden voorkomen. Het vinden van de

juiste balans tussen de programma-onderdelen in relatie tot een gezonde, maar vooral ook duurzame businesscase. Dit heeft geresulteerd in een divers programma voor verschillende doelgroepen en gebruikers. Gezamenlijke ontmoetingsruimtes, sociale woningbouw, ruimte voor starters en luxere appartementen. Alles is in de duurzame mix aanwezig binnen de KLOOS community. Delen van het park kunnen worden ingezet als 'productie-landschap' nieuwe stijl. Natuurlijk is het geen boerenland meer, maar Wij-Hoven is wel een leer-landschap geworden. De basisschool is letterlijk IN het landschap opgenomen. De leslokalen liggen IN het park. En daardoor is een eenvoudige koppeling tussen het park en bijvoorbeeld natuuronderwijs eenvoudig gemaakt. En dan nog maar niet te spreken over de 'Stadslandbouw-activiteiten' die de community verder samenbrengt.

De school maakt dan ook geen onderdeel uit van de bouwmassa, maar van het park. De verschillende leslokalen liggen gerangschikt om een leerplein met een multifunctioneel karakter, maar tevens liggen ze allen AAN, of nee IN het park. Het dak landschap is veilig te betreden en te gebruiken en de algemene functies en de BSO maken gebruik van de daktuin. Enorm voordeel van het bouwen 'onder de grond' is dat het klimaat zeer duurzaam kan worden geregeld. De massa op het dak zorgt voor een perfecte warmtehuishouding in de zomer en winter.

De nieuwe wei kan ingezet worden voor kleine dieren, waterberging, ontmoeten, sport en spel, ontspannen, bijenkorven, moestuin, picknick-plaats, wandelroute (pantoffelpad) met een paviljoen centraal.





HOOFDSTUK 11

Beeldkwaliteit

Een
herkenbare
leefomgeving
die bijdraagt
aan het
thuisgevoel.

Het verpleeghuis met klooster, kapel en de omringende tuin vormt een karakteristiek geheel. De baksteen-architectuur met zorgvuldige detaillering is daarbij leidend voor alle drie de locaties. Diversiteit zorgt daarbij voor kleinschaligheid. Een herkenbare leefomgeving die bijdraagt aan het thuisgevoel.

Hofjes, pleintjes, doorsteekjes maken elke kloosterhof tot een fijne woon- en werkplek. Sociale controle is gegarandeerd en het ontwerpteam hoopt daarbij ook wat te kunnen doen aan de vereenzaming binnen de samenleving.

De kloostergebouwen staan echt IN het park. Het streven is daarbij om de openbare ruimte zo veel mogelijk tegen de bebouwing aan te laten lopen.

Privé en semi-openbaar aan de binnenzijde, collectief en openbaar aan de buitenzijde. Het park is van iedereen. Daarbij streven we naar een veilige omgeving voor alle doelgroepen.

De gebouwen onderscheiden zich door de pandsgewijze ontwikkeling. Daarmee komt er een kleinschaligheid in het bouwblok zonder in de valkuil van 'decoratie' te trappen. Het is dus niet de bedoeling om schijngevels op te trekken, maar daadwerkelijk een prettig onderscheid en tevens samenhang tussen de verschillende bouwdelen te maken, zoals ook het bestaande Laverhof al is opgebouwd.



Referenties gevelarchitectuur



Referenties gevelarchitectuur



HOOFDSTUK 12

Grondexploitatie

De gronden waarop het plan gerealiseerd wordt zijn eigendom van Laverhof met uitzondering van de huidige begraafplaats. Die is nog eigendom van de zusters maar er lopen gesprekken met Laverhof om ook deze grond over te nemen.

Door het College 'sanering zorginstellingen' zijn regels opgesteld voor de vervreemding van onroerend goed van zorgaanbieders. Vanaf januari 2023 bestaat de mogelijkheid om één-op-één overeenkomsten af te sluiten met een maatschappelijke organisatie zoals een woningcorporatie of gemeente. Voorwaarden hiervoor zijn dat deze transacties goed gemotiveerd moeten zijn en dat er sprake is van een maatschappelijke opbrengst.

Op verzoek van Laverhof heeft Woonmeij de ontwikkeling van het Masterplan Wij-Hoven begeleid. De intentie is dat Woonmeij de grond afneemt van Laverhof om de sociale huurwoningen en de zorgwoningen voor Dichterbij te realiseren. Daarnaast is het de intentie om de grond benodigd voor de basisschool en kinderdagverblijf te verkopen aan de gemeente.

Er is een uitdrukkelijke wens vanuit de gemeenschap om de grondgebonden starterswoningen met een starterscollectief te realiseren. Om deze woningen duurzaam voor de doelgroep beschikbaar te houden wordt overwogen om deze woningen met Verkoop Onder Voorwaarden te realiseren zodat deze woningen bij verkoop altijd in eerste instantie aangeboden moeten worden aan de corporatie. De corpo-

ratie kan de woning dan afhankelijk van de marktomstandigheden weer met korting verkopen of als huurwoning inzetten.

In het plan worden appartementen gerealiseerd voor de verkoop.

De wegen en parkeerplaatsen worden na realisatie overgedragen aan de gemeente. Het park blijft eigendom van Laverhof omdat dit deel uitmaakt van het leefconcept. Behalve de parkeerplaats bij de hoofdentree van Barbara en de parkeerplaats achter de kapel, die blijven eigendom van Laverhof.

De demarcatie hiervan wordt in een later stadium in overleg met de gemeente Meierijstad vastgesteld.

Kloos Klooser Kloost



De zorgwoningen worden op verzoek van Laverhof verhuurd door Woonmeij. Hierbij wil Woonmeij de woningen zo verdelen dat differentiatie ontstaat in de bewonerssamenstelling. Om tot de gewenste samenstelling te komen, richten we ons bij toewijzing op een drietal zaken, namelijk:

- Variatie in de zwaarte van de geïndiceerde zorg;
- Variatie in de inkomensgroepen die in aanmerking komen;
- De mate waarin toekomstige bewoners de kernwaarden van het samenleven op deze plek, een vorm van nabuurschap, onderschrijven.

In totaal gaat het om 35 zorgwoningen verdeeld over 2 tot 3 woonblokken. Door deze langs de geschetste lijn te verdelen beogen we een duurzame gezamenlijke woonvorm te creëren. In deze gemeenschap vormen een mix van (beperkt) zorgbehoevenden en niet zorgbehoevenden samen een woon- en leefgemeenschap.

Om de gezamenlijkheid te helpen stimuleren wordt in de blokken een ontmoetingsruimte gerealiseerd waar alle bewoners gebruik van kunnen maken.

Een
duurzame
gezamenlijke
woonvorm
creëren.

HOOFDSTUK 13

Duurzaamheid

Vanzelfsprekend zal er in de uitwerking en het ontwerp van alle componenten een belangrijke rol weggelegd zijn voor een duurzaamheidsambitie.

Zowel voor energiehuishouding, waterberging, biodiversiteit, als voor bio-based bouwen. De ambitie om meer te doen dan wettelijk verplicht is, is hoog. Buro Kade is een van de koplopers in Nederland op duurzaamheidsgebied en lanceerde kortgeleden daarvoor de duurzaamheidsmonitor, gebaseerd op Het Nieuwe Normaal van Cirkelstad.

Deze monitor zal ook worden toegepast in de ontwikkeling van Wij-Hoven.

Nederland heeft een forse taakstelling ondanks recente politieke ontwikkelingen: een volledig klimaat neutrale en circulaire economie in 2050.

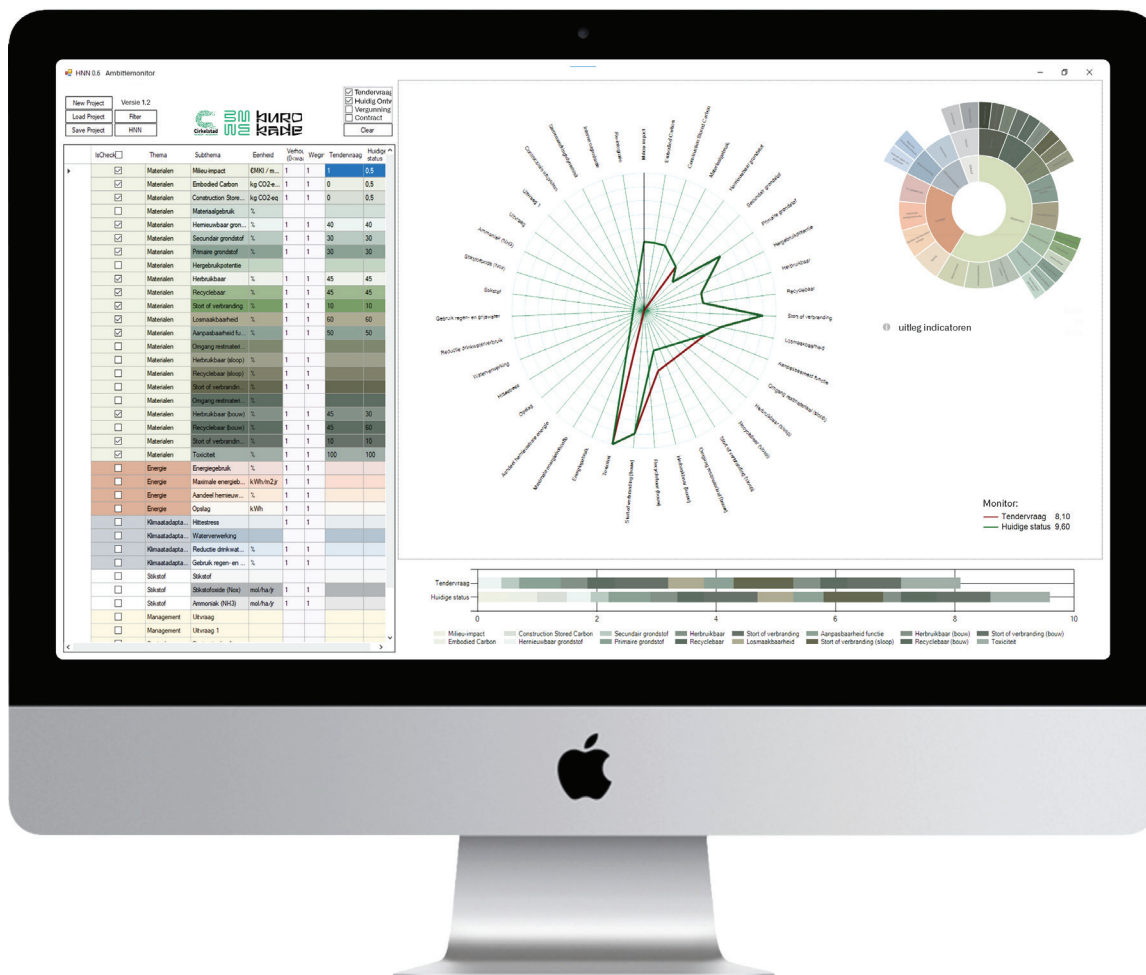
Om deze ambitie binnen de bouwsector te bereiken, is versnelling nodig.

Cirkelstad brengt die versnelling door een eenduidige taal te creëren op het gebied van circulair bouwen en aan te tonen wat er al mogelijk is: Het Nieuwe Normaal.

Eind 2023 presenteert Cirkelstad Het Nieuwe Normaal als een nieuwe, gedragen 'norm' met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties in de gebouwde omgeving. Deze norm draagt bij aan een wereld zonder afval en zonder uitval. Die nieuwe norm wordt bepaald op basis van praktijkprojecten, met projectevaluaties. Met Het Nieuwe Normaal laten zij zien dat circulariteit haalbaar is voor de bouwsector.

Circulair bouwen vraagt een integrale manier van kijken naar duurzaamheid in het ontwerpen en realiseren van onze gebouwde omgeving en is daarmee een opgave van de gehele bouwketen. Om die eenduidige taal ook inzichtelijk te maken ontwikkelden BIMWYSE en Buro Kade een datatool en proces die de gedragen uitgangspunten en ambities in alle fases van het bouwproces monitort en vooral visualiseert. Voorlopig noemen we dat een 'gebouwroos'.

Het doel van deze tool is om vanaf de start van elke opgave de opdrachtgever op eenvoudige wijze de ambitie voor een project vast te laten stellen in een duurzaamheidsprofiel met de vier clusters en de 17 indicatoren die Het Nieuwe Normaal vormen. De opdrachtgever vult daarvoor een eenvoudige



enquête in die vertaald wordt in een basis-dataset, om deze gedurende het ontwikkelproces van het project te kunnen blijven monitoren. Daarmee kan het team sturen op het 'waarmaken' van de duurzaamheidsambities.

Als opdrachtgever kun je zelf bepalen waar het accent van je duurzame ambitie ligt.

Denk daarbij aan accenten binnen de circulaire bouwopgave volgens Het Nieuwe Normaal zoals:

- **Omgang afval**
- **Milieu impact & materiaalgebruik**
- **Adaptief vermogen**
- **Gezonde materialen**

In elke fase van de ontwikkeling van het gebouw kan de ambitie steeds worden gemonitord waarbij er vrijheid blijft bestaan in het ontwikkelen van het project. Voortschrijdend inzicht maakt een update van het ontwerp- en ontwikkelproces noodzakelijk waarbij de integrale visie gewaarborgd blijft. De mogelijkheden en de ontwikkelingen in de markt staan niet stil en ontwikkelen zich razendsnel, bouwprojecten zijn meestal meerjarig, dus de gemeenschappelijke ambities kunnen veranderen in de tijd.

**Er blijft
vrijheid
bestaan
in het
ontwikkelen
van het
project.**

KLOOS de kloof

jong / oud

gezin / single

huur / koop

cultuur / natuur

arm / rijk

autochtoon / allochtoon

gezondheid / zorg

HOOFDSTUK 14

Proces, procedures en planning

De drie blokken kunnen afzonderlijk worden ontwikkeld en gebouwd.

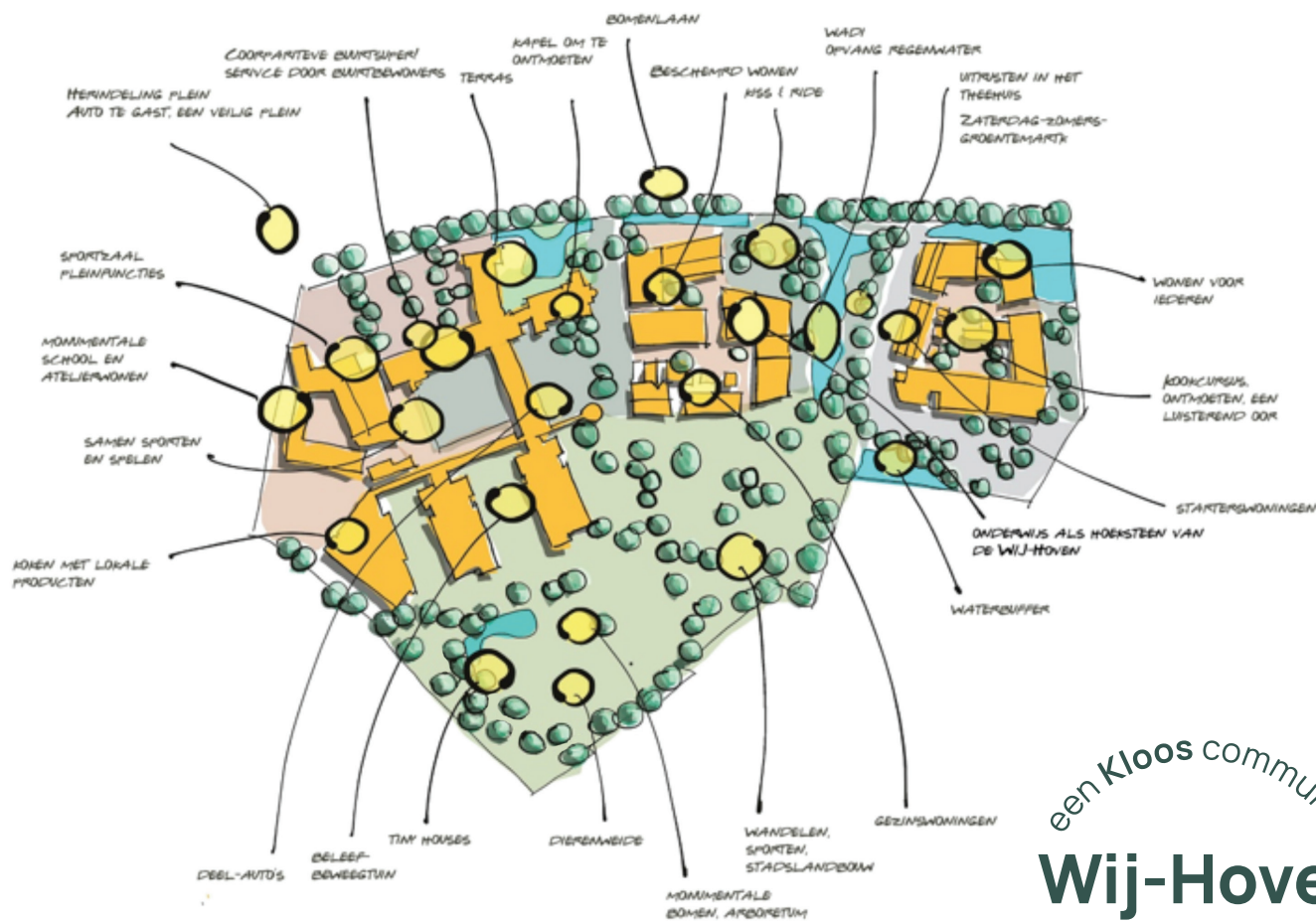
Alhoewel de infrastructuur één keer kan worden aangelegd, zullen de bouw volumes in twee fasen toegevoegd kunnen worden. Beide blokken bevat voldoende diversiteit aan programma om sociale interactie mogelijk te maken. Ook in look en feel is diversiteit gewenst over de drie blokken, alhoewel zij ton-sur-ton bij elkaar kunnen passen.

Volgens de laatste inzichten start de bebouwing van het huidige weiland gelijktijdig met de bouw van de school. In de laatste fase wordt Annahof gesloopt waarna het tweede hof wordt gerealiseerd. In 2030 is naar verwachting het gehele plan klaar.

Procesmanagement door middel van een interactieve digitale kaart Wij-Hoven

Een interactieve kaart/website/portal kunnen we inzetten als informatie-drager. Een drager voor alle onderzoeken en kennis, maar ook een drager van alle dromen van de omgeving. Met deze kaart kunnen we informeren, maar ook participeren en dus mede-eigenaren oproepen om nu al een bijdrage te leveren aan het concept van Wij-Hoven. De kaart kan gebruikt worden door raadsleden, stakeholders, geïnteresseerden, omwonenden, potentiële nieuwe bewoners en gebruikers van Wij-Hoven.

Met deze kaart kunnen we informeren, maar ook participeren.



een kloos community
Wij-Hoven

Op deze kaart zien we de Wij-Hoven van de toekomst door onze oogharen groeien, en zullen we iedereen informeren over de ideeën en de visie die we hebben, maar is er ook ruimte voor ideeën en wensen van alle betrokkenen.

Op de digitale en online beschikbare kaart zien we twee soorten participanten voor ons;

De stakeholders en de omwonenden en andere geïnteresseerden.

Door de stakeholders kan bijvoorbeeld technische informatie gedeeld worden zoals bijvoorbeeld berekeningen van de parkeernorm, onderzoeken bestemmingsplan, flora/fauna, vergunningsaanvragen, technische uitgangspunten, raadsbesluiten en -vragen, belangrijke vergaderdata etc... De techniek achter de database ordent de data en laat zien wat openbaar is en wat niet.



In principe is de informatie achter het plan transparant. Mogelijk is niet alles altijd openbaar.

De omwonenden en andere geïnteresseerden kunnen met foto's, stukjes tekst, een nieuwe ontdekking, een historisch weetje vanuit de heemkundekring waar rekening mee gehouden moet worden, een belangrijk stukje natuur, een referentie van een gewenst beeld, een activiteit

waaraan deelgenomen zou kunnen worden zoals een buurtfeest, een beweeg activiteit voor kinderen, een bijeenkomst van de wijkvereniging of een plastic opruimactie, kansen voor de wijk, maar ook zorgen die er leven etc. toevoegen. Zo starten we 'morgen' met KLOOS Community Wij-Hoven. Het programmeren is gestart.

Zo ontstaat en een dynamisch en transparant ontwikkelproces waarbij alle informatie steeds beschikbaar is en waarop input gegeven kan worden.

We begrijpen dat er ook betrokkenen zijn die digitaal nog niet alle kennis en vaardigheden hebben. Een speciale brievenbus zal in het leven worden geroepen waarin ook briefjes gestopt kunnen worden, deze worden dan ook op de kaart gezet.

een Kloos community

Wij-Hoven