

# Kentalis verbindt Sint- Michielsgestel

Ambitiedocument /  
Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten  
25-02-2021 (versie 1.4)





# Inhoudsopgave

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*

# Inhoudsopgave

## ▶ 1. Introductie

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Transformatie van het Kentalis terrein
- 1.3 Voorgaande planvorming
- 1.4 Over deze kaders voor ontwikkeling
- 1.5 Vervolgstappen
- 1.6 Leeswijzer

## ▶ 2. Het DNA van Sint-Michielsgestel

- 2.1 Bijzondere positie nabij 's-Hertogenbosch
- 2.2 Gunstige ligging in het stedelijk netwerk
- 2.3 Het beste van twee werelden

## ▶ 3. Het verhaal van de plek

- 3.1 Kennismaking met het Kentalis terrein
- 3.2 Voortbouwen op kernwaarden
- 3.3 De ligging aan het Dommeldal
- 3.4 Het Kentalis-complex als identiteitsdrager
- 3.5 Essentiële historische waarden

## ▶ 4. Kansen, ambities en beleid

- 4.1 Zes overkoepelende ambities
- 4.2 Relatie met bestaand beleid
- 4.3 Anticiperen op nieuw beleid
- 4.4 Provinciaal beleid

## ▶ 5. Ruimtelijk landschappelijk raamwerk

- 5.1 Visie
- 5.2 Deelaspecten

## ▶ 6. Het compacte Kentalis

- 6.1 Zelfstandig gebied, ruimtelijke buffers
- 6.2 Een excellente leefomgeving met onderwijs, dagbesteding en ondersteuning
- 6.3 Representatief adres aan de Theerestraat
- 6.4 Over te dragen gronden

## ▶ 7. Drie ontwikkelgebieden

- 7.1 Hoofdgebouw en invloedsgebied
- 7.2 Het cultuurlandschap (westflank)
- 7.3 Het dynamisch Dommeldal (oostflank)

## ▶ 8. Functionele invulling en programma

- 8.1 Programmatische kansen
- 8.2 Bandbreedte van programma

## ▶ 9. Ontwikkelstrategie

- 9.1 Ontwikkeling door marktpartijen

## ▶ 10. Omgevingsdialogoog

- 10.1 Impressie van de omgevingsdialogen

## ▶ Bijlage

- Bronnen- en verwijzingenlijst
- Colofon

▶ [Klik hier -> u wordt direct naar het hoofdstuk geleid](#)



# 1. Introductie

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*





# 1. Introductie

## 1.1 Aanleiding

Koninklijke Kentalis is een landelijk werkende organisatie die zorg en onderwijs biedt voor mensen met beperkingen in communicatie. Bij Kentalis werken 5.000 medewerkers vanuit circa 37 locaties voor speciaal onderwijs en 80 zorglocaties. Kentalis ontstond in 2010 vanuit de fusie van drie organisaties: Koninklijke Effatha Guyot Groep (KEGG), Viitaal en Sint Marie.

Kentalis biedt onderzoek, diagnostiek, zorg, speciaal onderwijs, ambulante begeleiding bij reguliere scholen en werkbegeleiding aan voor leerlingen en cliënten die slechthorend, doof of doofblind zijn of een taalontwikkelingsstoornis (TOS) of communicatief meervoudige beperking hebben. Daarnaast is de organisatie er voor ouders, familieleden en professionals.

Eén van de locaties van Kentalis - het Instituut voor Doven (IvD) - ligt aan de Theerestraat in Sint-Michielsgestel. Van oudsher is dit een belangrijke plek voor Kentalis. Tot voor kort was raad van bestuur daar gevestigd en verder omvat het gebouw kantoor-, ontvangst- en vergaderfaciliteiten en een van de audiologische





centra van Kentalis (1). Op het terrein wordt huisvesting in 24-uurszorg woongroepen aangeboden (het Carré; 2), onderwijs gegeven (in de Traveelaar; 3 - met de scholen Rafael en Mariëlla en Compas; 4) en dagbesteding aangeboden. Ook zijn er (landelijke) ondersteunende diensten gehuisvest zoals diagnostiek en onderzoek.

De manier waarop Kentalis werkt verandert en dat heeft ook gevolgen voor de functies en het gebruik van de locatie in Sint-Michiëlsgestel. Het huidige gebouw en terrein is te groot voor de activiteiten die Kentalis in Sint-Michiëlsgestel wil handhaven. Door de omvang, het feit dat een aantal gebouwen op het oostelijke deel relatief oud zijn én het monumentale karakter van het hoofgebouw, zijn gebouwen en vastgoed ook te duur. Een wijziging in de financiering van de zorg leidt tot een onevenredig beslag op huisvestingskosten ten koste van de zorg.

Om die redenen heeft Kentalis gekozen voor een transformatie van haar terrein in Sint-Michiëlsgestel. Dat betekent overigens zeker niet dat Kentalis geheel vertrekt. Een deel van de

locatie blijft in gebruik voor de huisvesting van cliënten, onderwijs, dagbesteding, onderzoek en diagnostiek. Ook bepaalde kantoorfuncties blijven in Sint-Michiëlsgestel. Maar een groot gedeelte van het terrein - waaronder het rijksmonumentale hoofgebouw - komt vrij en vraagt om een herbestemming.

### 1.2 Transformatie van het Kentalis terrein

Kentalis gaat de blijvende functies concentreren op een deel van de locatie aan de Theerestraat en wil de vrijkomende delen van het terrein verkopen aan 'de markt'. Maar niet zonder meer. Kentalis heeft een primaire verantwoordelijkheid voor het borgen van het welzijn van cliënten, medewerkers en overige betrokkenen. Dat vraagt om een optimale inrichting van het deel van de locatie wat in gebruik blijft en vergt zorgvuldige afstemming met de functies die er in de toekomst (kunnen) komen. Nieuwe functies dienen zich goed te verhouden tot de onderdelen die worden gehandhaafd.



Kentalis wil de onderdelen die worden afgestoten op een verantwoordelijke manier en met respect voor de historie overdragen. Het organiseren van een zorgvuldig transformatieproces\* is op hoofdlijnen een gedeelde verantwoordelijkheid met de gemeente. Immers, de gemeente heeft gelijksoortige doelen als Kentalis waar het gaat om het organiseren van een duurzaam aanbod van zorg- en onderwijs op de locatie en is gebaat bij een zorgvuldige transformatie van het gebied met een bepaalde kwaliteit.

*\* Met de term 'transformatie(-proces)' wordt het verloop van de omzetting van bestaande, naar nieuwe functies en gebruik van gebouwen en het terrein bedoeld.*

Om een balans tussen de belangen van Kentalis als zorgorganisatie en publieke belangen bij de transformatie te garanderen, trekken Kentalis en de gemeente Sint-Michielsgestel samen op. Ze bereiden de kaders voor transformatie samen voor met als doel om delen van het terrein uiteindelijk over te kunnen dragen aan externe marktpartijen. Voorliggend ambitiedocument / nota van randvoorwaarden en uitgangspunten (verder:

'Kentalis verbindt') vormt daarvoor de basis.

'Kentalis verbindt' is opgesteld door Kentalis, in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en andere actoren. Het beschrijft de gedeelde ambities, alsmede de uitgangspunten en randvoorwaarden voor verdere planvorming. De gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met dit ambitiedocument als vertrekpunt voor het nemen van vervolgstappen om tot transformatie van het Kentalis terrein te komen. 'Kentalis verbindt' is daarmee ook de uitnodiging aan marktpartijen om te komen tot een propositie, die op overtuigende wijze invulling geeft aan de gestelde ambities en daarbij een passende bieding doet aan Kentalis voor de ontwikkelpositie.

### **1.3 Voorgaande planvorming**

De transformatie van de locatie volgt op een reeks van consequente plannen voor de (ruimtelijke) veranderingen op het terrein. Meest recent hierin is de realisatie van het 'Masterplan Viabouwtaal' (uit 2007), waarin (de positie van) nieuwbouw van diverse functies is vastgelegd. Het merendeel van dit Masterplan, zoals wonen,





onderwijs, de inpassing van het gemeentehuis en diverse landschappelijke ingrepen, is inmiddels gerealiseerd.

Ook het afstoten van het hoofdgebouw is eerder onderzocht. Cruciaal hierin is het 'Transformatiekader Kentalis complex' (uit 2018), wat als gezamenlijk onderzoek van Kentalis, de gemeente Sint-Michielsgestel en Provincie Noord-Brabant is verricht. Hierin is een bouwhistorisch onderzoek naar het hoofdgebouw opgenomen en is het transformatiepotentieel van het hoofdgebouw en de locatie beschreven. De gemeenteraad heeft eerder kennisgenomen van het transformatiekader en suggesties gedaan voor de uitwerking van de volgende fase van het proces, waar hier op voortgewerkt wordt.

#### **1.4 Over deze kaders voor ontwikkeling**

'Kentalis verbindt' is tot stand gebracht in een proces van ambtelijke- en bestuurlijke afstemming, waarin de kaders voor ontwikkeling nader zijn uitgewerkt. De gemeente Sint-Michielsgestel en sleutelactoren als de Provincie Noord-Brabant, natuur- en milieuorganisaties, woningcorporaties

en omwonenden zijn betrokken bij het proces. Er zijn diverse werksessies geweest met inhoudelijk betrokken ambtenaren en er heeft afstemming plaats gevonden op bestuurlijk niveau. Er zijn oriënterende en informerende (digitale) sessies geweest met de gemeenteraad, belanghebbenden, omwonenden en andere belangstellenden (via de 'omgevingsdialoog'). Deze gesprekken en werksessies hebben bijgedragen aan de inhoud van dit ambitiedocument. 'Kentalis verbindt' schetst een evenwichtig verhaal met ambities, kansen en aandachtspunten die de kaders vormen voor de (her-)ontwikkeling van het monumentale hoofdgebouw en delen van het omliggende terrein door een marktpartij.

#### **1.5 Vervolgstap**

'Kentalis verbindt' geeft de kaders voor de transformatie aan, die worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In de komende periode zal Kentalis, in afstemming met gemeente, andere partijen en de omgeving, een verdiepende studie (Ontwikkelstudie) uitvoeren waarin met name de wateropgave, de ruimtelijke en de programmatische invulling wordt uitgewerkt.

#### **1.6 Leeswijzer**

'Kentalis verbindt' is opgezet als een verbeeldend document met 10 hoofdstukken. Na een korte introductie met de aanleiding en achtergrond van de opgave (hoofdstuk 1) volgt een kenschets van het DNA van Sint-Michielsgestel (hoofdstuk 2). Het verhaal van de plek wordt verteld (hoofdstuk 3) en kansen, ambities en beleid voor de locatie worden in beeld gebracht (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt het ruimtelijk landschappelijk raamwerk gepresenteerd, waarbinnen ontwikkelingen zich dienen te voegen (hoofdstuk 5). Binnen het raamwerk wordt de basisopzet van het nieuwe, compacte Kentalis-terrein geschetst (hoofdstuk 6) en worden de uitgangspunten voor ontwikkeling van drie overige ontwikkelgebieden aangegeven (hoofdstuk 7). Er volgt een beeld van de mogelijke functionele invulling en het programma (hoofdstuk 8) en een beschrijving van de beoogde ontwikkelstrategie (hoofdstuk 9). Tenslotte is een impressie gemaakt van de omgevingsdialoog (hoofdstuk 10) en is er een bronnen- en verwijzingslijst opgenomen.



## 2. Het DNA van Sint-Michielsgestel

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*

## 2. Het DNA van Sint-Michielsgestel

### 2.1 Bijzondere positie nabij 's-Hertogenbosch

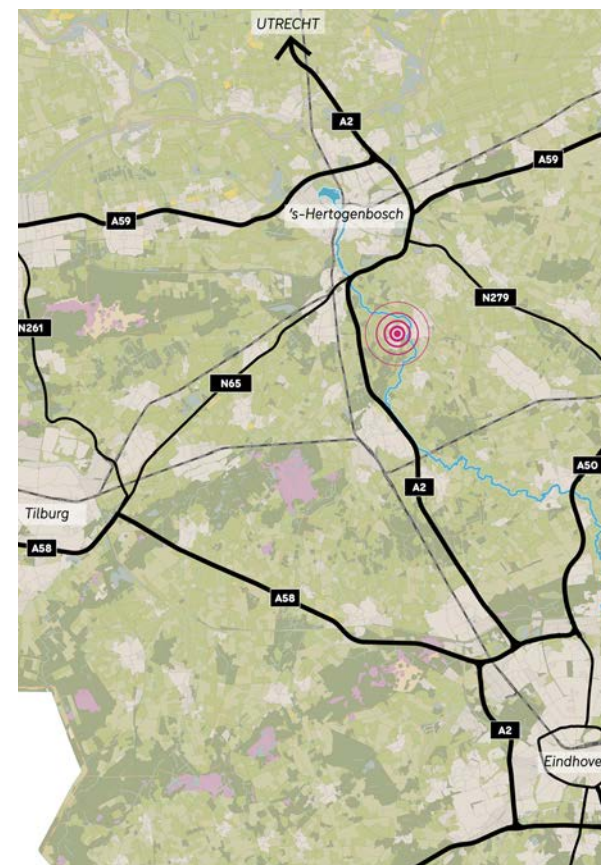
Het dorp Sint-Michielsgestel kan niet los worden gezien van de bijzondere positie ten opzichte van 's-Hertogenbosch. Als hoofdstad van Noord-Brabant heeft 's-Hertogenbosch een aantrekkelijk historisch centrum en een veelheid van stedelijke voorzieningen met een groot verzorgingsgebied. Opmerkelijk in de structuur van 's-Hertogenbosch is, dat de grootschalige, naoorlogse uitbreidingswijken vooral ten noorden, westen en oosten van het stadscentrum liggen. De zuidzijde van het centrum ligt pal tegen het open landschap van onder meer Het Bossche Broek en omgeving.

Historisch gezien waren de laag gelegen moerasgronden van het Bossche Broek - naast de vestingmuren en de hoge zandrug waarop het centrum van 's-Hertogenbosch is gebouwd - een natuurlijk verdedigingswerk. Door deze militaire en strategische betekenis is het landschap ten zuiden van 's-Hertogenbosch onaangetaast gebleven en hebben zich natuurwaarden kunnen ontwikkelen in combinatie met de huidige functie als overloopgebied voor (hoog-)water. Ook verder tussen 's-Hertogenbosch en het dorpshart van

Sint-Michielsgestel met het aangelegen Kentalis terrein ligt vrijwel alleen open landschap met een oorspronkelijk karakter, waarin de rijkdom van landgoederen, kastelen en herenhuizen tot de verbeelding spreekt. Bezien vanaf de Bosschebaan (N617) loopt een open coulissenlandschap door tot aan de noordgrens van de bebouwde kom van het dorp Sint-Michielsgestel, waarbij de afstand tot de rand van 's-Hertogenbosch nog geen 4 kilometer is. Het duurt dus langer om vanuit het centrum van 's-Hertogenbosch in delen van De Groote Wielen te komen, dan naar het Kentalis-terrein te gaan!

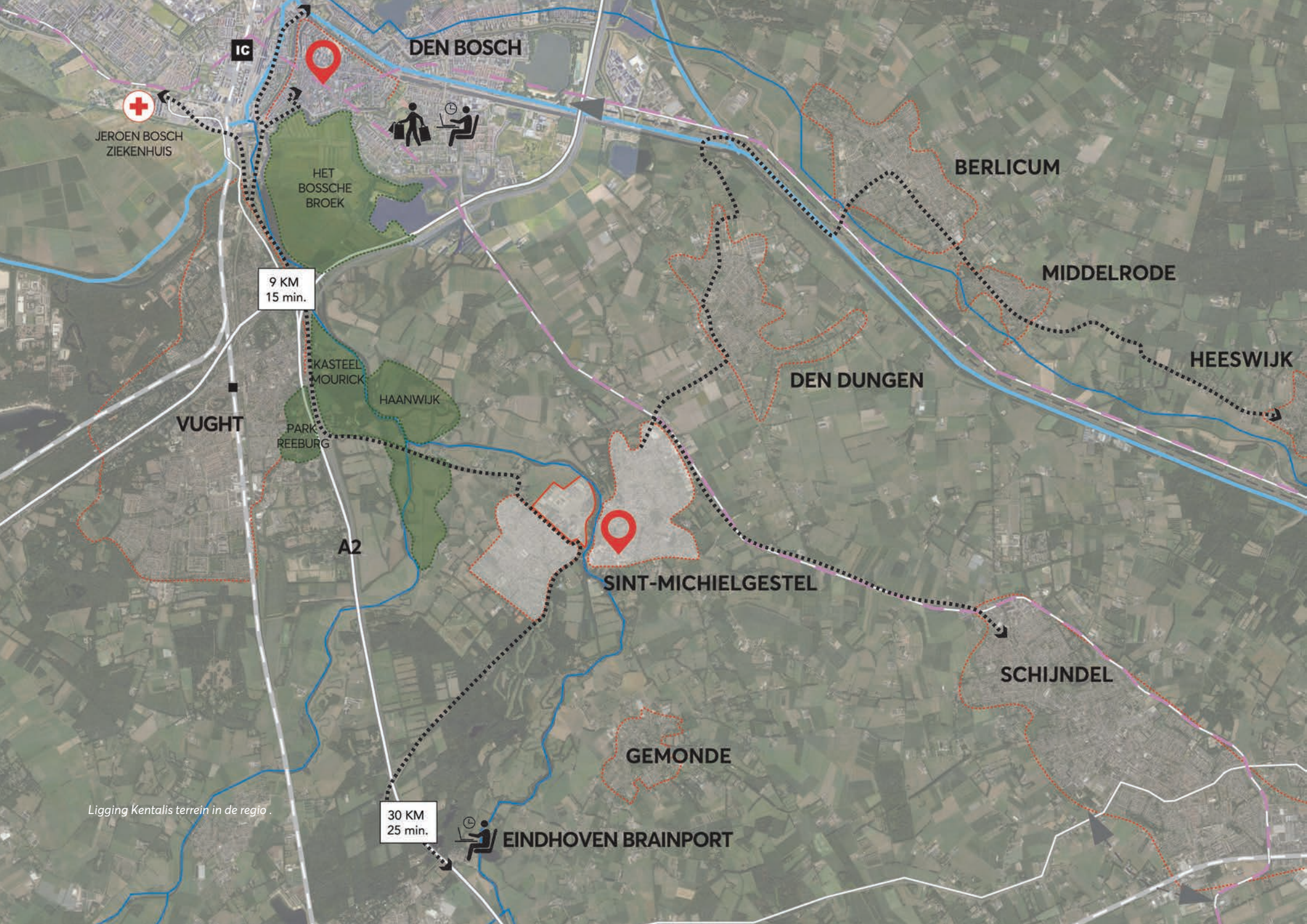
### 2.2 Gunstige ligging in het stedelijk netwerk

Op grotere schaal ligt het dorp Sint-Michielsgestel ook gunstig, in de stedendriehoek 's-Hertogenbosch – Tilburg – Eindhoven. Door de ligging naast de A2 en nabij de A59, A50, A58 en N65 is het een goede uitvalsbasis binnen het stedelijk netwerk van de Stadsregio 's-Hertogenbosch en Brainport Eindhoven. Immers, Tilburg en Eindhoven liggen op circa 30 autominuten afstand en zelfs Utrecht is in drie kwartier te bereiken.



Positie van Kentalis in de regio.





DEN BOSCH

JEROEN BOSCH  
ZIEKENHUIS

HET  
BOSSCHE  
BROEK

9 KM  
15 min.

KASTEEL  
MOURICK

HAANWIJK

PARK  
REEBURG

VUGHT

A2

SINT-MICHELGESTEL

BERLICUM

MIDDELRODE

HEESWIJK

DEN DUNGEN

SCHIJNDEL

GEMONDE

EINDHOVEN BRAINPORT

Ligging Kentalis terrein in de regio.

30 KM  
25 min.



### 2.3 Het beste van twee werelden

Het dorp Sint-Michielsgestel ligt in een prettige woongemeente die naast de beschreven nabijheid van een grote stad ook een landelijke, groene uitstraling heeft. In Sint-Michielsgestel wordt gezegd 'op z'n Brabants' gewoond: tevreden, gezellig en met een grote onderlinge verbondenheid. Veel van de inwoners in de gemeente hebben een woon-werkrelatie met 's-Hertogenbosch. Door de ligging aan de N617 en de nabijheid van de A2 is er een goede bereikbaarheid voor een diversiteit aan woonbuurten met afwisselende woonkwaliteiten.

Met de ontwikkeling van het centrumplan heeft Sint-Michielsgestel zich doorontwikkeld tot een forensendorp met een relatief goed voorzieningenniveau. Landschappelijk gezien ligt het dorp in de Meierij, aan de rand van het Groene Woud. De oorspronkelijke nederzetting is ontstaan op een natuurlijke zandheuvel, nabij de oversteekplaats van de Dommel ter plaatse van het Kentalis terrein. De oudste panden van het dorp liggen op het knooppunt van de Theerestraat, de Nieuwstraat en de Schijndelseweg.

Met name de Oude Toren aan het Petrus Dondersplein, de Heilige Michaelkerk en het hoofdgebouw van Kentalis zijn beeldbepalend. Bijzonder is dat door de lagere ligging van het stroomgebied van de rivier, het Dommeldal vrij is gebleven van bebouwing waardoor de huidige karakteristieke vlinderstructuur van het dorp is ontstaan.

Door de ligging aan de Dommel en de manier waarop Sint-Michielsgestel is gegroeid, heeft het dorp een sterke tweedeling gekregen met Theereheide en Hazenakkers ten westen van de Dommel, het oude Gestel met uitbreidingswijken zoals Venkant en Beekcant aan de oostzijde en het Kentalis terrein als een 'groene wig' daar tussenin. Hoewel beide dorps helften met een brug voor autoverkeer en twee bruggen voor langzaam verkeer zijn gekoppeld, heeft het Kentalis terrein de potentie om een verbindende schakel te zijn.

'Kentalis verbindt' bouwt daarom voort op het verbinden van het beste van twee werelden: een landelijk groene plek, met dorps verbondenheid in een stedelijke regio.



*Kentalis hoofdgebouw aan de Theerestraat.*



*Oude toren aan het Petrus Dondersplein.*



### **3. Het verhaal van de plek**

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*



## 3. Het verhaal van de plek



1: Dommelovergang richting Theerestraat.



2: Het hoofdgebouw van Kentalis aan de Theerestraat.



3: Pad richting het Carré, het woongebouw van cliënten.



4: De voormalige hostiebakkerij.

### 3.1 Kennismaking met het Kentalis-terrein

Het verhaal van de plek begint met een kennismaking met het Kentalis terrein. Een serie foto's geven een impressie van een rondwandeling over het terrein, startend vanaf het dorpscentrum.

**1:** de fietsbrug over de Dommel geeft een blik op de Meander: het gemeenschaps- en gemeentehuis met voorzieningen in de zuidoostzijde van het gebied, met aan de rechterzijde de natuurspeeltuin;

**2:** voor het hoofdgebouw, terugkijkend richting het dorpscentrum over het voorterrein met monumentale bomen;

**3:** dubbele bomenlaan tussen het hoofdgebouw en de voormalige hostiebakkerij, die de voetgangersroute naar het carré markeert;

**4:** het markante gebouw van de voormalige hostiebakkerij;



5: Uitzicht over De Bleeke aan de westzijde van het Kentalisterrein.



6: Dommelovergang ter hoogte van de Ruwenberg.



7: Impressie van hotel De Ruwenberg.



8: Het Dommeldal aan de oostzijde van het Kentalisterrein.

**5:** ten westen van het Kentalis terrein ligt het cultuurlandschap van De Bleeke, met een karakteristieke, landschappelijke openheid;

**6:** de westzijde van het Kentalis terrein wordt geflankeerd door een doorgaand fietspad dat uitkomt op de Dommel, waar een (fiets/voetgangers-) brug de verbinding maakt naar De Ruwenberg;

**7:** direct ten noorden van het Kentalis terrein ligt hotel en congreslocatie De Ruwenberg, naast het Ruwenbergpark;

**8:** vanaf de fietsbrug loopt een doorgaand voetpad over het Kentalisterrein, parallel aan de oever van de Dommel. Dit smalle paadje biedt wisselende zichten over de Dommel. In de huidige situatie staat een hek langs, wat de omheining van het Kentalis terrein vormt.





9: De dorpsrand aan de oeverzijde van de Dommel.



10: De onbebouwde middenzone over het Kentalis terrein.



11: De binnenzijde van het Carré, met gehandhaafde bomen.



12: Parkeervoorziening achter het hoger gelegen hoofdgebouw.

**9:** aan de oostzijde van het Kentalis terrein is geregeld de groene oever van de Dommel met de dorpsrand van Sint-Michielsgestel zichtbaar, met de markante torenspits van de Michaelkerk als accent;

**10:** centraal over het Kentalis terrein, in het verlengde van de zichtlijn op het middendeel van het hoofdgebouw (het Priesterhuis) is een open ruimte, met onder meer een groepje herdenkingsbomen dat refereert aan overleden Kentalis cliënten;

**11:** zicht op de 'beschutte' binnenruimte van het Carré, met diverse voorzieningen voor cliënten;

**12:** zicht op het binnenterrein van het hoger gelegen hoofdgebouw.

Voor dronebeelden van het Dommeldal zie:  
[https://www.youtube.com/watch?v=0-jLEpmOgNU&feature=emb\\_imp\\_woyt](https://www.youtube.com/watch?v=0-jLEpmOgNU&feature=emb_imp_woyt)



### 3.2 Voortbouwen op kernwaarden

Het Kentalis terrein is onderdeel van het collectieve geheugen van Sint-Michielsgestel. Velen herkennen het rijksmonumentale hoofdgebouw, kennen verwanten die er wonen of werken, of hebben wel eens een wandeling over het terrein en langs het water gemaakt.

De kwaliteiten van het gebied, de herkenbaarheid van de elementen en de historisch-maatschappelijke inbedding in het collectieve geheugen vormt de basis van het onderscheidend vermogen van de locatie voor de toekomst. Het verhaal van de plek is een fundament voor het profiel waarmee Kentalis en de gemeente nieuwe inwoners, ondernemers en bezoekers (ver-)bindt.

De belangrijkste uitdaging aan ontwikkelende partijen is daarom, de kernwaarden in het verhaal van de plek te benutten en waar nodig verder op te sporen. Deze kernwaarden zijn bepalend voor de strategische agenda van het gebied en de ontwikkeling van Sint-Michielsgestel als geheel.

Het verhaal van de plek is overigens niet alleen interessant om het onderscheidend vermogen voor de toekomst mee te bepalen, maar de nabijheid van rijksmonumenten blijkt ook een bewezen relevante factor voor de locatiekeuzes van huishoudens om in (de nabijheid) te willen wonen.

Met name hoger opgeleiden zijn daarnaast doorgaans bereid extra te betalen om te wonen op locaties met cultureel erfgoed.

Ook blijkt dat woningprijzen in gemeenten met cultureel erfgoed - en in mindere mate omliggende gemeenten - fors kunnen dalen als het erfgoed, bijvoorbeeld door structurele verwaarlozing, in kwaliteit afneemt.

*Bron: 'Cultureel erfgoed op waarde geschat', met name hoofdstuk 4: 'Cultureel erfgoed en het vestigingsgedrag van huishoudens'.*





### 3.3 De ligging aan het Dommeldal

De Dommel ontspringt in België, stroomt door Eindhoven en mondt bij 's-Hertogenbosch uit in de Maas. Het Dommeldal is een duidelijk herkenbaar beekdal, met van nature een sterk meanderende beek. Veel van de oorspronkelijke meanders zijn echter rechtgetrokken, zo ook ter plaatse van Sint-Michiëlsgestel. Vroeger liep de Dommel deels meer oostwaarts en in een scherpe meander zelfs tot aan de Nieuwstraat, maar inmiddels loopt het beekdal in een vloeiende kwartcirkel vanaf de Esscheweg naar De Bleeke aan de westzijde van het Kentalis terrein.

Het watersysteem van de Dommel wordt permanent verbeterd om in te spelen op het opvangen van afvoerpieken, het optimaliseren van waterkwaliteit en het realiseren van (natte) natuur- en ecologie. Mede door de ligging en het groene karakter heeft de Dommel een hoge belevingswaarde en -potentie. Ter plaatse van het centrum worden momenteel zelf twee appartementencomplexen gerealiseerd, waardoor mensen kunnen gaan wonen aan de Dommel in het groen, midden in het centrum van Sint-Michiëlsgestel.



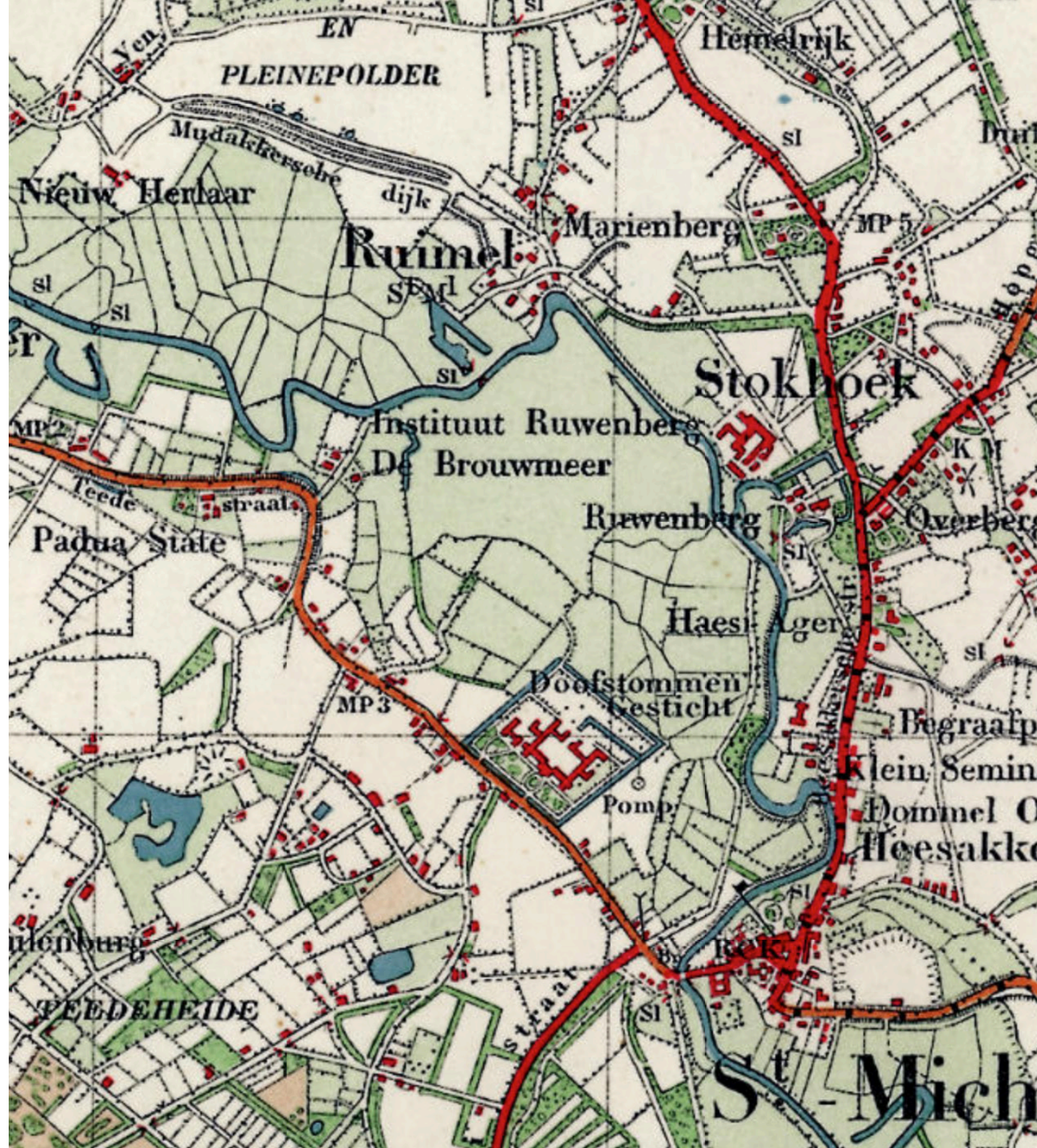


### 3.4 Het Kentalis-complex als identiteitsdrager

Kentalis, vroeger bekend als 'Viataal' of het voormalige 'Instituut voor Doven', is onlosmakelijk verbonden met (de ontwikkeling van) Sint-Michielsgestel. Naast de Ruwenberg, Beekvliet en Nieuw-Herlaar was het instituut één van de vier katholieke instellingen die sinds halverwege de 19e eeuw (beeld-)bepalend zijn in de occupatie van het gebied. Dit soort grootschalige katholieke instellingen worden alom gezien als identiteitsdragers van het Brabantse landschap.

Door de karakteristieke kenmerken van de monumentale bebouwing, de bijzondere ligging van het terrein aan de Dommel en de nabijheid van het later doorontwikkelde dorpshart van Sint-Michielsgestel geeft het Kentalis-complex mede vorm aan de eigen identiteit en het herkenbare karakter van het dorp.

*Historisch kaartbeeld (ca.1945) omgeving Kentalis.*







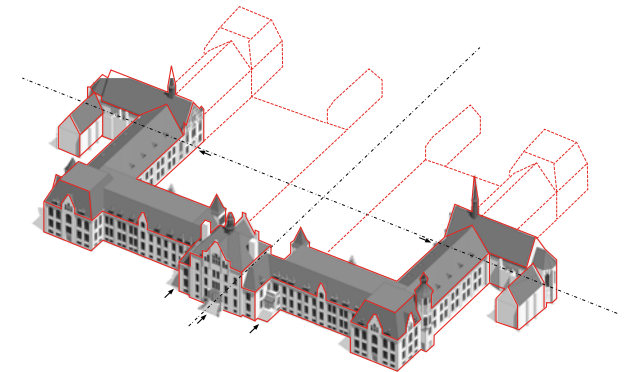
Niet alleen ruimtelijk en historisch maar ook sociaal en economisch is Kentalis nauw verbonden met de omgeving. Het Instituut voor Doven was als grote zorg- en onderwijsinstelling van aanzienlijke economische betekenis voor het dorp en de omgeving. En als kenniscentrum werd Kentalis door de jaren heen steeds sterker maatschappelijk gericht, door het wonen, leven en ontwikkelen van cliënten op het terrein, maar ook als grote werkgever in de gemeente.

### 3.5 Essentiële historische waarden

Al bijna 180 jaar wordt er vanuit het instituut onderwijs ontwikkeld en gegeven. Sinds de oprichting is het hoofdgebouw met het omliggend terrein altijd in gebruik geweest voor zorg en onderwijs aan doven. Daarnaast was het in gebruik als klooster. Ondanks dat het instituut zoveel mogelijk zelfvoorzienend probeerde te zijn waren de congregaties sterk op de maatschappij gericht en presenteerden zich ook nadrukkelijk met hun architectuur. De zelfvoorzienendheid en het gedachtengoed van de congregaties kunnen een inspiratie zijn voor de ambities van de toekomst.

Het hoofdgebouw van architect van Groenendael is een zeldzaam, intact dubbelklooster met een gave staat van onderhoud. Het gebouwcomplex en omliggende buitenruimtes zijn bestemd als rijksmonument. Om de kwaliteit van het erfgoed, maar ook de mogelijkheden van hergebruik in kaart te brengen is er onderzoek gedaan naar het transformatiepotentieel van het gebouw en het gebied. Het onderzoek bestaat uit twee delen met verschillende reikwijdten.

Er is **bouwhistorisch onderzoek** verricht, wat door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is erkend en dient als vertrekpunt voor (her-)gebruik van het complex. Het onderzoek geeft zicht op de aanwezige cultuurhistorische waarden in relatie tot mogelijke veranderingen in gebruik, casco en/of functie. Het rapport geeft nadere duiding aan de cultuurhistorische, architectonische en bouwhistorische waarde, de waarde van het complex als ensemble en de gaafheid en zeldzaamheid van het doveninstituut. Het is aan de toekomstig eigenaar van het complex om, gegeven de hoge waarde, te komen tot een waardevol hergebruik binnen deze kaders.

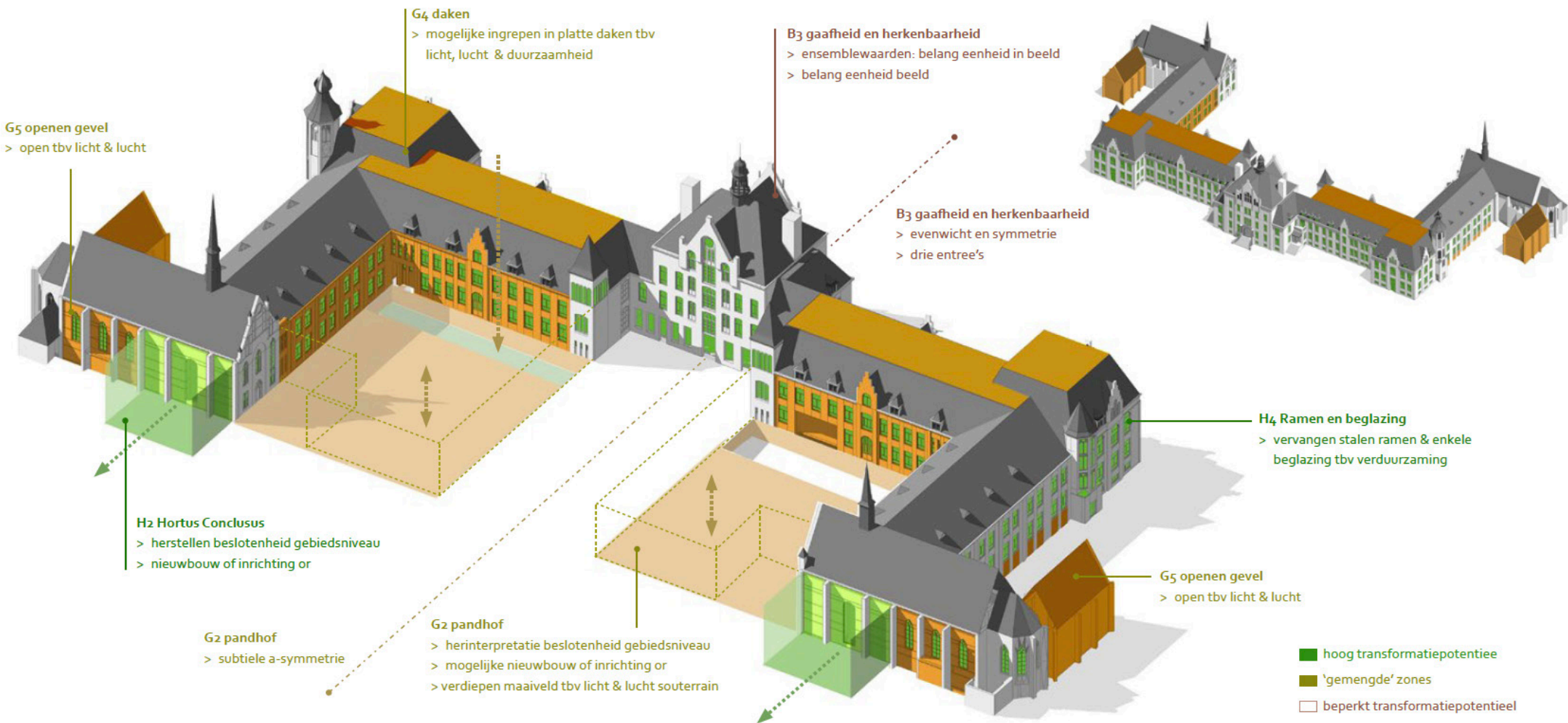


*Impressie van veranderingen in het oorspronkelijke bouwvolume.*



*Traditionele opzet complex (ca. 1910), ontworpen door architect J.H.H. Groenendael.*





Transformatiepotentie van het Kentalis hoofgebouw.

Het tweede deel van het onderzoek naar de historische waarden is een **transformatiestudie**, wat een verkenning is naar mogelijkheden voor het toekomstig gebruik. Het bevat ideeën en aanbevelingen over functiewijzigingen van het gebouw en de directe omgeving en geeft (de mate) aan waarin transformatie per onderdeel mogelijk of onmogelijk is. Kansrijke programma's die hierin worden genoemd zijn: een kenniscampus als broedplaats voor innovatie, een gemeenschap van wonen voor jong en oud of een combinatie van functies voor health & wellness.

In de onderzoeken worden de essentiële historische waarden langs drie lijnen benoemd (zie inzet). En er worden vijf aanbevelingen gegeven over de herbestemming van het gebouw:

- maak een mix van programma en gebruik;
- volg een gefaseerde aanpak;
- organiseer verankering in de context;
- handel volgens het principe 'functie volgt vorm';
- streef ernaar om het hoofdgebouw niet compleet te herbestemmen.

## Essentiële historische waarden van het Kentalis-complex.

### VERHAAL

omgeving:	grootschalig instituut, sterk gericht op de maatschappij;
innovatief:	katholiek dovenonderwijs;
zelfvoorzienend:	sterke onderlinge relatie van gebruik, gebouw en gebied;
zorgzaam:	twee congregaties in één gebouw;

### GEBIED

identiteit:	grootschalige complexen in een groene setting als dragers van het Brabantse landschap;
Hortus Conclusus:	(beslotenheid) van tuinen op gebied- en complexniveau;
heldere opzet:	formele voorzijde en spiegel-symmetrie;
centrale vrije zichtlijn:	openheid naar het achterliggende landschap;

### GEBOUW

schakeling:	jongens (oost) en meisjes (west), gescheiden door het centrale priesterhuis.
middengang:	helder en herkenbaar archetype;
hiërarchie:	diversiteit aan ruimten en hiërarchie in detailniveau;
gaafheid:	hoge kwaliteit en staat van onderhoud.





## 4. Kansen, ambities en beleid

## 4. Kansen, ambities en beleid

### 4.1 Zes overkoepelende ambities

Hoofddoel van de transformatie is het realiseren van een integraal samenhangende gebiedsontwikkeling met inclusieve functies in een robuust ruimtelijk landschappelijk raamwerk, gebaseerd op behoud en versterking van de kernwaarden van de plek.

Door Kentalis en de gemeente in gezamenlijk in kaart gebracht welke extra kansen er zijn en waar gezamenlijke doelen liggen. Daaruit komen zes overkoepelende, integraal samenhangende ambities prominent naar voren:

1. Behoudt en versterk cultuurhistorie, landschap en ecologie;
2. Bouw voort op verscheidenheid en samenhang;
3. Leg verbinding tussen mensen, functies en gebieden;
4. Realiseer passende vormen van wonen in een parkachtige omgeving;
5. Neem duurzaamheidsmaatregelen op gebiedsniveau;
6. Zorg dat het (financieel) haalbaar is.

Medio september 2020 is er in een brede werksessie met Kentalis en de gemeente gedroomd over de toekomst van het gebied. Op de vraag wanneer de gebiedsontwikkeling succesvol is, zijn een aantal pakkende 'krantenkoppen' gemaakt die kenmerkend zijn voor de transformatie:

***"Voor iedereen monumentaal, groen wonen aan de Dommel."***

***"Integratie in optima forma."***

***"Wonen bij Kentalis, groen en in evenwicht."***

Gebaseerd op de gesprekken over de toekomst van het terrein is er een overzicht gemaakt van de meest genoemde woorden die passen bij de ambities voor de transformatie. Deze 'woordenwolk' staat afgebeeld op pagina 26.



Krantenartikel gemaakt tijdens gezamenlijke werksessie.



*FIJNE PLEK VOOR BEWONERS EN LEERLINGEN KENTALIS*

*OPTIMALE MIX VAN WONEN,  
ZORG, NATUUR EN LANDSCHAP*

**STRALEND TOEKOMSTBESTENDIG  
RIJKSMONUMENT**

**DUURZAAM & KLIMAATADAPTIEF**

**VERBINDEND**

WATER-INNOVATIEF

**EVENWICHTIG**

**INCLUSIEF**

**PARKACHTIGE OMGEVING**

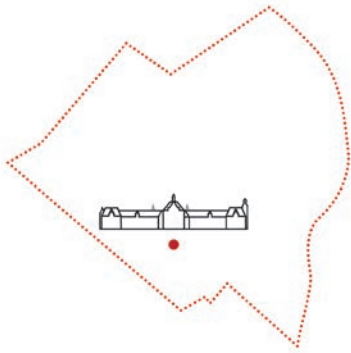
*OPEN &*

*TOEGANKELIJK*

*VERBINDEND (FYSIEK, SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK, OUD & NIEUW)*

**HOOGWAARDIG WONEN DICHTBIJ DE STAD EN HET DORPSHART**

*Woordenwolk, met belangrijke ambities voor het gebied.*



*Diagram - behoudt en versterkt cultuurhistorie, landschap en ecologie.*

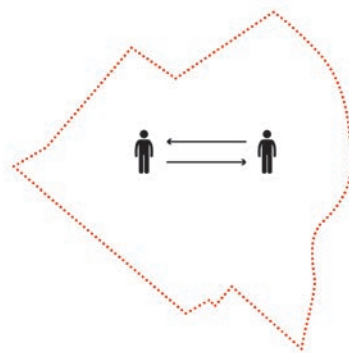
### **1. Behoudt en versterkt cultuurhistorie, landschap en ecologie**

Een primaire ambitie is om het Rijksmonument in een stralende, toekomstbestendig vorm te behouden door ruimte te bieden voor hergebruik van het gebouw en in samenhang daarmee de transformatie van het gebied mogelijk te maken.

Eenzijds is het van belang dat essentiële (historische) waarden worden behouden. Anderzijds is de ambitie om de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische karakteristieken te versterken. Het streven is om vrijheid te geven voor ontwikkelingen binnen een sterk ruimtelijk, landschappelijk raamwerk met een parkachtig karakter. Waarbij het oorspronkelijke gedachtengoed van de congregaties, zoals de klassieke organisatieprincipes en de zelfvoorzienendheid van het complex, kunnen dienen als inspiratiebron.







*Diagram - bouw voort op verscheidenheid en samenhang.*

## **2. Bouw voort op verscheidenheid en samenhang**

Door de transformatie ontstaan meer en verschillende deelgebieden met een eigen karakter, waarbij het streven is om samenhang te creëren door de organisatie van het gebied. De ontwikkeling biedt kansen om invulling te geven aan de inclusieve samenleving waarin ook bijzondere doelgroepen middenin de samenleving geplaatst zijn en mensen met een beperking (van welke aard ook) met behulp van de sociale omgeving kunnen deelnemen aan

die samenleving. Het gebied blijft immers een belangrijke functie vervullen voor de zorg aan doven en slechthorenden. Een groep van ongeveer 130 kwetsbare cliënten blijft gehuisvest op het terrein. Dit 'compacte Kentalis' vraagt om een bepaalde vorm van 'beschutting' om een veilige woon, leef- en onderwijsomgeving te bieden aan deze cliënten. De zoektocht is om balans te vinden tussen het bieden van bescherming voor kwetsbare cliënten en het integreren van het terrein en zijn gebruikers in de samenleving en de ruimtelijke structuur van Sint-Michielsgestel. Ook het hoofdgebouw blijft intact en krijgt weliswaar een andere functie maar wordt met de directe omgeving eveneens een onderdeel met een eigen karakter. Eenzelfde verscheidenheid geldt voor het centrum (met winkelen, wonen en horeca), de Meander (als bestuurs- en gemeenschapsvoorziening), het compacte Kentalis (met zorg, wonen en leren) en de nieuwe functies in het gebied (met wonen, flaneren en recreëren).

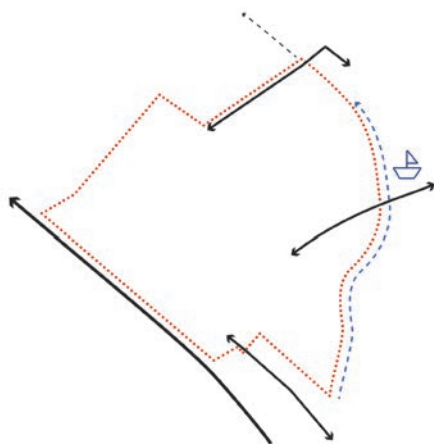


Diagram - verbindingen tussen mensen, functies en gebieden.

### 3. Leg verbinding tussen mensen, functies en gebieden

Over de verscheidenheid van de onderdelen wordt gestreefd naar het leggen van passende verbindingen tussen mensen, functies en gebieden. Dit zijn verbindingen tussen mensen en een diversiteit aan doelgroepen vanuit de ambities van een inclusieve samenleving. Verbindingen tussen complementaire functies, die meerwaarde hebben door de onderlinge nabijheid. En verbindingen tussen gebieden, zoals op kleine schaal met struipaden door het gebied en (fiets-)

verbindingen met het dorp of op grotere schaal met fiets-, vaar-, en wandelverbindingen naar de grotere context, zoals 's-Hertogenbosch.







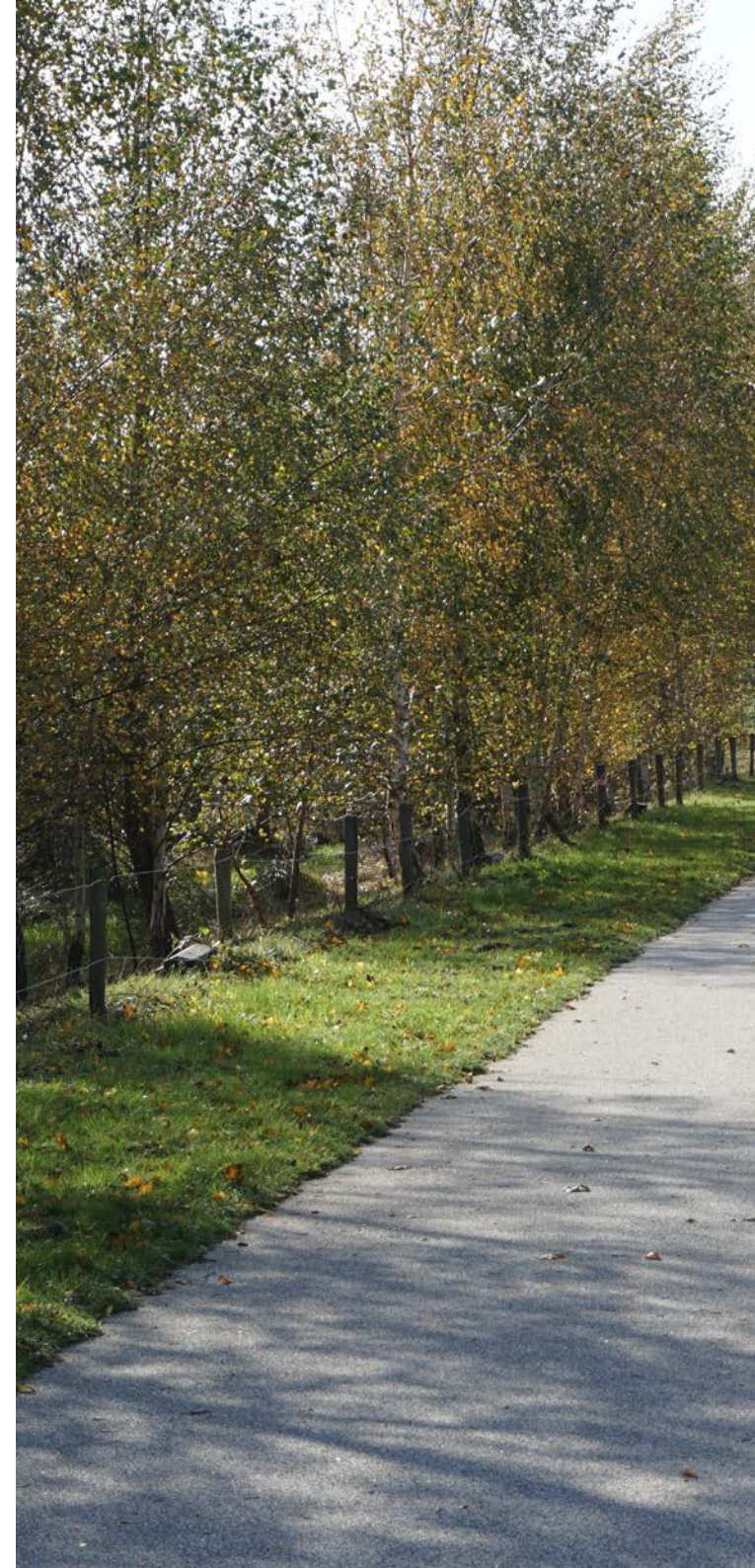
Diagram - woonvormen in parkachtige omgeving.

#### 4. Realiseer passende vormen van wonen in een parkachtige omgeving

De herontwikkeling van het Kentalis terrein biedt een unieke kans voor de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus. De onderscheidende combinatie van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein hebben een enorme potentie voor het maken van een evenwichtige en onderscheidende woonmilieus. Woonmilieus die passen bij de dorpse kwaliteiten van Sint-Michielsgestel en regionaal onderscheidend zijn met kansen

voor alle doelgroepen (jong-oud, kleine beurs of ruime portemonnee, alleenstaand, tweepersoonshuishoudens of gezinnen). Het streven is om passende vormen van wonen in een parkachtige omgeving te realiseren.

De term 'woonmilieus' wordt hier expliciet gebruikt, om te benadrukken dat hier kansen liggen om af te wijken van standaard woonconcepten. De woningen dienen de landschappelijke kwaliteiten te versterken en vice versa.





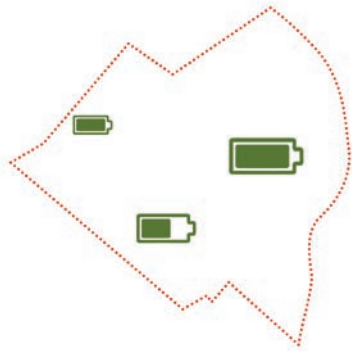
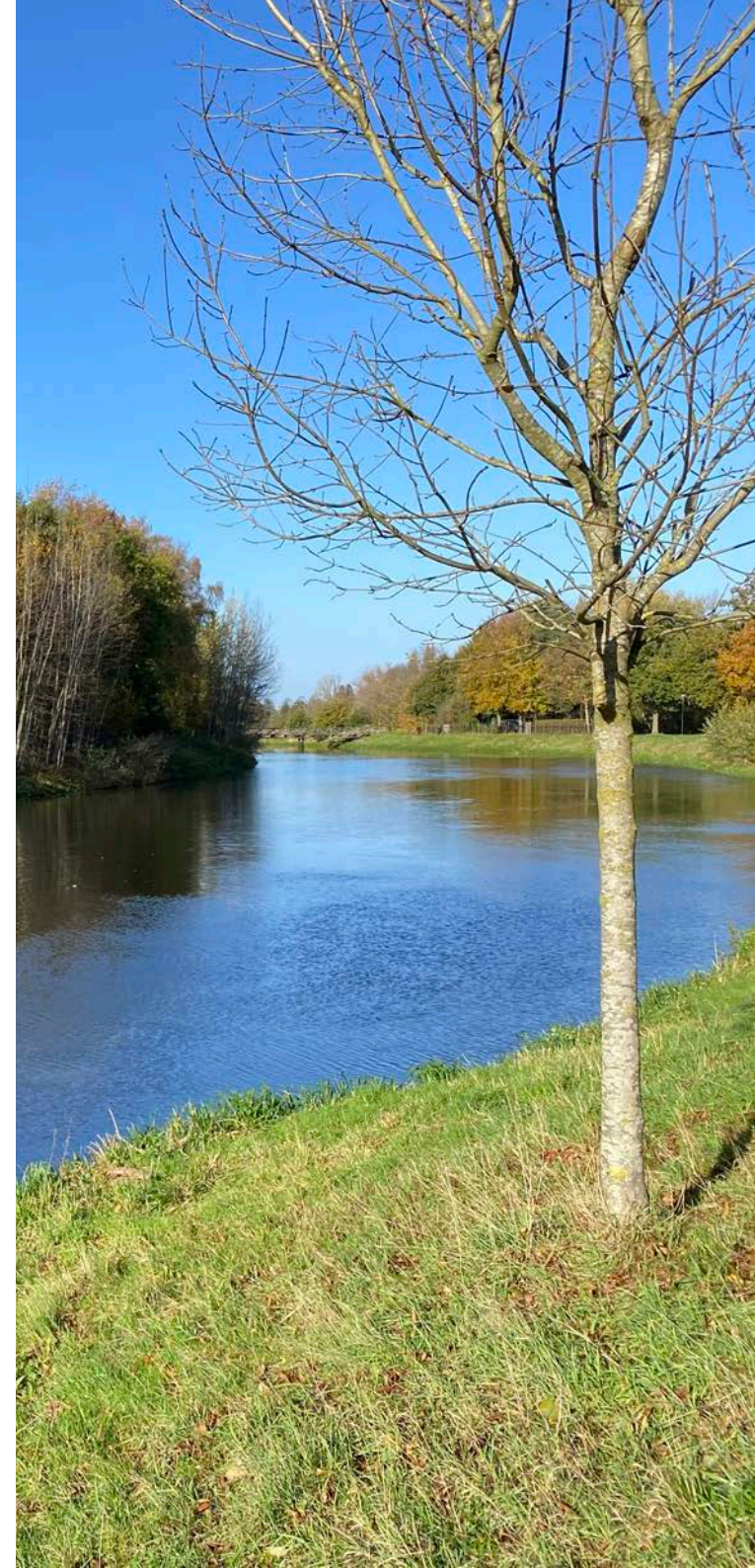


Diagram - duurzaamheidsmaatregelen op gebiedsniveau.

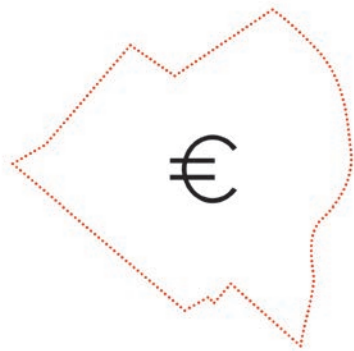
## 5. Neem duurzaamheidsmaatregelen op gebiedsniveau

De verwachting is, dat vergaande verduurzaming van het hoofdgebouw moeilijk te combineren is met behoud van de essentiële (bouw-)historische waarden. Ambities op het vlak van duurzaamheid dienen daarom te worden beschouwd als integraal vraagstuk op gebiedsniveau, waarin keuzes voor de uitvoering van meer of minder duurzaamheidsmaatregelen in verschillende deelgebieden kunnen worden gemaakt zolang het totaal van voldoende niveau is. Met name

aspecten van een duurzame, waterveilige ontwikkeling vragen in de transformatie extra aandacht, alsmede maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.





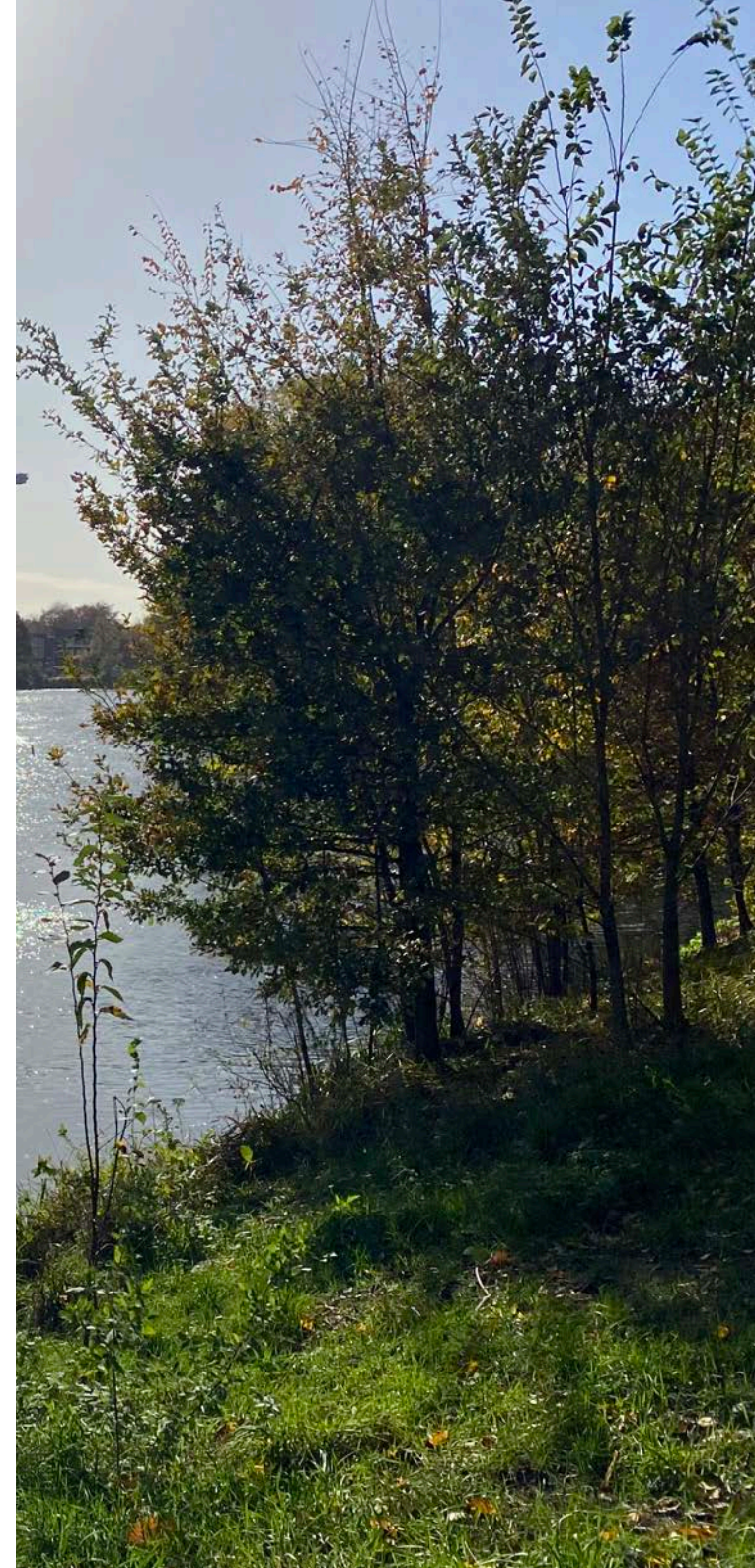


*Diagram - financiële haalbaarheid.*

## **6. Zorg dat het (financieel) haalbaar is**

De transformatie van het terrein heeft (in ieder geval voor Kentalis) ook financiële consequenties. De herordening van functies (binnen en buiten het terrein) vraagt om nieuwbouw en/of transformatie van bestaande gebouwen. Het ontvlechten van het terrein vraagt om investeringen in boven- en ondergrondse infrastructuur. En het realiseren van een nieuwe invulling die recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten vraagt om de aanleg van nieuwe wegen en groen.

Kentalis zal de mogelijkheden voor de toekomstige invulling van het terrein daarom ook toetsen op financiële haalbaarheid.



## 4.2 Relatie met bestaand beleid

Wat betreft gemeentelijke beleidsuitgangspunten is een overzicht gemaakt van relevant vigerend beleid, waarop hieronder nader wordt ingegaan.

### 4.2.1 Woonvisie / Uitvoeringsnota woningbouw

De gemeente Sint-Michiëlsgestel streeft in haar woonbeleid naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de lokale ambities en behoeften in de gemeente. Die behoefte richt zich met name op de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor een- en tweepersoons huishoudens, (alleenstaande) senioren en al dan niet samenwonende starters op woningmarkt. Er is grote vraag naar een kwalitatief goed woonprogramma in Sint-Michiëlsgestel die deze doelgroepen op duurzame wijze weet te bedienen.

Ook op provinciaal niveau liggen er belangrijke uitdagingen. Er is sprake van aanzienlijke vraag naar nieuwe woningen in Noord-Brabant en in de stadsregio 's-Hertogenbosch. De komende 10-15 jaar is er behoefte aan een continue bouwproductie van circa 10.000 woningen per jaar. Daarbij worden trends gesignaleerd als huishoudensverkleining en de vergrijzing van huishoudens. De betaalbaarheid van het wonen komt hierdoor onder druk te staan. De focus vanuit de provincie is ook steeds meer gericht op de



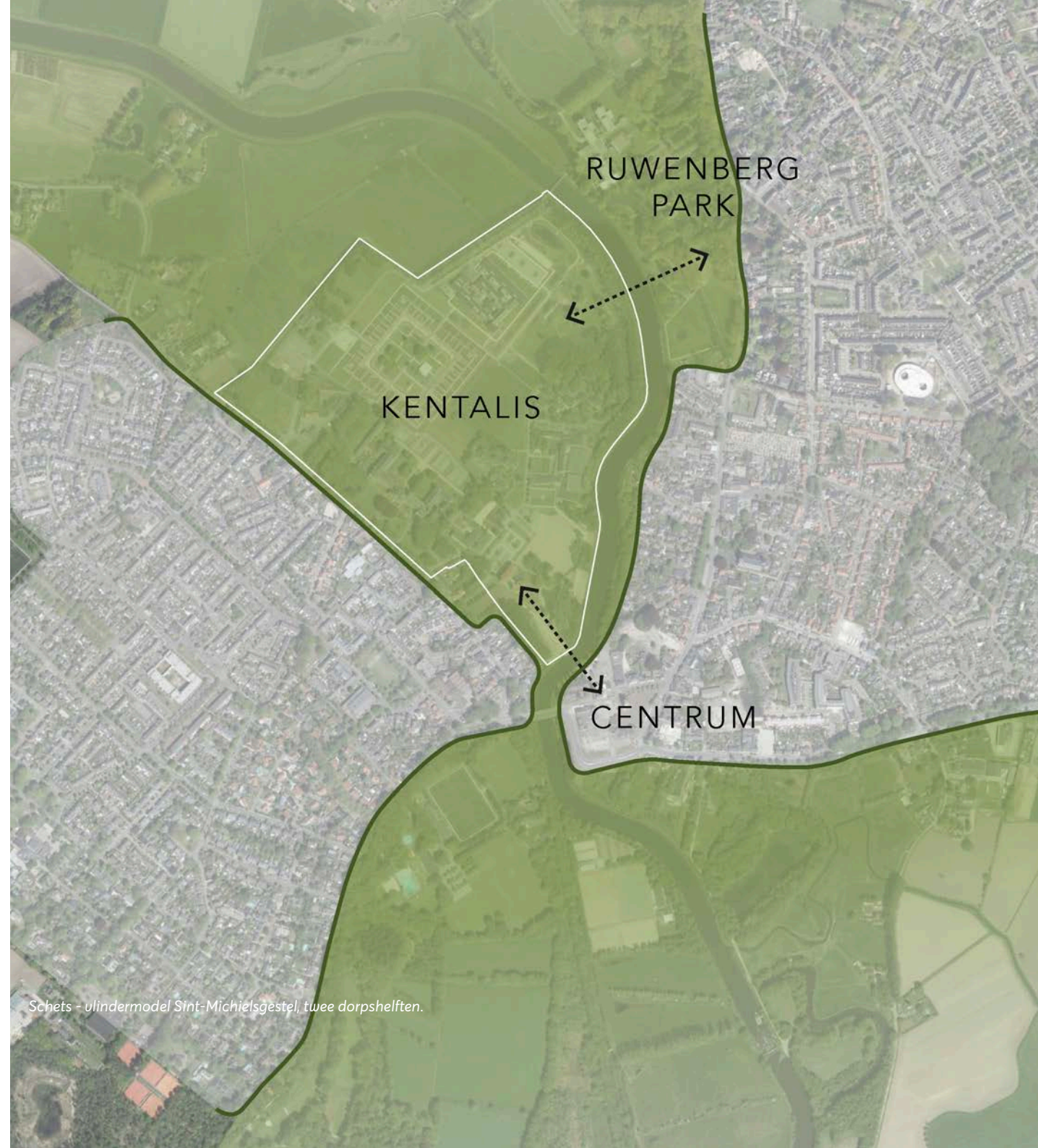
Structuurschets - structuurvisie Sint-Michiëlsgestel 2025.



kwalitatieve opgave, de juiste woningen bouwen voor specifieke doelgroepen: betaalbaar, kleiner en toekomstbestendig.

Door middel van het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' beoogt de Provincie een impuls te geven aan vernieuwende, vraaggerichte woonvormen en -concepten om zo de woningbouwproductie van een kwalitatieve impuls te voorzien.

De ambities voor het Kentalis terrein, om bij te dragen aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in Sint-Michielsgestel en in Noord-Brabant, zijn groot. De kansen die het terrein biedt zijn talrijk. Het is de uitdaging vanuit deze kansen een waardevolle toevoeging te leveren aan de lokale kwalitatieve woningbehoefte in Sint-Michielsgestel en tevens de unieke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied, de historische waarde van het hoofdgebouw te benutten voor woonmilieus die een aanvulling vormen op de (boven-) regionale woningmarkt. Van belang is, om daarbij aan te sluiten op het onderscheidend karakter van wonen op het Kentalis terrein in Sint-Michielsgestel en de unieke ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch, als harmonieus, dorps wonen met een hoge sociale cohesie en een sterk gevoel van veiligheid.



Schets - ulindemodel Sint-Michielsgestel, twee dorps helften.



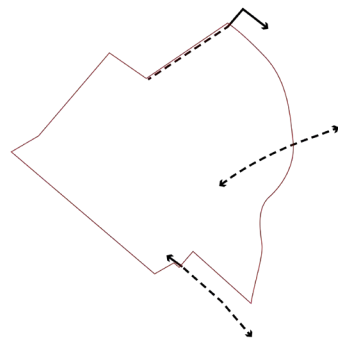


Diagram - ruimtelijke relaties.

#### 4.2.2 Ruimtelijke relaties

Het Kentalis terrein is gelegen tussen de twee dorpschelften van Sint-Michielsgestel. Al vanuit de visie in het Transformatiekader van 2018 is de ambitie geformuleerd om zowel de ruimtelijke als ook de sociaal-maatschappelijke relaties te versterken tussen dorp en terrein en de koppeling te leggen tussen de dorpschelften onderling. Belangrijk daarbij is dat het stedelijk weefsel wordt verbonden zonder dat de landschappelijke kwaliteiten van het raamwerk worden aangetast.



Diagram - groen en water.

#### 4.2.3 Groen en water

Vanuit Waterschap De Dommel worden er drie wateropgaven benoemd voor de transformatie van het Kentalis-terrein:

1. Het ontwikkelen van een groene zone langs de Dommel;
2. Rekening houden met de ligging van het terrein in het gebied 'reservering waterberging';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het gebied ligt in de reservering voor waterberging en is daarmee planologisch beschermd.





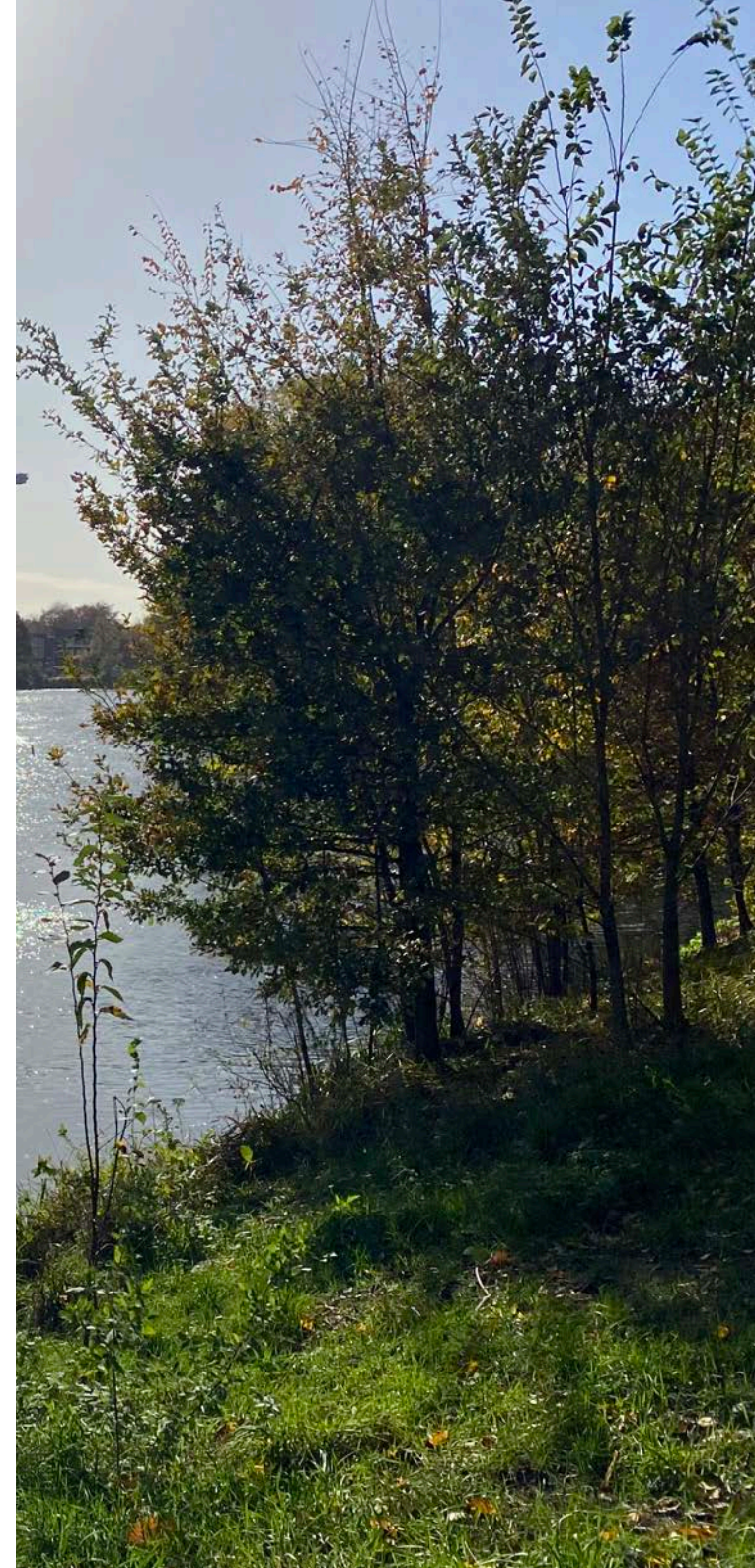
Uitgangspunt daarvan is, dat het waterbergend vermogen door de ontwikkeling niet mag worden aangetast. Indien delen van het terrein worden opgehoogd, dient dit te worden gecompenseerd zodat een vergelijkbaar bergend vermogen resteert. Dit vormt een essentieel onderdeel dat dient te worden opgelost voordat verdere planvorming tot stand kan komen.

Het gebied is ook in beeld bij de vergrote wateropgave in 's-Hertogenbosch ten gevolge van klimaatverandering. In zeer uitzonderlijke hoogwatersituaties zou een deel van het terrein onder water kunnen lopen. Het is daarom een randvoorwaarde om watersensitief te ontwikkelen, wat tevens de garantie op droge voeten voor de toekomstige bewoners van het terrein garandeert.

Leidende principes van hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn:

- elke regendruppel vasthouden (60 mm) en
- klimaatrobuust te ontwerpen, waarbij er rekening houden wordt met intensievere neerslag (> 60 mm) en langere periodes van droogte.

Het is daarnaast provinciaal beleid om een ecologische (groene) zone van gemiddeld 50 meter breed langs de Dommel te ontwikkelen, uitgevoerd als ecologische verbinding met ruimte voor beekherstel. Het waterschap heeft hierin samen met de gemeente een uitvoeringsopgave. De zone langs de Dommel is reeds deels onder de Interim omgevingsverordening Brabant bestemd als Natuur Netwerk Brabant.





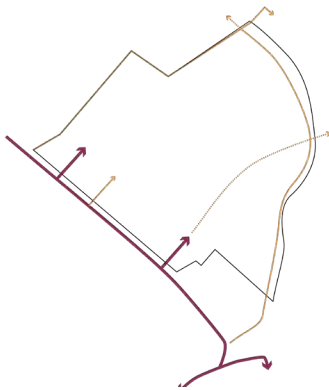


Diagram - verkeer.

#### 4.2.4 Verkeer

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkeer is er op gericht om de ruimtelijke samenhang tussen Venkant en Theereheide te versterken, door met name in te zetten op nieuwe, veilige routes voor langzaam verkeer. Daarnaast is er aandacht voor de ontwikkelpotentie van het Kentalis terrein in relatie tot de veerkracht en robuustheid van het bestaande netwerk voor autoverkeer.

Concreet leidt dit tot de volgende ambities op gebied van verkeer:

- Maximaal 2 aansluitingen voor autoverkeer

vanaf het Kentalis terrein naar de Theerestraat;

- Het verbeteren van de fietsverbindingen tussen Venkant en Theereheide en van de fietsverbinding parallel aan de Theerestraat;
- Het verbeteren van de doorstroming op de kruising Theerestraat-Esscheweg;
- Het verlagen van de intensiteit van het autoverkeer;
- Het creëren van een autoluw gebied op het terrein, zonder oost-west verbinding voor autoverkeer;

Overige kansen voor de ontwikkeling van het Kentalis terrein die aansluiten bij de ambities van de gemeente Sint-Michielsgestel zijn:

- Het netwerk van fietsroutes als ordenend principe;
- Een mogelijk nieuwe fietsverbinding vanaf het Kentalis terrein langs de Dommel via Halder naar 's-Hertogenbosch;
- Logische verkeersstructuren zonder verkeersborden;
- Infrastructuur en voorzieningen voor E-mobiliteit
- Robuuste, multifunctionele parkeervoorzieningen;
- Multimodale (deel)mobiliteit.





### 4.3 Anticiperen op nieuw beleid

Doorgaans maakt vigerend beleid ontwikkelingen mogelijk. Maar gezien de kansen die er liggen voor de ontwikkeling van het Kentalis terrein vragen sommige thema's wellicht ook om nieuw beleid. Intentie is om ontwikkelaars maximaal uit te dagen, door ruimte te bieden voor creatieve oplossingen en nieuwe ideeën. Zo kunnen verrassende uitwerkingen ontstaan en kan buiten de kaders worden getreden, mits dit in een bevredigende uitwerking resulteert.

### 4.4 Provinciaal beleid

Bij de transformatie is de essentie van de Brabantse Omgevingsvisie van belang: 'diep, rond en breed' kijken naar opgaven met een fysieke component:

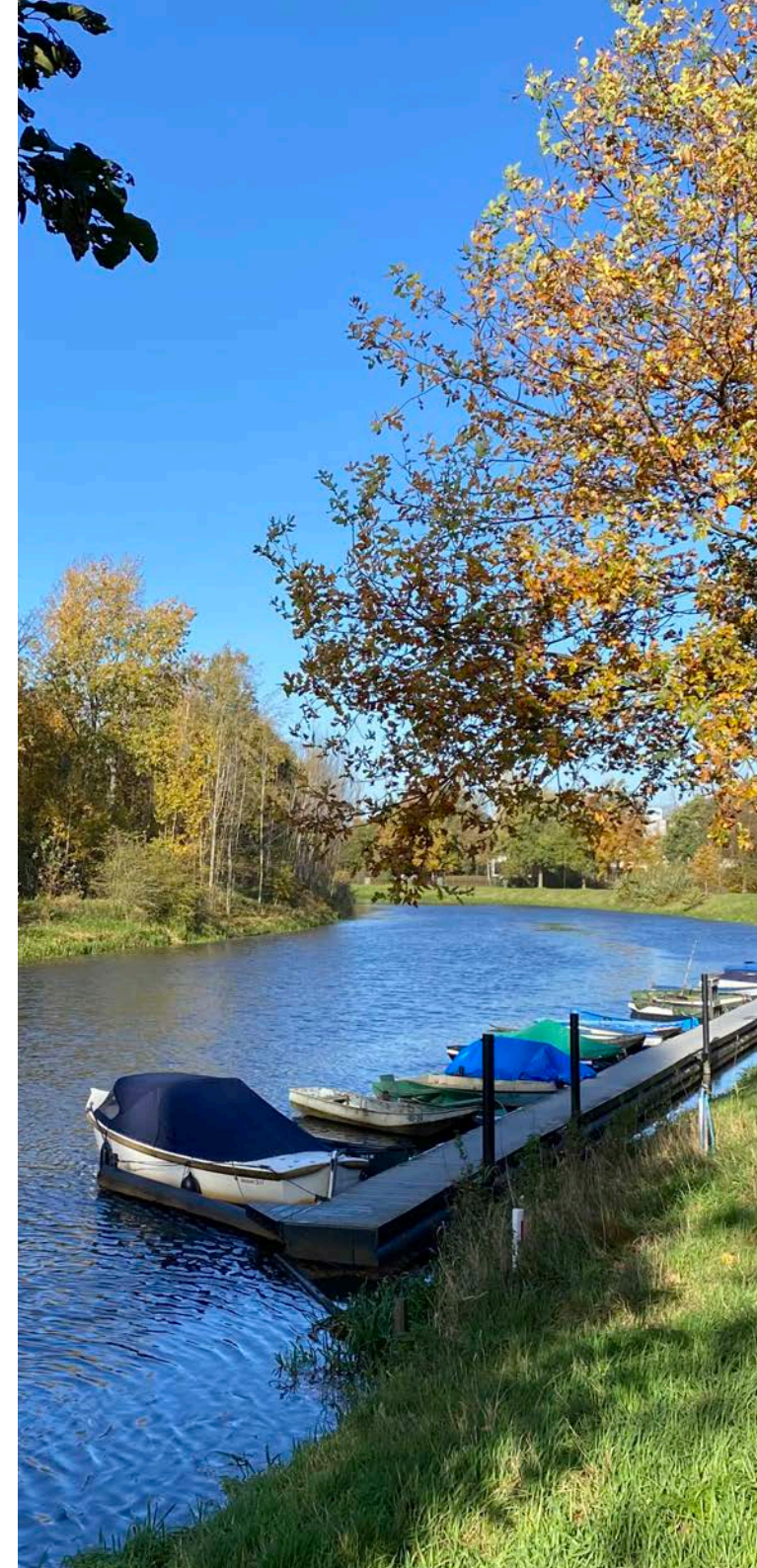
- Diep staat voor een gelaagde manier van kijken, dus niet alleen naar zichtbare effecten maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat in de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt;
- Rond kijken staat voor het overstijgen van een sectoraal perspectief, maar vanuit de vraag

hoe de ontwikkeling zo vorm gegeven kan worden dat deze bijdraagt aan een balans tussen people, planet en profit;

- Breed kijken staat voor betrokkenheid en participatie van belanghebbende partijen en het meenemen van visies, meningen, wensen ideeën en belangen.

De Brabantse Omgevingsvisie focust verder op vier grote maatschappelijke opgaven: de slimme netwerkstad, Brabant klimaatproof, concurrerende duurzame economie en Brabantse energietransitie. Deze thema's stimuleren het verder denken over de koppeling van (ruimtelijke) opgaven aan andere maatschappelijke doelen, zoals klimaat, energie, duurzaamheid en bouwvormen (circulair).

Concreet heeft de transformatie van het Kentalis terrein ook een sterke relatie met Van Gogh Nationaal Park i.o. Binnen het masterplan voor Van Gogh NP zijn er vier samenhangende ontwikkellijnen: 1. natuur, landschap en erfgoed als kans; 2. perspectief voor boeren en duurzame (voedsel)productie; 3. natuur en landschap tot in het hart van de stad; 4. ontwikkeling van natuurbeleving en duurzaam (cultuur)toerisme.







## 5. Ruimtelijk landschappelijk raamwerk

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*



# 5. Ruimtelijk landschappelijk raamwerk

## 5. Ruimtelijk landschappelijk raamwerk

### 5.1 Visie

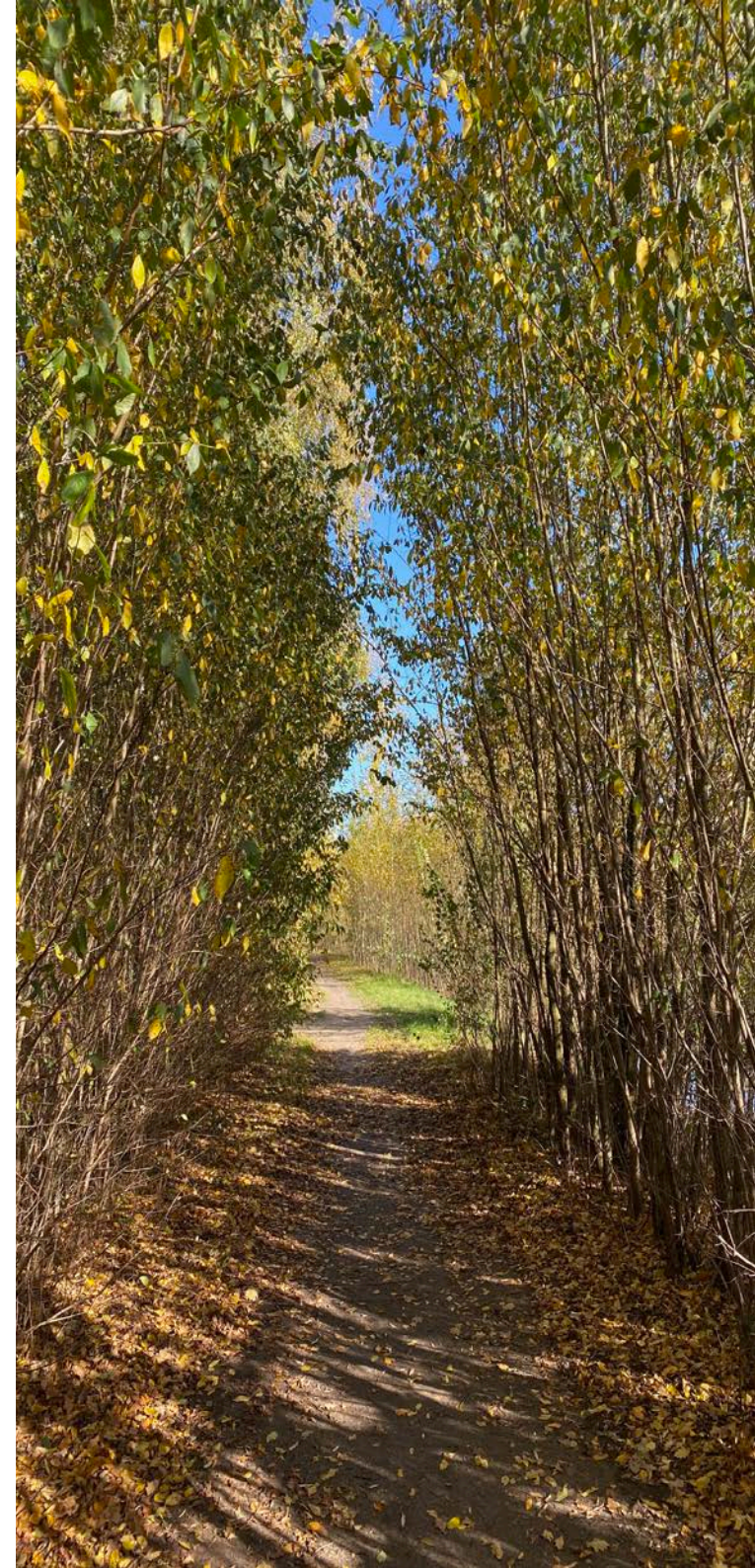
De visie is gebaseerd op de uitwerking van een robuust ruimtelijk landschappelijk raamwerk, met nadere detaillering in vier deelgebieden: het compacte Kentalis (zie hoofdstuk 6) en herbestemming van het hoofdgebouw met invloedsgebied, ontwikkeling van het cultuurlandschap van de westflank en ontwikkeling van het dynamisch Dommeldal van de oostflank (zie hoofdstuk 7).

### 1. Het hoofdgebouw als structuurdrager

- Het hoofdgebouw blijft intact en wordt herbestemd met nieuwe functies, met het Priesterhuis en de torenspitsen als markante accenten in hoogte;
- De vrije zichtlijn vanaf het Priesterhuis naar de Dommel blijft open, krijgt een zicht op het water en wordt aan de zijranden begrensd door bebouwing en groen;
- De (cultuurhistorisch) waardevolle bomen worden gehandhaafd en de bomenlanen rondom het hoofdgebouw worden

gecompleteerd tot een inkadering van de flanken;

- De siertuin aan de voorzijde, de 'Hortus Conclusus' in het binnenhof van het hoofdgebouw met daarnaast de ruimte voor parkeren aan de achterzijde blijven integraal onderdeel van het functioneren van deze plek.



## II. De inrichting van de Dommelzone

- De beschermingszone van de Dommel (5 meter vanaf de insteek) wordt geheel vrijgehouden en het profiel van vrije ruimte (gemiddeld 50 meter vanaf de insteek, met een minimum van 25 meter) blijft onbebouwd;
- Rondom de Dommel wordt ingespeeld op (extra) wateropgaven;
- De (beleving van) de bestaande groen- en natuurzone wordt versterkt. Deze rand langs het water over het terrein is ruim 900 meter lang, wat ongeveer 12 minuten wandelen is;
- Om de zone rondom de Dommel beleefbaarder te maken is een afwisseling van overgangen gewenst. Momenteel is het gebied dicht begroeid en vrij ontoegankelijk, maar er wordt meer differentiatie gemaakt door een mix van drie verschillende sferen:

### A. Beekbegeleidend bos

Hoog opgaande bomen inclusief onderbegroeiing, waardoor het water niet zichtbaar is en er geconcentreerde ecologische plekken blijven;

### B. Beekbegeleidende bomenrij

Hoog opgekruide bomen zonder onderbegroeiing, waardoor het water tussen de boomstammen en onder de boomkruinen door zichtbaar wordt;

### C. (Bloemrijk) grasland

Open gebieden met weidse aanzichten op de Dommel met incidenteel een boom en direct contact met het water.

- Rondom de Dommel is ruimte voor langzaam verkeer en recreatie(vaart);
- Op markante punten worden zichtlijnen gemaakt ter versterking van de relatie tussen het terrein, de Dommel en het dorp.



Beekbegeleidend bos



Beekbegeleidende bomenrij



(Bloemrijk) grasland



### III. Inbedding en opzet van het compacte Kentalis

- Ten zuiden van wonen en onderwijs voor cliënten wordt een beperkte hoeveelheid functies toegevoegd;
- Er wordt een nieuw entreeplein ingericht met daaraan gebouwen voor dagbesteding, ontvangst en ondersteuning, inclusief parkeren;
- Het compacte Kentalis krijgt hiermee een direct adres aan de Theerestraat;
- Rondom de functies van Kentalis wordt een prikkelarme bufferzone gerealiseerd.

### IV. Ontwikkelen van het cultuurlandschap aan de westflank

- Gebaseerd op de condities van het cultuurlandschap, in passende aansluiting op De Bleeke en met een goede overgang naar het compacte Kentalis kan de westflank worden ontwikkeld met wonen op erven.

### V. Ontwikkelen van het dynamisch Dommeldal aan de oostflank

- Gebaseerd op de condities van het dynamisch Dommeldal, de relatie met De Meander en de (toekomstige) functies van het hoofdgebouw

kan de oostflank worden ontwikkeld met clustersgewijs wonen in een parkachtige omgeving;

- Bepalende zichtlijnen, zoals de zichtlijn over de diagonaal van de jongenskapel naar de Michaelkerk zijn dragers van het park;
- Er is de mogelijkheid voor het maken van beperkte hoogteaccenten op bepaalde scharnierpunten in het gebied;
- De bospercelen langs de Dommeloevers worden ingebed in de ontwikkeling;
- De centrale open zone wordt begrensd door bebouwing of groen.

### VI. Leggen van verbindingen

- De westelijke (auto-)ontsluiting wordt verplaatst haaks op de Theerestraat;
- De oostelijke (auto-)ontsluiting wordt heringericht haaks op de Theerestraat en het gebied inbracht als toegangsweg tot de nieuwe ontwikkelingen;
- Er wordt een nieuwe langzaam verkeersbrug gerealiseerd en verbinding gelegd met de fietsroute Theereheide - Venkant;
- Er wordt een toeristische recreatieve verbinding gecreeërd vanaf het centrum van



Sint-Michielsgestel langs de Dommel (tot aan 's-Hertogenbosch);

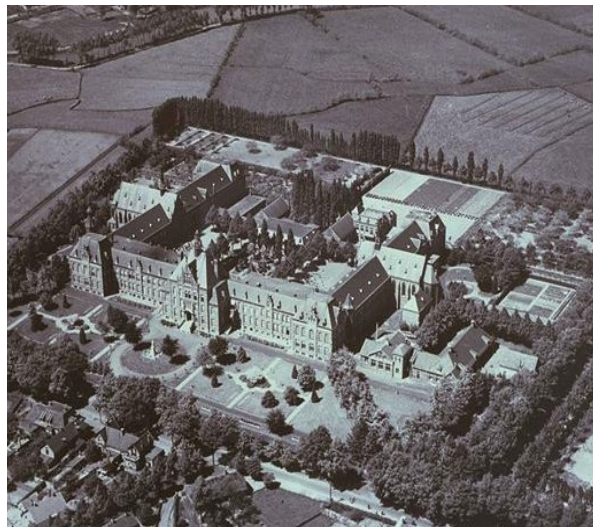
- De struinroute langs de Dommel wordt verbeterd;
- Er wordt een wandelroute gerealiseerd naar het dorps hart met het centrum, de Meander, (de functies in het) hoofdgebouw en de nieuwe entree van Kentalis-compact als bestemmingspunten;
- De ruimte rondom De Meander (met parkeren, de natuurspeeltuin en de landschappelijke inrichting) wordt aangesloten op de ontwikkeling.

## VII. Landschappelijke versterking geïnspireerd op de Hortus

- Versterken van de landschappelijke kwaliteit, gebaseerd op het gedachtegoed van de Hortus. Principe daarbij is het versterken van het contrast tussen inkeer (Hortus Contemplationis), betrokkenheid (Hortus Catalogi) en openbaarheid (Hortus Ludi) die leidt tot een diversiteit aan tuinen:

### A. Hortus Contemplationis

Ligt als voormalige 'Hortus Conclusus' achter het hoofdgebouw, als gecultiveerde 'bezingingstuin' in een perfecte hiërarchie. Het was vroeger een vide die in de compacte massa van het klooster stond en in miniatuurvorm een spirituele, harmonieuze wereld symboliseerde.



Impressie van de voormalige Hortus Contemplationis.

Meer weten over het verhaal van de Hortus, achtergronden en organisatieprincipes van verschillende typen (klooster-) tuinen?

Het boek "De Omsloten Tuin" geeft meer uitleg over de verschillende tuintypologieën en hun bijbehorende inrichtingen.

*"The enclosed garden." History and development of the Hortus Conclusus and its reintroduction into the present-day urban landscape. Aben, Rob en Saskia de Wit. ISBN 9064503486 vols. Rotterdam: 010, 2001.*



## B. Hortus Catalogi

In de vrije zone achter het Priesterhuis kan een 'gecultiveerde natuurtuin' komen met een brede soortenrijkdom in geometrische proporties en een gezamenlijk nutsgebruik (zoals voor stadstuinieren of eetbare collectieve tuinen) door cliënten, nieuwe bewoners en inwoners van Sint-Michielsgestel. Vroeger ging de Hortus Catalogi over maat, proportie en variatie van plantensoorten die een hogere orde in de natuur suggereerde.

## C. Hortus Ludi

In het dynamisch Dommeldal, kan een parkachtige omgeving komen die wordt gebruikt als 'lusthof' met een Arcadische sociale ruimte voor gezamenlijke spelen en genieten. Vroeger was de Hortus Ludi als een decor voor het leven. Met dineren, dansen, praten, spelen, baden, romantiseren, ravotten en muziek maken. Het was een buitenkamer voor het dagelijkse leven waar de kwaliteiten van de open lucht samengingen met de veiligheid en verademing van thuis.

Sfeerbeelden voor de Hortus Catalogi.



Sfeerbeelden voor de Hortus Ludi.







Ruimtelijk landschappelijke raamwerk Kentalis terrein.





## 5.2 Deelaspecten autoverkeer

Het Kentalis terrein kent meerdere kleine parkeerpockets, die onderling verbonden zijn. De ambitie is om het doorgaande verkeer op het terrein te ontkoppelen. Hierdoor krijgt het compacte Kentalisterrein een andere ontsluiting dan het dynamisch Dommeldal. De ontsluiting op de Theerestraat wordt verplaatst en wordt één kruising tezamen met de Laurierstraat. Parkeren wordt ingepast in de nieuwe bouwvelden.



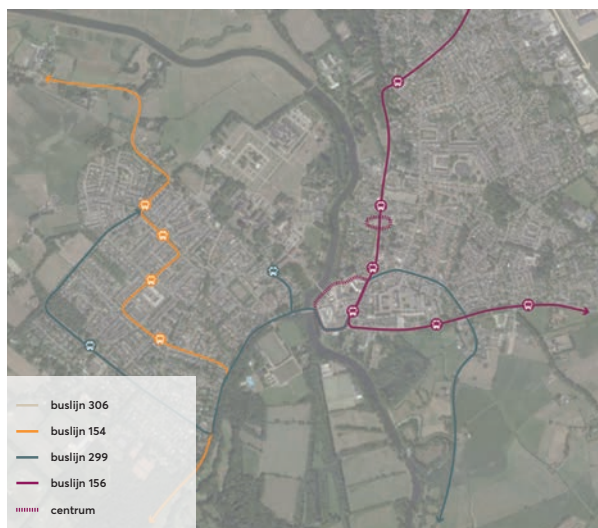
## fietspaden

Het huidige fietspad manoeuvreert zich om het Kentalis terrein heen. Doel is, dat het terrein de verbindende schakel gaat vormen. Een nieuwe brug over de Dommel kan er voor zorgen dat het gebied beter toegankelijk is voor langzaam verkeer. Het kan een bijdrage leveren aan een betere verbinding richting het centrum/ de Meander en de toeristisch recreatieve route langs het Dommeldal via Halder naar 's-Hertogenbosch.



## wandel- en voetpaden

Langs het Dommeldal bevindt zich een (potentieel) hoogwaardige wandelroute. Bij de wandelroutes is het van belang dat er een zeker onderscheid wordt gemaakt tussen de formele en informele karakters. Dit kan worden vormgegeven door middel van materialisatie, profilering en overgangen. Daarnaast kunnen nieuwe routes worden gekoppeld aan de ecologische verbindingzone waar de Dommel deel van uitmaakt.



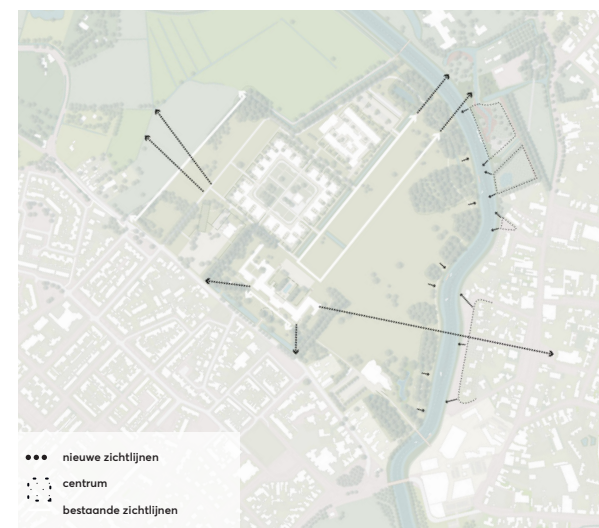
### openbaar en collectief vervoer

Met het openbaar vervoer is Sint-Michielsgestel bereikbaar per bus. De rechterzijde van het dorp wordt ontsloten via de busverbinding Den Bosch - Schijndel. Voor het Kentalisterrein is een bushalte aanwezig genaamd Meanderplein. Het compacte Kentalisterrein kent een bijzondere situatie voor het collectieve vervoer van cliënten. Er zijn piekmomenten in de ochtend voor brengen en in de middag voor halen.



### bouwhoogten

De huidige bebouwing in de directe omgeving van het Kentalis terrein is overwegend twee tot drie lagen hoog. Alleen bijzondere complexen en de nieuwe bebouwing van het centrum zijn hoger. Een aantal gebouwen heeft specifieke accenten, zoals het hoofdgebouw, de Meander en de heilige Michaëlkerk. Deze accenten dienen als landmarks voor de omgeving en verbeteren de oriëntatie van het gebied.



### zichtlijnen

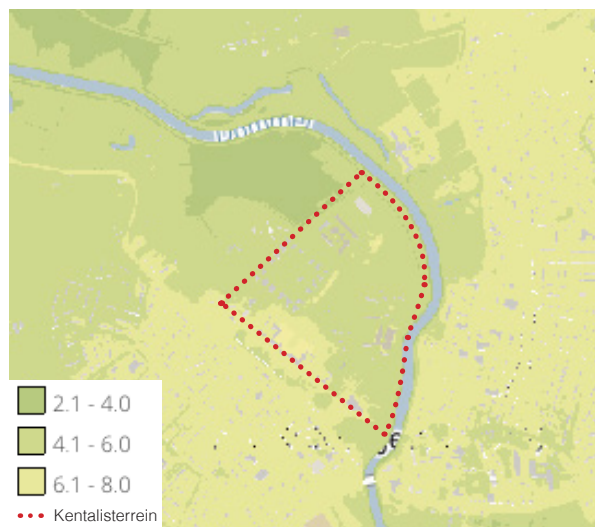
Bij de transformatie van het Kentalis terrein worden vrije zichtlijnen gemaakt. Zoals vanaf het Priesterhuis naar de Dommel. Van de Hostiebakkerij naar De Bleeke. En van de spits van de jongenskapel naar de torenspits van de Michaëlkerk. Het vrije zicht op de monumentale voorgevel van het hoofdgebouw blijft vrij vanaf de Theerestraat.



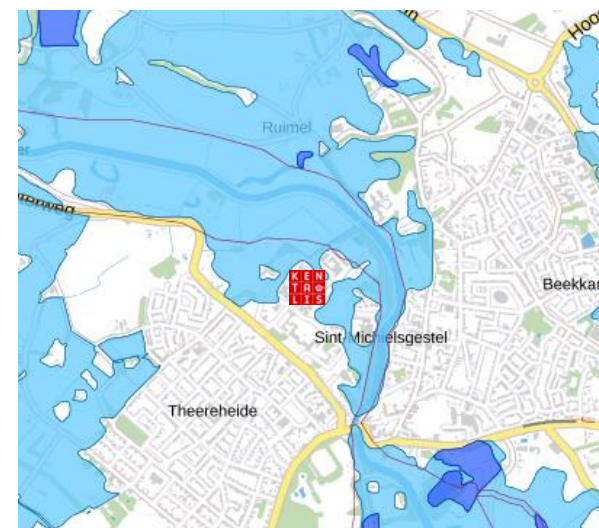
### terreinhoogte

Het hoofdgebouw aan de Theerestraat ligt aanzienlijk hoger dan het achterliggende terrein, dat feitelijk 'op een oor' afloopt naar de Dommel. Het maaiveld rondom het hoofdgebouw ligt op circa 7.10 +NAP terwijl de laagste delen van het terrein nabij de oevers op circa 4.50 +NAP liggen. Het hoogteverschil van ongeveer 2,6 meter is ervaarbaar op het terrein.

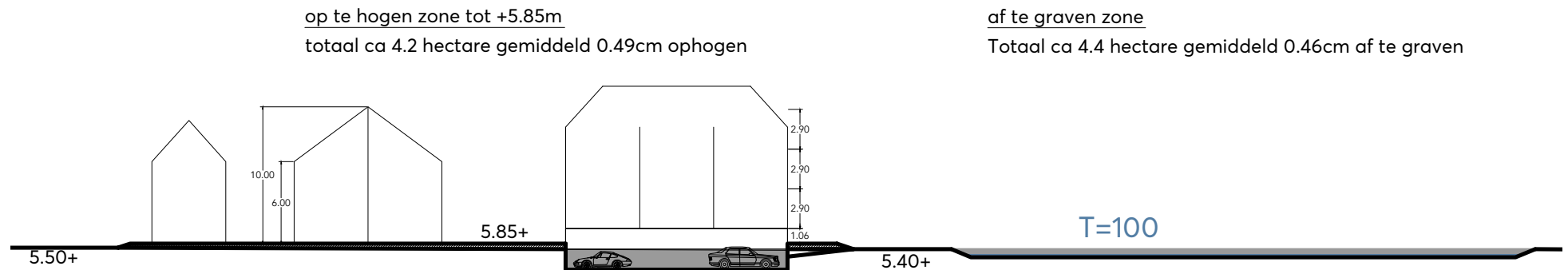
Bij extreme stijgingen van het waterpeil die eens in de 100 jaar voorkomen (T100) kunnen delen van het terrein onder water komen te staan. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling dient het terrein partieel opgehoogd te worden. De watercompensatie opgave vormt hierin een essentieel onderdeel.



Hoogtekaart AHN; Kentalis terrein in Dommeldal.



Verordening waterreservering - Waterschap de Dommel.



Principe van het ophogen van bebouwbare delen en afgraven van het landschappelijk raamwerk op het Kentalis terrein.

### terrein ophogen

Om de nieuwe bebouwing ook in situaties van extreem hoog water (T=100, zie p.48) droog te houden, dienen de bouwvelden te worden opgehoogd. Deze grond kan worden afgegraven uit het landschappelijk raamwerk wat daardoor plotseling lager wordt, wat kansen biedt om hier een landschappelijke inrichting te creëren die inspeelt op de specifieke ligging. Uitgangspunt voor het gehele terrein is een gesloten

grondbalans. Globaal betekent dat een ophoging van circa 50 cm ter plaatse van bouwvelden en een gemiddelde verlaging van circa 45 cm voor het beekdal en de parkzone tussen de bebouwing.

### compenseren verharding

Indien de transformatie van het Kentalis terrein zal leiden tot meer verhard oppervlak dan momenteel

het geval is, dient het surplus aan verharding en/of bebouwing te worden gecompenseerd door toevoeging van oppervlaktewater(-berging).





## 6. Het compacte Kentalis

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*



## 6. Het compacte Kentalis

### 6.1 Zelfstandig gebied, ruimtelijke buffers

Kentalis concentreert zich op een deel van het terrein, rondom de onderwijsgebouwen van De Traveelaar, het wonen van het Carre en nieuwe functies bij de entree vanaf de Theerestraat zoals dagbesteding en receptie.

Onderdeel van het gebied zijn de (gebruiks-)tuinen en buitenruimten van de functies, alsmede een landschappelijk ingerichte 'bufferzone' die een goede overgang garandeert naar (toekomstige) functies rondom de blijvende functies van Kentalis.

De bufferzone beperkt eventuele impact van nieuwe functies op de cliënten van Kentalis.

Het terrein wat in gebruik blijft van Kentalis bedraagt circa 14 hectare.

*Het compacte Kentalis terrein*





### 6.2 Een excellente leefomgeving met onderwijs, dagbesteding en ondersteuning

Op het terrein dat Kentalis in gebruik houdt gaat zij zich richten op haar kerntaak, het bieden van zorg en onderwijs aan uiterst kwetsbare cliënten. Het nieuwe terrein aan de Theerestraat wordt een excellente woon-, werk-, en leeromgeving voor cliënten met auditieve en visuele beperking. Ruimtelijke buffers waken over de luwte van het terrein en kunnen in de toekomst functies huisvesten die het leefmilieu versterken én een brug slaan naar de omgeving.

### 6.3 Representatief adres aan de Theerestraat

De verbondenheid tussen Kentalis en Sint-Michielsgestel en het hoofdgebouw als identiteitsdrager van die verbondenheid is één van de kernwaarden voor dit gebied. Decennia lang is het hoofdgebouw hét visitekaartje geweest van Kentalis, waarmee het zich toonde aan de Theerestraat. Die belangrijke 'onthaal'-functie zal worden overgenomen door een nieuwe entreezone, in het gebied aan de Theerestraat tussen de westflank en het hoofdgebouw.

Deze entreezone wordt het nieuwe visitekaartje van Kentalis aan de Theerestraat, passend bij een moderne zorgorganisatie, zij aan zij met het rijke verleden. De entreezone geldt als ontvangstruimte voor cliënten en bezoekers van Kentalis. Het programma van de entreezone is ondersteunend aan het excellente leefmilieu op het terrein. Er is ruimte voor de dagbesteding van cliënten die woonachtig zijn in het Carre, (medische) dienstverlening en werkplekken voor zorgmedewerkers en ondersteunende diensten.

Kentalis bestudeert momenteel de omvang van het te ontwikkelen programma voor de entreezone. Gedacht wordt aan een programma van maximaal 3.000 m<sup>2</sup>.



#### 6.4 Over te dragen gronden

Alle delen van het terrein die niet meer door Kentalis worden gebruikt, kunnen worden overgedragen. Dit zijn globaal drie gebieden:

1. Het hoofdgebouw met invloedsgebied (met een oppervlak van circa 4,3 hectare);
2. Het cultuurlandschap (met een oppervlak van circa 2,0 hectare);
3. Het dynamisch Dommeldal (met een oppervlak van circa 7,5 hectare).

In hoofdstuk 7 worden de ambities en kansen voor ontwikkeling van de drie gebieden nader omschreven.

*Over te dragen gronden Kentalisterrein.*







## 7. Drie ontwikkelgebieden

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*

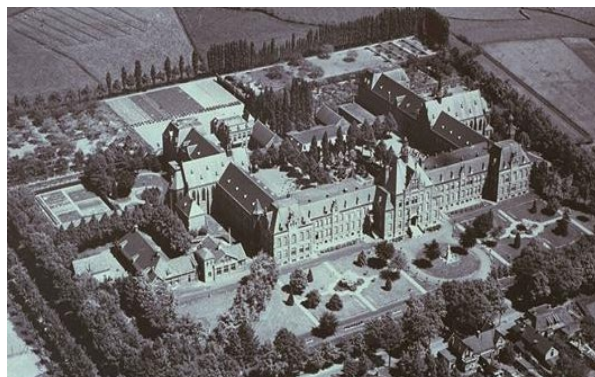
## 7. Drie ontwikkelgebieden

### 7.1 Hoofdgebouw en invloedsgebied

Het hoofdgebouw dient behouden te blijven in de nieuwe ontwikkelingsplannen. Uitgangspunt is dat herbestemming het bouwhistorisch onderzoek dient te respecteren. Het transformatiepotentieel brengt in beeld op welke manier herbestemming mogelijk is. Het type en de omvang van de functies voor herbestemming bepalen ook de ruimtevraag rondom het gebouwcomplex t.b.v. parkeren, toegangen en inbedding. Daarnaast behoort het terrein tot het hoogwaterbergingsgebied van de Dommel, indien nieuwe bebouwing wordt toegevoegd dient er dus watercompensatie te worden toegepast.

Het totale bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw is circa 11.500 m<sup>2</sup>, het deelgebied van het hoofdgebouw is circa 43.000 m<sup>2</sup>.

*Hoofdgebouw en ontwikkelgebied.*

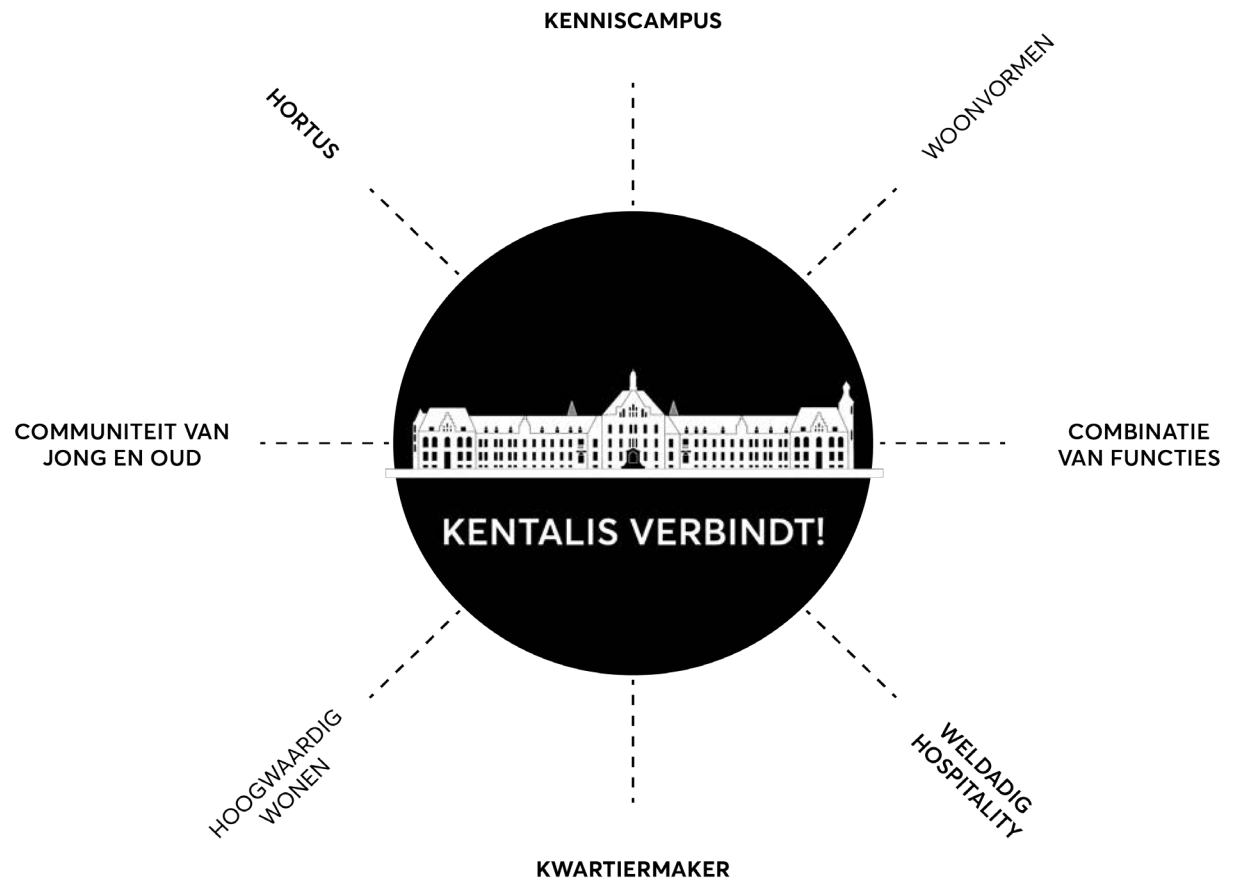




### Herbestemming

Het hoofdgebouw heeft een relatief groot vloeroppervlak, waardoor herbestemming waarschijnlijk zal bestaan uit een combinatie van laag-dynamische functies. De ruimtelijke impact van deze functies is hierbij zeker van belang in relatie tot bijvoorbeeld de parkeerbalans, buitenruimte, bergingen en aan- en afvoer van goederen.

Zoals eerder onderzocht in het transformatiepotentieel zou er een combinatie van functies kunnen ontstaan voor kennis, wonen voor jong en oud, health & wellness. De opzet en ligging van het hoofdgebouw maakt het voor de hand liggend dat de oostzijde meer publieksgerichte functies kan huisvesten in relatie met de verbinding naar het dorpscentrum. De westzijde daarentegen zal wat introverter zijn, met luwere functies naast het compacte Kentalis. De kwaliteit van het middendeel (het Priesterhuis met de stijlkamers) is dusdanig hoog, dat hier exclusievere functies passend zijn, zoals een family-office of boetiekhotelkamers. Het is een aanbeveling om een geschikte, interessante 'kwartiermaker' te werven die cruciaal is bij een succesvolle marktintroductie.



Woordenwolk - herbestemming hoofdgebouw.

## 7.2 Het cultuurlandschap (westflank)

De westflank dient door middel van de landschappelijke inpassing goed aan te sluiten op het cultuurhistorische landschap. Principes van wonen aan een erf met deze inpassing zijn weergegeven aan de hand van referenties en organisatieprincipes in de vorm van schema's. Op deze manier wordt de kwaliteit gewaarborgd en de landschappelijke inpassing van wonen aan een erf inzichtelijk gemaakt.

De westzijde van het terrein wordt begrensd door het fietspad en de begroeiing langs de Bleeke. Het cultuurlandschap heeft de naam Theereheide die verwijst naar vroeger: de heide voor de ontginning. Om de Westflank van het Kentalisterrein aan te laten sluiten op dit cultuurlandschap zijn zichtrelaties belangrijk. Het gebied kenmerkt zich door de weidse vergezichten en erven met boerderijen, de groene windsingels en slotjes. Bij de ontwikkeling van de westflank worden bestaande bomen geïntegreerd in het ontwerp. Vanaf het cultuurlandschap dient het zicht op het wonen aantrekkelijk te zijn alsmede visa versa.



Referentiebeelden: Veghels Buiten, wonen aan een erf

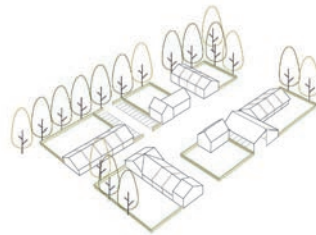




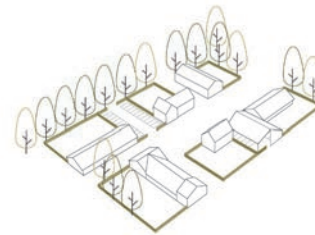
## Diagrammen van de organisatieprincipes in het cultuurlandschap

1. Mix van overwegend grondgebonden woningen, te denken valt aan: rijwoningen, vrijstaand, tweekappers, samengestelde woningen, levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen;
2. Mogelijk een (beperkt) hoogte accent aan de Theerestraat;
3. Landschappelijke, afwisselende overgang met hagen en openheid naar de laan bij de Bleeke;
4. Groene erfscheidingen tussen de woningclusters;
5. Natuurlijk materiaalgebruik, landelijk karakter;
6. Individualiteit in de verschillende woningclusters;
7. Kleine schaal, maat en korrelgrootte, met het daklandschap als verbindend element;
8. Ingepast parkeren op de kavel, het erf of de openbare ruimte;
9. Wonen aan een collectief (verhard) erf.

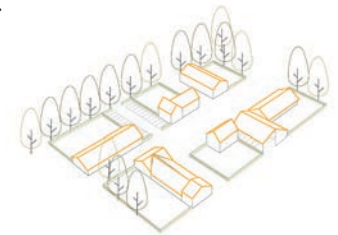
1.



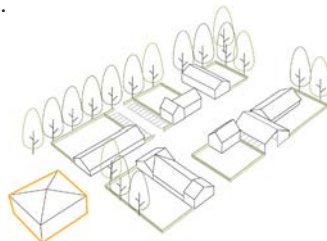
4.



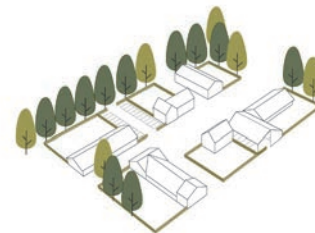
7.



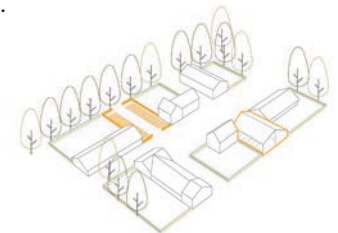
2.



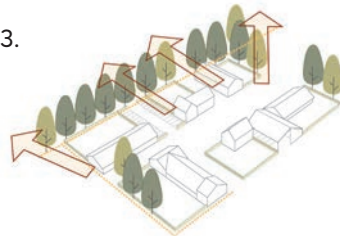
5.



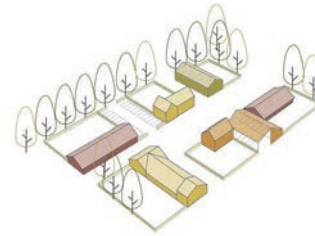
8.



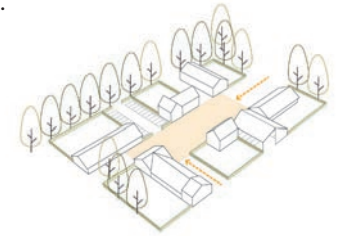
3.



6.



9.



Diagrammen - organisatieprincipes in het cultuurlandschap.

**Referentiebeelden van de organisatieprincipes in het cultuurlandschap**

Grondgebonden woningen



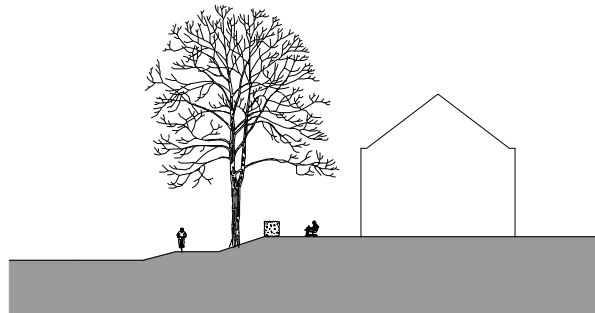
Hoogteaccent (tot maximaal 4 lagen) mogelijk aan de Theerestraat, met dorpse uitstraling



Openheid en hagen naar de Bleeke



Door hoogteverschillen kijken bewoners uit over de Bleeke, fietsers kijken niet in de tuin



Groene erfscheidingen tussen de kavels



Natuurlijk materiaalgebruik, landelijk karakter





Individualiteit in de verschillende woningclusters



Ingepast parkeren



Daklandschap als verbindend element



Wonen aan een stenen erf



In het cultuurlandschap komt een mix van overwegend grondgebonden woningen. Te denken valt aan: rijwoningen, vrijstaand, tweekappers, samengestelde woningen, levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen. De daken van alle woningclusters kennen een zelfde kleur- en materiaalgebruik. Hierdoor ontstaat er een eenduidig daklandschap dat alle verschillende clusters aan elkaar verbindt. Deze zijn alle gelegen aan het collectieve stenen erf. De individualiteit van de clusters wordt zichtbaar zodra je het erf betreedt en onderscheid ziet in verschillend kleur- en materiaalgebruik van de gevels. Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast in de omgeving door middel van hagen en windsingels (rijen bomen die de erfgrans markeren). Hierbij wordt de mate van open-en geslotenheid bepaald door landschappelijke uitgangspunten van wonen aan een erf, wat om voldoende ruimte vraagt.

### 7.3 dynamisch Dommeldal (Oostflank)

Het dynamisch Dommeldal, de oostflank, is gelegen tussen de groene as die het compacte Kentalisterrein flankeert, de Dommel en de Meander. Het groene, parkachtige karakter van het Dommeldal dient het beeld te domineren. De bestaande groenzone langs de Dommel blijft grotendeels behouden, met in achtning van de drie begroeiingstypen zoals omschreven in hoofdstuk 5. Binnen de contouren van het ontwikkelveld worden kleine bouwblokken gemaakt. De vorm van de bouwvelden is nader uit te werken. Startpunt voor de vormgeving, is het toepassen van geschuinde bouwvelden waarbij de bloklengte nooit langer dan 40 meter is, om de schaal en de impact van de blokken te minimaliseren. Een bouwblok kent daarnaast een maximum van 30 meter aaneengesloten bebouwing. De te realiseren woningen krijgen geen voortuin maar het landschap tot aan de gevel. Buitenruimtes aan de voor- en zijkant van de woningen zijn alleen mogelijk als deze worden geïntegreerd in de architectuur. De beleving van het groen is dermate optimaal dat de achtertuinen zeer klein gehouden kunnen worden.



Referentiebeelden - Kerckebosch in Zeist, landschap tot aan de gevel

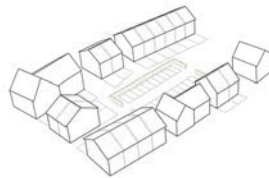




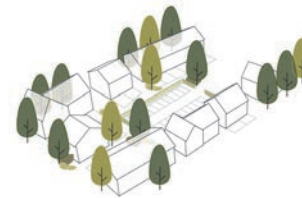
### Diagrammen van de organisatieprincipes in het dynamisch Dommeldal

1. Mix van grondgebonden en gestapeld wonen te denken valt aan: rijwoningen, vrijstaand, tweekappers, samengestelde woningen, appartementen, levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen;
2. Mogelijke hoogte accenten (getekend als sterren in het ruimtelijk landschappelijk raamwerk) langs de zichtrelaties met de Dommel in maximaal 4 bouwlagen (uitgaande van bouwlagen van +/- 3 m. hoog);
3. Gevels tot aan het landschap en integraal ontwerp van woonomgeving in een park;
4. Integratie van drie begroeiingstypen (bos+onderbegroeiing, opgekruide boomgroepen, open doorzichten);
5. Onderlinge samenhang in architectuur (ensembles);
6. Beperkte rechtstand in bloklengthe (<40 meter);
7. Aaneengesloten bebouwing (<30 meter)
8. Parkeren opgelost aan binnenzijde bouwblok;
9. In architectuur geïntegreerde buitenruimtes.

1.



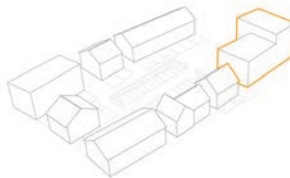
4.



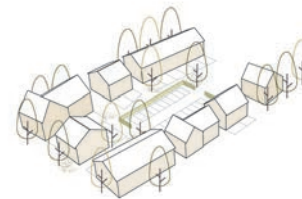
7.



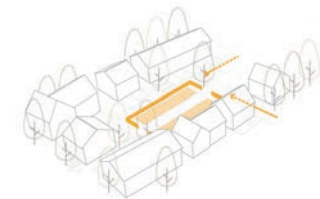
2.



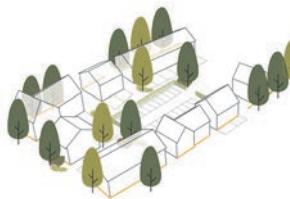
5.



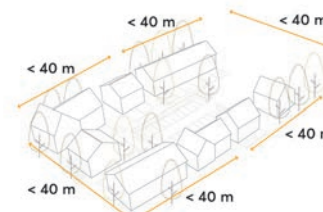
8.



3.



6.



9.



Diagram - organisatieprincipes dynamisch Dommeldal.

## Referentiebeelden van de organisatieprincipes in het dynamisch Dommeldal

Mix grondgebonden en gestapeld wonen



Landschap tot aan de gevels



Onderlinge samenhang in architectuur.



Mogelijke accenten



Integratie begroeiïngstypen



Beperkte rechtstand in blokken





Parkeren opgelost aan binnenzijde bouwblok



In architectuur geïntegreerde buitenruimtes



In het dynamisch Dommeldal komt een mix van grondgebonden en gestapeld wonen. Te denken valt aan: rijwoningen, vrijstaand, tweekappers, samengestelde woningen, appartementen, levensloopbestendige woningen en alternatieve woonvormen. De samenhang wordt gemaakt door een eenduidige vorm en kleur van de gevel. De individualiteit wordt gemaakt door een variatie van de daken: platte daken worden afgewisseld met zadeldaken die in kleur onderling kunnen verschillen. De meeste appartementen worden opgenomen in de bouwblokken. Incidenteel kan een alzijdig appartementengebouw als los element in het landschap staan op een weloverwogen plek, die een relatie aangaat met de Dommel. Deze hoogteaccenten worden maximaal vier bouwlagen hoog. Het parkeren wordt opgelost aan de binnenzijde van het bouwblok. Waar mogelijk worden semi-openbare moestuinen of pocketparks toegevoegd die ruimte bieden voor verblijven, verpozen en ontmoeten.



## 8. Functionele invulling en programma



## 8. Functionele invulling en programma

### 8.1 Programmatische kansen

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 biedt het Kentalis terrein bijzondere kansen voor zowel het leveren van een kwantitatieve en vooral kwalitatieve bijdrage aan de lokale (woning-)behoefte vanuit Sint-Michielsgestel en tevens voor de ontwikkeling van woonmilieus en -vormen die een kwalitatieve aanvulling vormen op het aanbod van woningen in de stadsregio 's-Hertogenbosch.

Dit Ambitiedocument / Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden beschrijft het ruimtelijk landschappelijk raamwerk waartoe het nieuwe Kentalis terrein zich oppassende wijze zal moeten houden (hoofdstuk 5) en tot welke nadere randvoorwaarden dat leidt binnen de herontwikkeling van de drie te onderscheiden deelgebieden (hoofdstuk 7).

Met het opstellen van de uitgangspunten en randvoorwaarden is een contramal ontstaan die ruimte biedt voor herontwikkeling van de drie deelgebieden. Op basis van dit Ambitiedocument / Nota van Uitgangspunten beoogd Kentalis te komen tot de verkoop van de ontwikkelpositie aan een marktpartij, die de nadere uitwerking van plannen en de ontwikkeling van de terreindelen verder zal oppakken.





In de functionele en ruimtelijke invulling van het terrein wordt aansluiting gezocht bij het karakter van Sint-Michielsgestel en de geschiedenis van het terrein. Ook na de transformatie zal het terrein als totaal de uitstraling hebben van een ingetogen gebied dat ruimte biedt voor zorgfuncties, wonen en bijzondere functies die passen bij het gewenste karakter. Het terrein biedt enerzijds ruimte voor interactie en ontmoeting zodat het bijdraagt aan de inclusieve samenleving, maar biedt daarnaast waar dat nodig is ook de bescherming en beschutting voor kwetsbare cliënten op het terreingedeelte dat in bezit van Kentalis blijft. Bij de transformatie van het hoofdgebouw staat het behoud van het monumentale karakter voorop. Het vinden van een passende bestemming vraagt om het maximaal uitdagen van geïnteresseerde partijen om tot een passende invulling te komen en het bieden van maximale ruimte hiervoor. Dit zou kunnen bestaan uit wonen, wonen in combinatie met zorg. Maar ook kleinschalige functies voor ontmoeten, werken, horeca, een boetiekhotel of wellness zijn denkbaar. Uitgangspunt is dat de functie bijdraagt aan zowel het behoud van het gebouw en de levendigheid van het gebied, zonder dat sprake is van overlast of hinder voor de andere gebruikers of omgeving.

## **8.2 Bandbreedte van programma**

Voor de ontwikkelgebieden 'cultuurlandschap' en 'dynamisch Dommeldal' wordt ingezet op een gedifferentieerd programma dat bijdraagt aan de lokale en regionale woningbouwbehoefte. Het streven is: een gemengde buurt. Per cluster van woningen past in de beide gebieden een mix van woningen: huur en koop, goedkoop en duurder, jongeren en ouderen, grondgebonden en appartementen.

De door de gemeenteraad begin 2019 vastgestelde kaders, zijn het uitgangspunt voor het te realiseren programma:

1. Minimaal 20% van het totaal te realiseren woningbouwprogramma op de oost- en westflank dient een sociale huurwoning te zijn die wordt ontwikkeld in samenspraak met de samenwerkende woningbouwcorporaties en die door hen in exploitatie wordt genomen;
2. Minimaal 20% van het totaal te realiseren woningbouwprogramma op de oost- en de westflank dient te vallen in de categorie "goedkope koop". Ter borging van een duurzame bijdrage aan het segment dient er sprake te zijn van een antispeculatiebeding;





3. 60% van het totaal te realiseren woningbouwprogramma op de oost- en westflank bevindt zich in de vrije sector. Marktpartijen worden expliciet uitgedaagd om bij de uitwerking van ruimtelijke en programmatische voorstellen expliciet rekenschap aan de kwalitatieve programmatische uitgangspunten als beschreven in hoofdstuk 6:

- Nieuwe woonvormen en -concepten;
- Meergezinswoningen voor (alleenstaande) senioren en (samenwonende) starters.

Marktpartijen zullen verder worden uitgedaagd om invulling te geven aan nieuwe woonvormen en concepten. Hierbij kan gedacht worden aan bewonersinitiatieven om een collectieve woonvorm voor bijzondere doelgroepen te vestigen, combinaties van wonen en zorg of bijvoorbeeld een cluster tiny houses te realiseren.

In de op te stellen Ontwikkelstudie zal een nadere uitwerking van het woningbouwprogramma conform deze kaders plaatsvinden, met als doel om met een bepaalde bandbreedte te laten zien wat het laadvermogen van de ruimtelijke opzet van de visie kan zijn.







## 9. Ontwikkelstrategie

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*



# 9. Ontwikkelstrategie

## 9.1 Ontwikkeling door marktpartijen

Zoals in de inleiding gesteld zal Kentalis niet zelf de ontwikkelaar van de plannen voor het af te stoten hoofgebouw en ontwikkelgebieden zijn. Dit Ambitiedocument / Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden vormt een belangrijk kader voor de verdere ontwikkeling van het Kentalis terrein. Dit document wordt daarom aan de gemeente voorgelegd met het verzoek kenbaar te maken of de gemeente de ambities en kaders en randvoorwaarden deelt.

Alvorens de tenderprocedure - gericht op het verkopen van het hoofgebouw en de beide ontwikkelvelden - in gang te zetten, willen Kentalis en gemeente op enkele onderdelen een verdiepende studie uitvoeren. Dit betreft:

- De wateropgave: zoals beschreven vormt het inpassen van de ontwikkeling binnen de ambities en randvoorwaarden met betrekking tot de wateropgave een uitdaging. Het biedt anderzijds ook kansen om een bij deze plek passend bijzonder woonmilieu aan te bieden dat inspeelt op deze opgave. Kentalis, gemeente en waterschap willen dit in de

komende periode nader uitwerken;

- Om tot een succesvolle, haalbare transformatie van het hoofgebouw te komen is er behoefte aan een nadere uitwerking van de transformatiekansen van het hoofgebouw. Kentalis zal daartoe een studie verrichten waarin hier meer inzicht in wordt gegeven;
- Er is behoefte aan nader inzicht in de ruimtelijke, stedenbouwkundige uitwerking van de beide ontwikkelvelden. Daarmee wordt geen stedenbouwkundig plan vastgelegd, maar met name inzichtelijk gemaakt wat de cruciale dragende onderdelen zijn om conform de ambities en uitgangspunten tot een passend plan te komen én inzicht te bieden in een bandbreedte van een te realiseren woningbouwprogramma.

Het resultaat van deze uitwerking wordt opgenomen in een Ontwikkelstudie, die wordt aangeboden aan de gemeente Sint-Michielsgestel.

Kentalis zal het traject tot verkoop in gang zetten nadat alle studies zijn afgerond en de gemeente er mee heeft ingestemd dat deze als een gezamenlijke ambitie en kaderstelling





zal gelden bij de verdere planuitwerking door een marktpartij. Kentalis is daarbij gehouden aan wet- en regelgeving. Kentalis en gemeente leggen bovendien een aantal basisafspraken over de transformatie van het terrein vast. Dit betreft bijvoorbeeld de inhoudelijke en programmatische uitgangspunten, afspraken over het planvormingsproces, de overdracht van toekomstig openbaar terrein en over de verdeling van de kosten.

Marktpartijen zullen worden uitgedaagd om met een planvoorstel en een financiële propositie te komen. De partijen die inschrijven krijgen zowel de informatie uit het Ambitiedocument / Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden mee als kader. Bovendien ontvangen zij de beschikbare informatie over bijvoorbeeld de monumentale kwaliteiten van het hoofdgebouw. Tenslotte wordt hen gevraagd in te stemmen met het overnemen van alle afspraken die Kentalis en gemeente hebben gemaakt over de transformatie. Na gunning aan een marktpartij is deze verantwoordelijk voor de planuitwerking en realisatie. In de afspraken tussen gemeente

en Kentalis worden de spelregels hiervoor vastgelegd. Daarin wordt onder andere geregeld dat ten behoeve van de ontwikkeling een bestemmingsplan of omgevingsplanprocedure nodig is, dat de marktpartij verantwoordelijk is voor het opstellen van het ruimtelijke plan en dat dit op de gebruikelijke wijze in procedure zal worden gebracht. Ook is in het planproces voorzien in afspraken over de kwaliteit van de aan te leggen openbare ruimte en de eventuele overdracht richting gemeente.







## 10. Omgevingsdialoog

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*



# 10. Omgevingsdialoog

## 10.1 Impressie Omgevingsdialoog transformatie Kentalisterrein Sint-Michielsgestel

Koninklijke Kentalis is, in samenspraak met de gemeente Sint-Michielsgestel, bezig met het opstellen van een visie op de transformatie van het Kentalis-terrein in Sint-Michielsgestel. In de periode 16 december 2020 tot en met 25 januari 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Deze omgevingsdialoog was aangekondigd op de website van Kentalis en in de media. Eenieder is uitgenodigd om deel te nemen aan deze omgevingsdialoog. Vanwege de coronamaatregelen vond deze omgevingsdialoog digitaal plaats. In totaal hebben bijna 50 mensen deelgenomen aan in totaal drie gespreksbijeenkomsten (de eerste bijeenkomst kende nog vrijwel geen inschrijvingen en is met name gebruikt om een opname te maken). De presentatie van Kentalis, met daarin de aanleiding voor de transformatie, de doelstellingen en de bouwstenen voor het op te stellen Ambitiedocument, is in december op de website geplaatst. Iedereen was in de gelegenheid om via een mail zijn/haar inbreng te leveren. In totaal

hebben ca. 20 mensen hier gebruik van gemaakt.

In de periode voorafgaand aan de omgevingsdialoog heeft Kentalis verder nog bilateraal overleg gevoerd met enkele belanghebbende organisaties / verenigingen: dit betreft onder andere de corporaties, Waterschap De Dommel, de provincie, Natuur- en milieuvereniging Gestel en Stichting Het Groene Hart Brabant.

In dit document vatten we de inbreng van de omgeving samen.

### **Instemming met landschappelijk en ruimtelijk raamwerk, uitwerking vraagt aandacht**

- De keuze van Kentalis om, in overleg met de gemeente, een robuust raamwerk te definiëren dat de drager van de toekomstige plannen zal zijn, wordt gewaardeerd. Dit raamwerk bestaat uit het hoofdgebouw en zijn directe omgeving, het Dommeldal en de groene zone die aan de ene kant de verbinding vormt van het hoofdgebouw naar De Dommel en aan de ander kant ook een bufferzone vormt tussen





- de te handhaven bebouwing van Kentalis (met de woonvoorziening en het onderwijsgebouw) en de nieuw te ontwikkelen (woon-)gebieden.
- Met betrekking tot het hoofdgebouw wordt gevraagd of er al inzicht is in nieuwe functies. Kentalis geeft aan dat het vooral aan 'de markt' is om hiervoor met voorstellen te komen; hoogstwaarschijnlijk zal dit een menging zijn van wonen en een aantal kleinere functies (voor bv verblijf, ontmoeting of werk). Gemeente en Kentalis stellen als kader dat het nieuwe gebruik in ieder geval de bestaande monumentale waarden moet respecteren en recht moet doen aan het karakter van het gebied (waarbij hele dynamische functies met bijvoorbeeld een grote aantrekkende werking minder passen). Gevraagd wordt of er bijvoorbeeld ook ruimte zou zijn voor kunst en cultuur in het hoofdgebouw. Ook hiervoor geldt dat dit afhankelijk is van de indiener van de plannen. Een bijzonder idee dat is ingediend is om het hoofdgebouw te gaan benutten om alle basisscholen, kinderdagverblijf, consultatiebureau, muzieklokaal en eventueel

- middelbaar onderwijs daar bijeen te brengen. Opgemerkt wordt dat de invulling ook niet zou moeten concurreren met bv De Ruwenberg.
- Met betrekking tot het Dommeldal wordt opgemerkt dat het primair van belang is om de ecologische en landschappelijke waarden te beschermen. Hier liggen in de ogen van de belangengroeperingen ook kansen: niet alleen de ontwikkelende partij, maar ook gemeente en waterschap, zouden een impuls kunnen geven aan deze waarden. Het beschermen van deze waarden vraagt om een robuuste zone die sowieso niet beschikbaar is voor bebouwing of activiteiten. Deze zone ligt overigens ook vast in wet- en regelgeving en zal ook worden opgenomen in het document. De uitdaging is aan de andere kant om het Dommeldal ook te betrekken, beleefbaar te maken voor de nieuwe gebruikers en voor bezoekers, wandelaars. Dit pakken we op door (buiten die beschermingszones) in te zetten op een ruimtelijke opzet die inspeelt op het bijzondere karakter van het gebied; het feit dat we ook rekening moeten houden met de

- wateropgave biedt hier mooie kansen toe. In de ogen van belanghebbenden is het ook wenselijk om, ook weer buiten de robuuste zone, ruimte te bieden voor passende activiteiten. Hierbij kunnen we denken aan een trapveldje, voet- en fietspaden of wellicht een kleinschalige aanlegplaats voor kano's. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor de natuurspeeltuin. Deze activiteiten hebben ook een sociaal-maatschappelijke functie. Voorgesteld wordt om ook de omgeving, de betrokken organisaties zoals de Natuurspeeltuin en specifiek kinderen te betrekken bij de verdere uitwerking. Vanuit Kentalis wordt aangegeven dat er nu nog geen inrichtingsplan wordt gemaakt en dat we deze suggesties zullen meegeven voor het vervolg.
- Met betrekking tot de bufferzone wordt de suggestie gedaan om hier ook ruimte te reserveren voor activiteiten voor cliënten van Kentalis en bewoners/bezoekers; hierbij wordt als voorbeeld de dierenweide genoemd. Er wordt ook gesuggereerd om dit al op korte termijn op te pakken. Vanuit Kentalis wordt



nog eens benadrukt dat we in de voorfase van de planvorming zitten en dat we dergelijke suggesties zullen meenemen bij de uitwerking.

- Iemand oppert het idee om met dit gebied in te spelen op de plannen voor het Nationaal Park Vincent van Gogh: hiermee wordt het onderdeel van een grotere, robuustere structuur.

#### **Kansen voor woningbouw en bijzondere woonvormen; ander gebruik**

- Kentalis en de gemeente zien de potentie van het gebied om een onderscheidend woonmilieu aan te bieden. Dit leidt tot een aantal opmerkingen:
  1. Er is volgens een aantal deelnemers behoefte aan woningen voor ouderen in de gemeente Sint Michielsgestel. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor kleinere, betaalbare woningen, waarbij ook sprake is van een vorm van nabuurschap om voor elkaar te zorgen als dat nodig is. Onder andere wordt het voorbeeld van een Knarrenhof genoemd.
  2. Een aantal deelnemers vraagt aandacht voor huisvesting voor jongeren: deze hebben andere

woonwensen dan traditionele woningen, bv in de vorm van tiny houses.

3. Er zijn ook naasten van de bewoners van Kentalis die aangeven geïnteresseerd te zijn in een dergelijke woonvorm en dat zouden willen combineren met vrijwilligerswerk voor de organisatie.
  4. Ook heeft een aantal mensen ideeën ingediend voor nieuwe toekomstgerichte manieren van (samen) wonen met aandacht voor duurzaamheid.
- Vanuit Kentalis wordt in dit kader toegelicht dat Kentalis niet de 'ontwikkelaar' is en ook niet in de positie is om ruimte voor dergelijke ontwikkelingen af te dwingen. Kentalis en gemeente geven gezamenlijke ambities, kaders en randvoorwaarden en kansen aan; het is aan marktpartijen om met plannen te komen.
  - Gevraagd wordt of er al inzicht is in het aantal te realiseren woningen. Kentalis geeft aan dat we nu in de fase van de ambities en kaders zitten; pas nadat we met elkaar deze ambities en kaders hebben gedeeld zal een verkenning naar een mogelijke ruimtelijke invulling



en een indicatief woningbouwprogramma (zowel in aantallen als in categorieën) worden uitgewerkt. Wat betreft de verdeling over de categorieën gaan we uit van het door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt dat tenminste 20% in de sociale huur en tenminste 20% in de goedkope koop dient te worden gerealiseerd.

De drie in Sint Michielsgestel werkzame corporaties hebben separaat nog hun visie op het woningbouwprogramma uit het Ambitiedocument toegezonden. Kort samengevat pleiten zij er voor om, in lijn met de woonvisie van de gemeente, sociale woningbouw een prominentere plek te geven. Zij stellen een aandeel van 30% in de sociale huur voor. Zij geven verder aan dat zij graag bereid zijn om de sociale huurwoningopgave samen met de te selecteren marktpartij te ontwikkelen en exploiteren.

Een tweede punt dat door de corporaties is ingebracht gaat over de sociale koop. In hun ogen bestaat het risico dat deze woningen niet duurzaam te behouden zijn voor de doelgroep. Zij pleiten ervoor om dit aandeel

om te zetten naar huurwoningen in het middensegment of om deze om te zetten naar sociale huurwoningen en met de corporaties afspraken te maken om elders in de gemeente hetzelfde aantal huurwoningen aan te bieden voor de koop. De consequentie van bovenstaande punten zou naar het oordeel van de corporaties zijn dat 50% van het aantal woningen in de vrije sector zou kunnen vallen.

Vanuit Kentalis wordt op deze punten aangegeven dat zij omwille van het na te streven evenwichtige woonmilieu en de haalbaarheid van de transformatie uitgaat van de door de gemeenteraad in januari 2019 afgegeven kaders.

- Er leven ook ideeën voor kleinschalige boetiekjes, ambachten of bv ruimte voor kinderopvang of een coachingsbureau. Kentalis licht toe dat dit wat haar betreft mooie activiteiten zijn die zouden passen in het hoofdgebouw of het gebied, maar dat we die niet kunnen afdwingen. Kentalis en gemeente stellen kaders en nodigen uit, het is aan marktpartijen om hier verder invulling aan



te geven.

- Een aantal mensen vindt het plezierig te horen dat een aantal activiteiten van Kentalis op het terrein gevestigd blijft: Kentalis hoort bij Gestel! De suggestie wordt gedaan om op termijn ook weer een aantal ondersteunende diensten op het terrein te vestigen.

#### **Aandacht voor verkeer, verbindingen en beheer**

- Opgemerkt wordt dat de Theerestraat nu al een vrij drukke straat vormt. Zal de toevoeging van een aantal woningen niet leiden tot meer verkeers- en parkeerdruk en zou aanpassing van de weg niet nu moeten worden meegenomen om hem mooier en veiliger te maken.

Kentalis licht toe dat het in deze fase nog niet mogelijk is om concreet te rekenen aan verkeersintensiteiten; dit zal verderop in de planvorming, als het programma bekend is, plaatsvinden en vormt tzt onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Kentalis en gemeente stellen in deze fase wel als randvoorwaarde dat er sprake zal zijn van twee aansluitingen (aangegeven op de

tekeningen die in de presentatie staan) die veilig zullen worden uitgevoerd (en op die manier mogelijk ook kunnen bijdragen aan het vergroten van de verkeersveiligheid). Het is verder niet aan Kentalis om plannen te maken voor het veiliger maken van de Theerestraat: vanuit Kentalis zijn wij verantwoordelijk voor een adequate en veilige aansluiting van het gebied. De suggestie zal wel worden meegenomen naar de gemeente.

- Specifiek werd via de website gevraagd of er mogelijk een tweede brug over De Dommel voor autoverkeer kan worden gerealiseerd om de bestaande brug te ontlasten. Vanuit de Denktank Verkeer Gestel is nog eens separaat gepleit voor een mogelijke ruimtelijke reservering en een haalbaarheidsonderzoek voor een extra autobrug over de Dommel. Dit is in de ogen van Kentalis niet aan de orde omdat we het terrein vrij willen houden van doorgaand verkeer, maar ook bezwaren zien van een verkeersverbinding in de nabijheid van de te realiseren ontwikkelvelden die we juist een ruimtelijke relatie willen geven met het omliggende landschap.

- Kentalis benadrukt nog eens dat op het terrein geen sprake zal zijn van doorgaand verkeer tussen de beide plandelen. Het compacte Kentalis-terrein moet immers veilig zijn voor de cliënten en leerlingen.
- De verbindingen voor langzaam verkeer die Kentalis tot stand wil brengen worden gesteund. Dit geldt zowel voor de langzaamverkeersverbinding die, voor het hoofdgebouw langs, het westelijke deel verbindt met het centrum, de verbinding die het mogelijk maakt om van Theereheide over het nieuwe ontwikkelgebied naar de Venkant te gaan als de verbindingen vanuit het Kentalis-terrein naar het omliggende landschap (De Bleeken en De Dommel en vandaaruit bv naar 's-Hertogenbosch). Er wordt in de uitwerking aandacht gevraagd voor de ideeën die zijn opgenomen in 'Gestel fietst!'.
- Gevraagd wordt of het terrein, net als nu, openbaar toegankelijk blijft. Kentalis geeft aan dat dat de bedoeling is, zij het dat we vanzelfsprekend wel rekening houden met kwetsbare bewonersgroepen.





- Gevraagd wordt of al duidelijk is wie de eigenaar wordt van het groen (beekdal, parkachtige inrichting). Kentalis geeft aan hierover nog in gesprek te zijn met de gemeente. Er leven hiervoor diverse ideeën, van gemeente, tot bewoners of natuurorganisaties.

#### **Vragen over verdere traject**

- Kentalis stelt een Ambitiedocument op waarin, naast inbreng van de gemeente, ook de inbreng van deze omgevingsdialog wordt verwerkt. Gevraagd wordt naar de status van het Ambitiedocument. Kentalis licht toe dat zij het Ambitiedocument aan de gemeente voorlegt om hiermee in te stemmen. Het is immers te zijner tijd aan de gemeente om bv een bestemmingsplan vast te stellen.
- Gevraagd wordt hoe marktpartijen dan gehouden zijn aan het Ambitiedocument. Kentalis geeft aan dat zij het door de gemeente geaccordeerde Ambitiedocument toevoegt in de tenderprocedure waarin marktpartijen worden uitgenodigd om een plan in te dienen. De afspraken met de

gemeente zijn daarmee kaderstellend voor de marktpartij.

Er worden zorgen uitgesproken over het abstractieniveau van het Ambitiedocument. Kentalis licht toe dat dat in deze fase gebruikelijk is en dat het ook aan de marktpartijen is om te zijner tijd in dialoog met de omgeving de plannen uit te werken. Dit is ook in het belang van die marktpartij omdat het uiteindelijk aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan (of dan Omgevingsplan) vast te stellen. Daarbij zijn de documenten die worden voorgelegd aan de gemeente en de afspraken die we maken kaderstellend.

- Gevraagd wordt hoe de plannen beoordeeld worden. Kentalis geeft aan dat de plannen beoordeeld worden op de plankwaliteit (past het plan binnen de kaders), op de financiën (de transformatie moet immers voor Kentalis ook haalbaar zijn); hier zou ook het criterium hoe de marktpartij het verdere planproces en de betrokkenheid van de omgeving verder gaat invullen aan kunnen worden toegevoegd. Kentalis benadrukt dat zij dit tendertraject nog verder moet uitwerken en dat zij hierin ook

- gehouden is aan een aantal spelregels van toezichhoudende organen.
- Gevraagd wordt hoe het nu op te stellen Ambitiedocument zich verhoudt tot eerdere plannen en ideeën. Kentalis heeft in de inleiding toegelicht dat zij afgelopen periode heeft benut voor een herijking van het transformatietraject om meer aandacht te besteden aan met name de manier waarop het compacte Kentalis-terrein wordt ingericht, aan de ruimtelijke relaties met de omgeving en de kansen die het terrein biedt om een onderscheidend woonmilieu aan te bieden en aan de financiële aspecten. In die zin ligt er nu een meer integraal verhaal voor.
  - Wat betreft de planning voorziet Kentalis dat we dit jaar nog nodig hebben voor de voorbereidingen voor de verkoop zodat deze in 2022 kan worden afgerond. Pas daarna zal verdere planvorming plaatsvinden zodat pas over 2 a 3 jaar daadwerkelijke activiteiten zichtbaar zullen zijn.  
Er wordt aandacht gevraagd voor de tussenfase: Kentalis is nu al aan het verhuizen en voorkomen moet worden dat leegstand

- leidt tot problemen met betrekking tot bijvoorbeeld veiligheid.
- Gevraagd wordt hoe de besluitvorming in de gemeente zal plaatsvinden. Kentalis is hierover nog in gesprek met de gemeente; alle besluitvorming in de gemeenteraad vindt openbaar plaats en wordt ruim tevoren ook bekend gemaakt.





# Bijlage

*Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel*





# Bronnen

## Bronnen- en verwijzingenlijst

- Masterplan Viabouwtaal, 2007
- Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, Kuiper Compagnons, oktober 2011
- "The enclosed garden." History and development of the Hortus Conclusus and its reintroduction into the present-day urban landscape. Aben, Rob en Saskia de Wit. ISBN 9064503486 vols. Rotterdam: 010, 2001.
- Cultureel erfgoed op waarde geschat, Platform31, maart 2013
- Woonvisie 2016-2021, Gemeente Sint-Michielsgestel, mei 2016
- Bouwhistorisch onderzoek doveninstituut Sint-Michielsgestel, DOOK, 2018
- Transformatiepotentieel Kentalis, Tarra Architectuur en Stedenbouw, juli 2018





Het ambitiedocument /  
nota van randvoorwaarden en uitgangspunten  
is opgesteld door:

Spacevalue BV  
Haagdijk 39  
4811 TN Breda  
076.820 03 48  
info@spacevalue.nl

