



Informatieavond omwonenden, Boxtel

Datum:

28-3-2019

Verslag nr.

1

Pagina

1 van 2

Aanwezig: Omwonenden
Vrijborg

Locatie: MUBO

Datum: 28-3-2019
tijd: 19:30h

Afwezig: -
Voorzitter: Vrijborg
Notulist: Vrijborg

Volgende overleg: Volgt
Tijd: n.t.b.
Locatie: n.t.b.

Nummer	Onderwerp	
1.	Opening	
1.1.	Vrijborg opent de informatieavond en heet iedereen welkom. Er zal eerst stilgestaan worden bij de ontwikkelingen van afgelopen week in de tuin. Vrijborg geeft aan de consternatie te snappen.	
2.	Flora/Fauna	
2.1.	21 Maart is gestart met het vergunningsvrij rooien van struiken en bomen voor de toekomstige aanleg van de Ecologische verbindingszone (EVZ). I.v.m. mogelijke broedende vogels, zijn de werkzaamheden vroeg in het seizoen uitgevoerd. Voor aanvang, op 21 maart, is door een gecertificeerd bosbeheerder (Pius Floris en Bomenrooibedrijf Kuijpers) een checklist Flora en Fauna ingevuld. Hierbij zijn geen beschermde elementen of broedende vogels aangetroffen.	
2.2.	Een EVZ is een groene verbinding, welke natuurgebieden met elkaar verbindt. De Dommel met de Beerze (Smalwater) als zijtak maakt deel uit van deze verbinding. Door Vrijborg zal hier een "stapsteen" gerealiseerd worden in nauwe samenspraak met het Waterschap, welke deel zal gaan uitmaken van de EVZ.	
2.3.	Afgelopen 2 jaar zijn we, samen met onze adviseurs, met Provincie, Waterschap en Gemeente in gesprek geweest over de invulling van deze stapsteen. Er is een bebouwingsvrijezone van 10 meter afgesproken langs de Beerze, welke langzaam afvloeit. De zone zal ingericht worden als beek, met de bijbehorende vegetaties. De aanwezig uitheemse bomen (coniferen) passen hier niet. Tussen de tuin en de stapsteen wordt een struweel aangelegd.	
2.4.	Tuin wordt voorzien van een Wadi, welke het regenwater op een natuurlijke wijze kan opvangen.	
2.5.	Bomen aan het Brabant en aan de Baroniestraat blijven behouden.	
2.6.	Vrijborg nodigt omwonenden uit om deel uit te maken van de stuurgroep Groen, welke samen met Vrijborg en het Waterschap, nadenkt over de invulling van deze stapsteen.	
2.7.		
3.	Uitgangspunten en programma	
3.1.	Vrijborg is sinds de zomer van 2016 bezig met de herontwikkeling van de tuin.	
3.2.	Eind 2018 is de grond met pastorie aangekocht.	
3.3.	Herbestemming bestaat uit 3 deelprojecten: - Pastorie wordt herontwikkeld voor woongroep met begeleid wonen; - Tussen pastorie en Ursulaklooster worden 7 woningen gerealiseerd; - Grenzend aan de stapsteen, wordt een woonzorg huis gerealiseerd voor mensen met geheugenproblemen.	
3.4.	Pastorie: Woongroep van Stichting WoonGewoon;	



Informatieavond omwonenden, Boxtel

Datum:

28-3-2019

Verslag nr.

1

Pagina

2 van 2

	• 7 appartementen met gemeenschappelijke woonkamer; • Parkeren op eigen terrein; • (Rijks)monumentaal pand wordt van binnen verbouwd, buitenzijde blijft in tact en wordt waar nodig hersteld.	
3.5.	Woningen: • 7 eengezinswoningen van circa 110m²; • Kavelgrootte tot 200m²; • Woningen worden gasloos en energie neutraal; • Parkeren op eigen terrein.	
3.6.	Woonzorg: • 24 appartementen van circa 40m², voorzien van eigen badkamer; • Gezamenlijke woonkamer, keuken, eetkamer en familiekamer; • Huiselijke sfeer; • Parkeren op eigen terrein.	
4.	Ontwerp	
4.1.	Architect is Visser en Bouwman, welke ook het Brabant heeft ontworpen.	
4.2.	Architectuur sluit aan bij Brabant en is ondergeschikt aan de pastorie en het klooster.	
5.	Planning	
5.1.	Door-ontwikkeling van het plan tot: derde kwartaal van 2019.	
5.2.	Aanleg ecologische verbindingzone van: september tot oktober 2019.	
5.3.	Komende zomer volgende informatiebijeenkomst omwonenden.	
5.4.	Ontwerp bestemmingsplan (door Rho Adviseurs) voorgelegd aan gemeente in: februari 2019.	
5.5.	Omgevingsvergunning voor monumentale pastorie is ingediend in: januari 2019 (>26 weken).	
5.6.	Beoogde aanvang verbouw pastorie in: derde kwartaal 2019, bouwtijd ca. 9 maanden.	
5.7.	Aanvraag omgevingsvergunning woningen en woonzorg huis: vanaf derde kwartaal 2019.	
5.8.	Omgevingsvergunning nieuwbouw: eerste kwartaal 2020, bouwtijd ca. 12 maanden.	
6.	Vergunning	
6.1.	Omgevingsvergunning voor pastorie ingediend in januari 2019.	
6.2.	Ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan gemeente.	
6.3.	Omgevingsvergunning nieuwbouw in derde kwartaal 2019.	
7.	Rondvraag/vragen/opmerkingen	
7.1.	Een buurtbewoner geeft aan dat er in de tuin een oude appelboom en notenboom stond, welke niet vergunningsvrij gekapt hadden mogen worden. Vrijborg geeft aan dat er een Flora en Fauna onderzoek is uitgevoerd en er een checklist Flora en Faunabeheer is, waar dit niet in naar voren komt.	
7.2.	"Kunnen wij als bewoners er vanuit gaan dat er ook echt een stapsteen t.b.v. de EVZ wordt gerealiseerd?" Vrijborg: "Ja, hier kunt u zeker vanuit gaan, dit is namelijk een van de voorwaarden vanuit het Waterschap."	
7.3.	"Normaliter hanteert men voor de EVZ een zone van 15 meter. Hoe kan het dat jullie maar over 10 meter spreken?" In overleg met het waterschap is een bebouwingsvrije zone van 10 meter overeengekomen.	

Aanwezig:

Bewoners

Bewoners

Bewoners

Bewoners

Bewoners

Locatie:

Rembrandterf 3, Vught

Datum:

17 oktober 2022

Tijd:

19.30 uur

Vrijborg

Vrijborg

Nutulist:

Volgende overleg:

Tijd:

Locatie:

Nummer	Onderwerp	Actie
1.	Opening	
1.1.	Vrijborg (ontwikkelaar van Vrijborg) opent de vergadering. Genodigden willen we als direct betrokkenen als eerste, naast de gemeente, meenemen in de aangepaste plannen.	
1.2.	Het plan hebben we bijgesteld. De woningen zijn eruit geschrapt en het plan bestaat nu enkel uit een woonzorggebouw, gericht op mensen met dementie. Hier is een grote behoefte aan binnen de gemeente.	
2.	Planpresentatie	
2.1.	Zie bijlage 1, presentatie: Boxtel Baroniestraat_omwonenden bijeenkomst 221017	
2.2.	Naast het presenteren van het nieuwe plan aan de direct betrokkenen van de [redacted] wordt het plan deze week ook gepresenteerd aan de lokale woningstichting JOOST. Zij zijn eigenaar van het naastgelegen Ursulaklooster en van de woningen aan het Brabant en dus directe bureu. Bovendien heeft JOOST de eerder door Vrijborg herontwikkelde pastorie gekocht ten behoeve van de daar inmiddels gevestigde woongroep. JOOST verleent recht van overpad voor de ontsluiting van het Woonzorghuis via Brabant.	
3.	Ontwerp en stedenbouw	
3.1.	Rijwoningen zijn komen te vervallen. Om het plan wel haalbaar te houden is het woonzorghuis groter in omvang geworden. Het woonzorghuis stond in het oude plan op 10m uit de insteek, in het nieuwe plan is dit ruim 25m geworden.	
3.2.	Het woonzorghuis bestaat uit 3 woonlagen. Vanuit het Smalwater 2 verdiepingen opgetrokken uit steen en een kapverdieping. Totale hoogte is t.o.v. het vorige ontwerp iets gedownsized en komt uit op ca. 10m. Hiermee is deze lager dan de pastorie en het Ursula klooster.	
3.3.	Aan de voorzijde komt het woonzorghuis op gelijke hoogte te staan met de pastorie, aan de achterzijde tot halverwege de ronding (serre) van het klooster / MUBO.	
3.4.	Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. De parkeervakken worden afgescheiden met een groene haag.	
3.5.	Plan is inmiddels beoordeeld door welstand. Plan is in basis positief beoordeeld. Voor een definitief akkoord dienen een aantal punten aangepast te worden. Belangrijkste punten: • Samenhang tussen historiserende en moderne details vraagt meer aandacht, zoals het grote raam bij entree. Dient elkaar beter te ondersteunen. • Nadere ontwerpstudie entreepartijen. Entree mag duidelijker geaccentueerd worden.	
3.6.	Vrijborg zal het ontwerp ook nog moeten voorleggen aan de monumentencommissie. Hierover is al contact geweest en dit zal spoedig ingepland gaan worden.	

4.	Ecologie en natuur	
4.1.	In het nieuwe plan is meer rekening gehouden met ecologie en er is meer ruimte voor natuur. Locatie is benaderd als corridor en bij de inrichting wordt rekening gehouden met de beschreven doelsoorten in de Groene Levensader door Boxtel.	
4.2.	Habitus is als onafhankelijk bureau gevraagd een advies te schrijven over de ecologische zone, mede op basis van de Groene Levensader door Boxtel. Locatie is door hen bestempeld als corridor. In het advies gaat men, op basis van doelsoorten, in op de breedte en stelt men randvoorwaarden aan de inrichting. De rapportage zal deel uitmaken van het bestemmingsplan. De corridor is op tekening aangeduid in donkergroen (zie presentatie).	
4.3.	Vrijborg heeft intensief contact met gemeente en waterschap over de invulling van de corridor.	
4.4.	Vrijborg draagt zorg voor de definitieve inrichting van de corridor in samenspraak met gemeente en waterschap. Na oplevering zal de corridor worden overgedragen aan de gemeente welke het onderhoud zal gaan verzorgen.	
4.5.	Bewoner huisnummer 20: Hoe zit het met de herplantingsplicht die is opgelegd, wordt hier rekening mee gehouden in het ontwerp? Rekening houdend met de doelsoorten is het belangrijk dat er zo min mogelijk schaduw in de corridor is. Dit is één van de redenen dat het gebouw op ruim 25m van het Smalwater staat. Bomen zorgen ook voor schaduw en zijn in deze zone dus niet wenselijk. De herplantingsplicht zal buiten de zone uitgevoerd worden.	
4.6.	Vraag: Als er geen (hoge) bomen in de corridor toegepast kunnen worden, kunnen we het zicht op het woonzorghuis dan op een andere manier wegnemen, bijvoorbeeld door de haag om de parkeervakken op te trekken? Vrijborg neemt dit punt mee in de verdere uitwerking.	
4.7.	BREEAM: het nieuwe gebouw en haar omgeving worden ontworpen, voorbereid en gerealiseerd volgens de strenge duurzaamheidseisen van BREEAM-NL. Dit is een internationaal erkende certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode worden projecten beoordeeld op integrale duurzaamheid. Het gaat dus niet alleen om het gebouw maar ook om de buitenruimte en het gebruik.	
5.	Verkeer en parkeren	
5.1.	Parkeren zal opgelost worden op eigen terrein. Vrijborg heeft een onafhankelijke parkeertelling laten uitvoeren op verschillende woonzorglocaties in Nederland. Hieruit blijkt dat een parkeernorm van 0,3 zou volstaan, waarbij 0,4 wordt geadviseerd. De gemeente Boxtel houdt echter vast aan haar vastgestelde parkeernorm van 0,6 wat neerkomt op 29 parkeerplaatsen. In het plan is daar de ruimte voor opgenomen maar uit ervaring weten we dat dit te veel is.	
5.2.	Vraag: Is er ook gekeken naar verkeer? Ja, dit is in het bestemmingplan opgenomen en zal getoetst worden door gemeente. Indien nodig zullen passende maatregelen getroffen worden. Dit krijgt in de fase van de Omgevingsvergunning ook zeker aandacht.	
6.	Afspraken	
6.1.	Vrijborg houdt omwonenden op de hoogte. Voor de planning verwijzen we naar de planning in de presentatie welke als bijlage is bijgevoegd. Vrijborg organiseert binnenkort een inloopavond voor de gehele buurt, waarschijnlijk in het Brabant. Uiteraard worden alle aanwezigen hier ook voor uitgenodigd.	
6.2.	Mochten aanwezigen komende dagen nog willen reageren op het plan dan stellen wij dit zeker op prijs. Dit kan via het mailadres info@vrijborg.nl	
7.	Rondvraag	
7.1.	-	

Inloopavond Baroniestraat Boxtel

Datum:	30 november 2022	Verslag nr.	1
		Pagina	1 van 2

Aanwezig:

- 23 omwonenden
- Architectenbureau Visser en Bouwman
- Wethouder namens gemeente Boxtel
- Projectleider namens gemeente Boxtel
- Vertegenwoordigers Wonen bij September
- Vertegenwoordigers Vrijborg (ontwikkelaar plan Baroniestraat)

Locatie: MUBO Boxtel

Datum: 30 november 2022

Tijd: 19.15 uur

Notulist: Vrijborg

Volgende overleg:

Tijd:

Locatie:

Nummer	Onderwerp	Actie
1.	Opening	
	Tussen de monumentale pastorie aan de Baroniestraat en het Ursulaklooster in Boxtel ontwikkelt Vrijborg een woonzorghuis, bestaande uit twee delen met ieder 24 zorgstudio's, met aan het Smalwater een groene corridor ten behoeve van de ecologische verbindingszone. Vrijborg heeft het ontwerp bestemmingsplan zover uitgewerkt dat zij daarover de omwonenden willen informeren.	
2.	Planpresentatie	
	De inloopavond is gehouden in de naastgelegen locatie MUBO. Tijdens deze inloopavond staan er presentatieborden in de ruimte waar het plan op gepresenteerd is, draait er een presentatie van het woonzorghuis Baroniestraat in Boxtel en zijn medewerkers van het architectenbureau, gemeente Boxtel, de exploitant en de ontwikkelaar aanwezig om de omwonende te ontvangen en vragen te beantwoorden.	
3.	Ontwerp	
	Een vertegenwoordiger van Vrijborg geeft aan dat het project tijdelijk heeft stilgelegen, mede als gevolg van de sterke wens vanuit de omgeving om de bebouwing verder van het Smalwater af te plaatsen. Mede doordat in Boxtel op andere locaties de woningbouwproductie op gang is gekomen in de afgelopen jaren, en de vraag naar woonplekken voor senioren met een intensieve zorgvraag sterk blijft groeien, is het plan op punten aangepast. De woningen zijn uit het plan geschrapt, het enkele woonzorghuis is aangepast naar een dubbel woonzorghuis waardoor de bebouwing nu op ruim 30 meter vanaf het Smalwater komt te liggen. Het aangepaste plan is in eerste instantie voorgelegd aan het bewonerscomité van Zandvliet (Deken Broekmanlaan 16 t/m 32), dit was op 17 oktober 2022. Er was een brede en warme belangstelling en er wordt over het algemeen positief gereageerd op het initiatief. Er waren wel kritische vragen over de ecologische verbindingszone langs het Smalwater. Daarnaast waren de omwonenden geïnteresseerd in de betaalbaarheid van het product wat aan de Baroniestraat zal worden gerealiseerd. Een vertegenwoordiger van Vrijborg geeft aan dat de komende jaren het aantal mensen met dementie explosief toeneemt en daarmee ook de behoefte aan woonzorghuizen, zo ook in Boxtel. Deze locatie, nabij het centrum van Boxtel, past goed bij de doelgroep en wensen van de exploitant.	
4.	Ecologie en natuur	
	Een vertegenwoordiger van Vrijborg en een medewerker van de gemeente geven omwonenden aan dat het woonzorghuis in dit aangepast plan verder van het Smalwater komt te staan waardoor de Ecologische VerbindingsZone (EVZ) breder wordt uitgevoerd. Dit is ook gepresenteerd op deze avond. Tevens geeft Vrijborg aan met zorg om te gaan met deze Ecologische Verbindingszone en heeft daar ook externe partijen erbij betrokken om te komen tot een plan wat passend is op deze locatie.	
5.	Wonen bij September	
	Het woonzorghuis is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgbehoefte, zoals dementie. Het woonzorghuis zal worden geëxploiteerd door Wonen bij September. Omwonenden toonden interesse in de	

Inloopavond Baroniestraat Boxtel

Datum:

30 november 2022

Verslag nr.

1

Pagina

2 van 2

	formule die in het woonzorghuis zal worden geëxploiteerd. Op deze avond waren er ook medewerkers van Wonen bij September aanwezig om vragen van de omwonenden te beantwoorden. De medewerkers van Wonen bij September geven aan dat wonen in het woonzorghuis in basis voor een ieder met een zorgindicatie toegankelijk is. De woonkosten zijn opgebouwd uit kosten voor huur, kosten voor levensonderhoud en kosten voor medische en persoonlijke verzorging. De kosten voor zorg zullen worden vergoed vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) en de kosten voor wonen betalen de mensen zelf. Enkele omwonenden hebben interesse getoond voor wonen op deze locatie.	
6.	Architectuur	
	Het woonzorghuis is ontworpen door Architectenbureau Visser en Bouwman uit Rosmalen. De nieuwbouw is zorgvuldig ingepast in de historisch kloosteromgeving waarbij met de aanwezige bomen rekening wordt gehouden.	
7.	Bestemmingsplanprocedure	
	Het ontwerp bestemmingsplan zal medio januari 2023 ter visie worden gelegd. Naar verwachting kan de realisatie van het gebouw starten in de zomer van 2023. De verwachte bouwtijd is circa 1 jaar.	

