



Verslag omgevingscommunicatie Huis Overberg, Sint Michielsgestel

April 2022



Ontmoetingen, buurtprojecten, evenementen

B-inmotion.nl
06 81137880

Achtergrond

Aan de Nieuwstraat in St Michielsgestel stond ooit een imposante villa, Huize Overberg. Het pand is in gebruik geweest als hotel, als afdeling van het toenmalige jongensinternaat De la Salle van de Fraters uit Tilburg en als winkel. In de jaren '70 werd het statige pand gesloopt en kwam er een villa (woonhuis) voor in de plaats.

De huidige eigenaar stemt al in 2005 met de gemeente Sint Michielsgestel af dat er op deze locatie na 2015 appartementen gebouwd mogen worden. Vrijborg verwerft de locatie en is voornemens om hier een dubbel woonzorghuis te bouwen met 40 appartementen in 2 woonunits voor ouderen met dementie.

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de omgevingsplannen, de woonbehoeften binnen de gemeente, de groene omgeving, visie van gemeente en provincie. Conclusie is dat een dergelijke bestemming zeer goed aan zou kunnen sluiten bij de lokale wensen en behoeften aan alternatieve woonvoorzieningen.

In februari 2021 nam het college van B&W het principebesluit de plannen voor een dubbel woonzorghuis te ondersteunen en vraagt Vrijborg met de omwonenden in gesprek te gaan.

Omgevingscommunicatie

De vraag van Vrijborg aan B-in motion was een passende omgevingscommunicatie voor deze locatie te ontwikkelen, met op korte termijn een omwonenden avond te organiseren en op de langere termijn meerdere momenten in te plannen om bijeen te komen met de klankbordgroep en omwonenden om de plannen en de voortgang te bespreken. Vrijborg wil graag op een positieve manier met de omgeving in gesprek blijven en zorgen dat de bewoners zich gehoord en gekend voelen in hun eventuele bedenkingen of vragen.

Vrijborg BV werkt in diverse projecten samen met B-in motion, bureau voor ontmoetingen, buurtprojecten en evenementen. B-in motion laat buurtbewoners meepraten over ontwikkelingen in de directe omgeving, betreft hen actief en zorgt voor heldere communicatie.

Veranderingen in de buurt hebben impact op het dagelijks leven van de direct betrokkenen, de bewoners. Het is dan ook van groot belang hen van het begin af aan bij de plannen te betrekken. Zij zijn de ervaringsdeskundigen, weten wat er speelt en leeft en welke gevolgen veranderingen voor de buurt kunnen betekenen.

Vrijborg ontwikkelt op diverse plaatsen in Nederland woonzorghuizen voor ouderen met dementie. De partijen waarmee Vrijborg samenwerkt, kijken goed naar de behoefte en wensen van ouderen met dementie die gezamenlijk leven in een woonzorghuis. Wonen in een gewoon open en toegankelijk woonhuis, met individuele units en gezamenlijke voorzieningen zoals woonkamer, grote leefkeuken en de groepsruimte voor activiteiten en bijeenkomsten. Het is daarbij van groot belang dat de grondhouding van de buurtbewoners en organisaties in de omgeving positief is ten aanzien van de plannen en dat zij bereid zijn om samen te werken teneinde een voor deze ouderen, en daarmee natuurlijk ook voor de eigen bewoners, een veilige en vriendelijke omgeving te creëren.

Uitvoering

Kennismaking en uitnodiging

Om een beeld te krijgen van de locatie doen we een bureaustudie naar actuele informatie en oude bronnen. Op 3 maart 2021 verschijnt een artikel in het Brabants Dagblad met informatie over de voorgenomen plannen op deze locatie. Het is zaak om op korte termijn een omwonenden avond te organiseren. Dat wordt 18 maart 2021.

We maken een opvallende, goed vormgegeven uitnodiging die B-in motion persoonlijk huis aan huis in de eerste week van maart bezorgt in de buurt. **(bijlage I)** We spreken een aantal bewoners op straat, proeven de omgeving en krijgen zo een eerste indruk van de sfeer in de buurt.

Het gaat niet om heel veel huishoudens rondom de Nieuwstraat 96, het betreft hier een kleine groep omwonenden die elkaar kennen. Het voorstel is om tijdens de eerste omwonenden avond een klankbordgroep te vormen met maximaal 8 deelnemers die gedurende de gehele periode van voorbereidingen, bouw en afronding, met enige regelmaat en bij nieuwe ontwikkelingen op de hoogte wordt gehouden en die gevraagd en ongevraagd kan adviseren. **(zie bijlage II)**

Eerste omwonendenavond

De eerste omwonenden avond vindt noodgedwongen online plaats in verband met de COVID maatregelen. Helaas is de gemeente Sint Michielsgestel niet aanwezig.

De omwonenden staan niet negatief tegenover het idee van een woonzorgvoorziening, maar hebben veel vragen omtrent de grootte van het gebouw, de doelgroep, de verkeersafwikkeling, parkeren en drukte in het gebied.

Naast de ontwikkel locatie liggen twee (feest)zalen waar de dorpsgemeenschap erg aan gehecht is. Buurtbewoners zijn bang dat de doelgroep van het woonzorghuis niet erg goed past bij de naastgelegen horecagelegenheden

Drie buurtbewoners melden zich tijdens de eerste omwonendenavond aan om deel te nemen aan de klankbordgroep. Later wordt deze groep uitgebreid naar vijf buurtbewoners. **(zie bijlage III)**

De omwonenden zijn beducht voor het plan van een woonzorghuis op de locatie Nieuwstraat 96. Zaal Overberg en de zaal van de cafetaria zorgen voor feest en ontmoetingen in het dorp. Omwonenden zijn bang dat deze voorzieningen zullen moeten sluiten als de nieuwe bewoners gaan klagen over geluidsoverlast.

De verkeersdrukte, met vaak zware voertuigen, pal langs de locatie, baart de klankbordgroep ook zorgen. Dat heeft minder met het woonzorghuis te maken dan met de locatie zelf. De bewoners maken zich al langer druk over de grote verkeersdrukte en het feit dat er weinig tegen gebeurt.

Vrijborg organiseert verschillende gesprekken met de direct omwonenden apart. Met de achterburen en directe burens worden afspraken gemaakt over een schutting en een groenstrook. Met Zaal Overberg bespreekt Vrijborg de inzet van een geluidsonderzoek om te onderzoeken welke opties er preventief in de bouw kunnen worden meegenomen om geluidshinder van de zaal op het woonzorghuis te beperken.

Bijeenkomst Klankbordgroep op locatie Huis Overberg en cafe Overberg

De klankbordgroep bestaat uit vijf leden, allen bewoners uit de directe omgeving.

Op 17 juni vindt de eerste klankbordgroep bijeenkomst plaats op de locatie. Het kan dan eindelijk weer, de coronamaatregelen zijn voor even versoepeld. Vrijborg heeft op de locatie met piketpaaltjes de omtrek van het te bouwen dubbel Gastenhuis uitgezet. Ook de exploitant van het Gastenhuis, die straks de locatie gaat gebruiken, is aanwezig om met de klankbordgroep kennis te maken en antwoorden op hun vragen te geven. **(bijlage IV)**

Nadat we op het terrein met elkaar kennis hebben gemaakt en de situatie hebben gekeken, bespreken we in zaal Overberg de stand van zaken en de zorgen van de klankbordgroep aangaande bestemming en verkeer. Een punt van zorg is wederom dat de gemeente Sint Michielsgestel niet aanwezig is. Want met name op het gebied van verkeer en parkeren zullen er, volgens de klankbordgroep, afspraken met de gemeente gemaakt moeten worden.

De deelnemers van de klankbordgroep zijn positief over het concept van het Gastenhuis, maar vragen zich af of dat dit concept op deze locatie past. Ze vinden de (verkeers)drukte nabij de locatie wellicht teveel voor de doelgroep van Gastenhuis en zijn bang dat de toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast van de (feest)zalen. Daarnaast maken ze zich zorgen over de verkeerssituatie en het parkeren door de bezoekers aan het Gastenhuis. Tevens willen ze graag een

beter beeld van het volume dat op het terrein gebouwd gaat worden. Ze vragen zich af hoe hoog het gebouw / de gebouwen wordt / worden en of er nog wel iets van het groene uitzicht overblijft.

We spreken af dat we met de klankbordgroep op bezoek gaan naar de locatie van het Gastenhuis in Vlijmen om te ervaren hoe mensen met dementie in een Gastenhuis wonen.

In de maand Juli, tussen de eerste en de tweede bijeenkomst van de klankbordgroep blijft de zorg van de groep ten aanzien van de plannen groot. Er is nog weinig vertrouwen en de groep uit hun ongenoegen in de lokale krant De Brug (**zie bijlage V**) en via facebook.

Daarop stelt B-in motion voor om een basisdocument van uitgangspunten op te stellen waarvan we op een constructieve manier in gesprek kunnen blijven met de klankbordgroep en waarin duidelijk wordt wat de uitgangspunten en de afspraken tussen omwonenden, ontwikkelaar en gemeente Sint Michielsgestel zijn.

Klankbordgroep naar Gastenhuis Vlijmen, 13 september 2021

De volgende bijeenkomst met de klankbordgroep is in het Gastenhuis in Vlijmen. Daar krijgt de klankbordgroep, Vrijborg, gemeente Sint Michielsgestel en B-in motion een rondleiding van het echtpaar dat het huis runt. Inmiddels is één van de vrouwen van de klankbordgroep enthousiast geworden over de aanpak van het Gastenhuis en heeft zich als vrijwilligster gemeld bij het Gastenhuis in Vlijmen. De sfeer is positief en een groot aantal praktische vragen die er leefden worden hier besproken en worden duidelijker nu de klankbordgroep in de praktijk kan zien hoe het Gastenhuis functioneert. Er is geen verslag van deze bijeenkomst, het betrof voornamelijk een uitgebreide kennismaking met het concept van het Gastenhuis en hoe het huis in de praktijk werkt.

Klankbordgroep oktober 2021

B-in motion bespreekt in een **aparte sessie met de klankbordgroep op 13 oktober 2021** het basisdocument van uitgangspunten wat onderlegger wordt voor het gespreksdocument met ontwikkelaar, exploitant en gemeente. Nadat het document door de klankbordgroep definitief bevonden is, is deze voorgelegd aan de ontwikkelaar Vrijborg, de gemeente Sint Michielsgestel en aan het Gastenhuis. De partijen gaan half december akkoord en zo is de basis voor een constructieve dialoog gelegd. (**zie bijlage VI**)

In het basisdocument van uitgangspunten is vastgelegd dat het Gastenhuis er komt, dat de gemeente met de omwonenden gaat kijken hoe de verkeerssituatie op deze locatie veiliger kan worden en zal Vrijborg de omwonenden goed informeren over de te nemen stappen, het ontwerp en de planning. Gezamenlijk willen de partijen bijdragen aan een dementievriendelijke omgeving.

Klankbordgroep en Bewonersavond januari 2022

In januari 2022 volgt dan op één avond opnieuw een bijeenkomst met de klankbordgroep met aansluitend een bijeenkomst voor de buurtbewoners. Wederom online, want de coronamaatregelen zijn weer aangescherpt. De omwonenden zijn middels een huis aan huis uitnodiging geïnformeerd en hebben zich kunnen aanmelden voor de buurtbijeenkomst (**bijlage VII**)

De klankbordgroep krijgt eerst een update van de plannen en een toelichting en onderbouwing op de aanpassingen in het schetsontwerp van het Gastenhuis. Vrijborg heeft B+O architecten gevraagd het ontwerp te maken en het plan te presenteren.

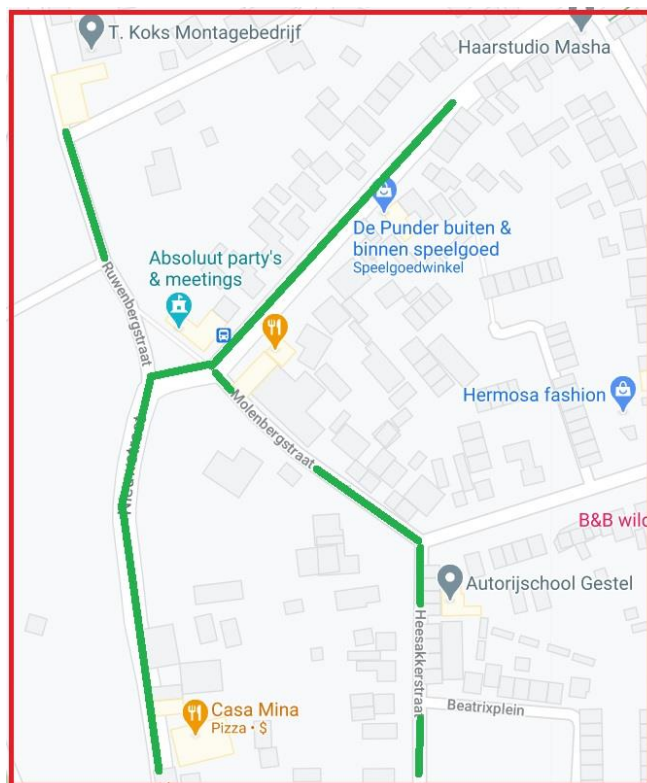
De aanpassingen worden positief ontvangen en de sfeer is inmiddels een stuk constructiever. In de tussentijd is het geluidsonderzoek uitgevoerd en hebben zaal Overberg en Vrijborg in onderling overleg gekeken welke aanpassingen in het schetsontwerp kunnen worden gedaan en wat de zaal kan doen om de geluidsoverlast te beperken.

Tenslotte worden de buurtbewoners bijgepraat over de aangepaste plannen, planning en de afspraken tussen de klankbordgroep, Vrijborg en gemeente Sint Michielsgestel.

De klankbordgroep zal met de gemeente afspraken maken over verkeersveiligheid en een veilige wandelroute van het Gastenhuis naar de winkels. Daarnaast wil de klankbordgroep samenwerken met het Gastenhuis aan een dementievriendelijke omgeving en maatregelen die daarin gezamenlijk met de omwonenden en winkeliers genomen kunnen worden.

Afgesproken is dat de gemeente Sint Michielsgestel contact opneemt met de klankbordgroep om de mogelijkheden van de verkeersmaatregelen aan de Nieuwstraat te bespreken. Vrijborg zal bij deze gesprekken betrokken zijn en zal contact met de klankbordgroep onderhouden om de planning en stappen in de realisatie van het plan waar nodig af te stemmen.

Bijlage 1. Verspreidingsgebied uitnodiging omwonendenavond



Verspreidingsgebied.

**Aankondiging
Omwonenden-avond
Initiatiefplan Overberg
Nieuwstraat 96
Sint-Michielsgestel**

Circa 60 huishoudens

Bijlage II, Uitnodiging eerste omwonendenavond, maart 2021



Beste buurtbewoner,

Aan de Nieuwstraat 69 ligt Huis Overberg. Verscholen in het groen achter de historische muur van de Molenbergstraat lag hier ooit een jongensinternaat en later een hotel. Het statige pand maakte in de jaren zeventig plaats voor de huidige villa.

Vrijborg heeft een initiatiefplan opgezet om op deze locatie een woonzorghuis in het groen te realiseren met specifieke zorg voor ouderen met dementie. Het college van Burgemeester en Wethouders staan positief tegenover de plannen. Dat is fijn, maar eerst presenteren we de plannen graag aan de burens, aan u, om te weten hoe u naar de plannen kijkt.

We nodigen u dan ook van harte uit om online aanwezig te zijn bij de eerste omwonendenavond over woonzorghuis Overberg. U maakt dan kennis met de projectleiders van Vrijborg, de architect van Visser en Bouwman en met B-in motion, die de communicatie met de buurtbewoners zal begeleiden.

Als u zich aanmeldt voor deze omwonenden avond ontvangt u van ons de link naar deze bijeenkomst. Daarmee kunt u op donderdagavond 18 maart vanaf 20.00 uur eenvoudig deelnemen.

We maken graag kennis met u en zien er naar uit om de buurt bij het hele proces te betrekken. Heel graag tot ziens!

Hartelijke groet,
An van Dixhoorn (B-in motion)

vrijborg



architectenbureau
visser en bouwman

AANMELDEN ONLINE OMWONENDEN AVOND

U kunt zich aanmelden door voor 18 maart een email te sturen naar info@vrijborg.nl onder vermelding van uw naam en 'Woonzorghuis Overberg'. Uiteraard kunt u ook alvast eventuele vragen of opmerkingen vermelden. Via email ontvangt u de link voor de online omwonenden avond. U kunt zich ook telefonisch aanmelden bij Daniëlle Melis van Vrijborg tijdens kantooruren op nummer 073 680 40 30.

Bijlage III Verslag eerste omwonendenavond 18 maart 2021

Online omwonenden avond Huis Overberg

VERSLAG

Donderdag 18 maart 2021 van 20.00 uur tot 21.00 uur via ZOOM

Presentatie door

B-in motion, omgevingscommunicatie

Vrijborg Vastgoedontwikkeling B.V.

Architectenbureau Visser en Bouwman

21 ingelogde buurtbewoners die alleen of met meerdere mensen deelnemen.

Welkom en introductie

B-in Motion heet de omwonenden welkom bij deze online avond. In dit project organiseert An voor Vrijborg de omgevingscommunicatie met de buurtbewoners. We hadden natuurlijk elkaar liever in levende lijve getroffen om wat dieper in te kunnen gaan op de plannen en jullie vragen. In verband met corona moeten we het helaas op deze manier doen. We houden de lijnen met de buurt zo kort mogelijk. Daarom nu een presentatie door ontwikkelaar en architect. Dan beantwoorden we de vragen die vanavond via de chat binnen komen.

We willen graag een klankbordgroep met omwonenden formeren om zo gedurende het hele traject met jullie af te kunnen stemmen. Wie daarvoor belangstelling heeft kan zich aanmelden, we zien uw reactie graag tegemoet via info@vrijborg.nl.

Kennismaking met Vrijborg

Vrijborg presenteert de achtergrond van Vrijborg. Zij hebben zich de laatste jaren steeds meer toegespitst op de ontwikkeling van (particuliere) woonzorghuizen. Huizen waar ouderen met dementie een thuis vinden. Met een eigen studio en sanitair maar met een gezellige grote huiskamer met open keuken waar zij gestimuleerd worden om zoveel mogelijk wat ze zelf willen en kunnen doen vooral te blijven doen. In de tuin werken, koken, samen een spelletje doen. Bezoek ontvangen die gewoon mee kunnen blijven eten of samen een boodschap doen in de buurt. Op verschillende locaties is deze werkwijze al een succes en Vrijborg is trots op de samenwerking met verschillende partijen die dit concept ook in de praktijk weten te brengen. In dit geval een woonzorg huis met 40 woonzorgstudio's, waar een zorg (echt-)paar ook op het terrein in een eigen huis woont en verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken en coördinatie.

Plannen voor de locatie

De plannen voor herontwikkeling van deze locatie zijn in 2005 al ontstaan met het initiatief hier twee appartementengebouwen te bouwen. Omdat op deze locatie in het verleden een groot gebouw heeft gestaan, het oude Huis Overberg, heeft de gemeente destijds medewerking toegezegd echter niet voor het jaar 2010. Vanuit dat oude plan is nu het initiatief ontstaan. In eerste aanleg voor een woonhofje met circa 15 patiowoningen, uiteindelijk voor een woonzorghuis op deze locatie.

Het ontwerp

Visser en Bouwman is de architect die tekent voor het ontwerp. De locatie is ruim, er is een parkachtige tuin met een aantal monumentale bomen, de monumentale muur en hekwerk. Het oorspronkelijke pand, een mooi landhuis, (Hotel en later rectoraat van de Fraters) is vaak van eigenaar en bestemming veranderd in de loop der jaren en jammer genoeg gesloopt in de jaren '70. Er kwam een villa met enkele bijgebouwen (kassen, schuren, zwembad) voor in de plaats. Voor het ontwerp van het woonzorghuis heeft de architect het oorspronkelijke historische Huis Overberg als inspiratiebron genomen. De ommuring en hekwerken blijven en worden waar nodig gerestaureerd. De bestaande ingangen zullen ook in de toekomst worden gebruikt. Het kleine poortje aan de Molenbergstraat zal straks door bezoekers die te voet of op de fiets komen kunnen worden gebruikt. De bedoeling is dat je ook als wandelaar overdag over het terrein kunt wandelen.

Het ontwerp bestaat uit twee haaks op elkaar staande vleugels. Eén vleugel van een verdieping met kap, en een vleugel van twee bouwlagen met een kap. Uniek aan het ontwerp is het hoogteaccent bestaande uit een kleine toren, gelijkend op het torentje dat op het oorspronkelijke landhuis zat.

Wat parkeren betreft wordt dit voor de verzorgenden en bezoekers opgelost op het eigen terrein. De bewoners zelf hebben geen eigen auto meer en zal dus alleen voor bezoekers en personeel gebruikt worden. Op basis van ervaring en gezien de normen vanuit de gemeente is er met de 20 beoogde parkeerplaatsen genoeg parkeerruimte op eigen terrein.

In de presentatie is het eerste schetsontwerp opgenomen. De uitstraling van het gebouw en invulling van kleuren of materialen geeft een idee van hoe het zou kunnen worden. De opgenomen 3D impressies zoals ook te zien zijn in de presentatie zijn vooral bedoeld om u een indruk te geven van de sfeer en grootte van het woonzorghuis.

De planning

Nadat we de afgelopen periode met name met de gemeente over het initiatief hebben gesproken, leggen we vandaag het plan aan u als omwonenden voor. Uw op- en aanmerkingen nemen we mee in de verdere planvorming. Daarom is ook de klankbordgroep belangrijk om aanvullende ideeën uit te wisselen en om te sparren. De planning is dat we half mei het plan in de volgende fase indienen bij de gemeente. Wanneer we een soepel proces kunnen volgen zou het kunnen zijn dat eind 2021 de benodigde vergunningen rond zijn. We willen dan begin 2022 starten met de bouw en gaan er van uit dat de bouw ongeveer een jaar zal duren.

Vragen en opmerkingen

We hebben de vragen per onderwerp gebundeld om het voor u zo overzichtelijk mogelijk te maken.

Planvorming

1) 'In hoeverre is het al definitief?'

Het plan is nu in de fase dat we het voorleggen aan de buurt. De gemeente heeft aangegeven positief te staan ten aanzien van deze ontwikkeling van het woonzorghuis op deze locatie. De komende maanden werken we het plan verder uit naar een voorlopig en later definitief ontwerp. Uiteindelijk hopen we einde van dit jaar toestemming te ontvangen voor de realisatie.

2) 'Enerzijds lees ik dat de gemeente sympathiek tegenover de ideeën staat, anderzijds lees ik dat de gemeente medewerking heeft toegezegd, kunnen jullie iets meer vertellen over de status van het proces?'

De gemeente heeft al in 2005 aangegeven dat zij mee wilde werken aan een herontwikkeling op deze locatie. Echter zouden de plannen niet vóór 2010 mogen worden ingediend.. Nu, in 2021 heeft de gemeente toegezegd dat Vrijborg de plannen verder kan uitwerken en indienen.

3) 'Heeft de gemeente ook gevraagd naar Kentalis te kijken voor een dergelijk plan? Lijkt precies datgene waardoor het Kentalis project doorgang zou kunnen vinden.'

Met Kentalis zijn in het verleden al diverse gesprekken geweest. Die hebben echter niet geleid tot concrete vervolgstappen.

4) 'Ik mis de gemeente in dit gesprek.'

Voor nu betreft het een avond voor omwonenden. De gemeente is op de hoogte van deze avond en ontvangt ook de presentatie en verslag. Zij zullen waar mogelijk aansluiten in de besprekingen in de toekomst.

5) 'Wat waren dan de eerder bezwaren van de gemeente? Bij het toenmalige project van dat zogenoemde hofje, dit lijkt me een groter project. Ik ben benieuwd naar de bezwaren die er toen lagen en hoe de heroverwegingen tot stand zijn gekomen.'

Het hofje paste minder goed bij de woonvisie en ook stedenbouwkundig. Ook qua ontsluiting en parkeren was het moeilijk inpasbaar. De eerdere bezwaren van de gemeente in 2005 hadden betrekking op de tijdsfase. Er waren toen al plannen voor het centrum van Sint-Michielsgestel en die kregen voorrang, daarom mocht pas na 2010 weer met een plan gekomen worden.

6) 'Naast de motivaties op architectuur gebied en redenen voor Vrijborg om hier een woonzorghuis te bouwen voor dementerende ouderen met een intensieve zorgvraag, vraag ik me af of er ook wordt gekeken naar het woon- en leefcomfort op deze locatie, vooral als het gaat om prikkels van buitenaf zoals de zeer drukke hoofdweg aan de voorkant, Cafe zaal Overberg aan de andere kant van de historische muur en absoluut aan de overkant.'

De bedoeling van het concept is juist om het midden in een woonwijk te realiseren. We willen de alledaagse contacten tussen de bewoners en de omgeving stimuleren. De toekomstige bewoners komen uit de buurt, uit de wijk of elders uit de gemeente. Wanneer je 50 of 60 jaar in de reuring van een buurt met nabijgelegen wegen, winkels en horeca hebt gewoond, wil een belangrijk deel van de inwoners bij een zorgvraag liever in de betrekkelijke drukte van een echte woonomgeving zitten. Het is een woonhuis waar zorg verleend wordt, er wordt nu ook vol op deze plek en directe omgeving gewoond.

7) 'Op het terrein van Overberg zit toch een woon bestemming?'

De gemeente is akkoord met bestemming voor een woonzorg concept.

8) 'Het is een druk punt, daarom vraag ik me af in hoeverre er onderzoek gedaan wordt naar prikkels, stress van buiten af. Geluidsoverlast op deze locatie?'

De bedoeling is dat bewoners juist in een omgeving blijven waar levendigheid is. Het nieuwe woonzorghuis voldoet aan alle hedendaagse eisen. Zie ook de beantwoording van vraag 6.

9) 'Hoe lang zou de bouw gaan duren?'

De bouw zal ongeveer een jaar duren. Als alles volgens de huidige planning loopt start de bouw begin 2022 en is het pand ruim een jaar later in het voorjaar van 2023 bewoond.

Ontwerp

10) 'Wat is de maat van het gebouw in de hoogte?'

Een vleugel van twee woonlagen met een nokhoogte van rond de 8 meter. Een vleugel met drie verdiepingen, een nokhoogte van 11 meter. Daarbij komt een hoogste accent in de vorm van het torentje van ongeveer 13 meter hoogte, zie de tekening.

11) 'Waarom is er meteen gekozen voor 40 units? Dat vind ik behoorlijk fors'

Dat lijkt inderdaad veel, maar in de praktijk valt het mee. Het zijn twee groepen van ieder 20 bewoners, zij hebben allen een kleine studio voor zichzelf maar het dagelijks leven vindt met name plaats in de centrale woonkamer en open leefkeuken Het aantal van 20 bewoners per deelhuis is een

standaard omvang om zo laagdrempelig mogelijk deze vorm van woonzorg te kunnen bieden en bekostigen.

Indeling van het terrein

12) 'Is er een plan waar de ingang naar het terrein komt?'

De huidige ingangen blijven gehandhaafd. De grote historische poort aan de Nieuwstraat zal alleen voor voetgangers gebruikt worden. De huidige ingang blijft gehandhaafd voor auto's en fietsen. Wellicht dat de kleine poort aan de Molenbergstraat door voetgangers gebruikt kan worden.

13) 'Er is weinig parkeerplek in de buurt en in de weekenden zullen 18 plekken echt onvoldoende zijn... hoe lossen we dit op? Bij Absoluut het Huukske, Overberg en de chinees is het al enorm druk...'

Bezoekers zijn de hele dag door welkom en wisselen elkaar af. De ervaring leert dat men zeer gespreid over de dag komt en nooit in grote getalen. We willen een voorziening realiseren die ook vooral voor mensen uit de omgeving bestemd is. Bezoekers zullen dan ook voor een deel uit de buurt komen en veelal op de fiets of lopend zijn. De parkeerplaatsen zijn volgens de normen die gelden voor een woonzorghuis inclusief verzorgenden en bezoekers. We weten uit ervaring dat er ruim voldoende plekken zijn.

14) 'Hoeveel parkeerplaatsen zijn er exact?'

Het gaat vooralsnog om 18 parkeerplaatsen, kan zijn dat dit iets opgerekt wordt naar bijvoorbeeld 20 plaatsen.

15) 'Jullie hebben een visie op verkeer-parkeren en omgeving van het geheel. Willen jullie die dan ook delen?'

Zie hierboven. Op het terrein 18 parkeerplaatsen.

16) 'Hoe is het verkeersplan? Namelijk vanuit de Nieuwstraat/Ruwenbergstraat is het ook al enorm druk.'

De huidige entrees naar het huis blijven gehandhaafd, D.w.z. een voetgangerspoort aan de Nieuwstraat en de huidige ingang voor auto's aan de Sint Michielsstraat. Uiteraard worden in- en uitrit en de verkeersintensiteit nog verkeerskundig bestudeerd en afgestemd met de gemeente.

17) 'Ingang van Molenbergstraat vinden we niet wenselijk. We hebben nu al parkeerproblemen en verkeeroverlast ivm eenrichting.'

Op deze locatie is geen ingang voorzien. Hooguit een voetgangerspoort zoals die er nu ook al zit.

18) 'Wordt het een afgesloten terrein, of is er interactie mogelijk tussen de bewoners en omwonenden.'

Het terrein zal overdag semi-openbaar toegankelijk zijn. Semi-openbaar omdat 's avonds de poorten gesloten worden. Het gebied wordt niet overgedragen aan de gemeente, het blijft dus een privéterrein.

Tuin

19) 'Wat zou er blijven staan van de huidige begroeiing?'

De bestaande bomen en struiken blijven zoveel als mogelijk behouden. Dat geldt zeker voor de monumentale bomen maar juist de prachtige tuin maakt deze plek zo bijzonder. Er blijft dus heel veel groen. Het uiteindelijke gebouw is groter dan de huidige bebouwing maar het is juist de bedoeling dat de tuin uitnodigend is voor de bezoekers en bewoners om te wandelen en er van te genieten.

Financieel

20) 'Particulier sociaal domein. Is het dan ook toegankelijk voor mensen met een kleine portemonnee?'

De bewoners betalen straks een deel voor het wonen en bepalen zelf welke zorg ze daarbij willen inkopen. De woonlasten zijn afhankelijk van iemands inkomen en vermogenspositie maar kan al vanaf iets meer dan €800,- per maand. Daar bovenop komen de service en persoonlijke zorgkosten naar wens en behoefte.

Vervolg

21) 'Kunnen we de slides van vanavond ook per mail krijgen?'

De presentatie is bijgevoegd

Wij danken iedereen voor de aanwezigheid en belangstelling. Mochten er nog meer gegadigden zijn voor de klankbordgroep dan horen we dat graag! Graag tot een volgende gelegenheid.

Bijlage IV Eerste klankbordgroep bijeenkomst

17 juni 2021

Huis Overberg

Aanwezig:

Klankbordgroep
Vrijborg
Gastenhuis
B-in motion

Afwezig: Gemeente Sint Michielsgestel

Agenda

- Kijk op locatie
- Stand van zaken en voortgang
- Het Gastenhuis
- Vervolg

Op locatie heeft Vrijborg met piketpaaltjes de contouren van het toekomstige woonzorghuis uitgezet. Zo wordt de oppervlakte van het woonzorghuis op de locatie duidelijk. Mark licht toe dat de grote waardevolle bomen zo mogelijk behouden blijven. Verder wordt de tuin aangepast naar een parkachtige omgeving.

Het sloopwerk zal straks circulair gebeuren. Er wordt een boomeffect analyse uitgevoerd om te kijken hoe gezond de bomen zijn. Daarnaast worden de natuurwaarden van het terrein bekeken om te kijken wat er gedaan kan worden om die waarde te behouden, zoals vleermuizen etc.

Er zijn 2 zones met archeologische waarden op het terrein, dat wil zeggen dat er naar 2 plekken op het terrein extra onderzoek wordt gedaan naar oudheidkundige waarden.

Er is bodemonderzoek en onderzoek naar de aanwezigheid van asbest gedaan (zolder is afgesloten nu). Er zal nog een geluidonderzoek tbv zaal Overberg worden uitgevoerd.

Parkeren

De gemeente gaat uit van een parkeernorm van 0,7 per zorgappartement. Daar wordt nog naar gekeken want de toekomstige bewoners zullen geen auto meer bezitten. Parkeerplaatsen zijn alleen nodig voor bezoekers en personeel. 27 parkeerplaatsen vindt Het Gastenhuis, sprekend uit ervaring met 15 van dergelijke locaties, veel te veel

We bespreken welke plannen voor de locatie de revue hebben gepasseerd, zoals appartement gebouwtjes, patiowoningen en ouderenwoningen. De gemeente is enthousiast over het huidige verzoek van een woonzorghuis.

Medio juli zal bij de gemeente het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Daarop komt een inspraakperiode, dan gaat de aanvraag door de raad en vervolgens is er nog een inspraakperiode. Medio maart 2022 zal het bestemmingsplan vastgesteld kunnen worden. Dan kan in het juni/juli 2022 gestart worden met de bouwwerkzaamheden.

Het Gastenhuis

In 2016 is het Gastenhuis gestart in Dordrecht en inmiddels hebben zij 15 locaties met 20 of 40 appartementen voor mensen met dementie. Zij zijn er van overtuigd dat de zorg voor mensen met dementie heel wat beter kan. Een echt thuis, met huiselijke activiteiten waar zij actief bij betrokken worden. Bezoek wat binnen kan komen wanneer zij willen. Vers en samen koken, wandelen, een boodschap doen. Dat past allemaal bij Het Gastenhuis. Het dagelijks leven voortzetten zoals ieder dat graag wil met veel individuele aandacht.

Het Gastenhuis is als 1 van de 10 beste ouderenzorg concepten van Nederland beoordeeld. Op iedere locatie woont een (echt)paar op het terrein dat de dagelijkse leiding heeft. Er zijn ongeveer 17 fte in dienst (veel parttime, ongeveer 30 mensen)

Indicatie voor plaatsing op deze locatie is zwaarte 5, dus echt wel voor mensen die niet meer thuis kunnen blijven wonen. De bewoners betalen huur, servicekosten/hotelskosten en specifieke zorg. Gemiddeld kom je uit op een maandbedrag van 1500 – 2000 euro. Daarnaast wordt specifieke medische zorg betaald uit de WLZ.

De klankbordgroep is bezorgd over een aantal zaken

1. Ze vinden de omgeving te druk en zijn bang dat de bewoners straks zullen klagen over de feestzalen in de directe omgeving. Deze zalen zijn voor de buurt juist van groot belang, omdat zij de reuring in St Michielsgestel bepalen. Die willen ze graag behouden.
2. Ze maken zich zorgen over de in en uitrit door de poort nabij de Nieuwstraat. Het is een druk verkeerspunt en de klankbordgroep vindt dat de gemeente goed moet kijken hoe deze situatie al dan niet verantwoord is voor het toeleveringsverkeer (bezoek en zorg). De klankbordgroep is bang dat de bezoekers of personeel het straks te gevaarlijk vinden om de poort in en uit te rijden en dus in de buurt parkeren, waar al een grote parkeerdruk bestaat,
3. De gemeente heeft een visie vastgelegd en kijkt nu af van haar eigen woonvisie.

Reacties:

1. Het Gastenhuis: Natuurlijk gaan we nadenken over de drukte en hoe we dat hier het best kunnen aanpakken. Maar vergeet niet, de toekomstige bewoners komen allemaal uit deze buurt en kiezen er speciaal voor om in de buurt te blijven wonen.
2. Het Gastenhuis geeft aan dat personeel straks ook uit de buurt komt. Het Gastenhuis wil juist zo min mogelijk mensen met de auto laten komen en stimuleert fietsen. Zonde van het groen op het terrein. We zijn verplicht om parkeren op eigen terrein op te lossen, dus er is ons alles aan gelegen om daar goed beleid op te voeren.
3. Het Gastenhuis heeft aan dat er geen angst hoeft te zijn dat er straks met een maatschappelijke bestemming op deze locatie een ander tehuis of instelling komt. Er is voor de verre toekomst een groot tekort aan ouderenvoorzieningen en dus zal Het Gastenhuis voor lange tijd deze locatie aanhouden.

Vrijborg: er komt nog een planschade-risico analyse, waarin het effect van het slopen, bouwen en gebruik op de omgeving beoordeeld wordt door een onafhankelijk bureau.

We spreken af dat we na de zomer op bezoek gaan met de klankbordgroep op 1 van de locaties van Het Gastenhuis. Dan kunnen we zien hoe het concept in de praktijk werkt.

De klankbordgroep vindt het jammer dat de gemeente er niet bij is. Ze willen graag toelichting waarom de gemeente afwijkt van haar eigen visie, waarom de buurt het in de krant moest lezen wat de plannen waren. Reactie Mark: De gemeenteraad heeft er over gesproken en daar zijn journalisten bij aanwezig. We hebben niet de kans gehad om tijdig in de buurt te informeren, dat vindt Vrijborg zelf ook vervelend.

We komen graag snel bij de klankbordgroep terug met vervolgspraak.

Hartelijke groet,
Namens Vrijborg

B-in motion, omgevingscommunicatie

29 juli 2021 | Weekblad **de Brug**

Villa Overberg maakt plaats voor woonzorghuis

SINT-MICHELSGESTEL - "Natuurlijk gunnen wij ouderen een fijne woonplek. We willen er echter de Gestelse gemeenschap van doordringen dat het geen goed idee is om de plannen zoals die er nu zijn te gaan verwezenlijken voor deze doelgroep op die locatie." Dat statement komt van de onlangs opgerichte klankbordgroep die namens een aantal buurtbewoners hun zorgen willen delen over de plannen die er zijn om op het enorme perceel op de hoek van de Nieuwstraat in Sint-Michielsgestel waar nu nog Villa Overberg staat, een woonzorghuis voor (ernstig) dementerenden te realiseren.

Door Wendy van Lijssel Iedereen met een eigen huis, mag dat verkopen wanneer hij of zij dat wil. De buurt of de gemeente hoeft daarbij niet geïnformeerd te worden. Anders wordt het indien het huis al is verkocht een andere bestemming krijgt dan wonen. Dan moeten de aarten wel open op tafel gelegd worden. Het voorbeeld is het geval met Villa Overberg in Sint-Michielsgestel. Een jaren '70 la op een enorm perceel tegen aan de Nieuwstraat, omringd door een monumentale muur en een dito poorten. Het ad wisselde onlangs eigenaar. Vrijborg vastgoedontwikkeling die in het bezit heeft, wil Villa Overberg slopen en woonzorgappartementen realiseren voor mensen met geheugenproblemen of ernstig dementerenden in zorgruimtepakket 5. Omdat de bestemmingswijziging moet komen en de sloop van de villa in 2021 moest worden daarom vanwege de D-19 in maart een bijeenkomst voor buurtbewoners.

Volgens naaste villa-buren Claudia Spoor, Liesbeth van den Wittenboer en Anna Bergman logde een behoorlijke groep mensen in om zich te laten informeren door Vrijborg Vastgoedontwikkeling. Daarnaast konden er via chat vragen gesteld worden. Op voorhand van de projectontwikkelaar werd diezelfde avond een klankbordgroep gevormd met genoemde dames. Zij fungeren als spreekbuis en contactpersoon tussen buurt en Vrijborg.

Het plan is, volgens de dames, om de huidige villa te vervangen voor een nieuw 13 meter hoog en 45 meter breed 2-laags woonzorghuis met 40 zorgappartementen, 2 algemene ruimtes, een binnentuin en enkele parkeerplekken. Volgens planning zou de bouw in januari 2022 moeten starten.

"Het is ons voorgehouden alsof er een bouwwerk zou komen dat qua grootte vergelijkbaar is met de villa. Er kwamen die avond wel tekeningen voorbij, maar online is het toch lastig(er) om het goed en snel te bekijken en er dan adequaat op te reageren. Daar kan Vrijborg overigens niets aan doen. Wij hebben echter het verslag over het verloop van de avond alsook de tekening die we erna ontvingen, nog eens goed tegen het licht gehouden. Daaruit bleek het veel groter dan eerder voorgespiegeld. Verder zijn we dieper gaan graven. Hieruit kwam naar voren dat er in het verleden al eerder plannen waren om op het perceel zogenaamde levensbestendige woningen voor senioren te maken. Dat betrof destijds 12 woningen. Vanwege de omvang van het project en de verwachte verkeersproblematiek is dat niet doorgeshaan", aldus de dames.

Dat laatste is een zorg die door een x-aantal buurtbewoners ook nu gedeeld wordt. Er speelt echter meer. "Mogelijke waardevermindering van je huis, het verlies van de huidige natuur op dat perceel, nog meer parkeerproblemen in de buurt en overlast bij af en aanvoer van goederen en waarschijnlijk klachten over de horecagelegenheden die zorgen voor reuring als gasten komen, maar vooral ook gaan", sommen de dames op. Vooral horeca-uitbaatster Anna baart dat zorgen.

Het is echter nog niet het enige. "Wat betekent een bestemmingswijziging eventueel voor latere plannen op dat perceel?", vragen de dames zich hardop af. Buiten de zorgen die hen zelf treffen zijn er die ook over en voor toekomstige bewoners. Ze voegen daarom toe: "Het zou een plek moeten zijn voor kwetsbare ouderen uit onze gemeenschap. Gezien de hoge kosten voor wonen en zorg is het echter maar de vraag of deze locatie toegankelijk is voor Gestelse ouderen. We vinden het echter vooral geen geschikte locatie voor dementerenden. Die hebben een rustige, prikkelvrije omgeving nodig zonder horecagelegenheden in de buurt, een druk park tegenover en gelegen aan een hele drukke doorgaande weg. Dit perceel moet daarom gewoon een woonbestemming houden. We hopen dat de plannen nog eens goed tegen het licht worden gehouden. Waarom wordt er geen ruimte vrij gemaakt voor een dergelijk project op het terrein van Kentalis?"

Hoewel de dames al in gesprek gingen met de gemeente, de toekomstige zorgverlener en Vrijborg Vastgoed hen al op het perceel, uitgezet met piketpaaltjes, liet zien hoe groot het gaat worden, blijven de dames en een aantal omwonenden bezorgd. Zorgen die ze langs deze weg willen delen met de Gestelse gemeenschap. Voor informatie of reacties: huizeoverberg@outlook.com.

CLAUDIA, LIESBETH EN ANNA

ROELEN

DE BRUG

BERLICUM

BERLICUM - Met de geboorte van Lis Savelkoul's op 13 mei is er in Berlicum weer een familie met vier generaties. Op de foto oma Angelique van Ewijk - Smulders (oma), overgrootoma Mien Smulders

Bijlage VI: Basisdocument van uitgangspunten klankbordgroep – Gemeente – Vrijborg

Klankbordgroep Huis Overberg

St Michielsgestel.

15 december 2021

De Klankbordgroep rond Huis Overbergh zijn tot een aantal aandachtspunten gekomen waarop zij graag tot een goede afstemming komen met zowel Gemeente St Michielsgestel als met Projectontwikkelaar Vrijborg.

Thema's te bespreken met Vrijborg

- De klankbordgroep wil graag een goede afstemming met Vrijborg en de architect aangaande de hoogte en de grootte van het te bouwen pand.
- Zodra dat kan is het wenselijk om met inzichtelijke tekeningen of 3d animatie het project te kunnen 'beleven'
- De klankbordgroep wil graag op de hoogte zijn van de eventuele wijzigingen in de groenvoorziening op het terrein, met name waar het de hoge bomen betreft waar de omwonenden zicht op hebben.
- Goede communicatie over de planning en de momenten wanneer wat ingediend wordt en procedures in gang worden gezet.
- Het streven van Gastenhuis haar personeel te stimuleren op de fiets te komen is lovenswaardig, maar voorsnag hecht de klankbordgroep er aan voldoende parkeerruimte voor personeel en toeleveranciers op eigen grond op te nemen.
- De extra maatregelen die zullen worden getroffen om geluidsoverlast binnen de perken te houden

Thema's te bespreken met Gemeente St Michielsgestel

- Om het kleine wandelpoortje in de monumentale muur aan de Molenbergstraat doorgaanbaar te maken voor de toekomstige bewoners is het in ieders belang de straat herin te richten. Met een veilige wandelroute voor de ouderen en veiliger doorsteekverkeer.
- Niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de huidige bewoners, is het van belang dat de verkeerssituatie aan de Nieuwstraat wordt verbeterd/ veiliger wordt. Dat zou kunnen door de vorm van de driesprong aan te passen en snelheidsremmende maatregelen te nemen.
- De klankbordgroep zou graag afstemmen met de gemeente of en op welke manier zij een dementievriendelijke gemeente wil worden? Met daarbij aandacht voor
 - het veilig kunnen bewegen in de omgeving door de doelgroep.
 - afstemming tussen de diverse afdelingen van de gemeente
 - afstemming tussen gemeente, ontwikkelaar, omwonenden en huurder van het pand.
 - ondersteuning van en afstemming met diverse organisaties, winkeliers en omwonenden

Te bespreken met beide partijen

- De klankbordgroep ondersteunt het Gastenhuis graag met activiteiten die zorgen voor draagvlak voor de komst van het zorghuis. Zo zou samenwerking met de ondernemers, horeca, winkeliersvereniging, BINT en de basisschool Touw ladder ondersteund kunnen worden vanuit de klankbordgroep.
- Hoe gaan we er voor zorgen dat in het woonzorghuis ook daadwerkelijk zoveel mogelijk de focus ligt op bewoners uit de directe omgeving van het woonzorghuis?

Bijlage VII Klankbordgroep bijeenkomst 18 januari 2022 ONLINE

ONLINE KLANKBORDGROEP HUIS OVERBERG

18 januari 2022

Aanwezig

Klankbordgroep
Vrijborg
Gemeente St Michielsgestel
B+O Architectuur en Stedenbouw:
Het Gastenhuis
B-in motion

Agenda

- 1 Welkom, korte update
2. Document van uitgangspunten
- 3 Toelichting ontwerp
- 4 Procedure gemeente

Ad 1.

B-in motion heet iedereen. Helaas wederom een online bijeenkomst. Na deze klankbordgroep bijeenkomst is de buurtbijeenkomst waarin het aangepaste plan aan de buurtbewoners wordt getoond en toegelicht..

Ad 2

Het document van uitgangspunten

De klankbordgroep heeft dit document samen met B-in motion opgesteld d.d. 15 december 2021, zie bijlage, en is gedeeld met alle partijen. De mensen van de klankbordgroep, Vrijborg, Het Gastenhuis en de Gemeente hebben aangegeven akkoord te gaan met de inhoud.

De Gemeente maakt, naar aanleiding daarvan, graag een afspraak met de klankbordgroep om over verkeersveiligheid op Nieuwstraat en Molenbergstraat te praten en te bekijken wat er op die locaties mogelijk is. Tevens kan dan besproken worden op welke wijze de Gemeente in wil zetten op een dementievriendelijke omgeving.

In de presentatie zo meteen komen al veel antwoorden op de thema's die in het document genoemd worden. Vrijborg heeft de architecten gevraagd in de presentatie de volgende punten mee te nemen:

- Hoogte en grootte van de gebouwen.
- Inventarisatie van de bomen (is gedaan, zie in de presentatie)
- Toelichting parkeren op eigen terrein

De planning komt straks aan de orde onder punt 4.

Ad 3.

B+O Architectuur & Stedenbouw, geeft een toelichting op het plan.

B+O architectuur en Stedenbouw werkt veel samen met Het Gastenhuis. Zij hebben veel ervaring in wat de wensen en behoeften van Het Gastenhuis zijn. Arnoud licht toe:

- De historische muur blijft, poorten/ingangen blijven
- Het is een royaal terrein waar we goed gebruik van kunnen maken met ontwerp en met behoud van zoveel mogelijk tuin.
- Er is goed gekeken naar de stedenbouwkundige verhoudingen van de gebouwen in de directe omgeving om zo de nieuw te bouwen objecten daarmee in overeenstemming te brengen.

- Er is gekozen voor 2 gebouwen. Dat past beter op terrein, in de omgeving en past ook goed in het concept van Het Gastenhuis. Er waren in het eerste plan wat haken en ogen in verband met brandveiligheid, ventilatie en daglicht die in het huidige plan opgelost zijn.
- Het parkeerterrein komt nu zo dicht mogelijk bij de ingang. 20 parkeerplaatsen voor 40 appartementen en 2 logeerkamers (mensen hebben zelf geen auto). De ervaring leert en onderzoek wijst uit dat dit aantal ruim voldoende is voor personeel, leveranciers en bezoek.
- Er komen voetpaden vanuit de entree van de locatie naar de entrees van de gebouwen.
- Terrassen komen aan de zijde van de woonkamers. Zo blijft er veel ruimte voor de tuin.
- De ruimte tussen de gebouwen is circa 5,75 m, ivm brandveiligheid en daglicht
- De waardevolle bomen en hun wortelstelsels blijven behouden, daar is zorgvuldig naar gekeken.

Plattegrond Gastenhuis:

Aan een zijde van Het Gastenhuis I is een volwaardig woonhuis voor het zorg(echt)paar met woonkamer en drie slaapkamers gesitueerd. Zij kunnen direct vanuit hun woonhuis het Gastenhuis in.

- Op begane grond een sociëteit, woonkamer met keuken, verzorgingsruimte, wasruimte en kantoor.
- Kleine appartementen aan tuinzijde, de paar grotere appartementen aan straatzijde
- Maximale hoogte van het pand is 10 meter.
- Energie zuinig (bijna energieneutraal).
- Er komt een vrij hoge dakopstand, waardoor je lichtkoepels en zonnepanelen vanaf de straat niet ziet.
- De bewoners kunnen zelf naar binnen en buiten. Het Gastenhuis heeft een open deur beleid.

Ad 4.

Stand van zaken procedure

De gemeente is nu in gesprek met Vrijborg om de anterieure overeenkomst op te stellen en checkt de onderzoeksgegevens omtrent groen, verkeer, etc. die de onderzoeksbureaus hebben aangeleverd, als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens kan de procedure worden opgestart.

Het plan gaat vervolgens naar het college en ligt dan zes weken ter inzage. Mochten er bezwaren komen, dan stelt de gemeente een nota van zienswijzen op. Bij geen bezwaren of na behandeling van de zienswijzen, gaat het bestemmingsplan ter vaststelling naar de Gemeenteraad. De Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en wederom komt het plan ter inzage. Tenslotte wordt het plan onherroepelijk en kan kort daarna de omgevingsvergunning afgegeven worden. Ook die ligt dan weer zes weken ter inzage.

Klankbordgroep: Gebouw en architectuur mooi. Wat veranderingen. Waarom 2 losse gebouwen?

B+O Architectuur en Stedenbouw: Zo kunnen we beter met de bouwoppervlakten schuiven op het terrein. Vluchtwegen, de appartementen en parkeren kunnen nu beter opgelost worden. Er is zo ook meer 'lucht' en doorkijk tussen de gebouwen, de tuin komt beter tot haar recht. We zijn overtuigd dat dit de best en mooiste oplossing is voor een dubbel Gastenhuis op het terrein.

Ook wat betreft geluid hebben we gekeken op welke manier we dat optimaal kunnen beperken.

De standaard bouw in Nederland is twee lagen en een kap (met dakkapel). Hier in de buurt is er een gemengd beeld van twee lagen of een laag met een kap. Met deze omvang (42 units) is twee lagen met een kap nodig.

Het Gastenhuis: Dat aantal is voor ons als Gastenhuis (qua inzet zorgteams en zorgverlening) ook optimaal en we willen daar niet van afwijken.

Klankbordgroep: Positief wat betreft aanpassingen. Verkeerstechnisch: Gaat al het in- en uitgaand verkeer via de ene poort aan Nieuwstraat?

B+O Architectuur en Stedenbouw: Het in- en uitrijdend verkeer komt over de dag verspreid. De poort is de bestaande ingang en herkenbaar.

Het Gastenhuis: Het poortje aan de Molenbergstraat willen we graag behouden als achterom om met bewoners en personeel even naar de winkels te gaan. Wellicht kan hier in de toekomst een dementiepad komen. Dat is een overzichtelijke en veilige route.

Klankbordgroep: We willen als klankbordgroep graag met de gemeente in gesprek om de verkeerssituatie ter plaatse te bekijken en mogelijk aan te passen.

Gemeente: Ik sta open voor contact met de klankbordgroep en zal in overleg met verkeerskundigen kijken naar de verkeerssituatie. → Stijn regelt afspraak met klankbordgroep.

Klankbordgroep: Komen er 3d visualisaties?

Vrijborg: Laten we kijken of daar behoefte aan is of dat de tekeningen straks voor zich spreken.

Klankbordgroep: Komen de bewoners straks uit deze omgeving?

De Gemeente: officieel mogen we geen onderscheid maken, maar we geven info eerst op lokaal niveau.

Het Gastenhuis: 85% van de bewoners van gastenhuis komen uit de omgeving. Wij zien ook liefst mensen uit directe omgeving, dan kunnen zij het eigen netwerk in stand houden. Soms halen kinderen ouders naar gastenhuis.

Vrijborg: We hebben een woonzorganalyse die we ook bij de gemeente hebben gebruikt om het plan te onderbouwen. Die sturen we met dit verslag mee. Op dit moment zijn er 1100 bewoners met Alzheimer in St Michielsgestel e.o. gediagnosticeerd. Binnen 3 jaar komen 20% mensen daarvan in een woonzorg huis terecht.

Het Gastenhuis: We willen graag samenwerken met klankbordgroep. We starten een jaar voordat we starten met de werving van het zorggehtpaar. Er is dan ruim tijd om zaken samen op te pakken.

Actiepunten:

- B-in motion legt contact met Gemeente en klankbordgroep om een afspraak rondom verkeer te plannen
- Vrijborg levert het rapport over zorgonderzoek aan
- Document van uitgangspunten als basis voor communicatie met de klankbordgroep.

We gaan nu verder in de buurtbijeenkomst.

Hartelijke groet,

B-in motion

Bijlage VIII



Beste buurtbewoner,

In maart 2021 vertelden we u in een online bijeenkomst over de plannen met Huis Overberg. Inmiddels hebben we een aantal keer met de klankbordgroep en met de gemeentelijke welstandscommissie gesproken en zijn we op een punt gekomen dat we het plan zoals het er nu ligt met de omwonenden willen bespreken. Wij nodigen u graag uit voor een buurtbijeenkomst over de plannen 'Huis Overberg'.

Als het weer mag zien we u graag op dinsdag 18 januari a.s. om 20.30 uur in Zaal Overberg. Er is een kans dat we deze bijeenkomst vanwege de dan geldende coronamaatregelen online moeten houden. In dat geval zullen wij u tijdig per mail informeren. Om zicht te hebben op het aantal deelnemers, vragen wij iedereen zich aan te melden via onderstaand e-mailadres.

Hartelijke groet,

An van Dixhoorn (B-in motion) en Carmen Kemps (Vrijborg)

PROGRAMMA:

20:15 UUR – INLOOP

20:30 UUR – PRESENTATIE VAN DE PLANNEN / VRAGEN EN GESPREK

22:00 UUR – AFSLUITING

LOCATIE:

ZAAL OVERBERG, SINT MICHIËLSSTRAAT 2, SINT-MICHIËLSGESTEL
OF ONLINE I.V.M. CORONAMAATREGELEN

vrijborg | VERBODEN
BESLUITEN
VERBODEN

B+O
ARCHITECTEN



AANMELDEN BUURTBIJEENKOMST

U kunt zich aanmelden door een email te sturen naar info@vrijborg.nl onder vermelding van uw naam en 'Huis Overberg'. Uiteraard kunt u ook alvast eventuele vragen of opmerkingen vermelden. Mocht de bijeenkomst online worden gehouden, dan ontvangt u via email een link. U kunt zich ook telefonisch aanmelden bij Daniëlle Melis van Vrijborg tijdens kantooruren op nummer 073 680 40 30.

Deze uitnodiging ontvingen de buurtbewoners huis aan huis in de bus in de week van 3 januari 2022

ONLINE BUURTBIJEENKOMST HUIS OVERBERG

- verslag -

18 januari 2022

Aanwezig:

Vrijborg
B+O Architectuur & Stedenbouw
Gemeente St Michielsgestel
Het GastenHuis

Bewoners: 16 ingelogde bewoners uit de buurt die alleen of met meerderen aan de bijeenkomst deelnemen

B-in motion,(omgevingscommunicatie)

Agenda:

1. Welkom en update
2. Het Gastenhuis
3. Het ontwerp
4. Procedure en planning
5. Vragen en afronding

Welkom

B-in motion heet iedereen welkom. Helaas toch weer een online bijeenkomst.

Nadat we vorig jaar een eerste online bijeenkomst met de buurtbewoners hadden, is er een klankbordgroep gevormd. Er zijn reeds enkele klankbordgroep bijeenkomsten geweest. De klankbordgroep heeft een bezoek gebracht aan Het Gastenhuis in Vlijmen.

De klankbordgroep heeft een document van aandachtspunten omtrent het plan opgesteld en afgestemd met de gemeente, Vrijborg en Het Gastenhuis. Daarin spreken de partijen met elkaar af welke thema's voor de buurt belangrijk zijn en hoe zij daarin tot een goede afstemming komen.

De zorgen van de klankbordgroep betreffen voornamelijk de grootte van het pand, de doelgroep in relatie tot de (drukke) omgeving, het groen, parkeren en verkeer. Daarnaast gaat het over de toekomstige samenwerking met de buurt en een open communicatie over het hele traject.

Toelichting Het Gastenhuis

Tien jaar geleden is het Gastenhuis gestart omdat we vinden dat zorg voor mensen met dementie beter kan. Het Gastenhuis heeft de ambitie om in heel Nederland Gastenhuizen op te starten waar mensen kunnen wonen als het thuis niet meer gaat en waar de mensen hun dagelijks leven en ritme kunnen voortzetten.

We werken met zorg(echt)paren die er ook wonen en verantwoordelijk zijn voor de integrale leiding van Het Gastenhuis. Per Gastenhuis werken er ongeveer 30 mensen (niet fulltime). Er zijn veel parttimers. Het personeel kan zich goed aansluiten bij de individuele behoeften en wensen van de bewoners en hun naasten. Er zijn inmiddels 20 Gastenhuizen. Het concept werkt goed. De waardering is hoog en we staan in de top 10 van verpleeghuizen in Nederland.

Veel mensen hebben ervaring met dementie in hun omgeving. De zorg bij ons is huiselijk. De deuren staan open. In Het Gastenhuis zorgen we dat er initiatieven genomen worden en dat mensen mee kunnen doen aan activiteiten en dagelijkse zaken. Deelname aan clubjes in huis en buiten, muziekactiviteiten, we zetten het dagelijks leven zoveel mogelijk voort.

Er komen 2 enkele gastenhuisen op deze locatie. De behoefte is groot. De panden zijn open van structuur. We willen graag verbonden zijn met de buurt.

Het ontwerp

Toelichting door B+O Architectuur & Stedenbouw.

We werken al lange tijd samen met Het Gastenhuis. Op deze locatie beschikken we over een ruim terrein. De monumentale ommuring blijft behouden, evenals de entrees.

Stedenbouwkundig hebben we gekeken naar het volume van de gebouwen en hoe die het best past bij de omgeving. De Commissie Welstand is akkoord met de positionering van de gebouwen, groen en parkeren op het terrein evenals met het ontwerp. Er komen twee individuele gastenhuisen met eigen parkeerruimte op het terrein. Het personeel komt zoveel mogelijk uit de directe omgeving.

In de tuin wordt de ondergroei en wildgroei, die in de afgelopen jaren is ontstaan, verwijderd. De waardevolle bomen blijven gehandhaafd. In het ontwerp hebben we rekening gehouden met de bestaande bomen en de gebouwen zodanig gesitueerd dat de waardevolle bomen en wortelstelsels niet in gevaar komen.

De woning van het zorg(echt)paar is gesitueerd in één van de Gastenhuisen. Het huis van het zorg(echt)paar staat in verbinding met Het Gastenhuis. In Het Gastenhuis is veel leefruimte, zo is er een sociëteit waar bezoek ontvangen kan worden en een huiskamer met grote keuken. De ontvangst is open en ruim, zodat je daar ook kunt zitten. Bewoners genieten van een terras aan de huiskamer en hebben zicht op de tuin.

De gebouwen zijn circa 18x29,5 meter, waarbij de kleinere appartementen aan de tuinzijde liggen. De paar grotere appartementen bevinden zich aan de straatzijde. Deze zijn voor echtparen. Elke unit heeft eigen sanitaire voorzieningen.

De panden bestaan uit twee lagen met een kap, waar ook appartementen zijn gelegen. Het huidige ontwerp heeft een meer menselijke maat. Met een hoge dakopstand, zodat je vanaf de grond niet de zonnepanelen en lichtkoepels ziet. De twee gebouwen zijn identiek, met alleen een subtiel (kleur)verschil in de bakstenen. Er komt een detaillering in de bouw die maakt dat je een mooie dieptewerking krijgt, met horizontale en verticale details. Er is inspiratie gezocht vanuit kloosters van Jan de Jong o.a. uit de omgeving. Natuurlijke materialen, rust en ruimte. Zie de presentatie.

Welstandscommissie is na twee sessies content met het resultaat.

Procedure en planning

Vrijborg en de Gemeente

Vrijborg: We hebben in september en oktober overleg gehad met de commissie welstand van de gemeente. Inmiddels is het aangepast ontwerp bestemmingsplan ingediend bij de gemeente.

Op dit moment zijn we bezig met de anterieure overeenkomst. De gemeente toetst de onderzoeken die zijn uitgevoerd, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan. Wij verwachten dat het gehele proces ongeveer zes maanden zal duren.

De Gemeente: We zijn bezig met de check op de onderzoeken en als alles akkoord is gaat het plan naar het College. Als die instemt ligt het plan 6 weken ter inzage en wordt dan vastgesteld door de Gemeenteraad. Dan ligt het weer 6 weken ter inzage en kan beroep worden aangetekend. Inzagemomenten worden gecommuniceerd in lokale krant.

Tenslotte wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en ook dan volgt weer een periode van zes weken voor inzage. Start van de bouw is voorzien voor najaar 2022.

VRAGEN:

Waarom kiest het Gastenhuis toch voor deze drukke locatie?

Gastenhuis: Ik ken de omgeving goed. Het is een heel fijne en mooie omgeving. De doorgaande weg

heeft zeker onze aandacht. We willen graag dat het terrein meer open wordt en ruimte creëren zodat we echt als burens en als woonhuis worden gezien.

Nemen jullie de verbeterpunten van andere Gastenhuisen mee?

Gastenhuis: Ja, zowel over inrichting als organisatie, teamsamenstelling maar overall staat het concept zoals we gestart zijn nog steeds. We hebben nu 20 huizen en een aantal in ontwikkeling/uitvoering.

Wie komen in aanmerking?

Gastenhuis: Mensen met dementie, mensen die 24 uur zorg nodig hebben en echt niet meer voor zichzelf kunnen zorgen

Parkeerplaatsen?

Gastenhuis: Er komen 20 parkeerplaatsen. Dat is in onze ervaring heel ruim. Er zijn maximaal 6 mensen personeel tegelijk aanwezig die ook niet allemaal met de auto komen. Bezoek komt over hele dag verspreid, net als de medische zorg. De boodschappen worden geleverd. Zonde van alle ruimte die parkeerplaatsen op het terrein innemen, maar dat is de norm die gemeente stelt en parkeerplaatsen kunnen ook groen of halfverhard zijn.

Fietsenstalling?

Meeste gastenhuisen hebben geen fietsenstalling. Inpandig is wel ruimte voor duofietsen en duurdere fietsen. Meeste fietsen worden gewoon bij het pand geparkeerd.

Komen mensen uit de omgeving er wonen?

Gemeente: We mogen officieel niet selecteren op woonplaats, maar we zetten het eerst op de gemeentelijke website en in de lokale krant.

Gastenhuis: Voor het Gastenhuis is het ook fijn als mensen uit de buurt komen, dat werkt verreweg het prettigst. Soms ook kinderen die ouders naar hun woonplaats halen. We kunnen geen appartementen leeg laten staan, natuurlijk, maar ervaring leert dat we vooral bewoners uit omgeving krijgen.

Wat gebeurt er als mensen gaan dwalen door de buurt?

Mensen gaan dwalen, maar iedereen heeft behoefte aan vrijheid. Vast team kent haar bewoners en mensen mogen ook gewoon naar buiten en winkelen. Als dat niet kan, gaat iemand mee, personeel of vrijwilliger(s). Soms gaan mensen op pad, nemen bus of taxi. Maar dan is het vaak al snel duidelijk dat dat niet de bedoeling is. Mensen hebben GPS tracker. En we willen graag samenwerken met buurtbewoners om elkaar een beetje in de gaten te houden.

Waarom een tweede, nieuw ontwerp?

B+O Architectuur en Stedenbouw:: Eerste ontwerp hebben we niet doorgezet omdat het volume in een L vorm was, met de twee panden aan elkaar. De entree lag aan de achterzijde, wat niet logisch was en onduidelijk. Daarop zijn we opnieuw gaan kijken naar de mogelijkheden en kwamen we op dit ontwerp. Met twee volumes kunnen we ruimer schuiven over het terrein en houden we meer tuin over. Welstand was enthousiast
Het kleurverschil tussen de twee panden was een aanbeveling van Commissie Welstand.

Er zijn complimenten voor het ontwerp. Anderen zijn huiverig voor de grootte.

Gastenhuis: Het aantal bewoners is door ons aangegeven. We hebben dit volume nodig om optimaal te kunnen draaien..

Het aantal parkeerbewegingen, is dat gemeten?

Gastenhuis: Nee, dat is op basis van ervaringen van andere locaties.

Informatie over het document van de klankbordgroep:

B-in motion: De klankbordgroep had zorg over de grootte, het verkeer, parkeren en de drukte in de

omgeving

We hebben het uitgebreid besproken en toegelicht. Het document gebruiken we als onderlegger voor de gesprekken met :

Vrijborg:

- *Tijdig inzicht* in ontwerp en de tekeningen, zo mogelijk een goede visualisatie.
- Bomen en groen, wat blijft behouden en houden we zicht op groen
- de studie naar het groen is gedaan.
- Heldere informatie over de planning – zie verslag.

Gemeente:

- Verkeersmaatregelen en veiligheid verbeteren (met Het Gastenhuis als aanleiding, maar sowieso van belang voor de buurtbewoners).
- Kijken of Molenbergstraat een veilige wandelroute kan worden.
- Verkeerssituatie aan de Nieuwstraat.

Gemeente en Vrijborg en Het Gastenhuis:

- Samenwerken met gemeente, Het Gastenhuis en buurtbewoners om de buurt meer dementievriendelijk te maken
- De klankbordgroep wil Het Gastenhuis daar graag in ondersteunen
- Dat er zoveel mogelijk focus ligt op bewoners die komen uit de directe omgeving.

Is het terrein van Kentalis nog een optie?

Vrijborg: Dat is niet aan de orde. Het is een klassieke zorglocatie, ver van bewoonde wereld en past niet bij het concept van Het Gastenhuis. Kentalis terrein is niet van Vrijborg. Wij willen liever juist in de wijk, wij geloven niet in dit soort afgelegen plaatsen.

In de jaren '90 heeft de toenmalige eigenaar een plan ingediend voor deze locatie met drie appartemententorentjes. Dat is toen in de ijskast gezet en besproken dat er over een aantal jaren opnieuw naar gekeken kon worden. Nu kwam het plan weer tevoorschijn. Op deze locatie met 5000 vierkante meter krijgen we een enkel gastenhuis financieel en qua vraag niet rond.

Gastenhuis: Het aantal plekken zijn nodig. Thuis blijven wonen is voor zoveel mensen niet meer haalbaar. De ideale plekken zijn meestal niet beschikbaar. We hebben niet altijd de eerste keuze wat locatie betreft.

Klopt het dat een aantal straten niet is uitgenodigd?

B-in motion: De uitnodiging is op dezelfde manier verspreid als vorige keer. Mensen die de uitnodiging gemist hebben kunnen een bericht sturen naar info@vrijborg.nl dan ontvangen zij het verslag en de volgende keer ook een digitale uitnodiging.

Bedankt voor jullie aanwezigheid. Dank ook aan de klankbordgroep en mocht je vragen hebben of opmerkingen, laat het ons weten. De klankbordgroep behartigt de belangen van de buurt en ook bij hen kun je aankloppen.

Voor meer informatie over het Gastenhuis: HetGastenhuis.nl.

Graag tot ziens en hartelijke groet,

An van Dixhoorn