

Onderwerp: overleg buurt inzake locatie Dichterbij op de Hoogstraat 70 in Beringe

Datum: 6 april 2021, 19.00 tot 20.30 uur

Aanwezigen: buurtbewoners en betrokken medewerkers Dichterbij

## Welkom en inleiding

- Niels, gespreksleider deze avond, heet iedereen welkom en geeft een aantal spelregels om de online bijeenkomst ordelijk te laten verlopen.
- Noud, DVC'er van Dichterbij, neemt het woord over en kondigt een voorstelronde aan voor de onbekende gezichten vanuit Dichterbij:
  - Bob, vastgoedregisseur, houdt zich bezig met het ontwikkelen van gebouwen en de woonwensen van onze cliënten.
  - Lisette, gedragsdeskundige en is verantwoordelijk voor de goede zorg en de ondersteuningsplannen van de cliënten
  - Linda, groepsbegeleider Beringe en veel te zien in de wijk als pionier.
- Noud legt het programma van de bijeenkomst uit. Buurtbewoners geven aan dat ze vooraf al een aantal vragen/mededelingen hebben:
  - Een buurtbewoner geeft aan dat er vooroverleg is geweest met de buurtbewoners. Hieruit komen twee punten die hij graag wil toelichten:
    - Vanuit de buurtbewoners ligt er de wens een notulen van deze bijeenkomst te ontvangen. Niels geeft aan dat er aantekeningen worden gemaakt en dat de buurtbewoners een verslag van de bijeenkomst krijgen toegestuurd.
    - De communicatie loopt niet denderend. Er zijn eerder vragen gesteld door de buurtbewoners aan Dichterbij waar geen antwoord op is gekomen. Er wordt gevraagd van welke reactietijd ze uit mogen gaan. Niels biedt zijn excuses aan namens Dichterbij voor de eerder niet beantwoorde vragen en belooft hierin beterschap. Hij geeft aan dat er aan het einde afspraken worden gemaakt over hoe met elkaar in contact te blijven.
  - Een buurtbewoner stelt de vraag hoe het bestemmingsplan vorm krijgt. Niels geeft aan dat Bob hier later op terug komt.
  - Een buurtbewoner herhaalt dat eerdere vragen onbeantwoord zijn gebleven en dat de communicatie beter kan. Niels herhaalt het eerder gegeven antwoord.

## Proces vergunningen en gemeente

- Bob pakt het verhaal vanaf hier op en gaat wat vertellen over de vergunningen en later over de bouw. Hij vertelt dat Dichterbij eerder in Horn is gestart met een project om te komen tot een locatie en woning voor 18 cliënten. Hij geeft aan dat dit is stuk gelopen in het vergunningenproces bij de gemeente Leudal. Dichterbij is daarna verder gaan kijken en is uitgekomen bij de investeerders die de Hoove in Beringe hebben gekocht. Zij hebben Dichterbij het aanbod gedaan om op de Hoove de nieuwe locatie en woning voor de 18 cliënten te realiseren. De investeerders zijn eigenaar van de Hoove en Dichterbij huurt het van de investeerders. De locatie past bij de visie van Dichterbij en de doelstelling om fijn te kunnen wonen.

## *Bestemmingsplan*

- Bob geeft aan dat de huidige bestemming van het pand horeca betreft. Deze bestemming blijft behouden en bij de gemeente wordt een procedure gestart voor een afwijking van het bestemmingsplan. De functie 'wonen met zorg' wordt aangevraagd als afwijkende bestemming. Op het moment dat de gemeente deze vergunning verleent, heeft de woning een dubbele bestemming: horeca én wonen met zorg. Bob voegt toe

dat Dichterbij de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan voorbereidt. Met de gemeente zijn verschillende gesprekken gevoerd, het principeverzoek is akkoord.

- Bob legt uit dat bovenstaande voor de toekomst betekent dat het pand niet zomaar een andere bestemming kan krijgen en dat er dus niet zomaar iets anders in het pand kan komen. Er kunnen bijvoorbeeld geen arbeidsmigranten in komen of reguliere woningen van gemaakt worden zonder dat er een nieuwe volledige procedure wordt aangegaan.

#### Bouwkundige vergunning

- Bob licht ook nog het een en ander toe over de bouwkundige vergunning. Hij geeft aan de er momenteel een bouwstop op het gebouw is ingelast door de gemeente Peel en Maas. De investeerder dient een aanvraag voor de vergunning in met de bouwplannen. De bouwstop zit erop omdat de gemeente eerst inzichtelijk wil hebben wat de plannen zijn en wil kunnen waarborgen dat dit alles veilig gebeurt. Bob geeft aan dat dit iets is waar Dichterbij natuurlijk achter staat.
- Zodra de vergunning is aangevraagd en de gemeente besluit om de bouwstop eraf te halen, kunnen de investeerders beginnen met verbouwen op eigen risico. Dit betekent dat ze al werkzaamheden kunnen uitvoeren, zonder dat de vergunning helemaal rond is. Dit is voor de investeerders interessant vanuit financieel oogpunt en voor Dichterbij is dit interessant omdat cliënten daardoor sneller een fijne plek krijgen om te wonen. Als de vergunning uiteindelijk niet doorgaat, moeten de investeerders het gebouw redelijkerwijs in de oude staat terug dienen te brengen.
- Bob benadrukt nogmaals dat de investeerders verantwoordelijk zijn voor de bouwvergunning en voor de afwijking van het bestemmingsplan. Dichterbij ondersteunt de investeerders hier wel bij.

#### *Drie toekomstscenario's*

- Bob schetst vervolgens drie toekomstscenario's voor de nieuwe locatie:
  1. Cliënten en Dichterbij hebben er een langdurige en fijne woonplek en verblijven er 40 jaar (of langer).
  2. Dichterbij is na een aantal jaren toch niet tevreden, de cliënten wel en een andere zorgaanbieder betreft het gebouw onder dezelfde bestemming (wonen met zorg).
  3. Na een tijd komen we erachter dat het zowel voor Dichterbij als de cliënten geen goede locatie is of de bedrijfsvoering niet meer lukt. Een horecaondernemer kan in dit geval bijvoorbeeld het pand overnemen. Voor een andere bestemming dan horeca of wonen met zorg, is dan een nieuwe procedure nodig

#### *Gestelde vragen en gegeven antwoorden:*

- Een buurtbewoner heeft vernomen dat er 18 cliënten en twee herstellplekken komen en vraagt zich af of dit betekent dat er structureel 20 bewoners zijn.
  - Lisette benoemt dat herstellplekken bedoeld zijn voor mensen die om maatschappelijke redenen vastlopen binnen hun huidige woning. Te denken valt aan problemen binnen een team, binnen de omgeving of in het netwerk. Een tijdelijke plek kan voor rust en ruimte zorgen waardoor iemand herstelt. Vandaar ook de term herstellplek. Dichterbij heeft een eigen crisisunit en deze is bedoeld voor echte crisissituaties die ernstig zijn en waarbij de cliënt zelf in crisis is. Dergelijke crisisplekken bevinden zich niet op de nieuwe locatie in Beringe. De verwachting is dat de herstellplekken 50% van de tijd gevuld zijn. Dit betekent dat er gemiddeld 19 bewoners zullen zijn.

- Een buurtbewoner stelt de vraag of wij alle vertrouwen hebben in de investeerder. De buurtbewoner geeft aan hem bijzonder schimmig te vinden.
  - Bob geeft aan dat Dichterbij niet ten alle tijden zomaar vertrouwen heeft in een investeerder. Alles wat binnen de mogelijkheden van Dichterbij ligt om vooraf te checken of de investeerders betrouwbaar zijn, is gedaan. Bob geeft aan dat de investeerders hier als particulieren gezien moeten worden en dat hij naar aanleiding van het onderzoek geen aanleiding heeft om aan de te nemen dat ze onbetrouwbaar zijn. De contracten met de investeerders verlopen via de juristen van Dichterbij. De investeerder is de volledige eigenaar van het pand en biedt Dichterbij een eerlijke en goede huurprijs. Hierbij is rekening gehouden met de WLZ (wet langdurige zorg) indicatie van onze cliënten en de vergoeding die wij vanuit de zorgverzekering krijgen. Dit komt neer op een prijs overeenkomstig met het bedrag van een sociale huurprijs.
    - De buurtbewoner geeft aan bij de gemeente ook navraag te gaan doen naar de betrouwbaarheid van de investeerders.
  
- Een buurtbewoner geeft aan dat er meer geïnteresseerden in de buurt zijn die informatie willen over het project. Het gaat dan om geïnteresseerden die niet genodigd zijn voor deze bijeenkomst.
  - Linda geeft aan dat hier al iets is voor bedacht. Dichterbij wil een flyer met informatie verspreiden met daarop de uitnodiging voor een open inloop onder de overkapping van de nieuwe locatie. Ze voegt daaraan toe dat er uiteraard rekening wordt gehouden met de coronamaatregelen.
  
- Een buurtbewoner vraagt verduidelijking inzake het bestemmingsplan.
  - Bob beantwoordt de vraag. Hij geeft aan dat de huidige bestemming (horeca) blijft behouden. Bij een afwijking van het bestemmingsplan wordt wonen en zorg toegestaan en kom je uit op een dubbele bestemming. Horeca én wonen met zorg. Bob geeft aan dat de gemeente absoluut geen regulier wonen wil en dit ook niet gaat toestaan.
  
- Een buurtbewoner wil graag weten wat de planning is en hoe een eventuele bezwaarprocedure eruit ziet.
  - Bob licht het proces toe: als de vergunning voor de verbouwing is ingediend, heeft de gemeente acht weken de tijd om te reageren. Voor het bestemmingsplan geldt dat deze procedure maximaal 26 weken duurt. Na indienen van de stukken, zijn deze nog niet openbaar. Zodra er door de gemeente een besluit is genomen is ontvangt Dichterbij daar een bericht van.
    - Bob voegt daaraan toe dat de gemeente beide besluiten (omgevingsvergunning en afwijking bestemmingsplan) gelijktijdig neemt. In de praktijk komt dat er dus op neer dat het besluit van de bouwvergunning 'opgerekt' mag worden tot de termijn die voor de bestemmingsplanprocedure staat.
  - Bob vervolgt zijn verhaal naar aanleiding van de gestelde vraag: na het besluit van de gemeente volgt een publicatie in de Hallo en op de website van de gemeente. Vanaf dat moment is er een termijn van zes weken waarin zienswijzen ingediend kunnen worden. Na zes weken wordt er gekeken of de zienswijze wel of niet ontvankelijk is en of deze gerond of ongegrond is. Mocht de zienswijze gegrond en ontvankelijk zijn dan kan de vergunning tegen gehouden worden. Als dit gebeurt dan volgt er misschien een juridische procedure.
  - Tot slot geeft Bob aan dat Dichterbij pas intrek zal nemen, zodra de omgevingsvergunning de status onherroepelijk krijgt.

- Een buurtbewoner stelt vraag hoe het nu precies zit met die bouwstop en het uitvoeren van werkzaamheden op eigen risico door de ondernemer waar Bob eerder over vertelde.
  - Bob geeft aan dat er in principe altijd verbouwd kan worden op eigen risico. Veel zaken zijn overigens vergunningsvrij, denk hierbij aan een dak of aan schilderwerkzaamheden. De bouwstop wordt door de gemeente opgelegd als ze het ergens niet mee eens zijn, te weinig inzicht in zaken hebben of de situatie onveilig is. De gemeente heeft in dit project een bouwstop opgelegd omdat ze graag de tekeningen willen zien en bijvoorbeeld willen weten of alles (brand)veilig is. Als de gemeente voldoende inzicht heeft in de plannen kunnen ze de bouwstop opheffen. Bob geeft aan dat de gemeente Peel en Maas een actieve gemeente is die hierin een duidelijke en goede rol aanneemt. Dichterbij heeft met de gemeente regelmatig contact ook over de woningen van Dichterbij in Panningen en Helden. Bob voegt daar nog aan toe dat de gemeente ook minder prettige ervaringen heeft met de ontwikkelaar, maar ziet Dichterbij als een betrouwbare en zorgvuldige partner.
- Een buurtbewoner geeft aan dat hij het verhaal en de beweegredenen snapt. Wel had hij graag nog een tekening van het gebeuren gezien.
  - Bob geeft aan dat de tekening in de presentatie van Dichterbij zit en dat hij deze nu zal delen.

### **De bouw**

- Bob laat de tekening zien van het gebouw van bovenaf en licht onderstaande zaken toe. De tekening is ook als bijlage aan dit verslag toegevoegd.
  - Alle cliënten krijgen een eigen appartement met slaapkamer, badkamer, woonkamer en keuken.
  - Grote overkapping blijft staan zoals nu het geval is. Het idee is om hier een koffiepunt of iets soortgelijks te realiseren.
  - Er komt een open algemene fietsenstalling.
  - De parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw vervallen, hier komt meer groen voor terug.
  - Er komen een aantal parkeerplaatsen voor zorgmedewerkers, dit aantal (de parkeernorm) ligt lager dan bij reguliere woningbouw.
  - De deur bij de trap naar boven blijft.
  - Het nieuwe blokje op de tekening is een fietsenstalling en schuur.
  - Achterom krijgen de appartementen aan de buitenkant hun ingang.
  - Aan de voorkant zijn er een paar appartementen met hun eigen ingang.

### *Tussentijds gestelde vragen en gegeven antwoorden:*

- Een buurtbewoner merkt op dat er meerdere ingangen aan de wegkant liggen. De begeleiding kan zo alleen van buiten uit naar ze toe, dit baart de buurtbewoner zorgen. Daarnaast vindt de buurtbewoner 18 cliënten erg veel.
  - Lisette antwoordt en geeft eerst het belang van een eigen appartement aan. Ze geeft aan dat cliënten behoefte hebben aan een eigen plek en dat veel cliënten voorheen alleen een eigen kamer hadden. Met een eigen appartementen en gemeenschappelijke ruimtes hebben ze de ruimte om iets samen met anderen te ondernemen, maar zijn ze hier niet toe verplicht. Hierdoor ervaren cliënten meer rust. De doelgroep die op de nieuwe locatie komt wonen is in staat om op deze zelfstandige manier te wonen en om een eigen ingang te hebben. De begeleiding is altijd in de buurt mocht zich iets voordoen. Lisette geeft ook aan dat de bewoners gefaseerd zullen verhuizen. Er zullen niet in één keer 18 nieuwe bewoners zijn, dit verloopt gefaseerd.

- Een buurtbewoner geeft aan zorgen te hebben over dat er buiten een hangplek ontstaat, dat er mogelijk een plek ontstaat waar drugs wordt gehandeld en heeft vragen bij het koffiepunt onder de overkapping.
  - Linda geeft aan dat het koffiepunt beslist geen horecapunt wordt, er geen alcohol wordt geschonken en het ook geen hangplek zal zijn. De bedoeling is dat Dichterbij hier activiteiten kan organiseren zoals bijvoorbeeld het maandelijks aanbieden van koffie met gebak tussen 12.00 en 16.00 uur voor belangstellenden. De cliënten die er komen te wonen kunnen zo ook iets bijdragen aan de maatschappij.
- Een buurtbewoner vraagt wat er gedaan wordt met de grensafscheiding aan de achterkant.
  - Bob geeft aan dat hier nog geen beslissing over is genomen. Hij wil dit graag in overeenstemming met de buurtbewoners doen zodat het naar ieders wens en tevredenheid gebeurt.
- Een buurtbewoner geeft aan het een en ander opgezocht te hebben over de doelgroep, LVB +. De informatie is voor hem niet duidelijk en maakt hem ongerust.
  - Er wordt geantwoord dat Lisette hier nu meer over gaat vertellen.

### **De doelgroep**

- Lisette licht nu het een en ander toe over de doelgroep. Binnen de Hoove komen mensen te wonen met een licht verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek. In de termen van een verstandelijk beperking is het IQ van een mens onder te verdelen in normaal, laag en licht verstandelijk beperkt. De doelgroep bevindt zich in de laatste groep. Dit betekent dat de doelgroep problemen kan ervaren met het verwerken van informatie, het ordenen en overzichtelijk houden van zaken.
- Lisette licht toe dat de psychiatrische problematiek vaak wordt veroorzaakt door het verleden. Toekomstige bewoners zijn in het verleden bijvoorbeeld afgewezen door opvoeders, kunnen in een pleeggezin hebben gezeten of moeilijkheden hebben ervaren in hun thuissituatie. De basis van deze mensen is regelmatig onveilig geweest. Als gevolg van dit trauma hebben ze stoornissen ontwikkeld. Hierbij valt de denken aan psychose gevoeligheid, een verslaving of een ontwikkelingsstoornis zoals ADHD of autisme.
- Verder legt Lisette uit dat de woningen binnen Dichterbij erop ingericht zijn dat de begeleiding een passende 'omgeving prothese' biedt voor de cliënten. Door ze structuur, veiligheid en gesprekken te bieden, en door ze te horen en ze te laten weten dat ze er mogen zijn stabiliseert hun gedrag vaak.
- Er wordt door de medewerkers van Dichterbij verwezen naar een documentaire over hoe het verhuisproces op een andere locatie van Dichterbij is verlopen. Hierdoor kunnen de buurtbewoners een impressie krijgen van de nieuwe bewoners en krijgen ze een indruk hoe een dergelijk verhuisproces verloopt. De documentaire is via de volgende link te bekijken: <https://www.youtube.com/watch?v=hyJp-uFQAug>
- Linda en Lisette leggen nog het een en ander uit over participatie. Vanuit Dichterbij en de cliënten ligt er de wens om op een prettige manier deel te nemen aan activiteiten in Beringe. De cliënten van Dichterbij willen graag een waardevolle bijdrage leveren aan de maatschappij. Te denken valt aan vrijwilligerswerk binnen lokale bedrijven of inzet bij activiteiten. Linda en Lisette gaan ervan uit dat een derde van de bewoners dagbesteding ontvangt op de locatie. Hier zijn dagelijks drie begeleiders aanwezig, daarnaast wil Dichterbij ook gebruik maken van de inzet van vrijwilligers. De overige bewoners hebben overdag een werkplek, een vrijwilligersplek of een externe dagbestedingsplek. Voor de cliënt is deelname aan de maatschappij erg belangrijk, voor de buurt voorkomt dit dat de Hoove een hangplek wordt. De contacten met externe plekken waar cliënten aan de slag gaan worden goed gemonitord. In het begin gaan de begeleiders mee op gesprek en indien nodig op de eerste werkdagen. Er zal altijd een

mogelijkheid zijn contact met ons op te nemen en er zullen regelmatig evaluatie gesprekken plaatsvinden.

#### *Gestelde vragen en gegeven antwoorden*

- Een buurtbewoner geeft aan dat het een mooi verhaal is en dat hij de indruk heeft dat Lisette de cliënten beter doet voorkomen dan de daadwerkelijke situatie. Ook geeft de buurtbewoner aan bang te zijn dat er drugs gedeald wordt in de omgeving.
  - Lisette geeft voorbeelden om de doelgroep nog beter toe te lichten en dat cliënten ook een maatschappelijke rol kunnen vervullen. Linda vult Lisette aan en legt uit dat cliënten bijvoorbeeld tuintjes bij mensen kunnen onderhouden, voor iemand de hond kunnen uitlaten of mee kunnen helpen met het opbouwen van een wijkfeest.
  - Met betrekking tot het dealen van drugs geeft Noud aan dat dit nu in Horn, op de huidige locatie waar hij werkt, nauwelijks aan de orde is. Hij geeft ook eerlijk aan dat niet alles met 100% zekerheid te voorkomen is. Noud geeft aan dat hij hoopt dat buurtbewoners zich melden als ze ergens overlast van ervaren. De ervaring leert in ieder geval dat als mensen gestabiliseerd zijn en bij Dichterbij komen wonen er zelden overlast van drugs is.
- Een buurtbewoner vraagt hoe Dichterbij omgaat met vragen of zorgen over bewoners en waar deze gemeld kunnen worden.
  - Noud geeft aan dat als er problemen zijn er altijd gebeld kan worden met de Hoove en iedereen ten alle tijden bij de Hoove binnen mag lopen. Noud doet de oproep om bij problemen direct contact met de begeleiding te op te nemen, dan kan de begeleiding er zo snel mogelijk iets mee doen. Signalen die komen worden door Dichterbij echt serieus genomen.
- Een buurtbewoner geeft aan de procedure niet helemaal goed te begrijpen. Hij vraagt zich af waarom de meetings zo klein gehouden worden. De buurtbewoner had liever een fysieke meeting gehad met meer inwoners van Beringe. Nu waren er in het beginsel maar vier mensen uitgenodigd. De buurtbewoner geeft aan een mailinglijst te hebben met 21 omwonenden waar Dichterbij eventueel gebruik van kunnen maken.
  - Lisette geeft aan dat het ook de voorkeur van Dichterbij heeft om fysiek bij elkaar te komen, maar dat corona dit lastig maakt. Zodra er meer mogelijk is, is Dichterbij voornemens om ook een fysieke bijeenkomst te organiseren.
  - Niels geeft aan dat het een misverstand is dat de club uit vier mensen zou bestaan. De direct omwonenden van de nieuwe locatie zijn uitgenodigd, dit zijn meer dan vier adressen. Niels voegt toe dat Dichterbij ook meer mensen dan alleen de direct omwonenden wil bereiken en verwijst naar het eerder genoemde idee van de verspreiding van de flyers en de organisatie van de open inloop.
  - Noud geeft aan blij te zijn om te horen dat er meer mensen betrokken willen zijn. Dichterbij is begonnen bij de direct omwonenden. Noud geeft aan dat het fijn is om te horen dat er een maillijst van 21 omwonenden is.

#### **Met elkaar in gesprek en vervolg**

- Niels geeft aan dat Dichterbij graag in contact blijft met de buurtbewoners. Er wordt de afspraak gemaakt dat vragen, ideeën of zorgen gedeeld kunnen worden via het e-mailadres [dehoove@dichterbij.nl](mailto:dehoove@dichterbij.nl). Nogmaals wordt aangegeven dat het vervelend is als er eerder gestelde vragen onbeantwoord zijn gebleven. Bob vraagt om deze vragen nogmaals te versturen naar [dehoove@dichterbij.nl](mailto:dehoove@dichterbij.nl).
  - Aanvulling vanuit Dichterbij: We willen de afspraak maken dat u binnen een week een reactie van ons heeft op het moment dat u ons een vraag stelt. Bij sommige inhoudelijke vragen zal het langer dan een week duren om u van een correct antwoord te kunnen voorzien. Wij laten dit dan weten.

- Linda vertelt dat er ook contact is geweest met de dorpscoöperatie van Beringe. Ze vertelt dat er een online bijeenkomst is om kennis te maken en de plannen van Dichterbij te delen. Er gaat samen met de dorpscoöperatie gekeken worden naar hoe verbinding kan worden gelegd tussen de nieuwe locatie en Beringe. Ook geeft Linda aan dat er al contact is geweest met het jobcoaching bureau Worksjop en samen de sociale kaart is doorgesproken. Zo wordt voorkomen dat Dichterbij in het vaarwater van Worksjop gaat zitten. Linda geeft aan dat Dichterbij graag een goede samenwerking en relatie aan gaat met Beringe.
  - Een buurtbewoner vertelt haar ervaring vanuit haar rol binnen de dorpscoöperatie. Als Steingood zijn ze ook verantwoordelijk voor sociale activiteiten. De buurtbewoner heeft het gesprek met Dichterbij als prettig ervaren. De buurtbewoner geeft aan natuurlijk ook zorgen te hebben, maar gaat ervanuit dat Dichterbij cliënten goed kan begeleiden en ze in hun kracht kan zetten met hun eigen kwaliteiten.

### **Rondvraag**

- Een buurtbewoner geeft aan dat het bestemmingsplan waar een afwijking op aangevraagd wordt nieuw is voor hem. Hij vraagt of hij op de hoogte gesteld kan worden zodra er communicatie met de gemeente hierover is geweest.
  - Bob geeft aan dat deze procedure zo met de gemeente afgestemd is en geeft aan contact met de buurtbewoner te zullen behouden.
- Linda, geeft aan dat ze in de wijk signalen krijgt dat er behoefte is aan een nieuwsbrief. Niels geeft aan dat ze bij Dichterbij eens zullen gaan nadenken over hoe dit vorm te geven.

**Bijlage**

