

Project: LS19806

Nieuwbouw Gastenhuis Bergeijk

Verslag online buurtconsultatie d.d. 23 maart 2021 en d.d. 8 april 2021

Aanwezig:

Mw. [naam] Het Gastenhuis (initiatiefnemer)
Dhr. [naam] Gemeente Bergeijk
Dhr. [naam] Gemeente Bergeijk
Dhr. [naam] B+O Architectuur en Stedenbouw

23 maart 2021:

Mw. [naam]
Dhr. [naam]
Dhr. [naam]
Dhr. [naam]
Mw. [naam]

8 april 2021:

Dhr. en Mw. [naam]
Mw. [naam]
Dhr. en Mw. [naam]

Met kennisgeving afwezig:

A Algemeen

- 1.1 Mevrouw [naam] heet een ieder welkom tijdens het één op één online gesprek en licht de opzet van deze buurtconsultatie gesprekken toe. De gesprekken welke gevoerd zijn met de omwonenden / belanghebbenden zijn individueel gevoerd.

B Toelichting ontwikkeling

- 1.1 Mevrouw [naam] licht het plan voor de voor de nieuwbouw van Een Gastenhuis in Bergeijk toe. Het Gastenhuis is al langer met de Gemeente Bergeijk in overleg voor een geschikte locatie voor de ontwikkeling van een Gastenhuis. Uiteindelijk is het oog gevallen op de locatie op de hoek van de Weebosserweg en Het Merksveld. Het Gastenhuis is een nieuwe, kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie. Zij biedt 24-uurs zorg aan hen die een WLZ-indicatie hebben en daarmee recht op het wonen in Het Gastenhuis. Het Gastenhuis voorziet in deze woonbehoefte. Het Gastenhuis is bedoeld voor mensen met dementie die hier permanent worden gehuisvest. Elk Gastenhuis wordt geleid door een inwonend zorg(echt) paar. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor hun eigen vestiging en worden ondersteund door een vast team van medewerkers. Een Gastenhuis biedt zorg aan mensen uit de directe omgeving die in Het Gastenhuis willen komen wonen. Het Gastenhuis is een open zorginstelling. Dit betekent dat deuren niet op slot gaan en bewoners vrij zijn om zich buiten het gebouw en de tuin te bewegen.
- 1.2 De heer [naam] geeft een korte toelichting op het ontwerp van het 3 Laagse Gastenhuis in Bergeijk. Het gebouw zal bestaan uit een Gastenhuis met daarin ruimte voor 20 appartementen op de eerste en tweede verdieping, waarvan er twee voor dubbele bewoning geschikt zijn. Op de begane grond bevinden zich de gemeenschappelijk ruimtes zoals de woonkamer, keuken en sociëteit en daarbij een aantal ondersteunende functies. Daarnaast is in het gebouw een zelfstandige woning aanwezig voor het zorg(echt)paar. Het gebouw zal qua massa drie bouwlagen behelsen waarvan de bovenste verdieping onder de schuine kap wordt ingevuld. Qua architectuur en beeldkwaliteit zijn er in dit stadium nog geen keuzes gemaakt en zal de aansluiting met de nieuwe woonwijk gezocht worden. Voor deze locatie is er geen toetsingskader voor welstand en is er ook geen beeldkwaliteitsplan voorhanden. De goot- en bouwhoogte van het gebouw zullen respectievelijk op ca. 10,5 en 6,5 meter komen te liggen.

C Procedure en planning

- 1.1 De heer [naam] van de Gemeente Bergeijk geeft aan dat ontwikkeling van de woonwijk ca. 15 jaar geleden is gestart. In crisistijd heeft de ontwikkeling stilgelegen. Aanvankelijk waren langs de Weebosserweg vrijstaande woningen gepland, echter geeft het bestemmingsplan ruimte voor deze ontwikkeling qua bouwregels, echter is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om te voorzien in een maatschappelijke functie. De gemeente Bergeijk staat juist ontwikkeling van betaalbare woonruimte voor in de wijk. Daarom omarmt de Gemeente Bergeijk het initiatief van de bouw van Een Gastenhuis op de locatie.
- 1.2 Van de buurtconsultatie zal een verslag worden gemaakt en rondgestuurd aan alle aanwezigen. Daarbij zal de online presentatie worden toegevoegd.
- 1.2 Nadat de buurtconsultatie is afgerond zal het college van B&W een principebesluit moeten nemen voor de voorgenomen ontwikkeling van Een Gastenhuis. Vervolgens zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast, een procedure die in ieder eenhalf jaar in beslag neemt totdat er een besluit door Gemeenteraad kan worden genomen en de omgevingsvergunning voor de bouw kan worden afgegeven.

D Vragen en opmerkingen

- 1.1 Mevrouw [naam] vraagt of al bekend is wie het zorg(echt)paar zal worden. Mevrouw [naam] geeft aan dat dit ongeveer één jaar voor ingebruikname van Het Gastenhuis bekend zal worden.
- 1.2 Mevrouw [naam] geeft aan erg enthousiast te zijn over het initiatief en ziet de vervolgstappen positief tegemoet.
- 1.3 De heer [naam] vraagt of er inspraak mogelijk is. De heer [naam] geeft aan dat de bestemmingsplanprocedure openbaar is en dat er zienswijzen kunnen worden ingediend.
- 1.4 De heer [naam] vraagt hoe lang dit initiatief er al is. De heer [naam] geeft aan dat de Gemeente Bergeijk al langer met Het Gastenhuis in gesprek is om te zoeken naar een geschikte locatie. De locatie aan de Weebosserweg is pas onlangs toegedicht als mogelijke locatie voor Het Gastenhuis. Het college van B&W heeft aangegeven eerst de buurtbewoners te willen consulteren, alvorens er een principebesluit kan worden genomen en de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart.
- 1.5 De heer [naam] geeft aan zorgen te hebben over privacy en inkijk. De heer [naam] geeft aan dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor de voorgestelde bouwhoogte tot 11 meter en dat de ontwikkeling van Een Gastenhuis daarmee niet anders is dan de realisatie van woonhuizen die binnen het bestemmingsplan passen qua bouwhoogte.
- 1.6 De heer [naam] vraagt of er ook andere locaties binnen de Gemeente Bergeijk zijn onderzocht. De heer [naam] geeft aan dat diverse locaties zijn onderzocht maar niet geschikt bevonden voor Een Gastenhuis.
- 1.7 De heer [naam] vraagt of er al iets over beeldkwaliteit is aan te geven. De heer [naam] geeft aan dat er voor deze locatie geen welstandsregiem geldt of een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De Gemeente Bergeijk toetst het nog te realiseren ontwerp op de aansluiting op de architectuur van de omliggende woonwijk. Hier wordt rekening gehouden met terughoudende architectuur en een gebouw met een traditionele materialisatie.

- 1.8 De heer en mevrouw en Mevrouw merken op dat dit het eerste moment is dat er informatie wordt gedeeld. Ze had graag eerder ingelicht willen worden. De heer geeft aan dat er juist als eerste moment een buurtconsultatie is voorgeschreven door het College van B&W. Juist om de omwonenden als eerste in te lichten, voordat de planvorming openbaar wordt gemaakt.
- 1.9 De heer merkt op dat de Weebosserweg een erg drukke weg is waar veel vrachtverkeer rijdt en waar men zich veelal niet aan de snelheidslimiet houdt.
- 1.10 De heer en mevrouw en De heer merken op dat zij geen uitnodiging hebben ontvangen van Het Gastenhuis voor de buurtconsultatie. Mevrouw biedt haar welgemeende excuses aan dat dit is misgegaan.
- 1.11 De heer merkt op dat drie bouwlagen te hoog is. De heer geeft aan dat de bouwhoogte in het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor een gebouw van 2 lagen met een derde laag onder de kap.
- 1.12 De heer geeft aan dat niet alle kopers van de nieuwbouwwoningen in de woonwijk zijn uitgenodigd. De heer geeft aan dat de ontwikkelaar van de woningen is benaderd en verzocht om adressen van de kopers te verstrekken. Mogelijk zijn tussentijds meer woningen verkocht en daarbij bestaat de mogelijkheid dat (een aantal) kopers niet zijn benaderd.
- 1.13 De heer vraagt hoe de parkeergelegenheid op eigen terrein wordt georganiseerd. De heer geeft aan dat er voorzien is in parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden negen parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee van de parkeerplaatsen zijn voor de dienstauto en de auto van het zorg(echt)paar. Omdat er geen bezoeken worden gehanteerd in Het Gastenhuis zijn er gedurende de dag geen piekmomenten en zullen de parkeerplaatsen niet eens allemaal gebruikt worden. De heer geeft aan dat er volgens de norm van de Gemeente Bergeijk zou er 0,6 parkeerplaatsen per appartement moeten worden gerealiseerd. De Heer geeft aan dat de erfinrichting zou worden uitgevoerd dat er altijd een mogelijkheid is om de 12 parkeerplaatsen (volgens de norm) te realiseren.
- 1.14 De heer merkt op dat de Weebosserweg veel te gevaarlijk is voor voetgangers. Mevrouw bedankt De heer voor de tip en gaat nadenken om ervoor te zorgen dat de erfinrichting zou worden uitgevoerd dat voetgangers vanaf het perceel aan de zijde van de woonwijk het terrein kunnen verlaten en toetreden.
- 1.15 Mevrouw geeft aan erg enthousiast te zijn over de voorgenomen plannen en de toekomstige burens en ziet een nadere uitwerking met belangstelling tegemoet. Zij geeft aan een voorkeur te hebben voor een groene inrichting van het terrein rondom Het Gastenhuis.

E Afsluiting

- 1.1 Mevrouw dankt een ieder voor de aanwezigheid en zegt toe de presentatie aan de aanwezigen toe te zenden.

HET GASTENHUIS

Digitale inloopavond Bergeijk, 23 maart 2021

“Het is belangrijk dat je op een fijne plek kunt wonen”.

“Onze klanten zijn onze gasten. Dat betekent dat ze met respect benaderd worden en dat hun persoonlijke behoeften centraal staan”.

“We halen mensen uit hun isolement, door onze gasten met elkaar in contact te brengen”.



Aanwezigen:
Het Gastenhuis
Gemeente Bergeijk
B+O Architecten: A



B+O
ARCHITECTEN

HET GASTENHUIS

Zo thuis als mogelijk voor mensen met dementie

- Het Gastenhuys biedt een liefdevol thuis aan mensen met dementie op een groeiend aantal plekken in Nederland en vanaf 2023 ook aan de Weebosserweg/Kerkpad in Bergeijk;
- Onze huizen liggen in stads- of dorpskernen of middenin de wijk. Zodat er contact is met de buurt;
- Ieder huis biedt 20 appartementen, waarvan twee voor (echt)paren;
- Bijzonder is dat ieder huis wordt geleid door een (echt)paar of duo met een gedegen achtergrond in de zorg. Zij wonen, al dan niet met hun gezin, in de dienstwoning naast het huis;
- Bovenstaande zorgt voor een vertrouwde sfeer, korte lijntjes en verbinding met buurtgenoten;
- Een vast team van circa 25 medewerkers levert de dagelijkse zorg en begeleiding;
- U als buurtbewoners krijgt voor de opening de gelegenheid om een kijkje te nemen in het Gastenhuys en kennis te maken met het zorggepaar en hun team.

www.hetgastenhuis.nl

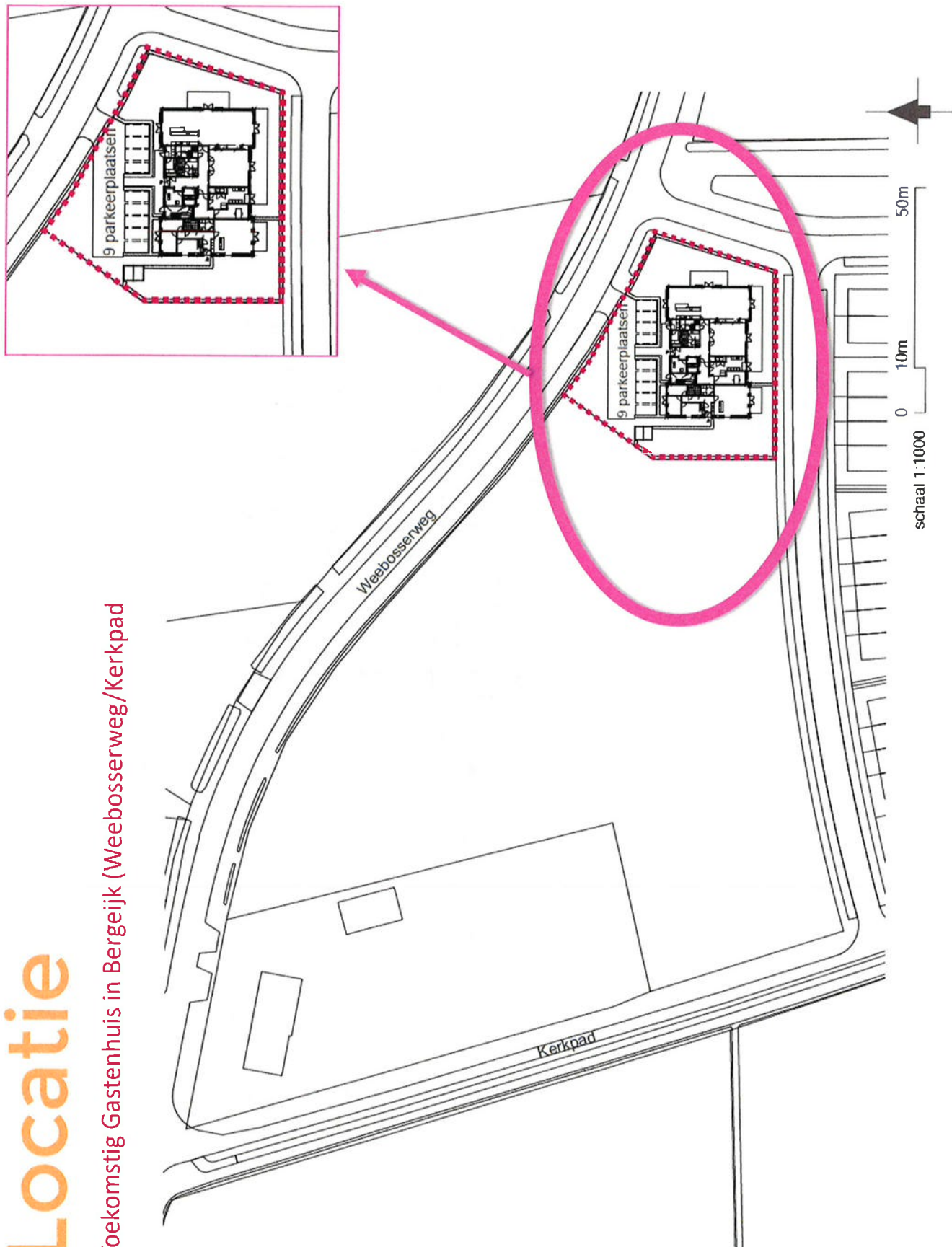
en

initiatiefnemers
Het Gastenhuys



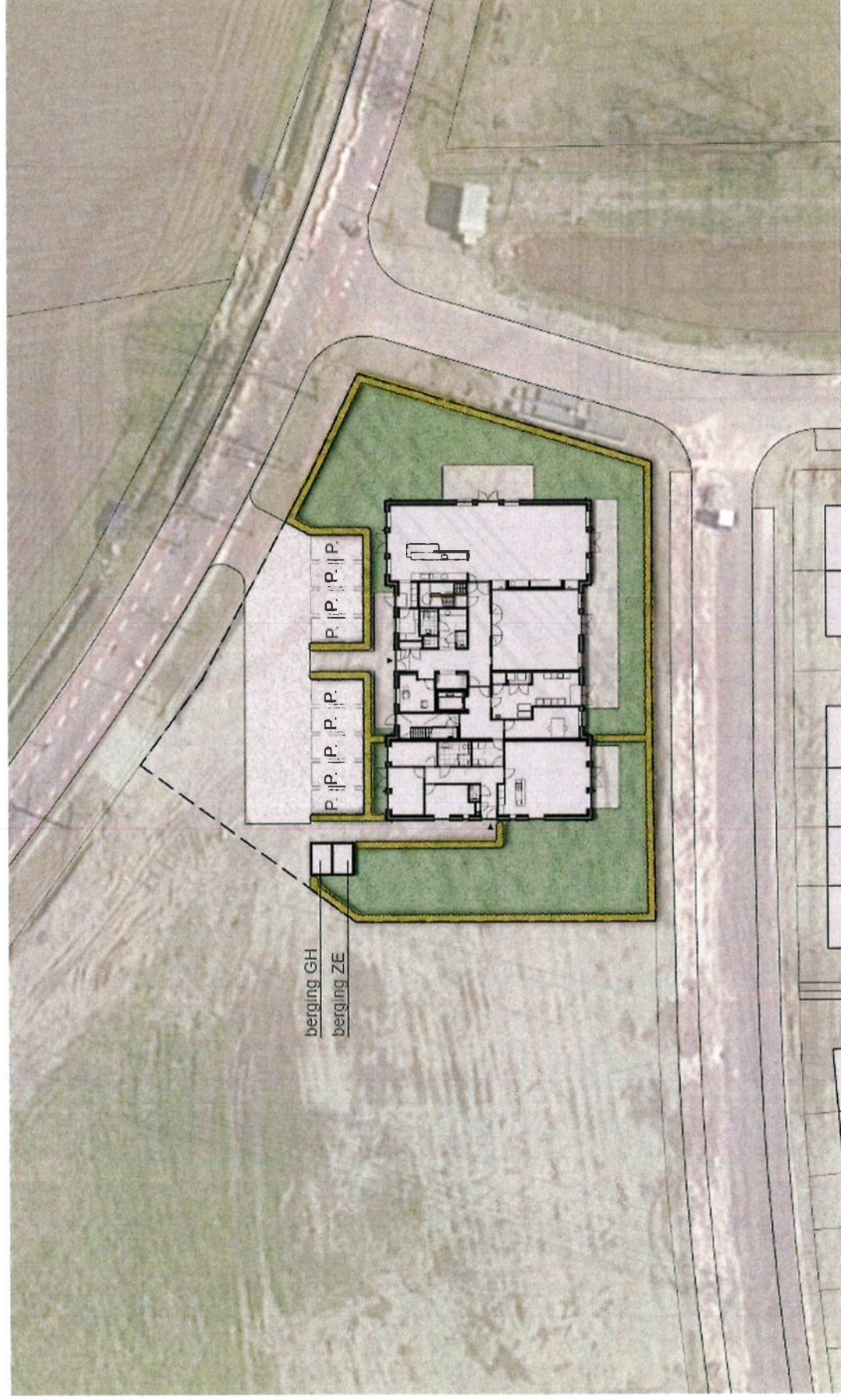
Locatie

Toekomstig Gastenhuys in Bergeijk (Weebosserweg/Kerkpad



Locatie

Toekomstig Gastenhuis in Bergeijk (Weebosserweg/Kerkpad)



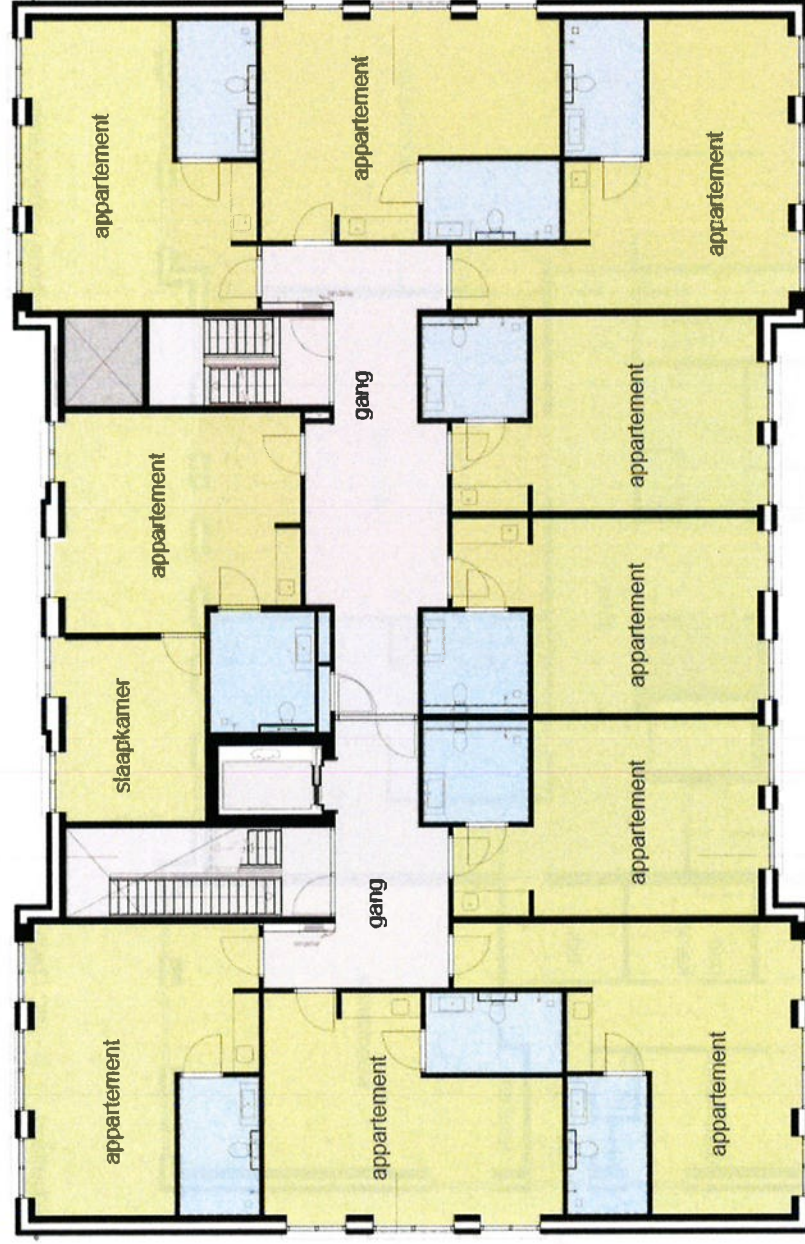
Locatie

Begane grond



Locatie

Eerste verdieping



■ appartementen/kantoor/
verzorging

■ WC / badkamer / wasruimte

■ verkeersruimte/berging

■ algemene verblijfsruimte

■ woonhuis zorggepaar

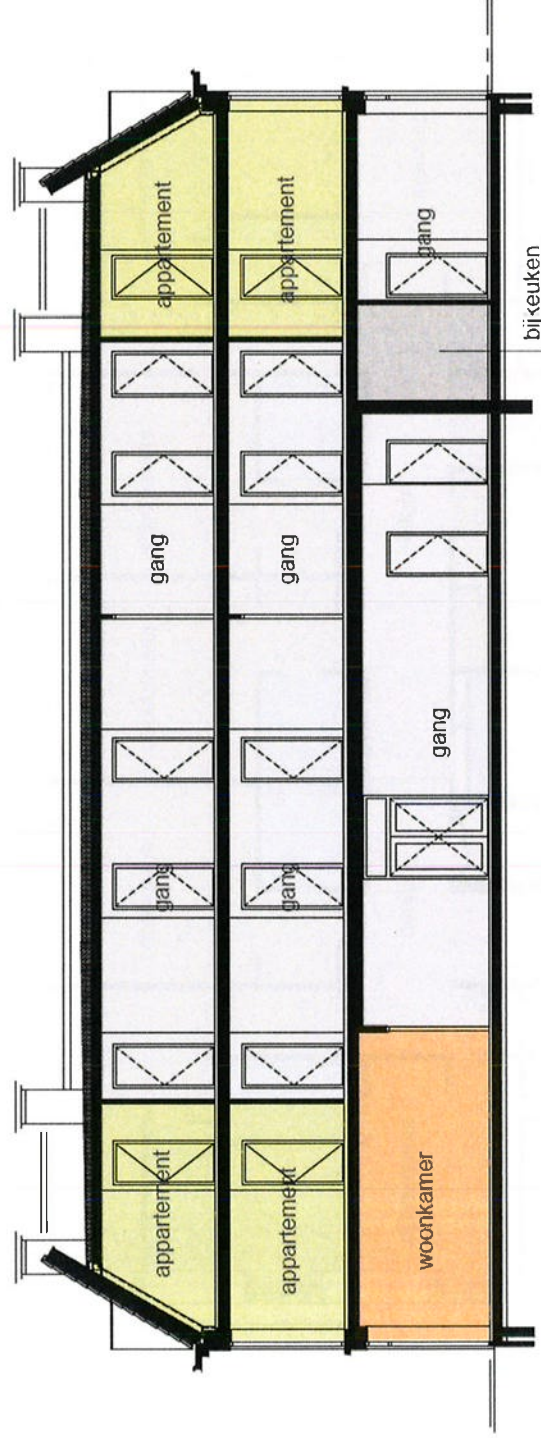
schaal 1:150

Tweede verdieping



Locatie

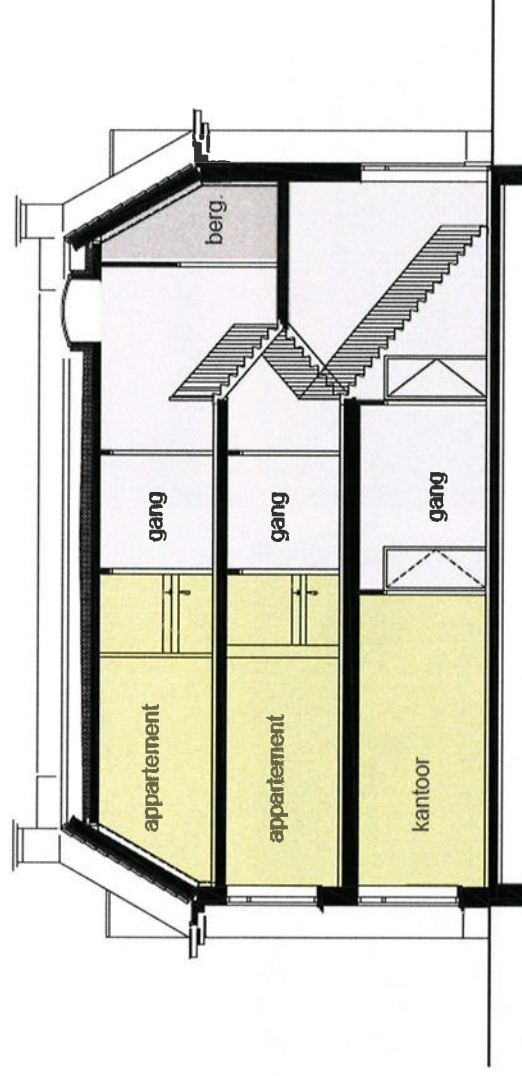
Langsdoorsnede



- appartementen/kantoor/
verzorging
- WC / badkamer / wasruimte
- verkeersruimte/berging
- algemene verblijfsruimte
- woonhuis zorggechtpaar

Locatie

Dwarsdoorsnede



■ appartementen/kantoor/
verzorging

■ WC / badkamer / wasruimte

■ verkeersruimte/berging

■ algemene verblijfsruimte

■ woonhuis zorgchtpaar

schaal 1:150

Het Gastenhuis

Tweelaagsmodel met kap



Interieur



De open keuken heeft een centrale plek in de huiskamer, waar mensen gezellig kunnen aanschuiven aan het houten werkblad.



Maatschappelijke meerwaarde

Het Gastenhuis is niet alleen een mooi concept voor de mensen die er wonen, maar ook voor de omgeving. Omdat onze huizen en activiteiten zijn 'ingebed' in stads- of dorpskernen en woonwijken, dragen ze bij aan de sfeer en samenhang in de buurt.



De architectuur sluit aan op de directe omgeving. Daardoor lijken de huizen een 'gewoon rijtje' te zijn in het geheel.

Onze deuren zijn gewoon open. Bewoners en bezoekers kunnen naar believen in- en uitlopen. Mensen die wel eens verdwalen krijgen een gps-tracker mee. Ook buren en mensen met dementie uit de buurt zijn welkom. Die toegankelijkheid geeft een open en ontspannen gevoel en maakt dementie zichtbaar in het straatbeeld.



Elk huis wordt geleid door een echtpaar, dat al dan niet met de kinderen in de dienstwoning naast het huis woont. Dat zorgt voor een persoonlijke sfeer en extra binding met de buurt.



Gastenhuisen zijn duurzaam gebouwd (of verbouwd) door gerenommeerde ontwikkelaars. Arnhem, ook eigenaar van het vastgoed, met gebruik van innovatieve, milieuvriendelijke methoden en materialen. De huizen zijn gasloos en 100% zelfvoorzienend in energieverbruik, door middel van zonnepanelen en geothermische warmte-ten in de zomer koude) opwekking uit de aarde.

Ieder huis biedt werk aan ongeveer 25 mensen uit de omgeving. Van verpleegkundigen en verzorgenden tot woon-zorgbegeleiders en kokken. Daarnaast werken we samen met lokale zorgprofessionals, zoals de huisarts, geriater en fysiotherapeut. Ook onze boodschappen kopen we lokaal in, net als de kapper, pedicure, schilder en klusjesman.

Het Gastenhuus in beeld

BEELDREPORTAGE

Onze huizen en het interieur zien er misschien mooi en verzorgd uit. Maar uiteindelijk bepalen de medewerkers, de bewoners én hun bezoek, de sfeer. Die kun je het beste proeven door eens bij ons te komen kijken.



1 Elk Gastenhuus heeft tuin rondom. De appartementen beneden hebben meestal een eigen tuintje.
2 Opening Gastenhuus Dordrecht door burgemeester en wethouder.



3 Bezoek van minister Hugo de Jonge aan Gastenhuus Vlauten. Manneer van Vliet laat de minister zijn familie zien op een foto aan de wand van zijn appartement.



4 Bewoners helpen lekker mee in het tuinstroepen, zoals met koken, tafels dekken en de was vouwen.
5 We faciliteren elke bewoner zo goed mogelijk om zijn hobby bij ons voort te zetten. De een kan dat natuurlijke maken, wijler dan de ander. Maar we hebben bewoners die haar hun sportoefening of schaakclub blijven gaan, elke week boodschappen doen op de markt, of minstens zoals Betty op de foto, die elke dag schiedert.



6 Gezond eten en genieten van de maaltijd samen, het is een van de belangrijkste aandachtspunten in onze huizen. We werken met ervaren koks, die dagelijks vers koken en het gezellig vinden om bewoners daarbij te betrekken.



8 Schotse oorlogsveteraan Ron Johnson neemt het woord tijdens de onthulling van het Afbouwen monument voor Castenhuis. Dreyerord in Oostbeek (september 2019). Dit Castenhuis werd een herboord van het tegenwoordige Hotel Dreyerord dat er eerst stond. Het hotel werd restaureren was volgens de huidige bouwvorm. Maar omdat het tijdens de Slag om Anhem in de Tweede Wereldoorlog dienst deed als hoofd kwartier van een luchtmachtdivisie van de Eerste Britse Luchtmacht, heeft het grote historische waarde. Ontwikkelaar Arnhem Bouw- de dit Castenhuis daarom als een beeld van het hotel. Johnson bevestigt tijdens zijn speech dat het nieuwe gebouw als twee druppels water lijkt op 'The White House', zoals het destijds genoemd werd.



9 Ieder Castenhuis biedt twee appartementen voor echtparen. Zodat mensen bij hun partner kunnen blijven, ook als een van de twee of beiden niet meer zelfstandig kunnen wonen.

10 In Castenhuis Druken bespeelt vaak dagelijks orgel. Zijn vrouw, die en andere bewoners zingen mee.

11 Henry van de Bilt, Bartels en haar kat, bewoners van Castenhuis Druken. Als het past, en geen probleem vormt voor anderen, mag een huisdier meewonen naar een Castenhuis.

12 Ronald en Trudie Zwiers (beiden 75 jaar), het echtpaar dat Castenhuis Druken leidt. In de huiskamer met twee bewoners. Elk Castenhuis wordt geleid door een getrouwd of samenwonend stel met een gedegen zorgachtergrond. Zij wonen, al dan niet samen met hun kinderen, in de dienstwoning naast het Castenhuis.

‘Als je niet meer zelfstandig kunt wonen, raak je al zoveel kwijt. Waarom zou je dan ook nog eens elkaar moeten kwijtraken?’



Vragen?

Huisnummer	Postcode	Status	Gebruiksdoel	Straatnaam	Woonplaats
23	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
25	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
27	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
29	5571LK	In gebruik	Woonfunctie, Industriefunctie	Weebosserweg	Bergeijk
26	5571LM	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Weebosserweg	Bergeijk
26	5571LM	Gevormd	Woonfunctie	Weebosserweg	Bergeijk
13	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
15	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
17	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
19	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
21	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
29a	5571LK	In gebruik	Woonfunctie	Leergracht	Bergeijk
34	5571LM	In gebruik	Woonfunctie	Weebosserweg	Bergeijk
36	5571LM	In gebruik	Woonfunctie	Weebosserweg	Bergeijk
5	5571KW	In gebruik	Onderwijsfunctie	Weebosserweg	Bergeijk
9	5571KW	In gebruik	Onderwijsfunctie, Bijeenkomstfunctie	Terlostraat	Bergeijk
4	5571KW	In gebruik	Bijeenkomstfunctie	Terlostraat	Bergeijk
1	5571JN	In gebruik	Woonfunctie	De Roet	Bergeijk
14	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
12	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
10	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
8	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
6	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
4	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
9	5571JN	Gevormd	Woonfunctie	De Roet	Bergeijk
7	5571JN	In gebruik	Woonfunctie	De Roet	Bergeijk
5	5571JN	In gebruik	Woonfunctie	De Roet	Bergeijk
3	5571JN	In gebruik	Woonfunctie	De Roet	Bergeijk
9	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
11	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
20	5571JV	In gebruik	Woonfunctie	Kerkpad	Bergeijk
13	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk

22	5571JV	In gebruik	Woonfunctie	Kerkpad	Bergeijk
15	5571JM	In gebruik	Woonfunctie	Langveld	Bergeijk
2	5571JL	In gebruik	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
4	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
6	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
12	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
3	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
5	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
2	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
7	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
4	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
9	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
6	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
11	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
8	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
10	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
12	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
14	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
16	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
18	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
20	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk
8	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
10	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
14	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
16	5571JL	In gebruik (niet ingemeten)	Woonfunctie	Tijsenveld	Bergeijk
1	5571NZ	Gevormd	Woonfunctie	Leergrecht	Bergeijk