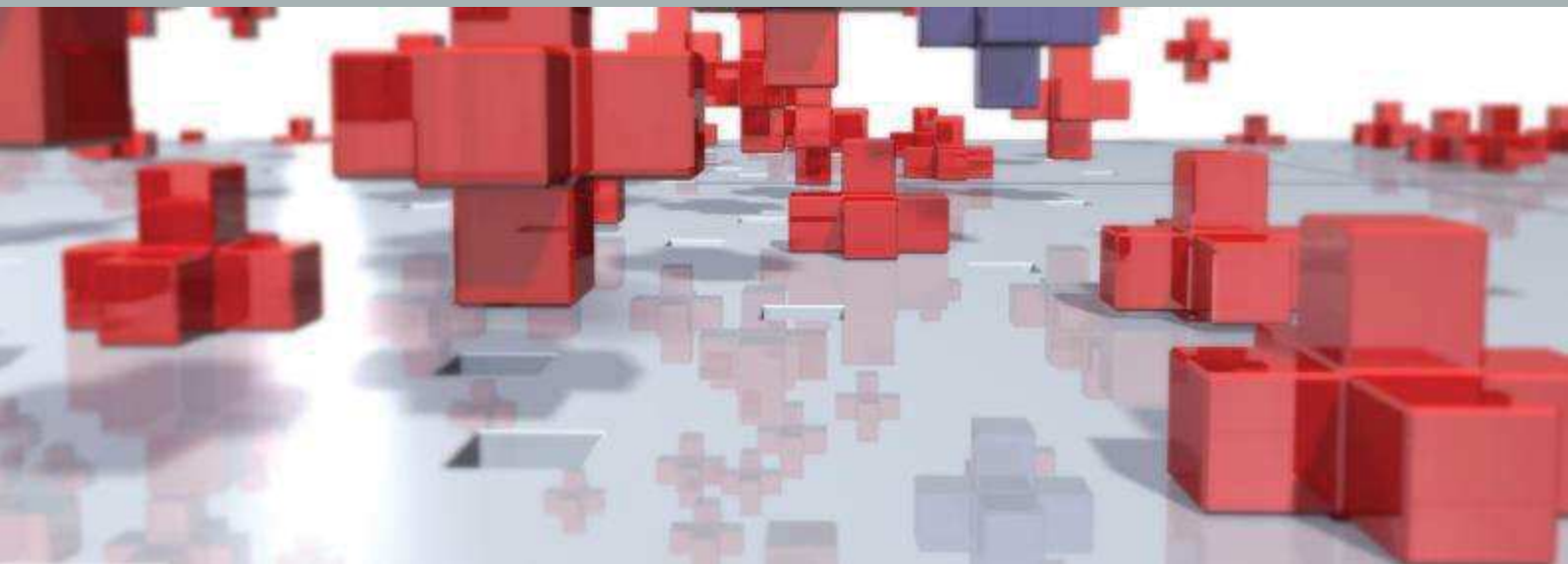


Omgevingsdialoog Kleinschalig zorgcomplex
Hoogstraat 11 te Montfort
Gemeente Roerdalen



KELLEENERS KASKU ONTWIKKELING BV

Over ons

1

29-3-2022

1

INTRODUCTIE

- ▶ Waarom deze samenkomst
- ▶ Wie zijn de bewoners?
- ▶ Wie zijn wij
- ▶ Wat is ons doel?
- ▶ Andere projecten waaraan wij werken?
- ▶ Voorbeelden en status per heden
- ▶ Onze werkwijze
- ▶ Montfort ontwikkeling in beelden
- ▶ Tijdschema

2

3/29/2022

2



▶ Waarom deze samenkomst?

- ▶ Wij willen op de locatie van de oude boerderij in de Hoogstraat 11 Montfort een Fidesta Huis realiseren afwel
- ▶ een kleinschalig zorgcentrum voor senioren.

3

29-3-2022

3

OUDEREN IN VERPLEEGHUIZEN EN VERZORGINGSHUIZEN

VOLGENS EEN RAPPORT SOC.IEN.CULT.PLANBUREAU 2015/16

- Bewoners vormen de meest kwetsbare groep in de samenleving
- Leeftijd:
 - Voornamelijk (75%) bewoond door vrouwen van 80 jaar of ouder (gemidd. 87)
 - Meesten (62%) zijn weduwe. Slechts 1 op vijf heeft nog een partner die vaak zelfstandig woont.
 - Slechts 1 op 10 heeft een migratieachtergrond.
- Gezondheid:
 - 75% heeft geheugenproblemen. 80% heeft lichamelijke beperkingen. 85% heeft 2 of meer chronische aandoeningen.
- Bezoekers:
 - 15% krijgt nooit bezoek. Meesten gaan ook niet meer elders op bezoek.
 - 8 van de 10 krijgen wekelijks wel eens bezoek van (klein)kinderen. Bellen gaat lastig.
 - 3 van 4 ontvangen hulp van familie. 4 op 10 krijgen hulp van vrijwilligers.
- Zelden of nooit buiten:
 - ¼ komt nooit buiten, 2/3 komt 1 x per week buiten.
 - Groot deel neemt deel aan gezamenlijke activiteiten in huis (koffie/thee is 2/3).
 - Slechts een zeer klein deel gaat naar café, restaurant, bioscoop, theater.

4

29-3-2022

4

OUDEREN IN VERPLEEGHUIZEN EN VERZORGINGSHUIZEN (VERVOLG)

- Zorgbehoefte:
 - niet iedereen heeft de zelfde zorgbehoefte. Variatie zorgprofielen.
 - Meesten werden geleidelijk aan geconfronteerd met verslechtering gezondheid
 - Problemen met uitvoering activiteiten in huishouden, persoonlijke verzorging of verplaatsing binnen/buitenshuis. Hulpbehoefte.
 - 35% zit voortdurend in rolstoel.
 - 80% hebben (zeer) ernstige fysieke beperkingen.
 - 4 op 10 lijdt aan dementie. 75% heeft geheugenklachten.
 - 80% heeft meer dan 2 chronische aandoeningen(suiker, vallen, beroerte)

5

29-3-2022

5

OUDEREN IN VERPLEEGHUIZEN EN VERZORGINGSHUIZEN (VERVOLG)

- Sociale contacten:
 - Belangrijk tegen eenzaamheid.
 - 2/3 krijgt 1 x bezoek per week (partner, (klein)kinderen). 80% heeft (klein)kinderen.
 - 80% heeft geen partner meer.
 - Broers, zussen komen zelden op bezoek. Vrienden en kennissen zeer zelden.
 - 1 op 7 krijgt nooit bezoek.
 - 2/3 gaat nooit elders op bezoek.
 - Telefoneren is moeilijk (dementie, hardhorendheid, beroerte)
 - 96% kan niet met email overweg.
 - 78% krijgt hulp van familie (administratie, vervoer, was). Ook vrijwilligers zeer belangrijk (bij uitjes en maaltijden).
- Meeste activiteit:
 - Gezamenlijk koffie/thee drinken (69%).
 - Bezoek aan tuin of park (42%)

6

29-3-2022

6

Eigen ervaring: zeer diverse groep van ouderen. Enkele voorbeelden uit mijn eigen directe familie:

- Mijn vader is 6 jaar geleden gestorven. De laatste 3 jaren van zijn leven ging hij mentaal en fysiek zwaar achteruit. Hij stierf met 79 jaar in een verpleeghuis. Geen actieve sportman maar een workaholic. Mijn moeder heeft hem tot 2 jaar voor zijn dood zelfstandig verzorgd. Het laatste jaar kon ze het niet meer opbrengen. Verschillende verzorgingstehuizen bezocht om hem verzorging te geven. Vaak trieste situaties (2 op een kamer, solitair voor dementen, groepdouche).
- Mijn moeder stierf in een hospice met 84 jaar. Ze heeft tot 6 maanden voor haar overlijden zelfstandig gewoond en nauwelijks hulp nodig gehad.
- Mijn schoonmoeder (84) is een (over-) actieve vrouw met gezondheid in het vaandel. Zij is nog 100% zelfstandig, wandelt en fietst (en valt regelmatig), een nieuwe knie, een voetcorrectie, twee nieuwe ooglenzen. Hulp heeft ze alleen bij calamiteit nodig.

7

29-3-2022

7

- ▶ En ik? 63 en zeer geschokt van mijn bezoeken aan een ouderwetse verzorgingshuis in Gelsen. Kleine kamers met 2 personen, geen individuele douches, smerig massa eten, eenzaamheid.

- ▶ [REDACTED]
- ▶ Jurist, bedrijfskundige, bedrijfswaardeerder
- ▶ Inmiddels bijna 40 jaar ervarig als bedrijfsontwikkelaar B2C (elektro, keukens, tandarts, mode)
- ▶ W.v. 20 jaar gewerkt aan verloren winkellijnen
- ▶ Ik probeer senioren van goede huisvesting te voorzien sinds het overlijden van mijn vader 6 jaar geleden.
- ▶ Werkt met complementaire kennispartners
- ▶ Sterk in cijfers, structureren, schrijven en samenwerken
- ▶ Rol: initiatiefnemer, strategie, financials, financiering, procesturing en -bewaking

8

29-3-2022

8



- Ik werk samen met een bouwkundige jonge vent.
- Hij is geschokt door het verloop van snelle neergang van zijn vaders gezondheid door vasculaire dementia.
- [Redacted]
- (Comm.dir.)
- Bouwkundige / aannemer
- [Redacted]
- Sterk in gestructureerd en planmatig bouwen
- Rol: bouwrealisatie

[Redacted]

9
3/29/2022

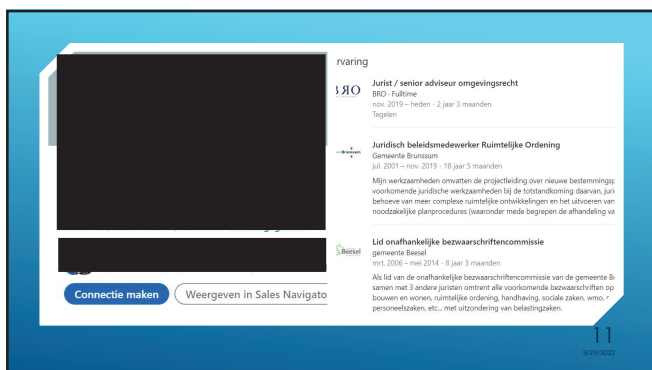
9



- voor de zorgexploitatie werk ik samen met
- [Redacted]
- Haar ouders zijn nog gezond en zijn bezig een nieuwe woning te kopen (levensloopbestendig)
- Commerc. Dir
- Ondernemer, Marketeer
- 10 jaar ervarig als zelfstandig ondernemer in de marketing
- Bedrijfsontwikkeling fidesta zorgconcept Limburg
- Sinds begin 2020 betrokken bij ontwikkeling Fidesta Zuid
- Sterk in communicatie en samenwerken
- Rol: werving en begeleiding franchisenemers
- [Redacted]

10
29-3-2022

10



rvaring

Jurist / senior adviseur omgevingsrecht
BRO - Fulltime
sep. 2015 – heden - 2 jaar 3 maanden
Tegelen

Juridisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Bruchsum
jul. 2001 – nov. 2019 - 18 jaar 5 maanden

Mijn werkzaamheden omvatten de projectleiding over nieuwe bestemming; voorkomende juridische werkzaamheden bij de totstandkoming daarvan, juris beloeve van meer complexe ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van noodzakelijke planprocedures (waaronder made begrepen de afhandeling va

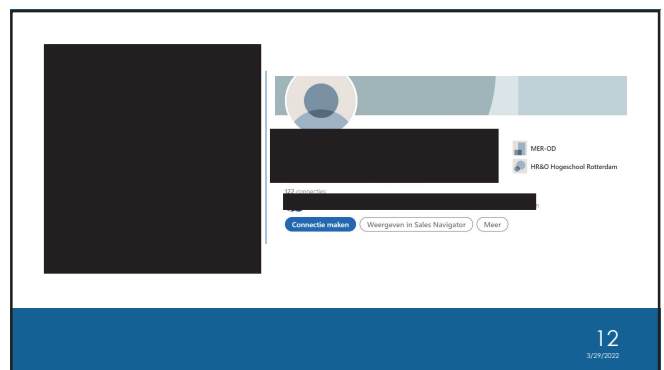
Lid onafhankelijke bezwaarschriftencommissie
gemeente Beest
mrt. 2006 – mrt. 2014 - 8 jaar 3 maanden

Als lid van de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie van de gemeente Be samen met 3 andere juristen omtrent alle voorkomende bezwaarschriften op bouwen en wonen, ruimtelijke ordening, handhaving, sociale zaken, vervo, personeelszaken, etc... met uitzondering van belastingzaken.

Connectie maken Weergeven in Sales Navigato

11
3/29/2022

11



MER-OD
HR&O Hogeschool Rotterdam

Connectie maken Weergeven in Sales Navigator Meer

12
3/29/2022

12



**WAT KELLEERS KASKU
ONTWIKKELING ZOAL
DOET:**

- Transformeren van nutloze gebouwen naar nieuwe nuttigheid
- Binnenstedelijk of buitengebied
- Senioren en zorgvastgoed is een focus

13
30/01/2022

13



WESSEM

- TRANSFORMATIE NAAR 15 SENIOREN ZORG APPARTEMENTEN DE KOMENDE 10 JAAR
- BELEGGER (FRANCHISENEMER HUURT)
- POSITIEF PRINCIPEVERZOEK IN BEGINSSEL EN ONDER VOORWAARDEN VERKREGEN.

14
30/01/2022

14



OIRSBEK:

**EEN NIEUWBOUW VOOR
16 ZORGEENHEDEN EN 4
AANLEUNWONINGEN
NAAST EEN VILLA VOOR
DAGBESTEDING**

15
30/01/2022

15



**OF:
DE TRANSFORMATIVE
VAN EEN OUDE
VERVALLEN BOERDERIJ IN
MONTFORT (EN
WESSEM)**

16
30/01/2022

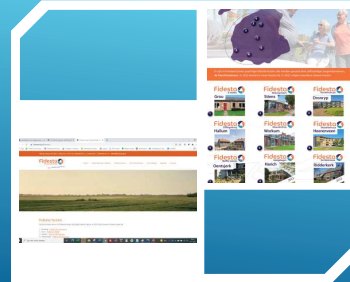
16

EEN KORT WOORD OVER DE EXPLOITANT (FIDESTA ZORG EN EMPANADA BEHEER BV)

17

29-3-2022

17



WWW.FIDESTAZORG.NL
(FRANCHISEGEVER)

NU 8 ZORGHUIZEN IN
FRIESLAND EN ENKELE
ONDERHANDEN.

18

30/3/2022

18

WAAROM ZORG HUIZEN?

19

29-3-2022

19

5 De markt

5.1 De seniorenmarkt: vergrijping

De bevolking van Nederland is geleidelijk aan het vergrijpen. Vergrijping houdt in dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt. In de toekomst zal het aantal 65-plussers in Nederland af nemen dan vertoernoudigt: van 0,9 miljoen in 1990 tot 3,2 miljoen in 2040. Daarmee nam het aandeel 65-plussers in de totale bevolking toe van 6% naar 18%.

De komende jaren neemt het aantal ouderen met vooe schreden toe. Volgens de CBS bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toeneemen naar 4,7 miljoen. T.o.v. 2012 een toename van maar liefst 2 mln. ouderen. Een groei van 50% van 2018 naar 2040. Daarna blijft het aantal vervolgens tot 2060 schommelen rond de 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen.

Daarnaast is sprake van 'dubbele vergrijping'. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt. Op 1 januari 2018 waren er ruim 779.000 mensen van 80 jaar en ouder, wat naar komt op 4,5% van de bevolking. Van de 65-plussers was 24% ouder dan 80 jaar. Vanaf 2021 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijping). In 2040, het hoogtepunt van het aantal 80-plussers, is naar schatting 26 procent van de bevolking 80-plussers, waarvan een derde ouder is dan 85 jaar (ofwel 1.504.762 (34,8% van de totale NL-bevolking). Ruim een verdubbeling in 20 jaar.



FEIT IS IN ELK GEVAL DAT
HET AANTAL SENIOREN
(65+) MET **50%** STIJGT EN
DE 80+ GROEP MET **100%**
STIJGT TOT 2040 TERWIJL
EEN TEKORT AAN
GESCHIKTE
(ZORG)WONINGEN
BESTAAT

DE MARKT IS ER, HET
MOMENTUM IS ER. NU DE
LOCATIES NOG VINDEN.

20

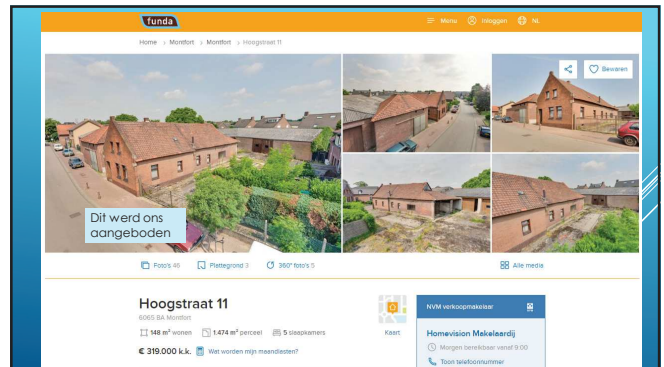
30/3/2022

20

ONS FIDESTA ZORGHUIS IN MONTFORT?

21

21



22

Marktgebied			
plaats	reistijd min.	afstand km	inwoners
Montfort	0	0	3075
Sint Odilienberg	7	5	3214
Linne	6	4,4	3770
Marla Hoop	7	5	1298
Sint Joost	6	4,5	1441
Totaal			12798
65 plus		27%	3455
80 plus		8%	1024
verhuist jaarlijks		1%	128

Montfort: prima marktgebied

- één van de 6 kernen van IJsseldalen
- 5 plaatsen voor marktgebied
- direct aantal inwoners: 3075
- marktgebied: 12798

Nederlandse naam	Limburgse naam	Aantal
Heikensbosch	Hirkebosj	4.200
Meelick	Meelik	3.645
Montfort	Moert	3.130
Posterholt	Postert	3.930
Sint Odilienberg	Berg	3.330
Vlodrop	Vlörp	2.360
(Bron: Gemeente Roerdaalen)		

23

- MONTFORT : EERSTE ONTWERP**
- TRANSFORMATIE NAAR 16 SENIÖREN ZORG APPARTEMENTEN
 - FIDESTA KLEINSCHALIG ZORGOONCEPT
 - EIGENDOM VAN BELEGGER
 - POSITIEF PRINCIPEVERZOEK VERLEEND
 - IN UITVOERING



24



25



26



27



28



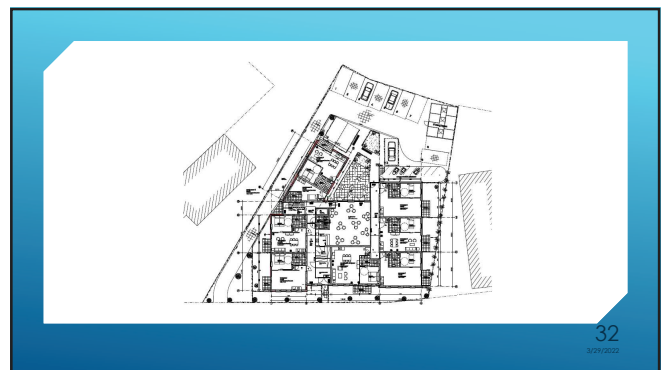
29



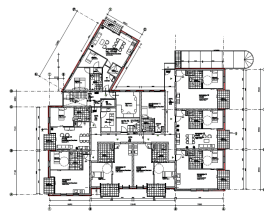
30



31

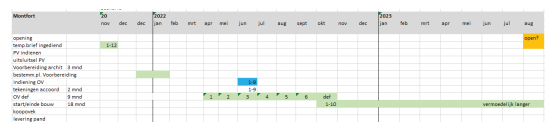


32



33

33



TIJDSHEMA

34
4/29/2022

34

Notulen Presentatie Kelleners-Kasku Ontwikkeling Montfort op 26 maart 2022 14 tot 16 u.

De agenda en presentatie worden als een onverbreekelijk geheel van deze notulen gezien en maken een integraal onderdeel uit van de notulen. Deze zijn in bijlage bijgevoegd bij deze notulen.

Introductie:

geeft algehele informatie, introductie van de presentatie.

Hoogstraat 11 is een jaar geleden aangekocht met als doel kleinschalige zorg.

In deze presentatie gaan we op diverse onderwerpen in zoals wie komt er wonen, hoe ziet het ontwerp eruit, indicatie van looptijd en natuurlijk de mogelijkheden tot het stellen van vragen.

Daarnaast de mogelijkheid tot stellen van vragen via mail.

Waarom vandaag de samenkomst?

Hoogstraten 11. Alle direct omwonenden hebben een brief ontvangen voor deze samenkomst.

Het gaat om kleinschalige zorg met 16 wooneenheden.

Doel: Kleinschalige zorg.

Vanaf 80 jaar, voornamelijk vrouw (75%). Gemiddelde leeftijd als je kijkt naar de cijfers is 87 jaar en weduwe. Gemiddeld zijn de mannen al eerder overleden.

Qua gezondheid, vaak met geheugenproblemen, 80% met een lichte beperking, rollator of rolstoel en 85% met 1 of meer chronische aandoeningen.

15% krijgt geen bezoek en overig vaak alleen familie.

Deze manier van kleinschalige zorg zal ook afhankelijk zijn van vrijwilligers.

Zorgprofiel die aanwezig zal zijn in deze bewoning is als volgt:

zzp 4: Bewoners met een lichte beperking

Zzp 5: Lichte vorm van dementie / geheugenproblematiek

Zzp 6: Chronische ziektes

Ze zijn hulpbehoefstig, huishoudelijke en persoonlijke verzorging gaat een stuk moeilijker, vandaar de verhuizing richting een zorgcomplex.

Klachten van eenzaamheid zijn aanwezig, over het algemeen ontvangen ze weinig bezoek. Een bepaalde frequentie zit er niet in. Dit betekent ook minder verkeersbewegingen, parkeerplaatsen ook minder voorzien in dit geheel dan bij normaal wonen. Gerekend wordt met 0,6 parkeerplaatsen voor zorgwonen en 1,6 voor zorgkoppel wonen.

Er zullen veel vrijwilligers aanwezig zijn voor activiteiten en de hulp van familie voor administratie en was.

Waarom zet Kelleners Kasku ontwikkeling in op deze woongelegenheden?

Bij eigen onderzoek voor mogelijkheden voor familie, kwam ik erachter dat wonen voor zorgbehoefstigen behoorlijk tegenvalt. De drijfveren dit verder te ontwikkelen en faciliteren komt hier dan ook vandaan. Daarnaast is onze maatschappij aan het vergrijzen, de mogelijkheden van kleinschalige zorg is onvoldoende.

Zie presentatie voor verdere voorstelling van alle partijen.

Zorghuis Montfort.

1500m² perceel.

Het concept komt vanuit Friesland, Fidesta. (www.fidestazorg.nl)

Op het Perceel staan nu meerdere gebouwen, de schuren zullen in het nieuwe plan gesloopt worden. Qua ontwerp zal het gebouw passen in de sfeer en omgeving. Er komen 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor zal de hinder qua parkeren verminderd worden.

Eindontwerp:

2 verdiepingen, begane grond met verschillende appartementen van 50m² en buitenruimte, een gezamenlijke binnen en buitenruimte voor dagbesteding en een 1^e verdieping met verschillende appartementen en een balkon. Daarnaast een appartement met buitenruimte aan de achterkant voor het zorgkoppel.

Ingangen en uitgangen zullen nog definitief bepaald worden.

Vraag

Er zal op eigen terrein geparkeerd worden, hoe zit dit met controle en afscheiding? En qua aantal?

Antwoord: 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning en daarnaast de mensen van verzorging en bezoekers. 1,6 zorgwoningen komt neer op 12 parkeerplaatsen.

Is de afscheiding sowieso in het Groen? Of ook andere mogelijkheden?

Antwoord: dit zullen we in overleg doen.

Vraag

Is het ook mogelijk om hier een schutting of muur te plaatsen? Liefst met een behoorlijke hoogte ivm privacy. Voorkeur voor een vaste afscheiding! dat zal afhankelijk zijn van de bouwregels vastgesteld door de gemeente. De hoogte zal niet hoger dan 2 meter mogen.

Opmerking

Afscheiding waar niet makkelijk overheen gekeken kan worden!

Antwoord: Dit zal in overleg met Gemeente moeten plaatsvinden, er is een maximale hoogte waar aan voldoen zal moeten worden. De opmerking qua afscheiding zullen we meenemen.

Vraag

De appartementen kijken uit op het erf. We zijn de privacy kwijt die we op ons eigen terrein hebben!

Antwoord: Let wel op type bewoners, gemiddeld 87 jaar met lichte beperkingen.

Vraag

Hoe zit het met geluidsoverlast? Wij hebben veel dieren. Hoe zit het met de "overlast" die wij creëren? We hebben honden die wel eens blaffen. Nu hebben we in de straat / wijk geen problemen met elkaar, maar hoe gaan de bewoners hiermee om!

Antwoord: Over het algemeen zijn de bewoners slechthorend, ze zullen hier iets minder van meekrijgen. Ook glasisolatie zal 3dubbel zijn.

Bewoner

Zo niet? Voorbeeld met de Haan, omliggende bewoners hadden toch klachten en door overlast moest de haan toch weg.... *Ik kan er niet meer over zeggen. Het is en blijft een woonwijk waar met elkaar gewoond moet worden zonder elkaar teveel hinder te geven.*

Vraag

Hoe zit het met parkeren in de straat? Nu veel auto's op de stoep/straat, hoe gaat dat dan zijn?

Antwoord: Is het een openbaar stuk? Dan kan dat zo blijven. Ik weet nu niet of dit bij het perceel van ons hoort.

Vraag

Inrit richting de achterkant, de afscheiding bij voorkeur wat hoger. Maar kan je dan ook vrij achterom lopen? Hoe zit het dan met Privacy en hoe zit dat dan met veiligheid?

Antwoord: wellicht een mogelijkheid tot het realiseren van een poort. We gaan bekijken hoe we de veiligheid kunnen waarborgen. Het perceel wordt sowieso omrasterd/omhekt.

Vraag [REDACTED]

Ook als de afscheiding laag is, dan komt veiligheid ook weer ter sprake..

Antwoord: 2 meter vanaf maaiveld. Vanaf het gebouw. Als het schuin is, dan zal meegegaan worden, wel uitgaande van maaiveld.

Vraag [REDACTED]

Hoe wordt er omgegaan met rook, barbecue, muziek etc.

Antwoord: Zoals overal zal er rekening gehouden moeten worden met de omgeving, bespreek dit correct met elkaar, belangrijk is de communicatie onderling.

Opmerking meerdere bewoners:

We hebben altijd de vrijheid gehad qua activiteiten, barbecue, muziek, feestjes. We tolereren veel van elkaar, we zijn een tolerante gemeenschap. We communiceren goed met elkaar. Nu komen er 16 wooneenheden bij! Bewoners met een beperking....

Antwoord: Zoals overal rekening houden met elkaar, het bespreekbaar maken. Ze zijn wat ouder, wellicht sprake van slechthorendheid etc. Daarnaast is het mogelijk te overleggen met het zorgkoppel dat aanwezig is. Jullie hebben 1 aanspreekpunt en niet de 16 wooneenheden afzonderlijk.

Vraag [REDACTED]

Mail met vragen is al eerder verstuurd. Nu nog een aantal vragen: (" brief" bijgevoegd in de bijlage)

1. Eerste reactie was dat ik blij geworden zou zijn als op kamer 3 vrijstaande woningen geplaatst zouden worden die passen in de straat (in de lengte van het kavel), het patroon van de straat. Nu is het een enclave!

2. Het aantal zorgappartementen na contact met gemeente wijkt van elkaar af. Vanuit Gemeente informatie ontvangen, wellicht niet de laatste gegevens. Het gaat om principebesluit van 2020 en deze is al verlopen!

Antwoord: Het verzoek is positief ontvangen door de Gemeente, het laatste verzoek was van 2021.

3. Toekomstige bewoners is mogelijk, maar toch zit er angst. Hoe zit het met de toekomst, mogelijk verslaafden, gezinswoningen, vluchtelingen etc. Nu zorgbehoevende, maar hoe blijft dit zo?

Antwoord: de bestemming is 'wonen-zorg', dit blijft ook zo. Minimaal 10 jaar (misschien 15 jaar) huurovereenkomst met een zorgexploitant. Andere invulling dan zorg mag niet vanuit bestemming.

Vraag [REDACTED]

Is er een mogelijkheid tot laagbouw?

Antwoord: nee die mogelijkheid is er niet, het gaat om 13-18 eenheden. Het aantal is nodig om het huis rendabel te kunnen laten functioneren.

Hoe zit het met dit soort plannen voor de buitengebieden? Waarom is er dan gekozen voor midden in het dorp?

Antwoord: Gemeente wil inbreiding kernen en bestaande panden/kavels gebruiken om dit te realiseren. Gemeente heeft de voorkeur voor centraal en wat past in de omgeving.

Vraag [REDACTED]

Ik heb wel een zorg voor het verkeer en de parkeerplaatsen..

Zorgkoppel heeft 2 auto's, overige artsen, fysio, vrijwilligers etc, de bewoners, de bezoekers, rolstoelvervoer, invalideparking . De straat is smal, op dit moment staan er al veel voertuigen aan de zijkanen van de weg.

Ik pleit om voor het pand in de straat, aan de voorkant voor het officieel maken van de parkeerplaatsen. Maak er officieel openbare parkeerplaatsen van.

Antwoord: Als de omgeving daar waarde aan hecht zullen we dit meenemen richting de Gemeente. Dit is wel de taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente.

Omwonende:

Ook is er een mogelijkheid aan het begin van de straat, bij het plantsoen (laurierstruiken) tegenover de

eetgelegenheden (pizzeria). Het stuk is eigendom van de gemeente, als dat wat handiger ingericht wordt, zijn daar zeker mogelijkheden voor parkeerplaatsen!

Het parkeren en verkeer gaat zeker problematisch worden in dit geheel..

Bewoner: ik heb voorkeur voor hoofdingang bij de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de ontwikkeling.

Vraag [REDACTED]

We hebben overwogen om het pand te kopen, maar er is veel asbest en grond is vervuild. Met het verwijderen hiervan zal veel overlast gepaard gaan?

Antwoord: Bodemonderzoek is gedaan, boringen op verschillende plekken en door beton, geen tekenen van vervuiling aanwezig. Asbest zal inderdaad verwijderd worden, maar hier zal omgeving geen last van krijgen. We werken met professionele bedrijven.

Vraag [REDACTED]

Aan de voorkant, zijn dat de voordeuren van de bewoners?

Antwoord: Nee, daarachter liggen gangen naar binnen. Het zijn geen voordeuren voor appartementen. Bestemd voor vluchtroutes, ingangen en uitgangen worden nog verder bekeken.

Vraag [REDACTED]

Komen er ook tuinen aan de andere kant?

Antwoord: overzicht laten zien via presentatie, ook daar komen 2 kleine terrassen en op 1^e verdieping balkons. En aan de achterkant zit de tuin van het appartement van het zorgkoppel en het zorgcentrum.

Vraag [REDACTED]

Ik heb een bedrijfsbus, in de winter zal ik die een half uur voor vertrek aanzetten zodat het ontdooit is. Hoe zit het met overlast van die draaiende motor? Ook hobby'en we in de schuur met tractoren etc.

Hier zal 's avonds wel overlast van kunnen komen.

Antwoord: ook moeten we dan kijken naar goede isolatie, we nemen dit mee.

Algemene opmerking:

Kunnen jullie dit (levendigheid van de gemeenschap (mogelijke overlast)) meenemen / meegeven richting de toekomstige bewoners? Een hechte gemeenschap die erg tolerant naar elkaar is. En qua geluid (honden, tractoren, af en toe een feestje/muziek, bbq) best aanwezig kan zijn.

Vraag [REDACTED]

We hebben kippen en dit kan problemen opleveren met een groene heg!

Antwoord: We zullen met iedereen individueel contact opnemen qua omheining/afscheiding.

Vraag [REDACTED]

waar komen de bewoners vandaan?

Antwoord: In de presentatie staat het marktgebied vermeld. Nogmaals getoond.

Krijgt iemand van Montfort ook prioriteit over iemand uit de andere dorpen?

Antwoord: prioriteit zal niet aan de orde zijn.

Wat zijn de kosten voor de bewoners?

Antwoord: de huur zal ca. 750 euro per woning zijn, dit biedt de mogelijkheid tot huursubsidie indien het inkomen niet te hoog is. Insteek is zo goedkoop mogelijk qua huur, geen streven om hoge huurkosten te vragen indien dit iet nodig is.

Wat is schatting voor totaalplaatje aan kosten?

Antwoord: 1500 euro, incl huur, servicekosten, maaltijdverzorging. Mogelijk bewonen met AOW en huursubsidie is het streven.

Waar komt de keuken?

Antwoord: Indeling in presentatie laten zien. Een normale keuken in de gezamenlijke ruimte, er is een kookgelegenheid ook voor de bewoners. Zorgkoppel zal dit verder regelen.

Hoeveel woningen komen er precies aan mijn kant?

Antwoord: 3 woningen en boven 2 die op het erf kijken. Zorgkoppel aan de achterkant.

Vraag bewoner ?

Wat komt er in de bebouwing aan de achterkant op het erf?

Antwoord: Bergruimten.

Vraag [REDACTED]

Zijn de bewoners ook in bezit van scootmobiel etc? Hoe zit dat met overlast? *Er is een scootmobiel afstelplek en oplaadpunt aan de achterzijde.*

Tijdslijn.

Het bestemmingsplan ligt op dit moment nog 2 weken bij de Gemeente, dan is er nog tijd om aan te vullen en opmerkingen te verwerken, weer indiening en dan ter inzage voor een periode van 6 weken. —> toevoegen uitleg procedure!

Mogelijk november / december 2022 goedkeuring. Bouw 2023 en opening Q1 2024.

Vraag [REDACTED]

Hoe zit het met aanvoer, afvoer etc richting bouwplaats.

Antwoord: de bouwplaats is wat kleiner, er zal zeker hinder zijn. We proberen hier zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Vraag [REDACTED]

Is het mogelijk scheidingsgrenzen bij iedere woning te bekijken vóór de sloop? Schuren etc op erfscheiding. Op voorhand checken hoe en wat! *Dat zullen we zeker doen.*

Wordt de bouw ook afgeschermd?|

Antwoord: Dit is een wettelijke verplichting, ja de bouw zal volledig afgeschermd worden met een hekwerk.

Vraag [REDACTED]

Is het mogelijk om de omwoners op de hoogte te houden van de parkeerplaats mogelijkheden bij het plantsoen en aan de voorkant van het pand?

Antwoord:

We zullen de notulen delen, is iedereen akkoord met ook het delen van de vragen benoemd met huisnummer? Iedereen is akkoord!

Ook de mails en opmerkingen van de aanwezigen zullen gedeeld worden en toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag. Die moet worden geanonimiseerd in het kader van de AVG wetgeving. Daarnaast zullen we een nieuwsbrief maken met updates! De bewoners geven aan dit als prettig te ervaren.

Vraag [REDACTED]

Ook de opmerking over de afscheidingscheck en hoe dat opgepakt wordt bij de sloop.

Zie ook vraag [REDACTED]

Antwoord: We gaan kijken hoe we de situatie inzichtelijk kunnen maken.

Inmeten van het perceel moet nog gebeuren en de opname belendende gebouwen.

De ideeën zijn goed, het doel (kleinschalige zorg) is een mooi doel. Alleen was de verwachting dat er 3 woningen gebouwd zouden worden ipv 16 wooneenheden.

Tenslotte laatste sheet: algemene tijdslijn. Dit jaar nog procedures doorlopen, laatste kwartaal/begin komend jaar start bouw, een jaar bouwtijd, opening begin 2024.

Vraag algemeen is het toezenden van de tekeningen. Iedereen zou ze graag ontvangen met uitzondering van Hoogstraat 6a.

ACTIES:

- Check op afscheiding , meerdere punten: Veiligheid, privacy, doorgang ivm dieren, hoogte (maaiveld) en bij sloop en bouw check op afscheidingslijn.
- Hechte buurt, hoge tolerantie, mogelijkheden bekijken om dit op voorhand met toekomstige bewoners te bespreken. Mogelijk overlast vanuit deze buurt (tractoren, bbq, dieren, muziek) bespreken.
- Verkeer / Parkeerplaatsen: Check op plantsoen begin van de straat en mogelijkheden voor parkeerplaatsen en mogelijkheid om parkeerplaatsen aan voorkant van het pand officieel te maken.
- Toevoegen tijdslijn en uitleg procedure.
- Nieuwsbrief opstellen
- Toevoegen mails van omwonende die niet aanwezig waren, wellicht eerst check of dit akkoord is?
- Toesturen van notulen, tekeningen en presentatie van deze bespreking aan omwonende.

Bijlagen:

A. presentatie ontwikkeling power point

B. emailsbeantwoording vragen afwezig bij presentatie

BIJLAGEN

A. presentatie ontwikkeling power point

Is in een separaat bestand bijgevoegd.

B. emailsbeantwoording vragen afwezig bij presentatie

[REDACTED]
Onderwerp: RE: Informatiebijeenkomst Hoogstraat 11 Montfort

Geachte [REDACTED]

De gemeentelijke bouwregels bij aanvraag van een omgevingsvergunning verplichten mij een gesprek met een omwoner telkens kort vast te leggen en bij te voegen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daarom kort hetgeen wij gisteren via Teams Meeting bespraken. Jullie zijn de bewoners

We zijn door de power point presentatie gegaan zoals ook zaterdag jl. aan de andere omwoners gepresenteerd. Ook jullie commentaar zag op behoud van zoveel mogelijk privacy en veiligheid. Jullie wonen achter het pand [REDACTED] bij de voorziene parkeerplaatsen. Een hekwerk kan jullie instemmen dragen maar ook een muur. In het kader van de veiligheid willen jullie de oprit van de ontwikkeling met een poort dicht gemaakt zien zodat niet iedereen over het perceel naar jullie perceel kan komen. Er dient een bezoekerscontrole te zijn met het oog op de veiligheid.

M.vr.gr.

[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Digitale info sessie

Beste [REDACTED]

Ik zou graag middels een digitale info sessie op de hoogte worden gesteld van de plannen van Hoogstraat 11 Montfort. We konden er afgelopen zaterdag niet bij zijn.

We zitten nu met een sterfgeval in de familie.
Banaf volgende week woensdag zijn we beschikbaar.

Groet,
[REDACTED]



Reactie op ontwikkeling Hoogstraat 11

1. Ik zou blij zijn geworden van het opsplitsen van betreffende kavel in 3 kavels met 3 vrijstaande woningen voor mensen van Montfort. Dat zou betekenen 3 lengtekavels hetgeen helemaal in stijl is met de overige woningen in de straat. Nu herrijst er een hele enclave.
2. Aantal zorgappartementen: u heeft het over 16 st en 1 woonruimte voor het zorgkoppel, in het principebesluit van de gemeente staan er 12. Daar zit dus een verschil.
3. Toekomstige bewoners: wij hebben al gemailld met mekaar en de bewoners zouden enkel senioren met zorg zijn op basis van de Wet langdurige zorg. An sich is die doelgroep niet verkeerd, maar ik ben bang voor andere bewoners, bv drugverslaafden, een gezinsvervangend tehuis etc. Die mensen moeten ook ergens wonen maar passen niet in een dorp als Montfort en zeker niet in deze straat. Waar wordt vastgelegd dat er geen andere doelgroepen komen wonen op deze locatie.
4. Parkeren: ik maak me zorgen over de parkeerplekken. U geeft aan 11 parkeerplaatsen, dat klinkt aardig, maar als je gaat tellen zijn die zo op. Sowieso 2 voor het zorgkoppel en dan resteren nog 9 plekken voor het overige personeel, vrijwilligers, artsen, fysiotherapeuten. En nog de partners van de zorgbehoevenden die zelf nog over een auto beschikken. Wellicht is er dan sprake van invalideparkeerplaatsen, die zijn groter dan een normale parkeerplaats. Je krijgt te maken met rolstoelvervoer, waarvoor er ook bredere plekken nodig zijn. En de bezoekers die de bewoners komen opzoeken. In de Hoogstraat zijn weinig parkeerplaatsen voor de momenteel wonende mensen en hun bezoek. Door de nieuwe bewoners zal de vraag toenemen. Een optie zou kunnen zijn dat er voor uw bebouwing parkeerplaatsen komen en dat het plantsoen aan het begin van de straat wordt omgezet in parkeerplaatsen.
5. Verslag: van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt, krijgen we dit automatisch of moeten we hierom verzoeken.

