

NOTITIE

OMGEVINGSDIALOOG

- Omgevingsvergunning
- Bestemmingsplanadvies
- Bodemonderzoek
- Geluidadvies
- Luchtonderzoek

datum: 23 maart 2023
project: 23.404-
onderwerp: Verslag participatie
referentie: 23.404-001 (notitie, dialoog)

Datum : maart 2023
Locatie : Oosterheidestraat 31, Odiliapeel
Betreft : realiseren maatschappelijke functie
Initiatiefnemer : De Heihoeve Dagbeleving VOF

Aanwezig namens initiatiefnemer:

- dhr. [REDACTED]
- mw. [REDACTED]

Aanleiding

Het huidige planologisch beleidskader laat niet direct een maatschappelijke functie toe. Het ruimtelijk besluit om dit mogelijk te maken moet worden onderbouwt door middel van een omgevingsdialoog, waarmee omwonenden worden geïnformeerd en waarbij vragen of wensen kunnen worden geuit.

Genodigden

Vanwege de ligging en kleine impact op de leefomgeving, is een beperkte participatie op zijn plaats. Hierbij worden de direct betrokken geïnformeerd en dienen mogelijke zorgen te worden geïnterviewd en toegelicht.

De bewoners en gebruikers die direct gesitueerd zijn naast of zicht hebben op de locatie zijn door de initiatiefnemer individueel bezocht. De gesprekken hebben plaatsgevonden in op 23 maart 2023.

Het proces

De omgevingsdialoog heeft individueel plaatsgevonden (zgn. keukentafelgesprek) en heeft de initiatiefnemer eerst een toelichting van het initiatief gegeven. Hierna is er gelegenheid geweest om vragen te stellen en wensen te uiten, welke zijn genoteerd en beantwoord.



Verslaglegging vragen / wensen /opmerkingen

- 1 Wij hebben geen probleem met de gepland wijziging. Het is een goed initiatief
Dank voor het gesprek.

Algemeen heeft de omgeving positief gereageerd op het initiatief.

Initiatiefnemers hebben iedereen bedankt voor hun tijd en medewerking. Er is aangegeven dat, mocht er in de toekomst nog vragen of onduidelijkheden zijn, is men altijd beschikbaar voor de mensen. De burens zullen tijdig worden geïnformeerd over de wijziging, als de vergunning is verleend.

Genodigden

Naam	Adres	opmerkingen
Eigenaar	Oosterheidestraat 33	<i>Geen bezwaar</i>
Eigenaren	Oosterheidestraat 35	<i>Geen bezwaar</i>
Eigenaar	Hemelrijkstraat 4	<i>Geen bezwaar</i>

Bijlagen:

- *Brief omgevingsdialoog*
- *Brochure initiatief*

Odiliapeel, _____

Geachte heer / mevrouw,

Wij zijn voornemens om aan de Oosterheidestraat 31 een maatschappelijke functie te realiseren, in de vorm van een dagbesteding voor demente personen. De locatie heeft momenteel de bestemming wonen, maar het bestemmingsplan moet aangepast worden om onze plannen te realiseren. Hiervoor moet dan ook van het bestemmingsplan worden afgeweken en is een omgevingsdialoog nodig.

Bijgevoegd treft u een brochure aan waarin ons project is beschreven.

Voor de aanpassing van het bestemmingsplan, én de tijdelijke bewoning van de reeds gerealiseerde vlaamse schuur, wordt een omgevingsdialoog met u gevoerd en krijgt u deze samenvatting. Dit betekent dat wij u, als de directe buren met uitzicht op de locatie, met dit gesprek informeren over de plannen en/of vragen of u bezwaar heeft tegen deze plannen.

Als u vragen heeft kunt u deze hieronder noteren en zullen wij deze beantwoorden. Als u wensen heeft proberen wij hiermee rekening te houden.

Met vriendelijke groet,



Gesproken met:

(naam, adres+ handtekening)

Wel / Geen bezwaar
(aankruisen wat van toepassing).

Ruimte voor vragen/opmerkingen:



Een bijzondere plek dicht bij de natuur

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
De Heihoeve dagbeleving in Odiliapeel.....	4
Een echt familiebedrijf.....	5
De doelgroep.....	6
Het bestemmingsplan.....	7
De Vlaamse schuur.....	8
De woonboerderij.....	9 + 10
De hooiberg.....	11
Het bijgebouw.....	12
Tot slot.....	13

Inleiding

Dementie, een verschrikkelijke ziekte. Niet alleen voor de persoon met de ziekte zelf, maar ook zeker voor de mantelzorger, geliefden en omgeving. Een ziekte die heel veel impact heeft en nog niet genezen kan worden. Daarnaast een ziekte die steeds meer voor komt in de maatschappij. Maar dementie is ook een ziekte die niet perse hoeft te betekenen dat het leven compleet voorbij is. Met de juiste zorg en aandacht zijn er nog vele, mooie momenten te beleven.

De trend laat zien dat de druk op de zorg steeds hoger wordt en mensen zich steeds vaker een nummer voelen binnen het zorgsysteem dan een persoon. Het tegengeluid dat wij, vanuit de Heihoeve, willen geven op deze trend is dat zorg persoonlijker en kleinschaliger mag. Het doel dat wij nastreven is dat we de gasten van onze dagbeleving zoveel mogelijk geluksmomenten willen laten beleven. Dit kan voor iedereen anders zijn. Een mooie wandeling door de natuur, samen kletsen met een warme kop koffie, samen in de groente tuin werken of even met de hond knuffelen. Ieder mens, ziek of niet, heeft recht op kwaliteit van leven, daar werken wij samen hard aan!

Op dit moment is bovenstaande droom al gerealiseerd in de vorm van dagbeleving. Op dit moment wordt er op 4 dagen in de week gasten ontvangen. Om onze droom compleet te maken en om het concept van de Heihoeve in zijn geheel aan te laten sluiten bij de behoeften van de doelgroep is het nodig om naast dagbeleving ook permanent wonen aan te bieden. Om deze reden zijn we 1,5 jaar geleden een traject gestart met de gemeente Maashorst om deze droom te realiseren. In deze brochure wordt u meegenomen in de concrete plannen die we hiervoor hebben. Met veel vertrouwen zien we uit naar het akkoord dat we nodig hebben om met het concept van de Heihoeve de gemeente Maashorst nóg een beetje mooier te maken.

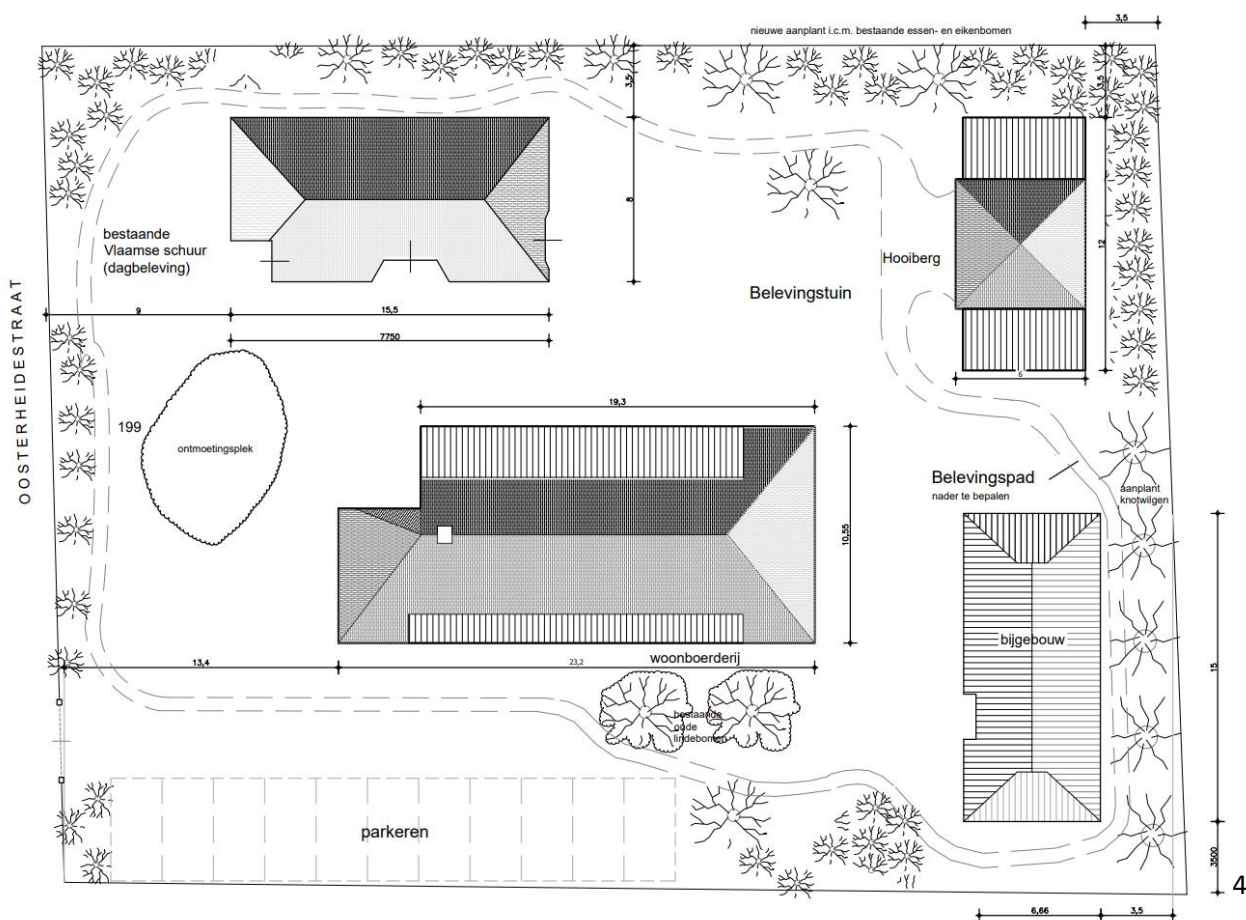


De Heihoeve dagbeleving, in Odiliapeel

Op dagbeleving de Heihoeve streven we naar het creëren van zoveel mogelijk geluksmomenten voor mensen met dementie. De Heihoeve is een rustgevende plek aan de rand van de Odiliapeelse bossen. Midden in de natuur waar veel bewegingsruimte is. Dit is erg fijn voor mensen met dementie. Het uitzicht op de natuur en de ruimte om op en om de locatie te bewegen zorgt voor minder stress.

Doordat wij een kleinschalige dagbeleving zijn, is het mogelijk om in te spelen op de persoonlijke behoeften van onze gasten. Als eerste luisteren we naar de behoeften van onze gasten. We stimuleren onze gasten om in beweging te blijven. Zo is het mogelijk om een wandeling te maken op het naastgelegen rolstoelpad in het bos, er op uit te gaan met de duofiets, te jeu de boulen, te biljarten en te sjoelen. Andere activiteiten die we met onze gasten ondernemen zijn knutselen, muziek maken, samen koken, de kippen voeren, geheugentraining en herinneringen ophalen van vroeger. Daarnaast zorgen we er altijd voor dat er voldoende rust momenten ingepland worden. De visie van de Heihoeve is geboren na het voorbeeld van dagopvang Grootenhout in Mariahout, welke landelijk bekend is vanwege de daar opgenomen YouTube serie, bezoek van Minister Hugo de Jonge en bijzondere interesse vanuit [REDACTED] heeft jarenlang op Grootenhout gewerkt en heeft met enthousiasme vanuit de oprichters van Grootenhout de stap genomen om zelf een dergelijke dagbeleving op te richten in Odiliapeel. In Odiliapeel ontbreekt nog een dergelijke voorziening c.q. initiatief, daarbij biedt de landelijke ligging en omgeving veel mogelijkheden.

Om de gasten en hun mantelzorgers, die een fijne plek vinden binnen onze dagbeleving, langer te kunnen verzorgen, is permanent wonen een belangrijke mogelijkheid die we aan willen bieden. Dit zorgt voor minder stress en onrust bij zowel de mensen met dementie als hun mantelzorgers. Vanuit de Heihoeve wordt alles op basis van PGB aangeboden. Daarbij wordt ook ondersteuning aangeboden aan de mantelzorgers bij de invulling van de PGB, als hier behoefte aan is.



Een echt familiebedrijf

De Heihoeve is een echt familiebedrijf, ontstaan vanuit een passen en droom. [REDACTED] heeft een groot zorghart en veel ervaring in de zorg. [REDACTED] bouwde een prachtige authentieke Vlaamse schuur en heeft de mooie bouwplannen, om het plaatje compleet te maken, bedacht en samen met een architect op papier gezet. Zoon [REDACTED] werd enthousiast om de Heihoeve om te toveren tot een dagbeleving en heeft als droom om ook in de toekomst de Heihoeve voort te zetten. Samen hebben ze de droom om zoveel mogelijk geluksmomenten te creëren voor mensen met dementie. Ook hond Toon is een belangrijk onderdeel van het team, hij voelt perfect aan wanneer het tijd is om even te knuffelen met iemand en wat troost te bieden.

De toekomst van de dagbeleving zal ook de kracht en de verbondenheid van het familiebedrijf uit blijven stralen. [REDACTED] zullen betrokken blijven, op een gegeven moment meer vanaf de achtergrond. Zoon [REDACTED] zal het bedrijf dan samen met zijn vrouw over. In januari 2023 start [REDACTED] met een opleiding vanuit zorgboerderij Grootenhout in Mariahout waar hij kennis en ervaring op zal doen. Hij zal dan ook ervaringsuren gaan draaien en steeds meer uren binnen de Heihoeve gaan maken.

Naast dat [REDACTED] exploitant van de dagbeleving zijn, zullen zij ook in de woning (privé gebruik op tekening) wonen.



De doelgroep

De doelgroep die wij voor ogen hebben bij de Heihoeve zijn mensen met dementie uit de regio van de gemeente Maashorst. De gasten die via de dagbeleving binnen komen bij de Heihoeve zullen wij verderop in hun ziekte (wanneer dit nodig gaat zijn) ook de mogelijkheid tot permanent wonen aan willen bieden. De ervaring die wij tot nu toe hebben met onze gasten is dat ze na een tijd in de dagbeleving wennen aan onze locatie. Wanneer nu de stap naar permanent wonen gezet moet worden, moeten ze naar een andere plek waar ze opnieuw moeten wennen. Dit zorgt voor veel onrust bij deze doelgroep en ook bij de mantelzorgers. Daarom zou het aanbieden van permanent wonen ervoor zorgen dat deze stap minder onrustig verloopt.

Daarnaast zou het mogelijk zijn om in geval van spoed of nood mensen met dementie op te nemen die nog niet te gast zijn bij de Heihoeve.

In de dagbeleving hebben we dagelijks plek voor 10 gasten. Qua permanent wonen zullen we 8 plekken realiseren. De 8 personen in het permanent wonen vallen dan onder de 10 gasten die we in de dagbeleving hebben.



Na het onderzoeken van de markt en doelgroeponderzoek onder onze eigen gasten, diens familie en na gesprekken met collega initiatieven, is de conclusie getrokken dat het aanbieden van alleen logeren niet aansluit bij de behoeften van de doelgroep. Daarom is het besluit genomen om alleen permanent wonen aan te bieden. Nu wordt dat nog niet aangeboden, omdat de faciliteiten er nog niet voor zijn. In de toekomst zullen we stap voor stap groeien naar 8 permanent wonen plekken.

De opzet is dat mensen met dementie vanaf het moment ze niet meer 24/7 thuis kunnen blijven, terecht kunnen in de dagbeleving. Dit zorgt voor meer rust en ruimte bij de mantelzorger. In de praktijk zien we nu dat het aantal uur dat de gasten in de dagbeleving komen zich de ene keer langzaam en een andere keer sneller meer wordt. Op een gegeven moment zal het zo zijn dat een gast 4 tot 5 dagen in de week in de dagbeleving zal zitten. De vervolgstap zal zijn dat de gast van de dagbeleving naar permanent wonen zal gaan. In totaal zal dit proces gemiddeld 2 jaar zijn. Het voorbeeld dat hierin gevolgd wordt is dat van zorgboerderij Grootenhout in Mariahout, waar Gerrie jarenlang gewerkt heeft.

https://www.youtube.com/watch?v=m5-l04Vog_M

Het bestemmingsplan

De locatie van de Heihoeve ligt binnen het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017', waarin het een woonbestemming heeft. In het vigerende bestemmingsplan zitten geen mogelijkheden om om te schakelen naar een Maatschappelijke bestemming.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De locatie ligt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in het (gemengd) landelijk gebied. Volgens artikel 3.73 kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
de maatschappelijke functie is inpasbaar
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Het betreft een omschakeling van een woonlocatie naar een maatschappelijke functie, met een beperkte verkeersaantrekkende werking.
3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Een deel van de bebouwing wordt gesloopt en/of hergebruikt.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
voldoet

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
zie bijgevoegde situatietekening

~~d. de vestiging heeft geen betrekking op:~~
niet van toepassing/aanwezig

- ~~1. een kantoor met baliefunctie;~~
- ~~2. lawaaisport;~~
- ~~3. mestbewerking.~~

Hoe wordt de milieukundige, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van dit plan? En hoe wordt omgegaan met parkeren en de verkeers- en vervoersbewegingen (zorg en andere mensen van buitenaf)?

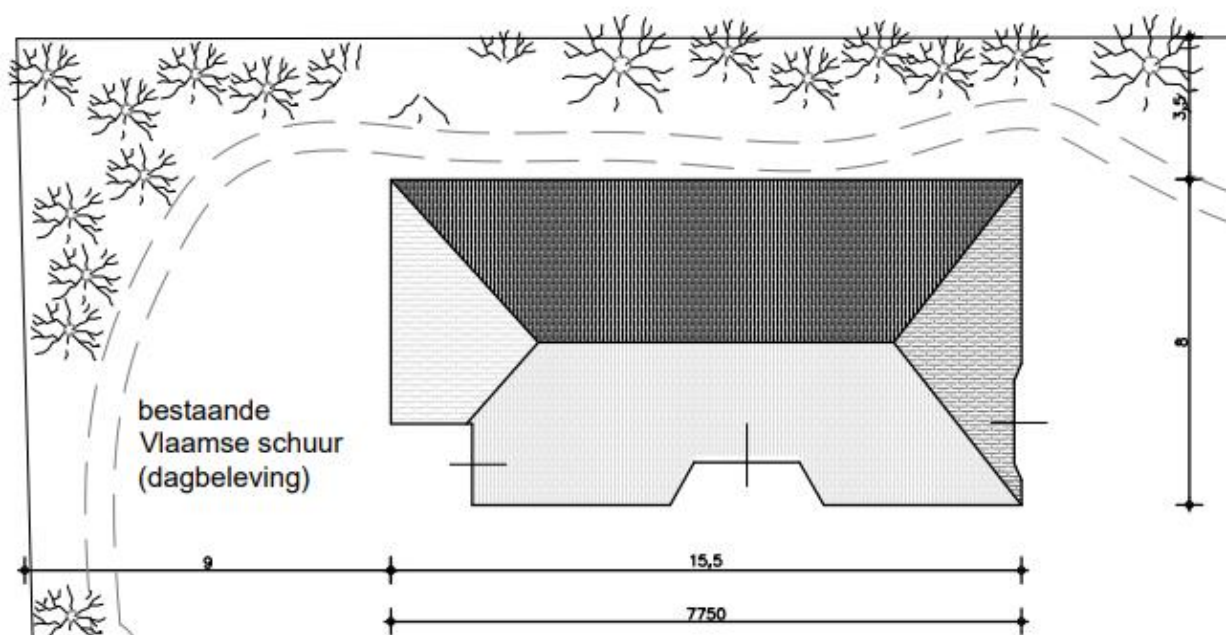
Gasten die worden gebracht, worden aan de poort afgezet en ontvangen. Verder wordt een parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel voorzien. Dit is in de bijgevoegde situatietekening opgenomen. De landschappelijke inpassing zal met de wijziging van de bestemming nader worden ingevuld. Hiervoor ontvangt onze opdrachtgever graag eerst een besluit om medewerking.

In het vorige informatieverzoek is aangegeven dat het noodzakelijk is dat de woonboerderij wordt herbouwd en ten tijde van de bouw tijdelijke bewoning in het bijgebouw nodig is. Wat is hiervan de stand van zaken? Het bijgebouw staat nu namelijk op tekening aangegeven als "te slopen bebouwing". *Sloop vindt plaats na herbouw woonboerderij, omdat deze ruimte nodig is voor opslag. Na realisatie van de boerderij zal pas de 2e schuur worden opgericht (lange termijnontwikkeling).*

De Vlaamse schuur

De Vlaamse schuur (bestaand) vormt de basis van de Heihoeve dagbeleving. Deze wordt dagelijks gebruikt in de vorm van ontmoeting, praten, kantine, sanitair e.d.. De inrichting is huiselijk en sfeervol. Geen klinisch tehuis gevoel, maar een warm thuis gevoel. Het is hier rustig en er zijn zo min mogelijk prikkels, ten behoeve van de gasten. Hier is het mogelijk om een middagdutje te doen voor de gasten die hier behoefte aan hebben.

De gasten van het permanent wonen draaien overdag mee in de dagbeleving in de Vlaamse schuur. Na het vertrek van de dagelijkse gasten die niet permanent wonen, gaan de permanent wonen gasten terug naar de boerderij. Hiermee wordt een werk-rust ritme gecreëerd en een belangrijk “thuiskom moment” dat voor mensen met dementie voor rust en herkenning zorgt.



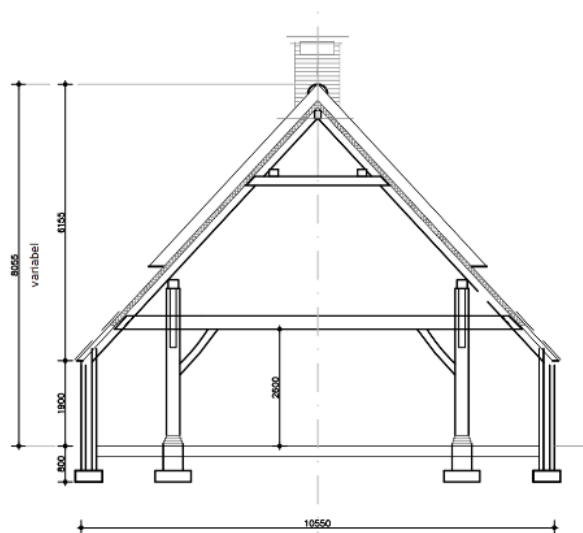
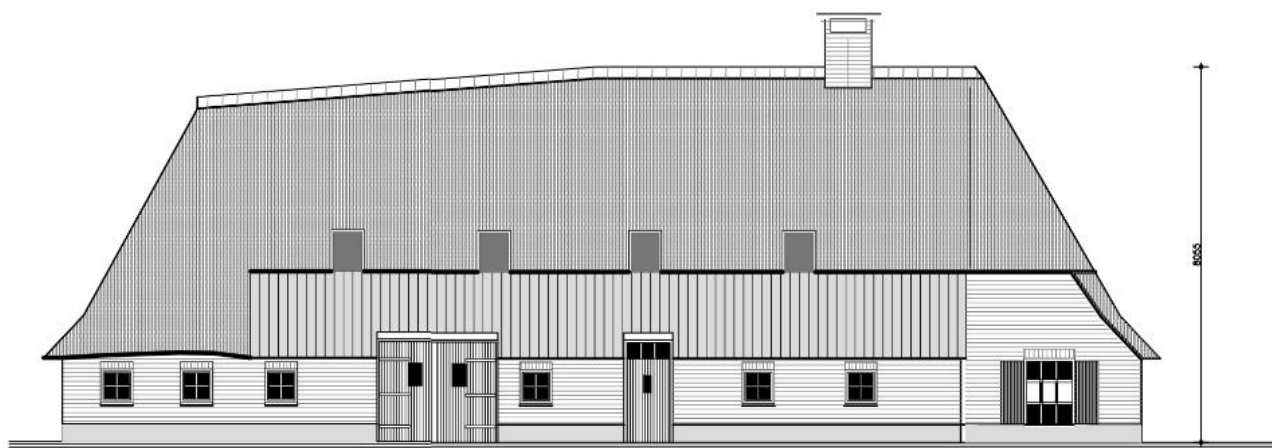
De woonboerderij

Aansluitend op de behoeften van de gasten van de Heihoeve, is de wens ontstaan om naast de dagbeleving ook permanent wonen en zorg aan te bieden. De woonboerderij is de plek waar de permanent wonen gasten zullen verblijven wanneer ze niet in de dagbeleving zijn. Dit zal in de ochtend, voor de start van de dagbeleving en in de avond, na het sluiten van de dagbeleving zijn.

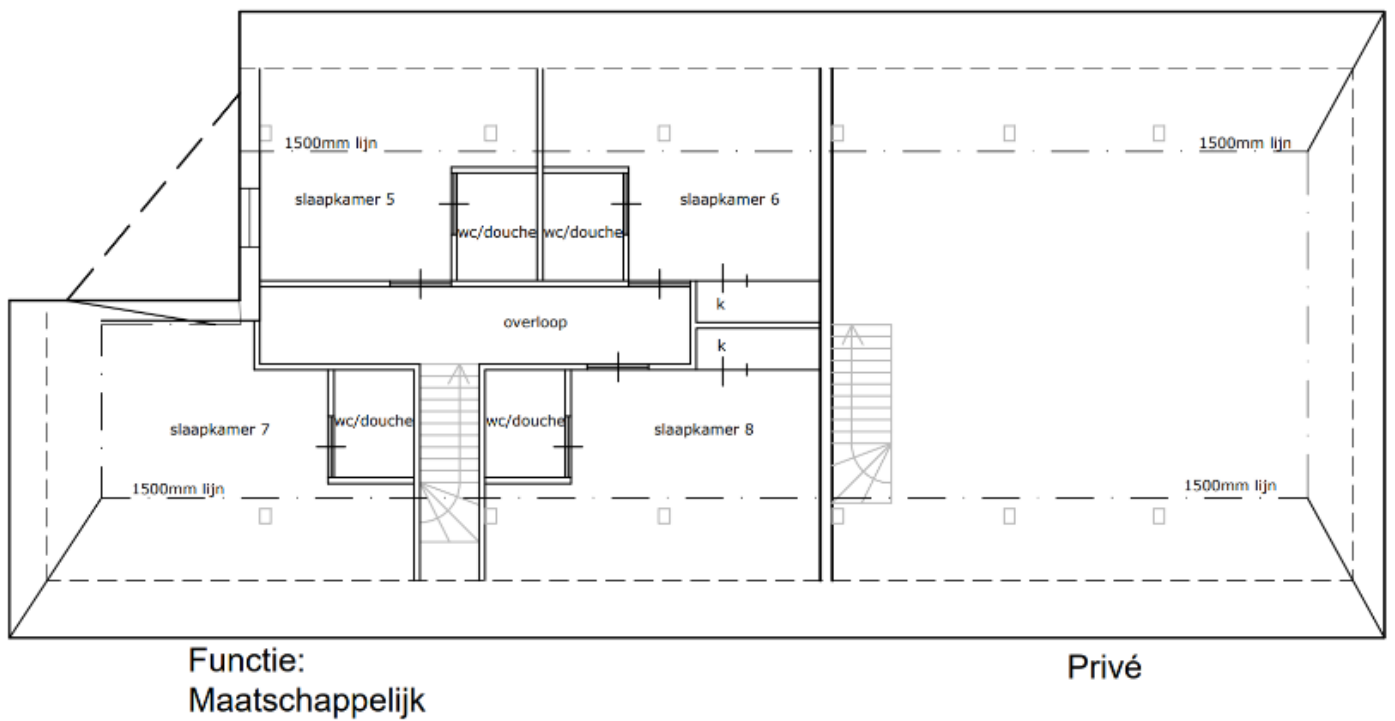
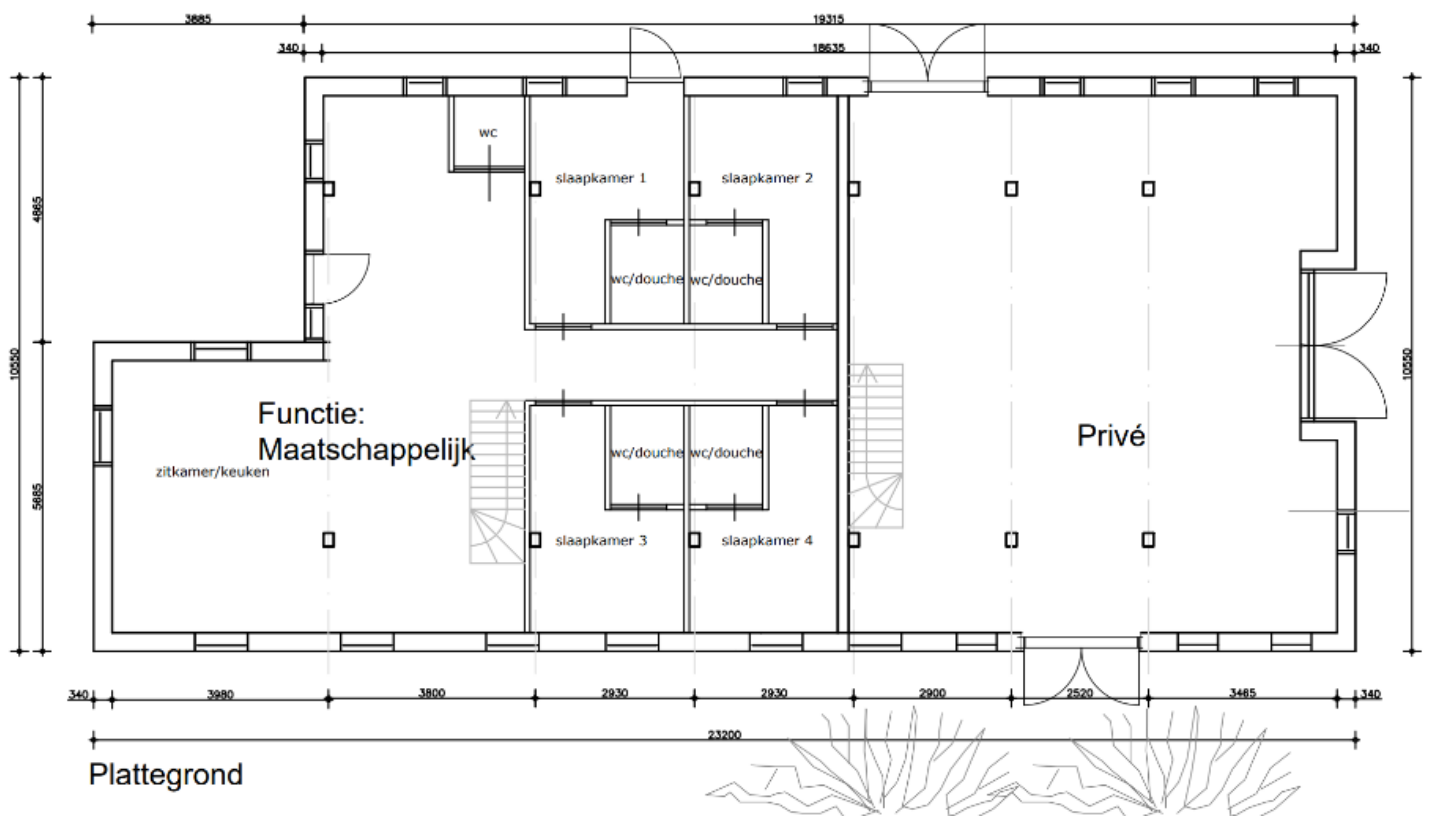
Door permanent wonen aan te bieden kunnen de gasten uit de dagbeleving op een laagdrempelige manier doorstromen naar permanent wonen, wanneer dit wenselijk wordt voor de gasten en de mantelzorgers. Op dit moment moeten de gasten doorverwezen worden naar andere permanent wonen locaties waar vaak wachtlijsten zijn en waar onrust ontstaat bij de gasten, omdat ze weer aan een andere plek moeten. Dat terwijl ze net gewend zijn aan de locatie van de Heihoeve dagbeleving.

Om permanent wonen op een rendabele manier aan te kunnen bieden zijn er minimaal 8 permanent wonen kamers nodig. Om dit binnen de woonboerderij mogelijk te maken is er in overleg met de architect een schets gemaakt waarin dit mogelijk is. Iedere kamer zal minimaal een bed, kast, eigen wc en douche bevatten. Met die invulling heeft de architect rekening gehouden in de schets en alleen onder de maten en voorwaarden van de schets zoals die nu is, is dat mogelijk. Wanneer deze afmetingen niet gehanteerd kunnen worden zal het niet mogelijk zijn om 8 volwaardige kamers te realiseren en is het dus niet mogelijk om op een rendabele manier permanent wonen aan te bieden. Terwijl hier heel veel behoefte aan is.

Naast de 8 permanent wonen kamers zal er ook een zitkamer met keuken in de woonboerderij aanwezig zijn voor de bewoners en de gasten die zij eventueel zullen ontvangen. Ook is er een extra wc voor hen aanwezig. De afmetingen die gehanteerd worden zijn op advies van de architect.



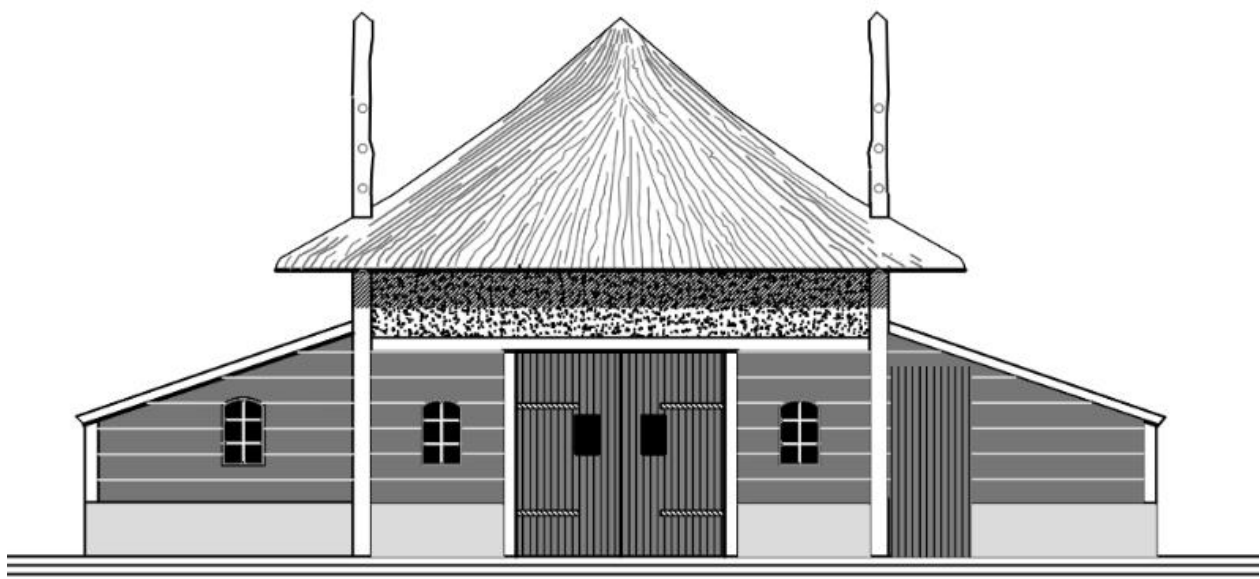
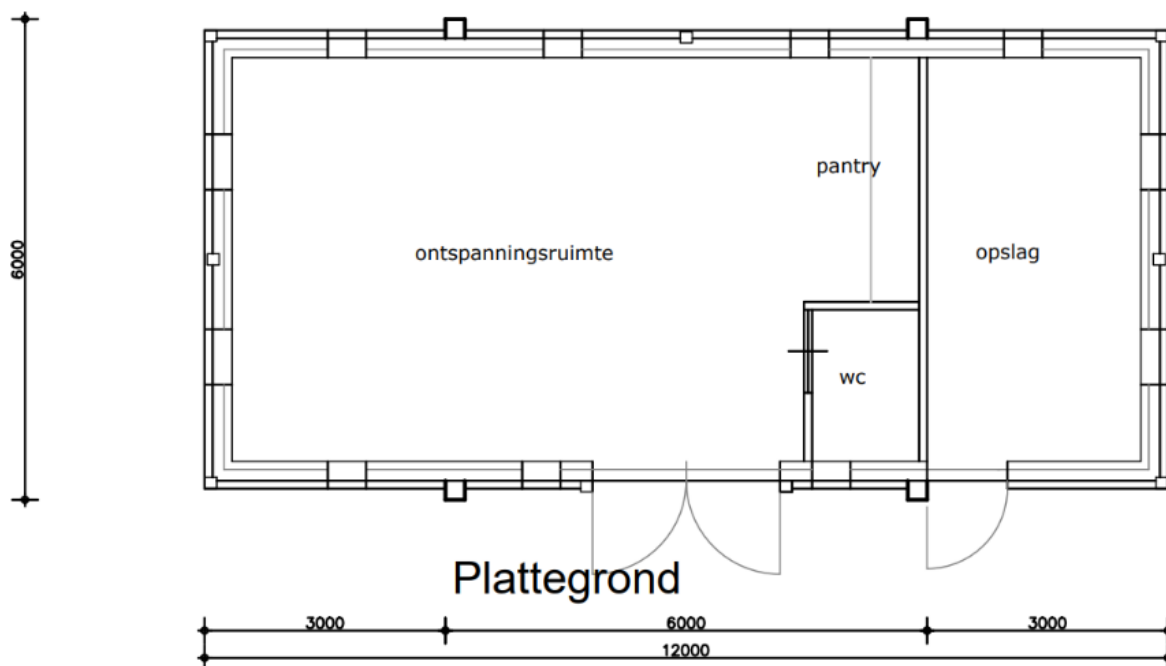
Doorsnede



De hooiberg

Het is belangrijk dat er naast de dagbeleving locatie en permanent wonen locatie ook locaties zijn waar ruimte is voor het opzoeken van rust en weinig prikkels of juist het opzoeken van activiteit en veel prikkels. Dit kan in de hooiberg en in het bijgebouw. Deze gebouwen zullen dagelijks en multifunctioneel ingezet worden. Het aantal mensen zal per activiteit variëren. Deze ruimtes zullen ook tegelijkertijd gebruikt worden.

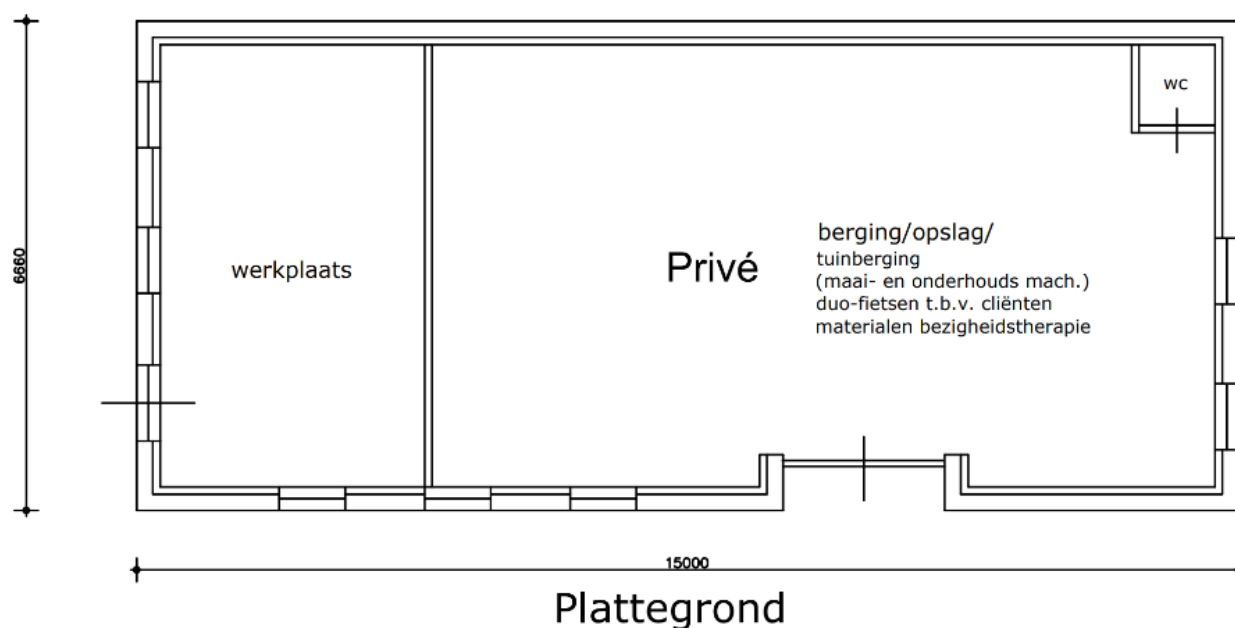
De hooiberg bevat een wc ruimte, opslag en een klein keukenblok. De opzet van de hooiberg zal open en ruimtelijk zijn met veel ramen voor de gasten om naar buiten te kijken en tot rust te komen. Met uitzicht op de natuurlijke omgeving van de Heihoef is dit een rustige, prikkelarme omgeving. Activiteiten die hier plaats kunnen vinden zijn rustig knutselen, bewegen op muziek, muziek maken, handwerk en ontspanningsoefeningen. De opslag ruimte zal zijn voor activiteitsmateriaal, benodigheden als thee, koffie, etc. De wc ruimte zal voor de dagbeleving gasten zijn.



Het bijgebouw

Het bijgebouw bevat een werkplaats voor creatieve activiteiten. Onder begeleiding zullen hier activiteiten plaats vinden als timmeren, knutselen en schilderen. Deze activiteiten dienen in een aparte omgeving plaats te vinden, zodat er geen rekening hoeft te worden gehouden met andere gasten die willen rusten. In het bijgebouw is het niet erg als er activiteit geluiden zijn, hier zullen andere gasten geen last van hebben.

Daarnaast bevat het een stuk opslag voor de Heihoeve voor de duofiets, spellen, tuingereedschap, maai- en onderhoudsmachines, materialen voor activiteiten en fietsen. Daarnaast bevat het een stuk privé opslag.



Tot slot

Wij vertrouwen erop dat wij op basis van de gegeven informatie in deze brochure een duidelijk beeld hebben kunnen schetsen van de droom die wij willen gaan realiseren met de Heihoeve dagbeleving. De eerste stappen rondom het opbouwen van de dagbeleving hebben we gezet en de dankbare reacties die we hierop ontvangen smaken ons naar meer. Daarnaast zijn wij ervan overtuigd dat dit concept goed past in de visie van de gemeente Maashorst. Persoonlijke zorg, dichtbij de natuur. Dit werd ook bevestigd door de strateeg van de gemeente Maashorst die we in een van onze overleggen met de gemeente spraken.

Op basis van de aangeleverde informatie zijn wij van mening dat het nu voor de gemeente Maashorst mogelijk zou moeten zijn om ons uitsluitsel te geven of de gemeente medewerking wilt verlenen aan het realiseren van onze droom. We staan te trappelen om écht aan de slag te gaan en nóg meer mensen nóg meer geluksmomentjes te laten beleven!

Dankbare groet, 

