

Onderwerp	Verslag presentatie plantoelichting Groot Bijstervelt aan de leden van stichting SBEO	
Datum en tijd	Dinsdag 21 maart 2017 om 14:00 uur	
Locatie	Montfortzaal	
Aanwezigen	Cor van Beers (Groot Bijstervelt B.V.), Sander van Kollenburg (gemeente Oirschot); 3 personen SBEO. Mariette van Berkel (SBEO), Frans Adriaanse (voorzitter SBEO), Gerrit Damhuis (SBEO, werkgroep buitengebied), notulist: Sandy van Rossum	
Afwezig		
1.	<p>OPENING</p> <p>De bijeenkomst wordt geopend door Cor van Beers en hij heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij licht deze bijeenkomst toe. Voor de herontwikkeling van Groot Bijstervelt zitten we nu in de bestemmingsprocedure; thans is gepland dat voor eind maart het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente ligt. Er zal geen voorontwerpprocedure plaatsvinden. De reden hiervoor is dat een dergelijke procedure alleen is om te informeren, het heeft geen juridische status. Qua informatiestroom zijn er al een aantal bijeenkomsten geweest om direct betrokkenen te informeren. In plaats van het indienen van een voorontwerpbestemmingsplan worden in maart dialoogbesprekingen ingepland met de belanghebbende organisaties (Stichting Behoud Montfortkapel, CBOGBO, SBEO, IVN Oirschot, Mooi Straten, Heemkundekring, OMF).</p> <p>De reden dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, is omdat de huidige bestemming maatschappelijk is met aanduiding onderwijs. Dit moet aangepast worden naar wonen met zorg. Deze bijeenkomst heeft formeel geen juridische status, maar er zal wel verslag van gedaan worden en dit verslag wordt naderhand toegestuurd via de mail.</p>	Actie
2.	<p>PRESENTATIE</p> <p>Aan de hand van een presentatie licht Cor van Beers het plan toe.</p> <p>Vanaf 2 januari jl. wordt het beheer uitgevoerd door VB2 Vastgoed. Dit heeft als voordelen dat we er 'korter op zitten' en kunnen handelen in het kader van de herontwikkeling.</p> <p>De partijen die de zorg gaan leveren zijn 'Valuas Zorggroep' en 'Samen aangenaam ouder worden'. Het totale complex is voor 15 jaar verhuurd aan deze partijen. 'Samen aangenaam ouder worden' zal ook de exploitatie van het restaurant gaan doen. We zoeken wel contact met Sint Joris, zij zijn nu bezig met een marktonderzoek. Sint Joris zit echter wel in een ander segment van de markt.</p> <p>De reden dat er gekozen is voor ouderenzorg is omdat er binnen nu en 15 jaar de groep van 75 jaar en ouder zal verdubbelen. Met het plan voor Groot Bijstervelt wordt ook ingespeeld op de koers van de overheid, te weten: minder kosten, meer mantelzorg en meer kwaliteit.</p> <p>Door de maatregelen die de overheid wilt treffen, zal er minder instroom komen in de reguliere zorg. Nu moet je indicatie ZZP4 hebben, dit zal aangepast worden naar ZZP5 om in te kunnen stromen in de reguliere zorg. Verder moet je meer eigen bijdrage gaan betalen.</p> <p>Drie weken geleden is er een bespreking geweest met de Rijksdienst. Bij dit overleg was ook het monumentenhuis Brabant, de provincie, de gemeente, Hylkema en BRO aanwezig, waarbij het plan doorgenomen is. De partijen waren heel positief en hebben opbouwende tips gegeven, ook op juridisch en financieel gebied.</p> <p>De monumentencommissie was kritisch over het voorontwerp van het koetshuis, zij geeft aan dat men nieuw niet oud moet maken, maar ook niet hypermodern. De architect is bezig om bovengenoemde aandachtspunten te vertalen naar een goed ontwerp.</p> <p>Met de herontwikkeling willen wij het beeld / effect van 1770 terugbrengen. De flats worden gesloopt, er komt een koetshuis bij en achter het hoofdgebouw de residentie (ook wel orangerie genoemd). In zijn geheel moet het een levensloopbestendig zorgcomplex worden</p> <p>Verder komt er kleinschalige horeca aan de zijde van de kapel. Dit is voor de bewoners, bezoekers van de kapel en wandelaars/fietsers. Dit zal geëxploiteerd worden door Samen Aangenaam Ouder Worden. De functie van restaurant past binnen de bestemming maatschappelijk, aangezien het restaurantgedeelte ondersteunend is aan de hoofdbestemming.</p> <p>De verbinding tussen het hoofdgebouw en de kapel/koetshuis zal in glas uitgevoerd worden; de verbinding met de kapel zal wel een uitdaging worden gezien het hoogteverschil. Het paviljoen zal veel glaspartijen gaan bevatten om het open zicht op de omgeving te kunnen hebben.</p>	

Park

Het park is het allerbelangrijkst en willen we terugbrengen naar de staat van rond 1900. Het landschap komt weer centraal en de bebouwing wordt minder massaal. Het park was destijds een tuin met een slotgracht om het monument heen. De originele bomen zijn in lijn met het water en de weilanden. Van alle kanten zijn er bepaalde zichtlijnen door het park heen.

Groenwacht heeft samen met Monumentenwacht een bomeninventarisatie uitgevoerd. Cor van Beers stuurt deze inventarisatie door.

Nu is er veel wildgroei die niet bij het park hoort en de lijn van de entree naar achteren is helemaal verdwenen; deze moet weer in verbinding komen met de achterzijde.

De beukenhaag hoort er eigenlijk niet thuis, maar dit ligt wel wat gevoelig als afscheiding. De coniferen weg aan rechterzijde van de entree zullen verwijderd worden en hiervoor in plaats komen dakbomen waardoor je er onder door kunt kijken voor het open zicht. Hieronder komen waarschijnlijk de parkeervoorziening, zodat je vanuit het hoofdgebouw uitkijkt op groen i.p.v. geparkeerde auto's.

Er wordt nu een beheerplan uitgewerkt voor het park, maar dit wordt gekoppeld aan flora en fauna; voor de uitvoering moet wel zo'n 2-3 jaar uitgetrokken worden. We gaan nu wel beginnen met het regulier onderhoud van het park (bijsnoeien, maaien).

Gedurende de jaren zijn er veel elementen aangebracht door de paters. Deze zullen opgeknapt worden. Het kerkhof blijft tot 2029 bestaan, de Montfortanen willen het dan ruimen en van de resten een monument maken op de Calvarieberg.

Het gebied aan achterzijde is van Brabants Landschap. Is er gedacht aan een verbinding hiermee? Hier moet een verbinding komen kijkend naar de zichtlijnen. Je moet door het park heen kijken, maar ook over het park heen. We gaan wel proberen om een verbinding te maken met het wandelpad dat er ligt.

Frans Adriaans vertelt dat er vroeger ook een oprijlaan was naar de Bestseweg. Dit is aangemerkt als waardevol cultuurhistorisch gebied.

Hoofdgebouw

De plattegrond van het hoofdgebouw is nu afgesloten kamers met gangen. Qua plattegrond willen proberen het effect van de oude plattegrond van vroeger terug te krijgen. Een lift komt er wel, maar niet centraal in hoofdgebouw. Er zal ook aandacht gegeven worden aan bijzondere elementen zodat deze meer tot hun recht komen. De tussenlaag van de 2^e etage en de zolder gaat eruit, dit wordt een open kap en de vloer van de 2^e etage wordt verhoogd, zodat er toch een zichtlijn naar buiten komt. Vanuit het gebouw moet je door het park kunnen kijken (open geheel en open zicht).

De orangerie/residentie wordt een zelfstandig gebouw. Het paviljoen/restaurant wordt uitgevoerd in veel glas, zodat het lijkt of je in het park zit, maar toch binnen zit. Tussen het hoofdgebouw en de kapel en het koetshuis komen glazen verbindingen

Frans Adriaanse geeft aan dat hij de verhouding van het koetshuis niet geheel passend vindt. Een koetshuis is normaliter laag, maar op de impressie is deze hoger. Het is te overwegen om het koetshuis te ontwerpen met een langskap (zoals de kapel) of anders wellicht een groter gebouw. Cor van Beers geeft aan dit nog een impressie is en dat het ontwerp nog verder uitgewerkt moet worden. De Rijksdienst gaf aan dat voor het koetshuis en de residentie de gelaagdheid zichtbaar moet blijven. M.a.w. ga niet oud nieuw bouwen, maar ook niet hypermodern.

Parkeren

Qua parkeren moeten we voldoen aan de parkeernorm; deze moet op eigen terrein, maar dat kan ook door de economische binding. Er zijn nu 89 plaatsen voorzien, met deze berekening is ook rekening gehouden met voldoende parkeerplaats als er een activiteit is in de kapel.

Kapel

De kapel wordt gerestaureerd, maar de werkzaamheden zullen zoveel mogelijk meegenomen worden in de bouwstroom. Er zal niets veranderen aan de kap. De werkzaamheden zullen plaatsvinden aan het dak, veel kleine onderdelen zullen vervangen moeten worden, voegwerk, kozijntjes, etc.

<p>3.</p>	<p>VRAGEN N.A.V. PRESENTATIE</p> <p>Gerrit Damhuis: <i>Is er nagedacht over ondergronds parkeren, mede gezien het duurdere segment / de wensen van de bewoners die er zullen komen wonen?</i></p> <p>Cor van Beers licht toe dat dit wel in de overweging genomen is, maar er is besloten om dit niet te doen. Ten eerste wordt het dan een heel ander gebouw en ten tweede is het erg kostbaar.</p> <p>Gerrit Damhuis geeft als tip om eens te kijken naar Vitalis in Eindhoven; deze organisatie bedient het duurdere segment in de zorg.</p> <p>Frans Adriaanse: <i>Hoeveel woningen/units komen er in totaal?</i></p> <p>In het hoofdgebouw zullen 30 eenheden komen voor intensieve psychogeriatrische zorg. In de orangerie 24 eenheden voor lichte zorg en in het koetshuis 16 eenheden voor intensieve zorg en zorghotel. Alles is huur, geen koop.</p> <p>Frans Adriaanse: <i>Klopt het dat het verhaal niet veel verschilt met december?</i></p> <p>Cor van Beers: het park is nu meer gedetailleerd en de contouren voor de bestemming zijn nu wel veel duidelijker geworden.</p> <p>Sander van Kollenburg: de huidige bestemming maatschappelijk blijft, het gebouw krijgt wonen met zorg en de residentie bestemming wonen. Als wonen wordt toegevoegd, dan heeft de provincie er ook iets van te zeggen, vandaar dat de onderbouwing zo belangrijk is.</p> <p>Gerrit Damhuis: <i>Is het een idee om de bestemming park aan te vragen om zeker te zijn dat er verder in het park niet gebouwd gaat worden?</i></p> <p>Cor van Beers: met bestemming die nu aangevraagd is mag er in het park niet gebouwd worden. Op bestemming komen vlekjes/bouwwlakken, hier mag niet van afgeweken worden. Het weiland hoort bij park en ook de openheid, zou raar zijn om daar bebouwing neer te zetten.</p> <p>Frans Adriaanse heeft nog een link naar een website met het tijdspad van het ontstaan van de Montfortanen (vanaf 1700) tot nu. Theo vd Geest heeft deze ook. Cor van Beers gaat deze opvragen.</p>	
<p>4.</p>	<p>ACTIEPUNTEN</p> <p>Bomeninventarisatie doorsturen aan SBEO</p> <p>Verslag doormailen aan Frans Adriaanse f.adriaanse9@upcmail.nl</p>	
<p>5.</p>	<p>RONDVRAAG en SLUITING</p> <p>Er zijn verder geen vragen meer. Cor van Beers bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en interesse.</p>	