Titel:	Verslag omgevingsdialoog verbouwing boerderijzolders D'n Bolle Akker Vessem
Aan:	Gemeente Eersel
Opgesteld door:	[redacted] (Lunet) & [redacted] (WSZ)
Datum:	29 april 2025

---

1. Inleiding

WSZ is, samen met Joris Zorg en Lunet, voornemens om op woonzorglocatie D'n Bolle Akker in Vessem een herontwikkeling te realiseren waarbij drie boerderijzolders worden getransformeerd tot twaalf nieuwe woonappartementen. Het doel van deze ontwikkeling is het realiseren van kleinschalige, betaalbare woonruimte voor diverse doelgroepen, met behoud van het karakter van het erf.

Het plan speelt in op actuele regionale vraagstukken zoals het tekort aan sociale huurwoningen, krapte op de zorgarbeidsmarkt en de behoefte aan beschutte woonvormen voor mensen met een lichte tot matige zorgvraag.

---

2. Situatie en locatie

De locatie bevindt zich aan de Flinkert in Vessem, aan de rand van het dorp. Het terrein omvat vijf woonboerderijen, gebouwd in de traditionele langgeveltypologie, rondom een rustiek binnenhof. De gebouwen bieden een landelijke, herkenbare leefomgeving voor bewoners met een verstandelijke beperking of dementie. De drie zolders die verbouwd worden bevinden zich op:

- Flinkert 21
- Flinkert 23
- Flinkert 26

Kadastraal betreft het perceel gemeente Vessem, sectie VSM01, nummer K1290.

---

3. Het plan in hoofdlijnen

Het project omvat de volgende onderdelen:

- Acht sociale huurappartementen op de zolders van Flinkert 21, 23 en 26, bestemd voor wonen van mensen met een verstandelijke beperking, medewerkers zorg of logeeropvang. Per adres minimaal 2 huurappartementen.
- Vier sociale huurappartementen op de zolder van Flinkert 21, 23 en 26. Voor de bestemming van deze woningen onderzoekt WSZ naar de mogelijkheden tot toewijzing aan zorgmedewerkers en inwoners van Vessem. Per adres maximaal 2 huurappartementen.

- Een nieuwe hoofdentree tussen Flinkert 21 en 23, voor personeel en bezoekers.
- Aanpassing van parkeervoorzieningen, met uitbreiding op eigen terrein en in het openbaar gebied.

De zolders worden binnen de bestaande bebouwing getransformeerd. Nieuwe dakkapel ramen worden op zorgvuldige wijze geplaatst in lijn met de landelijke stijl. Er worden geen balkons of loggia's toegevoegd, zodat het prikkelarme karakter van het erf behouden blijft.

---

4. Omgevingsdialoog

De eerste brede omgevingsdialoog vond plaats in april 2023. Hierna zijn meerdere individuele gesprekken gevoerd met direct omwonenden (waaronder de familie [redacted] en familie [redacted] en de dorpsraad Vessem. In de meest recente gesprekken zijn de definitieve bouwplannen toegelicht en besproken.

Opgehaalde punten vanuit de omgeving:
• **Parkeren:** Er is zorg geuit over toename van parkeerdruk. In de planvorming is hierop geanticipeerd door het toevoegen van extra parkeerplaatsen op eigen terrein en deels in het openbaar gebied.
• **Overlast:** Omwonenden vroegen aandacht voor mogelijke overlast tijdens de bouw en in gebruik. De gekozen doelgroep, zorgstructuur en prikkelarme opzet van het plan beperken hinder.
• **Doelgroep en begeleiding:** Er was behoefte aan duidelijkheid over wie er komt wonen, welke zorg er wordt geboden, en in hoeverre bewoners begeleiding ontvangen. Uitleg is gegeven over de doelgroep (met WLZ-indicatie), de mate van zelfstandigheid en het aanwezige zorgteam.
• **Toewijzing en voorrang:** De wens werd uitgesproken om woningen beschikbaar te houden voor inwoners van Vessem. In het plan is opgenomen dat er onderzocht gaat worden om voorrang te geven aan medewerkers van de zorginstellingen én inwoners van Vessem, gevolgd door reguliere inschrijving.
• **Boerderijen moeten boerderijen blijven:** Er is grote waarde gehecht aan het behoud van het landelijke en agrarische karakter. Het ontwerp respecteert dit volledig: geen externe aan- of uitbouwen, geen balkons, en behoud van het beeld van de langgevelboerderijen.
• **Weiland D'n Bolle Akker:** Omwonenden hebben aangegeven dat zij geen tiny house willen in het weiland van D'n Bolle Akker, omdat zij verwachten dat dit tot teveel overlast zal leiden. Naar aanleiding hiervan hebben WSZ, Joris Zorg en Lunet besloten het initiatief in het weiland te laten vervallen. In plaats daarvan worden nu de zolders van de bestaande boerderijen verbouwd tot woonruimte.

De dialoog heeft geleid tot diverse aanpassingen in ontwerp en positionering, met blijvende aandacht voor landschappelijke inpassing, erfbehoud en gemeenschapswaarden.

---

5. Beleidsmatige en juridische inpassing

<u>Bestemmingsplan</u>

De ontwikkeling past binnen het geldende bestemmingsplan ‘Kom Vessem’ (2021). De gronden zijn bestemd voor Maatschappelijk – Zorginstelling, waaronder wonen met zorg, dagbesteding,

en bijbehorende voorzieningen vallen

Beleidskaders

- Woonzorgvisie Kempengemeenten (2023): benadrukt behoefte aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig en intramuraal wonen.
- Regionale Woonvisie Kempen: zet in op betaalbaar wonen, herbestemming binnen de dorpskernen en versterking van zorgstructuren.

Het project past perfect binnen deze kaders.

---

6. Doelgroepen en maatschappelijke bijdrage

Het is de intentie om een deel van de woningen toe te wijzen aan onderstaande doelgroepen. Hierbij is de 1e groep definitief en onderzoekt WSZ nog naar de mogelijkheden voor de 2e en 3e groep.

1. Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking (Cliënten met een WLZ-indicatie – met uitgestelde zorgvraag en voldoende zelfstandigheid).
2. Zorgmedewerkers van Joris Zorg en Lunet – ondersteunt personeelsbinding in een krappe arbeidsmarkt.
3. Woningzoekenden uit Vessem en omgeving – zoals starters en eenpersoonshuishoudens.

De Bolle Akker wordt meer en meer een **woonzorggemeenschap**, waar mensen samen wonen en leven. In een woonzorggemeenschap combineren bewoners zelfstandig wonen met onderlinge betrokkenheid, gezamenlijke voorzieningen en zorg op maat, met professionele ondersteuning dichtbij wanneer nodig.

Er wordt gewerkt aan een vorm van maatschappelijke participatie van huurders op het erf. Denk aan vrijwillige bijdragen aan tuinonderhoud, dagbesteding of sociale evenementen. Dit wordt mogelijk geborgd via een participatiecontract of een jaarlijks gesprek.

---

7. Architectuur en erfbehoud

De gebouwen behouden hun oorspronkelijke boerderijkarakter. Ingrepen worden intern uitgevoerd. Nieuwe dakkapelramen worden traditioneel vormgegeven. Geen externe aanpassingen zoals balkons en loggia’s. De boerderijen blijven qua beeld en sfeer boerderijen, passend bij het Kempische landschap.

---

8. Parkeren

Een parkeeranalyse heeft geleid tot een uitbreiding van de parkeercapaciteit op eigen terrein en deels in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan de toekomstige behoefte, zonder belasting van de omgeving of verstoring van het groene erfbeeld.

---

9. Conclusie

De verbouwing van de boerderijzolders op D'n Bolle Akker is:

- Ruimtelijk en sociaal verantwoord;
- Beleidsmatig goed ingebed, aansluitend op regionale woon- en zorgvisies;
- Participatief ontwikkeld, met oog voor wensen en zorgen uit de omgeving;
- Architectonisch zorgvuldig, met behoud van het landelijke boerderijkarakter;
- Maatschappelijk waardevol, voor de gemeenschap, zorginstellingen en woningzoekenden.

Dit project draagt bij aan een leefbaar, zorgzaam en toekomstgericht Vessem, met ruimte voor jong en oud, voor mensen met én zonder zorgvraag.