

Projectvoorstel Buurthuis Stille Wille

Versie 7 Datum 18-06-2025

Door: werkgroep Buurthuis Stille Wille

Deelnemers: Frans Sools, Onno Niessen, Tonny Schoenmakers, Ineke Koppe

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Vraagstelling en achtergrond
3. Doelstelling
4. Resultaat
5. Eisen
 - 5.1 Randvoorwaarden
 - 5.2 Functionele eisen
 - 5.3 Operationele eisen
6. Risicoanalyse
7. Fasering en planning



1. Inleiding

Landgoed Stille Wille is een bosrijk recreatiepark van ongeveer 53 ha groot. Sinds 2019 heeft het park een dubbelbestemming: wonen en recreëren. Op dit moment biedt het park woon- en recreatieruimte aan ongeveer 700 mensen in 325 woningen, waarvan meer dan 300 permanent bewoond. Stille Wille kan sinds de dubbelbestemming getypeerd worden als een klein dorp binnen de gemeente Oirschot.

Zie: <https://www.oirschot.nl/landgoed-de-stille-wille>

De eigenaar van de grond van het landgoed is Landgoed De Stille Wille bv (afgekort LSW). Oostervelden Projecten bv is de bestuurder en aandeelhouder van LSW. De exploitatie van het landgoed ligt in handen van Stille Wille Brabant bv (afgekort SWB).

Op het landgoed behartigt de bewonersvereniging Stille Wille Wonen (afgekort SWW) de belangen van de bewoners en recreanten.

In het verleden kreeg de bewonersvereniging van de parkeigenaar LSW tijdelijk de beschikking over een lege woning, die gebruikt werd als buurthuis. Pas geleden is het perceel met deze woning verkocht. Met de sloop van de woning komt er definitief een einde aan het geïmproviseerde buurthuis.

Samen met en voor/door bewoners wil de werkgroep Buurthuis Stille Wille een nieuw buurthuis realiseren, voor een deel opgebouwd uit gerecyclede materialen van het oude buurthuis. Hierbij staan duurzaamheid van materiaal en inpassing in de omgeving hoog in het vaandel.

2. Vraagstelling en achtergrond

Jaren geleden kregen de bewoners van Stille Wille zoals eerder beschreven, tijdelijk de beschikking over het chalet Stille Wille 2. Het geïmproviseerde buurthuis verschaftte ruimte aan verschillende activiteiten die de kwaliteit en beheer van het landgoed ten goede kwamen en de sociale cohesie onder bewoners versterkten.

Na verkoop en de aanstaande sloop van het gebouw is er geen onderdak meer voor evenementen en bijeenkomsten.

Er is dringend behoefte aan een nieuwe ruimte, een echt permanent buurthuis wat zal fungeren als sociale hart van het landgoed. Een plaats waar inwoners samen activiteiten kunnen ontwikkelen om de sociale samenhang op het landgoed te versterken en de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren.

Het voormalige, geïmproviseerde buurthuis, lag net buiten de slagboom van het landgoed. Dit was een locatie die minder uitnodigde om binnen te stappen. Het nieuwe buurthuis is gepland in het midden van het park, binnen het drukker bezochte recreatiegebied. Een laagdrempelige plaats met meer voorbijgangers biedt betere kansen om meer bewoners te bereiken en te betrekken bij activiteiten.

Er zijn plannen in de maak om de beheersstructuur van het landgoed te wijzigen. De onderliggende gedachte is meer inspraak voor bewoners op de exploitatie van hun woonomgeving. Commissies en werkgroepen bestaande uit bewoners spelen hierbij een

essentiële rol. Een buurthuis is de uitgelezen plaats om deze commissies en werkgroepen een plek te geven om samen te werken.

Dit voorstel beschrijft de aspecten om tot de bouw van dit permanente buurthuis te komen.

Een aantekening: De gemeente Oirschot beschouwt het landgoed als een wijk binnen de gemeente. Het landgoed de Stille Wille is echter in particulier bezit van LSW. Inwoners kunnen daardoor in mindere mate aanspraak maken op voorzieningen die de gemeente biedt in andere woonwijken van Oirschot.

3. Doelstelling

Het doel van dit voorstel is de bouw van een permanent buurthuis voor en door de bewoners van Stille Wille. Een ruimte waarin inwoners in de gelegenheid gesteld worden om activiteiten te ondernemen ten behoeve van de fysieke en sociale kwaliteit van hun leefomgeving.

Het uiteindelijke doel is samen op een duurzame wijze gestalte te geven aan de eigen leefomgeving met als resultaat sociale cohesie en betrokken, tevreden bewoners.

4. Resultaat

Het beoogde resultaat is de bouw van een simpel, multifunctioneel buurthuis door en voor de bewoners van Stille Wille. Opgetrokken uit duurzame materialen, alsook circulaire materialen verkregen uit het te slopen oude buurthuis – dus ook duurzaam. Zo ontstaat tevens een verbinding, door hergebruik, tussen het verleden en de toekomst.

Een mooi, kwalitatief, duurzaam en goed geïsoleerd gebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd en past binnen de sfeer van Stille Wille. Een gebouw dat voldoende plaats biedt tijdens druk bezochte activiteiten, maar ook een knusse, warme uitstaling biedt tijdens kleinere bijeenkomsten.

5. Eisen

Een simpel, multifunctioneel kwalitatief gebouw van ongeveer 10m x 10m met een buurthuisfunctie voor de inwoners van Stille Wille

Een ontmoetingsplek voor de bewoners van Stille Wille, waar een breed scala aan activiteiten, diensten en faciliteiten een plaats kunnen vinden:

- ruimte voor bijeenkomsten en vergaderingen ten behoeve van sociale activiteiten en fysieke inrichting van het landgoed: Vergaderruimte voor bewonersvereniging, de verschillende commissies, Algemene Ledenvergadering van de bewonersvereniging (ALV), spreekuur bewonersvereniging, nieuwjaarsborrel, buurtbijeenkomsten etc.
- ruimte voor activiteiten die de sociale cohesie binnen Stille Wille bevorderen (samen eten, knutselen, spelletjesavond, kopje koffie drinken, Qi Gong, leeskring, Stille Wille feest).
- ontmoetingsruimte voor de dorpsondersteuner.
- bibliotheek
- (toilet- en verkleedruimte zwembad en recreatiegebied)*
- (opslagruimte voor recreatiegebied)*

5.1 Randvoorwaarden

- Geen overlast voor de omwonenden
- Zo nodig: geluidswerende maatregelen om overlast omwonenden te beperken. Niet alleen eventuele geluidsoverlast van het te realiseren buurthuis, maar tevens geluiden van het recreatiegebied (tennisbaan en zwembad)

5.2 Functionele eisen

- Simpel maar mooi ontwerp met voldoende mogelijkheden tot zelfbouw.
- Een kwalitatief, goed geïsoleerd gebouw dat past binnen de omgeving.
- Mogelijkheid om het gebouw tijdelijk uit te breiden om ruimte te creëren voor grotere bijeenkomsten.
- Toegankelijk en bruikbaar door mensen met een handicap.
- Mogelijkheid het gebouw te verwarmen door middel van zelf opgewerkte energie (bijvoorbeeld zonnepanelen).
- (Mogelijkheid om toegang naar het zwembad af te sluiten)*

5.3 Operationele eisen

- Passend binnen het park, aantrekkelijke, warme, toegankelijke uitstraling, mogelijkheid om tijdelijk uit te breiden.
- Duurzame bouw door onder andere hergebruik.
- Simpel ontwerp voor zelfbouw.

6. Risicoanalyse

Het project is afhankelijk van:

- De inwoners van het park. Tijdens de aanstaande Ledenvergadering van de bewonersvereniging wordt opnieuw de behoefte aan een buurthuis gepeild en verschillende bouwplannen besproken. Ook aan de orde komt de financiering van een deel van de bouw van het buurthuis uit de opgebouwde reserveringen.
- Het aantal vrijwilligers met de nodige vaardigheid, die zich willen inzetten voor de bouw van het buurthuis.
- Landgoedeigenaar LSW en exploitatiemaatschappij SWB voor goedkeuring van plannen en wijze van financiering. LSW stelt de herbruikbare materialen van het oude buurthuis beschikbaar en zal daarnaast worden gevraagd om een financiële bijdrage.
- De beheerder van het park, Stille Wille Brabant bv, voor constructieve, positieve medewerking en inzet van materieel en menskracht.
- De gemeente Oirschot voor het verstrekken van een bouwvergunning en financiële bijdrage in de vorm van een subsidie(s).
- Toegekende subsidieaanvragen voor realisatie van een buurthuis met de beschreven sociale functies.
- Toegekende subsidieaanvragen voor bouwen met hergebruikte en duurzame materialen.

Randvoorwaarden voor de uitvoering van het project:

- Instemming bewoners (verwacht half juni 2025)
- Instemming LSW bouwplan
- Bouw vergunning Gemeente Oirschot (6 tot 8 weken na aanvraag)
- Voldoende financiële middelen (ruw geschat € 100.000) uit bijdrage LSW, subsidie(s) gemeente en andere subsidieverstrekken en uit de reserveringen van Stille Wille.
- Voldoende vrijwilligers (start werving eind juni 2025)

7. Fasering en planning

- **Initiatie:** Juni/ juli 2025 Peilen en werven vrijwilligers. Ruwe ontwikkeling plannen en begroting, aanvraag bouwvergunning en subsidies.
- **Ontwerp:** Juli/september 2025: Definitief ontwerp nieuwe buurthuis, opstellen definitieve begroting. Stappenplan opstellen voor sloop oude buurthuis.
- **Vorbereiding:** Augustus/oktober 2025: sloop oude buurthuis, fundering nieuwe buurthuis. Principe afspraken rond beheer buurthuis
- **Realisatie:** Oktober/december 2025: bouw nieuwe buurthuis. Borgen van het beheer van het nieuwe buurthuis door bewoners.
- **Implementatie:** December 2025/maart 2026: Afwerking en inrichting nieuwe buurthuis. Definitieve afspraken maken met alle verantwoordelijke partijen inzake beheer buurthuis.

Buurthuis Stille Wille

Een gezellige ontmoetingsplek van
en voor alle bewoners

Het uiteindelijke doel van het buurthuis zijn tevreden, betrokken en actieve bewoners van Stille Wille

- Wat drinken na het sporten of gewoon voor de gezelligheid.
- Voor iedereen, niet alleen de leden van de vereniging.
- Je leert je medebewoners kennen.
- Ruimte om samen dingen te doen. Vergaderruimte voor bewonersvereniging, de verschillende commissies, de ALV, nieuwjaarsborrel, buurtbijeenkomsten samen eten, knutselen, spelletjesavond, Qi Gong, leeskring/bibliotheek, Stille Wille feest
- Kans om elkaar de helpende hand te bieden; ruimte voor een gesprek met de dorpsondersteuner.

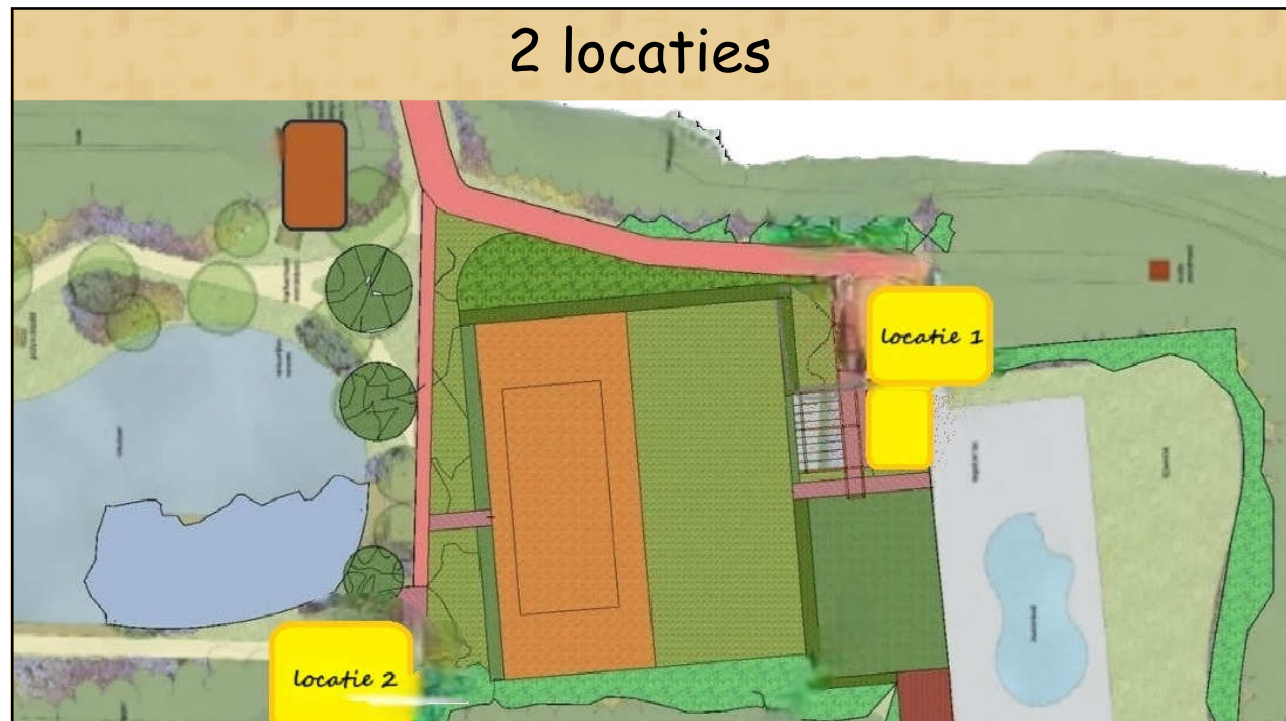
ruwe kostenraming bouw Buurthuis Stille Wille			
schatting kosten bouw Stille Wille Buurthuis		voorlopig dekkingsplan	
architect/tekeningen	€ 2.000,00	bijdrage LSW	€ 10.000,00
		materiaal BosKiosk (schenking LSW)	€ 20.000,00
sloopkosten oude buurthuis		bijdrage vrijwilligers	€ 30.000,00
arbeid vrijwilligers, vertaald in geld	€ 6.000,00	bijdrage SWB	€ 1.000,00
arbeidskosten terreinbeheerder Stille Wille 3 dagen	€ 1.000,00	bijdrage uit reserveringen	€ 39.000,00
bouwkosten nieuwe buurthuis		Subsidies: totaal: € 35.000:	
gerecyclede materialen oude boskiosk (schenking LSW)	€ 20.000,00	subsidie Gemeente Oirschot	€ 10.000,00
schroeffundering 100 M2 inclusief arbeidskosten	€ 6.000,00	subsidie leefbaarheidsfonds	€ 10.000,00
passend maken maken materialen voor hergebruik	€ 5.000,00	subsidie Leader	€ 5.000,00
geïsoleerde dakpanelen Kingspan en lichtdoorlatende profielen	€ 30.000,00	subsidie Oranjerfonds	€ 5.000,00
kozijnen, ramen nieuw	€ 10.000,00	subsidie Rabobank	€ 5.000,00
isolatie hennep nieuw 90m2 x 80	€ 6.000,00		
wanden groene platen buiten € 12,74 m2	€ 15.000,00		
arbeid vrijwilligers, vertaald in geld	€ 24.000,00		
afwerking en onvoorzien	€ 10.000,00		
totaal	€ 135.000,00	totaal	€ 135.000,00

nogmaals de kosten

Een nieuw buurthuis kost ons niets extra!

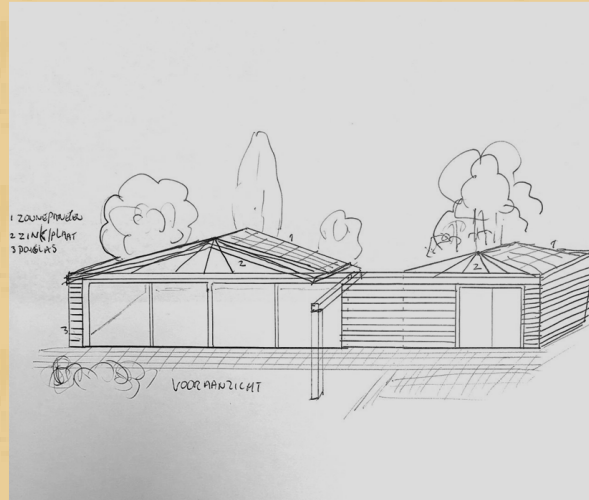
- De arbeidskosten, € 30.000, is de bijdrage, vertaald in geld, die wij als vrijwilligers schenken.
- De bijdrage van LSW bestaat uit de waarde van de oude BosKiosk, €20.000 en een geldelijke bijdrage van € 10.000. Dus in totaal ook € 30.000
- Wij hopen op € 35.000 subsidie. Lukt dat niet dan kunnen we de bijdrage uit de reserveringen verhogen.
- SWB levert een bijdrage, in de vorm van de arbeid van Ruud, de terreinbeheerder, van € 1.000
- Het buurthuis wordt opgebouwd met gerecyclede materialen uit de oude BosKiosk en nieuwe zogenaamde groene bouwmaterialen.
- LSW stemt in met het gebruik van het investeringsfonds, zodat de servicekosten hierdoor niet omhoog gaan!

Voorlopige schatting werkelijke kosten (zonder financiële waarde aan arbeid vrijwilligers en schenking LSW)			
schatting kosten bouw Stille Wille Buurthuis		voorlopig dekkingplan	
architect/tekeningen	€ 2.000,00	bijdrage LSW	€ 10.000,00
		materiaal BosKiosk (schenking LSW)	€ -
sloopkosten oude buurthuis		bijdrage vrijwilligers	€ -
arbeid vrijwilligers	€ -	bijdrage SWB	€ -
arbeidskosten terreinbeheerder Stille Wille 3 dagen	€ -	bijdrage uit reververingen	€ 39.000,00
		Subsidies: totaal: € 35.000:	
bouwkosten nieuwe buurthuis		subsidie Gemeente Oirschot	€ 10.000,00
gerecyclede materialen oude boskiosk (schenking LSW)	€ -	subsidie leefbaarheidsfonds	€ 10.000,00
schroeffundering 100 M2 inclusief arbeidskosten	€ 6.000,00	subsidie Leader	€ 5.000,00
passend maken maken materialen voor hergebruik	€ 5.000,00		
geïsoleerde dakpanelen Kingspan en lichtdoorlatende profielen	€ 30.000,00	subsidie Oranjefonds	€ 5.000,00
kozijnen, ramen nieuw	€ 10.000,00	subsidie Rabobank	€ 5.000,00
isolatie hennep nieuw 90m2 x 80	€ 6.000,00		
wanden groene platen buiten € 12,74 m2	€ 15.000,00		
arbeid vrijwilligers	€ -		
afwerking en onvoorzien	€ 10.000,00		
totaal	€ 84.000,00	totaal	€ 84.000,00



Wat ideeën

Schets Buurthuis naast/aan kleedruimte zwembad (locatie 1)



Schets van een kleiner paviljoen bij de visvijver (locatie 2)



Voor- en nadelen locaties

- Locatie 1 bij zwembad oogt vervallen en zou profiteren van een nieuw gebouw en een nieuwe look.
- De kleedruimte is toe aan renovatie, door deze bij het buurthuis te betrekken sla je twee vliegen in één klap.
- Het nieuwe buurthuis profiteert gedurende alle seizoenen van doorloop. Dit verlaagt waarschijnlijk de drempel om binnen te lopen.
- Locatie 1 ligt verder van de bewoning.
- Locatie 2, bij de visvijver is te klein voor een groter buurthuis.
- Locatie 2 ligt dicht bij bewoning
- Locatie 2 heeft een natuurlijke uitstraling die verloren gaat door er te bouwen

Voorstel

De werkgroep kiest voor de bouw van een groter buurthuis op locatie 1

Maar.....zijn ook gecharmeerd van de uitstraling van het kleinere ontwerp bij de visvijver

Dus als wij nu in meerderheid voor de bouw van Buurthuis Stille Wille kiezen ...

....onderzoeken wij of het mogelijk is een mooi, multifunctioneel, ruim, flexibel, licht, goed geïsoleerd en duurzaam buurthuis te ontwerpen.

De gemeente Oirschot is positief gestemd