

Samenvattend verslag - 1^e en 2^e participatiebijeenkomst Huis voor Vincent (11-10-2022 en 14-11-2022)

Onderwerp:

Participatiebijeenkomst inzake concept bestemmingsplan 'Huis voor Vincent' - oude Dr. Landmanschool – Kastanjelaan 10 -Helvoirt.

Locatie:

HelvoirThuis, Kloosterstraat 30, Helvoirt

Aanwezigen:

Namens de gemeente Vught:
Dennis Boset – projectleider

Namens beoogd gebruiker – begeleid wonen - Stichting het Palet:
Nicky van Helvert – toekomstig begeleider/mede eigenaar Stichting het Palet
Jurgen van Helvoirt – toekomstig gebouwbeheerder Huis voor Vincent

Namens initiatiefnemer – Kroot & Partners Vastgoed /Vevag:
Klaas Kroot/Jack Buijnsters (laatstgenoemde alleen 11-10), eigenaar/ ontwikkelaar
Lucas Kroot – notulist en assistent ontwikkelaar

Opkomst bewoners:

23 omwonenden

Inleiding

Er is een concept bestemmingsplan voorbereid voor de oude dr. Landmanschool – Huis voor Vincent. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld om omwonenden te informeren en in te zoomen op het initiatief van Nicky van Helvert en hierover in gesprek te raken en vragen te beantwoorden en mogelijke zorg weg te nemen.

Participatie

In de diverse Whtasapp-groepen van de omwonenden is een uitnodiging verstuurd voor deze bijeenkomsten, daarnaast is er huis aan huis in de Kastanjelaan en Kloosterstraat een uitnodiging in de bus gedaan.

Stand van zaken

Klaas Kroot geeft een korte samenvatting van de stand van zaken.

Gestart wordt met het toelichten van de status van de naast gelegen directeurswoning, Kastanjelaan 10, die nu verhuurd wordt aan arbeidsmigranten. Verwachting is dat Q1/Q2 wordt gestart met de renovatie/bouw van 4 zelfstandige verhuur appartementen. De omgevingsvergunning hiervoor is verleend en is aanbesteed bij een lokale aannemer.

Vervolgens komt het concept bestemmingsplan voor de oude dr. Landmanschool – Huis voor Vincent aan bod. Klaas Kroot geeft aan dat nagenoeg alle onderzoeken zijn uitgevoerd en positief zijn getoetst door de gemeente Vught en dat de verwachting is dat het concept bestemmingsplan in december 2022 ter inzage kan worden gelegd. Dennis Boset bevestigt dit.

Klaartje van Iersel, een van de aanwezige omwonenden en tevens uitbater van een pop-up kringloopwinkel in de oude dr. Landmanschool geeft korte toelichting van haar werkzaamheden. Steeds meer mensen weten de weg te vinden naar haar winkel.

Nicky van Helvoirt geeft een toelichting op de plannen van Stichting het Palet. Zij legt uit dat de stichting een samenwerking is tussen haar zelf en ASVZ (<https://www.asvz.nl/>). Zijzelf zal zorgen voor bewoners begeleiding en ASVZ zal zorg leveren.

Interactie

Parkeren

De omwonenden vragen zich af hoe er wordt omgegaan met de parkeerbehoefte in relatie tot de ontwikkelingen. Klaas Kroot geeft aan dat er een uitgebreid parkeeronderzoek is gedaan door de gemeente Vught. Hieruit blijkt dat het parkeerterrein wat achter de oude dr. Landmanschool is gelegen nauwelijks wordt gebruikt en dat initiatiefnemer daar parkeerplaatsen kan huren/kopen en dus geen parkeerplaatsen nodig heeft aan de voorzijde / Kastanjelaan of Kloosterstraat. Belangrijkste parkeerbehoefte zal zijn van werknemers van Stichting Palet, deze zullen via de achterzijde binnen komen en daar ook parkeren.

De te realiseren appartementen van de naast gelegen directeurswoning zullen op eigen achterterrein kunnen parkeren. Onderdeel van de verkregen omgevingsvergunning is dat initiatiefnemer direct kan aansluiten op het openbare parkeerterrein aan de achterzijde en via daar een achterinrit kan realiseren. De directeurswoning zal de reeds bestaande oprit behouden, hier kunnen 2 auto's parkeren. De bewoners van stichting het Palet zullen voornamelijk volwassenen zijn, maar ervaring leert dat zij vaak geen auto tot hun beschikking hebben. Als dit wel zo is kunnen ook zij achter parkeren.

Zwaarte van de zorg en doelgroep begeleid wonen

Omwonenden geven aan zich zorgen te maken over het zwaarte niveau van de begeleidde zorg die Stichting het Palet gaat bieden binnen het zogenaamde zorgzwaartepakket. Nicky van Helvert geeft aan dat zij zich richt op bewoners met een zorgzwaartepakket van niveau 3 tot en met 6, en zal niet gericht worden op bewoners die intensieve zorg nodig hebben. Daar is de personele bezetting niet op ingericht en te kleinschalig met 10 a 12 woningen/bewoners. Doelgroep zijn bewoners die middelmatig tot goed in staat zijn om te communiceren en zelfstandig kunnen wonen. Omwonenden geven aan bezwaar te hebben tegen bijvoorbeeld de begeleiding van verslaafden op deze plek. Klaas Kroot geeft aan dat dit op geen enkele wijze in zijn plannen voorkomt.

Alle aanwezigen zijn enthousiast over de plannen die Nicky presenteert voor het begeleid wonen met de randvoorwaarde dat de zorgzwaarte goed wordt afgedicht. De vraag is of dit juridisch vastgelegd kan worden. Klaas Kroot geeft aan dat hij dit na zal vragen bij het ingeschakelde adviesbureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld en zal ook de betreffende adviseur van de gemeente hierover raadplegen. Ook wat Kroot & Partners Vastgoed/initiatiefnemer betreft is het afgrendeldelen van de zorgzwaarte een voorwaarde.

Overige vragen:

- Vanaf welke leeftijd kunnen mensen bij Stichting het Palet een woning huren? Nicky van Helvert geeft aan in principe vanaf 18 jaar, er kunnen uitzonderingen gemaakt worden.
- Is er een eindtijd als bewoners gaan huren? In principe kunnen ze daar blijven wonen zolang ze zelf willen tenzij de zorgzwaarte toeneemt. Wordt die te zwaar dan moeten ze andere huisvesting zoeken.

- Waar komen de huurders vandaan? Ze kunnen zich rechtstreeks aanmelden bij Stichting het Palet, waarbij lokale bewoners voorrang krijgen. Daarna wordt gebruik gemaakt van de wachtlijst van partner ASVZ.
- Kunnen het ook ineens veel meer zorgwoningen worden of heeft de gemeente dit begrensd? Klaas Kroot geeft aan dat er nu twee varianten zijn een met 12 grotere woningen en een met 16 kleinere. Voorkeur gaat uit naar de variant met de grotere woningen. Dennis Boset geeft aan dat er niet meer dan de genoemde 16 zorgwoningen kunnen komen.

Wat als Stichting het Palet het niet redt/rond krijgt?

Omwonenden vragen zich af wat er gebeurt als Stichting het Palet de plannen niet rond krijgt, of deze wel opstart maar uiteindelijk het niet redt. Als het *met Stichting Het Palet niet lukt, zal in eerste instantie een andere vergelijkbare partij worden gezocht. Mocht dit niet lukken dan is het zo dat de appartementen naast maatschappelijke bestemming ook allemaal de bestemming wonen krijgen en in dat geval verhuurd kunnen worden als normale (sociale)woning.* Feitelijk gebeurt dat ook zo in geval van Stichting het Palet, bewoners huren direct een zelfstandige (sociale)woning bij initiatiefnemer en kopen separaat zorg in bij Stichting het Palet. Stichting het Palet huurt op BG extra ruimtes bij initiatiefnemer voor bijvoorbeeld activiteitenbegeleiding.

Mogelijke deelverkoop Notenkraker

De harmonie huurt nu de oude gymzaal van de school en heeft aangegeven het door hen gehuurde graag te willen kopen. Initiatiefnemer en gemeente staan hier positief in en hebben gesprekken hieromtrent opgestart.

Vanuit omwonenden worden een aantal zorgen geuit.

- *Onderhoud*
Wat als de harmonie geen onderhoud pleegt aan de buitenzijde? Klaas Kroot geeft aan dat als er verkocht wordt er verplicht een VVE dient te worden opgericht, met jaarlijkse bijdragen waar langjarig onderhoud in wordt geregeld. In deze VVE zal initiatiefnemer een belangrijke stem blijven houden daar deze eigenaar blijft van het grootste deel van het pand en de tuin. Daarnaast is er toezicht vanuit de Rijksgebouwendienst gezien het pand een monumentale status kent.
- *Geluidsoverlast*
De omwonenden geven aan dat ze zich zorgen maken om geluidsoverlast van de harmonie, met name voor de andere gebruikers in het pand, Stichting Vincent van Gogh/Stichting het Palet, daar het geluid van hen nu ook buiten hoorbaar is. Klaas Kroot geeft aan dit punt op te pakken met de harmonie en hen mee te laten denken over geluidsvoorzieningen.

Stichting Vincent van Gogh

Een van de beoogde gebruikers is stichting Vincent van Gogh. De bewoners vragen zich af waarom zij niet aanwezig zijn en hun plannen presenteren. Klaas Kroot geeft aan dat de stichting zich nog steeds graag huisvest in de school maar afhankelijk is van vrijwilligers bij de planvorming en dat hier druk op zit, dus dat de plannen in wording zijn maar nog niet presentatie gereed.

Verkoop in de toekomst?

De omwonenden vragen zich af of initiatiefnemer het gehele pand of delen ervan in de toekomst zou mogen verkopen of dat de gemeente Vught hier voorwaarden aan heeft gesteld. Dennis Boset geeft aan dat verkoop mogelijk is, maar dit in afstemming zal moeten gaan met de gemeente. Het zal dan verkocht moeten worden met het bestemmingsplan wat nu voor ligt en een koper zal zich hier ook aan moeten houden.

In de koopovereenkomst met de gemeente is bepaald, dat de koper het project dient te realiseren overeenkomstig de door hem gedane Inschrijving.

Bouwfases

De omwonenden vragen of er al bekend is wanneer er gestart wordt met de bouw van de Dr. Landmanschool? Na vaststelling bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw worden voorbereid. Dit zal vermoedelijk in 2 delen gebeuren, de bestaande bouw en de nieuwbouw in de tuin. Verwachting is dat de eerste omgevingsvergunning, voor de bestaande bouw, in Q2 2023 wordt ingediend. De nieuwbouw op het achter terrein volgt later. De verwachting is dat op zijn in Q3 2023 begonnen kan worden met de /verbouw van de school.

Diverse vragen:

- *Duurzaamheid*
De vraag wordt gesteld of duurzaamheid een eis is van de gemeente Vught. Dennis Boset geeft aan dat dit formeel niet het geval is. Klaas Kroot geeft aan dat het streven A/B label is, buiten de bestaande wet- en regelgeving, wat taakstellend is bij een rijksmonument.
- *Grootte appartementen en komt er een lift?*
De tekeningen zijn nog concept. De grootte varieert van een kleine 30m² tot maximaal 70m², gericht op 1 persoons huishoudens. Een lift is nog niet zeker. Hiervoor moet de structuur van het pand worden veranderd en daar is toestemming van de Rijksgebouwendienst/cultureel erfgoed voor nodig.
- *Helvoirt voorrang?*
Wordt er positief gediscrimineerd voor mensen die appartementen willen huren in de directeurswoning? Antwoord Klaas Kroot: mensen uit Helvoirt kunnen voorrang krijgen.

Bijlagen:

Presentatie Stichting het Palet

Lijst aanwezigen 11-10-2022

Lijst aanwezigen 14-11-2022