



Helmond, 16 september 2021

Onderwerp: Mogelijke bouwontwikkeling Dorpsstraat 38/Kloosterstraat 9-11 en het schuurtje

Geachte inwoner,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken over een mogelijke bouwontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 38/Kloosterstraat 9-11 in Stiphout (voormalig Café 't Aambeeld). Zoals u heeft kunnen lezen in berichten in de krant of via social media heeft de projectontwikkelaar voor deze locatie een omgevingsvergunning aangevraagd om op deze plek een Gezondheidscentrum en 19 appartementen te bouwen.

Verenigingsleven

Rondom dit plan is een groot aantal vragen en zorgen ontstaan bij omwonenden, bij het zalencentrum MFC Stiphout, de Fanfare de Vooruitgang en een aantal actieve verenigingen in Stiphout die gebruik maken van het MFC. Deze zorgen gaan vooral over een mogelijk risico dat de functie van het gemeenschapscentrum en de activiteiten die van oudsher daarin plaatsvinden, in de knel kunnen komen. De gemeente Helmond begrijpt heel goed dat een nieuw plan de nodige vragen bij u oproept. En net als vele inwoners van Stiphout vinden wij het belangrijk dat Stiphout ook in de toekomst het wijkhuis en zalencentrum behoudt, zodat het verenigingsleven hier gebruik van kan blijven maken.

Vergunningsaanvraag

Op 20 juli heeft de projectontwikkelaar bij de gemeente Helmond de omgevingsvergunning voor zijn plan aangevraagd. Een omgevingsvergunning is hetzelfde als een bouwvergunning. De rol van de gemeente is om dit plan te beoordelen aan de hand van landelijke wet- en regelgeving. Ook toetst de gemeente aan de lokale beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Het plan wordt beoordeeld op onder andere veiligheid waaronder de beoogde vluchtroutes en nooduitgangen, op milieu en geluidsoverlast, op de ruimtelijke inpassing waaronder het waarborgen van voldoende parkeerruimte en op cultuurhistorische waarde en inpassing. En natuurlijk zoals genoemd, met het oog op het net als voorheen kunnen laten functioneren van het wijkhuis en zalencentrum. Met de toetsing op al deze onderdelen is de gemeente onlangs gestart. Pas na afronding van deze toets kan een vergunning verleend of geweigerd worden.



Stand van zaken

Een aantal specifieke zaken rondom deze ontwikkeling die in de media en in gesprekken met betrokkenen terugkomen en waar wij bij deze duidelijkheid over willen geven, zijn:

Het monument aan de Kloosterstaat 9-11 en het schuurtje

Naar aanleiding van een eerdere beoordeling van het bouwplan door de monumentencommissie in mei 2021 heeft de projectontwikkelaar het ontwerp van het parkeerterrein aangepast. De Monumentencommissie heeft op 15 september een nieuwe beoordeling gedaan over dit aangepaste ontwerp en blijft van mening dat met de inrichting van de parkeerplaatsen de monumentale waarde van de tweekapper wordt bedreigd. Dit moet de gemeente meewegen in de toetsing van het bouwplan.

Over het schuurtje op het terrein van het monument aan de Kloosterstraat heeft de monumentencommissie op 1 september geoordeeld dat deze géén monumentale status heeft. Deze beoordeling is niet gewijzigd in de monumentencommissie op 15 september. De projectontwikkelaar heeft een sloopmelding gedaan voor het schuurtje en heeft volgens de geldende regels het recht om het schuurtje te slopen.

Het parkeerterrein

Het parkeerterrein is het eigendom van de projectontwikkelaar. Voorheen was dit terrein van de eigenaar van 't Aambeeld. Er heeft ook altijd een bordje gehangen met de naam van de eigenaar erop. Ook al waren de parkeerplaatsen voor iedereen openbaar toegankelijk wil dit nog niet zeggen dat ze ook openbaar terrein zijn. Dat zijn twee verschillende dingen. Dit heeft de gemeente zorgvuldig laten toetsen door gespecialiseerde juristen. Het parkeerterrein is dan ook geen openbaar parkeerterrein.

In het huidige plan staan iets meer parkeerplaatsen ingetekend dan er nu liggen (28 in plaats van 24). De projectontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn om in overleg met het MFC en de Fanfare het gebruik van de parkeerplaatsen toe te blijven staan.

Archeologisch onderzoek

Voor elk bouwplan wordt bekeken of er een archeologisch onderzoek nodig is. Op deze locatie is dat inderdaad het geval. Dit onderzoek wordt waarschijnlijk begin oktober gedaan op de plek van het voormalige café en de parkeerplaatsen. Hiervoor worden proefsleuven gegraven om te kijken of er iets waardevols in de grond zit. De *textiel*container krijgt daarom tijdelijk een andere plek. De *papier*container zal in overleg tussen de Fanfare en de projectontwikkelaar verplaatst moeten worden. In het verleden zijn er tussen de Fanfare en de vorige eigenaar van de grond afspraken gemaakt over het gebruik van het parkeerterrein voor de papierinzameling. Die afspraken moeten gerespecteerd worden.

Nooduitgangen

In een eerder ontwerp waren niet alle nooduitgangen goed bereikbaar. Dit is inmiddels aangepast door de aanvrager, zodat de vluchtroutes in het bouwplan voldoen aan de geldende



veiligheidsnormen. Het ontwerp is door de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant getoetst en goedgekeurd. De Veiligheidsregio heeft ook aangegeven dat er geen gevolgen zijn voor het toegestane aantal gasten en het functioneren van het MFC en het pand van de Fanfare. De ingediende aanvraag wordt momenteel nog definitief door de Veiligheidsregio getoetst.

Communicatie

De projectontwikkelaar heeft op verschillende manieren met omwonenden en betrokkenen gecommuniceerd over de plannen. Ook is tussen de gemeente en met name het MFC en de Fanfare de Vooruitgang veel overleg en contact geweest.

Zoals eerder gezegd hebben we veel signalen uit Stiphout gekregen die ons duidelijk maakten dat er bezorgdheid heerst over de plannen en de mogelijke gevolgen hiervan voor het verenigingsleven. En mensen geven aan zich onvoldoende geïnformeerd en gehoord te voelen door de gemeente. Wij betreuren dit natuurlijk. In elk geval houden wij u graag blijvend op de hoogte van de ontwikkelingen. Hiervoor maken wij een webpagina, **www.helmond.nl/stiphout**. Daarop komt de meest relevante informatie rondom dit project. Daarnaast informeren wij u ook over mogelijke bouwontwikkelingen in Stiphout. Onder andere via het wijkblad de Lindenberg, zo kunt u zich een samenhangend en up-to-date beeld vormen van wat er zich nu en in de toekomst op bouwgebied in Stiphout afspeelt. Ook is recent door de gemeente een omgevingsmanager aangesteld voor Stiphout. De omgevingsmanager zorgt voor een goede afstemming tussen en communicatie over de verschillende bestaande- en toekomstige bouwinitiatieven in Stiphout.

Hopelijk geeft deze brief u al meer duidelijkheid over de plannen.

Met vriendelijke groet,

Namens het College van B&W

H.J. de Ruiter, gemeentesecretaris en Mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel, burgemeester.