

Onderwerp	: Informatieavond planontwikkeling Brem 5
Plaats	: Raadszaal, gemeentehuis Haaksbergen
Datum	: 25 april 2022, 19.00 uur
Aanwezig	: Initiatiefnemers, Buurtbewoners, Gemeenteraadsleden, Burgemeester, Wethouders Ruimte en Zorg.
Afwezig	: X

1. Opening

Burgemeester Rob Welten opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Deze bijeenkomst is een vervolg op eerdere gesprekken die hebben plaats gevonden. Aanwezigen bij deze informatieavond zijn:

- Initiatiefnemers heren Krooshoop en architect Walter Olde Engberink
- Buurtbewoners
- Gemeenteraadsleden
- De Gemeente, bestaande uit: de burgemeester, wethouders, beleidsmedewerkers en een notulist

De bijeenkomst vindt plaats in de raadszaal van het Gemeentehuis in Haaksbergen.

Tijdens deze bijeenkomst komen er verschillende onderwerpen aan bod. Desbetreffende personen zullen deze onderwerpen toelichten. Aan het einde van de presentatie is er mogelijkheid om vragen te stellen.

2. Voorgeschiedenis

- Voorjaar 2020 principeverzoek ingediend door initiatiefnemers
- Zomer 2020 informatiebijeenkomst voor buurtbewoners op locatie Brem en gemeenteraad geïnformeerd
- Najaar 2020 informatiebijeenkomst buurtbewoners, initiatiefnemers en wethouder zorg
- Februari 2021 petitie ingediend door buurtbewoners
- Voorjaar 2021 verkennende gesprekken met buurtbewoners en initiatiefnemers onder regie van de gemeente
- Juni 2021 eerste gezamenlijke gesprek gevoerd onder regie van de gemeente
- Juli 2021 tweede gezamenlijke gesprek gevoerd onder regie van de gemeente
- December 2021 informatiebijeenkomst voor buurtbewoners om proces rondom vooroverlegplan toe te lichten

3. Aanleiding + doel bijeenkomst

Eind 2021 is er door de gemeente een vooroverlegplan voor de Brem 5 behandeld. De gemeenteraad heeft bij dit plan haar wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het plan niet toe te staan en daarom geen gebruik te maken van de kruimelregeling. In april 2022 hebben de initiatiefnemers een nieuw bouwplan opgesteld, hiervoor is nog geen aanvraag ingediend. Het doel van deze bijeenkomst is om de buurtbewoners mee te nemen in de nieuwe planvorming van het concept wat nu op tafel ligt.

4. Toelichting op het plan

Architect Walter Olde Engberink zal namens de heren Krooshoop het plan toelichten.

De invulling zal op dezelfde plek plaats vinden zoals het in het vorige plan stond. We hebben het over locatie Brem 5. Het plan is gewijzigd door op de begane grond een 10tal kamers te maken en een gemeenschapsruimte. De kamers zullen bestaan uit een woongedeelte,

slaapgedeelte en badkamer. Onder de begane grond is een souterrain getekend met ook een 10tal kamers. Dit is een verdiepte ruimte. In dit souterrain is ook een sportruimte en technische ruimte ingetekend.

De begane grond zit op 80%, dat is dus iets verhoogd. Het souterrain krijgt daglicht vanaf de zijkanten. Het gebouw is in totaal 4 meter hoog, dit past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is positief beoordeeld door het welstandsbeleid. Hier zijn verschillende gesprekken mee gevoerd. Het plan ligt klaar om ingediend te worden voor een vergunningsaanvraag.

5. Toelichting op proces

Wethouder Scholten geeft aan dat het bij dit soort initiatieven gebruikelijk is om het vooroverleg te laten toetsen voor het welstandsbeleid. Op dit moment ligt er nog geen officiële aanvraag bij de gemeente. Het bouwplan past binnen de regels van het bestemmingsplan. Dit kan met een reguliere omgevingsvergunning afgehandeld worden.

6. Mogelijke vervolgstappen

De initiatiefnemers staan op het punt om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Deze zal dan door de gemeente beoordeeld worden. De aanvraag zal beoordeeld worden door te toetsen aan het bestemmingsplan en welstand. Als het past binnen de huidige regels dan wordt de vergunning binnen 8 weken verstrekt.

Afgelopen vrijdag is er door de initiatiefnemers bekend gemaakt dat zorgaanbieder De Weerde afziet van huisvesting op deze plek. De initiatiefnemers willen doorgaan met het plan en een vorm van beschermd wonen realiseren.

7. Samen verder?

Hieronder staan alle vragen die gesteld zijn vanuit de buurtbewoners. Antwoorden worden gegeven door de gemeente of initiatiefnemers.

Het gebouw zoals nu getekend past binnen het bestemmingsplan, maar is er dan niet gekeken naar de doelgroep en het aantal bewoners? Idee dat er op dat opzicht weinig is veranderd ten opzichte van het vorige plan.

De rol van de gemeente is toetsen op ruimtelijk gebied. Het gebouw past binnen het bestemmingsplan, daar kan de gemeente vrij weinig aan doen.

Over het puntje zorg en doelgroep, hier zouden de verschillende partijen onderling afspraken over kunnen gaan maken. Welke afspraken kunnen er gemaakt worden die wenselijk zijn voor zowel de buurt als de initiatiefnemers? De gemeente wil hier ook graag bij betrokken worden.

In het plan staat dat er 20 wooneenheden gerealiseerd gaan worden. In het bestemmingsplan staat dat er niet gehuisvest mag worden?

De gemeente geeft aan dat een doelgroep van 20 personen past binnen het bestemmingsplan. Er ligt een maatschappelijke functie op, binnen deze functie is het mogelijk om daar deze mate van zorg te bieden. Het accent moet meer op de zorgfunctie liggen dan op de woonfunctie. Blijft de aanvraag binnen dit kader dan past het gebruik binnen het bestemmingsplan.

Hoe staat de gemeente er tegenover dat de raad eigenlijk tegen de doelgroep is?

Het klopt dat de raad veel bedenken had tegen de doelgroep op deze plek. Maar de gemeente is gebonden aan afspraken wat valt onder de bestemming maatschappelijk. Als het binnen de regels van het bestemmingsplan valt heeft de raad en het college niet de bevoegdheid om hier iets aan te doen. De gemeente heeft te maken met betrouwbaarheid

van het bestuur. Binnen de huidige regelgeving kan de gemeente niet zomaar zeggen dat ze iets niet willen. De verschillende partijen hebben destijds een beschrijving opgesteld van de doelgroep. Je kunt hier niet wonen als je geen zorgindicatie hebt. In het bestemmingsplan staat beschreven hoe zwaarder de zorg hoe beter het op deze plek past.

Waarom geeft heer Peppelman aan dat een lichtere doelgroep interessant is?

Dat is opgehaald tijdens eerdere bijeenkomsten met de buurtbewoners. Vanuit de buurt was er een zorg dat er een zware doelgroep zou kunnen komen. Met een lichtere doelgroep proberen we de buurtbewoners tegemoet te komen.

Wat verstaan we onder een lichte en zware doelgroep?

Hier is altijd sprake van een grijsgebied. De beschrijving van de doelgroep kun je vinden op de site van de gemeente. De doelgroep is erg breed.

Er wordt nu gezegd dat wordt gekeken naar een lichtere doelgroep. Ligt het accent dan niet op wonen i.p.v. zorg?

De doelgroep die is beschreven in de doelgroep analyse blijft hetzelfde. Je mag hier niet wonen als je geen zorgindicatie hebt. De nadruk ligt daarom op de zorgcomponent.

De initiatiefnemers gaan nu eerst woonruimte creëren en daarna pas onderzoek naar een doelgroep?

De doelgroep is aanwezig. Er zijn in de regio grote wachtlijsten. De doelgroep wordt niet gewijzigd. Er zijn rechten van initiatiefnemers en van de buurt, de gemeente moet ervoor zorgen dat dit goed verloopt. De zorgaanbieder verandert maar de doelgroep blijft hetzelfde. Het is nu nog niet duidelijk wie de nieuwe zorgaanbieder gaat worden.

Waarom specifiek deze doelgroep en bijvoorbeeld niet ouderen?

De gemeente gaat niet over het plan dat wordt ingediend. Daar gaan de heren Krooshoop over. De gemeente beoordeelt initiatieven die binnenkomen. Wel is duidelijk dat er behoefte bestaat aan beschermd wonen.

Er is nu al een probleem met parkeren. We kunnen de auto niet kwijt omdat alles vol staat. Is er in het nieuwe plan gekeken naar verkeersimpact?

Er is hier sprake van een bouwplan, deze zal getoetst worden aan het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan staan voorwaarde waar de gemeente op mag toetsen. Het onderdeel parkeren vind je in het bestemmingsplan niet terug. Dat houdt in dat de gemeente hier niet op kan toetsen. Het bestemmingsplan staat toe om ondergronds te bouwen. Alle regels waar de gemeente op mag toetsen staan in het bestemmingsplan, dit is het juridisch kader. W. Olde Engberink: Bij het vorige plan is er aangegeven dat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Op eigen terrein zou er ook nog iets met parkeren gerealiseerd kunnen worden.

Op dit moment is er geen huurder voor het gebouw? Als de gemeente deze mensen graag wil huisvesten waarom wordt er dan niet gekeken naar bestaande panden?

Er is een maatschappelijke bestemming nodig om deze mensen een plek te geven. Niet elk leegstaand gebouw in Haaksbergen heeft een maatschappelijke bestemming.

Verbazing dat het plan wordt gepresenteerd alsof de gemeente alleen nog moet toetsen en voor de rest alles past binnen het bestemmingsplan. De doelgroep beschrijving is ongewijzigd gebleven, er staat nergens iets over een zo licht mogelijke doelgroep. Waarom hebben we gesprekken gevoerd als de mening van de buurtbewoners en ook de raad niet wordt meegenomen?

De gemeente wil de buurtbewoners niet de indruk geven dat hun mening van tafel wordt geveegd. Wat wel van belang is dat initiatiefnemers er vrij in zijn om voorstellen te doen. De gemeente kan niet bepalen wat voor een plannen initiatiefnemers indienen. Zodra er een plan wordt ingediend moet de gemeente dit toetsen en bespreken met buurtbewoners. De gemeente wil niet de indruk wekken dat als de raad het niet eens is met een initiatief dat ze dan op een knop kunnen drukken waardoor het initiatief stopt. Als het plan pas gepresenteerd zou zijn nadat het is ingediend dan had de buurt zich misschien gepasseerd kunnen voelen. De doelgroep beschrijving is passend op de bestemming.

Wat als er mensen worden geplaatst die zwaardere zorg nodig hebben? Waar kunnen wij aankloppen als buurtbewoners als het mis gaat?

Voordat alles in kannen en kruiken is wil de gemeente hierover in gesprek gaan met buurtbewoners, initiatiefnemers en de zorgaanbieder. Er kunnen dan afspraken gemaakt worden, zodat buurtbewoners een veilig gevoel hebben en niet het idee hebt met lege handen te staan als het verkeerd gaat.

Er komt een participatiewet aan. Hoe gaat de gemeente dan om met de weerstand?

In dit stadium is de gemeente aan het participeren door met de buurt in gesprek te gaan terwijl dat eigenlijk niet hoeft. Er zijn 4-5 bijeenkomsten geweest met de buurt, initiatiefnemers en de gemeente voordat het plan is ingediend. De buurt wordt dus nu al bij het plan betrokken. De gemeente kan niet hard maken dat ze meer kunnen doen als gesprekken voeren tussen de initiatiefnemer en de buurt.

Vraag aan initiatiefnemers. Begrijp ik goed dat jullie idee van begeleiding aan kwetsbare inhoudt dat er 10 woningen onder de grond gerealiseerd gaan worden?

De initiatiefnemers moeten voldoen aan de voorwaarde die de gemeente stelt, denk hierbij aan daglicht etc. Aan die voorwaarde voldoet het bouwplan. Het plan is ook niet om deze mensen in een kelder te stoppen, in het souterrain is gewoon daglicht aanwezig. We stoppen mensen niet in een donkere kelder, dat is niet onze manier van doen.

Benieuwd naar de reacties van de initiatiefnemers na al deze gesprekken en uitingen.

Herhaling van wat er de afgelopen 2 jaar gezegd is. Initiatiefnemers willen graag in gesprek blijven met de buurt, de plannen delen en transparant zijn. Ze vinden het jammer dat ze stigmatiserend neergezet worden. De doelgroep is voor hen ook niet onbekend. Eenieder kan terecht komen in beschermd wonen. Ze vinden het een mooi initiatief. Vanuit de buurt was er kritiek op de bouwmassa, hier is naar gekeken en er zijn ook aanpassingen gedaan. Het plan wordt niet in de ijskast gezet. Mensen die zorg nodig hebben verdienen ook een plek.

Doen jullie dit als ondernemer of uit warmhartigheid?

Beide. Het initiatief is ergens door ontstaan.

Buiten de discussie over de doelgroep. Het is nu al druk qua woon/werk verkeer in de wijk.

Er is een verkeersonderzoek gedaan door een erkend bureau. Zij hebben aangegeven dat het mogelijk is. Als er bijvoorbeeld een appartementencomplex voor ouderenzorg gebouwd zou worden dan neemt de verkeersdrukte ook toe.

Wij hebben ons laten informeren door De Weerde locatie Almelo. Binnen de buurt werken er ook mensen in de zorg. Daar berusten wij ons op.

Vraag 10 verschillende mensen en je zult 10 verschillende meningen krijgen over dit onderwerp. Er is begrip voor de zorgen van de buurt. Er wordt gekozen voor 20 bewoners omdat er dan 24/7 begeleiding aanwezig is.

De doelgroep beschrijving is erg breed. Dit laat veel mensen toe. Wij hebben wel zorgen voor onze kinderen.

Je moet een zorgindicatie hebben anders mag je niet wonen op zo'n locatie. Elke zorgaanbieder heeft zijn eigen expertise en doelgroep. De Weerde had een lichte doelgroep wat zorg betreft. De Weerde is afgehaakt. De initiatiefnemers zullen op zoek moeten naar een andere zorgaanbieder.

Waarom is de Weerde afgehaakt?

De heren Krooshoop geven aan dat hiervoor contact opgenomen moet worden met de Weerde zelf. Zij hebben een afspraak gemaakt samen dat de initiatiefnemers hier niks over zeggen.

- De gemeente gaat contact opnemen met de Weerde en zal hiervan een terugkoppeling doen.

Heeft de gemeente ook belang in dit verhaal?

De gemeente heeft geen belangen. Wel hebben zij een brede opgave voor het onderwerp beschermd wonen.

Volgens de bouwplannen kan het plan uitgevoerd worden. Heeft de gemeente ooit deze bedoeling gehad met het maken van het bestemmingsplan?

H. Heukels geeft aan dat dit een terecht discussie is. Hij moet dit antwoorden vanuit het bestemmingsplan. Een maatschappelijke bestemming is ontzettend breed. Het gaat zover dat het bestemmingsplan geen regels bevat over ondergronds bouwen, hier kan de gemeente dan ook niet op toetsen. De vraag of de gemeente ooit het besef heeft gehad dat is allemaal mogelijk was, hij denkt van niet. Vanuit het huidige juridische kader gezien is het mogelijk.

Rechtmatig kan het plan doorgaan maar is het ook doelmatig wel de bedoeling?

Beoordelen jullie alleen op de regels of denken jullie ook aan de mening van de buurt?

R. Welten geeft aan dat de gemeente deze verwachting niet wil wekken. De gemeente is beperkt in de doelmatigheid, zij kunnen alleen toetsen op de bebouwing.

Op nr. 1 zou ook wat kunnen komen. Is het de bedoeling om op nr. 1 ook appartementen te plaatsen voor deze bewoners?

Er zijn ideeën om aan de andere kant ook te gaan bouwen. Deze ideeën zijn totaal nog niet concreet. De invulling ligt hiervoor nog open. Er is in een eerder stadium aangegeven dat de initiatiefnemers hierover in gesprek wilden gaan met buurtbewoners, hier is geen respons op gekomen.

Buurt heeft aangegeven in gesprek te willen maar dat dit voor nu te vroeg in het proces was. Er is ook voorgesteld om de heren Krooshoop met de buurt in gesprek te laten gaan.

De initiatiefnemers vinden dat het niet aan hen om alle buurtbewoners langs te gaan om hun mening te vragen. Er is ook gekeken naar andere mogelijkheden zoals een tandartspraktijk, maar hier is geen draagkracht voor.

Jullie zijn zakenlieden. Neem aan dat jullie niet eerst gaan bouwen en dan gaan kijken wat erin komt?

Bouwkundig valt het plan binnen de kaders en de doelgroep staat vast. Er moet binnen de doelgroep opzoek naar een juiste zorgaanbieder. Het zal sowieso een beschermd wonen complex worden.

Het lijkt alsof de nadruk op wonen ligt met 20 appartementen en 2 begeleiders.

De doelgroep zal niet 24/7 aanwezig zijn op locatie. Deze mensen zullen ook gewoon werken, naar school gaan, dagbesteding. Buiten de zorg die de zorgaanbieder aanbiedt zullen er ook persoonlijke zorgverleners aanwezig zijn.

Er ontbreekt een ruimte waar de zorg verleend kan worden.

A Peppelman legt uit dat er ook gesprekken met bewoners gevoerd zal worden, dit kan ook op de kamer van henzelf plaats vinden. Mensen zullen daar niet zitten voor de dagbesteding, overdag werken ze, gaan ze naar school of dagbesteding. De rest van de tijd zullen ze daar beschermd wonen. Deze week worden er nog gesprekken gevoerd met zorgaanbieders.

Zodra mensen willen bouwen op het industrie zijn daar parkeernormen aan gekoppeld.

Waarom moet men hier niet voor een eigen parkeerplaats zorgen?

De initiatiefnemers hebben een verkeerskundig bureau en een verkeerskundige van de gemeente laten kijken naar het plan. Voor het oude plan waren er geen nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk. Alle parkeerplaatsen die nu voor de locatie liggen zijn van de initiatiefnemers. Dit zijn er 20 in totaal.

R. Welten geeft aan dat de gemeente niet kan toetsen op het parkeerbeleid en de initiatiefnemers hier ook niks in kan verplichten.

Er werd aangegeven dat er gesprekken worden gevoerd met een nieuwe zorgaanbieder.

Kunt u hier al iets over vertellen?

De initiatiefnemers hebben een oriënterend gesprek gehad. Verder hebben ze geen concrete aanbieder op het oog. Zodra hier meer duidelijkheid over komt dan zullen zij dit laten weten.

Bepaalde discussiepunten blijven terugkomen. Krijgen wij hier nog duidelijkheid over?

Wethouder Scholten geeft aan dat we op het moment in de vooroverlegfase zitten. De initiatiefnemers en de gemeente proberen samen te achterhalen waar de problematieken liggen. De reden voor dit soort bijeenkomsten is ook omdat er dan de juiste informatie gedeeld kan worden. Afgelopen vrijdag is bij de gemeente bekend geworden dat De Weerde is afgehaakt. Het is begrijpelijk dat hierdoor onrust is ontstaan.

Voorstel van een buurtbewoner. Wat als we nu eerst een uitspraak regelen of het accent ligt op wonen of zorg. Dan kunnen we ook verder. Dit blijft een discussie punt.

R. Welten: Het voorstel zou dan zijn om met de initiatiefnemers, buurtbewoners en de gemeente het te laten toetsen. Er komt dan duidelijkheid en dan worden verschillende discussies beantwoord.

H. Heukels: Een rechtelijke toets dat zou kunnen maar dat gaat waarschijnlijk toch gebeuren. Dit is vaak een onderdeel van de procedure. Stel dat de aanvraag wordt ingediend, de gemeente beoordeelt dit met vergunningverlening of niet. Dan staat dit besluit altijd open voor bezwaar. Een vervolg stap daarop is naar de rechter stappen. De rechter neemt dan een besluit. Zodra de rechter besluit dat er gebouwd kan worden dan kunnen de heren Krooshoop ook gelijk beginnen zonder met u in contact te blijven.

Als we op voorhand duidelijkheid hebben over zorg of wonen dan is deze discussie van tafel. Is er een mogelijkheid om het juridisch te laten toetsen voor helderheid?

H. Heukels geeft aan dat deze vraag meegenomen gaat worden. De vraag luidt: is er een organisatie die deze zaak zou kunnen beoordelen zonder naar de rechter te stappen?

Als het plan wordt ingediend door de initiatiefnemers dan moet de gemeente binnen 8 weken een reactie geven, dit kan verlengd worden met nog eens 6 weken. Het plan laten beoordelen door een externe partij gaat waarschijnlijk langer duren.

Mensen hebben ooit hun huis gekocht met het idee dat daar niet gewoond gaat worden.

Er staat een maatschappelijke functie op. Dit kan ook wonen betekenen. De maatschappelijke doelstelling moet de boventoon voeren, maar dat betekent niet dat er niet gewoond kan worden.

Er later ook nog op de andere kavel gebouwd worden. Is hier al duidelijkheid over?

De focus van de initiatiefnemers ligt op Brem 5. De oppervlakte van Brem 1 is een stuk minder groot, het bouwvolume zal dus ook altijd minder zijn. Er ligt op dit moment geen plan voor nr. 1.

Brem nr.1 heeft dezelfde bestemming, namelijk maatschappelijk. De bouwregels zijn hetzelfde als voor Brem 5.

Wat vindt de gemeente passend? Niet kijkend naar de regels.

Deze vraag kan alleen maar beantwoord worden vanuit het bestemmingsplan. De gemeente geeft aan dat partijen vooral in gesprek moeten blijven met elkaar.

Jullie hebben voor ogen om hier zorg te realiseren. Is de kavel ooit ook met dat idee gekocht?

Ten tijde van koop was er nog geen gedachte voor de invulling. Eerst is nr. 3 aangekocht en daarna de naastliggende kavels. Het is ooit gekocht met een commerciële gedachte.

Wanneer worden buurtbewoners geïnformeerd over de reden van De Weerde om te stoppen?

De gemeente gaat contact opnemen met de Weerde. De vraag om een uitleg op papier te zetten zal bij hen worden uitgezet. Zodra hier meer duidelijkheid over is wordt dit gecommuniceerd.

Stel dat het plan wordt gerealiseerd. Wie is dan de gesprekspartner voor de buurt als zij tegen problemen aanlopen?

Hier moeten goede afspraken over gemaakt worden.

Zodra de aanvraag wordt ingediend, wat is dan de formele rol van de gemeenteraad?

Geen. Zij hebben destijds het bestemmingsplan vastgesteld, in dit stadium hebben zij geen formele rol meer.