

Ter attentie van het bestuur van Beheerstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout

Helmond, 22 mei 2021

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief worden mogelijke oplossingen geschetst voor de door Beheerstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout (hierna “**MFC**”) naar voren gebrachte knelpunten en wensen bij de nieuwbouwplannen van het perceel op de hoek Dorpsstraat/Kloosterstraat in Helmond.

De initiatiefnemer van de voornoemde nieuwbouwplannen, Gezondheidscentrum Stiphout CV (hierna “**GHC**”), heeft tijdens meerdere overleggen (o.a. op 25 maart 2021 en 10 mei 2021) met MFC deze knelpunten en wensen samen met de betrokken partijen in kaart gebracht en GHC doet in deze brief suggesties om deze knelpunten op te lossen en wensen voor zover mogelijk in te vullen.

GHC hecht eraan te benadrukken dat zij de nieuwbouwplannen graag ziet als een project dat samen met omwonenden uitgewerkt wordt om zo een optimale woon- en werkomgeving voor iedereen te creëren en/of behouden. Er heerst in Stiphout een brede behoefte aan de komst van de nieuwbouw (zowel het gezondheidscentrum als de woningen zijn al ruimschoots overtekend zonder dat enige brochure of reclame is gemaakt), maar GHC wil dit graag samen met de omgeving realiseren. Deze brief is daartoe een vervolgstap.

De schaal van de plattegrond die als bijlage is toegevoegd dient vanuit A3 papier perspectief beschouwd te worden.

Wensen en knelpunten MFC

1. Nooduitgangen en vluchtroutes (brandveiligheid): MFC heeft als knelpunt benoemd dat zij een recht van overweg heeft voor haar vluchtroute vanuit het MFC naar de openbare weg (Kloosterstraat). Ook is MFC (volgens haar verklaringen in de media) angstig voor haar voortbestaan, omdat de eventuele inperking van vluchtroutes de maximale capaciteit van haar gebruiksruimtes in gevaar zou brengen.
 - Oplossingsrichtingen: in de nieuwbouwplannen is rekening gehouden met de locatie van de nooduitgangen en de vluchtroutes van het MFC. De nieuwbouwplannen worden momenteel getoetst door een brandveiligheidsadviseur en zullen naar alle waarschijnlijkheid akkoord bevonden worden. GHC zal altijd zorgdragen voor een veilige continuering van de vluchtweg van het MFC naar de openbare weg en desnoods hierop haar eigen plannen aanpassen. De maximale capaciteit van het MFC zal geenszins beperkt worden door de nieuwbouwplannen van GHC. Het is goed te benadrukken dat de overheid altijd nog zelfstandig zal toetsen of de nieuwbouw aan alle brandveiligheidseisen voldoet.
2. Vetvangput en bieraansluiting: MFC heeft als knelpunt benoemd dat de vetvangput van het MFC (die momenteel op het terrein van GHC gelegen is) en de bieraansluiting van het MFC benaderbaar blijven voor leveranciers van het MFC.
 - Oplossingsrichtingen: beide eigenaren (Gemeente Helmond en GHC) hebben richting elkaar uitgesproken dat de locatie van de vetvangput van het MFC op het terrein van GHC onwenselijk is. GHC doet hierbij dan ook de suggestie om de vetvangput en de bieraansluiting van het MFC te verplaatsen naar een plek waar deze makkelijk

benaderbaar zijn voor leveranciers van het MFC en in het vervolg beiden op eigen terrein komen te liggen. Zie hiervoor de tekening die als bijlage is aangehecht.

3. Toegankelijkheid pand via de nooduitgang voor specifieke evenementen: MFC heeft als wens uitgesproken dat zij graag de nooduitgang zou gebruiken als ingang voor specifieke evenementen.
 - Oplossingsrichting: wanneer partijen een akkoord bereiken op de overige punten uit deze brief, doet GHC de handreiking om het MFC de gelegenheid te bieden de nooduitgang als ingang te gebruiken voor specifieke evenementen. Denk bijvoorbeeld aan het uitreiken aan het MFC en/of haar exploitant van een druppel die toegang geeft tot het entreeportaal van het appartementencomplex waar de nooduitgang van het MFC op uit zal komen. Daarmee kan het MFC zich de toegang verschaffen die nodig is om via de nooduitgang het MFC in te gaan.
4. Lichtbinnentreding keuken en hal nooduitgang: MFC heeft als wens uitgesproken dat zij graag daglichttoetreding heeft in de keuken en de hal van de nooduitgang.
 - Oplossingsrichting: wanneer partijen een akkoord bereiken op de overige punten uit deze brief, doet GHC de handreiking om in samenspraak met de eigenaar van het pand van het MFC zorg te dragen voor daglichttoetreding in de keuken en/of de hal van de nooduitgang. Denk hierbij aan solar tubes in het plafond (zie hierover de tekening die als bijlage is aangehecht) of waarheidsgetrouwe LED panelen (zie link in mail voor impressie).
5. Eventuele geluidsoverlast evenementen: MFC heeft de wens uitgesproken dat bij de nieuwbouwplannen rekening wordt gehouden met de mogelijke geluidsoverlast die zou kunnen ontstaan door evenementen die plaatsvinden in het MFC.
 - Oplossingsrichtingen: GHC heeft de plannen van de nieuwbouw dusdanig ingevuld dat de woon- en leefruimtes (incl balkons) van de appartementen zich richten op de Kloosterstraat zijde van de nieuwbouw en niet de zijde van het MFC. Aan de zijde van het MFC functioneert het aanpalende trap- en liftgebouw van de nieuwbouw bovendien als buffer voor geluid. Eveneens geldt de plaatsing van de galerij en technische ruimtes aan die (oostelijke) zijde van de nieuwbouw als buffer voor mogelijke geluidsoverlast. Daarbij gaat de nieuwbouw streng geïsoleerd worden met triple glas en extra isolatie en zal hierdoor de mogelijke geluidsoverlast nog verder beperkt worden. Ten slotte doet GHC de handreiking aan het MFC om in de huurovereenkomst met de toekomstige huurders een bepaling op te nemen met de strekking dat de huurder zich bewust is van het feit dat hij/zij gaat huren in de dorpskern van Stiphout en dat eventuele geluidsoverlast zich van tijd tot tijd kan voordoen.
6. Eventuele geluidsoverlast klimaatinstallaties: MFC heeft de wens uitgesproken dat bij de nieuwbouwplannen rekening wordt gehouden met de mogelijke geluidsoverlast die zou kunnen ontstaan door de op het dak van het MFC geplaatste klimaatinstallaties.
 - Oplossingsrichtingen: GHC heeft de plannen van de nieuwbouw dusdanig ingevuld dat de woon- en leefruimtes (incl balkons) van de appartementen zich richten op de Kloosterstraat zijde van de nieuwbouw en niet de zijde van het MFC. Aan de zijde van het MFC geldt de plaatsing van de galerij en technische ruimtes aan die (oostelijke) zijde van de nieuwbouw als buffer voor mogelijke geluidsoverlast. Daarbij gaat de

nieuwbouw streng geïsoleerd worden met triple glas en extra isolatie en zal hierdoor de eventuele geluidsoverlast nog verder beperkt worden.

7. Hemelwaterafvoer, nutsvoorzieningen onder de grond en ventilatie kruipruimte grote zaal: MFC heeft als knelpunt benoemd dat de hemelwaterafvoer, de ventilatie van de kruipruimte van de grote zaal en de nutsvoorzieningen onder de grond kunnen blijven functioneren in samenspraak met de nieuwbouwplannen.
 - Oplossingsrichtingen: beide eigenaren (Gemeente Helmond en GHC) hebben richting elkaar uitgesproken dat de hemelwaterafvoer en ventilatie van de kruipruimte onder de grote zaal van het MFC deugdelijk dienen te blijven functioneren na de realisatie van de nieuwbouwplannen van GHC. GHC doet hierbij dan ook de suggestie om de hemelwaterafvoer en de ventilatie van de kruipruimte van het MFC te verplaatsen naar een plek waar deze ook na realisatie van de nieuwbouwplannen van GHC deugdelijk blijft functioneren en op eigen terrein blijft liggen. Zie hiervoor de tekening die als bijlage is aangehecht. Op deze tekening is ook aangegeven hoe in de nieuwbouwplannen rekening is gehouden met behoud van de huidige nutsvoorzieningen onder de grond.
8. Parkeren: MFC heeft de wens uitgesproken om gebruik te mogen blijven maken van het privé parkeerterrein van GHC.
 - Oplossingsrichting: wanneer partijen een akkoord bereiken op de overige punten uit deze brief, doet GHC de handreiking om haar eigen parkeerterrein openbaar toegankelijk te houden voor anderen en het parkeerterrein niet af te sluiten voor onbevoegd verkeer. GHC wenst wel te benadrukken dat het MFC de parkeeroplossing voor haar eigen pand niet bij GHC dient neer te leggen. De gemeente (parkeren op de openbare weg) en het MFC zelf spelen hier een veel belangrijkere rol in. GHC wijst er op dat tot 2003/2004 eigen parkeerplaatsen voor het pand van het MFC hebben gelegen die vervolgens zelf bebouwd zijn tot een uitbreiding van het gebouw van het MFC. Zie hiervoor de historische schetsen met toelichting als bijlage. Het is dan wat opportunistisch om na het bebouwen van eigen parkeerplaatsen naar het perceel van een ander te wijzen om een zo ontstaan of verergerd parkeerprobleem voor het MFC op te lossen.
9. Zichtbaarheid pand: MFC heeft de wens uitgesproken dat de zichtbaarheid van haar pand vanuit de zijde van de Kloosterstraat behouden blijft.
 - Oplossingsrichting: momenteel is de hoofdingang van het MFC aan de Dorpsstraat niet zichtbaar vanuit de Dorpsstraat. Het zicht op het MFC vanuit de Kloosterstraat is door de (structurele) plaatsing van een grote rode container op het parkeerterrein van 't Aambeeld eveneens beperkt geweest en ook het aanzicht over het verouderde parkeerterrein was niet bepaald het mooiste van Helmond en omgeving (zie foto als bijlage). Door de nieuwbouwplannen wordt het gebouw van het MFC ontegenzeggelijk meer aan het zicht onttrokken, al was dat dus al niet geweldig daarvoor. GHC meent dat dit niet aan haar te wijten is, maar in de eerste plaats het logische gevolg is van de keuze van het MFC om een perceel te huren dat nergens aan de openbare weg gelegen is. GHC is overigens zeker bereid om mee te denken met mogelijkheden om de zichtbaarheid van het MFC aan de zijde van de Kloosterstraat te behouden (bijvoorbeeld door middel van bewegwijzering of anderszins) en staat open voor suggesties van de zijde van het MFC.

10. Eventuele geuroverlast keuken MFC: MFC heeft de wens uitgesproken dat mogelijke geuroverlast vanuit de keuken van het MFC niet leidt tot problemen of klachten aan de zijde van de huurders in de nieuwbouwplannen van GHC.

- Oplossingsrichting: GHC ziet dat niet snel gebeuren, zeker nu de balkons en woon- en leefruimtes van de nieuwbouwplannen zich aan de andere zijde van het gebouw bevinden. Eventueel kan altijd nog gekeken worden naar een verbeterde filtering van de geuren die uit de keuken komen. GHC is altijd bereid hierin met het MFC mee te denken.

GHC kijkt uit naar de interactie de komende maand met MFC in aanloop naar de aanstaande bespreking op 21 juni 2021. We zijn benieuwd naar jullie reactie op de voorgestelde oplossingsrichtingen. Omdat we dit samen met jullie willen oplossen, horen we graag vooruitlopend op 21 juni 2021 welke ideeën of mogelijke oplossingsrichtingen er vanuit de zijde van MFC zijn om tot een onderling akkoord te komen op de bovenstaande in kaart gebrachte bespreekpunten. Wanneer we jullie input op deze brief met eventuele alternatieve suggesties uiterlijk 14 juni 2021 mogen ontvangen, dan is er vanuit GHC alle vertrouwen om er 21 juni 2021 met elkaar uit te komen en in ieder geval alle knelpunten en het liefst ook zoveel mogelijk wensen opgelost te hebben met elkaar.

Voorwaarde voor een gezamenlijk akkoord op 21 juni 2021 is wel dat alle partijen afzien van het indienen van bezwaar/zienswijzen of het instellen van beroep tegen de nieuwbouwplannen. Ook zal GHC de gedane handreikingen in deze brief voor alle duidelijkheid niet separaat privaatrechtelijk vastleggen in een overeenkomst, zakelijk recht of anderszins. Het zijn en blijven handreikingen van GHC om wensen van partijen in gezamenlijkheid op te lossen en zo samen iets moois voor Stiphout te realiseren, geen verdergaande blijvende beperking van de eigendomsrechten van GHC over haar eigen perceel. Dit vraagt GHC nadrukkelijk ook niet van de andere betrokken partijen.

De aangeboden handreikingen van GHC in deze brief zijn geldig tot en met 21 juni 2021. Na deze datum kan MFC hieraan geen rechten meer ontleen en vervallen de handreikingen van GHC uit deze brief automatisch. GHC nodigt partijen dan ook nadrukkelijk uit om de komende maand met elkaar in contact te treden wanneer daar behoefte aan is of wanneer dat door MFC als bevorderlijk wordt gezien om op 21 juni 2021 tot een gezamenlijk akkoord te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e , 5.1.2e
5.1.2e , 5.1.2e
5.1.2e , 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4