



Uw kenmerk
 Ons kenmerk OM/ Z24 - 282797 / UIT/24 - 656737
 Behandeld door [REDACTED] / [REDACTED]
 Onderwerp Opvanglocatie Oekraïners De Guldenberg

Datum 26 november 2024
 Verzonden

27 NOV. 2024

Geachte [REDACTED],

U hebt, mede namens uw buurtgenoten, op 21 november jl. aan ons college een brief met verslag van uw buurtsamenkomst gestuurd over opvanglocatie De Guldenberg. Hierbij reageren wij inhoudelijk op de zorgen die u in uw verslag in een drietal hoofdthema's hebt gerubriceerd. Dit doen wij aanvullend op de informatie die u ambtelijk is verstrekt tijdens diverse telefoongesprekken, een persoonlijk gesprek met u als woordvoerder van omwonenden en de schriftelijke beantwoording van aanvullende vragen van omwonenden. Voor de volledigheid voegen wij het gespreksverslag en de schriftelijke beantwoording van de aanvullende vragen toe aan deze brief.

Bestemming Hotel De Guldenberg na 1 november 2027

U geeft aan dat in de verleende vergunning de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen. U geeft ook aan dat uw grootste belang is dat -na het vertrek van de Oekraïense ontheemden- het pand zijn functie weer terugkrijgt conform het bestemmingsplan. U stelt dat dit niet is vastgelegd in de verleende vergunning.

Om de opvang van Oekraïners in De Guldenberg gedurende drie jaar mogelijk te maken, is een vergunning verleend om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Hiermee verandert de bestemming niet. Het is niet mogelijk om de termijn te verlengen of de doelgroep te wijzigen onder de verleende tijdelijke vergunning. Wij bevestigen opnieuw dat na afloop van de opvangperiode, het gebruik weer overeenkomstig het bestemmingsplan moet zijn. Dit is ook opgenomen in de verleende omgevingsvergunning, het gespreksverslag van het persoonlijk gesprek met u en de schriftelijke beantwoording van de aanvullende vragen van omwonenden.

Hierbij geldt dat het De Guldenberg, net als elke andere initiatiefnemer, vrij staat om na drie jaar een nieuwe vergunningaanvraag te doen. Dit is een wettelijk recht, waarvan De Guldenberg niet is uitgesloten. Er zal in dat geval door de gemeente een nieuw besluit moeten worden genomen,

wederom op basis van zorgvuldige belangenafweging. Uiteraard heeft iedereen ook dan weer het volste recht om gebruik te maken van de gebruikelijke rechtsbeschermingsmiddelen.

Uit uw brief spreekt de zorg dat er een asielzoekerscentrum wordt gevestigd op locatie De Guldenberg. Zoals uit de gesprekken, schriftelijke communicatie, huurovereenkomst en verleende omgevingsvergunning blijkt, betreft het geen asielzoekerscentrum, maar een opvanglocatie voor Oekraïners. Daarnaast heeft de eigenaar van De Guldenberg u in zijn e-mail van 22 november jl. duidelijk gemeld dat hij geenszins open staat voor de opvang van andere doelgroepen dan Oekraïners. Zoals u in zijn e-mail ook hebt kunnen lezen, heeft de eigenaar van De Guldenberg ons verzocht de doelgroep expliciet vast te leggen in het huurcontract. Hieraan hebben wij gehoor gegeven én wij hebben de doelgroep vastgelegd in de verleende vergunning. Zo kunnen hierover geen misverstanden bestaan. De huurovereenkomst en de verleende vergunning met alle bijbehorende stukken zijn u actief toegestuurd. Hierin kunt u alles ook terugvinden. In overleg met de eigenaar van De Guldenberg, hebben wij zijn e-mail ook toegevoegd aan onze brief, zodat duidelijk is waarnaar wij verwijzen.

U vraagt ons nu in convenanten vast te leggen dat de gemeente zichzelf verplicht geen medewerking te gaan verlenen aan een mogelijke vergunningaanvraag om in De Guldenberg een asielzoekerscentrum (of vergelijkbaar) te vestigen en alle redelijke middelen aan te zullen wenden om dit tegen te houden. Het is hoogst ongebruikelijk en ook niet toegestaan om aan de verlening van een omgevingsvergunning voor een bepaalde activiteit (i.c. de huisvesting van Oekraïense ontheemden) voorschriften of verboden te verbinden die niet zien op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de desbetreffende activiteit zelf. Een convenant waarin wij ons vastleggen om geen medewerking te verlenen aan de vestiging van een asielzoekerscentrum heeft een dergelijke strekking. Wij zijn dan ook niet bereid hieraan mee te werken. U legt in uw verslag van de buurtsamenkomst een relatie met de gedane toezeggingen bij Emmaus. Wij brengen u in herinnering dat wij ook daar niet de toezegging hebben gedaan die u nu van ons vraagt. Wat wij daar hebben toegezegd, is geheel in lijn met de afspraken die zijn gemaakt met De Guldenberg: de opvang bestrijkt een periode van drie jaar en is exclusief bedoeld voor Oekraïense ontheemden. In de voorschriften van de vergunning bij Emmaus is inderdaad wel opgenomen dat de gebouwen conform de eis van de aanvrager niet worden ingezet als asielzoekerscentrum. Juridisch gezien heeft een dergelijke eis echter geen toegevoegde waarde. Het gebruik van De Guldenberg ten behoeve van de opvang van asielzoekers is reeds verboden, omdat het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) dit niet toestaat.

Garantie op veiligheid en natuurwaarden

U schrijft dat u inzake de veiligheid, milieuschade en andere aspecten, ziet dat de argumenten bij de vergunningsaanvraag wel erg lichtzinnig over de risico's voor de omgeving heen stappen.

Een zorgvuldige afweging is in alle gevallen, dus ook nu, onderdeel van de besluitvorming over een vergunningaanvraag. De aanvrager heeft de benodigde onderbouwing aangeleverd en wij hebben geen reden aan de volledigheid of juistheid hiervan te twijfelen. U schrijft in uw verslag ook dat de gemeente snel tot besluitvorming op de vergunningaanvraag is overgegaan. Dat klopt. De grote behoefte aan opvangplekken en de noodzaak tot het snel realiseren hiervan, dwingt ons tot snel handelen. Dit laat echter onverlet dat de vergunningprocedure op de gebruikelijke wijze wordt doorlopen.

Wat ook bijdraagt aan een vlotte besluitvorming, is dat de opvang plaatsvindt in een bestaand gebouw dat al intensief werd gebruikt. U hebt in de e-mail van de eigenaar kunnen lezen dat De Guldenberg ongeveer 250 tot 400 gasten per dag ontving, die gebruikmaakten van de locatie en de omliggende natuur. Ten aanzien van de verkeersbewegingen of het gebruik van de natuur is er dan ook geen aanleiding te verwachten dat er een toename zal zijn als gevolg van de opvang van Oekraïners.

Er is evenmin aanleiding om te verwachten dat de ontheemden geen duidelijke daginvulling hebben en daarom hun dagen gaan slijten in Natura 2000 gebied. Dit geldt ook voor het gaan hangen, zwerven, of alcohol of drugs gebruiken in en rondom de bossen als gevolg van het ontbreken van een duidelijke daginvulling of een gebrek aan aansluiting bij de lokale gemeenschap. Wij hebben intussen ruim tweeënhalve jaar ervaring met opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden. We hebben op geen enkele locatie noemenswaardige klachten gekregen van omwonenden. De aannames en veronderstelde gedragingen en overlast die u benoemt, herkennen wij dan ook niet.

Zoals wij u al hebben aangegeven, zorgen wij ervoor dat Oekraïense leerlingen toegang krijgen tot onderwijs. De medische ondersteuning is ook geregeld. En nogmaals, onze ervaring is dat ongeveer tweederde van de volwassen Oekraïense ontheemden betaald werk heeft. De gemeente zet zich hier, samen met de ontheemden, voor in. U weet ook dat er op locatie een gemeentelijk team aanwezig is en daarbovenop 24/7 beveiliging. Gezamenlijk zorgen zij voor een goede gang van zaken en een gezond en veilig woon- en leefklimaat. Er is u al een vast aanspreekpunt en het telefoonnummer van de beveiliging toegezegd. Vanzelfsprekend staat deze toezegging nog steeds.

Natuurlijk staan wij nog steeds open voor regelmatige evaluatiemomenten. Dat bevestigen we hierbij graag nogmaals. Het voorstel om deze evaluatie halfjaarlijks te laten plaatsvinden, is dan ook geen enkel probleem.

Communicatie

U geeft aan dat de buurt zich onvoldoende gehoord en unaniem benadeeld voelt door de gemeente en door gebrek aan overleg met de eigenaar van De Guldenberg. U schrijft ook dat u in de participatieronde hebt gevraagd of collectief overleg mogelijk was en dat daarop niet is ingegaan door de gemeente.

Wij hebben heel goed nagedacht over de vorm van communicatie. Juist om zorgvuldig en optimaal gehoor te kunnen geven aan zorgen en vragen, hebben wij alle direct omwonenden in een straal van 500 meter rondom De Guldenberg het aanbod gedaan om persoonlijk in gesprek te gaan. Dit was een bewuste keuze. Niet om ons er gemakkelijk vanaf te maken, integendeel zelfs, want de tijdsinvestering is veel groter bij persoonlijke gesprekken dan bij een collectieve bijeenkomst, maar juist om alle aandacht te hebben voor persoonlijke vragen, zorgen of suggesties. We weten uit ervaring dat bij een grotere bijeenkomst vaak een paar aanwezigen het woord voeren en anderen niet of nauwelijks aan bod komen om hun vragen of zorgen te delen. Dit vinden wij niet wenselijk.

Tot slot

Wij zijn blij te vernemen dat uw buurt unaniem sympathiek staat tegenover de opvang van Oekraïense vluchtelingen in De Guldenberg. De opvang is een taak van elke gemeente en raakt



daarmee elke gemeenschap in Nederland. We doen het met elkaar en zonder uw medewerking en begrip zou dat niet mogelijk zijn. Hartelijk dank daarvoor.

Wij vertrouwen erop u met onze beantwoording voldoende te hebben geïnformeerd. Aangezien u uw inbreng mede namens uw buurtgenoten hebt gedeeld, verzoeken wij u deze brief ook met hen te delen. Bij uw brief van 21 november jl. deed u ook het verzoek uw brief met vergelijkbare strekking door te geleiden naar de gemeenteraad. Hieraan geven wij vanzelfsprekend gehoor en voegen daar een afschrift aan toe van deze brief aan u.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Bijlagen:

1. Gespreksverslag 1 oktober 2024
2. Beantwoording aanvullende vragen 4 oktober 2024
3. E-mail eigenaar De Guldenberg 22 november 2024

Gespreksnotitie

Gesprek op	1 oktober 2024
Locatie	Gemeentekantoor Vught
Gesproken met	[REDACTED]
Aanwezig namens gemeente Vught	[REDACTED]
Onderwerp	Opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden De Guldenberg
Rapporteur	[REDACTED]
Documentnr.	INT/24 - 648970

Aanleiding gesprek

Op 19 september jl. heeft [REDACTED] als direct omwonende van De Guldenberg, een brief ontvangen van de gemeente. Via deze brief is [REDACTED] geïnformeerd over de aanstaande opvang van tweehonderd Oekraïense ontheemden in De Guldenberg. In de brief is opgenomen dat de gemeente, als onderdeel van de vergunningaanvraag, zorgt voor de participatie met de omgeving. Direct omwonenden is het aanbod tot een persoonlijke toelichting gedaan. [REDACTED] heeft van dit aanbod tot gesprek gebruik gemaakt. [REDACTED] geeft aan namens een aantal omwonenden van De Guldenberg te spreken.

Inhoud gesprek

[REDACTED] heeft voorafgaand aan het gesprek een brief gestuurd met daarin een aantal vragen. Besloten wordt om het gesprek aan de hand van drie pijlers te rubriceren: vergunningverlening, inhoudelijke zaken over de opvang en de rol van omwonenden. Hiermee komen alle vragen van [REDACTED] aan bod. Deze gespreksnotitie geeft op hoofdlijnen weer wat is besproken.

1. Vergunningverlening

De gemeente huurt per 1 november 2024 een deel van De Guldenberg voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De aanwezige horeca, bioscoop en kantoorvleugel vallen hier niet onder. Deze onderdelen maken dan ook geen deel uit van de vergunningverlening voor de opvang.

Het opvangen van Oekraïense ontheemden valt niet onder de huidige bestemming van De Guldenberg. Om de opvang mogelijk te maken, zal een aanvraag worden gedaan om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan (buitenplanse omgevingsactiviteit, BOPA). Hiermee wijzigt de bestemming niet, maar wordt het voor een bepaalde periode mogelijk om een deel van de locatie in te zetten als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden.

De Guldenberg zal de vergunningaanvraag doen. De aanvrager dient belanghebbende te zijn en dient de vergunning te kunnen uitvoeren. Er is op dit moment nog geen vergunningaanvraag ingediend door De Guldenberg. De vergunningaanvraag zal worden ingediend voor een periode van drie jaar en exclusief voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Als de vergunning wordt verleend, dan mag de locatie tijdelijk (conform aanvraag voor drie jaar) als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden worden gebruikt. Er is dus sprake van een afgebakende periode en een afgebakende doelgroep. Na afloop van deze periode, moet het gebruik weer overeenkomstig het bestemmingsplan zijn. Het staat De Guldenberg, net als elke andere initiatiefnemer, vrij om na drie jaar een nieuwe aanvraag te doen. Dit kan de gemeente niet verbieden. Er zal in dat geval een nieuw besluit moeten worden genomen.

Hetgeen vergunningplichtig is, valt in de BOPA. De aanvraag dient te worden onderbouwd. In deze onderbouwing dient onder andere een aantal relevante inhoudelijke aspecten te worden uitgewerkt. Die aspecten zijn in dit geval met name het gebruik, de omgevingsveiligheid, het parkeren en de verkeersstromen.

Er hoeven geen constructieve wijzigingen te worden doorgevoerd om de locatie gereed te maken als opvanglocatie. De opvang zal plaatsvinden binnen het pand, waardoor geen sprake is van uitbreiding. Er worden wel een afscheiding/schutting en extra fietsenstalling geplaatst. Mogelijk is nog een aparte melding nodig voor het brandveilig gebruik. Aanvullende afstemming met het Nationaal Park of Natura 2000 is niet nodig, er wordt geen aanvullend gebruik gemaakt van het Nationaal Park. De plannen worden wel afgestemd met de brandweer en Veiligheidsregio.

We spreken af dat zodra de complete aanvraag is ingediend, we die direct toesturen aan [REDACTED]. Dit mag via het bekende e-mailadres dat [REDACTED] heeft gebruikt om contact op te nemen met de gemeente. Aangezien [REDACTED] aangeeft namens een aantal omwonenden te spreken, zal hij deze stukken na ontvangst ook aan hen toesturen.

2. Inhoudelijke zaken opvang

De opvanglocatie wordt exclusief ingezet voor Oekraïense ontheemden. De opvang krijgt een eigen ingang. Daarnaast wordt een afscheiding/schutting geplaatst, voor privacy van de ontheemden, om speelgelegenheid te realiseren en om ervoor te zorgen dat de in- en uitgaande stromen via de daarvoor aangewezen ingang plaatsvinden. Ook in fietsenstalling en parkeerplaatsen wordt voorzien.

De hotelkamers krijgen allen een basisuitrusting. Er wordt gebruik gemaakt van stapelbedden. Daarnaast worden 32 keukens geplaatst waar de ontheemden zelf koken en worden er ruimtes ingericht als woonkamer, speelkamer of bijvoorbeeld studeerkamer.

De gemeente is verantwoordelijk voor de opvang van de Oekraïense ontheemden en volgt hierin de geldende wet- en regelgeving. De gemeente heeft geen invloed op welke Oekraïense ontheemden (jong, oud, man, vrouw) zich bij aanmeldcentra melden. De gemeente regelt de inschrijving van Oekraïense ontheemden in de Basisregistratie Personen (BRP), waarna een BSN nummer wordt toegekend. De IND verstrekt aan Oekraïense ontheemden die rechtmatig in Nederland verblijven een sticker. Met deze sticker hebben ontheemden recht op verblijf, zorg, onderwijs, etc.



De gemeente zorgt voor personele inzet op locatie. Deze inzet ziet onder andere op de begeleiding van Oekraïense ontheemden bij het regelen van praktische zaken, het wegwijs maken in de Nederlandse samenleving en lokale gemeenschap, de begeleiding naar werk en onderwijs. Daarnaast zijn er tolken beschikbaar. De gemeente begeleidt naar of faciliteert taallessen. Er zijn taalklassen voor kinderen in het primair onderwijs, middelbare scholieren gaan naar internationale schakelklassen. De gemeente faciliteert fietsen. De ervaring leert dat de Oekraïense ontheemden zich met name per fiets verplaatsen. Een enkeling heeft de beschikking over een auto.

Daarnaast is op locatie 24/7 beveiliging aanwezig (2 personen). Op andere opvanglocaties in de gemeente is ook beveiliging aanwezig. Deze beveiligers staan met elkaar in contact en er kan worden opgeschaald indien nodig. Indien gewenst, kunnen de direct omwonenden het telefoonnummer van de beveiliging ontvangen.

De gemeente huurt op basis van een huurovereenkomst. Daarin is opgenomen dat het uitgangspunt een huurperiode van drie jaar is. Er is een mogelijkheid tot verlenging na drie jaar. Echter, dan zal een nieuwe vergunning aangevraagd moeten worden. Er is ook een mogelijkheid tot tussentijdse opzegging door de gemeente als zij de locatie niet meer nodig heeft voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

3. Rol van omwonenden

De gemeente heeft met De Guldenberg afgesproken dat de gemeente, als onderdeel van de vergunningaanvraag, zorgt voor de participatie met de omgeving. De gemeente heeft brieven met informatie over de opvang van Oekraïense ontheemden verspreid in een gebied met een straal van 1000 meter rondom De Guldenberg. In deze brieven worden de ontvangers ook gewezen op de mogelijkheid tot het delen van overlast, vragen, opmerkingen of suggesties via een e-mailadres. Specifiek voor omwonenden binnen een straal van 500 meter is aanvullend het aanbod tot persoonlijke toelichting gedaan. De gemeente kiest bewust voor individuele gesprekken met de direct omwonenden, omdat ieders persoonlijke situatie ten opzichte van de locatie anders is. De gemeente wil zo optimaal en gericht mogelijk antwoord geven op individuele vragen. Daarnaast weet de gemeente uit ervaring dat bij een grotere bijeenkomst, vaak een paar mensen het woord voeren en anderen niet of nauwelijks aan bod komen. De gemeente wil juist oog hebben voor persoonlijke vragen of suggesties en investeert daarom in individuele gesprekken. Dit laat uiteraard onverlet dat wanneer de gemeente gemeenschappelijkheden ziet, hieraan extra aandacht zal worden gegeven.

Afspraken

Zodra de complete vergunningaanvraag is ingediend, stuurt de gemeente de stukken direct toe aan [redacted] spreekt namens een aantal omwonenden en zal de stukken -na ontvangst- ook onder hen verspreiden.

[redacted] geeft vanavond een terugkoppeling aan een aantal buurtbewoners. Mochten er op basis daarvan nog vragen zijn, dan zal [redacted] deze vragen delen met de gemeente.

Beantwoording aanvullende vragen

Op 1 oktober vond op het gemeentekantoor een gesprek plaats met [REDACTED] over de door hem gestelde vragen over de aanstaande opvang van Oekraïense ontheemden bij De Guldenberg. Na dit gesprek vond dezelfde avond een breder overleg van omwonenden plaats, dat door omwonenden zelf is georganiseerd. Uit dit overleg is een aantal aanvullende vragen gekomen. Deze vragen zijn hieronder overgenomen en voorzien van beantwoording.

1. *Er kunnen uitsluitend Oekraïense vluchtelingen gehuisvest worden. Worden daaronder ook andere nationaliteiten verstaan, die bij het uitbreken van de oorlog rechtmatig in de Oekraïne verbleven, de zgn "derdelanders"?*

Voor personen die uit Oekraïne zijn gevlucht, is de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) geactiveerd. Alle ontheemden die voldoen aan de voorwaarden die de RTB stelt, hebben recht op opvang. De gemeente Vught dient, net als alle andere gemeenten, de RTB op te volgen.

De Raad van State, het hoogste rechtscollege, gaf begin 2024 aan dat de staatssecretaris de bescherming van derdelanders vanaf 4 maart 2024 mocht beëindigen. Verschillende derdelanders tekenden bezwaar aan tegen het besluit. Enkele rechtbanken kwamen in deze beroepszaken tot verschillende uitspraken. Op 25 april 2024 besloot de Raad van State het Europese Hof van Justitie om een uitspraak te vragen. Daarop besloot de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid dat derdelanders in Nederland voorlopig toch onder de Richtlijn tijdelijke bescherming (RTB) vallen. Hij schrijft dat in een Kamerbrief over het besluit van de Raad van State. Op 3 september 2024 heeft de zitting bij het Europese Hof van Justitie plaatsgevonden. De uitspraak wordt over enkele maanden verwacht.

2. *Klopt het dat [REDACTED] het aanspreekpunt blijft bij eventuele positieve dan wel negatieve eventualiteiten?*

De gemeente kan, indien gewenst, uiteraard zorgen voor een vast aanspreekpunt. Daarnaast hebben wij toegezegd u het telefoonnummer van de beveiliging op De Guldenberg te verstrekken, zodat u in voorkomende gevallen rechtstreeks contact kunt opnemen met de ter plaatse zijnde beveiliging. Daarnaast is het u bekende e-mailadres oekraine@vught.nl voor u beschikbaar.

3. *Komt er ook speelgelegenheid buiten?*

Ja, deze wordt gerealiseerd in de binnentuin bij een grote gezamenlijke woonkamer. Deze wordt omsloten door een schutting.

4. *Is de gemeente bereid om de zg. uitgebreide procedure te volgen gelet op de aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving, zodat er meer gelegenheid is om oplossingen te vinden voor de zorgen van omwonenden?*

De omgevingswet heeft als uitgangspunt dat de reguliere procedure wordt toegepast bij vergunningaanvragen. Wij zien onvoldoende aanleiding om hiervan af te wijken en daarnaast is er ook een noodzaak tot opvang op korte termijn. De procedure doet niets af aan de rechtsmiddelen. Wij vertrouwen erop dat we in goed overleg tot passende oplossingen komen.

5. *Wat voor de omwonenden zorgelijk blijft is de toekomst van het gebouw na 3 jaar. Dan staat er een gebruikt opvangcentrum met een hotel, restaurant, zalen bestemming. Om een rendabele en duurzame hotel functie te herstellen zal de eigenaar een significante investering in verbouwing en renovatie, inventaris, marketing & verkoop en aanloopverliezen moeten doen. Wat gebeurt er als de eigenaar die niet kan of wil spenderen? Houden de omwonenden dan een uitgeleefd opvangcentrum in een verloederend gebouw als buur? Is er een risico dat de Guldenberg permanent een opvang voor vluchtelingen blijft? Welke waarborgen heeft de gemeente om dat te voorkomen? Wie is aansprakelijk voor en betaalt de verbouwing als opvang en de latere renovatie? Kunnen wij inzage krijgen in de contracten of moeten wij daarvoor een beroep doen op de Wet openbaarheid van bestuur?*

Om de opvang mogelijk te maken, zal een aanvraag worden gedaan om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Hiermee wijzigt de bestemming niet, maar wordt het voor een bepaalde periode (conform aanvraag drie jaar) mogelijk om een deel van de locatie in te zetten als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden. Er is dus sprake van een afgebakende periode en een afgebakende doelgroep. Na afloop van deze periode, moet het gebruik weer overeenkomstig het bestemmingsplan zijn. Het staat de initiatiefnemer, net als elke andere initiatiefnemer, vrij om na drie jaar een nieuwe aanvraag te doen. Dit kan de gemeente niet verbieden. Er zal in dat geval een nieuw besluit moeten worden genomen.

De gemeente betaalt de eigenaar huur voor het gebruik van de locatie. Daarnaast wordt een aantal zaken en diensten door de eigenaar verzorgd om de kwaliteit van de locatie te borgen. Het gaat hierbij om onderhoud en periodieke controle van de gebouw gebonden installaties, inspecties van dak(bedekking), terrein- en tuinonderhoud, levering van brandslang en haspels, glasverzekering en alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijk en verplicht zijn. Ook betaalt de gemeente een bedrag aan de eigenaar als schadeloosstelling. Dit alles is in de huurovereenkomst vastgelegd.

De gemeente is aansprakelijk voor de verbouwing van de opvang en betaalt deze ook. De kosten van noodzakelijke herstelwerkzaamheden na einde huurovereenkomst zijn voor de eigenaar. Hiervoor is de schadeloosstelling overeengekomen.

Bijgevoegd ontvangt u een afschrift van de huurovereenkomst. U hoeft hiervoor vanzelfsprekend geen beroep te doen op de Wet openbaarheid van bestuur, dit stuk sturen wij u gewoon toe.

6. *Heeft Helvoirt voldoende onderwijs capaciteit?*
We zijn op dit moment hierover nog in gesprek met het onderwijs in de gemeente én in de regio. De gemeente dient ervoor te zorgen dat deze leerlingen toegang krijgen tot onderwijs en zal dit dan ook doen.
7. *Wat is er bekend over de samenstelling van de groep (mannen, vrouwen, kinderen, oude van dagen), hoeveel van de tweehonderd mensen hebben werk en hoeveel van de tweehonderd vluchtelingen zijn al langer in Nederland die nieuwkomers op weg kunnen helpen?*
De gemeente heeft geen invloed op welke Oekraïense ontheemden (man, vrouw, jong, oud) zich bij aanmeldcentra melden. Het is op voorhand dus niet te zeggen hoe de



samenstelling eruit zal zien. Het is ook niet bekend of de opvangplekken bijvoorbeeld zullen worden ingevuld door Oekraïense ontheemden die rechtstreeks uit Oekraïne komen of door ontheemden die al enige tijd in Nederland verblijven. Gelet op de huidige landelijke bezettingsgraad bij opvanglocaties en de steeds voortdurende instroom van Oekraïners in Nederland, ligt het voor de hand dat de opvangplekken met name zullen worden aangeboden aan ontheemden die nieuw instromen in Nederland en hier nog geen opvangplek hebben.

Zonder dat dit garanties geeft voor de toekomst, kunnen we wel aangeven dat de verhouding minderjarigen en volwassenen op onze gemeentelijke opvanglocaties op dit moment ongeveer 1/3 minderjarigen en 2/3 volwassenen is. Daarnaast zien we op dit moment dat ongeveer 2/3 van de volwassen Oekraïense ontheemden betaald werk heeft.

Binnen de opvanglocaties is een team van medewerkers actief. Deze medewerkers zorgen in beginsel voor de begeleiding van de ontheemden. Hierbij valt onder andere begeleiding bij het regelen van praktische zaken, het wegwijs maken in de Nederlandse samenleving en lokale gemeenschap, de begeleiding naar werk en onderwijs. Daarnaast bieden vrijwilligers ondersteuning bij activiteiten.

8. *De verkeersveiligheid op de Guldenberg/Heikant (die toch al zorgelijk is) is zeker in de spitsuren onvoldoende geborgd om daar dagelijks vele tientallen lagere en middelbare scholieren en forensen op weg naar werk te laten fietsen. Er is sprake van een veel groter (3x) aantal vluchtelingen dan in Emmaus met een veel minder geschikte ligging en ontsluiting. Afsluiting van de Guldenberg/Heikant voor alleen bestemmingsverkeer (met handhaving) is noodzakelijk.*

Er is op dit moment al sprake van verkeer naar De Guldenberg. Omdat maar weinig Oekraïners over een auto beschikken, zal het aantal verkeersbewegingen met auto's niet toenemen. De Oekraïners zullen wel gaan fietsen naar bijvoorbeeld school of werk. Er zal geen sprake zijn van een significante verkeerstoename.

Daarnaast zullen de Oekraïense ontheemden gestimuleerd worden om gebruik te maken van het aanwezige snelfietspad, in plaats van hun route te kiezen via De Guldenberg. Dit zal worden opgenomen in de informatiemap die elke ontheemde ontvangt, door de medewerkers zal hier aandacht aan worden besteed en we zullen via borden de route aangeven en hier extra aandacht voor vragen.

9. *De veiligheid van kinderen van omwonenden (en van hun vriendjes en vriendinnetjes) is in het geding. De gespreide ligging van de woningen en het beperkte zicht in het bos beperkt de controle op wat er gebeurt. De gemeente zegt geen invloed op de samenstelling van de vluchtelingen te hebben. De gemeente heeft echter meer dan 500 plaatsen en kan dus wel degelijk vluchtelingen met een mogelijk hoger risicopatroon plaatsen in andere opvangcentra waar buurtveiligheid gemakkelijker gewaarborgd kan worden. Daarnaast kan ook een toegang- en uitgang controle met een pasje de buurtveiligheid ten goede komen.*

Onze ervaring is dat bewoners en gebruikers in de omgeving van onze opvanglocaties geen negatieve gevolgen ondervinden van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Er is geen sprake van een hoog risicopatroon.

De opvang krijgt een eigen ingang (welke ook uitgang is), waar beveiliging aanwezig is. De toe- en uitgang van de opvanglocatie zal straks dus plaatsvinden via één routing. De

plaatsing van een afscheiding/schutting zal er ook voor zorgen dat de in- en uitgaande stromen via de daarvoor aangewezen plek plaatsvinden. De beveiliging houdt ook een aanwezigheidsregistratie bij.

- 10.** *Het kadaster vermeldt CMN Guldenberg bv als eigenaar van het perceel. Deze vennootschap is bij de Kamer van Koophandel niet te vinden. Wel zien wij Hotel Guldenberg bv met [REDACTED] als directie. Wie eigenaar en UBO van deze vennootschap is is voor ons niet inzichtelijk. Maar wij missen de betrokkenheid van het hotel, directie en eigenaar als goede buur in deze procedure. De omwonenden vinden dat de eigenaar/directie van de Guldenberg betrokken moet zijn in deze participatie- en evaluatiegesprekken.*

De aanvrager van een vergunning dient belanghebbende te zijn en dient de vergunning te kunnen uitvoeren. Hotel Guldenberg B.V. (KvK 64232190) is eigenaar van de locatie en aanvrager van de vergunning.

Wij hebben bij de eigenaar navraag gedaan over CMN Guldenberg B.V. De eigenaar geeft aan dat CMN Guldenberg B.V. de oude naam is van de entiteit Hotel Guldenberg B.V. Na overname eind 2017, is een naamswijziging doorgevoerd. Ondanks notariële meldingen, heeft het Kadaster de tenaamstelling nog niet aangepast. Via de historie in de KvK is echter zichtbaar dat deze naamswijziging heeft plaatsgevonden.

De gemeente heeft met de eigenaar afgesproken dat de gemeente, als onderdeel van de vergunningaanvraag, zorgt voor de participatie met de omgeving.

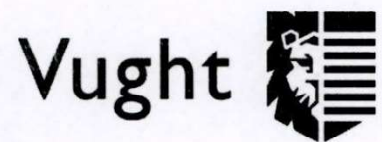
- 11.** *Omwonenden prefereren collectief overleg met waar nodig of wenselijk individuele aanvullingen. Omwonenden stellen ook regelmatige evaluatie momenten voor - bijvoorbeeld na 3, 6 en 12 maanden - om eventuele problemen vroeg te signaleren en op te lossen.*

De gemeente kiest bewust voor individuele gesprekken met de direct omwonenden, omdat ieders persoonlijke situatie ten opzichte van de locatie anders is. De gemeente wil zo optimaal en gericht mogelijk antwoord geven op individuele vragen. Daarnaast weten we uit ervaring dat bij een grotere bijeenkomst, vaak een paar mensen het woord voeren en anderen niet of nauwelijks aan bod komen. De gemeente wil juist oog hebben voor persoonlijke vragen of suggesties en investeert daarom in individuele gesprekken. Dit laat uiteraard onverlet dat wanneer we gemeenschappelijkheden zien, hieraan extra aandacht zal worden gegeven.

Uiteraard staan wij open voor regelmatige evaluatiemomenten. Dit is geen enkel probleem. Bij problemen die een acute oplossing vragen, kunt u direct contact opnemen met de beveiliging die aanwezig is op de opvanglocatie.

- 12.** *De omwonenden zien graag een document (bijvoorbeeld een convenant) waarbij zowel de eigenaar van de Guldenberg en de gemeente de nodige toezeggingen zullen vastleggen.*

In het contact met [REDACTED] is reeds aangegeven dat de gemeente geen enkel probleem heeft met het delen van de huurovereenkomst en de vergunningsstukken. Deze stukken sturen wij dan ook actief toe. Ook is toegezegd dat in het besluit op de vergunningaanvraag nadrukkelijk zal worden aangegeven dat de duur van de tijdelijke afwijking drie jaar betreft en de doelgroep exclusief Oekraïense ontheemden. Mocht er aanvullend nog een bestuurlijke brief met daarin een weergave van de gemaakte afspraken



met De Guldenberg en de daarbij opgelegde eisen van de eigenaar gewenst zijn, dan zullen wij -net zoals wij destijds hebben gedaan bij de opvang bij Bezinningscentrum Emmaus- hiervoor zorgen.

[REDACTED]
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 14:29

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: FW: T.a.v. [REDACTED]

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Beste [REDACTED],

Hieronder onze reactie die we hebben gestuurd naar de vertegenwoordiging van de buurt. Zij hebben mij geïnformeerd over de brief die is gestuurd naar het college en waarin ook vragen voorkomen die door ons beantwoord moeten worden.

Mijn reactie op hun mail is niet vertrouwelijk en mag dus verder verspreid worden.

Groeten,

[REDACTED]

Guldenberg 12, 5268 KR Helvoirt, tel: +31 (0)411-642424.

KvK: 64232190

www.guldenberg.nl

Zie ook ons [menumagazine](#)

En natuurlijk ons [filmprogramma](#)



GULDENBERG
LEISURE + BUSINESS

Wees zuinig op het milieu – Print bewust.

Please respect the environment – Print wisely.



Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 22 november 2024 14:26

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: T.a.v. [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Dank je wel voor je mail. De gemeente heeft mij volledig op de hoogte gehouden van jullie bezwaren en vragen, maar in goed overleg is afgesproken dat zij het aanspreekpunt zijn. Echter begrijp ik dat dit bij jullie onrust geeft, dus reageer ik nu rechtstreeks. Uiteraard kan ik alleen antwoord geven op de zaken die ons betreffen.

Wij zijn diverse keren benaderd door het COA om te bekijken of het mogelijk is mensen op te vangen waarvoor het COA woonruimte zoekt. Er is echter door ons besloten dat we dit niet willen ondersteunen. Toen er vanuit de gemeente dan ook de vraag kreeg of we Oekraïense vluchtelingen willen opvangen hebben we ook nadrukkelijk gezegd dat we dit niet willen uitbreiden met andere doelgroepen. Het grote verschil is dat Oekraïense

vluchtelingen mogen werken en leren, waardoor er automatisch een goede dagbesteding is. Bij andere doelgroepen is dat lastiger, waardoor de afgelegen ligging alleen maar tot problemen gaat leiden. Wij kunnen jullie daar dus volledig in geruststellen. Sterker nog, het is op ons verzoek vastgelegd in het contract met de gemeente welke ook in jullie bezit is.

Daarnaast is onze afweging dat het vaak om mensen gaat die een familie of gezin vormen, dus daarmee komt het ook in de buurt van hotelgasten die een kamer huren. Dat gecombineerd met het feit dat de meeste gebruik maken van de fiets, verwachten we niet dat dit extra verkeersdruk zal geven. Normaal gesproken hadden we dagelijks tussen de 250 en 400 gasten (hotel, zalen, restaurant, bioscoop, wandelen) die komen en gaan. Dat is nu veel minder.

Jullie vragen ons om te garanderen dat we de borgsom en huurinkomsten aanwenden om het complex weer in een staat te brengen conform de bestemming. Dat is toch wel een hele rare. Als jullie bij ons komen eten vragen jullie toch ook niet om een garantie af te geven waar wij het geld aan besteden? Hier gaan we dus niet in mee, maar wel begrijpen we waar de gedachte vandaan komt. Dus we geven wel een wat uitgebreider antwoord.

In de tekst wordt er gesteld dat er een verpauperde en uitgeleefd complex achter blijft. Dat zou een hele rare situatie zijn, want daarmee zouden we dus voor een lager bedrag als de commerciële waarde van de gronden en het pand de boel de boel laten. Het is juist onze intentie om deze periode van stabiele inkomsten te gebruiken om nieuwe plannen voor de Guldenberg te ontwikkelen. Of die dan volledig door ons, in samenwerking met een andere partij of volledig door een andere partij worden uitgevoerd is nog niet bekend. Maar dat de nieuwe ontwikkeling moet passen in de omgevingsvergunning zoals die voor de opvang van toepassing was is evident. En als er toch ontwikkelingen zijn die een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk maken, dan zal deze via de normale procedure worden aangevraagd, waarbij alle opties voor het indienen van bezwaren beschikbaar komen.

Doordat we het restaurant en de bioscoop open houden zorgen we er ook voor dat er een mooie integratie mogelijk is. Vergeet niet dat er door ons veel geld in de Guldenberg is gestoken, dus er is geen enkele intentie om afbreuk te doen aan het terrein of het gebouw.

Uiteraard is een persoonlijk gesprek ook mogelijk. Maar omdat de meeste vragen en opmerkingen in jullie brieven betrekking hebben op de activiteiten van de gemeente (de huurder) willen we dat alleen doen als het ook echt gaat om zaken waar we als Guldenberg iets over kunnen zeggen.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

The Support Professionals

Need support? www.softwaresociety.eu

Software Society B.V., Guldenberg 12, 5268 KR Helvoirt, the Netherlands
+31 416 560870, fax: +31 416 560871, info@softwaresociety.eu

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 21 november 2024 11:16

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: T.a.v. [Redacted]

Beste [Redacted]

Hierbij tref je de brief van omwonende aan het College B&W in verband met de BOPA vergunning en het huurcontract, met bijbehorende verslag. De burens nodigen je graag uit om hen te informeren over de situatie en je plannen.

Graag horen wij van je,

Namens de buren

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

The Netherlands

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail in error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message.

Aan Burgemeester en Wethouders
Gemeente Vught

Geacht College,

Bijgaand tref u het verslag van het buurtoverleg van 11 november. Wij menen te zien dat er een belangrijke weeffout zit tussen het huurcontract en de BOPA vergunning, die het belang van omwonende bijzonder dreigt te schaden. Inzake de veiligheid, milieuschade en andere aspecten zien wij dat de argumenten bij de vergunningsaanvraag wel erg lichtzinnig over de risico's voor de omgeving heen stappen. Tenslotte voelt de buurt zich onvoldoende gehoord door de gemeente en ontbreekt ieder overleg met de eigenaar van het hotel die wij als burens hadden mogen verwachten.

De buurt wil positief meewerken aan de opvang van de Oekraïense ontheemden. Mogen wij rekenen op uw bijsturing om dat mogelijk te maken?

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden

[Redacted signature]

Cc

[Redacted distribution list]

Aan gemeenteraad
Gemeente Vught

Geacht Raadsleden,

Graag informeren wij u over de positie van de buurtbewoners jegens de opvang van Oekraïense ontheemden in hotel De Guldenberg.

Daartoe tref u bijgaand het verslag van het buurtoverleg van 11 november. Wij menen te zien dat er een belangrijke weeffout zit tussen het huurcontract en de BOPA vergunning, die het belang van omwonende bijzonder dreigt te schaden. Inzake de veiligheid, milieuschade en andere aspecten zien wij dat de argumenten bij de vergunningsaanvraag wel erg lichtzinnig over de risico's voor de omgeving heen stappen. Tenslotte voelt de buurt zich onvoldoende gehoord door de gemeente en ontbreekt ieder overleg met de eigenaar van het hotel die wij als burens hadden mogen verwachten.

De buurt wil positief meewerken aan de opvang van de Oekraïense ontheemden. Wij vragen het college de procedure bij te sturen om dat mogelijk te maken. Kunt u vanuit uw rol er voor zorgen dat dit adequaat gebeurt?

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden

A dark grey rectangular box used to redact the signature of the resident representative.

Verslag versie 1.1 buurtsamenkomst 11-11-2024 mbt vergunningaanvraag hotel Guldenberg voor huisvesting 200 Oekraïense vluchtelingen

Voorop staat dat de buurt unaniem sympathiek staat tegenover de opvang van Oekraïense vluchtelingen in Hotel Guldenberg. Er bleven echter wel een aantal zorgen die naar het idee van de buurtbewoners in overleg met gemeente en hotel Guldenberg zijn te overkomen. De zorgen van de buurt betreffen een drietal hoofdthema's

1 de bestemming Hotel Guldenberg na 01-11-2027

2 de garantie op veiligheid en natuurwaarden

3 de eenzijdige communicatie door de gemeente Vught en het uitblijven van communicatie vanuit hotel Guldenberg

Ad 1 bestemming Hotel Guldenberg na 01-11-2027

In de nu verleende vergunning zijn de belangen van de omwonenden onvoldoende meegewogen. Het grootste belang van de omwonenden is dat na het vertrek van de Oekraïense ontheemden het pand zijn functie als hotel weer terugkrijgt conform het bestemmingsplan. Dat is nu niet vastgelegd. Het staat de eigenaar vrij om de borgsom als dividend of in andere vorm aan zich uit te betalen en de buurt blijft zitten met een uitgewoond en verloederd gebouw dat niet meer geschikt is als hotel. Wij gaan dus bezwaar aantekenen tegen de verleende vergunning. Vooralsnog willen wij overleggen of er een route is om dit bezwaar te voorkomen. Dan verwachten wij twee concrete afspraken, vast te leggen in convenanten met de gebruikelijke kettingbedingen. De gemeente verplicht zich geen medewerking te gaan verlenen aan een mogelijke vergunningsaanvraag om in het hotel een AZC (of vergelijkbaar) te vestigen en zal alle redelijk middelen aanwenden om dat tegen te houden. Dit in overeenstemming met de vergelijkbare toezeggingen bij Emmaüs. De eigenaar verplicht zich om nimmer medewerking te verlenen aan een vordering om het complex tot AZC (of vergelijkbaar) te gebruiken en om de borgsom en huurinkomsten van de gemeente aan te wenden om het complex weer in een staat te brengen dat het conform de bestemming duurzaam als hotel geëxploiteerd kan worden na vertrek van de Oekraïense vluchtelingen. Wij staan open om mee te denken in alternatieve bestemmingen als een duurzame exploitatie als hotel onverhoopt economisch niet haalbaar zou zijn. Wij realiseren ons ook dat de gebruikelijke formulering om het complex in de oorspronkelijke staat terug te brengen mogelijk niet relevant is voor een duurzame exploitatie als hotel. Daarom begrijpen wij dat de huurder deze gebruikelijk verplichting afkoopt en naar de verhuurder verlegt. Alhoewel in de vergunning wordt gesproken over een periode van drie jaar voor uitsluitend Oekraïense vluchtelingen, is er binnen de voorwaarden voldoende mogelijkheid op een verlenging en geen garantie op een wijziging van doelgroep.

Ad 2 de garantie op veiligheid en natuurwaarden

De verkeersveiligheid op de toch al zwaar overbelaste weg Guldenberg/Heikant komt onder nog grotere druk te staan. Het fietspad op de Oude Bossche baan zal door de Oekraïners zeker niet als enige ontsluiting gebruikt gaan worden, wat voor de vluchtelingen en ook de huidige ca 25 aanwonenden (en vooral hun kinderen) tot nog meer gevaren leidt. Ook door extra bewegingen van leveranciers en serviceverleners zal naar onze stellige verwachting het aantal auto's fors toenemen. Bovendien zullen de vluchtelingen zodra zij werk vinden, (geheel terecht) een auto aanschaffen gelet op het ontbreken van openbaar vervoer.

De buurtbewoners maken zich ook zorgen over de mogelijke aanwezigheid van een groot aantal kinderen, adolescenten en jong volwassenen van onbekende afkomst zonder duidelijke invulling van hun dagen. Hangen, zwerven en mogelijk alcohol/drugsgebruik in en rondom de bossen kan een gevolg zijn van geen daginvulling hebben en/of geen aansluiting vinden in de gemeenschap van de gemeente van de opvang.

De druk op de voorzieningen in het dorp Helvoirt zal fors toenemen als de vluchtelingen een beroep doen op de medische en onderwijsvoorzieningen in het dorp. Voor zover wij weten is hierop maar beperkt door de gemeente geanticipeerd.

Daarnaast is de buurt bezorgd over de extra belasting op de natuur van het nationale park (Natura 2000 gebied) nu er 200 mensen die deels en wellicht zelfs grotendeels, geen duidelijke invulling voor hun dag hebben, hun tijd daar moeten gaan slijten. Ook de extra verkeersbewegingen betekenen weer een extra uitstoot van CO2 en stikstof in een Natura 2000 gebied. Wij nemen hierover nog contact op met Natuurmonumenten.

Derhalve vragen wij de gemeente naar concrete maatregelen om deze zorgen weg te nemen. Daarnaast wil de buurt een periodieke tussenevaluatie om de 6 maanden om te bezien wat er op het gebied van veiligheid en natuur goed gaat en wat niet.

Ad 3 de eenzijdige communicatie door de gemeente Vught en het uitblijven van communicatie vanuit hotel Guldenberg

In de vergunning en andere stukken van hotel en gemeente worden mbt tot de communicatie met de direct omwonenden termen gebruikt als "participatie" en "overleg". Over de zorg van Hotel de Guldenberg om met de omwonenden te communiceren.

Wij zijn *ingelicht* door de gemeente. In de daarop volgende participatieronde hebben wij de gemeente gevraagd, of er collectief overleg mogelijk was. Daarop is niet ingegaan. Wij hebben onder andere specifieke waarborgen gevraagd om te voorkomen dat na beëindiging van de opvang er een uitgewoond en verloederd gebouw achterblijft. Pas op 29 oktober krijgen wij inzage in de vergunningsaanvraag, waaruit blijkt dat er voor onze belangen niets geregeld is en binnen 2 dagen wordt direct de vergunning verleend. De buurtbewoners voelen zich door deze benadering van de gemeente alsmede door het uitblijven van communicatie vanuit hotel Guldenberg unaniem benadeeld. Het komt over als wantrouwen en een overval terwijl de buurt een positieve benadering nastreeft.

Derhalve vragen wij de gemeente en hotel Guldenberg binnen vijf werkdagen in te stemmen met de voorstellen als beschreven in de bovengenoemde punten ad 1 en ad 2.

Daarbij vragen wij [REDACTED] om voor eind november zijn toekomstige plannen met hotel Guldenberg plenair aan de buurt toe te lichten als ook welke waarborgen hij voorstelt om aan de belangen van de buurt tegemoet te komen.

NB Onder de buurt verstaan wij alle omwonenden die een brief van de gemeente hebben ontvangen. (conform de notitie "verspreidingsgebied bewonersbrieven")