

Schets van een sociale en groene
ontmoetingsplaats voor wijk, stad en
omgeving



EEN VERKENNING

V1.2

door Hans Geurts

INHOUD

Woord vooraf	5
Contactgegevens	5
Verantwoording.....	6
Documentversie	6
Crisis- en Herstelnota 2020.....	6
Eindhovens Dagblad	6
Weblog van Helmond.....	7
Multifunctionele Wijkaccommodatie in Rijpelberg.....	7
Centrumplannen	8
Havenpark.....	8
De Braak Campus.....	8
Huis van de Stad.....	8
De wil toont de weg	9
Het idee.....	9
Organisatie.....	10
Cijfers	10
Rijpelberg.....	10
Helmond.....	11
Regio.....	11
Coöperatie.....	12
Definities en leden.....	12
Enkele mogelijke Doelstellingen.....	12
Organisatie	12
Organigram.....	13
Vrijwilligers	13
Locatie	14
Hoofdlocatie	14
HMD00-C-11043.....	15
HMD00-C-9917 – Rijpelbergseweg 20	16
HMD00-C-9605– Rijpelbergseweg 1.....	17
Nevenlocaties.....	18
Binnenlocaties	22
Wonen en Dagbesteding.....	24
Dagbesteding	24
Wonen.....	24

Familiëhuis.....	24
Begeleid wonen.....	24
De Rijpacker.....	25
Etymologie.....	25
Wijkboerderij-/tuinderij.....	25
Kruidentuin.....	25
Moestuin.....	25
Rijpel depot.....	26
Lab, keuken en kantine.....	26
Activiteiten in De Rijpacker.....	27
Overige activiteiten.....	27
Samenwerking.....	27
IVN Helmond.....	28
Scholen.....	28
Centrum voor Natuureducatie en Duurzaamheid.....	29
3D model.....	29
Samenwerking.....	30
Cursussen, trainingen en workshops.....	32
Integratie van groene concepten.....	33
Initiatieven.....	33
Volkstuincomplex Delta.....	33
Herenboeren.....	34
Voedselbos.....	34
Expansie.....	35
Vervoer.....	35
ANWB Automaatje.....	35
Rijpelmaatje - Onderling Autodelen.....	35
Rijpel Shuttle Service.....	35
Rijpel EV.....	36
Milieuzone.....	36
Centrale.....	36
Locaties.....	36
Agrarische activiteiten.....	36
Tiny House Rijpel Park.....	36
De Groene Wijk.....	36
Rijpelduinen.....	37

Berkendonkse plas	37
Broederbos	37
Bakels Bos	37
De financiële paragraaf	38
Financiering	38
Kosten	38
Kimpepad	38
Investeerders	39
Sociale hypotheek	39
Opbrengsten	40
Contributie	40
Vinisva	41
Gezond-Verstand-Burger	41
De Derde Verlichting	41

WOORD VOORAF

Op basis van de resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek naar een burgercoöperatie in de wijk Rijpelberg, waarvan ikzelf de initiatiefnemer was, kreeg ik tijdens de verplicht stille periode (de eerste maanden van de Corona crisis) de behoefte om de daarin verzamelde data op een andere manier te rangschikken en aan te vullen met enkele nieuwe inzichten en ideeën. Voor een goed begrip raad ik lezing aan van de documentatie rond BC De Rijpel en specifiek het *Eindrapport* van 1 juli 2020 en het *Kompas Event Hub* van 30 juli 2020. Beide zijn te downloaden van de website www.bcderijpel.nl.

1. Het *Havenpark* en *De Braak* Campus zijn naast nogal breed van opzet ook vrij kostbare projecten uit naam van de gemeente Helmond. En eerlijk gezegd zijn ze ook best een beetje gedurfd. Zoals altijd met dit soort projecten heb je zowel voor- als tegenstanders. Wat ze ook gemeen hebben is dat het zich allemaal in het centrum van de stad afspeelt. Hebben lokale beleidsbepalers ook de durf om de wijken te betrekken in haar vlucht naar voren?
2. Al een tijdje maakt *Het Huis van de Stad* nogal wat los onder de Helmondse bevolking. Er zijn ook hier tientallen miljoenen gemoeid met de realisatie van grootse plannen voor de binnenstad. Buiten het feit dat vraagtekens zijn te plaatsen bij de budgetneutraliteit is de smalle focus van het bestuur van de gemeente ook hier zeker de moeite van het analyseren waard.
3. Mijn idee voor de RIJPEL CAMPUS kreeg kort geleden overigens een extra boost. Alsof de duvel er mee speelt verscheen er op 3 september 2020 in de media een bericht over een investering door B&W van de gemeente Helmond in de stad van *11 miljoen Euro* in de komende 4 jaar. In het kader van de *Crisis- en Herstelnota 2020* wordt een extra impuls gegeven aan de wijk Rijpelberg en de Binnenstad-Oost. Hoewel de doelstellingen voor Rijpelberg erg sympathiek en wellicht ook nodig zijn (hervorming van de vier basisscholen) wil ik enkele andere mogelijkheden aandragen om Rijpelberg een flinke upgrade te bezorgen.

Ik wil maar al te graag een handje helpen en een makkelijk in te koppen voorzet geven. In dit document wil ik een lans breken voor de RIJPEL CAMPUS, een zowel fysieke als virtuele *ontmoetingsplaats*, in eerste instantie bedoeld voor mensen uit de wijk Rijpelberg en de stad Helmond, maar mogelijk uit de omgeving, Nederland of zelfs daarbuiten. In concreto wordt onderzocht welke mogelijkheden de RIJPEL CAMPUS biedt inzake een *integrale oplossing* met zowel groene als sociale voorzieningen.

Deze persoonlijke queeste is deels gebaseerd op een aantal ideeën uit de ontwikkelingen rond BC De Rijpel en is aangevuld met nieuwe inzichten. Sociale cohesie, De Rijpacker, de wijkwinkel, het lab en de keuken, het educatiecentrum voor natuur en duurzaamheid, de workshops, het nieuwe vervoer, de diverse centrale doelstellingen en de activiteiten hub, het komt allemaal nog een keer voorbij. Maar dan wel toegespitst op een strategische ineenvlechting, een gelijktijdige ontwikkeling en verenigd op slechts één locatie.

Hans Geurts

Juli-September 2020

CONTACTGEGEVENS

Telefoon/Whatsapp	06-22545594
E-mail	hans@bcderijpel.nl , hans@vinisva.nl
Websites	www.bcderijpel.nl en www.vinisva.nl
Facebook	https://www.facebook.com/bcderijpel/
Facebook Groep	https://www.facebook.com/groups/bcderijpel/

VERANTWOORDING

DOCUMENTVERSIE

Onderhavige plannen voor de RIJPEL CAMPUS zijn (soms bij lange na) niet uitgewerkt! Ik was nog lang niet klaar met dit document, maar de berichtgeving over de gemeentelijke *Crisis- en Herstelnota 2020* noopt mij tot afronding naar een ongepolijst en beperkt geredigeerd concept van mijn ideeën over de wijk Rijpelberg. Het blijkt dat B&W concrete plannen heeft om op redelijk korte termijn te gaan investeren en dan is het wel zo handig om een breder beeld te vormen en kennis te nemen van een of meer alternatieven. Bij voorbaat dus mijn excuses voor een nog niet geheel compleet verhaal. Ik doe het allemaal in mijn eentje en hoop in de komende tijd enkele nieuwe, steeds verder bijgewerkte versies van de RIJPEL CAMPUS te mogen aanbieden!

Versie 1.3

- Binnen-locaties bijgewerkt. Blijkbaar is Rakhof 15-16 toch nog beschikbaar.

CRISIS- EN HERSTELNOTA 2020

Gezien het belang van het bericht neem ik integraal de tekst over van 2 artikelen die op 3 september 2020 op internet verschenen. Het gaat om een investering van **11 miljoen Euro** van de gemeente Helmond in de wijk Rijpelberg en Binnenstad-Oost. Vervolgens reproduceer ik het gedeelte met betrekking tot de wijk Rijpelberg uit de Crisis- en Herstelnota 2020.

EINDHOVENS DAGBLAD

Helmond: 'Miljoenen extra voor Rijpelberg en Binnenstad-Oost'

<https://www.ed.nl/helmond/helmond-miljoenen-extra-voor-rijpelberg-en-binnenstad-oost-a2301717/>

HELMOND - De Helmondse wijken Rijpelberg en Binnenstad-Oost verdienen een extra impuls. Dat vindt het stadsbestuur, dat voor beide gebieden miljoenen euro's wil uittrekken.

Rob de Bruyn 03-09-20

In Rijpelberg willen B en W inzetten op een nieuwe, multifunctionele accommodatie (MFA), met daarin ondergebracht de basisscholen. Eerder werd al besloten dat de basisscholen onder één dak zouden komen. Als het aan B en W ligt, wordt dat plan nu dus verbreed, met een aanvullende financiële injectie van 2,75 miljoen euro. Waar de MFA komt, is nog niet bepaald. Er zijn meerdere locaties in beeld.

In de Binnenstad-Oost wil het college extra investeren in jongeren. Dit deel van het oude stadshart ondervindt veel overlast van hangeugd en drugsdealers. Om jongeren meer kansen te bieden en ze zo minder vatbaar te maken voor 'snel geld', wil het college de komende vier jaar in totaal 2 miljoen euro uittrekken. Dat geld gaat onder meer naar het jongerenwerk. „Ik heb de laatste tijd vaak streng moeten zijn. Hiermee laten we zien dat we de jeugd niet opgeven”, zegt burgemeester Elly Blanksma.

Toenemende tweedeling bestrijden

De genoemde plannen staan beschreven in de jongste crisis- en herstelnota. Daarin beschouwt het stadsbestuur de (te verwachten) gevolgen van de coronacrisis en kijkt het vooruit. De werkloosheid zal de komende jaren flink toenemen, en mede daardoor de tweedeling in de stad. Wat weer kan leiden tot meer armoede, schuldenproblematiek, criminaliteit en overlast. Daar probeert het stadsbestuur een antwoord op te geven, door vooral dáár te investeren waar het het hardst nodig is.

In totaal willen B en W tot 2025 ruim 11 miljoen euro extra inzetten. Het geld gaat onder meer ook naar het onderhoud van openbare ruimtes in Helmond-Noord, -West, -Oost en de Binnenstad (1 miljoen euro), versnelling van de doorontwikkeling van het centrum (2 miljoen), versterking van de culturele instellingen Het Speelhuis, De Cacaofabriek, Museum Helmond, Kunstkwartier en de openbare bibliotheek (2 miljoen), vergroten van de kansen van jongeren op werk (500.000) en het ondersteunen van de voortgang van verduurzaming (600.000).

Nu investeren biedt ook kansen

„Door nu extra te investeren kunnen we de negatieve gevolgen van de coronacrisis verzachten en tegelijkertijd de stad versterken voor de lange termijn”, aldus Blanksma. „Behoud van werkgelegenheid, het beschermen van de zwakkeren en digitalisering en duurzaamheid zijn de pijlers. Je hebt het dan dus ook over omscholing van mensen. Dat wordt erg belangrijk.”

De 11 miljoen euro komt uit de vrije reserve. De plannen moeten allemaal nog uitgewerkt worden. Komende dinsdag (19.00 uur) buigt de Helmondse politiek zich over de voorstellen.

WEBLOG VAN HELMOND

B&W wil 11 miljoen in de stad investeren

<https://www.deweblogvanhelmond.nl/actuele-onderwerpen-helmond/bw-wil-11-miljoen-in-de-stad-investeren/>

Donderdag 3 september 2020

B&W heeft een Crisis- en Herstelnota gepresenteerd waarmee zo'n 11 miljoen euro de komende 4 jaar in de stad wordt geïnvesteerd. De investeringen zijn bedoeld om de grote sociaaleconomische uitdagingen die de coronacrisis biedt het hoofd te bieden en tegelijkertijd de kansen te pakken om de stad op de lange termijn te versterken.

De coronacrisis heeft een grote invloed op onze samenleving, meldt het persbericht. "Zo zien we de tweedeling toenemen, heeft de economie een knauw gekregen en wordt de vooruitgang op sociaaleconomisch gebied geremd. Maar anderzijds zijn er in deze tijd ook heel veel warme initiatieven in de stad ontstaan en zijn er nieuwe kansen op het gebied van duurzaamheid, digitalisering en mobiliteit".

Burgemeester Elly Blanksma over de Crisis- en Herstelnota: "De coronacrisis stelt ons voor grote uitdagingen, die om een stevig antwoord vragen. Die antwoorden geven we met dit pakket. Als college zetten we alles op alles om Helmond, daar waar we kunnen, zo sterk mogelijk uit de crisis te laten komen."

Middels de investeringen wil B&W lokale coalities tegen de tweedeling smeden en wordt er ingezet op een Multifunctionele Wijkaccommodatie in Rijpelberg. Ook wordt er geïnvesteerd in de doorontwikkeling van het Centrum, de openbare ruimte, Jeugdwerk, een circulaire en energieneutrale stad en het op niveau houden van het culturele klimaat.

Daarnaast gaat de gemeente verder met het op peil houden van de lokale economie door de aansluiting onderwijs arbeidsmarkt te verbeteren, voldoende stageplaatsen voor jongeren te realiseren en het aanpakken van de jeugdwerkloosheid.

De coronacrisis heeft het belang van digitale faciliteiten onderstreept en daarom zet het college tevens in op de versnelling van de digitalisering in de stad en wordt er ondersteuning geboden om mensen, die nog onvoldoende 'digivaardig' zijn, te helpen. De voorgestelde investeringen zijn in lijn met de ambities uit het coalitieakkoord en de Strategische Agenda. Zo zet B&W zich blijvend in om Helmond een economisch vitale, sociaal sterke en duurzaam ontwikkelde stad te laten zijn. Juist ook na de coronacrisis.

Met de **Crisis- en Herstelnota** (download PDF: <https://helmond.raadsinformatie.nl/document/9114019/1/CN%20Crisis-%20en%20Herstelnota%202020>) wil de gemeente een antwoord bieden op de crisis en investeren we in de structuurversterking van Helmond. De nota zal uiteindelijk verwerkt worden in de begroting en wordt dinsdagavond met de raad besproken.

MULTIFUNCTIONELE WIJKACCOMMODATIE IN RIJPELBERG

Uit de Crisis- en Herstelnota – Coronapandemie 2020:

Rijpelberg zien we als college als een wijk die we aan de goede kant van de streep willen houden. Desondanks wijzen de sociaaleconomische cijfers erop dat Rijpelberg aandacht nodig heeft. Deze cijfers zullen door corona niet verbeteren. Als concrete maatregel zetten we in op een Multifunctionele Wijkaccommodatie in deze wijk. Dit versterkt de al aanwezige onderwijsvernieuwing en draagt eraan bij dat kinderen veilig en gezond naar school kunnen. Ook voor andere inwoners van de wijk ontstaat hiermee een toekomstbestendige ontmoetingsplek.

In oktober 2019 heeft de raad het gewijzigde Integraal Huisvestingsplan 2018-2025 (IHP) vastgesteld. Voor de wijk Rijpelberg is besloten om het scenario van één nieuw schoolgebouw in Rijpelberg verder uit te werken. Dit scenario gaat uit van één nieuw schoolgebouw waarin twee basisscholen (OBSH en QLIQ) worden gehuisvest en waarbij maatschappelijke functies worden toegevoegd zodat een (extra) impuls kan worden gegeven aan de wijk. Door gebruik te maken van de kansen die er liggen op het gebied van onderwijs, wijkontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling zal daarmee ook de kwaliteit van de omgeving worden verhoogd. Voor het onderwijs zijn de middelen gereserveerd via het IHP. Echter voor een mogelijke toevoeging van een MFA zijn nog geen middelen gereserveerd. Door het bundelen van verschillende functies kan dit ook leiden tot een bundeling van middelen en daarmee ook een investering in de leefbaarheid van de wijk Rijpelberg.

	2021	2022	2023	2024
Incidentele kosten	NVT	NVT	1.000.000	1.750.000
Structurele kosten	NVT	NVT	€ PM	€ PM

Even recapitulieren ... Als ik het goed begrijp wordt in totaal in elk geval € 2.750.000 (2023 en 2024) uitgetrokken voor de wijk Rijpelberg, beperkt tot één doel, namelijk de samenvoeging van de 4 basisscholen in de wijk. Ik vraag me af of dit überhaupt ook maar iets substantieels van de goede bedoelingen in de nota tot stand gaat brengen. Doelstelling is te smal en het concept laat diverse mooie kansen onbenut!

Hoe hoog de actuele PM bedragen uiteindelijk worden is in dit stadium onduidelijk, maar ik neem toch aan dat deze bovenop de 11 miljoen gaan komen, daar ze nu op 0 Euro zijn gezet!

- ➔ Samenvattend stel ik vast dat de wijk Rijpelberg **25%** van de totale investering (2,750/11 miljoen) krijgt toegewezen vanuit de Crisis- en Herstelnota 2020 van de Gemeente Helmond.

CENTRUMPLANNEN

Zoals in de introductie al gezegd kent Helmond een tweetal vrij kostbare projecten. Vooraf, we hebben het over een totaalinvestering van de gemeente Helmond in 2 hedendaagse stadskernprojecten ter waarde van circa **30 miljoen Euro!** Laat ik hier maar meteen even zeggen dat onderhavige plannen met betrekking tot de RIJPEL CAMPUS slechts een fractie van dit bedrag gaan kosten ... Eventjes memoreren:

HAVENPARK

Volgens een artikel uit oktober 2017 op de Weblog van Helmond¹ kost de aanleg van het *Havenpark* of *Burgemeester Geukerspark* zo'n 3,7 miljoen euro. Met de ervaring van uit de hand lopende overheidsprojecten stel ik de uiteindelijke ontwikkelingskosten van dit project voor het gemak en ter vergelijking in het verdere verloop van dit document vast op **4 miljoen Euro**.

DE BRAAK CAMPUS

In dit digitale document² worden de kosten geraamd op afgerond zo'n **25 miljoen Euro**. En ook hier zal zeer waarschijnlijk de beruchte ambtelijke budgetoverschrijding plaatsvinden ...

Let wel, dit is voordat Helmond Sport de keutel introk (mei 2020) en het tot op de dag van vandaag onduidelijk is wat er van die plannen allemaal nog terecht komt. Het nieuwe Knippenberg College staat er al voor de helft, dus dat gaat wel door. Maar wat er met de sportieve kant en het stadion gaat gebeuren is volstrekt onbekend! Sterker nog, eind juni trad zelfs het gehele bestuur van Helmond Sport af! Hoezo, stuurloos?

HUIS VAN DE STAD

Op de website van de Gemeente Helmond staat dit artikel³:

*Op dinsdag 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het basisontwerp en met het investeringskrediet van **36 miljoen euro**. Ook heeft de raad ingestemd met een **extra krediet van ruim 500.000 euro voor de aanleg van klimaatplafonds**. De totale investering is over de looptijd van 40 jaar nog steeds budgetneutraal.*

Klimaatplafonds

Met de keuze voor klimaatplafonds wordt een grote bijdrage geleverd aan een gezond binnenklimaat. De eerste bevindingen uit onderzoeken laten zien dat een gezond binnenklimaat leidt tot een hogere arbeidsproductiviteit en minder ziekteverzuim. Daarnaast wordt er met klimaatplafonds aanzienlijk op energie bespaard. Ook gaan de klimaatplafonds lang mee; ze zijn pas na 40 jaar aan vervanging toe. Vanuit duurzaamheid is dat een belangrijke meerwaarde.

¹ <https://www.deweblogvanhelmond.nl/nieuw-helmonds-nieuws/ontwerp-nieuwe-havenpark-bijna-bekend/> (14 oktober 2017)

² [https://www.helmond.nl/bis/2018/Beleidsnotities/CN_Presentatie_Sport-_en_beleefcampus_de_Braak_\(19_juni_2018\).pdf](https://www.helmond.nl/bis/2018/Beleidsnotities/CN_Presentatie_Sport-_en_beleefcampus_de_Braak_(19_juni_2018).pdf)

³ <https://www.helmond.nl/1/huisvoorstad/Alle-onderwerpen/Nieuws/2020/Juli/Raad-akkoord-met-basisontwerp-en-investeringskrediet>

Inwoners worden in september betrokken

In september worden inwoners uitgenodigd om met de gemeente mee te praten over de verdere invulling van het basisontwerp. Met interactieve werkvormen krijgen inwoners de mogelijkheid om mee te praten en mee te denken over de inrichting van het voorplein, het verweven van de identiteit van Helmond in het gebouw, de aankleding van en doorstroming in de publieke ruimtes en de gewenste voorzieningen. Begin september worden in diverse media oproepen geplaatst zodat inwoners zich hiervoor kunnen aanmelden.

Oplevering verwacht in 2023

Als alles volgens planning verloopt wordt het gebouw medio 2023 opgeleverd.

Hoewel alles budgetneutraal moet geschieden, zal de scepsis groot zijn. Ook bij mij overigens. Er is waarschijnlijk geen enkel overheidsproject aan te wijzen dat NIET duurder zou uitvallen dan gepland. Buiten de financiële reserves wil ik met name ook even benadrukken dat het hier alweer om een project in de binnenstad betreft, hetgeen de centrum-tunnelvisie van het gemeentelijk bestuur bevestigt. Ik pleit ook hier nog eens voor een bredere kijk op gemeente, stad en de periferie in het bijzonder,

DE WIL TOONT DE WEG

Als het in zijn algemeenheid gaat over *verandering* en specifiek over de ontwikkelingen van nieuwe producten en/of diensten, dan moet er iets gebeuren in het menselijk brein.

Nooit zeggen dat iets niet kan! Alles is mogelijk! *Alles is een keuze!* Van klein tot wereldomvattend. Van wijziging van je lunchpakket tot hervorming van een politieke constellatie. Bij grote veranderingen gaat het vooral om de verdeling van macht, aandacht, prioriteit en geld. Zo is ook de vorming van een burgercoöperatie een behoorlijk ingrijpende wijziging in de sociaaleconomische orde. De geschiedenis heeft het echter telkens weer bewezen: als burgers écht iets willen dan gebeurt het ook! Samen staan we sterk. Maar daarvoor zullen we ons wel moeten organiseren. En daar begint het.

HET IDEE

In mijn visie bestaat de RIJPEL CAMPUS bijvoorbeeld uit de volgende onderdelen: een multifunctioneel Centrum voor Natuureducatie en duurzaamheid (CND), een collectieve moestuin/kruidentuin, een wijkwinkel, een centrale opslag/uitleen/dienstverlening, dagbesteding en/of huisvesting en duurzame vervoersvoorzieningen.

ORGANISATIE

Dit hoofdstuk bevat info, cijfers en feiten, die van belang (kunnen) zijn bij oprichting, inrichting en bestuur van een burgercoöperatie.

CIJFERS

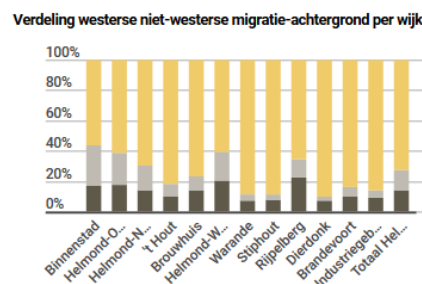
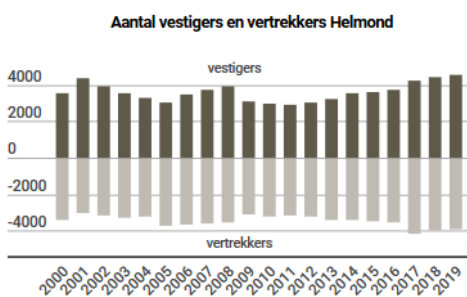
De RIJPEL CAMPUS is weliswaar gevestigd in de wijk Rijpelberg, maar het ‘verzorgingsgebied’ is in theorie veel groter. We zoomen achtereenvolgens uit van de wijk Rijpelberg naar de bredere regio. Cijfermateriaal is beperkt tot de directe omgeving.

RIJPELBERG

De lokale cijfers komen van de website “Gemeente Helmond- Feiten en Cijfers”. Kijk voor details op <https://www.helmond.nl/feitenencijfers> en <https://infogram.com/wijkprofielen-2020-1hdw2jdm5rqj2l0?live>.

De wijk Rijpelberg telt per 1 januari 2020

- 8.123 inwoners
- verdeeld over 3.622 huishoudens
- in 3.474 woningen.



Karakteristieken van de wijk

RIJPELBERG

Rijpelberg is de uitbreidingswijk uit de jaren tachtig. Hierdoor wonen er nog relatief weinig 65-plussers. De inwoners hebben vaak een westerse migratie-achtergrond. Twee derde van de woningvoorraad is een koopwoning, 87% een eengezinswoning. De woningen hebben een relatief kleine oppervlakte en een relatief lage WOZ-waarde. Het inkomen is vergelijkbaar met het gemiddelde in de stad. Er wonen relatief weinig bijstandsgerechtigden. De veiligheid scoort gemiddeld. Door het lagere aandeel ouderen wordt er minder gebruik gemaakt van Wmo-zorg dan gemiddeld.

Wijkprofielen 2020

Inleiding

In de wijkprofielen wordt per wijk de stand van zaken per 1 januari aangegeven. De wijkprofielen verschijnen eenmaal per jaar. De cijfers hebben betrekking op de volgende thema's:

- Bevolking: leeftijdsopbouw, migratie-achtergrond en huishoudens
- Woningen: bouwwijze, eigendomsverhouding, bouwperiode, perceeloppervlakte en WOZ-waarde
- Sociaal-economische kenmerken: aantal banen, huishoudeninkomen, veiligheid, Wmo-gebruik en jeugdhulp

Naast de absolute aantallen worden per thema de procentuele verdelingen per wijk vergeleken met de gemiddelde verdeling van de totale stad, zodat duidelijk wordt in hoeverre de wijk scoret afwijkend van het gemiddelde stedelijke beeld.

BEVOLKING

Rijpelberg

8.123 per 1-1-2020

● % in Rijpelberg ● % in Helmond

WONINGEN

Rijpelberg

3.474 per 1-1-2020

● % koop ● % huur ● % onbekend

SOCIAAL-ECONOMISCHE KENMERKEN

38.400 (wage) 39.800 (income)

● inkomen in wijk ● inkomen in Helmond

Rijpelberg			
	aantal in wijk	% in wijk	% in Helmond
SOCIAAL-ECONOMISCHE KENMERKEN			
bezette banen (in de wijk)	1.100		
gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen	38.400	97	index 100
bijstandshuishoudens		4,2	5,6
rapportcijfer veiligheid (in eigen buurt)		7,1	7,0
misdriven verkeersveiligheid	128	15,8	31,9
misdriven objectieve veiligheid	225	27,7	42,8
misdriven sociale kwaliteit	138	17,0	21,0
Wmo-gebruikers	518	6	9,8
cliënten jeugdzorg	242	11	14,5

Voor nóg meer info en analyses wordt verwezen naar <https://allecijfers.nl/wijk/wijk-18-rijpelberg-helmond/>.

Tenslotte, voor mogelijke uitbreiding c.q. groei van de coöperatie is het handig te weten dat het samen met de andere 2 wijken ten oosten van de Zuid-Willemsvaart, t.w. *Brouwhuis* en *Dierdonk* (postcodes 5703, 5704 en 5709) gaat om

- ruim 22.000 inwoners
- verdeeld over circa 9.240 huishoudens
- in over 9.100 woningen.

HELMOND

De gemeente Helmond kent de volgende wijken:

- Mierlo-Hout
- Brandevoort
- Stiphout-Warande
- Helmond Noord
- Helmond West
- Helmond Centrum
- Helmond Oost
- Binnenstad
- Dierdonk
- Rijpelberg
- Brouwhuis

REGIO

Uiteraard kun je de regio zo breed benaderen als je wilt. Zo kun je de provincies Noord Brabant en Limburg of delen ervan (bijvoorbeeld Zuid Oost Brabant en Noord-Limburg) als één gebied zien. Of je neemt bestaande definities als Peelgemeenten of Brainport.

In dit stadium beperk ik me echter tot de directe *buurgemeenten*. In het omliggende gebied van de stad Helmond zijn enkele gemeenten op diverse manieren met elkaar verbonden, vooral op sociaaleconomisch terrein.

- DAS (Deurne-Asten-Someren)
- Geldrop-Mierlo
- Gemert-Bakel

- Laarbeek

COÖPERATIE

Een COÖPERATIEVE VERENIGING MET UITGESLOTEN AANSPRAKELIJKHEID (CVUA) is de meest geëigende rechtsvorm voor de RIJPEL CAMPUS. De betrokkenheid van leden werkt in deze constructie maximaal.

DEFINITIES EN LEDEN

Een coöperatie kenmerkt zich door :

- open en toegankelijk voor alle burgers, ongeacht hun herkomst ;
- transparant en democratisch bestuur, met beslissingsmacht bij de burgercoöperanten ;
- autonoom en onafhankelijk van bedrijven en instellingen.

Er bestaan verschillende definities van de coöperatie, maar er is steeds een aantal overeenkomsten:

- Het is een zelfstandige organisatie.
- De organisatie voert een onderneming.
- Er is sprake van vrijwillig lidmaatschap.
- De leden zijn eigenaar van het bedrijf.
- De leden hebben zeggenschap over de koers van het bedrijf.
- Leden hebben naast het lidmaatschap een zakelijke relatie met de onderneming.
- De winst gaat naar de leden.

De leden nemen bij een coöperatie een belangrijke en invloedrijke positie in. Zoals bij een besloten vennootschap of naamloze vennootschap het bedrijf in handen is van de aandeelhouders, zo is de organisatie bij een coöperatie in handen van de leden. Deze leden hebben tegelijkertijd een andere band met de organisatie: zij kunnen de klanten zijn, de werknemers, de leveranciers of een combinatie daarvan.

Aan het hoofd van de CVUA staat een door de leden gekozen verenigingsbestuur. Indien gewenst is het statutair mogelijk een (externe) Raad van Commissarissen (RvC) te benoemen, die uit naam van de Algemene Ledenvergadering (ALV) het bestuur controleert.

ENKELE MOGELIJKE DOELSTELLINGEN

- *Bundeling van kennis en ervaring* en het kweken van zelfstandige, volwassen burgers. In je eentje sta je meestal zwak, maar met vele krachten gebundeld heb je veel meer kans een potje te breken en daarmee ook individueel succes te boeken. Van stad naar wijk, van wijk naar buurt, van buurt naar adres.
- *Streven naar duurzaamheid*. Van *verbruik* naar *gebruik*. Keuzes maken op generiek niveau: je wilt geen auto of fiets, maar flexibel vervoer op maat.
- *Kleinschaligheid*. Economen zweren bij het adagium “groot, groter, grootst”. Zaken moeten echter juist worden teruggebracht tot normale, kleinere proporties. Productie voor één wijk met 8.000 mensen kan een andere aanpak en structuur kennen dan voor geheel Nederland. Waarschijnlijk kan dit met een acceptabele opbrengst voor de producent/leverancier, terwijl producten voor de consument betaalbaarder, gezonder én smakelijker zijn.

ORGANISATIE

Lidmaatschap van de coöperatie is niet sec voorbehouden aan privé personen. Ook verenigingen en stichtingen of ondernemingen kunnen als zodanig lid worden. Ze worden in de praktijk (bijvoorbeeld in de ALV en in ander overleg) vertaald naar één vertegenwoordiger .

Leden betalen een jaarlijkse bijdrage, waarbij verschil wordt gemaakt in bruto inkomens die lager of hoger liggen dan de nog vast te stellen *geluksbelevingsgrens*. Volgens onderzoekers zou deze rond de € 75.000/jaar liggen. Ook kan worden nagedacht over een progressieve tabel, bijvoorbeeld van 0–20.000, van 20.000–30.000, van 30.000–40.000 enz. Een ledenbijdrage kan worden gedifferentieerd. Vergelijkbaar met bijvoorbeeld een

zorgverzekering kan men een lidmaatschap op maat kiezen middels het zogenaamde 'cafetariamodel'. Men kiest wat men nodig vindt in de eigen situatie.

ORGANIGRAM

De leiding van de RIJPEL CAMPUS is in handen van het *bestuur*, welke bestaat uit een voorzitter, penningmeester en secretaris (tezamen het *Dagelijks Bestuur* vormend), al dan niet aangevuld met een aantal leden. In een ideaalplaatje is voorzien in een *stafomgeving*, waarin zaken als administratie, communicatie, juridische zaken etc. zijn ondergebracht.

VRIJWILLIGERS

Om te beginnen zal het draaien om *vrijwilligerswerk*. Op termijn en bij positieve ontwikkelingen zijn er meer opties. Voor een vlotte en professionele aanpak van agrarische productie zijn één of twee boeren/tuinders aanbevelenswaardig. Verstand van biologische teelt en kennis op genoemde gebieden strekt uiteraard tot aanbeveling. Vergelijkbaar met *Herenboeren* is een betaalde job de beste optie. Deze mensen gaan in behoorlijke zelfstandigheid aan de slag om de diverse teelten op te zetten en onderhouden.

Anderen zouden betaald in dienst of in detachement of als onbezoldigd vrijwilliger uiteenlopende activiteiten kunnen verzorgen. Het kan variëren van zaaien en oogsten tot hulp in de winkel of kantine. Vaak wordt de arbeid op dit soort locaties ook verricht met de inzet van mensen met een beperking of (grote) afstand tot de arbeidsmarkt.

Wellicht kunnen scholen en andere organisaties worden ingeschakeld voor een kleine of grote inzet op een of meer terreinen. Educatie (hands on!) en praktische hulp (bijv. rommel opruimen in de wijk of rond de plas) gaan hand in hand.

LOCATIE

De wijk Rijpelberg staat bekend als de 'Groen(st)e wijk van Helmond'. Daar is zeker niet veel aan gelogen. Buiten een halve omzoming door het *Bakels Bos* zijn er diverse groene snippers te vinden in en rond de wijk. Sommige daarvan zijn in principe niet beschikbaar, zoals het *Broedersbos*. Er kon echter toch een aantal opties voor (deel)vestiging van een RIJPEL CAMPUS worden verzameld. Deze worden verderop uitgebreid toegelicht.

De grootte van de geselecteerde percelen verschilt nogal en zowel eigendom als kosten en een al dan niet beschikbaarheid op kortere én langere termijn moeten nog definitief worden vastgesteld. Vooropgesteld, voor de toekomst is niet één, maar juist een combinatie van meerdere opties de meest ideale keuze voor de uitrol van alle plannen. Elk perceel kan zo zijn eigen doelstelling en prioriteit krijgen.

Misschien nog enige verduidelijking vooraf:

- De keuze hoeft dus zeker niet beperkt te blijven tot één locatie! Het kan best zo zijn dat de activiteiten *verspreid* worden uitgevoerd en gewenste en noodzakelijke outillage (toiletten, kantine, opslag, etc) goed moet worden bekeken en zo nodig verdeeld. In alle gevallen moet ruimte en middelen worden gereserveerd voor onder andere parkeren, sanitair en opslag.
- Beveiliging dient vanaf het begin hoog op de prioriteitenlijst te staan. De locaties dienen te zijn afgesloten voor onbevoegde en ongewenste toegang. Zo mogelijk wordt dit op natuurlijke wijze gerealiseerd. Maatregelen tegen ongewenst bezoek moeten worden genomen.

Welke locatie(s) heb ik op het oog voor de vestiging van de RIJPEL CAMPUS? Uiteraard kan er gefaseerd worden ontwikkeld en stap voor stap locaties in de loop van een langere tijd worden gekozen, maar ik ga in dit voorstel uit van het optimum, waarbij het project in één keer wordt afgerond! In dat geval is meteen bij de aftrap sprake van één hoofdlocatie en meerdere nevenlocaties.

HOOFDLOCATIE

In mijn ideaalplaatje wordt de hoofdlocatie gevormd door de combinatie van 3 percelen:

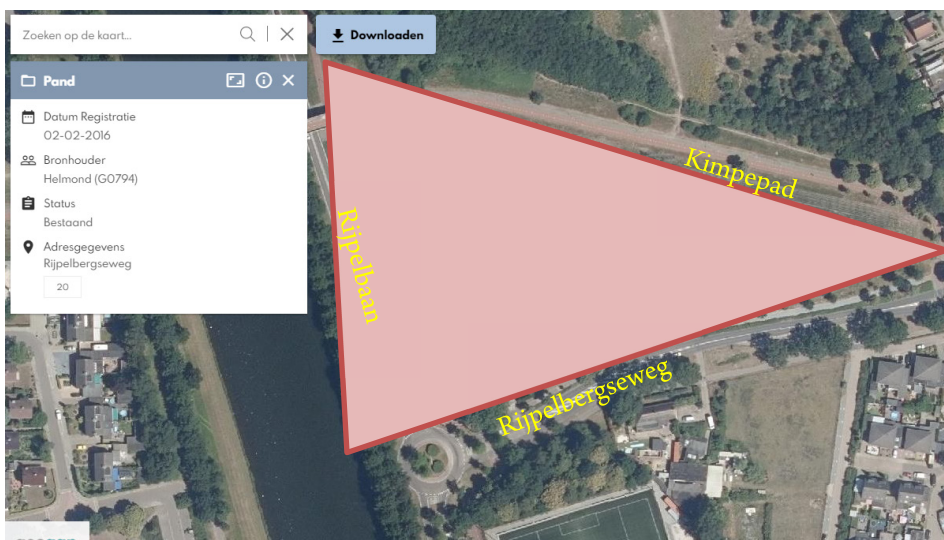


Het gaat daarbij om de volgende perceelcodes/adressen:

Perceelcode	Perceeloppervlakte	Omtrek
HMD00-C-11043 https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/HMD00/C/11043	31.859 m ²	950 m
HMD00-C-9917 – Rijpelbergseweg 20 https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/HMD00/C/9917	2.200 m ²	181 m
HMD00-C-9605– Rijpelbergseweg 1 https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/HMD00/C/9605	7.840 m ²	380 m
TOTAAL	41.899 m²	

HMD00-C-11043

De driehoek Rijpelbaan-Kimpepad-Rijpelbergseweg is een cruciaal onderdeel van de plannen.



Bron: <https://bgtviewer.nl/5.6899040937423715/51.477978501284674/18>

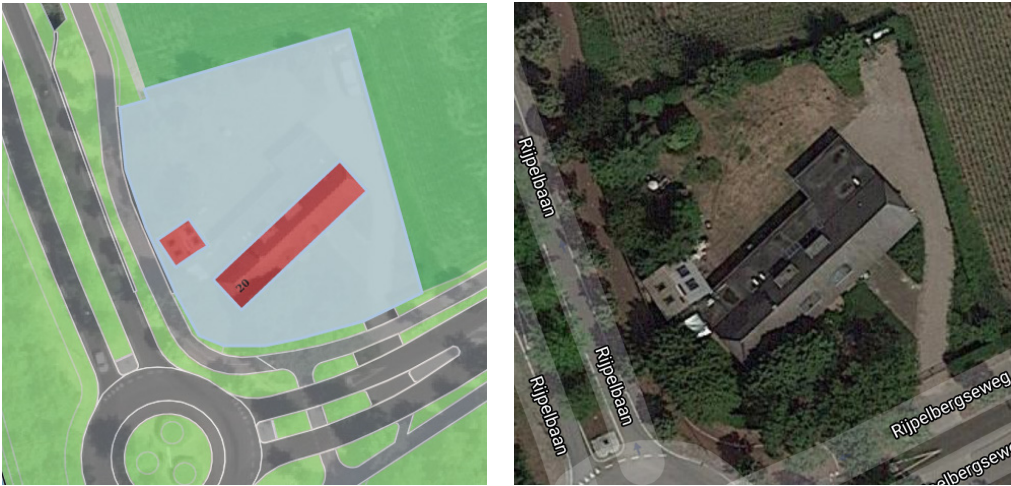


De grond is in eigendom van de gemeente Helmond en wordt verpacht aan derden. Enkele jaren terug vond hier *hennep-teelt* plaats voor vezels⁴. Op dit moment (juni 2020) is het gehele perceel vol gezet met *tarwe*. Bij ingebruikname van dit perceel zal waarschijnlijk een pachtovereenkomst met de gemeente Helmond moeten worden aangegaan.

- ➔ Voor de financiële paragraaf (zie aldaar) stel ik in dit stadium vast dat de voorwaarden en kosten voor het in eigendom verwerven van dit perceel **nog onbekend** zijn.

HMD00-C-9917 – RIJPELBERGSEWEG 20

In het zuidwesten van de driehoek, nabij de rotonde, ligt nog een apart perceel, met een woning/boerderij.



Bron: <https://www.oozo.nl/woningen/helmond/rijpelberg/rijpelberg-west/woning/360079/woning-rijpelbergseweg-20-helmond>:

Het adres van deze woning is Rijnbergseweg 20 te Helmond. Het pand heeft een oppervlakte van 350m² en een perceeloppervlakte van 2.200m² en heeft 6 kamers waarvan 3 slaapkamers. De laatst bekende vraagprijs betreft € 749.000.

De besloten vennootschap Ton Cornelissen Transportdiensten B.V. is gevestigd op Rijnbergseweg 20 te HELMOND en is actief in de branche Dienstverlening voor vervoer over land. Het bedrijf is bij de kamer van koophandel geregistreerd onder kvk nummer 62666789 en is gelegen in Rijnberg-West in de gemeente Helmond. Bij Ton Cornelissen Transportdiensten B.V. is 1 persoon werkzaam.

Op de Oozo website staat een fotoserie. Een brochure met een print-out van alle foto's (PDF) is op aanvraag beschikbaar.



⁴ <https://www.ed.nl/helmond/helmond-gaat-hennep-telen-voor-de-vezels-en-de-eiwitten~ad2f4ba7/> (bedrijf *OmniAccess* van *Gerald Megens*)

Bron: <https://helmond.kadasterdata.nl/rijpelbergseweg/20>:

De eerste stenen van dit pand werden in 1923 neergelegd. De woningwaarde is momenteel 500.000 tot 750.000 euro. De gemeentelijke woonlasten zijn ongeveer 20 tot 40 euro per maand.

Bron: <https://huispedia.nl/helmond/5703kn/rijpelbergseweg/20>

een geschatte waarde aan van tussen € 794.000 en € 971.000.

➔ Voor de financiële paragraaf (zie aldaar) stel ik uit het gemiddelde van bovenstaande gegevens een mogelijk uitkoopbedrag vast op **minimaal € 750.000 en maximaal € 1.000.000.**

HMD00-C-9605 – RIJPELBERGSEWEG 1

Bron: <https://huispedia.nl/helmond/5703kn/rijpelbergseweg/1>

Gelegen in Helmond ligt deze fraaie en ruime woning aan de Rijpelbergseweg. De woning heeft een woonoppervlakte van 169 m2 en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 7840 m2. De woning is gebouwd in 1930.

Stijlvol wonen in Helmond. Dat kan goed in deze buurt. Rijpelbergseweg 1 is gelegen in de buurt Rijpelberg-West. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De woning is redelijk tot goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Helmond. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op 10 minuten rijden

Bron: <https://www.oozo.nl/bedrijven/helmond/rijpelberg/rijpelberg-west/413974/h-j-m-van-rijt>

De onderneming H.J.M. van Rijt is sinds april 2013 gevestigd op Rijpelbergseweg 1 te Helmond en is actief in de branche garagebedrijven. Het bedrijf is gelegen in Rijpelberg-West in de gemeente Helmond.

- Kvk nummer: 17030169
- Branche: garagebedrijven
- Vestigingsnr.: 000011478950
- Soort inschrijving: Hoofdvestiging
- Werkzame personen: 1 werknemer

Bron: <https://helmond.kadasterdata.nl/rijpelbergseweg/1>

De eerste stenen van dit pand werden in 1930 neergelegd. De woningwaarde is momenteel 400.000 tot 500.000 euro. De gemeentelijke woonlasten zijn naar schatting 20 tot 40 euro per maand.

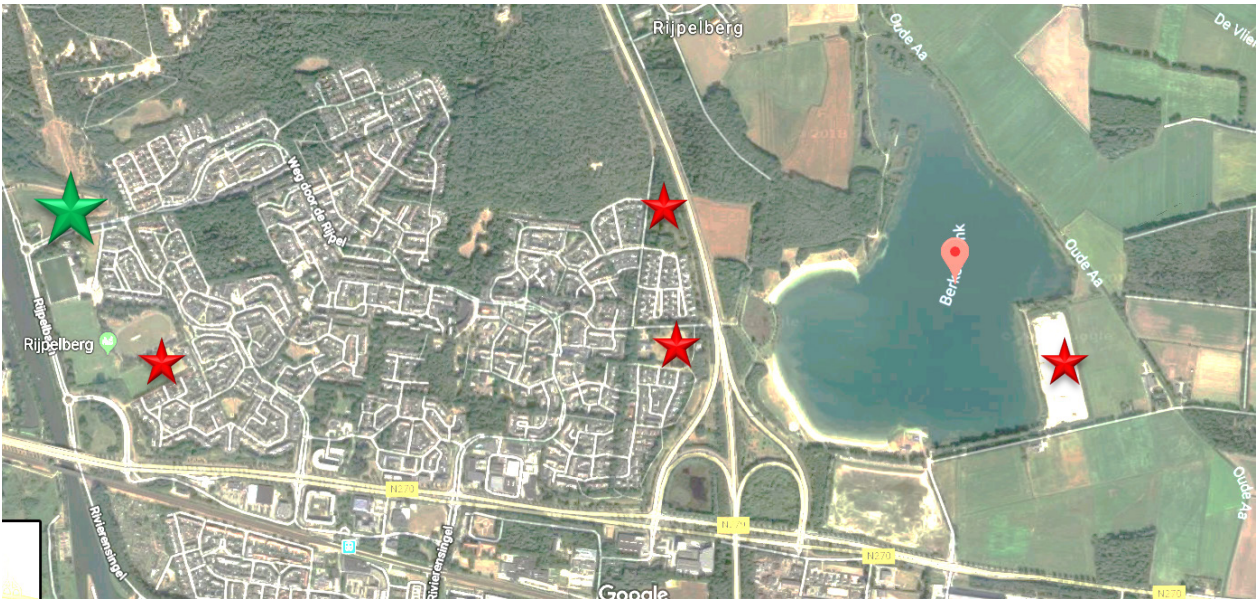


Het object omvat zowel een woning als het naastgelegen omheinde grasland. Beiden zijn een zeer interessante onderdeel van de hoofdlocatie. Het ligt namelijk recht tegenover de eerder genoemde driehoek (perceelcode HMD00-C-11043).

➔ Voor de financiële paragraaf (zie aldaar) stel ik uit het gemiddelde van bovenstaande gegevens een mogelijk uitkoopbedrag vast op **minimaal € 450.000 en maximaal € 800.000.**

NEVENLOCATIES

Voor een complete beeldvorming werpen we even een blik op enkele mogelijke nevenlocaties. Op Google Maps ziet de plattegrond van de wijk Rijpelberg er als volgt uit:



= hoofdlocatie van de RIJPEL CAMPUS !



= extra (neven)locatie van de RIJPEL CAMPUS



= stond nog in de oorspronkelijke plannen van BC De Rijpel, maar is inmiddels in maart 2020 door de gemeente beplant met bomen

De grond is in alle gevallen in eigendom van de gemeente Helmond. Van links naar rechts:



Op het adres Nemerlaerhof 72, 5709 NL Helmond is het inmiddels verlaten **Tennispark van 't Lobke** gevestigd. Het biedt veel ruimte voor allerlei ideeën. Van groen (moestuin, speelbos) tot sociale ontmoetingsplaats. Het perceel bevat een reeds bestaand clubgebouw (inmiddels is alle inventaris verkocht en staat het pand dus leeg). Bij de ingang van het tennispark is een behoorlijk ruime parkeergelegenheid aanwezig.



Naast het tennispark ligt nóg een optie en wel een trainingsveld van v.v. Rood-Wit, dat niet meer in gebruik schijnt te zijn. In een maximale oplossing zouden optie 1 (4.413 m²) én optie 2 (geschat op zo'n 6.000 m²) gezamenlijk in gebruik kunnen worden genomen! Tezamen dus circa 10.000 m² voor een mooie wijkontwikkeling...

De grond is van de gemeente en wordt voor 1 euro per jaar verpacht aan tennisclub 't Lobke. De pacht is (volgens voorzitter Leo Thielen bij persoonlijke navraag) zou inmiddels zijn opgezegd, waarmee de enig mogelijke druk vanuit de wijk op de gemeente uit handen is gegeven. De tennisclub is wel eigenaar van het clubgebouw en men wil daar een flinke prijs voor vangen, aangezien men in financiële nood verkeert. Allerlei aanbouw en inboedel/inventaris blijkt inmiddels allemaal al te zijn verkocht, zodat er nu een leeg gebouw zou moeten staan.

Naar verluidt heeft de gemeente Helmond momenteel reeds een bestemming voor dit perceel vastgesteld. Het zou bebouwing worden, hetgeen plausibel zou zijn, omdat de gemeente dan de wellicht toch niet geringe last van ontginning bij de projectontwikkelaar kan leggen, De tennis- en padelbanen moeten worden verwijderd en misschien dat het clubgebouw dan ook verdwijnt. En uiteindelijk zal er ook geen (chemisch) afval in de grond mogen zitten.

Ook zal het naar alle waarschijnlijkheid niet alleen om optie 1 gaan, maar zal het trainingsveld (optie 2) ook in de deal worden meegenomen. Hiermee ontstaat voor projectontwikkelaars wellicht een erg aantrekkelijke locatie, midden in een woonwijk Jammer, maar helaas, de locatie *Tennispark 't Lobke* biedt voor de RIJPEL CAMPUS waarschijnlijk geen alternatief meer.



Het stuk grond tussen het pad Berkendonk, het noorden van Brabanthof en de N279 is bereikbaar via een ingang ter hoogte van het pad Berkendonk, recht tegenover huisnr.16. Deze optie wordt als Fase 1 van DE RIJPACKER reeds apart door BC DE RIJPEL onderzocht in samenwerking met de gemeente Helmond.

Het maakt deel uit van een groter perceel. Het gebied met de code HMD00-N-4479 bevat zowel de buurten Brabanthof en Zeelandhof als het groene, onbebouwde deel aan de noordkant. De omvang is zo'n 6,5 hectare. Het beoogde gedeelte voor De Rijpacker beslaat waarschijnlijk zo'n **1-1,5 hectare**. De grond is eigendom van de gemeente Helmond.



Een bijna droogstaande en overwoekerde *vijver* maakt deel uit van het perceel en kan een extra tintje aan de uiteindelijke tuin geven. Al met al oogt het wild en bij exploitatie zal een flinke eerste ontginning nodig zijn (gericht rooien van bomen en struiken). Tijdens een onofficieel bezoekje achterom zijn foto's en een video gemaakt en is tevens vastgesteld dat er sprake is van lage en hoge begroeiing en dat het perceel aan het einde overgaat in het *Bakels Bos*.

Al met al is het een zeer aantrekkelijke extra optie binnen de RIJPEL CAMPUS. Deze locatie leent zich naar mijn mening bij uitstek voor de ontwikkeling van een kruidentuin plus een aantal bijenkasten c.q. insectenfarm.



Het terrein naast het **Scoutingterrein Rijpelberg** biedt een mooie, extra vestigingsplek voor de RIJPEL CAMPUS. Het kan ruimte bieden aan een dependance van het CND en worden gecombineerd met de functie van *wijkwinkel* of dergelijke (*Rijpel Depot*). Daarnaast is het een prachtige uitvalsbasis voor wandelingen in de natuur rond Berkendonk en het Buntven. De plas biedt in de zomer uiteraard nog een extra dimensie als zwemwater. Kortom, de ideale plek om kennis te maken en feeling te houden met de natuur in de meest brede zin van het woord. Op het terrein zou naast het gebouw ook een 'educatieve tuin' van enkele honderden vierkante meters kunnen worden ontwikkeld. Berkendonk is ook in trek voor de organisatie van grootschalige events.

Grootte van het in gebruik te nemen perceel kan variëren. In het plaatje van het CND (zie aldaar) wordt de maximale ruimte (afgerond circa 10.000 m²) ingenomen door een gebouw + moestuin. Momenteel is het zichtbaar in gebruik als (verlicht) trapveldje en als illegale parkeerplaats voor bezoekers van Berkendonk. Daarnaast wellicht voor ad hoc activiteiten van Scouting Rijpelberg of andere initiatieven?





Het perceel, of tot nader order beter de 2 aan elkaar grenzende percelen liggen aan de **oostkant van de plas op Berkendonk**. Te bereiken via de Raktweg. De beide percelen lenen zich bij uitstek voor vestiging van een klein *ECO dorp* annex *Tiny Houses Park* of voor uitgebreide agrarische doeleinden, zoals grootschaliger verbouw van aardappelen, diverse kolen of een uitgebreide boomgaard. Volgens mij lag het in 2018 braak, werd er in 2019 tarwe verbouwd en in 2020 stonden er maïsplanten.

Het westelijk deel valt blijkbaar onder Berkendonk en staat als 'Onverhard' te boek (bronhouder Gemeente Helmond), terwijl het oostelijke deel als bouwland wordt aangemerkt (bronhouder EZ).



Bij voorkeur worden beide percelen in de plannen meegenomen:



BINNENLOCATIES

Als we de mogelijkheden voor huisvesting van een of meer onderdelen van de RIJPEL CAMPUS nog wat verder willen uitbreiden, dan zijn er wellicht enkele 'binnen-opties'. Naast een uitgebreide buitencampus op de hoek Kimpepad is een intramurale aanvulling zeker welkom. Al zijn ze op het moment van bespreking misschien niet meer beschikbaar, voor de beeldvorming kunnen we eens te kijken wat voor soort opties er misschien zijn.

DE RIJPEL HALLEN

Droomt u even mee? Naast huisvesting van de organisatie zouden een of bedrijfsruimtes multifunctioneel kunnen worden ingericht. Denk eens aan:

- Integratie van bestaande clubs, zoals Repair Café Rijpelberg, BuurnBuur
- Wijkwinkel/-markt
- Kantine/restaurant
- Centrale opslag/uitleen
- Centrale diensten (diepvries, wasserette)
- Vervoer op maat (balie, stalling)
- Binnensport
- Etc.

Info komt van een internet surftochtje op 29-7-2020.

Rakthof 15/16



Het pand aan Rakhof 15+16 (Werbri Medical Systems) is in maart 2020 blijkbaar verkocht voor € 1.295.000 (zie <https://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/verkocht/helmond/object-41634900-rakhof-15-16/>). Het gaat om een kantoorgebouw en 2 grote hallen. En dan zijn er ook nog eens 25 parkeerplaatsen, aan de voor- en achterkant.

Update 12-11-2020!

Blijkbaar is het object toch niet verkocht in mei 2020! De vraagprijs is weliswaar gestegen naar € 1.595.000 en wordt o.a. aangeboden op:

<https://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/helmond/object-41949504-rakhof-15-16/> en <https://bedrijfsmakelaar.nu/bedrijven/aanbod/rakhof-15-16-helmond-b101509>

Rakhof 10a

<https://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/helmond/object-41802849-rakhof-10-a/>



Hicham gaat blijkbaar verhuizen! Het pand aan Rakhof 10a (Autoservice Rakhof) is te koop voor € 495.000.

Vergelijkbaar met Rakhof 15 is ook hier zowel huisvesting van de organisatie als een multifunctionele indeling van de bedrijfshal mogelijk.

WONEN EN DAGBESTEDING

Bij verwerving van een of meer panden kan worden overwogen of deze een speciale bestemming krijgen.

DAGBESTEDING

Op gezette tijden staat de deur open voor ouderen of andere doelgroepen waar dagbesteding moet worden ingevuld. Voorbeelden uit de praktijk zijn het [Ouderenlandgoed Grootenhout](#) in Mariahout en [Gooiendaag](#) in Horst a/d Maas. Beiden een combinatie van ouderendagbesteding, samen tafelen en kleinschalige woonvorm. Oplossingen als genoemde voorbeelden zijn niet op korte termijn te realiseren. Het kost veel geld, tijd en energie om een dergelijke omgeving te creëren.

Een andere vorm van dagbesteding vindt plaats op en rond [Zorgboerderij De Bundertjes](#) in Helmond. Een samenwerking is aan te bevelen!

WONEN

FAMILIEHUIS

Het Nederlandse 'familiehuis' wordt op internet al snel geassocieerd met vakantie, maar in Duitsland is het zogenaamde Familienhaus (zie [voorbeeld Cottbus](#)) gewoon een nieuwe vorm van (samen)wonen. Meerdere generaties bij elkaar in de buurt, zorgend voor elkaar.

BEGELEID WONEN

KBWO

<http://www.kbwo.nl>

DE RIJPACKER

In de documentatie rond BC De Rijpel tot juli 2020 stond de naam *De Rijpacker* voor een groen totaalconcept, met o.a. kruidentuin, moestuin, bibliotheek, workshops, keuken, lab en meer. Het concept vormt tevens een deel van het fundament, een essentieel deel van de plannen rond de RIJPEL CAMPUS.

ETYMOLOGIE

De naam komt voort uit een Deurnese term uit het jaar 1453: 'die rypecker op die gemeyn ecker'. Het woord dient in de Nederlandse taal overigens te worden uitgesproken en afgebroken met een streepje tussen rijp en akker! Het is dus *rijp-akker* en niet *rij-pakker*! Voor een unieke herkenning is gekozen voor een ouderwets aandoende *cki.p.v. dubbel k*.

De *collectieve wijktuin* wordt op coöperatieve wijze geëxploiteerd en bestaat uit meerdere onderdelen. Doelstelling is de verbouw en distributie van land- en tuinbouwproducten, kruiden, bloemen en planten en het kweken en onderhouden van insectenpopulaties. Tegen een ledenbijdrage in de vorm van geld of menskracht kan/mag men bijvoorbeeld *passief* profiteren middels korting op producten en diensten en/of *actief* worden in de tuin. Een coöperatie staat een mogelijk winstdeling onder de leden toe.

WIJKBOERDERIJ-/TUINDERIJ

Het idee achter de wijktuin is méér dan een moestuin of een (zorg)boerderij. Het is een combinatie en bundeling van diverse activiteiten op het gebied van ecologisch en duurzaam boeren en tuinieren. Alle teelt is biologisch en geschiedt zonder hulp van chemische bestrijdingsmiddelen. Vleesproductie is niet in de plannen opgenomen. Nu al, maar zeker op de langere termijn, zal er meer aandacht zijn voor vleesvervangers, zoals insecten. Niet exclusief, want makkelijk uitbreidbaar, zijn er de volgende opties (van klein naar groot en zo mogelijk in chronologische volgorde):

1. *Kruidentuin*
kruiden en oliën voor keuken, genezing en lichaamsverzorging
2. *Moestuin*
op beperkte schaal verbouwen van uiteenlopende AGF producten (= kleine of opstartversie van tuinderij en boerderij)
3. *Insectenfarm*
o.a. bijen (honing) en insectenhotel/farm (food)
4. *Tuinderij*
fruit (F) en noten van klein tot groot: bessen, bramen, frambozen, peren, appels, aardbeien, walnoten, kastanje, etc.
5. *Boerderij*
verbouw van aardappelen en groenten (AG) op grotere schaal. Extra aandacht kan er zijn voor minder bekende of vergeten, maar oergezonde groenten, zoals o.a. rettich en koolrabi.

In een eerste opzet kan bijvoorbeeld worden gekozen voor alleen *kruidentuin*, *moestuin* en *insectenfarm*.

KRUIDENTUIN

Een kruidentuin is niet hetzelfde als een moestuin. Hier worden kruiden gekweekt voor culinaire, cosmetische of geneeskundige doelen. De teelt van deze producten vraagt om een bescheiden aandeel in de ruimte.

Momenteel onderzoekt BC DE RIJPEL in samenwerking met de gemeente Helmond de mogelijkheid om als Fase 1 in de ontwikkeling van DE RIJPACKER te starten met een kruidentuin annex bijenhoek, tezamen met de herinrichting van een vijver. Zie ook de paragraaf over *Nevenlocaties*.

MOESTUIN

Een *collectieve moestuin* waarin mensen gezamenlijk één tuin onderhouden is exact het tegenovergestelde van een volkstuintencomplex, waarin meerdere beheerders ieder een eigen tuintje onderhouden. In de moestuin

worden vooral groenten, fruit en ander plantaardig materiaal gekweekt met een culinair doel. Leden van de coöperatie kunnen gratis (werkzaam in de moestuin) of tegen een geringe vergoeding (overige leden) etenswaren betrekken. Zo mogelijk wordt de functie van de moestuin (in een later stadium) uitgebreid met een bredere en intensievere wijze van agrarische productie, zoals aardappelen of diverse kolen.

In een initiële fase kan gebruik worden gemaakt van de kennis en ervaring van Chris Tielemans, beheerder van [Buurtuin Brandevoort](#) en docent in de LEV-cursus van 'Grijs naar Groen'.

RIJPEL DEPOT

Op of dichtbij de locatie van de collectieve moestuin wordt een zogenaamd *Rijpel Depot* ingericht, een gebouw dat algemeen dienst doet als huisvesting voor (delen van) de coöperatieve organisatie en tevens als verzamelpunt voor collectieve activiteiten. Specifiek wordt ook ruimte geboden voor o.a. workshops en een keuken/lab (zie verderop).

Een dergelijk wijkcentrum biedt vervolgens een of meer van de volgende opties:

- Winkwinkel, met verkoop aan particulieren (met kortingen voor coöperatieleden)
- Kantine/restaurant (al dan niet in een pop-up variant)
- Verwerking in keuken en lab van producten uit moestuin, kruidentuin en insectenfarm.
- Presentaties, cursussen, workshops
- Uitleen van boeken e.a. educatieve middelen
- Tentoonstellingen, lezingen

Minimaal is sprake van één *Rijpel Depot*, maar in het meeste ideale scenario beschikt de coöperatie over meerdere van dergelijke filialen, verdeeld over het werkgebied. De functionaliteit kan wisselen per locatie.

Rond Wijkhuis *De Brem* is in de nabijheid ontwikkeling van substantiële tuin- en agrarische activiteiten praktisch onmogelijk. De Brem wordt gebruikt voor allerlei activiteiten en zal, indien geen *RijpelTrefpunt* kan worden gerealiseerd, ook onderdak moeten bieden aan de organisatie BC De Rijpel.

LAB, KEUKEN EN KANTINE

Wat te doen met de oogst uit de vorige paragraaf? Als logisch vervolg zijn - op vaste locaties of als zogenaamde 'pop-up versie' - een soort lab of praktijkruimte, een grote keuken en een kantine of restaurant voor te stellen.

Afhankelijk van de vraag of en in welke vorm een *exploitatiecentrum* ter beschikking komt is de inrichting van een *lab* te overwegen. Vergelijk het met de praktijkruimte van de apotheker of vroegere drogist, waar kruiden, oliën en andere producten worden verwerkt voor culinaire en cosmetische doeleinden of gezondheid. In een *keuken* kunnen in gezamenlijkheid uiteenlopende gerechten worden bereid met producten uit de eigen moes- en kruidentuin. Er kan worden gekookt voor derden en voor de eigen *kantine*, waar coöperatieleden tegen geringe vergoeding een maaltijd kunnen nuttigen. Op gezette tijden worden uiteenlopende culinaire evenementen georganiseerd. Het mag duidelijk zijn dat een behoorlijk creatieve, sociale en dynamische omgeving kan worden gecreëerd!

In het *lab* (vergelijk het met de praktijkruimte van de apotheker of vroegere drogist) kunnen kruiden, oliën en andere producten worden verwerkt voor culinaire en cosmetische doeleinden of zelfs gezondheid. In een grote *keuken* worden in gezamenlijkheid uiteenlopende gerechten bereid met producten uit de moes- en kruidentuin.

Er kan worden gekookt voor derden en voor de eigen *kantine*, waar coöperatieleden tegen geringe vergoeding een maaltijd kunnen nuttigen. Geregeld worden festiviteiten georganiseerd, waarbij bepaalde keukens centraal staan. Vervolgens kunnen op kleine of grotere schaal volgens Nederlandse, Slavische, Zuid-Amerikaanse, Aziatische, Spaanse of Griekse traditie de eettafels worden gevuld, al dan niet aangevuld met een gepast muziekje.

Enfin, het mag duidelijk zijn dat een behoorlijk creatieve en dynamische wereld kan worden gecreëerd.

ACTIVITEITEN IN DE RIJPACKER

De praktijk van alledag op De Rijpacker kan worden onderverdeeld in een aantal activiteiten:

- Aarde en gewassen voorbereiden
- Zaaïen
- Aarde en gewassen onderhouden
- Oogsten

Deze kunnen zich manifesteren in de buitenlucht of binnen (o.a. kas). Om redenen van schaal en beheersbaarheid kunnen min of meer hieruit voortvloeiende activiteiten voorlopig onder de noemer van De Rijpacker blijven, maar kunnen t.z.t. misschien op een of meer andere plekken in de organisatie worden ondergebracht, zoals:

- Laboratorium (ouderwetse drogisterij/kruiderij/apotheek productie van lotions, crèmes, kruidenmengsels)
- Winkel (producten van o.a. boerderij/tuinderij en lab)
- Keuken
- Kantine

Extra aandachtspunt is wellicht de zorg om de officiële papierwinkel. Is bijvoorbeeld een vestigingsvergunning nodig voor het lab of de winkel?

OVERIGE ACTIVITEITEN

Bij alle activiteiten moet steeds worden gekeken en overwogen welke samenwerking nodig of interessant kunnen zijn met bestaande organisaties, instanties en initiatieven in Rijpelberg. Een niet volledige opsomming ter indicatie:

- 4 basisscholen (De Straap, De Rakt en 2 x Talentrijk)
- Scouting Rijpelberg
- KBO Brouwhuis/Rijpelberg (ouderen)
- Gezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysio, etc.)

Sommige activiteiten zijn niet specifiek 'groen' te noemen en passen net zo goed in (een combinatie met) andere thema's, zoals Centrale, Vervoer of ZWOC.

SAMENWERKING

Rode draad moet zijn en blijven dat we niet het wiel opnieuw denken te moeten uitvinden. Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van bruikbare kennis en ervaring van derden.

Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van bruikbare kennis en ervaring van derden. Wat wel als een paal boven water zal blijven staan dat De Rijpacker een gezamenlijke groene optie biedt, waarin meerdere mensen, grofweg op 3 verschillende manieren, kunnen participeren:

- Geen lid van BC De Rijpel. Als passant kan men producten en diensten afnemen van de coöperatie.
- Lid van BC De Rijpel maar niet actief in afdeling Groen. Men geniet wel enkele voordelen vanuit het lidmaatschap (bijvoorbeeld korting op producten en diensten), maar maakt geen uren in de moestuin.
- Lid van BC De Rijpel en ook actief in afdeling Groen c.q. moestuin. In dit geval is men lid van het team Groen en is regelmatig te vinden in de moestuin om diverse werkzaamheden uit te voeren.

Voor een optimale exploitatie is samenwerking aan te bevelen met organisaties die ergens in hun doelstellingen een overlapping met die van BC DE RIJPEL en/of De Rijpacker hebben. Naast eerder genoemde instanties ligt samenwerking binnen Groen met bijvoorbeeld *Scouting Rijpelberg* en *IVN Helmond* voor de hand.

IVN HELMOND

Eind februari is er interesse getoond vanuit IVN om zo mogelijk samen op te trekken in de groene plannen. Een liason met IVN is ons inziens zeer aanbevelenswaardig. Zowel voor de korte (moestuin) als de langere termijn (CND).

SCHOLEN

Scholen en andere organisaties kunnen worden ingeschakeld voor een kleine of grote inzet op een of meer terreinen. Educatie (hands on!) en praktische hulp (bijv. rommel opruimen in de wijk of rond de plas) gaan hand in hand.

CENTRUM VOOR NATUUREDUCATIE EN DUURZAAMHEID

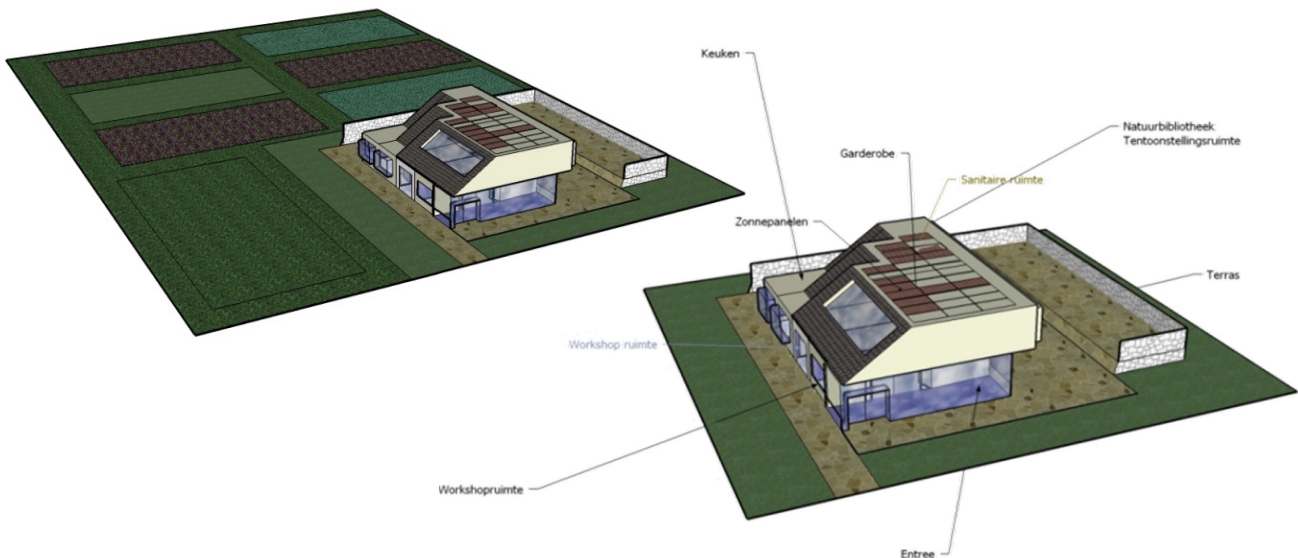
In een vervolgfase kan ook worden nagedacht over de ontwikkeling van een nieuw, multifunctioneel gebouw. Het *Centrum voor Natuureducatie en Duurzaamheid* ofwel **CND** is een met duurzame materialen opgetrokken *multifunctioneel gebouw*:

- Een zaal of publieke ruimte, welke tevens dienst doet als (pop-up) kantine c.q. restaurant.
- Een grote keuken, geschikt voor grote projecten en om met meerdere personen in te werken.
- Workshopruimtes en lab/praktijkruimte.
- Een ruimte voor periodiek wisselende tentoonstellingen en opstellingen (seizoenen) en/of een natuurbibliotheek is een prima doel voor regelmatig bezoek door scholieren en studenten.
- Een vergaderruimte voor 10-20 personen.
- Uitgebreide sanitaire voorzieningen.
- Opslagruimte, zowel boven- als ondergronds ('van zaad tot oogst', materialen, inventaris, documentatie, archief tentoonstelling, etc.)

We willen kunnen hier niet compleet zijn, maar natuurlijk mogen zaken als een adequate beveiliging, ICT omgeving, klimaatbeheersing (denk aan WKO-installatie⁵ of geothermie⁶) en geluidsinstallatie niet ontbreken.

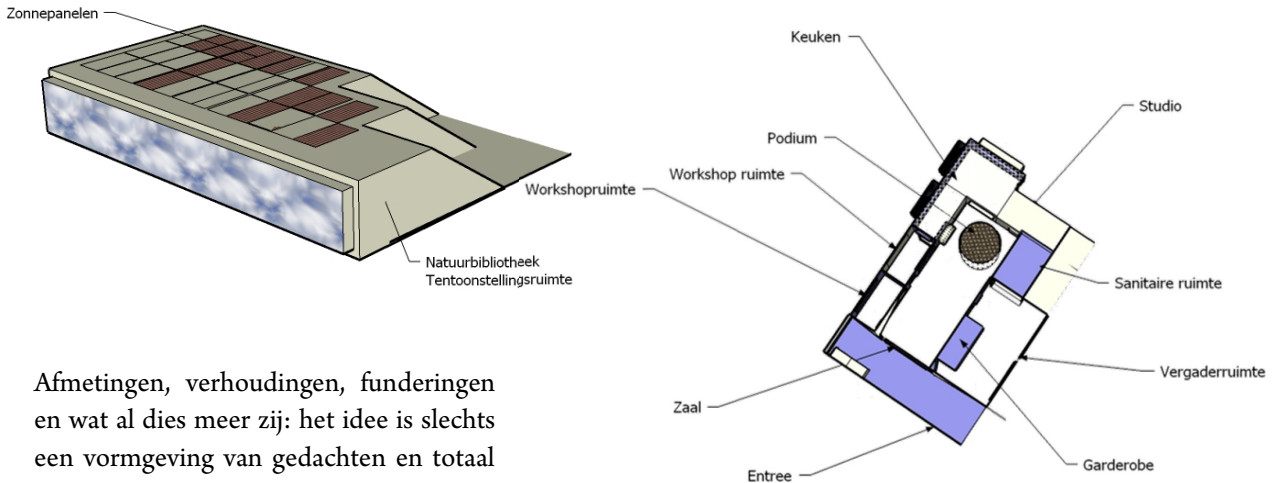
3D MODEL

Het een en ander is ter verlevendiging gevisualiseerd. Het volgende, absoluut niet bindende voorstel (...) is het resultaat:



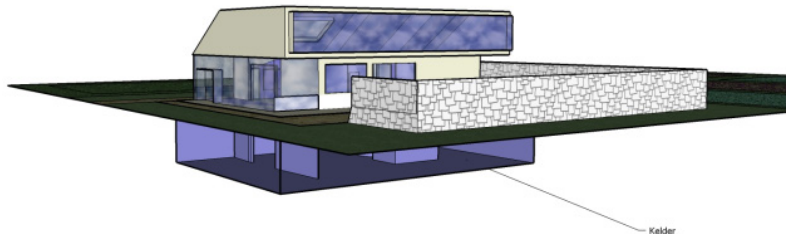
⁵ Meer over [KWO/WKO-installatie](#)

⁶ Meer over [geothermie](#)



Afmetingen, verhoudingen, funderingen en wat al dies meer zij: het idee is slechts een vormgeving van gedachten en totaal niet technisch onderbouwd.

- Op de begane grond is de entree. De via 2 grote deuren te betreden zaal is achterin voorzien van een pop-up podium (verplaatsbaar en demontabel). Aan de achterzijde is de zaal verbonden met een kleine audiovisuele ruimte en aan de zijkant is er een verbinding met de grote keuken, van waaruit maaltijden in de zaal kunnen worden geserveerd. Vanuit de zaal (en één tevens vanuit de keuken) is er toegang tot twee workshopruimtes.
- Aan de andere zijde bevinden zich de garderobe, toiletten, een ruime vergaderruimte en opslagruimte.
- Via trap en lift is de toegang geregeld tot de verdieping, waar de bibliotheek en tentoonstellingsruimte zijn gevestigd. Meerdere verdiepingen kan misschien ook wel, maar was niet nodig in mijn idee.
- Veel gebruik van glas en alles is klimaatneutraal. Het dak is in elk geval bedekt met zonnepanelen.
- Er is een aparte 'personeelsentree' voor o.a. de keuken en de studio.
- Een grote, van nature koele opslagruimte (van aardappelvoorraad tot weckflessen met groente en fruit) in de vorm van een ondergrondse kelder is aanbevelenswaardig.



Nog verder uitgebreid zou in, rond, boven en/of onder het gebouw tevens ruimte kunnen worden geschapen voor overige activiteiten vanuit BC DE RIJPEL, zoals diepvriescentrale, wasserette en centrale uitleen/verhuur (zie desbetreffende documentatie).

SAMENWERKING

Voor een optimale exploitatie is het zeer de moeite van het overwegen waard om samenwerking te zoeken met organisaties die ergens in hun doelstellingen een overlapping met die van BC DE RIJPEL hebben. Samenwerking met o.a. IVN Helmond en Scouting Rijpelberg (buren?⁷) ligt voor de hand, net als met andere organisaties met raakvlakken, zoals de Stadstuin en Buurttuin Brandevoort. Misschien zelfs met de Automotive Campus? Het gebouw (of misschien verdeeld over meerdere gebouwen in de wijk?) kan een uitgebreide bestemming krijgen:

- Centrum voor Natuureducatie en Duurzaamheid (CND). In elk geval moet het een containerbegrip zijn met trefwoorden als natuur, duurzaamheid, deeleconomie, circulaire economie, klimaat en groen.
- Natuurbibliotheek (boeken, CD's, internet; van determinatie tot uitleg over geothermie of kernfusie)

⁷ Zie Locaties - Optie 1

- Studio audio/video
- Tentoonstellingsruimte (verzameling uit 'groen Helmond')
- 'Clubhuis' van IVN Helmond⁸
- Sociale werkplaats (productie)
- Repaircafé Rijpelberg (herstel)
- Eco-kantine/restaurant

Met enige fantasie en indien nodig voor een sluitende exploitatie kan ook 'groter' worden gedacht. Met een ligging nabij de plas Berkendonk zelfs aan een trefpunt voor bezoekers (inclusief kantine/restaurant)?

Mogelijk nog andere vormen van samenwerking zijn te vinden bij:

- Vergelijkbare centra in en buiten de provincie of zelfs internationaal
- Verenigingen (zowel lokaal als gemeentelijk als provinciaal of landelijk), o.a. E-OP Rijpelberg, Seniorenvereniging, Burendag en Kinder Vakantie Vertier.
- Maatschappelijke organisaties: Leger des Heils, Jantje Beton, e.d.
- Scholen (basis- en voortgezet onderwijs; hogeschool De Kempel)
- Lesmateriaal
- Kinderwerktuinen⁹
- 'Groen voer voor meester en juf'
- Bedrijven
- Regio Rijpelberg/Brouwhuis en/of Helmond
- Trainingen, workshops, excursies
- Distributie van natuurproducten (lokale supermarkten)

⁸ Bron: [website IVN Helmond](#))

⁹ Zie voorbeelden bij [NDE Groningen](#)

CURSUSSEN, TRAININGEN EN WORKSHOPS

“VAN GRIJS NAAR GROEN”

Deze door de LEV Groep aangeboden cursus zou wellicht beter van een centrale plek in de stad kunnen worden verplaatst naar de wijken. Zo kan de BC De Rijpel groene opleidingen integreren in andere groene activiteiten in Rijpelberg

EDUCATIEVE WORKSHOPS

Denk aan eenvoudige lessen rond verkenning van de omgeving of bijvoorbeeld natuurbeheer. Voorbeelden: ontleding van uilenballen, vogels of bloemen en planten herkennen en tellen/inventariseren, collectief snoeien van overtollig groen o.l.v. een of meer professionals.

BEDRIJFSLEVEN

Van teambuilding en ‘ontstressen’ tot allerlei ‘groene vingers – cursussen’, voor het bedrijfsleven zou het een betaalde optie zijn terwijl het voor privé personen en organisaties gratis of tegen een kleine vergoeding kan worden verzorgd. Ook kan worden gecombineerd met andere educatiedoelen en -vormen. In de plannen kunnen cursussen, trainingen en workshops voor zowel organisaties als particulieren een behoorlijke toevoeging zijn en als extra terugverdienoptie zeker interessant.

INTEGRATIE VAN GROENE CONCEPTEN

Uiteraard kan ook worden gekeken wat er al aan groene ideeën speelt en wat daarvan wellicht te integreren valt. Ongetwijfeld zullen er op dit gebied veel meer initiatieven in planning of uitvoering zijn.

INITIATIEVEN

In de onmiddellijke nabijheid zijn o.a. [Buurttuin Brandevoort](#) en [Stadstuin Helmond](#). Bepalend bij [Zorgboerderij de Bundertjes](#) in Helmond en [Stadsakkers Eindhoven](#) is de inzet van mensen met een beperking of (grote) afstand tot de arbeidsmarkt.

VOLKSTUINCOMPLEX DELTA

In de wijk Brouwhuis ligt een volkstuincomplex, in beheer van de “Volkstuinvereniging Delta” (<https://www.volkstuindeltahelmond.nl>)



De leden hebben er een (in samenstelling en formaat wisselend stukje grond of een teeltbak voor persoonlijk gebruik. De opzet is dus een verzameling individuele moestuintjes. Dit is de exacte tegenpool van de doelstelling bij DE RIJPACKER, dat één gezamenlijke tuin met meerdere vruchtgebruikers en bewerkers. In Rijpelberg bestaat een manifeste behoefte, maar al geruime tijd sprake is er van een (flinke) wachtlijst en ledenstop. De Rijpacker zou hier een mooi alternatief kunnen bieden.

Volkstuinvereniging Delta bestaat uit een ruim perceel en ligt aan het spoor in de wijk Brouwhuis, gemeente Helmond. De website van Delta biedt de volgende informatie:

- Het complex is verdeeld in ongeveer 115 tuinen en er staan 22 ouderen/minder validen bakken.
- Op het complex is een ruim verenigingsgebouw aanwezig met toilet voorzieningen en er zijn meerdere materiaalopslagplaatsen.
- Er is een ruime parkeervoorziening aanwezig.
- Het complex is open vanaf ongeveer 8.30 tot zonsondergang. Buiten deze tijden is het complex afgesloten voor iedereen. Eventuele wijzigingen in de openingstijden zullen via het aanplakken van een brief of via de mail gecommuniceerd worden.
- Het verenigingsgebouw met daarin de kantine is geopend van 9 – 16 uur van maandag tot en met vrijdag. Op zaterdag is het open van 9 tot 12 uur.
- Het volledige complex draait op een grote groep vaste vrijwilligers en veel andere mensen die regelmatig ook de handen uit de mouwen steken voor de tuin.
- Op de volkstuin is van alles te koop: Tonkin stokken, Culterra (gedroogde mest), Verse koeienmest, Potgrond, Eieren, Tweedehands Plexiglas (zo lang de voorraad strekt)

- In het najaar is er de mogelijkheid om via de tuin zaden en dergelijke te bestellen bij GARANT zaden. De zaadgidsen en bestellijsten zijn af te halen in de kantine.
- In de gids zit een briefje met een datum met de uiterste inleverdatum van de bestellijsten.
- Verder is er een ruiftafel aanwezig, deze staat naast het verenigingsgebouw.
- Hier kan men plantjes, stekjes, zaden en spullen achter laten die men over heeft. Een andere tuinder kan dit dan meenemen om te gebruiken.

BCR Werkgroep lid Cees van der Ploeg is zelf Delta-lid en heeft nog wat aanvullende gegevens verzameld:

- Percelen variëren van 160 – 200 m², al dan niet met eigen schuurtje en opslag. De bakken zijn 13 m³ (1,30 x 10 meter), op 1,25 meter hoogte geplaatst en zijn met looppaden rondom te bereiken. Opslag geschiedt onder de bak.
- Kosten zijn € 30/jaar contributie
- Verhouding ledenprofiel geschat: Rijpelberg 60% en Brouwhuis 40%
- Er is een centraal gebouw, met opslagruimte, sanitaire voorzieningen en ruimte voor sociale ontmoetingen

HERENBOEREN

In het concept [Herenboeren](#) ('Samen duurzaam voedsel produceren') brengt een groep mensen geld bij elkaar, waarmee een professionele boer op een stuk grond agrarische producten uit de grond haalt voor de deelnemers. In een vergelijkbare constructie zou BC DE RIJPEL grond in pacht/eigendom kunnen hebben en 'werkgever' kunnen zijn van een of meerdere boeren en/of tuinders. Vervolgens zijn coöperatieleden afnemers van gezond en betaalbaar voedsel.

Het draait om de inzet van een of meer betaalde fulltime agrarische krachten, die de daadwerkelijke productie voor rekening nemen. De 'investeerders/deelnemers' kopen eenmalig een aandeel van € 2000 en worden voor € 10 per week per persoon voorzien van voldoende AGF en vlees per dag.

VOEDSELBOS

Het idee van het [Voedselbos](#) kan ook in een BC DE RIJPEL-variant worden ontwikkeld. Hierbij worden een of meer percelen tot 'voedselbos' opgekweekt alwaar noten, fruit en andere eetbare gewassen worden geteeld. Leden gaan in dit concept zelfstandig 'het bos in' om producten te oogsten.

EXPANSIE

Bij uitbreiding van het concept RIJPEL CAMPUS zijn er nog enkele mogelijkheden om te overdenken.

De RIJPEL CAMPUS is vooral een groen en ecologisch maar zeker ook duurzaam concept. Bij de invulling zouden dan ook prima de volgende initiatieven passen:

VERVOER

ANWB AUTOMAATJE

AutoMaatje is een vervoerservice voor en door buurt- of plaatsgenoten. Vrijwilligers vervoeren minder mobiele plaatsgenoten met hun eigen auto tegen een kleine onkostenvergoeding.

Voor inwoners die slecht ter been zijn of een ander gezondheidsprobleem hebben en die geen gebruik kunnen maken van eigen vervoer of van de Taxibus, biedt Automaatje de oplossing. Een bezoekje aan de kapper of de huisarts, maar ook een kopje koffie bij familie of vrienden in de buurt, behoren dan weer tot de mogelijkheden.

AutoMaatje is een vervoerservice voor en door buurt- of plaatsgenoten. Vrijwilligers vervoeren minder mobiele plaatsgenoten met hun eigen auto tegen een kleine onkostenvergoeding.

RIJPELMAATJE - ONDERLING AUTODELEN

Bij Rijpelmaatje, een variant op *AutoMaatje*, treedt de eigenaar van het vervoer NIET op als chauffeur, maar stelt de auto beschikbaar voor derden. Wijkbewoners kunnen de auto lenen/huren. Het betreft een onderlinge transactie tussen 2 partijen. Hiervoor is door de Werkgroep BC De Rijpel een *voorbeeld contract* opgesteld.

De gedachten gaan uit naar behoorlijke kleinschaligheid, daar onderling vertrouwen een grote rol zal spelen. Verhuurder en huurder wonen bij voorkeur in dezelfde buurt (hof). Er zou een lijst moeten worden samengesteld en gepubliceerd van wijkbewoners die als verhuurder willen meedoen. Op basis van nacalculatie vindt verrekening plaats over de gereden kilometers en mogelijke extra kosten (verkeersboetes, schade e.d.).

RIJPEL SHUTTLE SERVICE

Een *Rijpel Shuttle Service* (RSS) zou een uitbreiding kunnen zijn op *Automaatje*. Is *Automaatje* bedoeld voor minima of hulpbehoevende wijkbewoners, RSS wil dit voor alle wijkbewoners beschikbaar stellen. De gedachten gaan uit naar een of meerdere personen uit een hofje die op vrijwillige basis mensen willen vervoeren die niet de beschikking hebben over een auto of ander vervoer. Een voorbeeld kan zijn dat wijkbewoners die van of naar centraal station Helmond moeten omdat daar de intercity aankomt deze vrijwilligers dit vervoer op zich kunnen nemen. Tegen een geringe vergoeding (of helemaal geen vergoeding, dit bepaald de vrijwilliger zelf), te denke valt aan € 0,30 per km, gerekend vanaf het huis van de vrijwilliger tot aan station Helmond, kan er vervoer geregeld worden. Een ander voorbeeld kan zijn dat een wijkbewoner met een auto met trekhaak mede wijkbewoners een rit aanbiedt naar de milieustraat. Vraag je naaste buur of hij of zij mogelijk ook nog iets heeft wat naar de milieustraat moet.

Vervoer zal over het algemeen binnen de stad Helmond plaatsvinden. De langste afstand zal ongeveer en maximaal **10 kilometer** (enkele reis) zijn. Wat wel goed moet worden uitgezocht zijn wacht- en aanlooptijden. Rijdt RSS bijvoorbeeld zónder mensen van Rijpelberg naar Elkerliek ZKH om iemand daar op te halen? Bij een vice versa reis met meer dan 15 minuten wordt het lastig. In de minst rendabele vorm rijdt de chauffeur voor één persoon twemaal heen en weer tussen Rijpelberg en het ziekenhuis. Of blijft de chauffeur wachten totdat de klant gereed is voor de terugreis? Graag zien we dat er een lijst van vrijwilligers komt, liefst per hofje, waarvan gebruik gemaakt kan worden.

RIJPEL EV

Een variant op *Autodelen* is dat er geen brandstof auto meer wordt gebruikt, maar dat er een of meerdere vormen van *emissievrij vervoer* (EV) ter beschikking gesteld gaan worden. Van fiets tot bestelbus.

MILIEUZONE

Zoals al in veel steden nu de situatie is dat er milieuzones zijn ingesteld voor het verkeer binnen een stad of wijk kan dit ook voor de wijk Rijpelberg een mogelijke optie zijn. Te denken valt aan vervuilende dieselauto's en grote vrachtauto's. Nader overleg met de gemeente Helmond en wenselijkheid zal in de toekomst nader onderzocht gaan worden.

CENTRALE

Op een of meer locaties van de campus kunnen *centrale faciliteiten* worden ondergebracht, zoals opslag en uitleen van producten en diensten en producten, centrale inkoop, een wijkombudsdienst en voorzieningen als centrale diepvries en wasserette.

LOCATIES

Ook in fysieke zin kan elders ruimte worden geschapen, als zelfstandige entiteiten of in de zin van één of meer dependances binnen de wijk Rijpelberg. Zo liggen er aan de oostkant van Berkendonk twee grote percelen, die geschikt zijn voor de uitvoering van eveneens grote plannen.

AGRARISCHE ACTIVITEITEN

Met het op grotere schaal verbouwen van aardappelen, groenten en fruit en zo mogelijk een boomgaard met allerhande fruit kan een bijdrage worden geleverd aan een ecologisch/biologische teelt en kunnen producten eventueel in een centrale wijkwinkel worden gedistribueerd.

TINY HOUSE RIJPEL PARK

Een oplossing die meerdere doelen kan dienen is het ruimte bieden aan en inrichten van een *ecologisch dorp/park* annex vestiging van een aantal *'tiny houses'*. Uitgebreide informatie over deze vorm van minimale huisvesting is te vinden op <https://www.tinyhousenederland.nl> en andere webstekken.

Een kort rondvraag over een *Tiny House Rijpel Park* lijkt tot een behoorlijk enthousiasme te leiden. We stellen ons voor dat een ecologisch dorp met kleine huisvestingsopties een grote vraag kan bedienen. Zowel van sociaaleconomische hoek (gescheiden, alleenwonend) als vanuit een buitengewone interesse voor de natuur en maximale integratie hiervan in de woonomgeving.

Een mogelijke vestigingsplaats zou locatie Berkendonk Osst

Het concept lijkt ons interessant genoeg voor een verder analyse, maar wordt in het beperkte haalbaarheidsonderzoek niet verder uitgewerkt, daar het een lange termijn ontwikkelingsstraject betreft.

DE GROENE WIJK

Het buitenproportioneel vele groen dat bij de ontginning van de wijk Rijpelberg eind jaren '70 is blijven staan (zie afbeelding rechts), geeft de wijk volledig terecht de bijnaam 'Groene wijk van Helmond'. Door de hele wijk en vooral bezijden de vele fietspaden zijn bomen uit het oude bosgebied bewaard gebleven. De grotere groengebieden zijn het *Bakels Bos*, het gebied rond de *Berkendonkse plas* en in iets mindere mate het *Broederbos* midden in de wijk en de *'Rijpelduinen'* aan de oostkant, die een geluidswal vormen voor de



N270 die de wijken Rijpelberg en Brouwhuis scheidt. Voor bewoners (en bezoekers) zijn het uitermate fijne wandelgebieden. Liefst met honden aangelijnd en eventuele uitwerpselen meteen opgeruimd!

De hierna genoemde groengebieden maken GEEN deel uit van concrete plannen vanuit BC DE RIJPEL, maar worden voor de volledigheid wel vermeld.

RIJPELDUINEN

Ze heten niet echt zo, maar ik noem ze voor een makkelijke duiding bij voorkeur de 'Rijpelduinen'. Wat er zich onder bevindt is mij niet duidelijk, maar ze dienen waarschijnlijk las geluidswal. Over een afstand van een kilometer of anderhalf kun je vanaf het fietspad bij Basic Fit de duinen op en tot het Scoutingterrein en de tunnel naar de plas wandelen.

BERKENDONKSE PLAS

Eerder vermelde *Optie 5 (Berkendonk)* en *Optie 6 (Wofsputterbaan)* zijn WEL opgenomen in het wenslijstje van BC DE RIJPEL daar ze in gemeentelijk eigendom zijn en waarschijnlijk geen groen-, maar een landbouwbestemming hebben. De plas en omzoming hebben een recreatieve bestemming en toegang is vrij en gratis. Aangrenzend is er veel bos en groengebied, dat loopt ongeveer tot en met het gehucht Rijpelberg, waar o.a. palingkwekerij *De Rijpelaal* is gevestigd. Overigens is de bijbehorende lunchroom een aanbevelenswaardig rustpunt tijdens wandelingen.

BROEDERBOS

Het perceel (code HMD00 - N - 4397) omvat zo'n 4,5 hectare en is aangemerkt als bosplantsoen. Het is vanouds een speciale plek in de wijk. Zie het document *Broederbos - Historie van het buitengoed De Broederstuin* en informatie op de website Rijpelberg.info.



De locatie, met een centrale ligging in de wijk, zou perfect zijn voor activiteiten als moestuin, kruidentuin, insectenfarm en de vestiging van een groene wijkwinkel. Vanwege een hoogstwaarschijnlijk taboe op een andere invulling heeft BC DE RIJPEL vooralsnog geen concrete plannen om wijzigingen aan te brengen in de bestemming van deze grote groene zone. Wanneer opportuun wil BC DE RIJPEL graag meedenken.

BAKELS BOS

Het Bakels Bos omringt de wijk Rijpelberg aan de noord- en oostkant. Het Bakels Bos (code HMD00 - N - 4210) omvat bijna **113 hectare** en is aangemerkt als gemengd bos.

Ook het Bakels Bos wordt NIET meegenomen in de groene plannen van BC DE RIJPEL, daar het in eigendom van het Waterschap de Aa is. Het hele gebied dient als waterreservoir voor de gemeente Helmond.



--- *** ---

DE FINANCIËLE PARAGRAAF

FINANCIERING

Uiteraard gaat het geld kosten om naast een coöperatie ook een of meer gebouwen en percelen aan te kopen, op te tuigen en exploiteren. Van pacht of aankoop van grond, perceelafbakening en evt. bouw van enkele eenvoudige onderkomens tot de aanplant van gewassen. Ook zullen uiteenlopende middelen moeten worden aangeschaft en wellicht professionals worden betaald.

Support op allerlei gebieden (netwerk, kennis, administratie) als wel financiële bijdragen in welke vorm van ook (subsidie, investering, sponsoring, etc.) is nodig. Partijen in het publieke als wel het private domein worden opgeroepen om mee te denken, doen en betalen. Te denken valt aan de Gemeente Helmond en lokale neringdoenden van klein tot groot (bijv. samenwerking met supermarkten?), maar ook aan *crowd funding*, aandelen (a la *Heerboeren*), landelijke fondsen en investeringsopties.

KOSTEN

Hoewel in staat enigszins de mogelijke kosten van de meest relevante opties te verzamelen en benoemen ben ik niet goed thuis in het inschatten van allerlei kosten. Naast de daadwerkelijk genoemde bedragen zullen alle PM bedragen dan ook moeten worden gecheckt! Laat het onderstaande overzicht alvast een richting aangeven. In vervolgversies van dit document kunnen de bedragen specifiekere worden ingevuld.

KIMPEPAD			
<i>Kostenplaats</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Investering</i>	<i>kosten/jaar</i>
<i>Pachtcontract</i>	Symbolisch bedrag van 1 Euro per jaar voor de looptijd van minimaal 30 jaar.	€ 0	€ 1
<i>Initiële ontginning van gehele perceel</i>	Grond geschikt maken voor doelen: deels agrarisch, deels bebouwing en bestrating	PM	PM
<i>Bestrating, parkeerplaatsen</i>	Bij een nieuwe bestemming zal het perceel moeten worden voorzien van adequate toegang en parkeergelegenheid	PM	PM
<i>Nieuwbouw CND</i>	Compleet nieuw, multifunctioneel gebouw ten behoeve van het Centrum voor Natuureducatie en Duurzaamheid	€ 1.000.000	PM
<i>Huisvesting dagbesteding e.d.</i>	Aankoop woning + perceel Rijnbergseweg 20 + verbouwing!	€ 1.200.000	PM
<i>Moestuin</i>	Aanleg van een moestuin	PM	PM
<i>Huisvesting BC DE RIJPEL: keuken, lab, winkel, kantoor, etc.</i>	Aankoop woning + perceel Rijnbergseweg 1 + verbouwing!	€ 1.000.000	PM
<i>Hal centrale opslag</i>	Hal t.b.v. zowel opslag als uitleen/verhuur	€ 250.000	PM

Indien nog beschikbaar , zou ten aanzien van de laatste twee ook de aankoop van het pand *Rakthof 15* kunnen worden overwogen (€ 1.295.000 voor kantoor + hallen). Zie ook de paragraaf *Binnenlocaties*.

INVESTEERDERS

Met de verwerving van grond en gebouwen is een flink bedrag gemoeid. Grootste investeerder zal naar alle waarschijnlijkheid de gemeente Helmond (moeten) zijn. Daarnaast zijn vele (inter)nationale, provinciale en lokale bronnen aan te spreken. Zowel particulier als overheid.

Er kunnen afspraken met de coöperatie worden gemaakt over een zeker terugbetaling, al dan niet in de vorm van winstdeling.

SOCIALE HYPOTHEEK

Een nieuw en interessant alternatief is misschien de *sociale hypotheek*¹⁰:

De vrijwilligers zetten nu hun talenten en hun tijd in om de hypotheek af te kunnen betalen. Ze doen dit door maatschappelijke activiteiten aan te bieden, zoals buitenschoolse opvang en huiswerkbegeleiding en door het wijkhuis te runnen. De bewoners krijgen in eerste instantie 4,50 euro per uur voor het werk dat ze in het buurthuis steken. In de toekomst is het de bedoeling dat ze beloond worden naar rato van de besparingen die door hun werk wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door het verminderen van zorgkosten in de wijk of het terugdringen van schooluitval.

¹⁰ Zie voorbeeld Enschede ([link](#))

OPBRENGSTEN

Op termijn, in een (ver)gevoerd stadium moet de coöperatie zichzelf met gemak kunnen bedruipen. Naast *winst op aangeboden producten en diensten* is er een constante stroom van inkomsten uit ledenbijdragen.

CONTRIBUTIE

Leden betalen een jaarlijkse contributie, bijvoorbeeld € 100 per jaar plus een eenmalige borgsom van € 500. Er wordt verschil gemaakt tussen persoonlijke leden en organisaties. De laatsten leggen respectievelijk bijvoorbeeld € 500 per jaar en een borgsom van € 1.500 in.

Laten we eens uitgaan van een begin met 50 persoonlijke leden in het eerste jaar. Natuurlijk worden niet alle mensen lid van de club, maar er is meer dan genoeg ruimte voor groei. Rijpelberg alleen, maar zeker een regio Dierdonk - Rijpelberg - Brouwhuis biedt qua inwoners, organisaties en huishoudens een behoorlijk potentieel aan deelnemers.

Demografie pilotregio

		<i>inwoners</i>	<i>Huishouden</i>	<i>ca. 18-80 jaar</i>	
Rijpelberg	5709	8.183	3.534	5.942	
Brouwhuis	5704	9.212	3.954	6.515	
Dierdonk	5709	5.093	1.753	3.670	dekkingsgraad
		<u>22.488</u>	<u>9.241</u>	<u>16.127</u>	16% 6.755

Jaar	Percentage groei	Aantal Personen	Aantal Organisaties	Borgsom	Contributie	Borgsom cum	Contributie cum	Totaal cum
2021		50	0	€ 25.000	€ 5.000	€ 25.000	€ 5.000	€ 30.000
2022	100%	100	5	€ 32.500	€ 12.500	€ 57.500	€ 17.500	€ 75.000
2023	100%	200	10	€ 57.500	€ 25.000	€ 115.000	€ 42.500	€ 157.500
2024	50%	300	15	€ 57.500	€ 37.500	€ 172.500	€ 80.000	€ 252.500
2025	50%	450	23	€ 86.250	€ 56.250	€ 258.750	€ 136.250	€ 395.000
2026	50%	675	34	€ 129.375	€ 84.375	€ 388.125	€ 220.625	€ 608.750
2027	30%	878	44	€ 116.438	€ 109.688	€ 504.563	€ 330.313	€ 834.875
2028	15%	1009	50	€ 75.684	€ 126.141	€ 580.247	€ 456.453	€ 1.036.700
2029	10%	1110	56	€ 58.025	€ 138.755	€ 638.272	€ 595.208	€ 1.233.479
2030	10%	1221	61	€ 63.827	€ 152.630	€ 702.099	€ 747.838	€ 1.449.937
2031	10%	1343	67	€ 70.210	€ 167.893	€ 772.309	€ 915.731	€ 1.688.040
2032	10%	1477	74	€ 77.231	€ 184.682	€ 849.539	€ 1.100.414	€ 1.949.953
2033	10%	1625	81	€ 84.954	€ 203.151	€ 934.493	€ 1.303.564	€ 2.238.058
2034	10%	1788	89	€ 93.449	€ 223.466	€ 1.027.943	€ 1.527.030	€ 2.554.973
2035	10%	1966	98	€ 102.794	€ 245.812	€ 1.130.737	€ 1.772.843	€ 2.903.580

Zie wat er gebeurt als we eens gaan spelen met wat aangenomen groeipercentages. Bij een dergelijke groei zie het financiële plaatje er (vooral ook na 2035!) voortreffelijk uit.

Met deze opbrengsten moeten nog wel alle kosten en investeringen worden betaald, maar in de loop van de tijd zullen er aanvullende inkomsten komen, bijvoorbeeld uit verkoop van producten en diensten. Met alle plussen en minnen wordt jaarlijks de winst- en verliesrekening opgemaakt en vastgesteld of en hoeveel dividend aan de coöperatielieden kan worden uitgekeerd! Met vele deelnemers ziet een dergelijk plaatje er aantrekkelijk uit, nietwaar?

VINISVA

Voor wie meer wil weten over triggers en achtergronden van BC De Rijpel kan zich inleven via de website van Vinisva (www.vinisva.nl). De termen *Vinisva* en *Gezond-Verstand-Burger* werden door mij in de zomer van 2015 geïntroduceerd. In de huidige tijd, waarin politieke correctheid de norm is geworden, meningsuiting erg multi-interpretabel is en *economisme* hoogtij viert, is het lastig om je mening te verkondigen zonder meteen te worden verketterd, in een hokje geplaatst of om uitgebreide bewijslast wordt gevraagd.

Verbeelding en geestverruiming ontstaan door openstellen en niet door zout op slakken te leggen of meteen in de contramine te gaan. Het doel is voor mij helder en de inzet is hoog: een Derde Verlichting! Een begin is gemaakt door een kader te scheppen, waarin alles moet worden gevangen. Het draait daarbij om 'Mijn Verbeelding' en het streven naar een 'Collectieve Verbeelding'. Voor de beeldvorming is de vlag die de lading moet dekken een fictieve formule geworden.

$V_i^n = V_a$ De **V** staat voor 'Verbeelding', **i** voor 'individueel', **n** is de factor en de **a** staat voor 'allemaal'.
Spreek de formule voor het gemak uit als *vin is va*.

De betekenis is vrij simpel: de Verbeelding van ons allemaal is gelijk aan het product van zoveel mogelijk individuele Verbeeldingen. Bij een significante massa maakt dit een nieuw tijdperk mogelijk. Zowel de formule als de term *vinisva* is gekozen om naast een gevoel van bevreemding een unieke herkenning te bewerkstelligen. Niet onbelangrijk in deze internettijden.

GEZOND-VERSTAND-BURGER

Wat zijn de kenmerken van een Gezond-Verstand-Burger? Het begint zonder twijfel met een goed stel hersens. De hoogte van IQ of EQ is daarbij ondergeschikt. Er zijn hoogbegaafde mensen die hele onverstandige dingen doen of zeggen en een té empathische houding kan je op menig moment van oordelen of beslissen ook opbreken.

Ik ben geen Piketty, geen CPB, geen Shell, geen GroenLinks of anderszins belanghebbende, niet anders dan een Gezond-Verstand-Burger. Overwegend vrij links van signatuur, maar absoluut niet blind voor liberale denkbeelden. Ik haal ideeën en inspiratie op uit een brede en lange geschiedenis. Van 15^e eeuwers als Erasmus, More en Luther tot latere verlichters als Rousseau, Russell en Marx. Maar ook uit SF verhalen als *Brave New World*, 1984 en *The Time Machine* en moderne schrijvers als Yuval Harari en Rutger Bregman. Ik hoef me aan geen enkele conventie te houden en leg alleen verantwoordelijkheid af aan mezelf. Ik tracht altijd een brede helikopterblik en lange termijn visie aan te houden. Als Gezond-Verstand-Burger schrijf ik op wat ik denk dat goed is voor de mensheid. Dus ook voor mij, maar vooral voor mijn nakomelingen en hun generaties.

DE DERDE VERLICHTING

Op de Vinisva website is een gratis proefexemplaar te downloaden van mijn onderhanden boek *De Derde Verlichting*. Mijn bevindingen aldaar zijn naar de praktijk vertaald en vormen de eerste aanleiding voor het opzetten van het haalbaarheidsonderzoek naar een burgercoöperatie in de wijk Rijpelberg. Het boek biedt dus een bredere context en is voor sommigen wellicht een welkome aanvulling.

Hans Geurts