

VERZONDEN 7 - MEI 2020



de Hofnar 15
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard
T (040) 208 34 44
F (040) 204 58 90
gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl

Aan de leden van de raad van de gemeente Valkenswaard

Uw kenmerk
Kenmerk 1200314/1240297
Onderwerp Herontwikkeling Eindhovenseweg 73
Behandeld door M. Peterse
Bijlage(n) 2
Datum 6 mei 2020

Geacht raadslid,

Hierbij willen wij u informeren over de herontwikkeling van de Heilige Antonius van Paduakerk aan de Eindhovenseweg 73.

Het is gebruikelijk om u, voordat we de officiële planvormingsfase (bestemmingsplan) starten, te informeren over de gevraagde ontwikkeling. Op deze wijze wordt u in een vroegtijdig stadium betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Bij deze brief vindt u een bijlage van de aangevraagde herontwikkeling.

CRA Vastgoed B.V. heeft al enige jaren geleden een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de Heilige Antonius van Paduakerk aan de Eindhovenseweg 73 naar woningbouw. De kerk is aan haar dienst onttrokken door het samenvoegen van verschillende parochies. De kerk staat sindsdien leeg. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de eigenaren en architect. De plannen zijn in overleg met stedenbouw, volkshuisvesting, de welstandscommissie en de erfgoedcommissie aangepast en verfijnd. Het plan zoals bijgevoegd in de bijlage bestaat uit 18 wooneenheden.

Voorgeschiedenis

Het verzoek voor de herontwikkeling van de kerk is al in 2017 ontvangen. Het eerste ontwerp ging uit van 42 appartementen waarbij er weinig van het oorspronkelijke kerkgebouw over zou blijven. Dit plan stuitte op veel weerstand bij veel partijen, waaronder ook bij u als raad. Naar aanleiding hiervan heeft er een gesprek plaats gevonden tussen de ontwikkelaar, architecten, twee wethouders, een afvaardiging van de welstand- en de erfgoedcommissie en een aantal ambtenaren. In dit gesprek zijn een aantal randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de monumentale waarde van het gebouw en het aantal appartementen.

Samengevat:

- De zichtbare gevels aan de Eindhovenseweg en aan de Carolusdreef blijven zoveel mogelijk intact (geen grote ingrepen);

- Aan de overige twee gevels mogen grotere ingrepen uitgevoerd worden;
- Het aantal appartementen moet passen binnen de omvang van de kerk.

Naar aanleiding hiervan hebben er nieuwe onderhandelingen plaats gevonden tussen het kerkbestuur en de ontwikkelaar over de aankoop van de kerk. Dit heeft enige tijd geduurd.

In het najaar van 2019 is er een aangepast plan ontvangen.

Huidig ontwerp

Het uitgangspunt van het ontwerp is om de appartementen en de lofts in te passen tussen het stramien van de steunberen. Hierbij is voor de 'zichtbare' zijdes van de kerk een andere benadering gekozen dan voor de 'niet zichtbare' zijdes. De ingrepen aan de Eindhovenseweg en de Carolusdreef (zichtbare zijdes) worden terughoudend uitgevoerd. Er komen grote ramen tussen de steunberen, waardoor het bouwkundige interieur van de kerk goed zichtbaar wordt. Aan de achterzijde van de kerk vinden grotere ingrepen plaats, waarbij is gekozen voor een getrapt volume dat tussen de steunberen de inhoud van de woningen vergroot. Het plan gaat uit van 18 wooneenheden.

Het plan sluit goed aan bij de uitgangspunten die geformuleerd zijn in het overleg naar aanleiding van het eerste plan. Daarbij hebben zowel de welstandscommissie als de erfgoedcommissie aangegeven dat de initiatiefnemer goed heeft de gekeken naar de mogelijkheden en de vormgeving van de kerk. Wel heeft de erfgoedcommissie nog een aantal voorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kernwinkelgebied, vastgesteld op 28-03-2013. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk en een aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Het realiseren van 18 woningen past niet binnen de maatschappelijke bestemming.

Volkshuisvestelijk

In het plan zijn 18 woningen voorgesteld.

- 1 studio ca 49 m²
- 7 appartementen ca 81-164 m²
- 8 lofts ca 68-121 m²

Gezien de huidige woningvraag is het toevoegen van woningen een gewenste ontwikkeling en zijn er geen bezwaren tegen het aantal opgenomen woningen.

De woningtypen zoals aangegeven in het plan bestaan uit een mix van prijscategorieën en doelgroepen. De kern van het programma is voor het midden- en het hoger segment liggend tussen de €250.000,- en €700.000,-. Het gaat hier naar verwachting om 1 tot 3 persoonshuishoudens onder te verdelen in drie groepen:

- 25 - 40 jaar: Alleenstaand of samenwonend met/zonder kinderen. Modaal inkomen. Woning: 60-110m² (indicatief)
- 30 - 60 jaar: Samenwonend, fulltime baan, bovenmodaal inkomen, in veel gevallen geen kinderen. Woning 100-145 m² (indicatief)

- 65 jaar en ouder: Vitale ouderen, geen thuiswonende kinderen, bovenmodaal inkomen/vermogen. Exclusieve leefstijl. Woning 120-160 m2 (indicatief).

De ontwikkelaar heeft een goede balans gevonden tussen behoud van cultureel erfgoed, grote en kleinere appartementen en financiële haalbaarheid. Daarbij is er altijd wel vraag naar dit soort bijzondere wooneenheden met een monumentaal karakter.

Standpunt college

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de van de Heilige Antonius van Paduakerk aan de Eindhovenseweg 73 naar woningbouw en hiervoor een procedure op te starten. Daarbij hebben wij besloten dat de bomenrij aan de zijde van de Carolusdreef behouden dient te worden en beschermd te worden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Vragen

Mocht u vragen hebben over het plan of de procedure, kunt u contact opnemen met mevrouw Peterse, bereikbaar via telefoonnummer 040-2083479 of per mail mar@valkenswaard.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester,



drs. W.J.S.A. Weeterings MBA



drs. A.B.A.M. Ederveen

