



## Sfeerverslag Mariakerk Valkenswaard

Inloopbijeenkomst 27 november 2023, Mariakerk Valkenswaard

### Mariakerk Valkenswaard

Voor de Mariakerk aan de Warande in Valkenswaard heeft CRA met Bedaux de Brouwer Architecten en EK Stedenbouw een plan gemaakt dat voorziet in de transformatie van de kerk.

Het plan telt 32-33 woningen. Gemeente en CRA werken toe naar een ontwerpbestemmingsplan. Vooruitlopend op de formele procedure heeft CRA de omgeving in de gelegenheid gesteld om te reageren op het planvoornemen (inspraak). Dit sfeerverslag geeft inzicht in de informatie die tijdens deze avond is gedeeld en opgehaald.

### Inloopbijeenkomst

CRA organiseerde op maandag 27 november 2023 een inloopbijeenkomst in de Mariakerk voor dit bouwplan. Ongeveer 60 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Naast vertegenwoordigers van CRA waren ook vertegenwoordigers van gemeente Valkenswaard, EK Stedenbouw, Bedaux de Brouwer Architecten en Leef Omgevingsadvies aanwezig.

### Uitnodiging

CRA heeft de omwonenden uit onderstaand gebied (figuur 1) per brief op de hoogte gesteld van de inloopbijeenkomst. Bewoners van buiten het gebied waren ook welkom, maar hebben geen uitnodiging ontvangen.



Figuur 1: verspreidingsgebied

## Aanwezigen

Zo'n 60 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Bij binnenkomst is verzocht om een "sticker" te plakken op de eigen woning, zodat inzicht verkregen wordt in de aanwezigen (figuur 2). De meeste personen hebben hier gebruik van gemaakt. Ook was er een aantal personen aanwezig (ca. 5 personen) van buiten het uitgenodigde gebied.

Van de bewoners die per abuis geen uitnodiging hebben ontvangen (6 woningen), hebben drie bewoners de avond bezocht.



Aanwezigen

*Figuur 2: aanwezigen*

## Informatie

Op verschillende tafels en panelen is inzicht gegeven in het plan, de procedure en de voorlopige planning. Er is een toelichting gegeven op de plannen en omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun vragen te stellen en opmerkingen kenbaar te maken. De op de avond getoonde informatie is als bijlage toegevoegd aan dit sfeerverslag. Het sfeerverslag en de beelden worden via de projectensite beschikbaar gesteld. Tijdens de avond hebben bewoners hiervoor de link (QR-code) ontvangen.



### Algemene indruk

De aanwezigen reageerden vooral positief over het plan en de gekozen architectuur. Het gegeven dat de projectarchitect (Bedaux de Brouwer Architecten) ook verantwoordelijk was voor de architectuur van 'hun' Mariakerk oogst lof. Het plan vertelt duidelijk het verhaal van de kerk en brengt verleden en toekomst samen in één ontwerp. Het resultaat van de transformatie van de Antoniuskerk in Valkenswaard door CRA wekt vertrouwen. Omwonenden reageren positief dat de kerk, die een prominente plek in de wijk heeft, grotendeels behouden blijft en dat delen van het interieur behouden blijven waaronder de kapel. Ook is er waardering voor behoud van groen in de omgeving. De hoge opkomst laat zien dat de omgeving zich betrokken voelt bij ontwikkelingen in hun buurt. Vooraf was er bij een aantal bewoners de zorg dat grote delen van de kerk zouden verdwijnen.

Een aantal bezoekers heeft navraag gedaan naar de verschillende woningen, dit vanuit mogelijke interesse.

## Opmerkingen

Tijdens de inloopbijeenkomst is een aantal opmerkingen benoemd.

### 1. Parkeren

Eén veelgehoorde opmerking had betrekking op het aspect parkeren. De parkeerdruk in de omgeving is volgens aanwezigen hoog. Het plein voor de kerk heeft in de bestaande situatie een overloopfunctie. De parkeerdruk wordt volgens een aantal aanwezigen mede veroorzaakt door het parkeerregime (betaald parkeren) op korte afstand van het plangebied en een tekort aan parkeerplaatsen in de bestaande straten.

Meerdere omwonenden waaronder de (retail) ondernemer (Den Haas 55) spraken hun zorgen uit dat als gevolg van het plan de parkeerdruk in de omgeving verhoogd wordt. Aangeven is dat dit enerzijds wordt veroorzaakt door de toevoeging van woningen en anderzijds doordat de capaciteit op het plein wordt verminderd. De gevoelens van omwonenden worden versterkt doordat het plan voorziet in 21 parkeerplaatsen waarvan het voornemen is om deze exclusief te beschikbaar te stellen voor de bewoners van het plan. Definitieve afspraken hierover dienen nog met de gemeente te worden gemaakt. De inrichting van het plein zal in het vervolgproces verder uitgewerkt worden.

Er is door omwonenden een aantal suggesties gedaan variërend van de aanleg tot extra parkeerplaatsen in de omgeving tot het invoeren van parkeerregulering (vergunninghouders). Ook het parkeerterrein van de nabij gelegen Jumbo is genoemd als mogelijke oplossingsrichting. Het betreft een privaat parkeerterrein. Ook is het voorstel gedaan om extra parkeerplaatsen op het plein aan te leggen. In het huidige ontwerp is er voor gekozen om het plein gedeeltelijk autovrij te maken. Dit is enerzijds gedaan om het zicht op de kerk te verbeteren en de kerk aan de pleinzijde 'vrij in de ruimte' te zetten. Anderzijds om het plein ook als verblijfsgebied te kunnen gebruiken voor activiteiten. Omwonenden gaven aan dat er op dit moment op het plein geen activiteiten plaatsvinden.

CRA heeft aangegeven het signaal vanuit omwonenden t.a.v. het parkeren incl. de oplossingsrichtingen te zullen bespreken met de gemeente Valkenswaard.

### 2. Privacy

Een enkele bewoner van de Lucasstraat heeft zorgen geuit over hun privacy in verband met mogelijke inblik vanaf de balkons van de appartementen in de kerk. CRA gaat met de bewoners in gesprek.

### 3. Ontsluiting parkeervoorziening Achter de Kerk

Aan de straat Achter de Kerk is een parkeervoorziening aanwezig (openbaar). Gebruikers van deze voorziening hebben aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de parkeervoorziening. Het komt met regelmaat voor dat Achter de Kerk auto's aan twee zijden half op het trottoir geparkeerd staan, wat de bereikbaarheid (vooral bij het verlaten van de parkeerbox) niet ten goede komt. Deze opmerking wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de buitenruimte.

### 4. Communicatie

Een aantal bewoners heeft aangegeven dat zij naar aanleiding van eerdere berichtgevingen in de media over de Mariakerk, eerder al contact hebben gezocht (per e-mail) met CRA en dat hierop nooit een reactie is gekomen. CRA zal dit nagaan. Bij navraag over verkoop of overige info is er een (standaard) bericht gestuurd over het in ontwikkeling zijn van het project en er later meer bekend zal worden gemaakt. Belangrijk is om de projectensite (QR-code) in de gaten te houden voor actuele informatie over het project. .

Tijdens de inloopbijeenkomst is duidelijk geworden dat de uitnodiging niet bezorgd is bij de adressen Warandelaan 1 t/m 7 en Hertstraat 1. Het lijkt erop dat post.nl deze adressen heeft overgeslagen. Een aantal van de bewoners was wel aanwezig. Aan de overige drie bewoners wordt indien gewenst nog gelegenheid geboden om een toelichting te krijgen op het plan. CRA neemt hiervoor het initiatief richten deze bewoners.



## Vragen

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende vragen gesteld. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de gestelde vragen en de beantwoording.

### 1. Hoeveel woningen worden er gebouwd?

*Het plan telt maximaal 33 woningen, verdeeld over de kerk (21) en 11-12 woningen in de kerktuin en pastorie.*

### 2. Hoeveel parkeerplaatsen worden er aangelegd?

*Voor het totale plan zijn ca. 50 parkeerplaatsen benodigd. In het voorlopige ontwerp buitenruimte zijn 21 parkeerplaatsen voorzien op het plein en worden er 29 parkeerplaatsen aangelegd in de omliggende straten. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid in combinatie met een uitgevoerd parkeerdrukonderzoek. De onderbouwing inclusief onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan.*

### 3. Wat zijn de prijzen van de woningen?

*De definitieve prijzen zijn nog niet bekend. Deze volgen bij verkoop. Dit zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2024 zijn.*

### 4. Wat is het woningbouwprogramma?

*Het bestemmingsplan maakt 33 woningen mogelijk. Het gaat in alle gevallen om koopwoningen. Het getoonde plan laat 32 woningen zien. Het plan telt 9 nieuwbouw woningen en 23 transformatiewoningen, waarvan 15 appartementen. Mogelijk dat er door optimalisatie nog één woning extra wordt toegevoegd, waardoor het totaal op 33 woningen komt. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Er wordt een divers programma aangeboden, waaronder een aantal betaalbare woningen en een aantal duurdere woningen.*

### 5. Waar komt de bouwplaatsinrichting en kunnen we tijdens de bouw overlast ervaren?

*Het is helaas niet mogelijk om de verbouwing 'ongemerkt' uit te voeren. De aannemer zal in zijn inrichting en proces overlast naar de omgeving zoveel als mogelijk beperken. De aannemer zal de omgeving tijdig informeren.*

*De bouwplaatsinrichting wordt afgestemd met de gemeente. Daarbij ligt gebruik van het plein als bouwplaatsinrichting voor de hand.*

### 6. Blijven er zaken behouden uit het interieur van de kerk?

*Belangrijk element in het plan is het behoud van de kapel. Daarnaast is er in overleg met de erfgoedcommissie, gemeente en kerkbestuur een lijst samengesteld met (roerende) zaken die het behouden waard zijn.*

### 7. Wat gebeurt er met de algemene ruimte in de middenbeuk?

*De middenbeuk wordt van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex. Er is nog geen concrete invulling bekend van de algemene ruimte.*

### 8. Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?

*CRA zal naar verwachting in het tweede kwartaal de verkoop en de communicatie daaromtrent starten. Er wordt hiervoor een verkoopsite gemaakt. Via de projectensite zal hierover gecommuniceerd worden.*

*Website: [Transformatie Mariakerk Valkenswaard \(cravastgoed.nl\)](https://cravastgoed.nl)*

**9. Komt er nog een moment om 'afscheid te nemen' van 'onze' kerk?**

*CRA onderzoekt of hier veel interesse en/of belangstelling voor is.*

**10. In omliggende straten zijn de deuren groen. Kunnen de deuren van de kerk ook groen worden in plaats van rood?**

*De deuren zijn in de bestaande situatie rood. De definitieve kleurstelling dient nog te worden bepaald, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor de monumenten-/erfgoedcommissie.*

**11. Kunnen de 'tralies' bij de ingang/achterom van de seniorenwoningen vervangen worden door een vriendelijkere oplossing?**

*CRA zal dit ter overweging voorleggen aan de architect. Dit zal vervolgens ook besproken moeten worden met de gemeente.*

**12. Wanneer wordt er gestart met de bouwwerkzaamheden?**

*Het streven is om in het vierde kwartaal van 2024 te starten met de voorbereidende (bouw)werkzaamheden en in 2025 te starten met de bouw. Dit is uiteraard afhankelijk voor het doorlopen van verschillende procedures zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.*

**13. Hoe kunnen wij op de hoogte blijven?**

*CRA heeft voor de Mariakerk een eigen projectpagina op haar website staan. Om de hoogte te blijven van officiële berichtgeving vanuit de gemeente, kunnen mensen zich aanmelden voor de berichtenservice van [Overheid.nl](https://overheid.nl).*

**14. Wanneer start de procedure en hoe ziet deze eruit?**

*CRA wil de bestemmingsplan procedure dit jaar (2023) nog starten. De procedure valt uiteen in twee verschillende trajecten:*

*a. Bestemmingsplan*

*Het bestemmingsplan regelt feitelijk twee zaken:*

- *Het maakt mogelijk dat de gronden en daarop aanwezige bebouwing gebruikt mag worden voor de functie wonen.*
- *Regelt wat er gebouwd mag worden (aantallen woningen, bouwhoogte enz.)*

*De gemeente brengt naar verwachting dit jaar het bestemmingsplan in procedure (ontwerp) door het ter inzage te leggen. Tijdens een periode van zes weken kan een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad behandelt de zienswijzen en neemt uiteindelijk een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2024 zijn. Het besluit van de gemeenteraad wordt zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

*b. Omgevingsvergunning*

*De Omgevingsvergunning regelt het feitelijke bouwen (ontwerp, constructie, indeling van woningen enz.). Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kan CRA de Omgevingsvergunning aanvragen. Het college toetst de aanvraag aan het bestemmingsplan en aan andere wettelijke regels. Bij akkoord zal het college de Omgevingsvergunning afgeven. Dit besluit wordt bekend gemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en beroep open. De verwachting is dat de Omgevingsvergunning in het tweede kwartaal van 2024 kan worden aangevraagd en in het derde kwartaal van 2024 wordt verkregen. Dit is mede afhankelijk van de procedure van het bestemmingsplan.*

**15. Hoe langt het bouwen?**

Als bouwtijd kan rekening gehouden worden met 18-24 maanden. Uitgaande van de voorlopige planning betekent dit dat de bouw gereed is in het tweede kwartaal van 2026.

### Conclusie

Op basis van de hetgeen door de vele aanwezigen is ingebracht tijdens de inloopavond, kan gesteld worden dat de omgeving positief is over de voorgenomen ontwikkeling. Belangrijkste aandachtspunt en zorg is de parkeersituatie in de directe omgeving. CRA bespreekt dit met de gemeente.

Leef Omgevingsadvies 29112023