

Communicatie paragraaf Coördinatiebesluit Terborchstraat 13

Op 1 april 2019 zijn de omwonenden geïnformeerd over voorgenomen ontwikkeling. Er is een brief gestuurd met een brochure van een referentieproject in Waalre. Op 3 juli jl. is er voor de omwonenden een informatiebijeenkomst gehouden.

De omwonenden zijn overwegend positief over het ontwerp en de doelgroep.

Ze willen wel voorkomen dat er in de (verre) toekomst een ander zorggebruik (bijv. Verslavingszorg) zou moeten worden toegestaan. Zij willen daarom het specifieke gebruik inpassen.

In het bestemmingsplan zullen uitsluitend bijzondere woonvormen worden toegestaan. Dit is een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten. Alhoewel het niet in de lijn de verwachting ligt, kan er een andere doelgroep komen. Aangezien het ruimtelijk niet relevant is welke doelgroep (bijvoorbeeld gehandicapten of dementerende ouderen) wordt gehuisvest, wordt er geen specifieke doelgroep in het bestemmingsplan opgenomen. Anders gezegd, het is juridisch niet toegestaan een specifieke doelgroep te benoemen in de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan. Omdat dagopvang niet valt onder de definitie van "bijzondere woonvormen", wordt dagopvang voor bijvoorbeeld verslaafdenzorg uitgesloten. Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden..

Ook zijn er zorgen over de bouwwijze en met name het funderen.

Daarbij heeft Rosorum Holding aangegeven dat de risico's niet uitgesloten kunnen worden, maar dat er gesproken wordt over een verbouwing van een andere orde:

1. Er ligt een funderingsadvies vanuit de sondering; er komen in de grond gevormde palen, omdat de (oude) panden ernaast te dicht op de bouwkegel staan om te kunnen heien;
2. Er wordt geen bouwkuip gemaakt;
3. Er wordt conform wet- en regelgeving een nulmeting op de naburige gevels uitgevoerd.

Wegens de werkzaamheden op het Stationsplein is de Terborchstraat afgesloten ter hoogte van de Oosterlaan en is het nu een doodlopende straat. Het is hier nu erg druk, met het bouwverkeer erbij wordt het nog drukker. Met het bouwen wordt hier rekening mee gehouden waar mogelijk. De aannemer zal een verkeersplan opstellen. De gemeente zal het verkeersplan beoordelen i.c.m. het verkeersplan van de stationwerkzaamheden. De aannemer zal een Veiligheidsplan opstellen, waarbij ook aspecten als de bouwlogistiek en de verkeersmaatregelen naar voren komen. Dit ter beoordeling van de gemeente.

Daarnaast zijn er opmerkingen gemaakt of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein. Het voormalige kantoorpand zal volledig worden gesloopt en historiserend worden teruggebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om zoveel mogelijk te vergroenen, wat betekent dat de parkeeropgave niet volledig op eigen terrein kan worden opgelost. In de bestaande situatie is het achterterrein volledig verhard en ingericht voor parkeren. Bij de planvorming was het vergroenen van het achterterrein om meerdere redenen een pré. Het vergroenen zorgt voor het tegengaan van hittestress en zorgt bij hevige regenval voor een goede hemelwaterinfiltratie.

Tevens is het van belang voor de doelgroep, de dementerende mens, dat er een mooie, groene buitenruimte ontstaat. Een boomeffectanalyse heeft uitgewezen dat de monumentale boom kan worden gekapt, omdat de verwachte levensduur minder dan 10 jaar bedraagt. In de nieuwe situatie is er ruimte voor nieuwe beplanting. De 12 vereiste parkeerplaatsen moeten in principe op eigen terrein worden aangelegd. In dit geval is gekozen om er 5 op eigen terrein aan te leggen. Van de 12 benodigde parkeerplaatsen zijn er volgens de CROW kencijfers 7 parkeerplaatsen voor bezoek (60%). Volgens de Regeling parkeernormen kan een afwijking worden verleend van het parkeren op eigen terrein als de parkeerdruk in het invloedgebied niet hoger wordt dan 80% na uitvoering van het plan. Uit onze gegevens van de parkeerdruk blijkt dat in de Stationsbuurt Oost de parkeerdruk ruimschoots onder de 80 % ligt. Na uitvoering van dit bouwplan zal dit nog steeds onder de 80% blijven. De bezoekers kunnen (betaald) parkeren in de openbare ruimte. Op het perceel is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Gelet op voorgaande uitleg is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel dat de parkeeropgave niet volledig op eigen terrein wordt opgelost.

Tenslotte zijn er vragen gesteld over de volledige sloop van het pand. Is het bijvoorbeeld niet mogelijk de voorgevel te handhaven.

Op dit moment kunnen wij deze aanvraag op grond van het bestemmingsplan niet kunnen weigeren.

Wij zijn wel bezig met een parapluplan cultuurhistorie waarbij panden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde een antisloopregeling krijgen. Dit mede naar aanleiding van dit geval. Het pand wordt na overleg met de eigenaar en de monumentencommissie aan de voorzijde zorgvuldig gereconstrueerd. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie opgenomen. Dit geeft ook de mogelijkheid om op grond hiervan eisen te stellen aan het bouwplan.

Ook de Vrienden van de stadskern hadden hun bezwaren geuit tegen de volledige sloop van het pand. In een gesprek is hen ook uitgelegd dat wij deze aanvraag op grond van het bestemmingsplan niet kunnen weigeren.

De vrienden zijn blij met regeling van het parapluplan cultuurhistorie en zullen waarschijnlijk geen zienswijze indienen tegen het bouwplan.