

Aan alle omwonenden van Kruisstraat 6

Oss, 8 februari 2021

Betreft: planvoornemen herontwikkeling Kruisstraat 6

Geachte omwonenden,

Recentelijk hebben wij een principverzoek ingediend ten behoeve van het herontwikkelen van locatie Kruisstraat 6 en aangelegen percelen. Via deze brief informeren wij alle omwonenden van dit voornemen en geven we alvast een eerste indruk van het ingediende principeverzoek.

Even voorstellen

Allereerst stellen we onszelf graag aan u voor. Daverveld Reuvers projectontwikkeling B.V. is een structurele samenwerking tussen Reuvers Ontwikkeling & Bouw en Daverveld Woonprojecten. Kenmerkend voor deze samenwerking is dat de slagkracht, draagkracht en bouwzekerheid van een grote partij gecombineerd worden met de flexibiliteit en persoonlijke benadering van een kleinere organisatie gespecialiseerd in participatie. Hierdoor is een project voor ons nooit te klein of te groot en altijd persoonlijk. Voor meer informatie kunt u de website van Daverveld bezoeken via www.daverveldwoonprojecten.nl en die van Reuvers via www.reuversbouw.nl.

In dit project hebben we de samenwerking gezocht met LSL Architecten uit Veldhoven. In samenspraak met hun hebben we een plan gemaakt wat niet alleen aansluit bij de behoefte maar ook bij de omgeving en de kenmerken van Zeelst. Betrokkenheid, ontmoeting en dorps wonen zijn daarin belangrijke pijlers. Het bieden van openheid en creëren van betrokkenheid is een belangrijke reden voor ons om de omgevingsconsultatie nu al op te starten. Zodat we samen werken aan een plan wat niet alleen goed is voor de mensen die er komen wonen maar ook voor die er nu al wonen.

Omgevingsconsultatie

Normaal gesproken kiezen wij ervoor om met direct aanwonenden in gesprek te gaan en onze plannen aan de keukentafel te presenteren. Momenteel moeten we dat gezien de regelgeving omtrent Covid-19 helaas anders aanpakken. Daarom presenteren we het plan in eerste instantie door middel van deze brief en de bijlage die toegevoegd is.

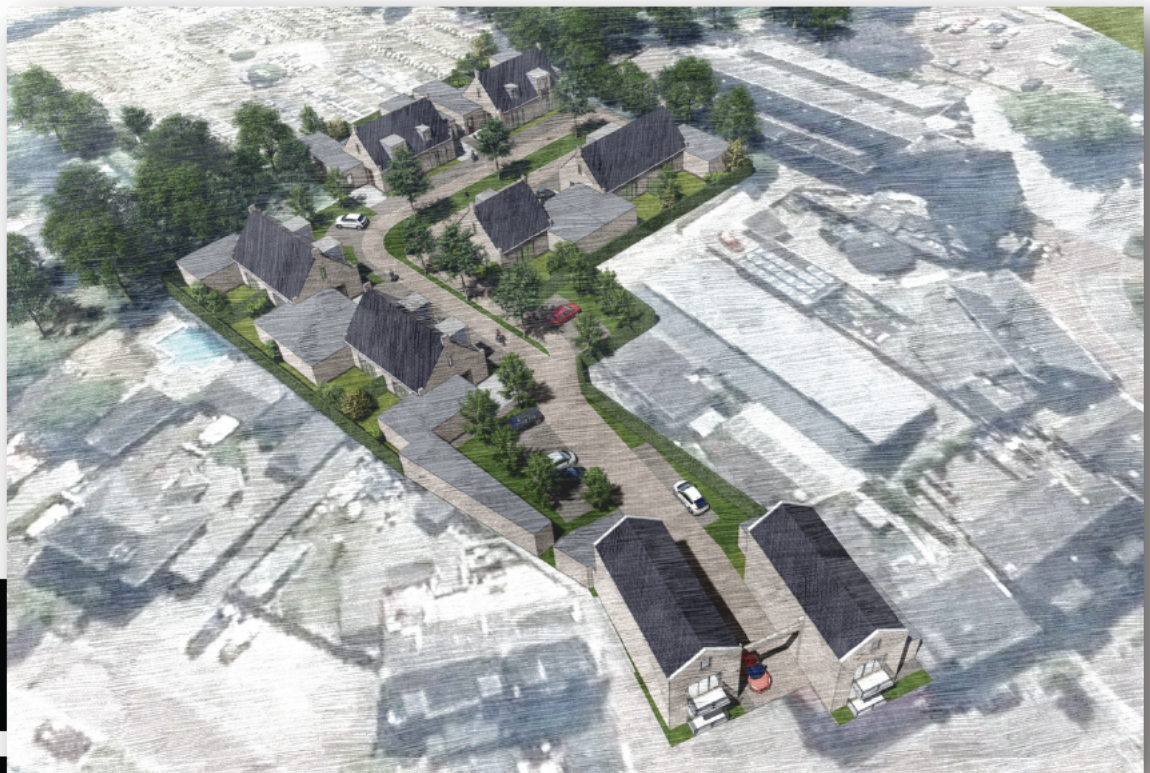
Het plan

Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar seniorenwoningen in Veldhoven en omgeving hebben wij gekozen voor een invulling met 11 levensloopbestendige woningen. Woningen waarbij alle voorzieningen gelegen zijn op de begane grond. De ondergeschikte laagbouw biedt o.a.

[Redacted text]

De
volder
worden
in één
kap op de
massa.





Hierdoor ontstaat een vriendelijk kleinschalig plan in de vorm van een hofje wat bereikbaar is vanuit de Kruisstraat. Het nieuw aan te leggen hofje voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers waardoor de parkeerdruk niet toe zal nemen in de omgeving omdat we alle parkeerbehoeften in het plan oplossen.

Aan de Kruisstraat komt een poortgebouw voorzien van 8 betaalbare appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het gebouw wordt zodanig vormgegeven dat het uitnodigt om het hof te voet of met de fiets te bezoeken. Daardoor ontstaat er geen eenzaam achtergelegen gebied maar een aantrekkelijk groen woonhof als nieuw gedeelte van Zeelst. Waar bewoners, bezoekers en voorbijgangers ongedwongen kunnen wonen, leven en ontmoeten.



Vervolg

Zoals eerder aangegeven hadden we dit graag persoonlijk besproken en toegelicht. Om zo corona proof mogelijk te werken willen wij u vragen om uw opmerkingen, vragen of interesse in de woningen via bijgevoegd antwoordformulier bij ons kenbaar te maken via info@daverveldreuvers.nl of bijgevoegde retourenveloppe.

Graag ontvangen wij uiterlijk 25 februari a.s. uw eventuele reactie via bijgevoegd reactieformulier.

Alvast hartelijk dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature and name]

Samenvatting omgevingsdialog

Project: 12 woningen en 8 appartementen

Locatie: Kruisstraat 6-8, Veldhoven

Initiatiefnemer: KST6 b.v. (Daverveld Reuvers projectontwikkeling b.v.)

Adres	Actie	Afspraak
Kruisstraat 18 t/m 24 Kruisstraat 2 t/m 12 Kruisstraat 3 en 5 Blaarthemseweg 7, 9 en 13	Op 2 februari 2021 gelijktijdig met het principeverzoek een informatiebrief verstuurd aan alle direct omwonenden.	O.a. aangegeven dat wij graag een afspraak maken als men meer informatie wenst.
Tweewielerhuis Franssen Kruisstraat 4	Op 25 februari 2021 een gesprek gevoerd over de plannen. Eigenaar Kruisstraat 4 is positief over het plan maar wil zijn achterom waarborgen en hij geeft aan dat de sloop van het naburige pand zorgvuldig dient te gebeuren.	Afgesproken om de mogelijkheid tot achterom in het plan te behouden. Afgesproken om voor aanvang van de sloop e.e.a. bouwkundig te beoordelen. Afgesproken elkaar op de hoogte te houden. Tussen initiatiefnemer en de eigenaar van Kruisstraat 4 is regelmatig contact en afstemming.
Eigenaar Kruisstraat 22	Op 1 maart 2021 reactieformulier ontvangen.	Afgesproken elkaar op de hoogte te houden. Afspraak gemaakt om belendingen bij sloop en bouw goed op te nemen, dit is reeds opgenomen.
Eigenaar Kruisstraat 7	Op 1 maart 2021 reactieformulier ontvangen.	Afgesproken om elkaar op de hoogte te houden.
Eigenaren Kruisstraat 5	Op 24 februari 2021 reactieformulier ontvangen	Eigenaren Kruisstraat 5 geven aan voorstander te zijn van seniorenwoningen en meer moeite te hebben met inrit van het plan en appartementen. Opmerking is meegenomen in de verdere planontwikkeling en afstemming met gemeente.
Eigenaar Blaarthemseweg 7	Op 25 februari 2021 voor de eerste keer gesproken naar aanleiding van ontvangen reactieformulier. De afgelopen jaren 4 maal gesproken en afspraken gemaakt.	Afgesproken om de achtertuinen van de woningen af te schermen met een gemetselde muur t.b.v. veiligheid achterdoorgang. Poort indien mogelijk behouden en organiseren dat deze over het perceel van een van de woningen kan schuiven of verplaatsen. Inkijk beperken door middel van beperken hoogte. Houden elkaar doorlopend op de hoogte.

Eigenaar Blaarthemseweg 9	Zeer enthousiaste reactie op het plan ontvangen. Meerdere keren een afspraak gehad.	Afgesproken elkaar op de hoogte te houden, in contact gebracht met parochie over terras.
Parochie Christus Koning	Meerdere gesprekken mee gevoerd om plannen op elkaar af te stemmen.	Overeenkomst gesloten voor noodontsluiting in geval van calamiteiten. Afstemming over overgang tussen plan en kerk d.m.v. groen. In contact gebracht met 't Stuupke t.b.v. verhuur terras.
Wheely Bar Kruisstraat 12	In de afgelopen jaren 5 gesprekken gevoerd met de eigenaar van de Wheely Bar. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek door initiatiefnemer voor uitbreiding met veranda aan de voorzijde van het café.	Actie ligt momenteel bij de Wheely Bar om planvoornemen en kostenraming aan te leveren ter verwerking in concrete afspraken tussen initiatiefnemer en uitbater Wheely Bar. Partijen hebben doorlopend contact.
Overige reacties	Veel omwonenden hebben gereageerd in de vorm van interesse in het plan.	Gegevens genoteerd ter voorbereiding op de verkoop. Die personen worden over voortgang en verkoop op de hoogte gehouden door initiatiefnemer.
Diverse omwonenden	Via eigenaar Blaarthemseweg 9 is een brief doorgestuurd met het verzoek om voor Islam Planning een doorgang te realiseren in het plan van initiatiefnemer. Brief is bij gemeente ook bekend.	Initiatiefnemer heeft het verzoek beoordeeld en komt tot de conclusie dat meewerken aan dit verzoek geen andere problemen oplost. Met de omwonenden die gebruik maken van de achterom zijn in de vorm van een tuinmuur en het niet gebruiken van die toegang door de toekomstige bewoners van het plan heldere afspraken gemaakt. Verder zijn de daarvoor benodigde erfdienstbaarheden door die partijen allemaal van kracht en sluit het een het ander niet uit. In het kader van de veiligheid en duidelijkheid en in het kader van de kwaliteit van het plan (m.n. parkeren en groen dat in goed overleg met de gemeente heel zorgvuldig tot stand is gekomen) van initiatiefnemer is het beter om die duidelijke scheiding te respecteren en te handhaven.

Gespreksverslag

Aanwezig:

█ gemeente Veldhoven
█ gemeente Veldhoven (notulist)
█ KST6 b.v. (initiatiefnemer woningbouwplan Kruisstraat 6-8)
(KST6 b.v. is een samenwerking tussen Daverveld Woonprojecten en Reuvers Ontwikkeling & Bouw)
█, Stichting Islamplanning
█, Café 't Stuupke (mede namens overige omwonenden)

Plaats: Gemeentehuis Veldhoven

Datum: 13 april 2023

Onderwerp: Omgevingsoverleg n.a.v. brief omwonenden d.d. 29-12-2022 en bestemmingsplan.

Aanleiding:

Omwonenden en Islamplanning hebben op 29 december een brief geschreven aan de gemeente en aan initiatiefnemer KST6 b.v. met het verzoek om een extra ingang / doorgang te creëren in het woningbouwplan van KST6 b.v. (**bijlage 1**) Daarop heeft KST6 in een eerder stadium al telefonisch contact gehad met █ en ook met de gemeente, beide afzonderlijk. Dit overleg is bedoeld om het verzoek en de (on)mogelijkheden te bespreken om tot een oplossingsrichting te komen.

Uitgangspunten:

KST6 heeft op 27 januari een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de realisatie van voor het realiseren van woningen en appartementen op locatie Kruisstraat 6-8 en naastgelegen weiland grenzend aan de kerk en aan de achterkanten van Kruisstraat 2-4 en Blaarthemseweg 1-9.

Destijds is ook direct gestart met de omgevingsdialoog d.m.v. een brief waarna in de directe omgeving diverse gesprekken zijn gevoerd en afspraken zijn gemaakt. Waaronder met alle ondertekenaars van de op 29-12 jl. ontvangen brief en die zijn tot op heden ook nagekomen zoals in het gesprek bevestigd werd door de eigenaren van 't Stuupke.

In juni 2022 heeft stichting Islamplanning het pand aan Kruisstraat 2a gekocht met de bedoeling om het te gebruiken als educatief en cultureel centrum. Dit past binnen het vigerende bestemmingsplan (gemend, o.a. onder andere culturele, maatschappelijke, sportieve, educatieve of religieuze doeleinden) evenals het afzonderlijk gebruiken van het pand los van het gebruik van Kruisstraat 2. Islamplanning was bij aankoop van het pand ook op de hoogte van de feitelijke situatie en het woningbouwplan van KST6 waartegen met geen bezwaar zal maken. Hetgeen ook in het gesprek bevestigd werd.

Het pand aan Kruisstraat 2a heeft in het verleden deel uitgemaakt van horecazaak Manhattan gelegen aan Kruisstraat 2 en is in eerste instantie gebouwd om als zalencentrum te gebruiken. Toen dat binnen de bestemming niet mogelijk bleek is de toenmalige eigenaar het pand gaan gebruiken als sportschool. Door het historische gebruik door één eigenaar van panden Kruisstraat 2 en 2a is er nooit duidelijke hoofdingang ontstaan. Bezoekers van de sportschool bereikten de ingang via het pad tussen Kruisstraat 2 en 4 en parkeerden voor het pand hun fietsen. Als ze met de auto kwamen maakten ze gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. De dubbele deuren aan de achterzijde werden gebruikt als nooduitgang en incidenteel bij verhuizingen of wijzigingen aan de inrichting van het pand. Voor die doeleinden is perceel D 5167 ook gebruikt als toegang en ligt er recht van overpad op percelen 5323 en 5325 om deze achterom te bereiken.

Na ca. 6 maanden gebruik van het pand door Islamplanning is de brief verstuurd samen met de omwonenden op 29 december 2022.

Gespreksverslag:

De uitgangspunten zijn tijdens het gesprek uitvoerig door aanwezigen besproken. Daarbij zijn ook de belangen van de aanwezigen benoemd en is met name het historische gebruik van het gebied en hoe afspraken van overpad en bijbehorende intensiteit ter sprake gekomen.

Tevens is het verzoek uit de brief van 29 december 2022 uitvoerig besproken. KST6 heeft nogmaals aangegeven dat het vanwege de geldende regelgeving en diverse beleidsdocumenten van de gemeente niet mogelijk is om parkeerplaatsen op te offeren voor een doorgang. Het is vanwege het ontbreken van ruimte ook niet mogelijk om bij het betrekken van perceel Veldhoven D 5167 het parkeren anders op te lossen. Daar heeft KST6 in samenwerking met een deskundig adviseur op het gebied van infra en verkeer naar gekeken als onderdeel van de uitwerking van het plan nadat ze de brief ontvingen en destijds telefonisch teruggekoppeld aan gemeente en omwonenden. Tijdens het gesprek is dit met een schets inzichtelijk gemaakt. Langsparkeren is niet mogelijk vanwege beperkte in- en uitrijd bochten en het ontbreken van een mogelijk om auto's te keren. Een doorsteek naar de kerk en het bestaande recht van overpad is voor alle aanwezigen onwenselijk omdat er dan een onduidelijke en onveilige situatie.

Het is ook niet mogelijk om elders in het plan of de directe omgeving parkeerplaatsen te realiseren. KST6 voldoet geheel binnen het plan aan de normen uit de parkeernota en heeft ook niet geprobeerd daar van af te wijken gezien de gesprekken die in het kader van de omgevingsdialoog gevoerd zijn. Naast parkeren is de puzzel nu geheel gelegd in goed overleg met stedenbouw, monumentencommissie, groen en water. Het plan is klaar om in procedure te gaan en het is niet mogelijk om nog minder woningen te realiseren want dat zijn er al 3 minder geworden tijdens die puzzel waar al 2,5 jaar aan gewerkt is door alle partijen incl. gemeente. Vanwege die puzzel wordt de openbare ruimte in het plan van KST6 mandelig uitgegeven aan de toekomstige eigenaren incl. bijbehorende onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen e.d.

't Stuupke geeft aan dat de noodzaak voor een extra doorgang verband houdt met de verkeersveiligheid in relatie met bezoekers van hun terras. Het pand van stichting Islamplanning is momenteel namelijk bereikbaar via het pad dat direct langs het terras van Stuupke loopt. Gezien de beperkte doorgang is het niet ondenkbaar dat een onoplettende bezoeker in gevaar zou worden gebracht.

Islamplanning geeft aan dat de bereikbaarheid voor bezoekers duidelijk moet zijn en dat ze enkele auto's achter het pand willen kunnen parkeren.

De conclusie van het gesprek is dat de belangen over en weer duidelijk zijn. Om tot een oplossing te komen zijn partijen het eens dat de beste oplossing is om duidelijkheid in het ruimtegebruik te creëren. Dat in goed overleg zoals dat in een dorp doorgaans gaat.

Partijen zijn het eens dat de oplossing gevonden kan worden in:

- Duidelijke bewegwijzering en verlichting naar de toegang tot Islamplanning via o.a. perceel VELDHOVEN D 5167 en langs café 't Stuupke;
- 't Stuupke maakt graag gebruik van de mogelijkheid om voor de kerk terras te realiseren. Daarvoor hebben ze met de kerk afspraken gemaakt en ontbreekt de medewerking van de gemeente nog. Dit lijkt essentieel in het gewenste duidelijke ruimtegebruik;

- Het plan van KST6 is via de kerk alleen toegankelijk in geval van calamiteiten door hulpdiensten en niet door auto's. Door het juist inpassen van groen en infra wordt langzaam verkeer via die weg ook niet gestimuleerd;
- KST6 geeft aan 't Stuupke te willen ondersteunen bij de voor het terras benodigde aanvraag via het omgevingsloket;
- 't Stuupke geeft aan zo lang zij terras houden op het kerkplein zij naast hun café geen gebruik maken van hun terrasmogelijkheid.

Partijen zijn het eens dat dit op dit moment de beste oplossing is om binnen het totale gebied duidelijkheid en rust in het gebruik te reguleren.

Bijlage 1: brief omwonenden d.d. 29-12-2022