

Datum: 11 januari 2022
Aan: Gemeente Someren, Commissie Ruimte
Onderwerp: Ontwikkeling kerk Someren-Heide
Van: Werkgroep Wonen en Dorpsoverleg Someren-Heide

Bedankt voor de gelegenheid om in te spreken bij uw commissie.

Aanleiding: Identiteit van Someren-Heide staat op het spel

De aanleiding is dat wij een goede en spoedige herontwikkeling van de voormalige St. Jozefkerk in Someren-Heide heel erg belangrijk vinden. En het gaat niet alleen om het gebouw 'de kerk' maar ook over 'de grond' en om collectieve voorzieningen zoals 'parkeren' en 'het park'. De kerk ligt midden in ons dorp. De kerk en de groene ruimte erom heen zijn bepalend voor de identiteit van ons dorp.

Relatie: Wij wensen een constructieve relatie met de ontwikkelaar

Er staat veel op het spel voor ons dorp. Het is om die redenen dat wij een constructieve relatie met de eigenaar en ontwikkelaar voorstaan. Allereerst willen wij aangeven dat de relatie met de ontwikkelaar, dhr. Roger Lammers goed is. In november 2022 hebben wij elkaar ontmoet op het kantoor van zijn architect te Maarheeze. Dhr. Lammers heeft toen een toelichting gegeven op het plan. Hij heeft toegezegd om de plannen nader toe te lichten aan de omwonenden en ons dorp, januari/februari 2023. De ontwikkelaar wenst echter eerst duidelijkheid van de gemeente Someren. Deze volgorde is precies waarom wij vandaag graag in willen spreken.

Onze punten

Wij hebben echter wel enkele zorgen en/of aandachtspunten en/of wensen die wij vandaag graag onder uw aandacht willen brengen. Het betreft punten t.a.v. de procedure, de inhoud en het proces.

De procedure: Kruimelgevallenregeling

Het betreft een herontwikkeling. Voorgesteld wordt om deze onder de kruimelgevallenregeling te behandelen.

1. Wij beseffen dat het toepassen van de kruimelgevallenregeling hier 'een twijfelgevalletje is' maar ... Wij zijn, net als de ontwikkelaar, van mening dat deze procedure – voor een herontwikkeling (!) - het voordeel heeft dat 'er eindelijk tempo gemaakt kan worden'. De kerk staat leeg en verkeert volgens ons (hele dorp) niet in een goede staat. Een uitgebreide bestemmingsplanprocedure duurt lang en brengt veel extra kosten met zich mee voor de ontwikkelaar. We zijn al meer dan 1,5 jaar verder, na het moment van gunning. Nu is tempo nodig.
2. Wij zien het bovendien als een kans dat er op de procedure geld bespaard kan worden. Onze wens is dat dit geld beter besteed kan worden en wel aan de punten die wij als dorp erg belangrijk vinden.

Het proces: Kruiemelgevallenregeling met omgevingsdialoog

De ontwikkelaar wil in gesprek gaan nadat hij een uitspraak van de gemeente heeft.

Wij vragen u om de omgevingsdialoog volwaardig onderdeel uit te laten maken van deze procedure. Dat de gemeente Someren (mandaat bij college B&W? of Raad?) de plannen pas beoordeelt mede op basis van de uitkomsten van de omgevingsdialoog. Dit omdat:

3. De omgevingsdialoog/gesprek met ons dorp er dan ook toe doet (en geen mosterd na de maaltijd is)
4. Goede aanbevelingen/tips/aandachtspunten ook daadwerkelijk meegenomen moeten worden bij de herontwikkeling. Althans, daar kunt u als gemeente Someren dan toe besluiten. Wij willen dit graag aan u ter overweging meegeven.

De inhoud:

Ons motto is 'Voorkomen is beter dan genezen'. Voorzie en voorkom toekomstige problemen in het hart van ons dorp'

5. **Parkeren:** Hoe gaat dit (goed) geregeld worden? Hoe kan meervoudig gebruik georganiseerd worden tussen (betalende) bewoners, gasten van De Heidehof en bezoekers aan ons dorp? Wie regelt wat bij eventuele en te voorziene piekmomenten? Volgens ons geeft het huidige plan hier te weinig duidelijkheid over.

Voorkomen: *Indien dit niet goed geregeld wordt voorzien wij dat er langs de Kerkendijk geparkeerd gaat worden. Dit achten wij als dorp niet wenselijk en het is ook gevaarlijk.*

Wij vragen aan de ontwikkelaar om het goede gesprek aan te gaan met gemeente Someren, De Heidehof en vertegenwoordiging van ons dorp om zo samen tot een oplossing te komen

6. **Groene buiten/leefruimte is belangrijk:** Er komen ca. 24 appartementen. Dit betekent ca. 25-50 personen. Er zijn geen (slechts 2?) balkons voorzien. Er zijn geen tuinen voorzien. Er is geen buitenruimte voorzien.

Voorkomen: *Indien dit niet goed geregeld wordt voorzien wij dat er zo maar een rommelige toestand kan ontstaan van hekken, tuinstoelen, opslag, stalling van diversen etc.*

Wij vragen aan de ontwikkelaar om te investeren in de ontwikkeling van een goed landschappelijk plan dat opgesteld kan worden in samenspraak met een vertegenwoordiging van ons dorp.

7. **Huurwoningen: mix van doelgroepen en betaalbaar**

- **Huur:** Wij denken dat het ontwikkelen van huurwoningen van toegevoegde waarde is voor ons dorp. Het is een aanvulling op het bestaande woningenbestand en datgene wat voorzien wordt op de kortere termijn.
- **Mix jong en oud, voor ons dorp en anderen en betaalbare huur:** Wij hopen echter wel dat de huurwoningen ook toegankelijk zijn voor onze inwoners, voor jong en oud. Toegankelijk (letterlijk: voor ouderen) en Betaalbaar (vooral voor jongeren). Wij zouden graag een mooie mix zien van mensen uit ons dorp en van elders.

Voorkomen: *Indien dit niet goed geregeld wordt voorzien wij dat de huurprijzen snel te hoog worden. Expats zijn van harte welkom in ons dorp maar we wensen graag een mix.*

- **Duurzame energie**: Om betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren denken wij dat een goede energievoorziening belangrijk is. In deze tijden vraagt dit punt extra aandacht.

8. Het glas-in-lood raam:

Gemeentelijk monument en ooit als cadeau geschonken door onze inwoners (parochianen). Wij willen het raam dan ook erg graag behouden, in welke vorm dan ook. Dhr. Lammers heeft aangegeven dat hij mogelijkheden ziet om het raam in delen te hergebruiken in het gebouw. Wij zouden het fijn vinden als dit ten minste als een verplichte inspanning opgenomen wordt. Indien dit onverhoopt geen doorgang zou kunnen vinden dan verwachten wij hier natuurlijk goede en moverende uitleg voor.

Wij hebben aangegeven dat dhr. Lammers, desgewenst van dienst kunnen zijn bij de organisatie van de omgevingsdialoog.

Verder wensen wij hem als ontwikkelaar veel succes bij het realiseren van een mooie en goede herontwikkeling van onze oude kerk. Wij rekenen erop dat hij verstand van zaken heeft en dat de herontwikkelde kerk van meerwaarde is voor het hart van ons dorp.