

Van: Keersop Projectontwikkeling <keersop@gmail.com>

Verzonden: donderdag 21 november 2019 16:12

Aan: Bestuurssecretariaat-VW <bestuurssecretariaat@valkenswaard.nl>; Cobie Miedema <cobie.miedema@valkenswaard.nl>

CC: brambots.hg@gmail.com; Petervsteensel@gmail.com; woutverhoeven@upcmail.nl; daveygerlings@outlook.com; PvdA.vvrd@gmail.com; rikkertvisser@valkenswaardsevv.nl; fredemmerik@samenvoorvalkenswaard.nl; pietervanr@gmail.com; stratics@kpnplanet.nl

Onderwerp: Nadere toelichting bestemmingsplan Kerkeind.

Geachte raad-griffier,

Geachte fractievoorzitters,

Naar aanleiding van de commissievergadering van afgelopen donderdag vernam ik dat er op enkele punten onduidelijkheid bestaat inzake het bestemmingsplan Kerkeind te Dommelen. Door middel van deze mail zou ik u graag nader open en transparant informeren.

Dit plan heeft een hele geschiedenis. Wij hebben getracht er een zorgvuldig plan van te maken. Elk deel van het plan heeft dan ook een eigen verhaal op basis waarvan in goede samenwerking met de gemeente zo zorgvuldig mogelijk afwegingen zijn gemaakt. Dit, om het plan zo goed mogelijk in te passen in de omgeving en binnen de (Wettelijke) kaders van de gemeente. Alles is gericht op het afleveren van een zo hoogwaardig mogelijk woonproduct dat past in de omgeving, van meerwaarde is voor Dommelen en aansluit bij de huidige markt.

Omwille van en transparantie sluiten wij een aantal bijlagen bij die naar verwacht meer inzicht en helderheid verschaffen, zijnde:

- Het ontwerp van de boerderij met goedkeuring van de erfgoedcommissie en welstand.
- Het ontwerp van de geplande woningen aan het Kerkeind.
- Het ontwerp van de infrastructuur/ openbare ruimte. Met daarop duidelijke de onderlinge afstanden tot d bestaande bebouwing en de parkeeroplossingen.
- Verslag met bijbehorende schets, van het buurtoverleg met de bewoners van het Kerkeind waarbij tevens in alle openheid de infra tekening en de ontwerptekeningen van d toekomstige woningen als die van de boerderij open en transparant zijn gedeeld.
- De betreffende mail correspondentie met de vertegenwoordiger van de bewoners aan het Kerkeind.

Geschiedenis van het plan

Na een lange periode van leegstand hebben wij de oude totaal versleten boerderij in 2016 van de Familie van Och overgenomen. Alvorens wij kochten waren er al diverse initiatiefnemers geweest die zijn afgehaakt. We zijn in overleg getreden met de gemeente en in maart 2017 is een principebesluit genomen door het college. Daarna zijn wij gestart met de onderbouwing en uitwerking van het plan. Einde voorjaar is door de gemeente in de Kempener Koerier gepubliceerd dat zij voornemens is om het bestemmingsplan Kerkeind te wijzigen.

Hierop kwamen de burens van Bergstraat 56 en 58 bij ons met het verzoek om samenwerking. Er bleek een wat ouder principeverzoek te liggen, waar de gemeente toch wel graag medewerking aan wenste te geven gezien alle perikelen uit het verleden met wegnemen van het oude pad achter de woningen van de Bergstraat. In de jaren '70 lag er nog een karrespoor van de Norbertusdreef achter door naar de kantine van de bouwerij. Ook wel 'het schoolpaadje' genoemd. Omdat we in overleg zijn getreden met de burens van 56 en 58, was het niet meer dan logisch en redelijk om ook in overleg te treden met de bewoners van Bergstraat 54 & 56. Maar daardoor werd het plan wel aanzienlijk moeilijker.

Om (stedenbouwkundige) kwaliteit en waardevolle oude bomen te behouden werd het een heel gepuzzel. In het kader van de toen nog geldende woningbouwcontingentering was het voor het college niet te verantwoorden aan de gemeenteraad om meer eenheden toe te staan. Inmiddels ligt dit weer anders.

Woningbouwprogramma

In overleg met de gemeente is binnen de kaders van de woningbouwcontingentering die 4 jaar geleden gold, het programma en het type woning bepaald. Ondanks pogingen van onze kant kregen we geen toestemming om meer aantallen (lees kleinere) woningen te realiseren, omdat dat niet binnen de contingentering zou passen die met de gemeenteraad was afgesproken. Met andere woorden: de gemeente was niet bereid om van het beperkte beschikbare aantal te bouwen woningen, meer woningen aan het plan Kerkeind toe te kennen.

Nu in deze tijd kunnen we ons deze zeer moeizame discussie, die voortvloeide uit de economische crisis en moeilijke aanloop van Lage Heide (waarvoor de gemeente het financiële risico draagt), nauwelijks meer voorstellen.

Daarnaast is de keuze voor het programma en type woningen voortgekomen uit het feit dat er een goede overgang gemaakt diende te worden tussen de woningen aan de Bergstraat en die van het Plan MeerisHof. In overleg met stedenbouw en de afdeling openbare ruimte is de planopzet tot stand gekomen.

Het voorliggende plan met deze woningen zorgt voor doorstroming in de woningmarkt van Dommelen. De ervaring heeft geleerd dat de meeste kopers uit een straal van 500 tot 1000 meter komen en dat die kopers in veel gevallen een wat kleinere woning achterlaten. Deze kleinere woningen zijn vaak geschikt voor starters. Hierdoor ontstaat je doorstroming in de markt. Hieruit zou de conclusie getrokken mogen worden dat voor goede doorstroming het bouwen van enkel (kleinere) gezinswoningen niet goed is voor de Dommelen. Deze staan er namelijk al in grote getalen.

Parkeren en openbare inrichting.

Eén van de punten van aandacht is parkeren en openbare inrichting. De parkeernorm van de gemeente Valkenswaard is altijd leidend. Alle inritten zijn minimaal 12 meter lang en 3 meter breed. Echter het plan biedt ruimte voor aanvullende parkeermogelijkheden.

Ieder kavel heeft een bredere inrit dan standaard en/of een achterom, waardoor zij de gelegenheid hebben om ook daar een derde extra parkeervoorziening te maken.

De kavels 3 t/m 5 krijgen een achterom vanuit de Bergstraat. De kavels 6 en 8 hebben een brede oprit en kunnen met de auto, naast de woning, achterin de tuin. Kavel 7 heeft de gelegenheid om naast kavel 6 een garage te bouwen.

Burenoverleg

Zoals u van een maatschappelijk betrokken ontwikkelaar mag verwachten gaat hij in overleg met de burens en buurt. Samen met de gemeente en de architect is het plan gepresenteerd op donderdagavond 5 juli tussen 19.00 uur tot 20.00 uur bij Bommel Partycentrum aan de Bergstraat 33 te Dommelen. Iedereen in de buurt heeft een uitnodiging ontvangen.

Er was een digitale presentatie te zien van het plan in de vorm van ontwerpen. De verkavelingstekeningen lagen op schaal, samen met een liniaal, op tafel. Er is druk gemeten, er zijn vragen gesteld en er is gezamenlijk nadien nog tijd geweest op informeel samen te zijn.

Overwegend waren de reacties positief en de gesprekken waren goed en opbouwend.

Net daarvoor waren er al veel bomen omgewaaid en men kon zich voorstellen dat dit vaker zou gaan gebeuren, als er weer sprake is van storm. De bewoners van het Kerkeind gaven toen aan geen behoefte te hebben aan een persoonlijk gesprek.

In het voorjaar van 2019 is het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Er zijn toch, voor ons onverwacht, zienswijzen ingediend door de bewoners van het Kerkeind. Omdat dat niet goed voelde hebben we vele pogingen gedaan om met hen in gesprek te komen. Dit verliep uiterst moeizaam. De vertegenwoordiger van de buurt hield de boot af en gaf aan geen behoefte te hebben aan een gesprek. Ondertussen hebben zij zich gericht op de politiek.

Uiteindelijk na vele pogingen is het er dan toch van gekomen om in gesprek te gaan met de burens van het Kerkeind. Het verslag en mail correspondentie is bijgevoegd. In dat zeer open en hartelijke gesprek is naar elkaar geluisterd en hebben wij in overleg gepoogd om de situatie te verzachten en met gedegen oplossingen te komen. Dat verslag is aan alle deelnemers en de gemeente verzonden. Uiteindelijk kwam als reactie terug dat zij eerst de reactie op de ingediende zienswijze wensten af te wachten. Dit verbaasde ons. Wij waren van mening dat we die avond overeenstemming hadden bereikt en dat we het nog enkel op papier diende te zetten. Er zijn wederom vele pogingen gedaan om in gesprek te komen, maar de boot wordt tot op heden nog steeds afgehouden.

Het verschil om bij elkaar te komen lijkt klein en we zijn dan ook bereid om alsnog met de bewoners van het Kerkeind tot een nette oplossing te komen en wil de gemaakte afspraken nakomen.

- Overleg met de bewoners van Bergstraat 54

Zo ook in gesprek gegaan met de Fam. Smeijers deze lopen nog.
Ook met hen zullen wij tot afspraken maken.

Boerderij

Ondanks dat de boerderij geen onderdeel is van dit bestemmingsplan geven we graag een toelichting.

Zoals u weet heeft de Boerderij aan de Bergstraat 58 cultuurhistorische waarde. De boerderij is in hele slechte staat en stond al jaren te koop.

Om deze toch voor het straatbeeld te behouden is in overleg met de erfgoedcommissie een plan gemaakt. We zijn samen met de erfgoedcommissie op locatie gaan kijken en hebben de randvoorwaarden besproken.

Om een cultuurhistorische waardevol object voor de toekomst langjarig te behouden dient zo'n gebouw weer een functie en bewoners te krijgen die er zorg voor hebben. Deze is gevonden door de boerderij te splitsen met behoud van gevels en vorm, binnen de hoofdmassa en met respect voor de architectuur. Het plan is uitgewerkt door Margry-Arts en voorgelegd aan de erfgoedcommissie. Inmiddels is er goedkeuring van de erfgoedcommissie en welstand.

Als bijlage voegen we de uitgewerkte tekeningen toe waarop welstand goedkeuring is verkregen, zodat u kunt zien dat wij binnen de bestaande hoofdmassa met behoud van de zij- en voorgevels, 2 kwalitatief goede woningen willen realiseren.

Zware zinkassenvervuiling

Al snel werd duidelijk dat er een zware zinkassenvervuiling op terrein aanwezig is. Inmiddels er met de gemeente overeenstemming over het saneren van deze vervuiling.

Maatschappelijke verantwoording

Zoals ik hierboven al heb geprobeerd aan te geven is dit plan al koorddansend tussen alle belangen ontstaan.

Onze motivatie als maatschappelijk betrokken Dommelse ondernemersfamilie is dat wij graag goede plannen maken die aansluiten bij de behoefte van zowel dorp als de toekomstige bewoners. Maar

bovenal maken wij deel uit van diezelfde gemeenschap. We dragen daar graag op een gedegen wijze ons steentje aan bij en wensen deel te nemen aan de sociale en maatschappelijke activiteiten. Dit jaar bestaat ons bedrijf, voorkomende uit Bouwbedrijf P.C.M. Baken, 90 jaar. Vanuit onze maatschappelijk positie voelen wij ons betrokken bij deze gemeenschap, nemen wij ook graag verantwoordelijk en trachten wij ook om een en ander goed af te hechten en iedereen te respecteren. Met dit in ons achterhoofd zijn wij aan dit plan begonnen.

Indien er nog vragen zijn verzoek ik u contact op te nemen en als het gewenst is maak in graag een afspraak om het plan nog nader mondeling toe te lichten.

Vertrouwende u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven verblijven wij,

Mvg

Baken Beheer B.V.
Keersop Projectontwikkeling B.V.
Johan Baken

Molenstraat 38
5554 JP Valkenswaard

Mob 06 - 53 44 68 61
Tel 040 - 20 133 06

WWW Keersop.com
Email Keersop@gmail.com

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij expliciet verwoord.
Informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Indien dit bericht wordt ontvangen door anderen, verzoeken wij u het te retourneren.