

Valkenswaard

Indienen van zienswijze of inspraak

Datum 30-11-2021 21:44:19

Privacy	
	<p>Voor het leveren van haar producten of diensten heeft de gemeente Valkenswaard een aantal (persoons) gegevens nodig. Deze persoonsgegevens krijgen we via dit (web)formulier. Wij vinden het belangrijk dat wij op een veilige en vertrouwelijke manier met uw persoonsgegevens om gaan. Wij verwerken uw gegevens uitsluitend voor het doel waarvoor u ze aan ons verstrekt.</p> <p>Door het verzenden van dit webformulier geeft u de gemeente Valkenswaard, voor zover er geen sprake is van een wettelijke grondslag, toestemming voor het verwerken van uw persoonsgegevens. Meer informatie over privacy vindt u op onze website.</p>
DigiD	
Wilt u zich aanmelden met DigiD?	Ja
Aanmelden DigiD	
	<p>Let op: na verzenden van dit formulier kunt u de aanvraag als PDF downloaden.</p> <p>Heeft u nog geen DigiD inlogcode? Bij veel door de gemeente aangeboden diensten is het inloggen met DigiD verplicht. Soms heeft u de keuze om wel of niet met DigiD in te loggen. Logt u in met DigiD dan worden uw BSN, naam- en adresgegevens automatisch ingevuld.</p> <p>Op de website van DigiD kunt u een DigiD inlogcode aanvragen. Met uw DigiD kunt u bij steeds meer overheidsinstellingen terecht.</p>

Gegevens inspreker	
Voorletter(s)	████
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	██████
Adres	██████████████████
Postcode	██████
Woonplaats	██████████
Geboortedatum	██████████
Telefoonnummer	██████████
E-mailadres	██████████████████████████████
Gegevens organisatie	
Naam bedrijf/organisatie namens wie zienswijze/inspraak wordt ingediend	Van Oosten Bloemen
KvK-nummer	
Adres	██████████████████
Postcode	██████
Woonplaats	██████████
Telefoonnummer	██████████
E-mailadres	██████████████████████████████
Machtigen	
Wilt u iemand machtigen?	nee
Onderwerp zienswijze/inspraak	
Heeft uw zienswijze / inspraak betrekking op ruimtelijke plannen of overige zaken?	Ruimtelijke plannen
Zienswijze / inspraak ruimtelijke plannen	
Naam voorontwerp/ontwerp bestemmingsplan	ontwerpbestemmingsplan 'Barentszstraat 3' (NL.IMRO.0858. BPbarentszstraat3-ON01)
Omschrijf hier in het kort uw zienswijze / inspraakreactie	Zie bijlagen.
Bijlagen	
	Let op! Er kan maximaal 8MB geüpload worden per bijlage. In totaal kan er

	19MB worden verstuurd.
Bijlage	Zienswijze 29november2021 herontwikkeling voormalige schoollocatie Barentszstraat 3.pdf (98.3 KB)
Bijlage	Parkeerplaatsenovereenkomst+ 27mei1993 .pdf (1.5 MB)
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Verklaring	
Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld.	ja

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard

Betreft: Reactie op het Ontwerpbestemmingsplan 'Barentszstraat 3'

Valkenswaard, 29 november 2021

Geachte Gemeente,

Na inzage van het Ontwerpbestemmingsplan 'Barentszstraat 3' voor de voormalige schoollocatie aan de Barentszstraat doen wij u dit schrijven toekomen waarin wij onze zienswijzen kenbaar willen maken. Het plan vindt plaats op een perceel wat van ons is onteigend voor algemeen belang in de jaren 60'. Dit nadat eerdere pogingen om het perceel in bezit te krijgen voor woningbouw door de gemeente Valkenswaard faalden. Wij hoefden destijds het perceel niet af te staan voor woningbouw. Nu is er een herontwikkelingsplan waarbij onttrekking aan het algemeen belang plaatsvindt. Wij hebben eerder al aan u kenbaar gemaakt hier niet zonder meer mee eens te zijn. Wij zijn het hiermee niet eens. Aangezien het destijds onteigende perceel is vrijgekomen, en er geen nieuwe invulling plaatsvindt binnen het algemeen belang, zou het teruggeven van het perceel, tegen een tuinbouwprijs voor de grond, het meest voor de hand liggen. Wij wonen en werken nog steeds op het deel dat destijds overbleef met dezelfde bedrijfsfunctie. Met een terugkeer op het perceel zou dan rechtsherstel plaats kunnen vinden. Wij zagen dat zelfs een andere inspreker zich afvroeg hoe een en ander nu echt gegaan is destijds bij de onteigening. Omdat wijzelf daar ook niet het fijne van weten, willen wij bij dezen een verzoek indienen tot inzage in het grondverwervingsdossier en het onteigeningsdossier.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt door u gesteld bij de 'bestaande juridische regeling' dat ten noorden van het perceel Barentszstraat 3 alleen wonen en detailhandel aanwezig is. Echter zijn er nog steeds agrarische activiteiten, de huidige bestemming staat dit ook toe, kwekerij als mede-hoofdbestemming en bijbehorende gebruiks- en bouwvoorschriften. Verderop in de 'Toelichting' bij het Ontwerpplan geeft u wel aan dat er ook nog een kwekerij bij de bloemenwinkel aanwezig is.

Het niet noemen van de kwekerij in die fase van de toelichting, waardoor onze rechten worden gemarginaliseerd, strookt niet met een 'zorgvuldige afweging' zoals u beweert te hebben gemaakt. Elders spreekt u in de toelichting over dat er 'Direct ten noorden van de planlocatie is een bloemist gesitueerd', dat is ons bedrijf detailhandel in bloemen en kwekerij, het bedrijf waarvan u de grond heeft onteigend voor algemeen belang die u nu gaat ontwikkelen naar woningbouw en waardoor de destijds onteigende nogmaals benadeeld wordt. De kans van terugkeer vervalt en de nieuwe functie; 12 woningen, zorgt voor een verdere belemmering van de bedrijfsactiviteiten.

Het is nu geen geschikte inbreidingslocatie. Door onze blijvende aanwezigheid met ons bedrijf zal er geen goede omgevingskwaliteit zijn, geen veilig en goed woon- en leefklimaat, het plan komt in de directe invloedssfeer van ons bedrijf. Door de realisatie van uw plan wordt ons bedrijf beperkt / belemmerd in de bedrijfsactiviteiten, terwijl u zich niet houdt aan de gebruikelijke richtafstanden, door deze in te korten met een (of meerdere) afstandsstap(-pen).

De bestemming kwekerij wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat in de toekomst geen bestrijdingsmiddelen meer mogen worden toegepast. *Planviewer*; “Aangezien er in de kassen bestrijdingsmiddelen worden toegepast, is een afstand tussen de kassen en gevoelige objecten van 25 m vereist. Om te voorkomen dat het bedrijf door nieuwe ontwikkelingen wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, wordt geadviseerd om binnen de voorkomende afstanden geen nieuwe gebouwen toe te staan die bestemd zijn voor het verblijf van personen (zoals woningen, kantoren en scholen).” En verder blijkt dat in het huidige beleid voor het realiseren van nieuwe woningen met een reguliere woonbestemming de afstandseis tot een agrarisch bedrijf 50 meter is, in de beleidsregel Plattelandswoningen 2014. Alsook voor opslag van kunstmest is de minimale afstand 50 meter.

Ook maken wij bezwaar tegen de afstandsstep die u neemt van de richtlijn. Deze stap is in dit geval ongewenst. U gaat een nog rustigere woonwijk maken en gebruikt daarvoor een uitzondering die hoort bij een gemengd gebied. De naastgelegen kwekerij / detailhandel zorgt volgens u voor gemengd gebied en daardoor vermindering van richtafstand? Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Door realisatie van het plan Barentszstraat 3 wordt de omgeving verder ontwikkeld naar een “rustige woonwijk”. Echter gaat u nu uit van een 'gemengd gebied' om de richtafstand terug te brengen, wat u goed uitkomt nu, terwijl de bescherming van onze rechten (kwekerij en bloemendetailhandel) noodzakelijk maakt dat u toetst met de toekomstige situatie rondom.

*“Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.”** In dit gebied is geen matige tot sterke functiemenging, maar slechts een woonwijk waarin vrijwel geen andere functies, behalve onze bloemisterij/kwekerij, voorkomt. En aldus moet u rekenen met de richtafstand van een rustige woonwijk en dient u geen vermindering met één afstandsstep te maken.

Enerzijds zijn wij als eigenaar van het naburig perceel () en eigenaar van de bloemenwinkel en de bloemenkwekerij aldaar niet eens met de keuze voor het omzetten van het perceel Barentszstraat 3, een voormalige schoollocatie, van een niet woonlocatie naar een woonlocatie. Wij willen dat u minimaal 50m, anders toch zeker minimaal 25m afstand houdt, net zoals dat staat in de voorschriften / richtlijnen, anders wordt onze bedrijfslocatie onnodig beperkt in de voortgang daarvan. Anderzijds zijn wij als voormalig onteigend eigenaar, destijds onteigend wegens algemeen belang nadat onteigening voor woningen niet mogelijk was gebleken, het niet eens met de onttrekking van het perceel Barentszstraat 3 aan het algemeen belang. Huurwoningen / koopwoningen op deze locatie is geen algemeen belang, maar gewoon privébelang van huurders / kopers, bouwers en Woningbelang. Deze 12 woningen kunnen ook elders binnen de bebouwde kom van de gemeente Valkenswaard gerealiseerd worden.

*“De woning aan de grenst direct met zijn zijgevel aan het bedrijf, de kwekerij/bloemist aan de . Hierdoor vormt deze woning al een belemmerende factor op de bedrijfsvoering (wat betreft o.a. Bestrijdingsmiddelen) van reclamant. De nieuwe beoogde woningen aan de Barentszstraat vormen daardoor geen verdere belemmering voor de bedrijfsvoering van de bloemist/kwekerij aan de .”**

Hier is een terugverwijzing naar een reeds bestaande belemmering niet mogelijk. De afstandsregels gaan juist uitdrukkelijk over nieuwe nog te realiseren bestemmingen. En aldus mogen er niet nog meer beperkende bestemmingen, zoals deze woningen, in de directe omgeving gerealiseerd worden. *“In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten.”**

Wij hebben met u in overleg proberen te komen tot een oplossing voor de ontstane situatie. Echter lijkt een oplossing niet haalbaar. Omdat er erg weinig of geen medewerking is van uw zijde. Deze oplossing zou kunnen zijn dat de kwekerijbestemming wordt verplaatst naar [REDACTED] conform een planschets welke in augustus 2020 is ingediend en het meegaan in de herontwikkeling richting woningbouw van een groot deel van ons bedrijfsperceel aan [REDACTED]. Ons herontwikkelingsplan waarvoor wij in juli 2020 groen licht van u kregen om op zoek te gaan naar een bouwer en makelaar, omvat 5 grondgebonden seniorenwoningen in een rij aaneengebouwd. Dit plan is onder andere afhankelijk van een ontsluitingspad via het perceel van Barentszstraat 3 en van parkeerplaatsen op datzelfde perceel. Dat was ten tijden van de toezegging ook bekend. In het stedenbouwkundig ontwerp heeft u een ontsluitingspad ingepland, echter loopt dit niet geheel door langs de lengte van ons perceel.

Wij hebben met u in de afgelopen jaren gesproken om tot een oplossing te komen voor het geheel. Echter heeft de houding van de gemeente Valkenswaard ervoor gezorgd dat wij niet in redelijkheid tot een oplossing kunnen komen. Waarbij wij uitdrukkelijk wijzen op de feiten van het intrekken van de impliciete toezegging dat er parkeerplaatsen op het perceel van de Barentszstraat 3 aan mogelijke gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op ons perceel mochten worden toegerekend. Dit middels de expliciete toezegging dat wij op zoek konden gaan naar een bouwbedrijf en makelaar voor het plan wat op tafel lag, een plan wat al ruim een jaar in het bezit was van de gemeente.

In het gesprek van juli 2020, is uitdrukkelijk aangegeven door de gemeente Valkenswaard dat wij opzoek konden gaan naar een bouwer en een makelaar voor verdere invulling van onze plannen. Dit naar aanleiding van een massastudie met 5 grondgebonden seniorenwoningen in een rij, waarvan het parkeren plaats zou vinden op het perceel van de Barentszstraat 3. Deze massastudie was al ruim een jaar bij de gemeente Valkenswaard, en dit plan was speciaal gemaakt naar aanleiding van de reactie van de gemeente Valkenswaard op een eerdere massastudie met 7 grondgebonden seniorenwoningen in een rij met langsparkeren op eigen terrein voor de woningen, het is daarop dat de gemeente Valkenswaard reageerde in december 2018. In die reactie stonden diverse aandachtspunten, maar niet dat grondgebonden seniorenwoningen in een rij niet wenselijk waren. Bij het plan met de 5 grondgebonden seniorenwoningen hebben wij altijd aangegeven dat plan afhankelijk is / was van 5 parkeerplaatsen op ons voormalig onteigend perceel die wij toegerekend zouden krijgen.

Alsook dat de huidige aanwezige agrarische bedrijfsbestemming Kwekerij, waaronder bouwvoorschriften, niet verhuisd konden worden naar de kweeklocatie aan [REDACTED] te Valkenswaard. Indien er een dringende verplaatsing nodig is van een agrarische bedrijfsbestemming kan heden ten dage volgens het beleid in het buitengebied nog nieuwvestiging plaatsvinden. Het is dan vreemd dat de provincie, die ook meekijkt bij de omgevingsvisie en de omgevingsplannen voor het Buitengebied, negatief reageert. Ik heb gevraagd in het gesprek van juli 2021 om de bestuurlijke stukken rondom het contact met de provincie te mogen ontvangen. Wij hebben nog niets ontvangen. Van de door u geschetste ruimtelijke ontwikkelingen welke u mogelijk wil maken middels dit plan op het perceel aan de Barentszstraat 3 verwachten wij financiële schade.

Het parkeren op de 22 parkeerplaatsen op het binnenterrein van de 12 geplande woningen zorgt voor minder bruikbare / bereikbare parkeerplaatsen. Bewoners en bezoekers zullen uitwijken naar parkeren in de Barentszstraat. Het parkeren dient op eigen terrein voorzien te worden volgens de gemeentelijke richtlijnen. Echter zorgt deze opzet ervoor dat een (groot) deel van het feitelijke dagdagelijkse parkeren elders plaats zal gaan vinden in de Barentszstraat. En voldoet daarmee niet aan essentie van uw eigen richtlijnen. Mede hierdoor verwachten wij ernstige parkeeroverlast in de Barentszstraat. Waaronder in het bijzonder op de parkeerstrook voor en de parkeerstrookjes tegenover onze bloemenwinkel.

Op basis van de 'parkeernormering' zijn er volgens u 19 parkeerplaatsen nodig voor de 12 geplande rijwoningen. Er zijn dus nog steeds 3 parkeerplaatsen over. Waarom die niet toekennen aan ons bouwinitiatief? Omdat u bang bent voor een precedentwerking? U bent samen met Woningbelang op ons oude onteigende perceel een nieuw project aan het ontwikkelen, met profijt voor de huurders / kopers, Woningbelang en de gemeente Valkenswaard, en ten koste van ons belang. Doet de gemeente Valkenswaard dit projectontwikkelen richting woningbouw, op eerder voor het algemeen belang onteigende percelen, dan nog vaker? En zelfs indien dit iets nieuws is, zou het moreel gezien niet normaal zijn om gewoon die parkeerplaatsen bij uitzondering aan ons plan toe te rekenen? Uw huidige houding voldoet daarmee ook niet aan de gestelde eis van zorgvuldig ruimtegebruik.

Wij zijn geen gewone buur van uw stedenbouwkundig ontwerp. Wij zijn de voormalig onteigend eigenaar, wij zijn nog op het direct naburig perceel actief met agrarische bedrijfsactiviteiten en wij vrezden parkeerproblemen voor klanten van onze bloemenwinkel. Helaas is er weer niets vermeld in het ontwerp over hoe u aan dit perceel bent gekomen in de jaren '60 en wat toen de functie was van het perceel. Er stonden toen sierteeltkassen, wij kweekten en verhandelden daar bloemen en planten. Welke bedoeling heeft de gemeente Valkenswaard met het niet vernoemen daarvan?

Sowieso willen wij een ontsluiting hebben van ons huidige perceel over de gehele lengte naar het geplande pad op ons voormalig onteigend perceel. Dus wij verzoeken u dit pad verder door te laten lopen in oostelijke richting. Dit in het kader van de historie en om naar de toekomst alle opties open te houden. Indien wij kunnen verplaatsen naar [REDACTED] en kunnen herontwikkelen, alsmede parkeergelegenheid voor onze klanten gewaarborgd is, zien wij dat als een oplossing. Een oplossing waarbij wij dan ook geen verdere aanspraken zullen doen richting de gemeente Valkenswaard ten aanzien van de mogelijkheid van (geheel of deels) een terugvordering van hetgeen ons onteigend is en / of aan wie de ontwikkelingswinst in rechte toekomt.

De gemeente Valkenswaard heeft ervoor gekozen om het perceel aan de Barentszstraat 3 te ruilen met een ander perceel van Woningbelang. Hierdoor is niet duidelijk geworden welke waarde er wordt gegeven aan dit perceel. Alsmede is deze waarde waarbij gronden worden gegund aan een sociale woningstichting, niet de echte waarde in het economisch verkeer. Hierdoor is het niet duidelijk wat die waarde is en wat de ontwikkelingswinst is die de gemeente Valkenswaard had kunnen boeken op dit perceel wat de gemeente Valkenswaard destijds van ons onteigend heeft voor algemeen belang voor slechts 25.000,- gulden.

*“U kunt geen aanspraak maken op enige ontwikkelingswinst of terugvordering of hiermee vergelijkbaars. De onteigening van de grond heeft ruim 50 jaar geleden plaatsgevonden volgens de toen geldende regels. Zoals eerder aangegeven als u een andere mening bent toegedaan kunt u dit voorleggen aan een rechter.”**

Het algemeen belang waarvoor wij destijds onteigend zijn was een lagere school genaamd 'Het Kompas'. Die school heeft nog geen 10 jaar volwaardig bestaan. Het is alleen maar omdat u daarna invulling heeft gegeven aan het lege schoolgebouw dat we nu ruim een halve eeuw verder zijn.

In de toelichting wordt door u gesproken over de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ met een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het doel is hiervan om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Vele omissies in de toelichting verhinderen een zorgvuldige afweging, transparantie was er niet in de voorfase van dit ontwerp bestemmingsplan, waarbij ik onder andere wil aandragen dat eind 2019 Woningbelang aangaf dat nog niet duidelijk was of zij het perceel zouden gaan bebouwen, terwijl dat allang duidelijk was.

Het optimaal benutten van ruimte zou in dit geval ook moeten betekenen het optimaal benutten van ruimtelijke kansen voor de diepe achtertuinen van [REDACTED]. En het overschot aan parkeerplaatsen toekennen aan andere inbreidingsinitiatieven zoals aan de ruimtelijke plannen op ons bedrijfsperceel aan [REDACTED]. Waardoor er zeker niet geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een duurzame verstedelijking en een efficiënte verdichting.

Met de keuze voor 12 sociale huurwoningen, nu ineens 12 rijwoningen genoemd, in twee rijen van 6 met op het achterterrein parkeren, wordt schaarse vierkante meters inbreidingsruimte inefficiënt ingezet. De 12 rijwoningen, die wel een zolder hebben, maar een zolder die niet of zelfs nooit gebruikt kan worden als verblijfsruimte, zal niet in het kader van de Brabantse Agenda Wonen onder de noemer 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik' kunnen vallen, weer gemiste kansen. Met dit plan komt er meer van hetzelfde in de Valkenswaardse (huur)woningvoorraad.

Beter was geweest om te kiezen voor grondgebonden seniorenwoningen, deze kwalitatieve behoefte bleek ook uit het woningmarktonderzoek; *“Het realiseren van relatief kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen (nul-treden woningen) voor de huisvesting van ouderen. Met als neveneffect de doorstroom die hierdoor op gang komt, waar andere doelgroepen (jongeren en jonge gezinnen) bij gebaat zijn.”**

Met de realisatie van de 10 parkeerplaatsen tegen de achtertuinen van de Dommelseweg ontnemt de gemeente Valkenswaard de eigenaren van die achtertuinen een mogelijke ontwikkelingskans. Terwijl juist binnenstedelijke verdichtingen op zulke plekken een oplossing kunnen zijn voor de woningnood. In het recente verleden zijn in Valkenswaard soortgelijke inbreidingen geweest, waaronder nu in Dommelen langs de Bergstraat en eerder in de Dijkstraat, nu genaamd Dommelse Dijk, waar vroeger Van de Wijdeven Transformatoren gevestigd was. Met het ontnemen van deze ontwikkelingskansen lopen eigenaren van aangrenzende percelen financiële schade op. Schade door het onnodig insluiten van grote percelen en belemmeren van efficiënter grondgebruik aldaar.

In het plan zijn 22 parkeerplaatsen opgenomen. U geeft aan dat deze parkeerplaats openbaar zal zijn. Echter blijkt ook dat deze parkeerplaatsen alleen zullen behoren tot het plan van de 12 woningen. Er is ook nog een parkeerstrook langs de Barentszstraat ter hoogte van de voormalige schoollocatie. Deze parkeerstrook behoort ruimtelijk bij de oude schoollocatie. Misschien kunnen parkeerplaatsen op deze parkeerstrook ook toegerekend worden aan het plan waardoor elders aan noordgrens van het plan wat parkeerplaatsen kunnen komen te vervallen of toegerekend worden aan ons. Op deze parkeerstrook aan de Barentszstraat is overigens al parkeerdruk van de Henry Hudsonhof, een parkeerdruk die volgens het wijzigingsplan destijds, niet zou ontstaan. Verder verwachten wij parkeerdruk vanuit de 12 woningen op de parkeerstrook voor de bloemenwinkel en de twee kleine parkeerstrookjes tegenover de bloemenwinkel. Deze parkeerstroken liggen er volgens een contract uit 1993 (27 mei 1993) wat wij met u hebben. En de parkeerplaatsen op deze parkeerstroken behoren daarmee niet alleen ruimtelijk tot ons bedrijfspand, maar ook impliciet via dat contract. Overigens is de grond onder de Barentszstraat ook onteigend van ons.

Verder willen wij nog refereren aan eerdere brieven naar en gesprekken met de gemeente Valkenswaard waarin wij de problematiek reeds vaak hebben aangekaart. In de toelichting wordt door u bij de inspraak geen juist beeld geschetst. Het beeld is onvolledig en eenzijdig, ik zie niets terug van mijn inbreng. Het is zeker geen compleet en evenwichtig verslag of samenvatting.

Alsook willen wij nog even melden dat we al sinds de jaren zeventig gebruik maken van de aanliggende strook naast onze muur. Eerst hebben hier forsythia's gestaan, begin deze eeuw hebben we die vervangen door trottoirtegels. Ik heb nooit anders geweten dat deze strook bij ons hoorde. Ik denk dat inmiddels sprake is van verjaring, en daar ga ik dus vanuit. Deze strook is circa 75cm breed, en is onderdeel van het toekomstige ontsluitingspad op de schetsen gemaakt door de gemeente Valkenswaard. Wij zijn voornemens om een verjaringsverzoek in te dienen, in 2022.

n.a.v. De Plattegrond “Ontwerptekening Inbreidingsplan Barentszstraat te Valkenswaard”;

Geen strook van 10 meter breed vanaf onze zuidgevel?

Op de plattegrond zien wij dat er geen 10 meter tussen onze zuidgevel zit en de bestemming wonen. Ergens in de procedure stond toch dat er 10 meter zou komen tussen onze gevel en de nieuwe woonbestemming? Dit graag even aanpassen en deze breedte gebruiken om het ontsluitingspad breder te maken en/of om ook een trottoir aan te leggen aan de noordzijde van ontsluitingspad.

Onze bestaande inrit laat u vervallen?

Onze inrit gaat daar niet weg. Dus de gemeente zal rekening moeten houden met onze inrit en er geen trottoirbestrating in de parkeerstrook van de Barentszstraat voorleggen. Daar is nu een wit kruis in de beklinkering opgenomen van de parkeerstrook en dat willen wij zo houden. En niet alleen de inrit blijft maar ook de parkeerstrook voor deze inrit. Die valt namelijk ook onder het contract uit 1993 (27 mei 1993) wat wij met u hebben.

Alsook willen wij daar op dat hoekje geen 'mindervalide-inrit'. Maak daar een vloeiende overgang tussen trottoir en ontsluitingspad en geef met kleurverschil in de bestrating aan dat daar de 'mindervalide-inrit' is. Zo kunnen ook de mindervalide hun weg vinden. Een apart 'mindervalide-inrit' op die plek is (verkeers-)gevaarlijk en geeft onnodig verkeerslawaaai als wij erover rijden. Wij gebruiken deze openbare verharding om naar onze garage / werkplaats te rijden. En aansluitend op ons eigen terrein onze bedrijfsauto te langs te parkeren voor de garage / werkplaats en te laden en te lossen.

Komt er een mogelijkheid om tijdelijk uit te wegen via de Columbusstraat tijdens de bouw van de 12 huurwoningen? Komt er misschien dan ook een mogelijkheid om indien wij ook te zijner tijd gaan herontwikkelen voor een tijdelijke uitweg voor de gebruikers van de 22 parkeerplaatsen via de Columbusstraat tijdens de (ruw)bouw van onze herontwikkeling?

Mag er geparkeerd worden in dit ontsluitingspad / straatje? Mogen wij parkeren in dit straatje? Is het misschien niet een idee om te zijner tijd in overleg een (openbare) parkeerstrook aan de noordzijde te realiseren, met onderbrekingen ter hoogte van de toekomstige inritten? En naast deze parkeerstrook een stoep van minimaal 1,5m breed tegen onze gevel en het straatje iets minder breed te maken?

Kunnen wij alvast een inrit/uitrit krijgen op de ontsluitingspad op (ongeveer) de hoogte waarop deze is ingetekend voor ons huidig gebruik van ons perceel en eventuele toekomstige herontwikkeling naar woningbouw?

Intensiviteit van verkeer langs onze bouw.

Met het gebruik van dit pad als ontsluitingsweg voor 12 huurwoningen / 22 parkeerplaatsen komt er veel meer verkeer in dit pad dan wij dachten. Wij dachten aan een voor gemotoriseerd verkeer doodlopend pad en aan een ontsluiting van ons perceel over de gehele lengte van de zuidelijke perceelsgrens. Wij verwachten schade te ondervinden van deze verkeersdrukte. Ook verzoeken wij u om daar een zo geluidsarm mogelijke bestrating neer te leggen.

Wat is een “Drempelmarkering conform kruising Columbusstraat”? Dit is toch geen snelheidsdrempel of andere drempel waarvan wij (veel) geluidsoverlast / overlast gaan hebben? Alleen een witte strook met een suggestieve drempel zou iets kunnen zijn op deze locatie!

Huidig trottoir langs onze zuidgevel is circa 75cm breed en dat willen wij zo behouden. Wij hebben deze grond al ruim 40 jaar in gebruik. Wij doen voor deze strook nog een verzoek tot verjaring.

Dat groenvak met beplanting wat ernaast is ingetekend, wat is dat voor een groen? Onze voorkeur heeft gras. Er is altijd ruim zicht geweest op onze zuidgevel en dat willen wij zo behouden.

Voor ons is het zoals het er nu voorligt economisch niet haalbaar mee te gaan in de herontwikkeling. De oorzaak hiervan ligt bij het niet meewerken door de gemeente Valkenswaard. Mogelijk zouden wij deels nog kunnen meegaan in de herontwikkeling door op slechts een deel van ons perceel, te weten circa 390m², 2 of 3 grondgebonden woningen te realiseren, die dan ontsloten zullen worden via het nieuwe pad aangelegd door de gemeente. De gehele bouw uit 1981 zal dan blijven staan. Dit in ruil voor het laten vervallen van de kwekerijbestemming.

Deze gedeeltelijk herontwikkeling leidt niet tot 'ingeklemde woningen'. Slechts een woning zal aan een zijde grenzen aan de bloemenwinkel, die dan geen kwekerij-activiteiten meer zal omvatten. Tevens gaan wij zelf in die westelijkste woning wonen, waardoor er sprake kunnen zijn van een soort bedrijfswoning. De overige woning of overige 2 woningen zullen dan op dezelfde manier belend worden als in het geval van dat er 5 woningen gerealiseerd worden. Sowieso zal voor alle woningen bij deze deelontwikkeling er een goed woon- en leefklimaat zijn en zal de ruimtelijke situatie ook voldoende zijn.

Wat niet consequent is, dat u wel 12 rijwoningen een goed woon- en leefklimaat wil toedichten terwijl die gerealiseerd gaan worden naast een kwekerijbestemming en de enkele woningen die wijzelf eventueel willen ontwikkelen en waarvan dan een woning slechts aan een zijde naast een winkelbestemming komt, geen goed woon- en leefklimaat. Het zou juist andersom moeten zijn. De ruimtelijke situatie voor deze deelontwikkeling met de enkele woningen is niet optimaal maar ook niet dermate slecht dat die onwenselijk is. En dit kan een opstap zijn naar het later verder herontwikkelen (middels sloop en nieuwbouw) van het winkelpand naar woningen. Deze herontwikkeling in 2 fasen heeft betere kansen omdat wij hierin minder afhankelijk zijn van de grillen van (ontwikkende) bouwbedrijven.

Momenteel elders bij een inbreidingslocatie in de gemeente Valkenswaard blijkt dat er geen hoogbouw gaat komen. Er is ooit is iets toegezegd aan de bewoners van directe omliggende huizen. En voor zover ik weet hebben die bewoners van die toezegging geen schriftelijk bewijs. Nu realiseert de gemeente Valkenswaard daar grondgebonden koopwoningen. Wij hebben wel schriftelijk bewijs dat de gemeente Valkenswaard heeft toegezegd dat er geen woningen komen op het perceel aan de Barentszstraat 3. Namelijk dat wij onteigend zijn in het algemeen belang. En dit ook nog eens nadat wij niet onteigend konden worden voor woningbouw.

Het schijnt dat binnen het huidig Valkenswaardse grondbeleid er gemeentegrond aan omwonenden wordt verkocht. Ook van inbreidingslocaties worden stroken (rest-)grond verkocht. Kan er in ditzelfde kader grond verkocht worden aan ons?!

Omdat er door de gemeente voor is gekozen om beide ruimtelijke ontwikkelingen apart te regelen, zullen wij nu in bezwaar en beroep gaan tegen de plannen op de Barentszstraat 3, zowel uit hoofde van naburig perceeleigenaar en naburig bedrijf als uit hoofde van voormalig onteigend eigenaar.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

**Uit het Inspraakverslag en/of Ontwerpbestemmingsplan*