

Ter attentie van:

Gemeente Valkenswaard
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 101005550 GA Valkenswaard

Ingekomen
29 JAN. 2024

Datum: 26 januari 2024

Kernmerk: NL.IMRO.0858.BPvalkenstaete-ON01

Onderwerp: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete'

Beste collegeleden,

Tot en met 31 januari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete' ter inzage. Ik, [REDACTED] deel graag mijn zienswijze op het ontwerp voor het bestemmingsplan 'Valkenstaete'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het volgende plangebied en bijhorende herontwikkeling.

Het plan Valkenstaete voorziet in het herontwikkelen van het winkelcentrum. In de huidige situatie is sprake van 5200 m2 winkelloppervlakte. Het winkelcentrum wordt gesloopt en de contouren van de bebouwing worden teruggebracht met meer ruimte voor groen. Er worden 81 woningen toegevoegd met behoud van 1200 m2 winkelloppervlakte. Er worden twee bouwvolumes mogelijk gemaakt waarin de woningen en het winkelaanbod zullen worden gerealiseerd.

In het ontwerpbestemmingsplan staat een kolossale ophoging van de te bebouwen ruimte ten opzichte van de huidige situatie: 11 meter hoog direct aan de Deken Frankenstraat oplopend tot 17 meter hoogte op 10 meter van de Deken Frankenstraat.

Dit heeft negatieve gevolgen voor de privacy en woongenot van de 6 appartementen in de West-End flat aan de corridor (waaronder mijn appartement [REDACTED]), omdat de bovenste laag appartementen bij ons naar binnen kijkt. De ramen en balkons aan de zijde van de Valkenstaete ontwikkeling liggen 1,5 hoger, waardoor zij omlaag in onze woonkamers en op onze balkons kijken. De hoogte van 17 meter heeft een sterk negatief effect op het aantal zonuren. Beide samen zullen leiden tot een aanzienlijke waardedaling van onze appartementen.

Ik moet opmerken dat ik wél tevreden ben hoe de kritieken die we tot nu toe hebben ingebracht zijn meegenomen door de ontwikkelaar. De belangrijkste daarvan zijn:

- Het verplaatsen van de ingang van de parkeergarage van de Deken Frankenstraat naar het Princes Irene Brigade Plein.
- Het niet opnemen van de balkons en ramen in de 4^e woonlaag aan zijde van de Deken Frankenstraat, maar in plaats daarvan een galerij met daarachter voordeuren
- Het inbrengen van een zogeheten 'setback' van deze 4^e woonlaag ten opzichte van de 3^e woonlaag van 10 meter

- De plaatsing van het appartementencomplex op 2 meter van de contourlijn aan de zijde van de Deken Frankenstraat t.o.v. bouwen op de contourlijn (hoe verder weg hoe beter)
- De wijziging van hangbalkons (uitstekend) naar loggia's (inpandig)

Ik verzoek u mijn zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete niet deze manier vast te stellen. Als u dit wel van plan bent vraag ik u de ontwikkelaar te sommeren de appartementen die hinder ondervinden op een goede manier financieel te compenseren en ons te betrekken keuze omtrent plandetailering, waaronder steenkleur, stijl en andere zaken. Ook wil ik u vragen erop toe te zien dat geen van de nu meegenomen kritieken, zoals in het concept stedenbouwkundig plan dat per eind november 2024 op de site <https://centrumvalkenstaete.nl> is gepubliceerd, wordt teruggedraaid.

Ik kijk uit naar u reactie.

Met vriendelijke groet,



