

Bureau Aard

Aan de omwonenden van
Willibrorduslaan 87
5552 HC Valkenswaard

Betreft: Willibrorduslaan 87
Ons kenmerk: D1500707
Uw kenmerk:

Datum: 20 januari 2021

Geachte heer/mevrouw,

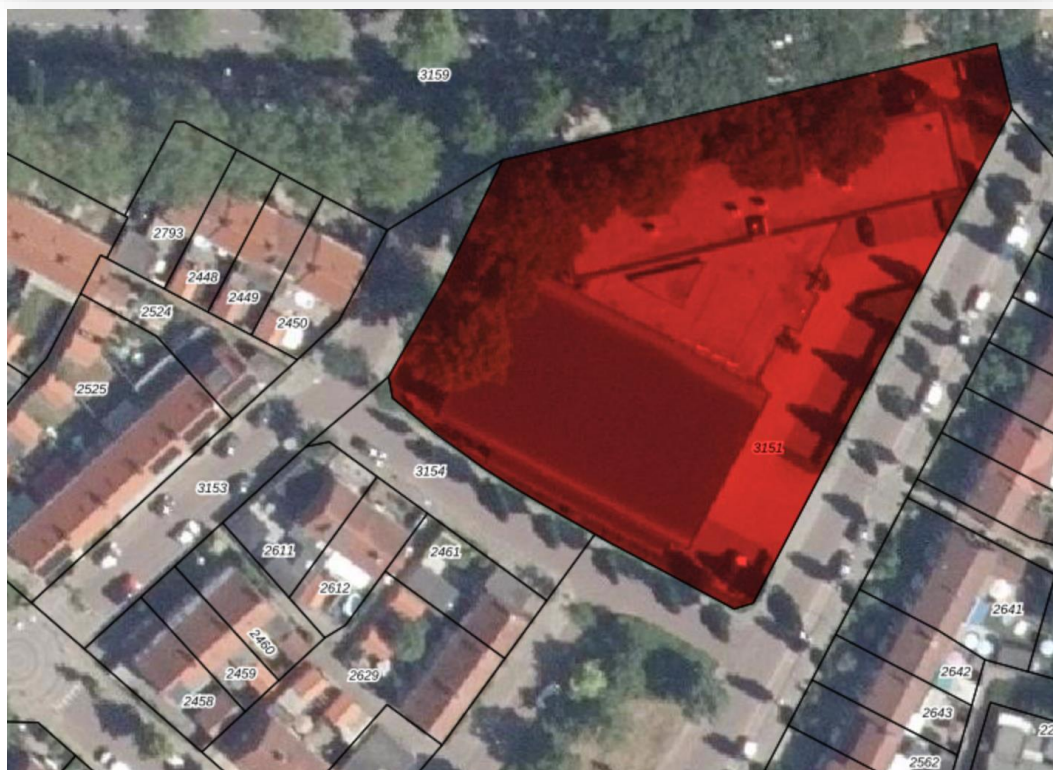
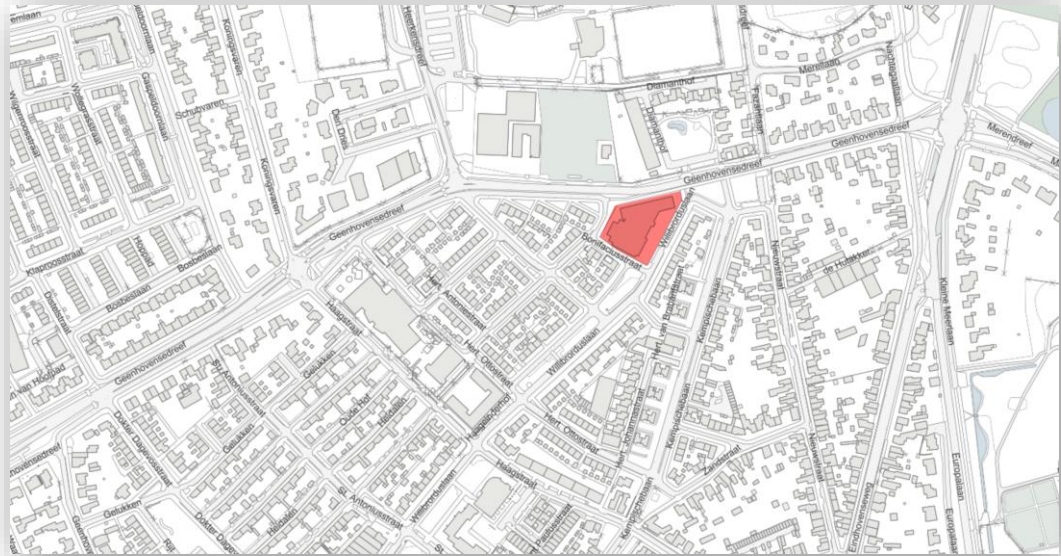
I. Bureau Aard Vastgoed B.V. en de omgevingsdialoog

- 1.1 Bureau Aard Vastgoed B.V. legt zich toe op de ontwikkeling van vastgoed, voornamelijk in Valkenswaard (en omgeving).
- 1.2 Op onze website (www.bureau-aard.nl) treft u een aantal van onze referenties aan: projecten die wij hebben ontwikkeld of die wij in ontwikkeling hebben.
- 1.3 Wij houden kantoor op het adres: Markt 43 te Valkenswaard.
- 1.4 Ingeval van een ontwikkeling vinden wij het relevant de omgeving te betrekken bij de planontwikkeling. Dat wil zeggen dat wij de omgeving gevraagd en ongevraagd informeren over onze plannen en wij stellen de omgeving in de gelegenheid in de planvormingsfase hun vragen en opmerkingen kenbaar te maken. Wij noemen dat ook wel "*de omgevingsdialoog*".
- 1.5 Het is niet ongebruikelijk omwille van de efficiency de omgevingsdialoog te voeren in de vorm van een of meerdere bijeenkomsten. Op dit moment en wegens de beperkende maatregelen als gevolg van COVID-19, is het niet mogelijk of geoorloofd dergelijke bijeenkomsten fysiek te laten plaatsvinden. Daarom zoeken wij naar een andere en passende wijze voor de omgevingsdialoog. Met deze brief informeren wij u alvast over na te melden planvorming en delen wij u mede op welke wijze u in verband met na te melden plan met ons in contact kunt komen.

II. De Ontwikkelingslocatie: Willibrorduslaan 87

- 2.1 Bureau Aard Vastgoed B.V. heeft gekocht de onroerende zaken gelegen te Valkenswaard en plaatselijk bekend Willibrorduslaan 87, hierna ook te noemen: "*de Ontwikkelingslocatie*". Mogelijk dat u de onroerende zaak kent als "*STEK 87*".

2.2 De Ontwikkelingslocatie is hierna ter oriëntatie op de verbeeldingen met een rode kleur weergegeven:



2.3 Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord', zoals vastgesteld op 20 april 2017 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' met de functiaanduiding 'detailhandel volumineus'. Op basis van de bestemming

'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Verder zijn magazijnen en opslagplaatsen toegestaan. Daarnaast is binnen het plangebied handel in volumineuze goederen toegestaan.

De handel in volumineuze goederen beschrijft het bestemmingsplan als volgt:

detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten, tenten, tapijt en vloerbedekking;

- 2.4 Binnen het plangebied is een bouwvlak gesitueerd dat voor maximaal 95% mag worden bebouwd. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt 10 meter.
- 2.5 De gegevens omtrent de huidige bestemming kunt u vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 2.6 Op de Ontwikkelingslocatie is aanvankelijk een keukenbedrijf gevestigd geweest en thans wordt de Ontwikkelingslocatie gebruikt door STEK87:



- 2.7 De bestaande opstallen zouden conform haar bestemming gebruikt kunnen gaan worden voor bijvoorbeeld een bouwmarkt of een autobedrijf. Wij zijn echter van mening dat de omgeving van de Ontwikkelingslocatie – die zich voornamelijk kenmerkt als een woonomgeving, met name aan de zijde van de Willibrorduslaan en de Bonifaciusstraat - zich niet leent voor een dergelijke vorm van bedrijfsvoering met bijkomende intensieve verkeersbewegingen. De gemeente Valkenswaard zegt daarover:

Een van de doelstellingen uit de Structuurvisie deel A is om bedrijven en bedrijfsbestemmingen uit te plaatsen uit de woonwijken. (...) Daarbij is volumineuze detailhandel geen wenselijke functie in een woonwijk. Deze hebben vaak een grote verkeersaantrekkende werking.

- 2.8 Daarom kijken wij naar de herontwikkeling en tevens de herbestemming.

III. De herontwikkeling

- 3.1 In aanmerking nemende de toenemende vraag naar woningen in Valkenwaard in z'n algemeenheid en de ligging van de Ontwikkelingslocatie in het bijzonder, achten wij de locatie het meest geschikt voor woningbouw.
- 3.2 Voor wat betreft de invulling van zo'n woningbouwprogramma hebben wij weliswaar gekeken naar de bouwmassa die het vigerende bestemmingsplan toestaat. Maar wij gaan niet voorbij aan de in de markt dringende vraag naar grondgebonden woningen.
- 3.3 Margry | Arts architecten heeft de opdracht gekregen een plan uit te werken, volledig gericht op woningbouw, hierna ook te noemen: "het Plan". Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd.
- 3.4 Ook al zou qua (bouw)massa gestapelde woningbouw (appartementencomplex) aan zowel de Geenhovensedreef als de Willibrorduslaan en de Bonifaciusstraat denkbaar zijn, toch gaan wij in het Plan aan de zijde van de Willibrorduslaan en de Bonifaciusstraat uit van grondgebonden woningen. In totaal zijn twaalf (12) grondgebonden woningen opgenomen in het Plan.

Aan de Geenhovensedreef is een appartementengebouw voorzien, bestaande uit vierentwintig (24) woningen.

Met het oog op de kwaliteit voor de Ontwikkelingslocatie en de omgeving voorziet het Plan in een parkeervoorziening in een kelder.



- 3.5 De bouwhoogte is niet hoger dan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat.
- 3.6 De doelgroep is een mix. De grondgebonden woningen zijn voornamelijk voor starters, de appartementen op de begane grond zijn voor de doelgroep senioren en de overige appartementen voor voornamelijk starters.

IV. Contact

- 4.1 De coördinatie van het project is in handen van de heer Roel Pluimakers. U kunt hem bereiken op: 06 51234992 of info@bureau-aard.nl.
- 4.2 Mocht u in verband met het projectvoornemen vragen of opmerkingen hebben, dan nodigen wij u uit contact met hem op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Bureau Aard Vastgoed B.V.

