

Bureau Aard

Aan de omwonenden van
Helenadal 30-32 te
5551 BJ Valkenswaard

Betreft: Helenadal 30-32
Ons kenmerk: D1500666
Uw kenmerk:

Datum: 15 januari 2021

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief vragen wij uw aandacht voor het navolgende.

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: Helenadal 30-32

- 2.1 Bureau Aard B.V. heeft gekocht de onroerende zaken gelegen te Valkenswaard en plaatselijk bekend Helenadal 30-32, hierna ook te noemen: "de Ontwikkelingslocatie". Mogelijk dat u de onroerende zaak kent als "De Dommelbron".

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



2.3 De Ontwikkelingslocatie is gelegen in het bestemmingsplan: BP Dommelen¹. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn wij niet betrokken geweest.

¹ Vastgesteld op 28 maart 2019

- 2.4 De huidige bestemming van de Ontwikkelingslocatie is: maatschappelijk. Onder maatschappelijke voorzieningen verstaat het bestemmingsplan: educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, alsmede, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Op de Ontwikkelingslocatie is (thans en al geruime tijd) sprake van een zwemschool en sauna met voorzieningen (waaronder horeca) op de begane grond en bewoning op de verdieping(en).



- 2.5 De in het bestemmingsplan toegestane bouw- en goothoogte is: 10 meter. Dat betekent dat het huidige bestemmingsplan een grotere bouwmassa toestaat dan het gebouw dat zich nu op de Ontwikkelingslocatie bevindt.
- 2.6 De gegevens omtrent de huidige bestemming kunt u vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 2.7 De exploitatie van de zwemschool is eind 2020 geëindigd. Bij gebreke van (bedrijfs)opvolging en in aanmerking nemende dat een zwemschool in deze omvang bedrijfseconomisch steeds lastiger is te exploiteren, was de sluiting een logisch gevolg.
- 2.8 Wij hebben onderzocht of de bestaande opstallen op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze in bestaande of alternatieve vorm kunnen worden ingevuld, zulks met aandacht voor de bestaande woon- en leefomgeving. Omdat wij die onderzoeksvraag negatief hebben beantwoord, komen we toe aan de herontwikkeling.

III. De herontwikkeling

- 3.1 In aanmerking nemende dat toenemende vraag naar woningen in Valkenwaard in z'n algemeenheid en de ligging van de Ontwikkelingslocatie en de (bestaande en toekomstige) omgeving daarvan 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 gekeken naar de bouwmassa die het vigerende bestemmingsplan toestaat.
- 3.3 Margry | Arts architecten uit Valkenswaard heeft een ontwerp gemaakt, "*het Plan*". Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Een impressie van dat Plan:



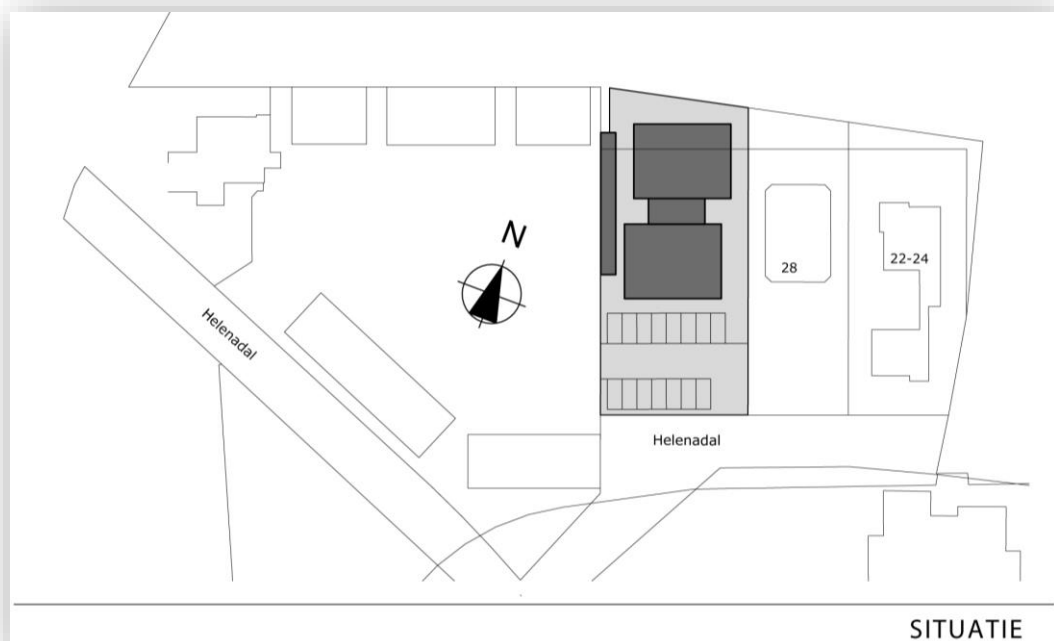
3.4 Het Plan omvat twaalf (12) woningen; steeds zes (6) gesitueerd in elk een massa die met de centrale lift en trappenhuis worden verbonden. De woningen hebben elk een bruto oppervlakte van circa 90 m².

3.5 Een impressie in vogelvlucht:



3.6 In het Plan zijn 15 parkeerplaatsen opgenomen, gesitueerd aan de zijde van het Helenadal. De norm voor een dergelijk plan is 12 parkeerplaatsen.

De situatieschets is als volgt:



3.7 De bouwhoogte bedraagt 9,30 meter.

3.8 De doelgroep zijn senioren.

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.

