

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Barentszstraat 3', behorende bij besluit van [11 januari 2022]

Het ontwerpbestemmingsplan 'Barentszstraat 3' heeft voor een periode van zes weken, van 21 oktober t/m 1 december 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaardse Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

Het plan is eveneens in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

In totaal is gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze binnengekomen. Hierna wordt de zienswijze besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 29 november 2021, ontvangen 29 november 2021

a) 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. Er is nu een herontwikkelingsplan waarbij onttrekking aan het algemeen belang plaatsvindt. Wij zijn hier niet mee eens, dit hebben wij eerder ook al kenbaar gemaakt. Aangezien het destijds onteigende perceel is vrijgekomen en er geen nieuwe invulling plaatsvindt binnen het algemeen belang, zou het teruggeven van het perceel tegen 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. Omdat wij zelf niet het fijne weten van de onteigening destijds willen wij bij deze een verzoek indienen tot inzage in het grondverwervingsdossier en het onteigeningsdossier.

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande verzoek eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: ten aanzien van de grond waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, heeft ruim 50 jaar geleden een onteigeningsprocedure plaatsgevonden. Deze is volgens de gemeente destijds juist verlopen.

Uw verzoek om inzicht te krijgen in het grondverwervings- en het onteigeningsdossier heeft geen relevantie voor het onderhavige bestemmingsplan 'Barentszstraat 3'. Het verzoek zal in het kader van deze procedure daarom niet in behandeling worden genomen.

Indien u van mening bent dat de onteigening destijds niet goed is verlopen of dat het bouwen van de woningen niet past binnen de onteigening dan kunt u dit voorleggen aan de rechter. Dit staat echter los van het onderhavige bestemmingsplan.

De zienwijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b) *In het voorontwerp bestemmingsplan wordt door u gesteld 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. Het achterwege laten van dit feit strookt ook 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 zorgt voor een verdere belemmering van de bedrijfsactiviteiten.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. De toelichting is onder 4.2.6. hierop aangevuld met kwekerij, verder is ons standpunt hierin niet veranderd, namelijk: reclamant geeft aan dat agrarische activiteiten (kwekerij als mede-hoofdbestemming) zijn toegestaan onder het huidige bestemmingsplan. Dit klopt niet volledig. De hoofdbestemming van de betreffende grond is namelijk detailhandel, met een functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel – kwekerij. De huidige formulering in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'Barentszstraat 3' is daarmee niet onjuist. Onder paragraaf 4.2.6. Bedrijven en Milieuzonering is een zorgvuldige afweging gemaakt van de omliggende bedrijven en milieuzoneringen.

Bedrijven die vallen binnen de categorieën 1 en 2 in het algemeen zijn te karakteriseren als bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard toelaatbaar zijn tussen woningen. Uw bloemist/kwekerij valt binnen deze categorie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c) *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(-en).*

De bestemming kwekerij wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat in de toekomst geen bestrijdingsmiddelen meer mogen worden toegepast. "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 afstand 50 meter.

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: de woning aan de Dommelseweg 133 grenst direct met zijn zijgevel aan het bedrijf, de kwekerij/bloemist aan de Dommelseweg 135. 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 Barentszstraat/Dommelseweg. Wat betreft de richtafstanden verwijzen wij u naar onderstaande punt d.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d) Ook maken wij bezwaar tegen de afstandsstap 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 gaan u nu uit van een 'gemengd gebied' in de richtafstand terug te brengen wat u goed uitkomt nu, terwijl de bescherming van onze rechten (kwekerij en bloemendetailhandel) noodzakelijk maakt u toetst met de toekomstige situatie rondom.

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: een gemengd gebied wordt in de VNG-brochure omschreven als een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De Barentszstraat fungeert als verbinding vanaf de Dommelseweg naar de bedrijven op het bedrijventerrein 'Van Linschotenstraat' en een gedeelte van de aangrenzende woonwijk.

Het is aannemelijk dat er hier mag worden uitgegaan van een gemengd gebied. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving al een "hogere" milieubelasting kent, waarbij wordt uitgegaan van enige vorm van "hinder" door de aanwezigheid van bedrijven en verkeer. Dat deze andere functies niet binnen het plangebied zijn gelegen, maakt niet dat de woningen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, niet in gemengd gebied liggen. Die eis wordt in de VNG-brochure immers niet gesteld. Er is niet gesteld dat alleen de aanwezigheid van de bloemist/kwekerij reden zou zijn om de omgeving als gemengd gebied aan te merken. In de directe omgeving van het plangebied zijn namelijk meerdere niet-woonfuncties gelegen, zoals een klein bedrijventerrein aan de Van Linschotenstraat (met grotere detailhandelszaken en bouwmarkten), en horeca aan de Dommelseweg. Door de aanwezigheid van deze diverse functies direct rondom en aangrenzend aan het plangebied kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Op basis hiervan blijkt er geen sprake te zijn van een "rustige woonwijk", zoals omschreven in de VNG-richtlijnen, maar van een "gemengd gebied". Hiervoor geldt dat de in de VNG-richtlijnen opgenomen richtafstanden met een afstandsstap verlaagd kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een bloemist/kwekerij (detailhandel met specifieke vorm van detailhandel – kwekerij), geldt volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een milieucategorie 1. Hiervoor geldt - na de vermindering van één afstandsstap - een richtafstand van 0 meter i.p.v. 10 meter.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de beoogde situatie dient dus gemeten te worden tussen de beoogde bestemming wonen aan de Barentszstraat en de bestemming detailhandel aan de Barentszstraat/Dommelseweg. Deze afstand bedraagt minimaal 10 meter. Wanneer er (zoals reclamant stelt) niet uitgegaan wordt van een 'gemengd gebied' maar van een 'rustige woonwijk' (waar bij voor categorie 1, een richtafstand van 10 meter geldt), wordt nog steeds voldaan aan de minimale richtafstand.

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Dit plan geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e) *Reclamant heeft bij zijn eerdere inspraakreactie aangegeven dat er bij een gemengd gebied een kortere afstand geldt dan bij een rustige woonwijk. Een rustige 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 deze zienswijze geeft hij aan dat er geen matige tot sterke functiemenging, maar slechts een woonwijk waarin vrijwel geen andere functies, behalve hun bloemisterij/kwekerij, voorkomt. En aldus moet u rekenen met de richtafstand van een rustige woonwijk en dient u geen vermindering met één afstandsstap te maken.*

Zie onze reactie onder onderdeel d.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f) *Wij zijn het 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 gemeente gerealiseerd worden.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: het bouwen van woningen, zeker sociale huurwoningen, is wel degelijk in het algemeen belang. Er is op dit moment een tekort berekend van ca. 260 sociale huurwoningen voor de periode tot 2030. Wij vinden het, met het oog op de toekomst, belangrijk om jongeren en jonge gezinnen te kunnen behouden en te kunnen aantrekken als gemeente. Hiervoor zijn betaalbare woningen belangrijk en het aantal locaties waar dergelijke woningen kunnen worden gerealiseerd is beperkt.

Zoals eerder al is aangegeven dat bedrijven die vallen binnen de categorieën 1 en 2 in het algemeen zijn te karakteriseren als bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard toelaatbaar zijn tussen woningen. De kwekerij valt binnen deze categorie. Voor de volledigheid verwijs ik u naar het bovenstaande punt onder c en d.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g) *Reclamant verwijst naar het inspraakverslag. De woning aan de Dommelseweg 133 grenst direct met zijn zijgevel aan het bedrijf, de kwekerij/bloemist aan de Dommelseweg 135. 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 Barentszstraat/Dommelseweg. Hierbij geeft reclamant aan dat een terug verwijzing naar een reeds bestaande belemmering niet mogelijk is. 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 inspraakverslag en onder onderdeel c en d van deze nota hebben wij al eerder aangegeven waarom wij van mening zijn dat er voldoende rekening wordt gehouden met uw bedrijfsvoering. Zowel wanneer er uit gegaan wordt van een gemengd gebied als een rustige woonwijk. Aan beide normen wordt voldaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

h) *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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: in het gesprek van 2020 is aangegeven dat u een plan kan laten maken voor uw perceel. Het is uw eigen keuze wie u hiervoor inschakelt. Daarbij hebben wij ook op voorhand geen toezegging gedaan over de aantallen. Per brief van d.d. 20 december 2018 hebben wij u al laten weten dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling van grondgebonden seniorenwoningen in een rij niet wenselijk is.

Verder zijn er bij de gemeente geen toezeggingen bekend dat er parkeerplaatsen van de Barentszstraat 3 aan uw ontwikkeling worden toegerekend. Indien u deze toezegging op papier heeft dan ontvangen wij deze graag. Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt en dat bezoekersparkeren openbaar toegankelijk is.

Het betreffende plan is ruimtelijk niet wenselijk omdat het parkeren op eigenterrein dient plaats te vinden. Ook levert het plan geen goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. De tuinen worden zeer ondiep waardoor er geen zonlicht is.

Onzes inziens zijn wij nog steeds met u in gesprek om te komen tot een passende ontwikkeling. Hiertoe hebben wij u al verschillende opties gegeven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- i) *Reclamant begrijpt niet dat de massastudie al ruim een jaar bij de gemeente Valkenswaard was en dat er wel diverse aandachtspunten naar voren kwamen in een reactie vanuit de gemeente Valkenswaard in december 2018. Er werd alleen niets gezegd over dat grondgebonden seniorenwoningen niet wenselijk waren. Het plan voor de reactie van de gemeente omvatte 7 grondgebonden seniorenwoningen in een rij met langsparkeren op eigen terrein voor de woningen. Na reactie van de gemeente werd het plan aangepast naar 5 grondgebonden seniorenwoningen en heeft reclamant aangegeven dat het plan afhankelijk is/was van 5 parkeerplaatsen op ons voormalig onteigend perceel die zij toegerekend zouden krijgen.*

Zie onze reactie onder onderdeel h.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- j) *Alsook dat de huidige aanwezige agrarische bedrijfsbestemming 'kwekerij', waaronder bouwvoorschriften, niet verhuisd konden worden naar de kweeklocatie aan de Hoeve 7 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. Reclamant geeft aan dat het vreemd is van de provincie, die ook meekijkt bij de omgevingsvisie en de omgevingsplannen voor het buitengebied, negatief reageert. Reclamant geeft aan in een gesprek van juli 2021 om de bestuurlijke stukken rondom het contact met de provincie te hebben gevraagd. Tot op heden heeft reclamant nog niets mogen ontvangen. Van de door u geschetste ruimtelijke ontwikkelingen welke de gemeente mogelijk wil maken middels dit plan op het perceel Barentszstraat 3 verwacht reclamant financiële schade.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: de verplaatsing van de kweekactiviteiten naar de Hoeve 7 is op basis van provinciaal beleid niet mogelijk. Hierover is meermalen contact geweest met de provincie. Wij zullen de reactie van de provincie met u delen. Indien u van mening bent dat u geschaad wordt door het bestemmingsplan dan kunt u na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- k) *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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Daarin ging u eerder uit van 24 parkeerplaatsen i.p.v. 22 parkeerplaatsen. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: het plan voldoet ruim aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Indien het te druk is of wordt in de Barentszstraat dan zullen de bewoners de auto vanzelf aan de achterzijde parkeren. Daarnaast vindt het parkeren van de bewoners met name 's avonds en 's nachts plaats en het parkeren voor de bloemenwinkel overdag. Mocht u in de toekomst toch overlast krijgen dan kunt u dit melden bij de gemeente.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- l) Volgens de 'parkeernormering' zijn er volgens u slechts 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 precedentwerking? U bent samen met Woningbelang op ons oude onteigende perceel projectontwikkelaar aan het spelen, met profijt voor de huurders / kopers, Woningbelang en de gemeente Valkenswaard, en ten koste van ons belang. Doet de gemeente Valkenswaard dit 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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Daarin ging u eerder uit van 17 parkeerplaatsen i.p.v. 19 parkeerplaatsen. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: *volgens de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' zijn er 19 parkeerplaatsen benodigd ($12 \times 1,55 = 18,6$ (afgerond 19)). Bij alle plannen die de gemeente maakt wordt gekeken naar zorgvuldig ruimtegebruik. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen kan hier ook onder vallen. Wij hebben er o.a. voor gekozen om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen omdat u al jaren aangeeft dat u bang bent voor parkeeroverlast door de ontwikkelingen in de omgeving.*

Indien u van mening bent dat de onteigening destijds niet goed is verlopen of dat het bouwen van de woningen niet past binnen de onteigening dan kunt u dit voorleggen aan de rechter. Dit staat echter los van het onderhavige bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- m) 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 vrezen 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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: hoe de gemeente aan het perceel is gekomen is niet relevant voor de ontwikkeling. Zoals eerder aangegeven het is dan ook al ruim 50 jaar gemeentegrond. De herontwikkeling op uw perceel wordt net als elke andere ontwikkeling behandeld. Dit staat los van het verleden of welke banden er zijn geweest.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- n) 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 de Hoeve 7 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 toekomst.*

De ontsluiting van de parkeerplaatsen is aangepast. Bij de nadere uitwerking van de inrichtingsplannen is gebleken dat een ontsluiting via de Barentszstraat beter is. Deze

ontsluitingsweg loopt langs de volledige lengte/diepte van uw perceel. Hierdoor blijft een ontwikkeling op uw perceel mogelijk.

Zoals meerdere malen aangegeven is een verplaatsing naar de Hoeve 7 op basis van provinciaal beleid niet mogelijk. Volgens het beleid worden er meer dan voldoende parkeerplaatsen aangelegd om overlast te voorkomen.

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.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

o) 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.

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: Dit punt is niet relevant voor u en tevens niet relevant voor het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

p) Reclamant verwijst naar het ontwerpbestemmingsplan "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'. Reclamant geeft aan dat deze school nog geen 10 jaar volwaardig heeft bestaan. Het is alleen maar omdat u daarna invulling heeft gegeven aan het lege schoolgebouw dat we nu ruim een halve eeuw verder zijn.

Het feit dat de school nog geen 10 jaar volwaardig gebruikt is, is niet relevant voor het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

q) 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 voorontwerp, 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.

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: voor het bestemmingsplan maakt het niet uit wie de woningen gaat bouwen. Het bestemmingsplan regelt enkel en alleen dat hier 12 woningen gebouwd mogen worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- r) *Het optimaal benutten van ruimte zou in dit geval ook moeten betekenen het optimaal benutten van ruimtelijke kansen voor de diepe achtertuinen van de Dommelseweg 129 en 127. En het overschot aan parkeerplaatsen toekennen aan andere inbreidingsinitiatieven zoals aan de ruimtelijke plannen op ons bedrijfsperceel aan de Barentszstraat 1. Waardoor er zeker niet geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een duurzame verstedelijking en een efficiënte verdichting.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: de betreffende percelen behoren niet tot uw eigendom. Eigenaren dienen zelf een inspraakreactie in te dienen als zij van mening zijn dat ze geschaad worden door het bestemmingsplan.

Zoals eerder aangegeven hebben wij wel degelijk gekeken naar een zo efficiënt mogelijke inrichting van het terrein.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- s) *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 woningvoorraad.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Enkel verwijst u nu naar 12 rijwoningen i.p.v. sociale koopwoningen. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: dit is een bewuste keuze. De woningen zijn bedoeld voor starters. Als de woningen te groot worden bestaat de kans dat de starters 'te lang' in de woning blijven wonen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- t) *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".*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: er is gekozen voor de doelgroep jongeren, omdat dit een van de speerpunten is uit de toekomstvisie van de gemeente Valkenswaard. De locatie is te ver van voorzieningen gelegen, waardoor de door u genoemde doelgroep hier niet de voorkeur heeft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

u) *Met de realisatie van de 12 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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: de betreffende percelen zijn niet uw eigendom. De eigenaren/bewoners dienen zelf een zienswijzen in te dienen als zij van mening zijn dat ze geschaad worden door het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

v) *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 wat wij met u hebben. En deze parkeerplaatsen op deze stroken 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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Enkel verwijst u nu naar 22 parkeerplaatsen i.p.v. 24. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: Volgens de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' moet bij herontwikkeling de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hieraan voldoet de gemeente ruim. Dit houdt overigens niet in dat deze parkeerplaatsen alleen voor de toekomstige bewoners van de woningen bedoeld zijn. De parkeerplaats is openbaar toegankelijk net als de bestaande parkeerstroken. Er zullen geen bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. . Wij zullen geen parkeerplaatsen aan u toe gaan wijzen.

Wij zijn niet bekend met het contract uit 1993 waar u naar refereert. Indien u meent rechten te ontlenen aan dit contract kunt u hierover contact opnemen met de gemeente. Wij verzoeken u hierbij een kopie van het contract of een referentienummer te overleggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

w) *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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: de aangedragen punten zijn niet relevant voor het bestemmingsplan en daarom ook niet opgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

x) *Alsook willen we 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 voornemen om een verjaringsverzoek in te dienen in 2022.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: indien u van mening bent dat er sprake is van verjaring dan kunt u een verjaringsverzoek (met bewijsmateriaal) indienen bij de gemeente. Dit kan via de website van de gemeente: https://www.valkenswaard.nl/direct-regelen/direct-regelen_42753/product/grond-kopen-of-verkopen_1066.html

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

y) *Reclamant heeft opmerkingen gemaakt n.a.v. de plattegrond "ontwerptekening inbreidingsplan Barentszstraat te Valkenswaard en zullen hieronder worden weergegeven.*

1. *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.*

Tussen de gevel en de toekomstige woonbestemming zal 10 meter komen te liggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. *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 Barentszstraat vooreggen. Daar is nu een wit kruis in de beklinking opgenomen van de parkeerstrook en dat 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) wat wij met u hebben.*

Uw inrit blijft toegankelijk. Hoe dit concreet vorm gegeven gaat worden zal nog verder uitgewerkt worden, hierover zal met u contact worden opgenomen. De concrete uitvoering is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Zoals eerder aangegeven zijn wij niet bekend met het contract uit 1993 waar u naar refereert. Wij verzoeken u hierbij een kopie van het contract of een referentienummer te overleggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 3. Ook 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 verkeerslawaaï als wij erover rijden. Wij gebruiken deze openbare verharding om naar onze garage/werkplaats te rijden. En aansluiten op ons eigen terrein onze bedrijfsauto te langs te parkeren voor de garage/werkplaats en te laden en te lossen.*

Het al dan niet aanleggen van een 'mindervalide-inrit' is niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. Zie verder onder Y2.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 4. Reclamant vraagt zich af of er een mogelijkheid komt om tijdelijk uit te wijken 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?*

De ontwikkelaar zorgt ervoor dat er een aanrijdroute beschikbaar blijft voor uw perceel. Mocht een deel van uw perceel tijdelijk onbereikbaar zijn, dan zal dit tijdig gecommuniceerd worden. Daarbij zal men ervoor zorgen dat dit zo kort mogelijk is. De bereikbaarheid van uw potentiële eigen ontwikkeling, zal t.z.t. bekeken moeten worden. Eerst dient er een concrete ontwikkeling in procedure te zijn, alvorens dit beoordeeld kan worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 5. Ook vraagt reclamant zich af of er geparkeerd mag worden in dit ontsluitingspad/straatje? Mogen zij parkeren in dit straatje? Is het misschien 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?*

In dit straatje wordt het niet mogelijk om te parkeren. De breedte van de straat laat dit niet toe. Daardoor komt de bereikbaarheid van de achtergelegen parkeerplaatsen in het geding. Indien aan de noordzijde van de straat een parkeerstrook wordt aangelegd bestaat de kans dat deze oneigenlijk worden toegeëigend aan de (mogelijk) toekomstige woningen op uw perceel. De parkeerbehoefte van het plan op uw perceel zal ook op uw eigen perceel ingepast moeten worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 6. Is het mogelijk voor reclamant om alvast in inrit/uitrit te krijgen op het ontsluitingspad op (ongeveer) de hoogte waarop deze is ingetekend voor ons huidig gebruik van ons perceel en de eventuele toekomstige herontwikkeling naar woningbouw?*

Bij de concrete uitvoering van de plannen zal bekeken worden of dit mogelijk is. Hiervoor zal nog contact met u worden opgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 7. Intensiviteit van verkeer langs onze bouw. Met het gebruik van dit pad als ontsluitingsweg voor 12 huurwoningen/22 parkeerplaatsen komt er veel meer verkeer op 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 verkeersdrukke. Ook verzoeken wij u om daar een zo geluidsarm mogelijke bestrating neer te leggen.

Indien u van mening bent dat u geschaad wordt door het bestemmingsplan dan kunt u na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. *Verder vraagt reclamant zich af wat een 'drempelmarkering conform kruising Columbusstraat' is. En geven aan: 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.*

Wij zullen nog nader met u in gesprek gaan over deze drempelmarkering en de overige inrichting.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- z) *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.*

Middels een inspraakreactie heeft u bovenstaande standpunt eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente. Ons standpunt is hierin niet veranderd, namelijk: in een eerder gesprek met u hebben wij aangegeven wat de reden is waarom wij niet meewerken aan een deel ontwikkeling. De nieuwe woningen zouden dan helemaal ingeklemd worden tussen de zijkant van het gebouw uit 1981 en de achterkanten van de Dommelseweg. Dit levert geen goede ruimtelijke situatie op en ook geen goed woon- en leefklimaat voor de bewoners. Daarbij zijn de door u aangedragen plannen om meerdere redenen ruimtelijk niet wenselijk. Hiertoe hebben wij u al verschillende opties gegeven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- aa) *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.*

Zie de beantwoording onder punt z.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

bb) 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 (ontwikkellende) bouwbedrijven.

Wij verwijzen u naar onderdeel b, hierin is al ingegaan op het onderdeel kwekerij.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

cc) 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.

Wij verwijzen u naar onderdeel a, hierin is al ingegaan op het onderdeel onteigening.

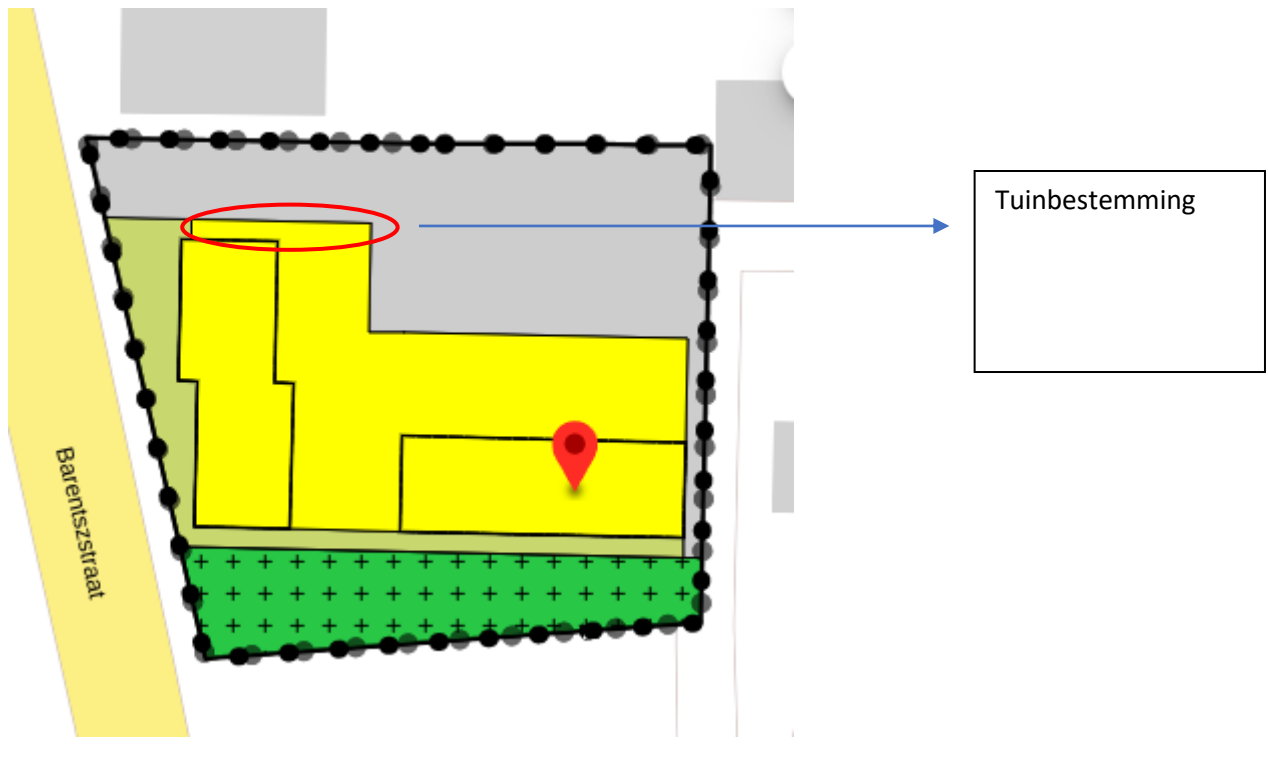
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

dd) 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.

U kunt ten alle tijden een verzoek tot aankoop restgronden indienen bij de gemeente. De afdeling grondzaken maakt dan de afweging of het mogelijk en wenselijk is om deze gronden te verkopen. Dit staat geheel los van deze bestemmingsplanprocedure.

Ook in het inspraakverslag hebben wij kenbaar gemaakt, dat wij het jammer zouden vinden als u vanwege het niet meenemen van uw plannen in het voorliggende bestemmingsplan, bezwaar indient tegen het onderhavige plan, maar het staat u vrij om dit doen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Ambtelijke wijziging

Er is één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Op de verbeelding is een gedeelte van de bestemming 'Wonen' aan de noordzijde gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.