11ovb00552

INGEKOMEN
Gemeente Valkenswaard

16 MEI 2011

Nr.: 11inh01976 | Team: Raad

17/5 kopie naar KOE

De Gemeenteraad
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard

Valkenswaard, 16 mei 2011
Betreft verzoek tot partiële herziening bestemmingsplan Valkenswaard Noord.

Geachte raad,
Bij besluit van 7 februari 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders voor een periode van 5 jaar vrijstelling verleend van de bestemmingsplanvoorschriften voor het gebruik van het woonhuis Dijkstraat 134 voor kantoordoeleinden.
Een en ander ten behoeve van het lenigen van de ruimtenood die het Nederlands Steendrukmuseum toen had en nog steeds heeft.

Bij brief van 17 februari 2011**(bijlage 1)** wordt de heer Vrijdag door de teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie aangeraden, gegeven het feit dat de tijdelijke vrijstelling is afgelopen, om een verzoek om een omgevingsvergunning in te dienen, indien de heer Vrijdag het kantoorgebruik wil voortzetten.
Bij de beoordeling van de aanvraag, aldus deze brief, zal bezien worden of het mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik van het pand woonhuis Dijkstraat 134.

Nog voordat de heer Vrijdag goed en wel gehoor heeft kunnen geven aan de in brief van de teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie geopperde mogelijkheid ontving de heer Vrijdag op 15 maart 2011een brief van het college van burgemeester en wethouders **(bijlage 2).**
In dit schrijven van 14 maart 2011 is onder meer aangegeven dat het indienen van een

Ronald Martens, adviseur omgevingsrecht
De Kreijenbeek 181, 5553 BD Valkenswaard

omgevingsvergunning geen zin heeft omdat het gevraagde kantoorgebruik niet in aanmerking komt om opnieuw af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
De heer Vrijdag wordt in deze brief dan ook te kennen gegeven het strijdige kantoorgebruik voor 14 mei 2011 definitief te beëindigen.

Naar aanleiding van deze beide brieven heeft op verzoek van de heer Vrijdag een gesprek plaatsgevonden met wethouder Buiter. In dit gesprek zijn de wederzijdse standpunten uiteen gezet. De heer Buiter verzocht ondergetekende om hetgeen de heer Vrijdag en ondergetekende in dat gesprek hebben ingebracht op schrift te stellen.
Dit is geschied bij brief van 8 april 2011 **(bijlage 3)** en waarvan ik de inhoud op deze plaats als herhaald en ingelast beschouw.

Bij brief van 18 april 2011 **(bijlage 4)** wordt medegedeeld dat het college van burgemeester en wethouders blijft bij het standpunt zoals omschreven is in de brief van 14 maart 2011, zonder hierbij ook maar op enige wijze in te gaan op de feiten en argumenten die ik namens de heer Vrijdag in mijn brief van 8 april 2011 heb aangegeven. De datum van het beëindigen kantoorgebruik met ingang van 14 mei 2011 is in deze brief vervangen door de datum 14 juni 2011.

Het is voor de heer Vrijdag feitelijk niet mogelijk om de bedrijfshal te blijven gebruiken wanneer de woning wederom conform de bestemming wonen dient te worden gebruikt aangezien, zoals ik in mijn brief van 18 april 2011 heb aangegeven, de bedrijfshal vanaf de openbare weg niet meer bereikbaar is als gevolg van de verkoop door de gemeente Valkenswaard van de ontsluitingsmogelijkheid van het bedrijfspand via de Jan Vlekkestraat.
Deze verkoop ten behoeve van de woondoeleinden heeft zijn neerslag gekregen in het bestemmingsplan Valkenswaard Noord. Was er in het vorige bestemmingsplan nog sprake van een drie meter brede strook waarop bebouwing niet mogelijk was; ik het nieuwe bestemmingplan is deze strook niet meer aanwezig.
Te uwer informatie is een kopie van het relevante gedeelte van de plankaart bijgevoegd **(bijlage 5).**

Ronald Martens, adviseur omgevingsrecht
De Kreijenbeek 181, 5553 BD Valkenswaard

De heer Vrijdag heeft niet de intentie om in het pand Dijkstraat 134 daadwerkelijk te gaan bewonen en/of te laten bewonen.
Het dient verder geen enkel doel om het woonhuis leeg te laten staan zodat het in de rede zou liggen om de woning te gaan verkopen nadat de kantooractiviteiten zijn beëindigd.
Het bedrijfspand, dat de heer Vrijdag ten behoeve van het Nederlandse Steendrukmuseum echter wil blijven gebruiken, ontbeert echter vanaf dat moment een zelfstandige ontsluiting naar de openbare weg.
Thans wordt het bedrijfspand ontsloten via de oprit van de woning aan de Dijkstraat. Verkoop van de woning kan dus geen optie zijn nu de heer Vrijdag geen afstand wil doen van de bedrijfsruimte, zo daar al en koper voor gevonden zou kunnen worden.
In die zin kan de bestemming van de betreffende 2 percelen in het bestemmingsplan Valkenswaard Noord de toets van een goede ruimtelijke ordening niet doorstaan omdat de woon- en bedrijfsbestemming in materiële zin onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden door de verkoop van de ontsluitingsmogelijkheid aan de Jan Vlekkestraat.
Dat zou ook tot uitdrukking moeten zijn gebracht in het bestemmingsplan Valkenswaard Noord. Dus geen twee bestemmingen maar een gemengde bestemming voor beide percelen.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u namens de heer Vrijdag om het bestemmingsplan voor wat betreft de Dijkstraat 134 partieel te herzien op een wijze die een toets aan "een goede ruimtelijke ordening" wel kan doorstaan.
Dat zou kunnen op een wijze zoals ik in mijn brief van 8 april 2011 heb aangegeven.

Hoogachtend,

R. Martens.

Ronald Martens, adviseur omgevingsrecht
De Kreijenbeek 181, 5553 BD Valkenswaard