

## Toelichting plan aan directe omgeving

██████████ – Kromstraat 85 (d.d. 08-11-2019)

- Zoveel mogelijk uitdunnen aangrenzende bomen.
- Klimop grenzend aan perceelgrens weghalen.
- Heg snoeien (op perceelgrens met Kromstraat).
- Veel hagen zijn al bijna bomen, vóór broedseizoen weghalen.
- Hout dat vrijkomt bij de kap van bomen, zouden zij graag willen gebruiken voor de houtkachel.

██████████ – Luikerweg 110 (d.d. 08-11-2019)

- Willen afspraak maken over volgende zaken:
  - Afstand bebouwing tot perceelgrens (dat geldt ook voor bijgebouwen die in principe vrijgesteld zijn van het bouwvlak).
  - Hoge (groene) erfafscheiding op perceelgrens ivm privacy. Overeenstemming bereiken over type. Hun voorkeur gaat uit naar leibomen.
  - Hekwerk + poort op perceelgrens met Luikerweg zouden zij graag als erfafscheiding zien icm groene haag.
- Grote bomen rondom perceel laten staan.
- Ze willen graag een poort maken achterin de tuin naar het openbaar gebied van ons plan.
- Bij inmeting terrein, zuidelijke perceelgrens van Luikerweg 110 meenemen.

██████████ – Kromstraat 77 (d.d. 22-11-2019)

- Laurierbomen bij voorkeur laten staan om zicht naar woningen zoveel mogelijk te beperken.
  - Als ze weggaan, graag even overleg over alternatieve oplossing.
- Realisatie groene en ecologische erfafscheiding.
- Dode takken snoeien langs erfafscheiding + dode bomen verwijderen tijdens beheer.

██████████ – Luikerweg 96 (d.d. 22-11-2019)

- Voldoende afstand tot erfrens (bouwveld). Afspraken over maken.
- Wat voor soort erfafscheiding gaan we aanleggen?
- Als ze grond willen kopen, laten ze dat uiterlijk bij de informatieavond weten.

██████████ (d.d. 27-11-2019)

- Geen opmerkingen.

AAN DE BEWONER(S) VAN DIT ADRES

Datum: 22 juli 2020  
Ons kenmerk: 20200722-brf-Ontwikkeling Luikerweg te Valkenswaard  
Onderwerp: Ontwikkeling Luikerweg te Valkenswaard

Geachte bewoner(s),

SDK Vastgoed is sinds begin 2019 bezig met de planontwikkeling van het gebied gelegen aan de Luikerweg 100 te Valkenswaard. Wij vinden het belangrijk om u, als omwonende, als eerste te informeren over het plan.

Op het terrein zullen 11 bouwkavels worden ontwikkeld. Momenteel werken wij, samen met Buro Hofsteden en de gemeente Valkenswaard, aan een voorlopig stedenbouwkundig plan. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Na de zomervakantie zullen wij een informatieavond organiseren om het voorlopig stedenbouwkundig plan toe te lichten, uw mening te vragen en uw eventuele vragen te beantwoorden. U zult hier uiteraard tijdig voor worden uitgenodigd.

Om alvast interesse te wekken voor het plan hebben wij een website gelanceerd: [www.villanobilis.nl](http://www.villanobilis.nl). Hier staat onder meer het gebied en de directe omgeving beschreven, en wordt de mogelijkheid geboden om als geïnteresseerde in te schrijven.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met SDK Vastgoed via: [secretariaat@sdkvastgoed.nl](mailto:secretariaat@sdkvastgoed.nl)

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
SDK Vastgoed bv

Joost Peeters  
Ontwikkelingsmanager

SDK Vastgoed  
Dillenburgstraat 25A  
5652 AM Eindhoven

Postbus 7050  
5605 JB Eindhoven

+31 40 250 43 80  
[info@sdkvastgoed.nl](mailto:info@sdkvastgoed.nl)  
[sdkvastgoed.nl](http://sdkvastgoed.nl)

KVK 17101647  
BTW NL80.64.94.268.B01  
IBAN NL34INGB0658615246  
BIC INGBNL2A

AAN DE BEWONERS VAN DIT ADRES  
Luikerweg 114  
5554 ND Valkenswaard

Datum: 7 oktober 2020  
Ons kenmerk: 20201007-brf-Luikerweg Valkenswaard  
Onderwerp: Informatieavond ontwikkeling Luikerweg 100  
te Valkenswaard

Geachte bewoner(s),

SDK Vastgoed is sinds begin 2019 bezig met de planontwikkeling van het gebied gelegen aan de Luikerweg 100 te Valkenswaard. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven dat ze het plan graag in procedure wil brengen.

Wij vinden het belangrijk om u, als omwonende, tijdig te informeren over het plan. Afgelopen zomer hebben we u reeds gemeld dat we een website hebben gelanceerd. Nu zijn we zover dat we u het Stedenbouwkundig Ontwerp kunnen tonen. Daarom organiseren wij op **22 oktober 2020** een informatieavond. Deze avond is bedoeld om u te informeren over het plan en de verdere procedure.

Vanwege Corona kunnen we slechts met een zeer beperkt aantal personen samenzijn. Hoogstwaarschijnlijk dienen we de groep van mensen die zich aanmelden te splitsen. De informatieavond zal plaatsvinden van 19.00 uur tot 20.00 uur en van 20.15 uur tot 21.15 uur in 't Boothuys (Molenstraat 203a te Valkenswaard). U bent van harte welkom om het plan te bekijken en uw vragen te stellen aan ondergetekende, de stedenbouwkundige en een aantal afgevaardigden van de gemeente Valkenswaard.

Mocht u deze informatieavond bij willen wonen, dan verzoeken wij u om dat telefonisch via 040 – 250 43 80 of via [secretariaat@sdkvastgoed.nl](mailto:secretariaat@sdkvastgoed.nl) kenbaar te maken **vóór 15 oktober as**. Wij laten u tijdig weten of u bent ingedeeld in groep 1 (van 19.00 uur tot 20.00 uur) of in groep 2 (van 20.15 uur tot 21.15 uur).

Uiteraard houden wij bij de organisatie van deze avond rekening met de geldende Coronamaatregelen. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om met maximaal 1 gezinslid per huishouden te komen.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met SDK Vastgoed via 040 – 250 43 80 of [secretariaat@sdkvastgoed.nl](mailto:secretariaat@sdkvastgoed.nl).

Wij kijken uit naar uw aanwezigheid.

Met vriendelijke groet,  
SDK Vastgoed

  
Joost Peeters  
Ontwikkelingsmanager

SDK Vastgoed  
Dillenburgstraat 25A  
5652 AM Eindhoven

Postbus 7050  
5605 JB Eindhoven

+31 40 250 43 80  
[info@sdkvastgoed.nl](mailto:info@sdkvastgoed.nl)  
[sdkvastgoed.nl](http://sdkvastgoed.nl)

KVK 17101647  
BTW NL80.64.94.268.B01  
IBAN NL34INGB0658615246  
BIC INGBNL2A

Geachte buurtbewoner(s),

Zoals afgelopen donderdag 22 oktober aan het einde van de digitale informatieavond toegezegd, sturen we u een korte samenvatting toe van de presentatie die we u hebben laten zien waarin tevens de vragen en opmerkingen opgenomen zijn van u of uw mede-buurtbewoners.

### **Aanwezigen:**

Buro Hofsteden

- Dhr. Hans Hofman Stedenbouwkundige en landschapsarchitect

Gemeente Valkenswaard

- Mw. Evelien van den Boom Sr. Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
- Mw. Iris Maas Stedenbouwkundige
- Dhr. Ad Lavrijssen Sr. Beheerder Groen

SDK Vastgoed

- Joost Peeters Gebiedsontwikkelaar

Omwonenden

- Ca. 20 personen

### **Aanleiding**

SDK Vastgoed is sinds begin 2019 bezig met de planontwikkeling van het gebied gelegen aan de Luikerweg 100 te Valkenswaard. Het projectverzoek dat zij bij Gemeente Valkenswaard heeft ingediend omvat de realisatie van 11 ruime bouw kavels. Gemeente Valkenswaard heeft daarop aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan dit verzoek en heeft daarbij randvoorwaarden gesteld.

SDK heeft de voorbije twee jaar gewerkt aan een Stedenbouwkundig plan wat op 22 oktober jl. is gepresenteerd. In dit Stedenbouwkundig plan zijn de gestelde randvoorwaarden van Gemeente opgenomen.

### **Persoonlijke gesprekken met burens**

Al direct na het maken van de stedenbouwkundige schetsen heeft SDK Vastgoed de directe burens van Luikerweg 100 uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek, om de plannen toe te lichten en om te vernemen wat de wensen en aandachtspunten hierop zijn van haar directe burens. Deze informatie en kennis is meegenomen bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig plan.

### **Bomen**

De bestaande bomen op het perceel zijn zeer zorgvuldig en nauwkeurig geïnteriseerd. In december 2019 heeft een deskundige van de gemeente alle behoudenswaardige bomen gemarkeerd. Op verzoek van Natuur- en Milieuvereniging Groen & Heem heeft een 'second opinion' plaatsgevonden naar de vitaliteit van alle aanwezige bomen door een door hun aangewezen boomdeskundige. Het uiteindelijke Stedenbouwkundig ontwerp is getekend binnen de kaders van deze behoudenswaardige bomen. Van de 127 behoudenswaardige bomen worden er 13 gekapt. Zeven daarvan hebben aantoonbare gebreken zoals zwamaantasting, plakoksel of beperkte groei ruimte. Voor de te kappen bomen wordt een compensatieplan gemaakt door de gemeente in overeenstemming met Groen & Heem en SDK Vastgoed. Alle monumentale bomen in het gebied komen in de openbare ruimte te liggen; voor iedereen zichtbaar en beleefbaar, en tevens goed onderhoudbaar en beschermbaar door de gemeente.

### **Ontsluiting**

Een van de randvoorwaarden is om maximaal 3 van de 11 woningen te ontsluiten via de Luikerweg. Dit zijn de kavels die rechtstreeks aan de Luikerweg liggen en deze worden, net als de andere bestaande woningen aan de Luikerweg, direct via eigen inritten bereikbaar.

De overige 8 kavels worden met een kleine weg ontsloten aan de Kromstraat. Hierdoor wordt de Kromstraat niet belast met nieuwe, individuele uitritten.

De ontsluiting van het merendeel van de woningen aan de Kromstraat leidde tot vragen en opmerkingen, met name vanwege de huidige verkeerssituatie rondom deze Kromstraat.

De gestelde vragen staan aan het einde van dit verslag weergegeven.

### **Architectuur**

De architectuur van de woningen sluit aan op de architectuur en de schaal van de Luikerweg en Kromstraat. Er wordt niet hoger gebouwd dan de bestaande woningen in de omgeving; 10 meter nokhoogte geldt als maximum. Aan de Luikerweg geldt een goothoogte van maximaal 6 meter (twee lagen en een kap), aan de Kromstraat en het binnengebied geldt een maximale goothoogte van 4 meter (1 tot 1,5 laag en een kap).

### **Onderzoeken**

SDK Vastgoed heeft al enkele onderzoeken, benodigd voor de planologische procedure, laten uitvoeren. Zo zijn onder meer de aanwezige diersoorten onderzocht. Er vliegen 4 soorten vleermuizen rond, echter hebben ze geen vaste verblijfsplaatsen in het gebied. Ook zijn er algemeen voorkomende broedvogels, echter zijn er geen jaarrond beschermde nesten. Tevens is een eekhoornfamilie gespot. SDK Vastgoed doet jaarlijks onderhoud aan het groen, zogeheten mitigerende maatregelen; maatregelen die ervoor zorgen om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten en overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

De komende tijd zullen er onderzoeken worden gedaan naar onder meer de bodemgesteldheid, stikstofdepositie, geluid, archeologie.

### **Procedure en planning**

De komende maanden worden de benodigde tekeningen, onderbouwingen en onderzoeken benodigd voor de Bestemmingsplanprocedure geproduceerd. In het voorjaar van 2021 wordt het Ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal de verkoop van de kavels van start gaan. Naar verwachting is dit in het najaar van 2021.

### **Vragen/opmerkingen van omwonenden inclusief antwoorden/reacties**

#### Verkeer

- *Kromstraat regelmatig onveilige situaties voor fietsers en voetgangers.*  
Antwoord: Ik neem aan dat hier het stukje fietspad wordt bedoeld tussen de rotonde en de Kromstraat? Hier mag alleen door ontheffingshouders gebruik van worden gemaakt, dit is een bestuursbesluit. Hierop kan indien nodig strenger gehandhaafd worden. Overigens wijzen de GPS data van gemeente uit dat het gebruik minimaal is, en dat er ook niet te hard wordt gereden.
- *Sluipverkeer Kromstraat.*  
Antwoord: Idem als hierboven
- *Aansluiting op rotonde niet helder en onveilig voor fietsers.*  
Antwoord verkeerskundige: We zijn een nieuw ontwerp voor de rotonde aan het maken om de toekomstige verkeersstroom door de komst van de nieuwe N69 goed af te wikkelen. Hierbij wordt ook naar deze aansluiting gekeken. Tom Vermue is daar binnen de gemeente aanspreekpunt voor.
- *Krijgen de nieuwe bewoners van de 8 woningen op het binnenterrein ook ontheffing vanaf de rotonde?*  
Antwoord: Nee.

- *Kan er een trottoir of loopstrook aangebracht worden in de Kromstraat?*  
Antwoord: De Kromstraat heeft een vrij smal wegprofiel, passend bij langzaam verkeer en een lage intensiteit. In theorie zou een trottoir kunnen worden aangebracht, maar de investering weegt niet op tegen het gebruik hiervan. Daarnaast past dit niet bij de functie van deze weg op stedenbouwkundig niveau.

#### Bomen

- *Is er bekend welke 13 bomen gekapt worden?*  
Antwoord: ja, dit is bekend. Indien gewenst kan men de tekening komen inzien bij de gemeente

#### Beeldkwaliteit/Architectuur

- *Zijn platte daken toegestaan?*  
Antwoord: nee, de architectuur van de woningen krijgt een dorps karakter, passend in de historische lintstructuur. In het bestemmingsplan zal een minimale en maximale dakhelling worden opgenomen in de planregels.

#### **Ervaringen Digitale informatieavond en afsluiting**

Er werden door de omwonenden veel complimenten gegeven voor het plan en de informatieavond werd over het algemeen als prettig en duidelijk ervaren.

Het Stedenbouwkundig plan is binnenkort ook te zien op de website [www.villanobilis.nl](http://www.villanobilis.nl).

Alle aanwezigen werden hartelijk bedankt voor hun aandacht en input en de informatieavond werd omstreeks 21.30 uur beëindigd.