

## INFORMATIEBRIEF OMWONENDEN

### Aan de omwonenden van;

Maastrichterweg 11  
5554 GE Valkenswaard

Eindhoven, 01-12 2020

Betreft: Voorgenomen ontwikkeling Maastrichterweg 11 te Valkenswaard

Geachte heer/ mevrouw,

In de voorbije periode is door ons team achter de schermen hard gewerkt aan een plan om van Maastrichterweg 11 in Valkenswaard een bijzondere plek te maken waar wonen en zorg samenkomen in een groen privédomein. Onlangs heeft het college van burgemeester en wethouders een positief besluit genomen over de relevante conceptaanvraag. Via de volgende weg komt u terecht bij gemeentelijke achtergrondinformatie over deze aanvraag; [www.valkenswaard.nl/gemeenteraad](http://www.valkenswaard.nl/gemeenteraad), vervolgens kiest u voor 'Ingekomen brieven' en dan 'Brieven van het college aan de raad' alwaar u 'Principeverzoek herontwikkeling perceel Maastrichtweg 11' zult vinden.

Voor de planlocatie heeft architectenbureau Van Aken Concepts Architecture & Engineering BV uit Eindhoven een bij de huidige tijd passend woonconcept ontworpen. Het ontwerp voorziet erin dat senioren zo lang mogelijk (samen) kunnen blijven wonen in een omgeving waarin men zich thuis voelt en waar zowel lichte als intensieve particuliere zorg afgenomen kan worden op het moment dat daar een noodzaak voor is.

Bezoekers, bewoners en omwonenden zullen het geheel als geborgen, sfeervol en kwalitatief gaan ervaren vanwege de gekozen architectuur, de hoogwaardige bouwkwiteit en de ruime aanwezigheid van de gebouw gebonden groenvoorzieningen. De verwachting is dat er eind 2021 of begin 2022 gestart kan worden met de bouw.

Aangezien het plangebied in uw directe omgeving ligt vinden wij het belangrijk om u in deze fase reeds te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. Daarom willen wij u graag uitnodigen om kennis met ons te maken, zodat wij het plan in verder detail aan u kunnen toelichten en uw eventuele vragen en opmerkingen met u kunnen bespreken.

Vanwege de geldende COVID-19 maatregelen kunnen we helaas geen gebruikelijke inloopavond organiseren. Als alternatief daarvoor hebben we op 15 December 2020 van 17:00uur tot 21:00uur gereserveerd bij De Kunstkeuken aan de Markt 23 in Valkenswaard. In groepen van maximaal 10 personen bent u die dag welkom in tijdblokken van 45 minuten per sessie. De sessies starten om 17:00uur, 18:00uur, 19:00uur en om 20:00uur.

Bij interesse verzoeken wij u vooraf te reserveren via; [info@grinta-realestate.com](mailto:info@grinta-realestate.com). Wilt u bij het aanmelden alstublieft uw naam, adres, e-mail, telefoonnummer en uw voorkeur voor een datum en tijdstip vermelden?

Wij kijken er naar uit om u te verwelkomen op aanstaande 15 December!

Met vriendelijke groeten,

Björn Giesbers  
GRINTA real estate B.V  
+31645324123

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

**Betreft:** Omgevingsdialoog project Maastrichterweg 11 Valkenswaard  
**Datum:** 16 Maart 2021  
**Auteur:** Björn Giesbers, GRINTA real estate BV  
**Interviewers:** Peter Verlinden en Björn Giesbers (beide GRINTA real estate BV)

Deze memo is een verslaglegging van de omgevingsdialoog met betrekking tot de nieuwbouwplannen van GRINTA real estate BV (hierna "GRE") aan Maastrichterweg 11 in Valkenswaard.

Het initiatief is om op die locatie een programma te realiseren met daarin zowel levensloopbestendige (aanleun)woningen voor senioren met een mogelijke behoefte voor thuiszorg, alsook voor beschermd wonen eenheden voor bewoners met een behoefte aan intramurale particuliere zorg.

### VERSPREIDING UITNODIGINGEN EN AANMELDINGEN

In de directe omgeving van Maastrichterweg 11 zijn op 01 December 2020 door GRE 77 uitnodigingsbrieven voor een informatieavond over het project verspreid. Zie bijlage 1 voor de betreffende uitnodigingsbrief. De volgende afbeelding geeft in licht groen gearceerd de benaderde omwonenden weer. De tabel ernaast geeft de aanmeldingen weer voor de informatieavond uit dit gebied.



Nr	ADRES
1	Emmalaan 5, Valkenswaard
2	Nachtegaallaan 7, Valkenswaard
3	Maastrichterweg 3, Valkenswaard
4	Maastrichterweg 5, Valkenswaard
5	Maastrichterweg 7, Valkenswaard
6	Maastrichterweg 9, Valkenswaard
7	Maastrichterweg 13, Valkenswaard
8	Maastrichterweg 21, Valkenswaard
9	Maastrichterweg 23, Valkenswaard
10	Peperstraat 6, Valkenswaard
11	Peperstraat 8, Valkenswaard
12	Peperstraat 10, Valkenswaard
13	Julianastraat 18, Valkenswaard
14	Julianastraat 26, Valkenswaard
15	Peperstraat 9, Valkenswaard

### AANVANKELIJKE INFORMATIEAVOND

In eerste instantie was gepland om een informatieavond te houden op 15 December 2020 in "De Kunstkeuken" te Valkenswaard. Vanwege de geldende COVID-19 maatregelen bleek het niet mogelijk te zijn om de geplande inloopavond te organiseren. Daarom zijn telefonisch en per e-mail de aangemelde deelnemers erover geïnformeerd dat er een alternatieve wijze georganiseerd zou gaan worden door middel van een online presentatie met achteraf een interactiemogelijkheid.

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

### ONLINE PRESENTATIE

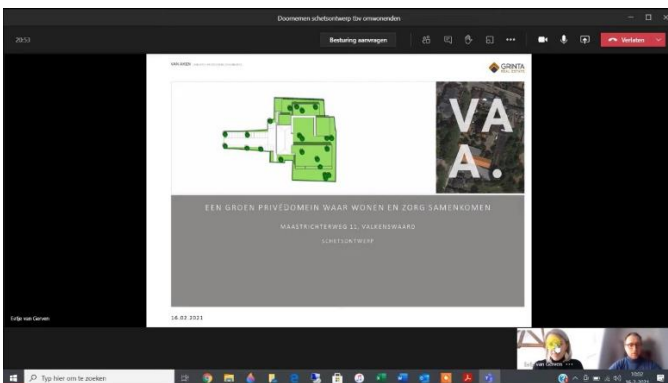
Op 12 Februari 2021 is er door GRE naar de aangemelde deelnemers per e-mail een uitnodiging gestuurd voor deelname aan een online presentatie. Zie bijlage 2 voor de betreffende e-mail. In deze e-mail werd een weblink gedeeld en medegedeeld dat de presentatie online beschikbaar zou zijn van Dinsdag 16 Februari 2021 tot en met Vrijdag 19 Februari 2021. In werkelijkheid is de presentatie beschikbaar geweest van Dinsdag 16 Februari 2021 tot en met Zondag 21 Februari 2021.

Op de websites [www.grinta-realestate.com](http://www.grinta-realestate.com) en [www.youtube.nl](http://www.youtube.nl) waren twee presentaties geplaatst. Eén presentatie was een toelichting op het schetsontwerp door de architect. De andere presentatie was gegeven door de projectontwikkelaar en bevatte vooral achtergrond-en projectinformatie over de nieuwbouwplannen.

De agenda van de presentaties was als volgt:

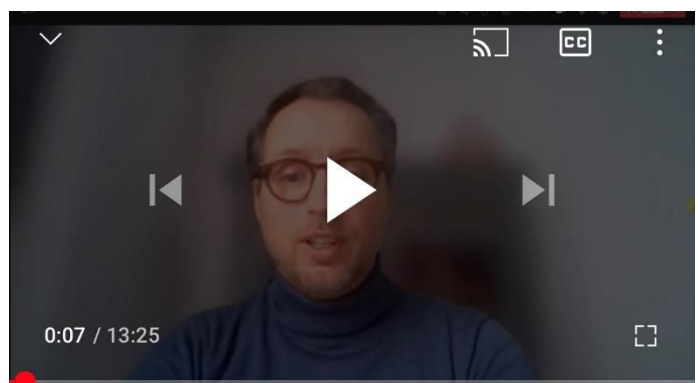
- Introductie GRE
- Aanleiding voor het project
- Toelichting woonconcept
- Toelichting particulier woonzorgcentrum
- Voorlopige planning
- Toelichting architectuur
- Vragen en opmerkingen

De afzonderlijke presentaties zijn ieder 62 maal bekeken door unieke geregistreerde bezoekers. Dit aantal is terug te zien in de hierna weergegeven afbeeldingen.



Presentatie herontwikkeling Maastrichterweg 11  
 Valkenswaard ARCHITECT

62 weergaven 1 week geleden



Herontwikkeling Maastrichterweg 11 Valkenswaard  
 ONTWIKKELAAR

62 weergaven 1 week geleden

### VRAGEN AAN OMWONENDEN

Aan de omwonenden van de aangemelde 15 adressen zijn na de presentatie dezelfde vragen voorgelegd tussen 22 Februari 2021 tot en met 12 Maart 2021. Het doel hiervan was om omwonenden in de gelegenheid te stellen om te reageren op de nieuwbouwplannen en om een goed beeld te verkrijgen van vragen, opmerkingen en eventuele bezwaren van hen.

Met al diegenen die niet vanuit eigen initiatief contact hadden opgenomen met GRE heeft GRE proactief telefonisch contact opgenomen om de vragen te behandelen. Door middel van deze werkwijze heeft GRE met alle 15 aangemelde omwonenden gesproken. Met de bewoners van zes adressen is een persoonlijke ontmoeting geweest om aanvullende vragen en opmerkingen te behandelen, deze adressen zijn geel gekleurd in de eerder weergegeven tabel.

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

De voorgelegde vragen luiden als volgt:

- Heeft u de presentaties gezien?
- Wat vindt u van het schetsontwerp?
- Wat vindt u van het woonconcept met daarin twee woonvormen?
- Heeft u vragen of opmerkingen over het nieuwbouwiniatief?
- Heeft u behoefte aan een persoonlijk vervolgesprek?

### VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN OMWONENDEN

De door GRE voorgelegde vragen zijn samengevat als onderstaand beantwoord door de 15 aangemelde omwonenden. Omwille van privacy redenen zijn de antwoorden niet in dezelfde volgorde weergegeven als de adressenlijst in de tabel op pagina één.

#### VRAAG 1) Heeft u de presentaties gezien?

- Ja (15 x).

#### VRAAG 2) Wat vindt u van het schetsontwerp?

- Mooie hedendaagse architectuur met toch een nostalgisch karakter aan de zijde van de Maastrichterweg, wat past in de omgeving. Het past goed op deze locatie.
- Heldere presentatie. Mooie architectuur en het geheel heeft een zeer vriendelijke, mooie en kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Met name de groene leefomgeving spreekt erg aan. Fijn dat er zo goed rekening gehouden is met zichtlijnen ten opzichte van omwonenden.
- Heel erg mooi, welkome toevoeging voor het centrum van Valkenswaard.
- Ik heb er inhoudelijk geen verstand van maar kijk mee vanuit het belang van de nabijgelegen school in de omgeving. Het zag er goed uit vanuit een mooie gedachte.
- Ondanks het volume een prima ontwerp.
- Mooi, echter lastig om in te beelden hoe het van papier in het echt zal zijn.
- Zeer mooi ontwerp en passend voor de omgeving. Erg blij dat dit ontwerp met deze woonvormen op deze locatie komt. Fijn dat er een bezonningsstudie is uitgevoerd.
- Erg mooi en chic, ondanks dat het pas schetsen zijn. We zijn benieuwd naar het definitieve ontwerp.
- Erg mooi, ook aangenaam dat het zo'n groene insteek heeft
- Mooi origineel ontwerp en mooie inpassing. Met name de groene wanden spreken me erg aan.
- Erg mooi, passend in de omgeving, vooral met het vele groen. Goed rekening gehouden met de omgeving!
- Erg mooi, prettig dat de muren groen worden aan de noordzijde.
- Zeer mooi, vooral de combinatie van traditionele en moderne architectuur spreekt aan. Fijn om te zien dat de voornaamste zichtlijnen naar binnen toe gepland zijn en niet richting de omwonenden.
- Heel mooi plan. Goed nagedacht over de architectuur en esthetiek.
- Prima.

#### VRAAG 3) Wat vindt u van het woonconcept met daarin twee woonvormen?

- Het concept is vanuit een mooie gedachte ontwikkeld.
- Een prima concept voor de toekomst.
- Er is sterke behoefte aan een dergelijk concept in Valkenswaard en ik juich het toe.
- Mooi product, mijn vrouw werkt in de zorg en gelooft hier zeker in.
- Ik ben pas begin 60 dus hoop er nog eventjes geen gebruik van te hoeven maken.
- Duidelijk en toepasselijk concept.
- Geweldig. Kan me goed voorstellen dat er sterke behoefte voor is. Het past erg goed bij de tijdgeest.
- Mooie combinatie, vernieuwend en passend bij deze tijd.
- De doelgroep is goed gekozen, het is een toevoeging voor Valkenswaard en misschien is het in de toekomst ook nog van toepassing voor me.
- Het concept sluit naadloos aan bij de markt vraag.
- Goed (4X).

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

- Prima.

### VRAAG 4) Heeft u vragen of opmerkingen over het nieuwbouwinitiatief?

Onderstaand wordt telkens eerst de vraag of opmerking van de omwonende weergegeven, daaronder de reactie van GRE.

- **In de media las ik dat jullie nog niet voldoende parkeerplaatsen hebben in het plan. Wat is daar de stand van zaken van?**
  - Momenteel worden oplossingen hiervoor besproken met Gemeente Valkenswaard.
- **Wat voor erfafscheiding komt er? Graag zo groen en "dicht" mogelijk en in overleg plaatsen.**
  - Het is te vroeg in het project om de exacte invulling hiervan te bepalen. Ons streven is een zo groen en "dicht" mogelijke erfafscheiding te realiseren. Direct omwonenden worden hierover voortijdig geïnformeerd.
- **Houdt u ons op de hoogte over zaken zoals de voortgang, nieuwe ontwerpen, wie de zorgexploitant gaat worden, welke installatietechniek er op het dak komt etcetera? (2X)**
  - Ja, via e-mail, telefoon of persoonlijke ontmoetingen houden wij de direct omwonenden op de hoogte over de projectvoortgang.
- **Wanneer en waar kan ik mijn ouders inschrijven voor een woning?**
  - Als de belegger en de zorgexploitant bekend zijn kan dit, conform planning is dit medio tot eind 2021.
- **Kan ik een klein stuk aangrenzende grond van GRE kopen?**
  - Hierover gaan wij met de betreffende omwonende in gesprek.
- **Een overkapping van ons is bevestigd aan de muur van een te slopen pand op jullie grond. Hoe gaan we daarmee om?**
  - Hierover gaan wij voor aanvang van de realisatiefase met de betreffende omwonende in gesprek met als doel om tot een voor beide partijen goede oplossing te komen.
- **Een schuur van ons is bevestigd aan de muur van een te slopen pand op jullie grond. Hoe gaan we daarmee om?**
  - Hierover gaan wij voor aanvang van de realisatiefase met de betreffende omwonende in gesprek met als doel om tot een voor beide partijen goede oplossing te komen.
- **Kan ik als omwonende gebruik maken van de eetfaciliteiten van het beschermd wonen deel?**
  - Waarschijnlijk niet aangezien de beschermd wonen omgeving gevestigd is een semi gesloten gedeelte van het complex waar intensieve zorg verleend wordt.
- **Graag in een latere ontwerpfase nadere informatie over de inrijbeperkende maatregelen aan de noordzijde van het plan.**
  - In de definitieve ontwerp fase delen wij de gekozen oplossingen met u.
- **Hoe zorgen we dat we goede burens van elkaar blijven?** (gevraagd door een naastgelegen horecagelegenheid)
  - GRE initieert voorafgaand aan de oplevering een gesprek tussen de betreffende omwonende, de toekomstige eigenaar en de zorgexploitant. Tijdens dit gesprek worden "huisregels" met elkaar afgestemd en wordt besproken welke synergie er mogelijk is tussen de betreffende horecagelegenheid en de twee woonvormen.
- **Worden de appartementen en beschermd wonen eenheden te huur of te koop aangeboden?**
  - Alle woningen worden te huur aangeboden.
- **In welke prijsklasse worden de woningen verhuurd?**
  - De levensloopbestendige woningen worden verhuurd in de "middel tot hoge" prijsklasse.
  - De beschermd wonen eenheden worden verhuurd in de voor particuliere zorg "middel" hoge prijsklasse.
  - De exacte prijzen zijn nog niet bekend.

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

- **Er wordt verzocht om bij de toekomstige eigenaren en bewoners van de twee woonvormen kenbaar te maken dat het niet wenselijk is om onnodig te claxonneren of ander norm overschrijdend omgevingslawaai te genereren op de oprijlaan en parkeerplaats.**
  - GRE initieert een gesprek tussen de betreffende omwonende en de toekomstige eigenaren en exploitant, dit vindt plaats voor oplevering van de nieuwbouw.
  - GRE vraagt de toekomstige eigenaren dit op te nemen in het huisreglement.
- **Komt er een slagboom voor het parkeerterrein?**
  - Nee, er komt een waarschuwingsbord waarop staat dat het parkeerterrein alleen toegankelijk is voor bezoekers en bewoners van Maastrichterweg 11.
- **Wordt het parkeerterrein een openbaar parkeerterrein?**
  - Nee, het is alleen toegestaan daar te parkeren voor bezoekers en bewoners van Maastrichterweg 11.
- **GRE is verzocht om de leilindes op het perceel van Maastrichterweg 11, parallel geplant aan het perceel van de betreffende omwonende, te behouden.**
  - De leilindes blijven staan indien het geen bedreiging vormt voor het beoogde parkeerplan wat momenteel onderzocht wordt. De betreffende omwonende wordt op de hoogte gehouden over de inpasbaarheid.
- **Het is niet wenselijk dat er geluidsoverlast komt vanwege aangebrachte installatietechniek.**
  - De installatietechniek wordt conform de geldende normeringen uitgevoerd.
  - Indien er installatietechniek op het dak van de villa geplaatst dient te worden komt deze op het schuine dak aan de oostzijde.
- **Er geldt een recht van overpad om bij twee poorten te komen via het terrein van Maastrichterweg 11. Hoe wordt daarmee omgegaan?**
  - Het recht van overpad blijft van kracht.
  - Naar de eerste poort vanaf de Maastrichterweg gezien wordt door GRE een pad aangelegd in de realisatiefase.
  - Voor de andere poort komen parkeerplaatsen, wat akkoord bevonden is door beide partijen. Toegang tot deze poort zal beperkt kunnen zijn indien er auto's voor geparkeerd staan. Afsproken is dat de betreffende omwonende deze poort mogelijk verplaatst om de poorttoegang op de scheidlijn van twee parkeerplaatsen te positioneren.
- **Het is niet geheel duidelijk hoe de schaduwval is na de nieuwbouw, de zonnepanelen op ons dak kunnen mogelijk door de nieuwe schaduwvorming geen energie opwekken.**
  - Beide partijen hebben de bezonningsstudie nader bestudeert en geconcludeerd dat er geen voor omwonende nadelige schaduwvorming is door de nieuwbouw op het dak van deze omwonende.
- **Hoe loopt de erfgrans exact. Volgens onze gegevens loopt er nu een strook grond naast onze schuur die door de ontwikkelaar groen is ingetekend.**
  - De onlangs uitgevoerde kadastrale metingen worden gedeeld met de betreffende omwonende.
- **Hoe wordt voorkomen dat geparkeerde auto's doorrijden of rollen tegen onze schutting en schuur?**
  - Er wordt een doorrolbelemmering aangebracht bij de parkeerplaatsen ter hoogte van de betreffende schutting en schuur.
- **De kwaliteit van onze schutting wordt aangetast door de nieuwbouwplannen.**
  - Met de betreffende omwonende is overeengekomen dat in de realisatiefase dit in goed overleg opgelost wordt.
- **De hemelwaterafvoer van onze schuur loost water op de grond van Maastrichterweg 11, ter hoogte van de geplande parkeerplaatsen. Is dit bezwaarlijk?**
  - Dit is niet bezwaarlijk. In de realisatiefase wordt in overleg met de betreffende omwonenden bepaald hoe dit praktisch ingepast wordt in de inrichting van het parkeerterrein.

## MEMO OMGEVINGSDIALOOG

- **In het verleden is er door bodemaantrilling scheurvorming ontstaan aan diverse woningen tussen Maastrichterweg 1 en 9. Gelieve hier rekening mee te houden en dit te voorkomen tijdens de realisatiefase.**
  - Dit wordt kenbaar gemaakt aan de betreffende uitvoerende partijen voor aanvang van de werkzaamheden.
  - Graag ontvangen wij vooraf gedetailleerde foto's om het verschil voor en na de realisatiefase inzichtelijk te maken wat er door de werkzaamheden aan scheurvorming ontstaan is.
- **Graag de vaart in het project houden aangezien ik hoogbejaard ben en er graag zelf wil gaan wonen.**
- **Geen bezwaren, succes met bouwen.**
- **Jullie hebben het goed voor elkaar met dit plan, ik ben erg tevreden over de presentatie en verwacht geen bezwaren uit de omgeving.**
- **Nee, alles is duidelijk en ikzelf ben nog mobiel genoeg dus voor mij is het niet van toepassing om daar te gaan wonen.**
- **We verwachten geen problemen vanuit de omwonenden met een dergelijk plan.**
- **Geen vragen of opmerkingen, alles was duidelijk (6x).**
- **Alles is duidelijk (2X)**

VRAAG 5) Heeft u behoefte aan een persoonlijk gesprek?

- Ja (6).

### **MEDIA**

Op 08 December 2020 is een persbericht verzonden naar Omroep Brabant, Eindhovens Dagblad, Valkenswaard Weekblad, Valkenswaardse Omroep Stichting (VOS), Centrum Radio en TV Valkenswaard, Valkenswaard24.nl en De Uitstraling. Zie bijlage 4 voor het betreffende persbericht.

Enkele voorbeelden van publicaties over het project tot op heden zijn:

<https://valkenswaard24.nl/home/artikel/69421/Plan-voor-55-zorgwoningen-aan-Maastrichterweg>  
en

<https://www.ed.nl/valkenswaard-waalre/toch-geen-hotel-naast-inspiration-point-in-valkenswaard-maar-wel-eeen-luxe-woonzorgcomplex~a15d28d6/>

Mochten er naar aanleiding van deze verslaglegging vragen of opmerkingen bestaand dan vernemen we het graag.

Met vriendelijke groeten,

Björn Giesbers  
GRINTA real estate B.V  
+31645324123