

OMGEVINGSDIALOOG

Betreft: verslag omgevingsdialoog
Ons kenmerk: D1500904
Datum: 25 juni 2025
Behandelaar: [REDACTED]

I. INLEIDING

- 1.1 Bureau Aard Vastgoed B.V. (hierna ook te noemen: "**Bureau Aard**") beoogt de herontwikkeling van de locatie gelegen op de hoek van de Leenderweg met De Vlasroot in Valkenswaard (kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie F nummer 3228).
- 1.2 Deze memo is bedoeld verslag te doen van de omgevingsdialoog, zowel voor wat betreft de wijze waarop die dialoog tot stand is gekomen en gevoerd alsmede van de inhoud van de dialoog.

II. DE WIJZE WAAROP DE DIALOOG TOT STAND KWAM EN WERD GEVOERD

- 2.1 In overleg met de gemeente Valkenswaard is de omgeving bepaald die wordt betrokken bij de dialoog. Onder productie 1 is opgenomen de adressenlijst. Op alle in het overzicht genoemde adressen is een uitnodiging bezorgd voor de bijeenkomst:

op: 19 mei 2025
te: 19:00 uur
in: De Hofnar te Valkenswaard

Bovendien is Woningbelang uitgenodigd, als eigenaar van bezit in de omgeving.

- 2.2 Het doel van de in randnummer 2.1 bedoelde bijeenkomst was:

- Informeren van omwonenden over de voorgenomen ontwikkeling.
- Inventariseren van zorgen, wensen en suggesties uit de omgeving.

- 2.2 Onder productie 2 is opgenomen een kopie van de presentielijst. Niet alle verschenen personen waren bereid hun (beperkte) gegevens op te geven en aantekening te (doen laten) maken van hun aanwezigheid. Er waren meer personen aanwezig dan uit de presentielijst blijkt.

- 
- 2.3 Voorgaand aan de bijeenkomst heeft een omwonende zich (wegens vakantie) afgemeld. Hij is nadien alsnog uitgenodigd om te worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en om zijn zorgen, wensen en suggesties kenbaar te maken. Die bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 27 mei 2025 ten kantore van Bureau Aard. De resultaten uit die bijeenkomst zijn meegenomen in deze verslaglegging.
- 2.4 Bureau Aard heeft de aanwezigen geïnformeerd aan de hand van een presentatie. Een afschrift van die presentatie is opgenomen onder **productie 3**. Zowel Bureau Aard als de architect hebben een toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling.
- 2.5 De aanwezigen hebben tijdens de presentatie de gelegenheid gekregen vragen te stellen en opmerkingen te maken. De vragen en opmerkingen zijn in deze verslaglegging meegenomen.
- 2.6 Na de presentatie heeft Bureau Aard (meerdere sets) verbeeldingen in de zaal verspreid om de aanwezigen in kleine groepjes of individueel de gelegenheid te geven met (de aanwezige vertegenwoordigers van) Bureau Aard en/of de architect in gesprek te gaan. De resultaten van die contactmomenten zijn in deze verslaglegging meegenomen.
- 2.7 Bureau Aard heeft naast de collectief en individueel geboden mogelijkheid voor het stellen van vragen en het kenbaar maken van zorgen, wensen en suggesties ook post-its en formulieren ter beschikking gesteld om (desgewenst anoniem) opmerkingen kenbaar te maken. De resultaten daarvan zijn opgenomen onder **productie 4**.

III. INHOUDELIJKE RESULTATEN VAN DE DIALOOG

- 3.1 Ingeval de vergelijking wordt getrokken met het voorgaande initiatief en voor zoveel aanwezigen zich daarover hebben uitgelaten, is duidelijk dat de door Bureau Aard beoogde ontwikkeling als meer gewenst en geschikt (voor en door de omgeving) wordt gezien dan het voorgaande initiatief omdat:
- het minder massaal is;
 - beter aandacht is besteed aan verkeersbewegingen door toekomstige bewoners (niet de als negatief ervaren concentratie van in- en uitrijbewegingen uit een kelder recht tegenover een woning); en
 - grondgebonden woningen in het plangebied aan De Vlasroot (in plaats van de gestapelde woningbouw in het voorgaande initiatief) beter aansluit bij de bestaande aangrenzende woonomgeving.
- 3.2 De omgeving stoort zich aan de bestaande bedrijvigheid in het plangebied. De omgeving vindt dat bedrijvigheid op deze plaats op gespannen voet staat met

de omgeving die voor het overige deel vooral woonbestemmingen draagt. De wijze waarop de bestaande gebruikers omgaan met de planlocatie straalt bovendien negatief af op de omgeving. De omgeving ziet de bedrijvigheid graag vertrekken en plaats maken voor woningbouw.

3.3 Het geluid van de deelnemers is positief, zowel voor wat betreft de beoogde bestemming (wonen) als de beoogde planopzet en verschijningsvorm (gestapeld aan de Leenderweg en grondgebonden aan De Vlasroot).

3.4 Omwonenden zijn positief over het vervallen van het gedeelte van de openbare weg, genaamd Weteringstraat, in het plan.

3.3 De zorgen, wensen en suggesties kunnen als volgt worden samengevat:

- a. Een aantal omwonenden ervaren de kruising van de Leenderweg met De Vlasroot als gevaarlijk en onoverzichtelijk om over te steken of op te rijden. Zij maken zich bijvoorbeeld zorgen over de veiligheid van (met de fiets) overstekende scholieren op weg van- of naar-scholengemeenschap Weredi.
- b. Een aantal omwonenden vraagt om een verbetering (upgrade) van de bestaande speelvoorziening in het openbaar gebied.
- c. Eén onwonende geeft er de voorkeur aan de (beoogde) afvalcontainer (ondergronds) aan de zijde van de Leenderweg te verplaatsen naar De Vlasroot in verband met hinder bij het legen daarvan.
- d. Een aantal omwonende geeft er de voorkeur aan bestaande bomen te doen laten vervangen wegens hun slechte staat.
- e. Eén onwonende ziet liever geen ramen in de zijgevels van de grondgebonden woningen aan de zijde van De Vlasroot.
- f. Eén omwonende vraagt of bestaande (openbare) verkeersruimten (anders dan bedoeld in 3.4) tijdens de bouw ontoegankelijk zijn en zo ja, vraagt om aandacht voor de (tijdige) communicatie daarvan.
- g. Eén omwonende vraagt of hij het goed ziet dat het perceel grond (van de gemeente) aan de Weteringstraat, thans onbebouwd, geen onderdeel uitmaakt van de planvorming.

3.4 Bureau Aard reageert als volgt op de zorgen, wensen en suggesties:

- 
- a. De onveiligheid die omwonenden ervaren op de kruising van de Leenderweg met De Vlastoot, is een bestaande situatie en die met planvorming niets van doen heeft. Niet is te verwachten dat de wijziging van de bestemming (uitsluitend woningen in plaats van bedrijvigheid, wonen op de verdiepingen en een winkelbestemming in de bestaande situatie) een zodanig aanzienlijke toename van verkeer op die kruising tot gevolg heeft dat sprake is of zal zijn van een causaal verband tussen (het gevoel van) verkeersonveiligheid en de beoogde ontwikkeling.
 - b. De speelvoorziening maakt deel uit van het bestaande openbaar gebied en blijft openbaar gebied.
 - c. De definitieve locatie zal worden bepaald in samenspraak met Cure en de gemeente en voorts met inachtneming van beperkingen die ondergrondse leidingen met zich kunnen meebrengen. Het ledigen van de container, waar die ook zal worden gesitueerd, kan hinder met zich meebrengen en is overigens een incidentele (verkeers)beweging of handeling.
 - d. Onderdeel van de planvorming is een groenplan. De zes bomen aan De Vlasroot en de zeven bomen aan de Weteringstraat worden verwijderd en worden (ruimschoots) gecompenseerd in het groenplan.
 - e. De uitstraling en kwaliteit van plan, zowel ten behoeve van de bewoners zelf als de uitstraling in de omgeving, vragen om een andere dan een gesloten zijgevel. De verwachting is dat in de bedoelde zijgevel wel ramen en gevelopeningen komen, steeds overigens in overeenstemming met het burennrecht.
 - f. De bedoelde openbare verkeersruimten blijven tijdens de bouw toegankelijk. Mocht de uitvoering van het werk anders vragen, dan zal dat tijdig worden gecommuniceerd.
 - g. Het bedoelde perceel maakt geen onderdeel uit van de planvorming.

IV. CONCLUSIE

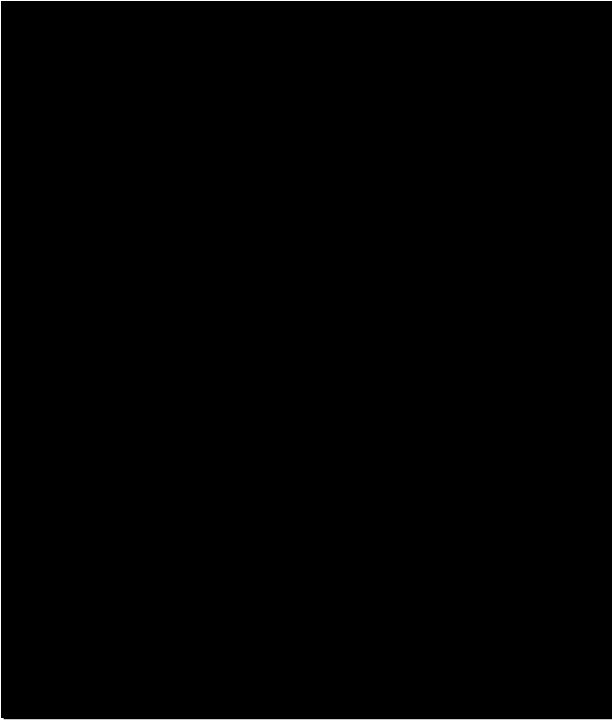
- 4.1 De omgeving is positief over het plan. De omgevingsdialoog geeft geen aanleiding de voorgenomen ontwikkeling te herzien.

**Bureau
Aard**

PRODUCTIE 1

orde op zaken

zaken op orde

Project Vlasroot	omwonenden	Aantal
Weteringstraat		9
		4
Vlasakker		5
		4
De vlasroot		5
		4
Leenderweg		12
		11
Bosstraat		22
Vlaskam		15
		19
	Totaal	110

**Bureau
Aard**

PRODUCTIE 2

orde op zaken

zaken op orde

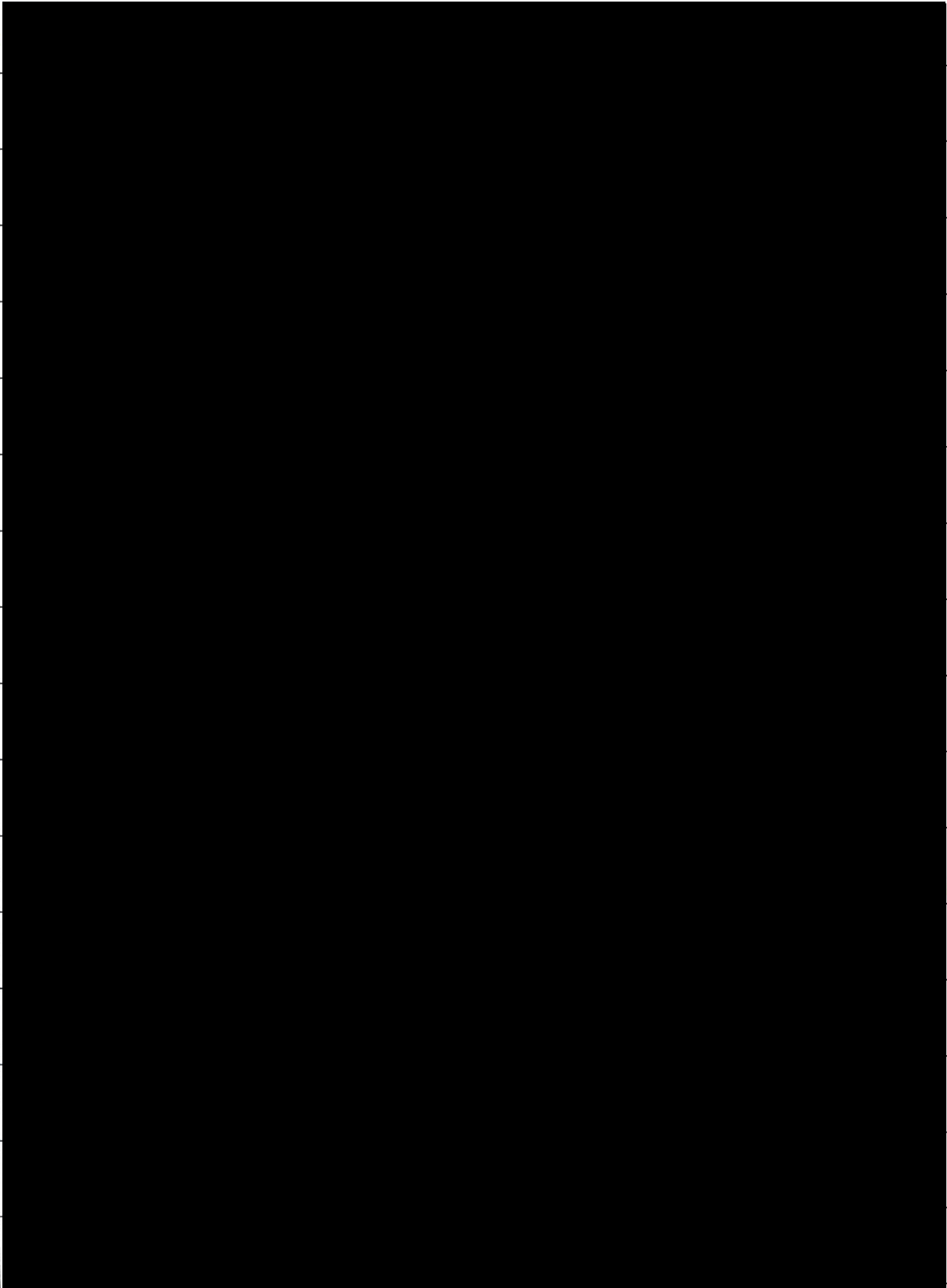


PRESENTIELIJST

OMGEVINGSDIALOOG

19 MEI 2025

**Leenderweg – De Vlasroot
Valkenswaard**

ADRES OF ORGANISATIE	AANTAL PERSONEN
	3
	1
	2
	2
	2
	1
	1
	1
	1
	1
	2
	2
	1
	1
	2
	2
	1

ADRES OF ORGANISATIE	AANTAL PERSONEN
	7
	1
	1
	2
	1
	1
	2
	2
	1
	2
	2
	1
	1
	1
	2
	1
	2
	2 4
	1
	2

**Bureau
Aard**

PRODUCTIE 3

orde op zaken

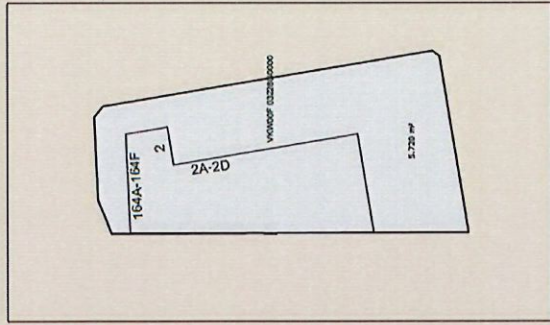
zaken op orde



Presentatie ter voorbereiding op de

Omgevingsdialoog "De Vlasroot"

Bureau Aard
info@bureau-aard.nl
bureau-aard.nl



Opzet

Agenda

- Doel van de bijeenkomst
- Deelnemers aan de bijeenkomst
- Plangebied en bestaande situatie
- Huidige bestemming
- Voorgaand planinitiatief
- Kaders planontwikkeling
- Voorliggend planinitiatief
- Rondvraag
- Gelegenheid voor input, vragen, terugkoppeling en suggesties



Doel

Het doel van deze bijeenkomst is om u als omwonende te informeren over de voorgenomen herontwikkeling en om met u in gesprek te gaan over eventuele zorgen, ideeën en aandachtspunten uit de omgeving. De omgevingsdialoog biedt ruimte om uw inzichten te delen, zodat deze worden meegewogen bij de verdere uitwerking van het plan.

Na deze bijeenkomst worden de reacties en suggesties verzameld en beoordeeld. Deze input wordt, samen met een verslag van de dialoog, toegevoegd aan het planproces. De gemeente Valkenswaard weegt deze af bij de verdere besluitvorming over het initiatief.

U wordt daarover geïnformeerd.



Deelnemers



Ontwikkelaar
Bureau Aard Vastgoed



Architect
Niels Nederlof Architectuur



Gemeente Valkenswaard

Omgeving



Plangebied

Het plangebied bestaat uit de adressen De Vlasroot 2 tot en met De Vlasroot 2D en Leenderweg 164A tot en met Leenderweg 164F en heeft kadastrale aanduiding **VKW00-F-3228**.

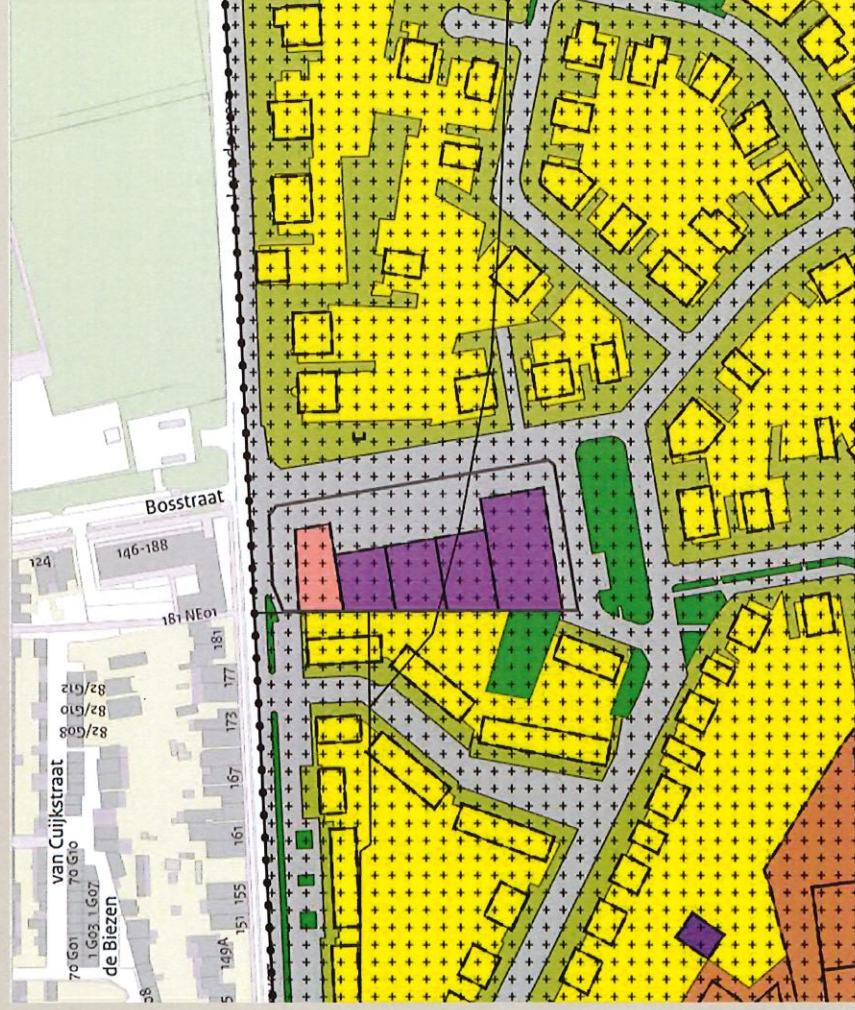


Bestaande situatie

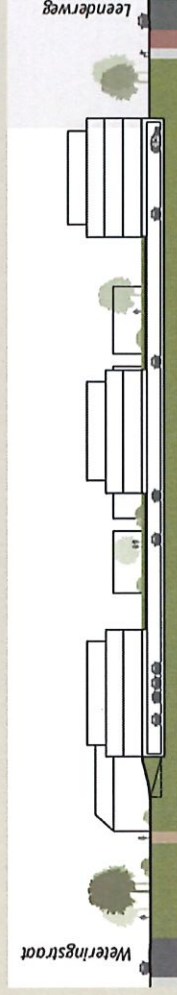
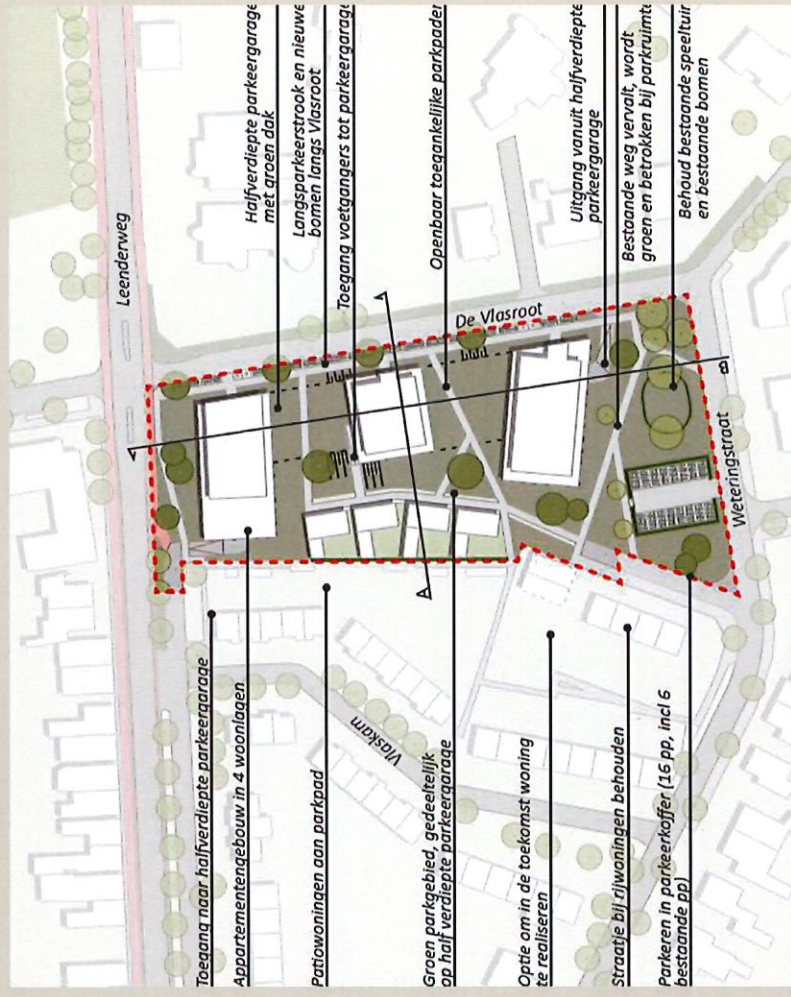


Huidige bestemming

- Detailhandel
- Bedrijf
- Groen
- Wonen



Voorgaand planinitiatief



- | | |
|-------|------------------------------|
| • 4 | Grondgebonden woningen |
| • 22 | Appartementen sociale huur |
| • 8 | Appartementen middenhuur |
| • 4 | Appartementen reguliere huur |
| • 34 | Appartementen dure koop |
| <hr/> | |
| • 72 | woningen |

Kaders voor herontwikkeling

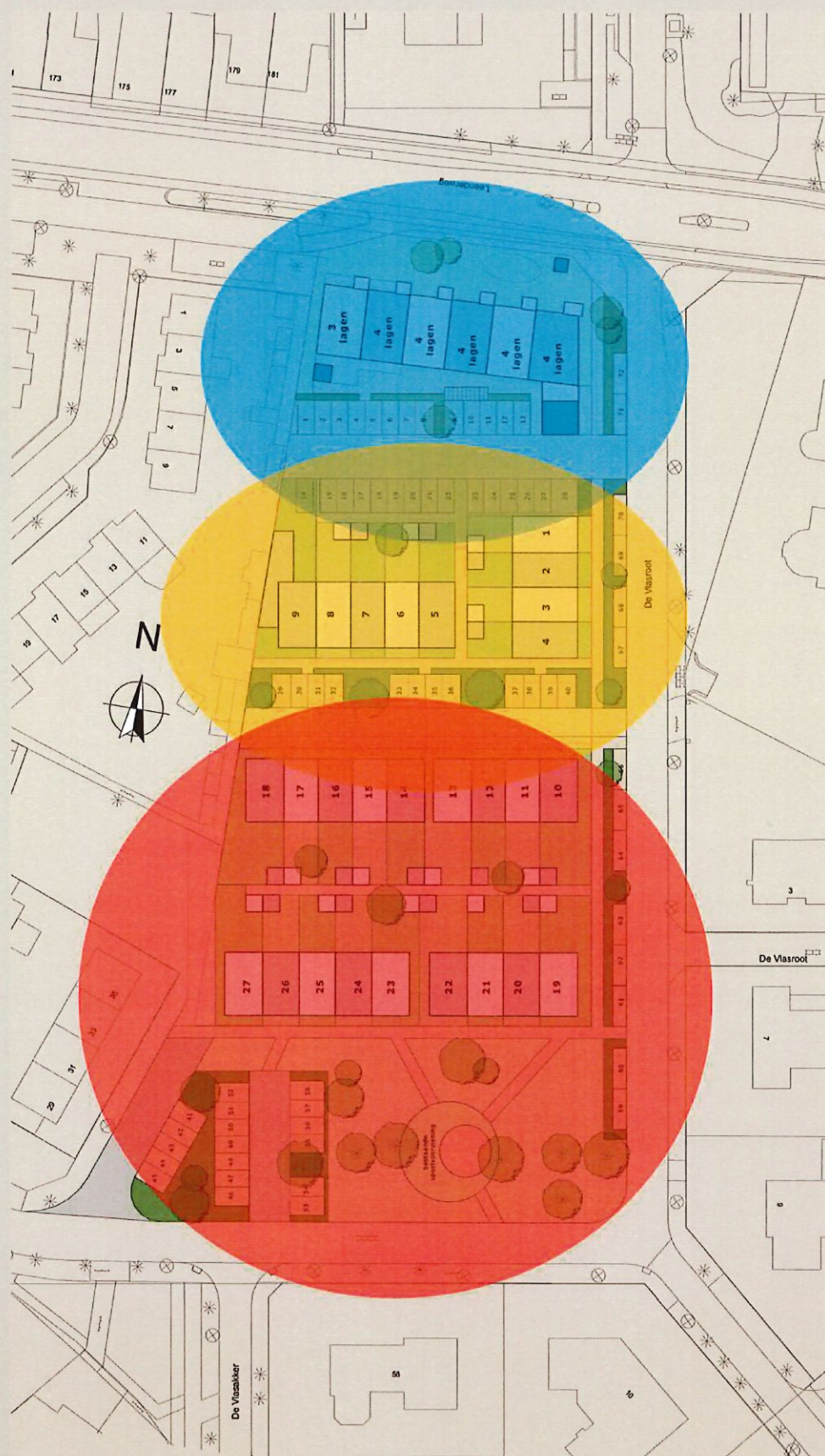
- Woonvisie 2023-2027
- Regionale woondeal
- Parkeervisie 2023
- Doelgroepenverordening 2023
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

ETFAL betekent dat wat men ergens bouwt of aanlegt, moet passen bij die plek én goed moet samengaan met andere dingen in de omgeving zoals verkeer, natuur, wateropvang en bestaande voorzieningen.



voorliggend planinitiatief





1. Appartementen



2. Rijwoningen laag



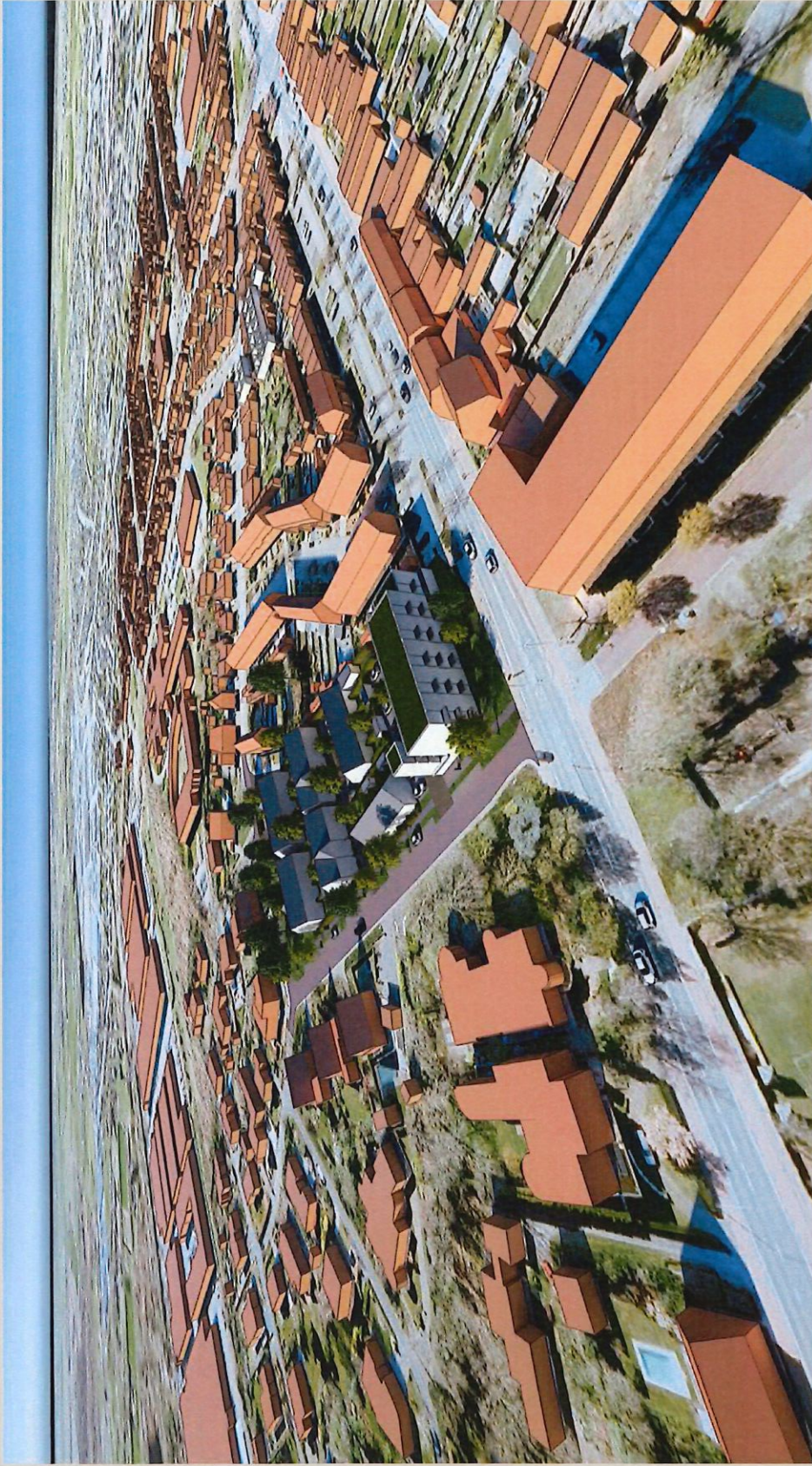
3. Rijwoningen hoog







FL



Rondvraag





**Voor meer informatie, vragen of
opmerkingen, neem contact op met:**

Markt 43, 5554 CA Valkenswaard

088 – 080 1500

info@bureau-aard.nl

bureau-aard.nl



**Bureau
Aard**

PRODUCTIE 4

orde op zaken

zaken op orde



OPMERKINGEN VAN DE OMGEVING

OMGEVINGSDIALOOG

19 MEI 2025

**Leenderweg - De Vlasroot
Valkenswaard**

ADRES OF ORGANISATIE	OPMERKINGEN
Witgrauw reactie	de afval containers kan die op de Hoek van de Leenderweg komt, zien wij liever aan de vlasroot bij de ingang van het appartementen- gebouw, ivm als Cure staat te latten Laden of anderszins grote voorwerpen, je geen overzicht meer hebt, op de toegang naar de Leenderweg toe.
	Alle bomen vervangen omdat de bomen van de brand van toen, nog steeds brandstof aan de boom verboden.

ADRES OF ORGANISATIE	OPMERKINGEN
	Ik ben zeer positief over dit plan!

VEILIGHEID
SPEELOORZIEKING!

Veiligheid
oversteekplaat

Geen RANEN
IN ZIGGEVEL.

~~WISSCHIE~~

UPGRADE
SPEELTUIJN!

ADRES OF ORGANISATIE	OPMERKINGEN
[REDACTED]	kruispunt leenderweg - vlasroot is onoverzichtelijk en gevaarlijk voor werkd- leerlingen naar leende en v.v. Vlasroot naar leenderweg = richting leende onoverzichtelijk
[REDACTED]	(je moet met je auto op fietspad staan om zicht te hebben)
[REDACTED]	Verbetering speeltuin * + de veiligheid enaf Blij dat bestaande straat vernieuwt en er daar een voetpad komt bij toekomstige woningen 15/11/27