



Nota van zienswijzen

Behorende bij het Omgevingsplan Vlasroot

Besluit van Burgemeester en wethouders van 31 maart 2026



Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan 'Vlasroot' heeft voor een periode van zes weken, vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen, www.ruimtelijkeplannen.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> via identificatienummer NL.IMRO.0858.TAMvlasroot-on01.

Het plan was ook, tijdens openingstijden, digitaal te raadplegen op de openbare computers in de hal van het gemeentehuis, in de bibliotheek in Valkenswaard, in ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen en in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging vier zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, Groen en Heem, Postbus 567, 5550 AN Valkenswaard ingediend en ontvangen 31 december 20255

- a. *Reclamant geeft aan dat het plan op onderdelen onvoldoende zorgvuldig voorbereid en juridisch onvoldoende gemotiveerd. De conclusie uit de Aerius-berekening is onjuist. Deze is namelijk gebaseerd op het uitgangspunt dat een substantieel deel van de mobiele werktuigen tijdens de bouwfase elektrisch wordt ingezet en daarom niet in de AERIUS-berekening is meegenomen. De inzet van elektrische werktuigen betreft echter een uitvoeringskeuze, die niet standaard is en niet inherent aan het project. De inzet is niet vastgelegd in de planregels en derhalve niet publiekrechtelijk geborgd en niet afdwingbaar via het omgevingsplan. Volgens uitspraken van het Hof van Justitie (Eco-Advocacy) en de Rechtbank Oost-Brabant d.d. 25 feb 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:1108, r.o 5.5) geldt dat mitigerende maatregelen niet mogen worden gebruikt in de voortoets, maar alleen in een Passende Beoordeling.*
- b. *Planregel 16.1 is juridisch niet acceptabel. Deze bepaalt nl. dat bebouwing slechts is toegestaan indien is voorzien in "voldoende waterberging" conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard, dan wel diens opvolger. Deze regel is echter niet objectief bepaalbaar. Niet duidelijk is namelijk is wat onder "voldoende waterberging" moet worden verstaan. Daarnaast is er ook geen concrete norm opgenomen waardoor een concrete en handhaafbare, in de planregels vastgelegde, voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Hierdoor is sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.*

Reactie gemeente

- a. Reclamant stelt dat mitigerende maatregelen niet mogen worden gebruikt in de voortoets, maar alleen in een Passende Beoordeling. Deze stelling klopt, dit blijkt ook uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit wil echter niet zeggen dat de inzet van elektrische werktuigen in alle gevallen gezien dient te worden als mitigerende maatregel. De aangevoerde uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant d.d. 25 feb 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:1108) is casuïstiek en geen algemene lijn.

Uit deze uitspraak komt het volgende naar voren: "In de aanvraag (en de notitie AERIUS berekening die daarvan deel uitmaakt) is niet eenduidig aangegeven hoeveel gebruik zal worden gemaakt van elektrisch materieel. Hierin lijkt slechts te zijn berekend hoeveel voertuigbewegingen en dieseloliegebruik maximaal kunnen worden toegelaten voordat in de AERIUS berekening sprake is van een toename van stikstofdepositie. Daarna moet elektrisch materiaal worden ingezet. De beschikbaarheid en de inzet van dit materiaal wordt niet beschreven in de aanvraag."

Hieruit blijkt dat er alleen met inzet van elektrisch materieel geen stikstofdepositie optreedt. In bovengenoemd plan worden de elektrische werktuigen overduidelijk wel ingezet als een mitigerende maatregel.

In de stikstofnotitie die is opgesteld voor het project Vlasroot door Movares (kenmerk: P07330, 24 oktober 2025) is duidelijk aangegeven welke mobiele werktuigen op elektriciteit lopen, namelijk de betonstorter, hijskraan, graafmachine en dumper. Daarnaast is in tabel 1 'invoergegevens bouwfase de Leenderweg 164 – Vlasroot 2' opgenomen hoeveel uren deze werktuigen nodig zijn voor de sloop, bouwrijp maken en bouw van de ontwikkeling.

Naast het elektrisch materieel wordt er ook niet-elektrisch materieel ingezet tijdens de bouwfase welke tevens zijn meegenomen in de stikstofberekening. Ook is de uitstoot afkomstig van bouwverkeer en stationair draaien meegenomen in de stikstofberekening. Uit de berekening volgt dat er sprake is van een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden op voorhand zijn uitgesloten. Het opstellen van een passende beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast kan gesteld worden dat elektrisch bouwmaterieel ruim beschikbaar is en de trend is dat de inzet van dit materieel ook steeds gangbaarder wordt.

Het nemen van adequate maatregelen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden is als wettelijke plicht opgenomen in artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wettelijke plicht onderstreept dat het beperken van emissies een standaard en inherent onderdeel vormt van de uitvoering van sloop- en bouwwerkzaamheden, waarmee het gedeeltelijke gebruik van elektrisch materieel als reguliere uitvoeringswijze kan worden beschouwd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

In de planstukken ontbreekt een concrete, locatiespecifieke ruimtelijke onderbouwing waarom een extra vierde laag hier noodzakelijk en aanvaardbaar zou zijn, mede in relatie tot nabijgelegen woonpercelen en de bestaande schaal langs de Leenderweg.

- b. Vervolgens vrees reclamant voor zichtlijnen van de balkons op zijn perceel en daarmee het verlies van privacy.*
- c. Tenslotte is reclamant van mening dat de nieuwe ontwikkelingen een reeds onveilig verkeersknelpunt (hoek Vlasroot en Leenderweg) nog verder verslechterd. Dit zou zich vooral gaan afspelen tijdens ochtend- en middagpieken wanneer grote hoeveelheden schooljeugd hier de weg opkomt/oversteekt. Gevraagd wordt om nadere onderzoek met analyse en daaropvolgende mitigerende maatregelen.*

Reactie gemeente

- a. Het is juist dat de bestaande bebouwing in de omgeving grotendeels uit drie bouwlagen bestaat. Bij de afweging voor dit plan is echter niet uitsluitend aangesloten bij de huidige situatie, maar is tevens gekeken naar de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling langs de Leenderweg, waar verdichting en intensiever ruimtegebruik beleidsmatig aanvaardbaar worden geacht.

Het perceel bevindt zich op een prominente plek bij de entree van Valkenswaard. In de stedenbouw is het een algemeen aanvaard principe om dergelijke 'poortlocaties' te markeren met een bescheiden hoogteaccent. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de dorpsstructuur.

Een hoekperceel, zoals hier sprake van is, fungeert vaak als scharnierpunt tussen verschillende straatprofielen. Door hier een extra laag toe te voegen (vier lagen tegenover de bestaande drie lagen in de omgeving), krijgt het gebouw de nodige architectonische massa om de hoek te definiëren.

Daarnaast wordt het gebouw omringd door brede wegprofielen. De verhouding tussen de wegbreedte en de bouwhoogte bepaalt de ruimtelijke beleving. Gezien de aanwezige ruimte is een volume van vier lagen proportioneel; het voorkomt dat de openbare ruimte 'verwatert' en zorgt voor een heldere wandvorming. De positionering van de balkons draagt bij aan deze verbijzondering.

De vierde bouwlaag blijft binnen de maximale bouwhoogte die in het stedenbouwkundig kader voor dit ontwikkelingsgebied is vastgelegd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld. Sterker nog: met een toename van slechts één laag, sluit dit nauw aan bij het bestaande appartementengebouw van drie lagen aan de overzijde.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd dat de extra bouwlaag noodzakelijk is om het woningbouwprogramma op een compacte en efficiënte wijze te realiseren, zonder dat dit leidt tot een onevenredige toename van bebouwingsmassa of aantasting van woon- en leefklimaat van omliggende percelen.

Door de situering, bouwmassaopbouw en afstanden tot omliggende woningen blijven bezonning, privacy en uitzicht in voldoende mate gewaarborgd.

Gelet hierop zijn we van oordeel dat een vierde bouwlaag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat de zienswijze geen aanleiding geeft het plan op dit punt aan te passen.

- b. Reclamant vreest daarnaast voor verlies van privacy door zichtlijnen vanaf balkons richting zijn perceel. We hebben deze zorg meegewogen. De afstand tussen het nieuwe geprojecteerde gebouw en de achtertuin van reclamant bedraagt circa 56 meter.

Onderzoek en waarnemingen tonen aan dat bestaande bebouwing op het perceel Leenderweg en de aaneengesloten, hoge vegetatie en groenstructuur langs de perceelsgrens, de zichtlijnen vanuit het appartementengebouw in de richting van Leenderweg ██████ in overwegende mate blokkeren. Deze elementen doorbreken de directe zichtlijn op de woning en tuin van reclamanten

Voor zover op de maximale hoogte van 13 meter vanaf het beoogde appartementengebouw enig zicht in de richting van Leenderweg ██████ kan ontstaan, geldt dat sprake is van een afstand van 56 meter tot de dichtstbijzijnde zijdelingse perceelsgrens van reclamanten. Met deze afstand ontbreekt wederzijds herkenbaar zicht op personen of gebruik van de tuin.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de situering van balkons, de afstand tot omliggende percelen, de positionering van gevelopeningen en de oriëntatie van de primaire verblijfsruimten. Deze aspecten zijn zodanig vormgegeven dat vanuit de balkons en verblijfsruimten geen rechtstreeks zicht op het perceel van reclamanten bestaat.

In binnenstedelijke gebieden geldt een hogere drempel voor privacy bezwaren. In een dergelijke omgeving geldt dat enige mate van wederzijdse inblik onvermijdelijk is en als maatschappelijk aanvaardbaar wordt beschouwd; wonen in een stedelijke omgeving gaat nu eenmaal hand in hand met enige inbreuk op de privacy.

Een afstand van 56 meter is daarmee ruim voldoende om de visuele impact tot een minimum te beperken, zeker gezien de oriëntatie van de bebouwing op het perceel van reclamanten.

In het plan is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. De voorziene ontwikkeling blijft binnen deze aanvaardbare grenzen.

Deze zienswijze geeft daarom geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen.

- c. De Leenderweg is hier een weg waar 50km mag worden gereden. Op het kruispunt met de Vlasroot is ook voor extra veiligheid een middenberm opgenomen.

Wat betreft de veiligheid van de oversteek wordt geconstateerd dat er weliswaar een enigszins beperkt oprijzicht bestaat, maar dat dit vanwege de beperkte snelheid (De Vlasroot is namelijk een 30km weg) niet als een probleem wordt beschouwd.

In de huidige situatie ligt de speelvoorziening in een groenstrook tussen twee straten. In de nieuwe situatie vervalt één van deze straten, waardoor de verkeersveiligheid rondom de speelplek aanzienlijk verbetert. De ontsluiting van de speelvoorziening wordt bovendien logisch en veilig gesitueerd aan het voetgangersgebied aan de noordzijde van het project.

Per saldo wordt het groengebied groter. Door de herinrichting verdwijnt ongeveer 450 m² aan bestrating, die wordt teruggegeven aan groen. Daarnaast blijven alle reeds bestaande bomen in het bestaande plantsoen behouden. Ook zullen op meerdere plekken bomen worden toegevoegd.

Voor de nieuwe parkeerlantaarn aan de westzijde van het plangebied wordt slechts circa 200 m² verharding toegevoegd. Wanneer we de bestaande parkeerlantaarn aan de noordzijde hierin meenemen, blijft er per saldo een duidelijke vergroening over. Hierdoor ontstaat juist meer ruimte voor spelen en een groene leefomgeving.

Daarnaast zorgt de haag rondom de parkeerlantaarn voor een betere fysieke afscheiding tussen parkeren en spelen. Dit verhoogt de veiligheid voor de kinderen die van de speelplek gebruikmaken.

Zodra het bouwproject Vlasroot is afgerond, gaat de gemeente met de omwonenden in overleg over de vernieuwing van de speeltoestellen op deze locatie. De voorgestelde inrichting sluit uitstekend aan bij de gemeentelijke ambities om een evenwichtige combinatie van groen, speelruimte en parkeren te realiseren, zodat de leefbaarheid in de wijk verder wordt versterkt.

- c. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de leefkwaliteit als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente begrijpt deze zorg. In het kader van de planvorming is echter onderzocht of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Het plangebied heeft thans een bedrijfsbestemming en is aan Leenderweg reeds gestapelde bebouwing aanwezig. De beoogde ontwikkeling met grondgebonden woningen en sociale huurappartementen leidt tot een stedenbouwkundig passende invulling die beter aansluit bij de woonfunctie van de omgeving dan de huidige bestemming. Daarnaast is in het plan aandacht besteed aan aspecten als verkeer, groenvoorzieningen, parkeren en woonkwaliteit. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Integendeel, de herontwikkeling draagt juist bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Reclamant stelt daarnaast dat er sprake is van een gebrek aan afdwingbaar doelgroepen- en toewijzingsbeleid. De gemeente merkt hierover het volgende op. Een deel van de grondgebonden koopwoningen zijn betaalbare koopwoningen volgens de landelijke richtlijnen zoals deze jaarlijks worden vastgesteld. De appartementen worden als sociale huurwoningen afgenomen en geëxploiteerd door Woningbelang. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale woningbouwafspraken.

Het vastleggen van concrete toewijzingscriteria, verdelings- of beleidscriteria zonder ruimtelijke component, behoort op grond van wet- en regelgeving niet

tot het instrumentarium van het omgevingsplan. De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt plaats door woningcorporatie Woningbelang en zal gebeuren op basis van de vigerende huisvestingsverordening zoals de gemeenteraad die in 2025 heeft vastgesteld. Dat de sociale huur wordt verzorgd door de woningcorporatie borgt een correcte toepassing.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat het plan geen onevenredige afbreuk doet aan de leefkwaliteit van de wijk en dat voldoende is verzekerd dat de woningen beschikbaar komen voor de beoogde doelgroepen.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- d. De gemeente is van mening dat er wel degelijk voldoende aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van het plan in de wijk. Bij de planvorming is uitgegaan van een stedenbouwkundig ontwerp dat aansluit bij de bestaande structuur binnen de bestaande wijk en langs de Vlasroot en Leenderweg, waar reeds sprake is van gestapelde bebouwing en een hogere bebouwingsdichtheid dan in de achterliggende woongebieden. De overgang naar de omliggende grondgebonden woningen is zorgvuldig vormgegeven door middel van lagere bouwhoogtes, passende rooilijnen en een opzet die aansluit bij de bestaande verkavelingsstructuur.

Daarnaast is rekening gehouden met aspecten als zichtlijnen, bezonning, privacy en schaal. Uit de uitgevoerde ruimtelijke onderzoeken volgt dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en past binnen het bestaande bebouwingsbeeld van de omgeving.

Ten aanzien van de sociale inpassing wordt opgemerkt dat het plan voorziet in grondgebonden koopwoningen waarvan een deel betaalbaar en een deel vrije sector) en sociale huurappartementen in eigendom van woningcorporatie Woningbelang gevestigd in Valkenswaard. Daarmee wordt voorzien in een woningtype en doelgroep waarvoor binnen de gemeente en regio een aantoonbare behoefte bestaat. Dit draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling en versterkt de sociale cohesie binnen de wijk.

Tenslotte wordt opgemerkt dat sociale aspecten als leefbaarheid, beheer en toewijzing geen ruimtelijk relevante aspecten zijn die via het omgevingsplan juridisch afdwingbaar kunnen worden geregeld, maar binnen andere beleidskaders en samenwerkingsafspraken met corporaties worden geborgd.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Concluderend zijn we van mening dat, na afweging van de ingediende zienswijzen, er aanleiding is tot wijziging van het voorliggende omgevingsplan. In de planregels wordt artikel 16.1 omtrent de waterberging aangepast.