

## Verlag informatieavond nieuwbouwontwikkeling gelegen aan de Dorpsstraat in Borkel en Schaft

Datum: 03-04-2026

Opgesteld door: Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

### Welkom

Projectontwikkelaar van Bouwbedrijf Gebroeders van Gisbergen heet iedereen welkom. En start met de presentatie van de avond. Deze presentatie wordt na afloop van de bijeenkomst via de projectwebsite gedeeld. Er is aangegeven dat mensen naar aanleiding van deze avond nog tot 24 maart 2026 vragen in mogen sturen.

Het verslag van de informatieavond wordt via de projectwebsite beschikbaar gesteld. Ingeschreven nieuwsbriefabonnees worden hiervan via een melding op de hoogte gesteld.

### Vragen vanuit omwonenden tijdens de bijeenkomst

Vanwege de AVG is het verslag geanonimiseerd.

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Hoeveel toegangswegen komen er vanaf de Dorpsstraat?	Er komt één centrale hoofdas vanaf de Dorpsstraat, van waaruit de wijk verder wordt ontsloten. Auto's hoeven niet te keren in het plangebied en kunnen doorrijden. Daarnaast komt er nog een tweede toegangsweg dat een informeler karakter heeft. Vanwege veiligheid moet het plan door twee toegangswegen ontsloten worden op de Dorpsstraat.
2.	Wordt de dwarsstraat, die haaks op de Dorpsstraat staat, niet de dominante verkeersroute voor vrijwel alle woningen?	Ja, deze weg wordt inderdaad de dominante verkeersroute.
3.	Is de nieuwe ontsluiting op de Dorpsstraat veilig vormgegeven? Bij de in- en uitrit ter hoogte van de centrale hoofdentree is namelijk veel groen voorzien. Belemmeren deze groenvoorzieningen het zicht en daarmee het veilig in- en uitrijden?	Bij het ontwerp van de nieuwe ontsluiting wordt rekening gehouden met het behoud van voldoende zicht bij het in- en uitrijden, zodat een veilige verkeerssituatie kan worden gewaarborgd. Aan de Dorpsstraat worden geen parkeervakken voorzien, om het ontstaan van extra verkeersconflicten te voorkomen. Uitsluitend de twee woningen aan de oostzijde van het plangebied worden rechtstreeks ontsloten op de Dorpsstraat. De overige parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de tweede lijn van het plan, waardoor het

		<p>risico op conflicten met de hoofdontsluitingsroute zoveel mogelijk wordt beperkt. In het eerste deel van deze route zijn bovendien geen woningen direct ontsloten.</p> <p>Ter onderbouwing van de verkeersveiligheid zal nog verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten hiervan zal worden beoordeeld of het verkeer op de Dorpsstraat op een goede en veilige wijze kan worden afgewikkeld.</p>
4.	Kan de Dorpsstraat de verkeersdrukte in de ochtendspits aan, wanneer veel bewoners het gebied willen verlaten?	Een verkeerskundig onderzoek volgt nog en zal inzicht geven in de verkeersafwikkeling op de Dorpsstraat.
5.	Is het veilig wanneer veel verkeer linksaf richting de N69 moet, vlak bij de basisschool?	Dit wordt nader onderzocht in verkeerskundig onderzoek.
6.	Is de gemeentelijke parkeernorm van Valkenswaard voldoende voor Borkel en Schaft, waar de parkeerbehoefte mogelijk hoger ligt?	De parkeernorm van de gemeente Valkenswaard wordt gevolgd. Binnen deze norm worden verschillende gebieden afzonderlijk geclassificeerd; Borkel en Schaft valt in een categorie met een hogere parkeerbehoefte dan het centrum van Valkenswaard.
7.	Leidt de situering van parkeerplaatsen achter de sociale huurwoningen aan de voorzijde tot extra parkeerdruk op de Dorpsstraat?	We zullen dit nader bekijken in het stedenbouwkundig plan, het verkeersonderzoek zal uitwijzen of dit resulteert in een toename van de parkeer druk op de Dorpsstraat.
8.	Kan de Dorpsstraat een toename van circa 1.500 verkeersbewegingen per dag aan, gezien de smalle wegbreedte en variërende snelheden?	Het verkeersonderzoek zal uitwijzen wat de verkeersbelasting precies wordt.
9.	Waarom zijn bewoners niet geïnformeerd over de geplande sloop in mei?	De melding is niet door de gemeente gepubliceerd via de Staatscourant. Voor een melding is dit ook niet verplicht voor de gemeente.
10.	Waarom wordt de bovenbouw gesloopt en blijft het terrein mogelijk jarenlang braak liggen?	Dit is contractueel overeengekomen met de vorige grondeigenaar. Het betreft een verplichting vóór levering van het terrein.

11.	Hoe kan een grootschalig project nabij een Natura 2000-gebied worden goedgekeurd, gezien stikstofuitstoot door bouwactiviteiten, verkeer en materieel?	Uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor Natura 2000-gebieden. Als ontwikkelaar moeten wij dit aantonen.
12.	Worden de nabijgelegen Natura 2000-uitjes voldoende beschermd?	Onderzoek onderbouwt dat de effecten binnen de normen blijven.
13.	Hoe wordt voorkomen dat koplampen van in- en uitrijdend verkeer direct bij omwonenden naar binnen schijnen?	Contactgegevens met betreffende omwonenden zijn na de dialoog uitgewisseld, dit wordt individueel afgestemd.
14.	Komen er ook seniorenwoningen en laagbouwoningen?	In het plan zijn woningtypes opgenomen die geschikt zijn voor levensloopbestendige doelgroepen, waaronder senioren. Deze woningen zijn zodanig ontworpen dat zij ook op langere termijn comfortabel en toegankelijk blijven.
15.	Wat is een bajonetwoning?	Een woning waarvan de voor- en achtergevel afwisselend verspringen.
16.	Op welke tijden wordt er gesloopt, in verband met een pasgeboren kind bij een omwonende?	Er wordt niet in de nacht gewerkt. De sloop duurt enkele weken.
17.	Is het mogelijk een groene haag te plaatsen als het terrein jarenlang braak ligt, in plaats van bouwhekken?	Hier wordt over nagedacht.
18.	Komt er een speelvoorziening voor kinderen?	Ja, dit wordt opgenomen in het plan.
19.	Geldt er een woonvoorkeursrecht voor inwoners van Borkel en Schaft?	Nee, dat is wettelijk niet toegestaan. Wel wordt geprobeerd inwoners eerder te informeren via informatiebijeenkomsten, binnen de kaders van de gemeente.
20.	Hoeveel van de 30% sociale huurwoningen zijn bestemd voor statushouders of asielzoekers?	Woningcorporaties en gemeenten maken zelf afspraken over het huisvesten van statushouders. Er komen geen asielzoekers te woningen in de sociale huurwoningen in het plan.
21.	Is er behoefte aan circa 30 sociale huurwoningen in Borkel en Schaft?	Het landelijke woonprogramma schrijft 30% sociale woningbouw voor. Wij moeten daar nou eenmaal aan voldoen.

22.	Worden de sociale huurwoningen door Woonbelang ontwikkeld of door Gispro, klopt het dat sociale huurwoningen niet winstgevend zijn en worden betaald door de opbrengsten van de vrije sector?	De woningen worden door Gispro gebouwd en door Woonbelang afgenomen. Ze worden kwalitatief en marktconform gerealiseerd.
23.	Komen er winkelvoorzieningen of andere commerciële functies in de wijk?	Nee, het wordt een woonwijk zonder commerciële functies.
24.	Wat is de verwachte bouwtijd voor circa 100 woningen?	Afhankelijk van de fasering en de behoefte wordt de totale bouwtijd geraamd op circa tien jaar vanaf start bouw.
25.	Is er daadwerkelijk behoefte aan 100 woningen in Borkel en Schaft, of zijn 50 woningen voldoende?	De behoefte is vastgesteld door de gemeente. Er wordt gefaseerd gebouwd op basis van de vraag.
26.	Blijft het mogelijk voor inwoners van Borkel om op eigen kavels te bouwen? Wordt dit project niet een belemmering voor kleinschalige initiatieven?	Wij (Gispro) gaan er niet vanuit dat dit wordt belemmerd. De gemeente is hierin leidend.
27.	Kan de fasering van voor naar achter plaatsvinden zodat omwonenden niet tien jaar lang tegen een bouwput aankijken?	Dit wordt onderzocht en kan mogelijk worden meegenomen.

#### Vragen/opmerkingen ingediend via de participatiewebsite vanuit omwonenden

Nr.	Opmerkingen	Antwoord
1.	Is het plan niet te groot voor een dorp waar vrijwel geen voorzieningen aanwezig zijn?	De omvang van het plan is vastgesteld door de gemeente op basis van de regionale en lokale woningbehoefte. De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd, waardoor alleen wordt gebouwd wanneer de vraag daadwerkelijk aanwezig is
2.	Hoe wordt omgegaan met mogelijke geluidsoverlast van omliggende bedrijven die vroeg en laat actief zijn, en waarom wordt niet gekozen voor woningbouw op het voetbalveld?	Voor de ontwikkeling worden de verplichte milieukundige onderzoeken, waaronder het akoestisch onderzoek, uitgevoerd. Daarmee wordt vastgesteld of de geluidbelasting binnen de wettelijke normen blijft en welke maatregelen eventueel nodig zijn.

		Woningbouw op het voetbalveld is niet aan de orde en daar zijn geen concrete plannen voor.
3.	Is het mogelijk om in het plan woningen op te nemen waarbij bewoners direct voor de deur kunnen parkeren?	Bij seniorenwoningen wordt parkeren zo dicht mogelijk bij de deur voorzien. Voor het overige voorziet het stedenbouwkundig plan in parkeerhofjes waar geclusterd geparkeerd wordt en zoveel mogelijk buiten het straatbeeld.
4.	Is een toevoeging van 100 woningen niet buiten proportie?	Er ligt een grote woningbouwopgave voor de gemeente Valkenswaard. Het toevoegen van 100 woningen in Borkel en Schaft past binnen de diverse beleidsdocumenten van de gemeente omtrent woningbouw.
5.	Waarom zijn er geen haalbaarheidsstudies uitgevoerd en is de dichtheid en volume van de bebouwing vooral financieel gedreven?	De haalbaarheid van een woningbouwplan hangt af van verschillende factoren. Er zal onderzoek gedaan worden naar bijvoorbeeld geluid, verkeer, archeologie, ecologie, bodemkwaliteit, waterhuishouding, etc. etc. Ook de financiële haalbaarheid wordt getoetst. Uiteindelijk moeten het plan haalbaar zijn op al deze factoren.
6.	Waarom ontbreekt onderbouwing over Natura 2000 en verkeersveiligheid?	De benodigde natuur-, stikstof- en verkeerskundige onderzoeken worden conform wet- en regelgeving opgesteld en toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het omgevingsplan voordat besluitvorming plaatsvindt.
7.	Hoe wordt zorg voor senioren en jonge gezinnen gewaarborgd?	De gemeente is verantwoordelijk voor de zorginfrastructuur. Wel bouwen wij in het plan levensloopbestendige (nultreden) woningen.
8.	Kan de sociale cohesie een groei van 100 woningen dragen?	De gefaseerde uitvoering zorgt voor een geleidelijke instroom.
9.	Hoe wordt mobiliteit geregeld voor bewoners van sociale huurwoningen? Zij kunnen niet zomaar een auto kopen en openbaar vervoer is niet voldoende voorhanden in de omliggende gemeente.	Binnen de categorie sociale huur zijn er diverse doelgroepen te onderscheiden met verschillende inkomens. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning zal rekening gehouden worden met de doelgroep. De toewijzing doet de wooncorporatie zelf.

10.	Waarom geen kleiner plan van 30–40 woningen?	Gemeente Valkenswaard heeft een grote woningbouwopgave. Een bouwplan met circa 100 woningen past binnen de beleidsdoelstellingen die de gemeente heeft. Daarnaast biedt het plangebied voldoende ruimte om ruim 100 woningen te bouwen.
11.	Hoe wordt bouwoverlast beperkt?	Wij letten te allen tijde actief op het beperken van bouwoverlast door duidelijke werktijden, zorgvuldige uitvoering en goede afstemming met de omgeving. Eventuele klachten kunnen altijd rechtstreeks bij het bouwbedrijf worden gemeld, waar deze zorgvuldig, tijdig en volgens de geldende procedures worden behandeld.
12.	Hoe blijft de Dorpsstraat veilig bij extra verkeersbewegingen?	De verkeersveiligheid wordt beoordeeld in een verkeerskundig onderzoek.
13.	Wat zijn de gevolgen voor stikstof, geluid en verkeersveiligheid?	Alle relevante milieuonderzoeken worden volgens wettelijke eisen uitgevoerd. De ontwikkeling kan alleen doorgaan wanneer de uitkomsten binnen de wettelijke kaders vallen of passende maatregelen mogelijk zijn.
14.	Zijn de seniorenwoningen geschikt voor doorstroming?	De seniorenwoningen worden levensloopbestendig ontworpen conform de geldende bouw- en toegankelijkheidsnormen, waardoor zij bijdragen aan doorstroming binnen het dorp.
15.	Hebben jullie enig idee hoe de prijzen zitten voor de "betaalbare koopwoningen"?	Op dit moment is de V.O.N. prijs van een 'betaalbare koopwoning' begrenst op maximaal €420.000,-. Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd. De prijsgrens wordt regionaal bepaald door de overheid. Echter zal binnen deze categorie een mix komen van diverse prijzen waardoor een deel van de woningen ook aanzienlijk lager zal uitvallen.