

SAMENVATTING

1^{STE} PARTICIPATIEAVOND LEEUWEN



Inhoud



Introductie	01
Plangebied	02
Uitnodiging	03/04
Verspreidingsgebied	05
Powerpoint presentatie	06
Blanco formulier	07
Opgehaalde zaken	
1. Algemeen gevoel	08
2. Verkeer en bereikbaarheid	09
3. Overgang naar bestaande buurt:	10
4. (Maatschappelijke) voorzieningen	11
5. Sociale aspecten	12
6. Wonen en leefbaarheid	13
7. Omgeving en duurzaamheid	14
8. Overig	15
Plangebied borden met post-its	16

Bijlagen

Powerpoint presentatie

Inschrijffomulieren



Introductie

Op woensdag 10 september 2025 vond in Zaal Aad Leeuwen een participatieavond plaats over de mogelijke woningbouwontwikkeling in het dorp Leeuwen. Tijdens deze bijeenkomst kregen bewoners de gelegenheid hun ideeën, zorgen en wensen te delen. De reacties zijn verzameld via post-its, formulieren en gesprekken en geven een breed beeld van hoe de plannen in het dorp worden ontvangen.

Over het geheel genomen werd de avond gekenmerkt door een open en betrokken sfeer, met veel aandacht voor zowel kansen als uitdagingen. In de samenvatting hieronder zijn de belangrijkste thema's en terugkerende geluiden weergegeven.

Aanwezigheid tijdens de avond:

HVG Real Estate

Edward Stassen
Wesley Kitzmann
Bas Vaessen

Kragten (adviseur van HVG Real Estate)

Peter Geerts
Kees Willemsen

Gemeente (als toehoorder)

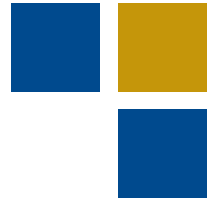
Dirk Franssen (wethouder) heeft welkomstwoord gedaan.
Kelly Reijnders
Youri van der Land
Viviane Hamans

Cijfers:

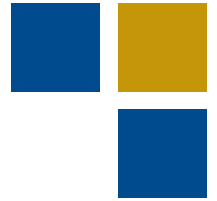
Aantal aanwezigen	109
Aantal aangemeld	89
Formulier ingevuld	16
Post-its verzameld	84



Plangebied



Uitnodiging



Building your dreams!

Roermond, 26 augustus 2025

Aan de bewoner(s) van dit adres

Betreft: Uitnodiging participatieavond Leeuwen-Noord op woensdag 10 september 2025 van 19.00 tot 20.30 uur in Partycentrum Zaal Aad Leeuwe.

Geachte heer/mevrouw,

HVG Real Estate is bezig met de voorbereiding van een nieuw woningbouwproject op de locatie zoals weergegeven op onderstaande luchtfoto;

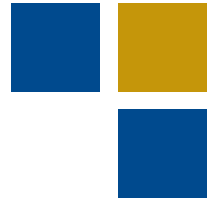


De gemeente Roermond heeft aangegeven dat zij een positieve houding heeft ten aanzien van een woningontwikkeling op deze plek. Daarom gaat HVG een plan laten maken. Ons doel is om een gevarieerd woongebied te realiseren voor verschillende doelgroepen. We willen daarom een mix van verschillende woningtypes en prijsklassen in combinatie met een aantrekkelijke groene openbare ruimte. Daarnaast onderzoekt de gemeente momenteel de behoefte op het gebied van maatschappelijke voorzieningen.

Momenteel zijn er nog geen plannen uitgewerkt. Als projectontwikkelaar vinden wij het belangrijk om de omgeving vanaf het begin actief te betrekken bij de ontwikkeling. Wij horen daarom graag in een vroeg stadium uw ideeën, wensen en eventuele zorgen.

HVG Real Estate B.V. - Looskade 15, 6041 LE Roermond - tel. +31 (0)475 79 40 10 - info@hvgrealestate.nl - www.hvgrealestate.nl
IBAN NL37 INGB 0008 056 853 - BTW NL857.843.898.B01 - KVK 69355940

Uitnodiging



Building your dreams!

Tijdens deze avond kunt u uw inbreng met ons delen. Deze input nemen wij, voor zover mogelijk, mee in het stedenbouwkundig ontwerp, zodat het plan aansluit bij de identiteit van Leeuwen en de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners.

De gemeente Roermond zal aanwezig zijn als toehoorder.

Datum: woensdag 10 september 2025

Tijd: 19.00 – 20.30 uur

Locatie: Partycentrum Zaal Aad Leeuwe, Leeuwen

Programma:

19.00 – 19.15 uur: Inloop

19.15 – 19.30 uur: Welkomstwoord & presentatie project

19.30 – 20.30 uur: Ophalen van ideeën, wensen en aandachtspunten

Aanmelden:

Wilt u aanwezig zijn? Meld u dan uiterlijk 4 september 2025 aan door een e-mail te sturen naar info@hvgrealestate.nl, onder vermelding van uw naam, adres en het aantal personen.

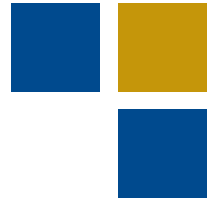
Wij hopen u op woensdagavond 10 september te mogen verwelkomen en samen met u te komen tot een prachtig woongebied voor Leeuwen-Noord.

Met vriendelijke groet,

HVG Real Estate B.V.

Edward Stassen

Verspreidingsgebied



Powerpoint presentatie



De powerpoint presentatie die is gebruikt tijdens de 1ste participatieavond is als bijlage toegevoegd.



Voorstellen Kragten

- ▶ 1 bureau → 2 vestigingen: Rosmalen en Herten
- ▶ ca. 250 medewerkers, alle kennis in huis
- ▶ Collega's kennen elkaar en elkaars kwaliteiten
- ▶ Menselijke maat staat centraal

GEODATAMANAGEMENT	CULTUURTECHNIEK	MOBILITEIT	RUIMTE
ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	WATER	MILIEU	INFRASTRUCTUUR
VAKANTIEPARKEN & LEISURE	PROCESMANAGEMENT & COMMUNICATIE	RISICOMANAGEMENT	KOSTEN DESKUNDIGHEID
PROJECTMANAGEMENT	VOORBEREIDING & UITVOERINGSBEGELEIDING	INKOOP STRATEGIEËN	
CIRCULAIRE ECONOMIE	KILMAAT	SKILLS GARDEN	ADAPTIEF BEHEER
		ENERGIETRANSITIE	BREEAM-EXPERTS

HVG kragten

De Planlocatie

- ▶ Landschapsstructuur

structuur Plangebied Bestand

Blanco formulier

Hiernaast een blanco formulier met vragen die bezoekers van de participatieavond kon-
der invullen.

De ingevulde formulieren worden als bijlage
toegevoegd.



Participatieavond Woningbouwplan – Leeuwen Noord

Vragen voor participatieavond woningbouwplan

Contactgegevens (optioneel):

- Naam:
- Adres
- Telefoonnummer.....
- Email.....

1. Algemeen gevoel

- Hoe kijkt u in het algemeen aan tegen een woningbouwplan op deze locatie?
.....
- Kunt u kort toelichten waarom?
.....

2. Verkeer en bereikbaarheid

- Er komen één of meer (auto)ontsluitingen voor dit woningbouwplan. Wat zijn volgens u de belangrijkste aandachtspunten?
.....

3. Overgang naar bestaande buurt

- Uw woning of tuin grenst mogelijk aan de nieuwe woonwijk. Waar zouden wij volgens u rekening mee moeten houden bij deze overgang of aansluiting?
.....

4. (Maatschappelijke) voorzieningen

- Welke maatschappelijke voorzieningen (zoals ontmoetingsplekken, sport, zorg, cultuur) zouden volgens u wenselijk zijn in de nieuwe wijk of in het dorp?
.....

5. Sociale aspecten

- Hoe kan dit plan volgens u bijdragen aan een prettige en veilige buurt?
.....
- Heeft u ideeën om ontmoeting en samenleven in de nieuwe wijk te stimuleren?
.....

6. Wonen en leefbaarheid

- Wat vindt u belangrijk bij nieuwe woningen in uw buurt (bijvoorbeeld. betaalbaarheid, duurzaamheid, uitstraling, doelgroepen, starters, senioren)?
.....
- Welke voorzieningen (zoals groen, parkeren, speelplekken) vindt u essentieel voor een prettige leefomgeving?
.....

7. Omgeving en duurzaamheid

- Welke ideeën of wensen heeft u rondom groenvoorziening, klimaatadaptatie en duurzaamheid binnen het plan?
.....

8. Overig

- Heeft u nog andere opmerkingen, suggesties, zorgen of ideeën die wij mee kunnen nemen?
.....

Extra mogelijkheid tot reageren

U kunt tot en met **18 september** aanvullende reacties of vragen indienen via:
info@hvgrealestate.nl



1. Algemeen gevoel

De reacties op de plannen waren overwegend positief. Veel bewoners van Leeuwen zien de woningbouw als een kans voor het dorp, met een belangrijke bijdrage aan verjonging, nieuwe energie en versterking van de leefbaarheid. Vooral de mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen en senioren worden gezien als zeer waardevol, evenals de bijdrage aan het verenigingsleven en de sociale samenhang in Leeuwen. Ook werd genoemd dat er behoefte is aan woningen die doorstroming mogelijk maken.

Naast de positieve geluiden zijn er ook enkele uitdagingen benoemd. Zo werd het belang van een goede verkeersontsluiting en het voorkomen van extra drukte in het dorp meerdere keren benadrukt. Daarnaast werd aangegeven het belang over behoud van het landelijke karakter, het uitzicht en de groene omgeving. Enkele bewoners wezen op mogelijke gevolgen voor natuur en landschap. Aanwonenden van het plangebied hebben zorgen over de privacy van met name de achtertuinen.

Samengevat overheerst een positief beeld: de plannen sluiten aan bij de grote vraag naar woningen en dragen bij aan een toekomstbestendig Leeuwen. Tegelijkertijd vragen verkeersveiligheid, landschappelijke inpassing en zorg voor het dorpsgevoel aan te houden om extra aandacht in het vervolgtraject.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Geen bezwaar, is een kans voor het dorp: nieuwe mensen, verfrissing, verjonging. Leeuwen is een klein dorp. Zo'n groot bouwproject betekent een instroom van nieuwe mensen. Positieve bijdrage aan verenigingsleven en andere sociale aspecten.”

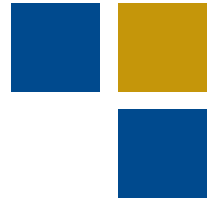
“Is goed als er nieuwe woningen komen. In het algemeen voor de leefbaarheid en het sociale gevoel”

“Geen probleem mits het gebied goed ontsloten wordt. Geen verkeer door het dorp”

“In het algemeen ben ik niet blij met de ontwikkeling tot de bouw van een nieuwbouwwijk, omdat Leeuwen een dorp is.

Dit dorpsgevoel zie ik graag behouden met de daarbij behorende uitstraling in de huidige situatie. Dorp, akker, natuur, buitengebied met buitenstedelijke plassen. Deze plassen dienen ook behouden te worden in de huidige situatie.”

2. Verkeer en bereikbaarheid



Verkeer en veiligheid waren veelbesproken onderwerpen tijdens de participatieavond. Over het algemeen werd benadrukt dat Leeuwen een rustig dorp is waar nog op straat gespeeld kan worden, en dat dit zo moet blijven. Bewoners vinden het belangrijk dat er veilige en overzichtelijke routes komen voor voetgangers en fietsers, met aandacht voor schoolgaande kinderen, duidelijke oversteekplaatsen, fietspaden en snelheidsbeperkende maatregelen. Ook werd genoemd dat er goede ontsluitingsmogelijkheden moeten zijn om het nieuwe gebied goed en veilig bereikbaar te maken. Met name de Zandstraat en een nieuwe weg langs het spoor werd aangegeven als potentiële ontsluitingen door de aanwezigen.

Tijdens de gesprekken met bewoners is aangegeven dat er extra aandacht nodig is voor de spoorwegovergang ter hoogte van de Zandstraat, evenals voor de verkeerssituatie op de Schilbergsweg. Daarnaast werd specifiek gewezen op het vrachtverkeer dat gebruikmaakt van zowel de Buggenummerweg als de Loijweg. Deze aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het project, waarbij gekeken wordt naar verkeersveiligheid, doorstroming en mogelijke maatregelen om overlast te beperken.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Verkeersveiligheid, snelheid doorstroom verkeer, geen extra verkeersdrukte door de Schilbergsweg, meest directe route naar de Wirosingel en autosnelweg”

“Let op hoog water bij Buggenummerweg. Liefst via nieuwe weg langs spoor met in/ uitgang Zandstraat en dan nieuwe weg parallel aan Loijweg naar Broekhin Noord.”

“Veiligheid voor schoolgaande kinderen, maar zeker ook bewoners. Logisch nadenken over ingangen/ uitgangen/ zebepad/ fietspaden/ 30 en 15 km zone/ brede fietspaden.”

“Goede controle dat de Schilbergsweg niet als doorgaande weg wordt gebruikt. Ook tijdens de bouwfase.”

3. Overgang naar bestaande buurt



Bewoners vinden het behoud van het landelijke en ruimtelijke karakter van Leeuwen belangrijk. Er werd vaak genoemd dat voldoende groen, ruime percelen en afstand tot bestaande tuinen belangrijk zijn om de kwaliteit van wonen te behouden. Ook het terugbrengen van groene uitkijk en het waarborgen van privacy werden sterk benadrukt.

Er is brede steun voor het aanleggen van groene zones en buffers, bijvoorbeeld in de vorm van een groenstrook, bosplantsoen of wandelpaden. Dit draagt bij aan natuurbehoud, recreatie en een prettige overgang tussen bebouwing en open landschap. Vrijstaande woningen met voortuinen en maximaal twee bouwlagen en kap sluiten volgens bewoners het beste aan bij de omgeving.

Als uitdagingen werden genoemd: zorgen over zwaar verkeer in bestaande straten zoals het Borgeind en Schilbergsweg, mogelijke inkijk en verlies van uitzicht, en de wens om geen hoogbouw of te compacte bebouwing te realiseren.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Rekening houden met de natuur. Denk aan een groene strook bosplantsoen, omdat veel hondeneigenaren met hun honden in dat akkergebied wandelen.

Als overgang een brede slingerende wandelpad/groenstrook met hier en daar bosplantsoentje.”

“Behoud van groen en vrije uitkijk (een van de rekenen waarom wij dit perceel nog geen jaar geleden gekocht hebben!!)

Ruime percelen, niet teveel huizen op het stuk grond bij elkaar willen proppen. Zeker geen hoogbouw!”

“Voldoende groen en afstand tot onze tuinen qua bouwen.”

“Wij wonen aan het Borgeind. Op dit moment al veel zwaar verkeer van/ naar waterzuivering. Dringend verzoek deze straat niet nog meer te belasten.”

4. (Maatschappelijke) voorzieningen



Bewoners hechten veel waarde aan voldoende maatschappelijke en sociale voorzieningen in de nieuwe wijk. Vaak genoemd werden een gemeenschapshuis of multifunctioneel wijkgebouw dat gebruikt kan worden voor scouting, muziek, sport, cultuur en ontmoetingen. Ook een nieuwe basisschool of uitbreiding van de bestaande school wordt als een toevoeging gezien, kijkend naar de huidige capaciteit.

Daarnaast is er brede steun voor speelvoorzieningen zoals een speeltuin voor verschillende leeftijden, een trapveldje, pumptrack of speelweide. Ook wordt het creëren van groene ontmoetingsplekken genoemd, bijvoorbeeld plantsoenen met bankjes, hondenuitlaatplaatsen, wandelroutes en ruiterspaden door het plan. Belangrijk aandachtspunt daarbij is om te voorkomen dat er ongewenste hangplekken ontstaan.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Veel groen in de nieuwe wijk, denk aan bomen. Groot gazon + speeltoestellen. Eventueel school en scouting gebouw”

“School/ scouting/ ouderen voorzieningen/ sport/ cultuur/ ontmoetingsplek/ bso/ tso/ kindvriendelijk.”

“Ontmoetingsplekken, bijv. plantsoen met bank. Honden losloop gebied”

“Speelvoorzieningen, bijvoorbeeld pumptrack”



5. Sociale aspecten

Veiligheid en leefbaarheid kwamen veelvuldig naar voren als belangrijke voorwaarden voor een nieuwe wijk. Bewoners gaven aan dat de wijk open en overzichtelijk moet worden ingericht, met goede verlichting, sociale controle en het voorkomen van afgelegen plekken die hangplekken kunnen worden.

Daarnaast wordt er veel waarde gehecht aan groenvoorzieningen, speelplekken en ontmoetingsruimtes die bijdragen aan samenhang tussen jong en oud. Een multifunctioneel wijk- of dorps huis kan hierin een centrale rol spelen, als spil tussen verenigingen, school en bewoners. Ook is er aandacht gevraagd voor voorzieningen als een hondenuitlaatplaats en wandelgroen.

Een ruime opzet met veel groen en parken sluit aan bij de leefbaarheid die bewoners voor ogen hebben.

Als uitdagingen werden genoemd: zorgen over extra verkeer en afnemende rust, de noodzaak van voldoende handhaving en toezicht, en zo weinig mogelijk sociale huurwoningen. Ook leeft bij sommige bewoners de wens om de huidige rustige situatie zoveel mogelijk te behouden.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Mensen die in Leeuwen wonen hebben gekozen voor een rustige wijk met veel natuur in de nabije omgeving. Het plan moet een doelgroep aanspreken die met dezelfde woning wensen en behoeften hier wil komen wonen. Een speeltuin brengt ouders en kinderen samen. Tevens is er behoefte aan een hondenveldje of uitlaatplaats denk ik omdat er nu al veel mensen in Leeuwen wonen met een hond, en dat worden er dan mogelijk alleen maar meer. “

“Zo weinig mogelijk sociale huurwoningen. Veel groen/ park voorzieningen.”

“Veilig: voorkom hangplekken. De wijk moet open ingericht zijn; er moet goed zicht zijn.

- Veilig: geen 'afgesloten' wijk (zoals bijv. 't Parcje in Roermond)
- Veilig: goede verlichting en toegangswegen (ook aan de Maas-kant van dit gebied). Daar is het op dit moment erg donker en onveilig (voor kinderen) om zich 's avonds te bevinden.
- Prettig: speelmogelijkheden en groenvoorziening t.b.v. ontmoeting”

“Mix van leeftijdsgroepen, leefbaarheid en de jonge mensen en senioren. Samenwerking tussen verenigingen, schoolgebouw, gemeenschapsgebouw als spil van de wijk. Verbinding tussen oud en nieuw Leeuwen.”



6. Wonen en leefbaarheid

Bewoners benadrukken dat nieuwe woningen moeten bijdragen aan de leefbaarheid van Leeuwen en passen bij het dorpse en landelijke karakter. Er is brede steun voor een gevarieerd woningaanbod met ruimte voor starters, jonge gezinnen, senioren en levensloopbestendige woningen. Daarbij is betaalbaarheid en duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

Veel reacties leggen de nadruk op de uitstraling van de wijk: geen hoogbouw of flats, maar maximaal 2 à 3 woonlagen, met architectuur die aansluit bij de traditionele bestaande bebouwing en het beste past bij het dorpse karakter. Passenede oppervlakte tuinen, voldoende groen, speelplekken en verkeersluwe straten worden als essentieel gezien om de kwaliteit van wonen te waarborgen.

Aanwonenden gaven aan graag te zien dat er aansluitend aan hun percelen een weg wordt aangelegd. Een dergelijke ontsluiting zou volgens hen gunstig zijn met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen op hun gronden.

Daarnaast wordt gevraagd om goede voorzieningen en infrastructuur zoals voldoende parkeerplaatsen, brede trottoirs en veilige fietspaden.

Als uitdagingen kwamen zorgen naar voren over mogelijke hinder door omliggende bedrijvigheid (zoals Zevenellen, papier en asfalt), trillingen op bestaande woningen en de capaciteit van de riolering.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Betaalbaar, starters, senioren, gezinnen. Maar met name startende Roermondse uit de wijk. Groen, moet ruim voelen/ blenden met de natuur.”

“Uitstraling (landelijk), en enkel koopwoningen. Groen, ruimte en niet parkeren aan bestaande doorgaande wegen.”

“Letten op architectuur, woningen authentiek houden. Combi van vrije sector, starters, huur en senioren. Veel groen met speels karakter, verkeersluw. Echter geen hofjes, woonerfjes. Breed trottoir met groenstrook en dan pas weg.”

“Geen flats. Voldoende groen, kindveilig. Mogelijkheid om in de straat te kunnen parkeren behouden.”



7. Omgeving en duurzaamheid

Bewoners benadrukken dat het nieuwe plan de groene en landelijke uitstraling van Leeuwen moet behouden en versterken. Er is brede steun voor veel groenvoorzieningen, zoals bomen, groenstroken, plantsoenen, speelplekken en wandelroutes.

Duurzaamheid wordt vaak genoemd als belangrijk thema: bewoners wensen duurzame woningen met aandacht voor energiezuinige oplossingen zoals zonnepanelen en wateropvang. Ook de aanleg van wadi's en opvangplekken voor water in natte en droge periodes wordt gezien als noodzakelijk.

Daarnaast kwamen zorgen naar voren over de waterhuishouding en hoogwaterveiligheid. Regelmatig terugkerend hoogwater in de omgeving vraagt om een doordacht plan voor vluchtroutes en bescherming van de wijk. Ook de effecten van geluid, trillingen en mogelijke overlast vanuit omliggende functies werden genoemd als aandachtspunt.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Groene buffer met vrije achterom.”

“Plantsoenen niet te hoog ivm sociale veiligheid met banken.”

“Veel groen/ bomen + water opvangplekken voor gebruik in droogte periodes.”

“Een bosplantsoen maken daar waar nu de Drentse heideschappen grazen. De 5 grote eiken die daar staan niet kappen. Ter bevordering van de biodiversiteit direct een goed plan maken om zoveel mogelijk de dorps uitstraling te behouden. Zie dit ook als een uitdaging. Een kans voor iedereen!”

8. Overig



Onder het thema “overig” kwamen uiteenlopende opmerkingen en aandachtspunten naar voren. Een aantal bewoners vroeg om duidelijke communicatie: tussentijdse terugkoppelingen, een eenduidig plan, presentatie van de fasering en het delen van contactpersonen. Ook werd genoemd dat buurtbewoners graag eerste recht van koop zouden krijgen bij nieuwe kavels.

Daarnaast werden diverse zorgen en aandachtspunten geuit. Er zijn zorgen over geluidsoverlast en trillingen door omliggende bedrijvigheid (zoals Zevenellen, waterzuivering en spoor), verkeers- en bouwoverlast, en mogelijke waardedaling van bestaande woningen. Ook werd gewezen op waterafvoer en rioolcapaciteit, en op de aanwezigheid van natuur en dieren in de omgeving.

Bewoners benadrukten opnieuw het belang van geen hoogbouw, ruime percelen en voldoende groen. Er was veel waardering voor het feit dat de bewoners zo vroeg in dit traject al betrokken worden.

Tijdens eerdere gesprekken hebben bewoners aangegeven dat zij het wenselijk vinden om een klankbordgroep op te richten, waarin zij betrokken kunnen blijven bij de ontwikkelingen van het bouwproject.

Enkele quotes van aanwezigen:

“Denk svp aan voldoende afwatering. Het is een glooiend gebied af lopend naar de tuinen van de woningen van de BTW straat.”

“Fijn dat we nu al mogen meedenken.”

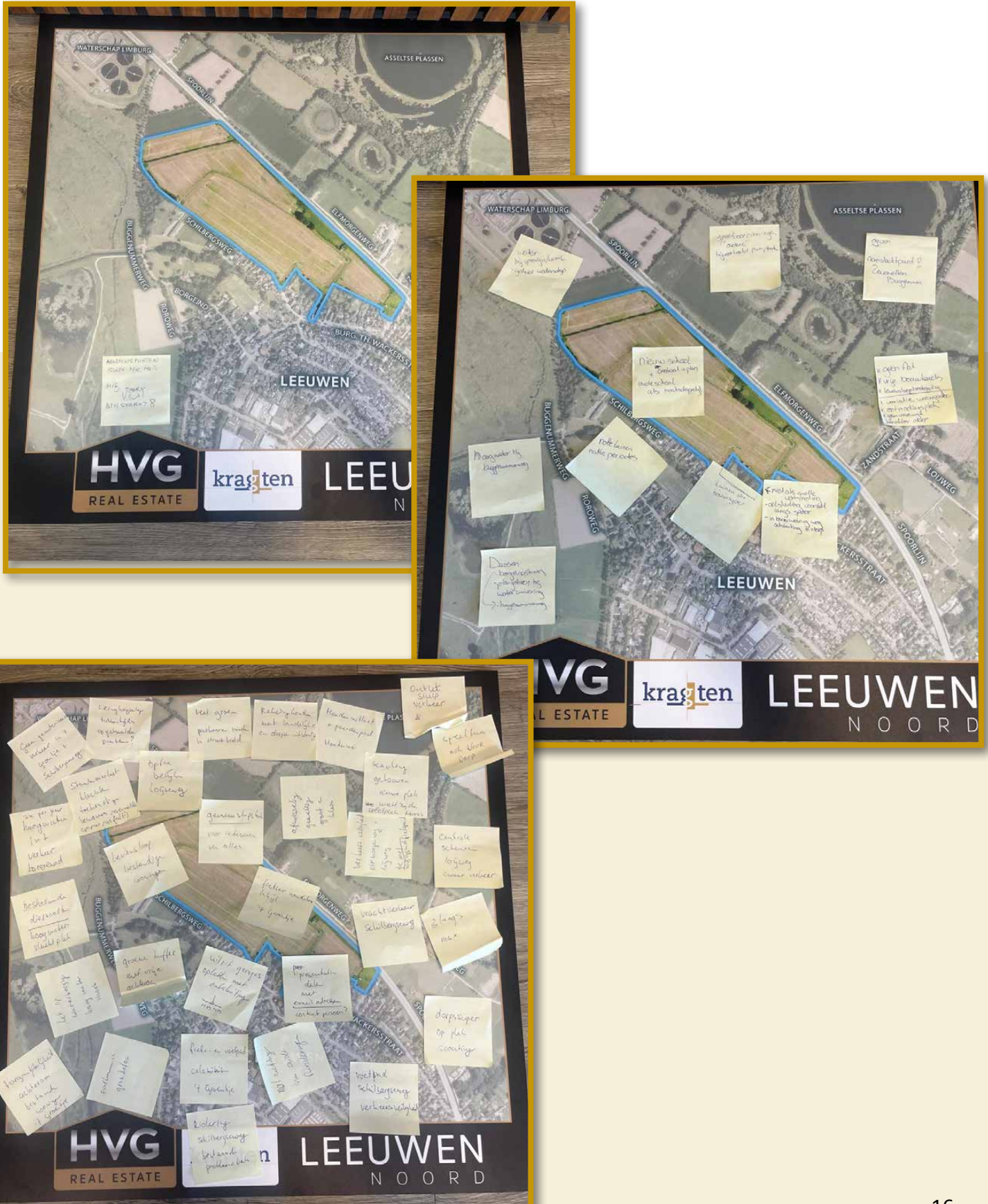
“Als dit project door moet gaan (nogmaals liever niet!) dan zou ik echt willen pleiten voor grote ruime percelen, met veel groenbehoud en mooi aangelegde groenstroken en/of parkjes. Dit is geen plek om een hoop sociale woningbouw neer te zetten.

Die doelgroep woont toch het liefste dicht bij het centrum van Roermond, meer tussen het leven van de stad. Leeuwen moet zijn rustige en groene omgeving zoveel mogelijk behouden.”

“Buurtgenoten eerste recht van koop.”

Plangebied borden met post-its

Er was een mogelijkheid de bevindingen via post-its op het plangebied te plakken.



Plangebiedborden met post-its

Er was een mogelijkheid de bevindingen via post-its op het plangebied te plakken.

