



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Luikerweg - Dommelseweg

Gegevens steller:

Naam: Wezenberg /Van Nienhuijs
Telefoonnummer: 06 29204792/06 81353407
Emailadres: edward.wezenberg@valkenswaard.nl /
bob.van.nienhuijs@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:

Zaaknummer: 0000319437

Datumraadsvergadering: 9 oktober 2025

Portefeuillehouder: R. Pijnenburg

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Luikerweg-Dommelseweg

1. Voorstel:

1. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Luikerweg-Dommelseweg' gewijzigd vast te stellen zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPEmaterreineo-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPEmaterreineo-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro.

2. Inleiding:

De herontwikkeling Luikerweg-Dommelseweg (EMA) betreft een van de laatste grote inbreidingslocaties van Valkenswaard. Wegens de schaa sprong die de regio doormaakt is er een grote behoefte aan woningbouw. Al geruime tijd voeren de gemeente en initiatiefnemers gesprekken over de integrale ontwikkeling van het EMA-terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan is eind 2023 in procedure gebracht. Hierop zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waaronder 1 zienswijze die is getekend door circa

84 omwonenden. Deze zienswijzen gaven voldoende aanleiding om nader onderzoek te verrichten naar de invulling van het plangebied.

De ontwikkeling is vervolgens in de zomer 2024 in een impasse geraakt. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een ontvlechting van het oorspronkelijke plan waarbij het integrale plangebied is opgeknipt in twee deelgebieden.

De afgelopen periode is er samen met partij EMA gewerkt aan een invulling van het gebied met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, een goed programma, de financiële haalbaarheid én een invulling die recht doet aan de ingebrachte zienswijzen. Dit plan bevat 142 woningen met 170 parkeerplekken en voldoet hiermee aan de geldende parkeernormen, waterbergings- en groeneisen. Het programma wordt conform Woondeal gerealiseerd.

Omdat in het plangebied sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen, zijn hiervoor door uw college ruimere geluidsnormen vastgesteld.

Nu ligt het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan aan u voor (bijlagen 1 t/m 3).

3. Beoogd effect:

Het doel is het vaststellen van het bestemmingsplan 'Luikerweg-Dommelseweg', een juridisch-planologisch kader om zo de herontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken zodat op deze plek nieuwe, hoognodige woningen kunnen worden gebouwd.

4. Argumenten:

1.1 Zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord

Er zijn er 9 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens 84 mede reclamanten ([bijlage 4](#)). Er is een Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen opgesteld ([bijlage 5](#)). Hierin zijn de zienswijzen cursief weergegeven, waarna de conceptreactie van de gemeente is geformuleerd. De beantwoording van de zienswijzen is afgestemd op het actuele stedenbouwkundig plan zoals dat onderling tussen partijen is afgestemd.

Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Luikerweg-Dommelseweg'. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

2.1 Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Mozaïek" zoals vastgesteld op 2 april 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming bedrijf met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – busremise' en specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Daarnaast zijn ook de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' aanwezig.

2.2 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt volgens de 'oude' regeling

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is destijds besloten om eind 2023 het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit betekent dat dit plan nog volgens de oude systematiek wordt behandeld en vastgesteld. Uw gemeenteraad is conform het Besluit Crisis- en Herstelwet uiterlijk tot 2026 bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Indien vaststelling niet voor deze datum plaatsvindt, dan vervalt de mogelijkheid om gebruik te maken van het recht onder de Wro. Vervolgens dient het vastgestelde plan vóór 2032 te worden verwerkt in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de gemeente Valkenswaard.

2.3 Het plan draagt bij aan gemeentebreed gestelde doelen

Met de realisatie van dit plan wordt enerzijds een grote stap gezet naar het kunnen voldoen aan de steeds groeiende woonbehoefte in de gemeente en meer specifiek het centrumgebied van Valkenswaard. Hiermee voldoen we ook aan de woningbouwopgave voor Valkenswaard in de Metropool Regio Eindhoven.

2.4 Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en de verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan past binnen het provinciaal beleid en is eind 2023 voor Vooroverleg aangeboden aan de provincie. De provincie is akkoord met dit bestemmingplan.

2.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

De gemeente heeft kennisgegeven van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is gedaan door het plaatsen van het ontwerpbesluit in het digitale gemeenteblad. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen zienswijzen inbrengen.

2.6 Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig plan. Deze zijn terug te vinden in de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Het eens integrale totaalplan is nu opgedeeld in twee deelgebieden. Het plandeel 'Breuijck' (hoek Kromstraat / Dommelseweg / Luikerweg) volgt na de ontvlechting van de plandelen haar eigen ruimtelijke procedure en vervalt binnen dit bestemmingsplan.

Er heeft bij de planontwikkeling een belangenafweging plaatsgevonden waarbij is gekeken naar een optimale ontwikkeling van het gebied. Planologisch is de verbeelding zodanig aangepast dat er nu geen sprake meer is van één groot woongebied, maar zijn de concrete toekomstige bestemmingen ingevuld.

Gekozen is uiteindelijk voor een plan dat voorziet in minder woningen dan voorheen en is de afstand naar de bestaande bouw vergroot. Ook is er nu nog maar sprake van 2 in plaats van 3 bouwblokken, zijn de hoogtes van de appartementsgebouwen verlaagd en is gekozen voor een gestaffelde uitvoering hiervan zodat de indruk van massaliteit wordt weggenomen.

Dan is tenslotte in het plan meer groen opgenomen en zijn er geen doorlopende wegen meer in het plangebied. Het pand Luikerweg 50 wordt uit het plangebied gehaald. Er vinden geen wijzigingen aan dit pand plaats waardoor de vigerende bestemming passend is. Het is daarom niet nodig om dit pand mee te nemen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

2.7 Met de publicatie wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Een AOK (anterieure overeenkomst) zorgt voor dekking van de gemeentelijke kosten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan in principe ook een exploitatieplan met kostenverhaalsregels vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In het ontwerp bestemmingsplan hebben we kostenverhaalsregels opgenomen omdat destijds nog geen zicht was op het sluiten van een AOK met alle grondeigenaren in het gebied.

Met de initiatiefnemer is inmiddels een AOK gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor onder meer de reeds gemaakte en toekomstige kosten voor de planologische procedure, alsmede eventuele planschade gegarandeerd.

5. Kanttekeningen:

3.1 Er is kans op planschade

Bij een wijziging van het bestemmingsplan bestaat altijd de mogelijkheid dat planschade optreedt. Om het risico voor de gemeente te beperken, is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over planschade, waarbij alle kosten (inclusief rente en kosten van deskundige bijstand) volledig worden verlegd naar de initiatiefnemer.

6. Financiën:

Met de initiatiefnemer is een AOK gesloten op grond waarvan de reeds gemaakte en toekomstige kosten voor de planologische procedure worden verhaald.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

Raadplegen

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

De omwonenden zijn en worden per brief op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. De ontwikkelaar is daarnaast in een aantal individuele gesprekken langsgegaan bij de directe omwonenden. Tenslotte is er ook een inloopavond georganiseerd op 11 juni 2025 waarin de omwonenden zijn meegenomen in de meest recente plannen.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

Omwonenden zijn breed geïnformeerd over het proces omtrent de planvorming, inclusief de ontwikkeling tot ontvlechting van de plandelen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verdere participatie rondom het project.

8. Communicatie

Zowel de omwonenden als uw gemeenteraad zijn op diverse momenten over de woningontwikkelingen geïnformeerd. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal deze werkwijze worden voortgezet.

Na vaststelling worden de indieners van de zienswijzen per brief geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijzen.

Daarnaast wordt het bestemmingsplan via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd en ter inzage gelegd.

9.Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep tegen dit plan aantekenen bij de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Regels
2. Verbeelding
3. Toelichting
4. Ingediende zienswijzen
5. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen