

Agendapunt commissie:

Steller	Telefoonnummer	Email
C. Evers	+31618097738	carlijn.evers@valkenswaard.nl
Agendapunt	Zaaknummer	Datum raadsvergadering
	0000207279	3 april 2025
Portefeuillehouder		
R. Pijnenburg		
Onderwerp		
Bestemmingsplan Veegplan Detailhandel		

Aan de raad,

1. Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Veegplan Detailhandel';
2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPveegplandh-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPveegplandh-VA01.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro.

2. Inleiding:

Met het Masterplan Centrum werken we aan de toekomst van Valkenswaard. We geven het centrum een kwaliteitsimpuls, waarbij het verminderen van winkelleegstand een belangrijke rol speelt. Uit onderzoek naar de toekomstige behoefte aan winkelpanden in de gemeente Valkenswaard, blijkt dat dit de komende jaren verder zal dalen. De realiteit is dat het huidige kernwinkelgebied te groot is. Er is een overaanbod aan winkelpanden. Alle winkelpanden opnieuw invullen met winkels is niet realistisch. Beter is het winkels in een kleiner aaneengesloten winkelgebied te concentreren. Zo ontstaat een compacter en aantrekkelijker winkelgebied met minder winkelleegstand.

Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied

Met dit doel voor ogen stelde het college van B&W in september 2019 een 'Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied' vast. Dit geeft tot op pandniveau aan welke winkelpanden wel en niet tot het toekomstige compacte kernwinkelgebied behoren. Er zijn hierover veel gesprekken gevoerd met winkeliers en pandeigenaren. Daarnaast waren er subsidies om verplaatsing van winkels naar het compacte kernwinkelgebied en de transformatie van winkelpanden buiten het compacte kernwinkelgebied te stimuleren.

Een ander element uit het 'Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied' is de inzet van het ruimtelijk instrumentarium. Op dit moment is er sprake van een overaanbod van juridisch-planologische mogelijkheden om detailhandel te vestigen. Daarom is het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' opgesteld. In dit bestemmingsplan krijgen veel locaties buiten het compact kernwinkelgebied waar detailhandel mogelijk is een nieuwe bestemming. In totaal gaat het om bijna 170 locaties, verspreid over de kernen van Valkenswaard en Dommelen. Omdat

we winkeliers niet willen dwingen om hun winkelactiviteiten te beëindigen bevat het bestemmingsplan een uitsterfregeling. Dit betekent dat zittende winkeliers, daar waar feitelijk detailhandel wordt geëxploiteerd, hun bedrijfsvoering mogen voortzetten zolang het pand onafgebroken als winkel wordt gebruikt. Nieuwvestiging van een winkel blijft ook mogelijk, mits dit binnen drie jaar na leegstand gebeurt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend ([bijlage 1](#)). Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben we het rapport 'Behoefteraming detailhandel Centrum Valkenswaard' laten actualiseren en is een aantal nieuwe adviezen uitgebracht. Dit heeft de nodige tijd gekost. In vervolg hierop leggen wij het bestemmingsplan nu aan u voor om vast te stellen.

3. Beoogd effect:

Vaststellen van het bestemmingsplan Veegplan Detailhandel om zodoende te kunnen sturen op een compact kernwinkelgebied en op termijn de overcapaciteit aan winkelmeters te kunnen reduceren.

4. Argumenten:

1.1 Hierin geeft de gemeente haar reactie op de ingekomen zienswijzen

Zoals genoemd zijn er dertien zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In het ontwerpbestemmingsplan zat een gebrancheerde uitsterfregeling: alleen winkels in de bestaande branche mogen in het pand gevestigd zijn; winkels in een andere branche zijn niet meer mogelijk. Als een pand langer dan drie jaar niet in gebruik is voor de toegestane winkelbranche, dan vervalt ook daar de mogelijkheid voor gebruik van detailhandel. Op basis van een nader uitgebracht advies over de branchering ([bijlage 2](#)), is deze gebrancheerde uitsterfregeling nu vervangen door een ongebrancheerde uitsterfregeling. Dit betekent dat winkeliers hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten, ook in een andere branche indien gewenst. Een ongebrancheerde uitsterfregeling is een minder vergaande, maar nog steeds effectieve regeling. De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.
- De percelen Van Linschotenstraat 12 en 16, en Goorkes 2 zijn uit het plangebied verwijderd. Hier zijn respectievelijk twee winkels in volumineuze goederen en een supermarkt gevestigd. Dit deel van Valkenswaard heeft grotendeels een specifiek karakter, waar onder meer volumineuze detailhandel, bedrijvigheid en perifere detailhandel plaatsvindt. De functies die zich in dit gebied bevinden zijn over het algemeen grootschaliger dan de functies die zich doorgaans in een kernwinkelgebied bevinden. Het heeft een eigen dynamiek die een specifieke rol vervult binnen de structuur van Valkenswaard. Ook de bereikbaarheid en zichtbaarheid van dit deelgebied is aanzienlijk minder dan de reguliere winkelgebieden. In dit gebied worden enkele grootschalige formules aangetroffen waar de consument gericht heen gaat: twee winkels in volumineuze goederen en een supermarkt. De kans dat zich in deze panden reguliere winkels zullen vestigen is klein. Ook al omdat de landelijke retail trend zodanig is dat steeds meer grote(re) formules uit het

straatbeeld verdwijnen zodat de vraag naar reguliere winkelpanden steeds kleiner wordt. Mochten deze bestaande bedrijven in dit specifieke gebied op termijn ooit verdwijnen en de pandeigenaren een nieuwe bestemming overwegen, kan dit altijd door middel van maatwerk worden aangevraagd en opgepakt. Het initiatief ligt dan bij de eigenaar.

- Het winkelcluster 't Gegraaf aan de Nieuwe Waalreseweg is uit het plangebied verwijderd. Het winkelcluster vervult daar een functie voor de direct omliggende buurt. De winkels zijn voor relatief veel bewoners binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar en heeft daardoor een grote toegevoegde waarde binnen de totale voorzieningenstructuur van Valkenswaard. Voor een nader onderzoek naar de functie en positie van het winkelcluster verwijzen wij u naar [bijlage 3](#).

Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Veegplan detailhandel' die als bijlage ([bijlage 4](#)) bij dit voorstel is gevoegd. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

2.1 De zienswijzen en ambtelijke wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een overzicht van de ambtelijke wijzigingen verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Veegplan Detailhandel'.

De gemeenteraad is nu als bevoegd gezag aan zet om het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' gewijzigd vast te stellen. Het concept vast te stellen bestemmingsplan treft u in [bijlage 5](#).

2.2 Hiermee 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 exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Een zogenaamd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt op basis van artikel 6.2.1a van het Bro, er is daarom geen sprake van verplicht kostenverhaal. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

5. Kanttekeningen:

1.1 Er is kans op planschade

Bij een wijziging van het bestemmingsplan bestaat altijd de kans op planschade. Bij een verzoek tot planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale planologische mogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan en de maximale planologische mogelijkheden op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Het risico op planschade is in dit geval ook aanwezig. Wij hebben daarom Gloudemans gevraagd om een planschaderisicoanalyse op te laten stellen, om een inschatting te krijgen van het nadeel dat wordt verwacht. Deze planschaderisicoanalyse vindt u in bijlage 6. Er zijn vijf locaties onderzocht, waarbij steeds sprake is van een ander scenario. Bijvoorbeeld een wijziging van de bestemming Detailhandel naar Gemengd-1, of van Centrum naar Centrum-3.

Bij de planschaderisicoanalyse zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- Het ontwerpbestemmingsplan vormt de basis voor de analyse. Er is dus geen/onvoldoende rekening gehouden met de wijzigingen die worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan, en de gevolgen die deze wijzigingen hebben voor de eventuele hoogte van de planschade. Een voorbeeld hiervan is de branchering die komt te vervallen.
- Er is geen rekening gehouden met het verwijderen van een aantal locaties uit het plangebied, waaronder een van de locaties in de analyse.
- De analyse geeft een inschatting van de mogelijke schade, maar geeft nooit een volledig inzicht in de definitieve schade. Dit gelet op het sterk casuïstisch karakter ervan. Ook heeft er geen taxatie plaatsgevonden en kan bij een formele aanvraag bijvoorbeeld een andere methodiek worden gebruikt voor het bepalen van de omvang van het normaal maatschappelijk risico.

- De huidige marktontwikkelingen in retail-land zijn ons inziens onderbelicht gebleven. Deze ontwikkelingen laten immers zien dat er steeds minder behoefte is aan en dus vraag naar specifieke retail locaties. Dit is enkele jaren eerder al de reden geweest om de m² aan winkelruimte in Valkenswaard aanzienlijk te reduceren en specifiek te kiezen voor een sterk compact kernwinkelgebied, waarbij duidelijk rekening is gehouden met de opnamecapaciteit van de gemeente Valkenswaard, afgezet tegen het totale aanbod aan winkelpanden. Dit heeft dan ook aan de basis gelegen van enerzijds de keuze voor een compact kernwinkelgebied, en anderzijds de keuze voor het opstellen van onderliggende Veegplan.

Met deze keuze voor het compacte kernwinkelgebied is gestreefd naar een gezond aanbod van winkelruimte in het centrum en een beperkt aantal wijkvoorzieningen. Een gezond aanbod impliceert tevens een gezonde vraag en een marktconforme huur-/koop prijs van commercieel winkelvastgoed in de aangewezen gebieden die daardoor ook aantrekkelijk zijn voor zowel huurders als verhuurders.

De vraag naar winkelruimte buiten deze winkelzones is daarentegen steeds lager dan wel nihil geworden hetgeen ook een groot dempend effect heeft op zowel de huurprijs per m² als ook op de rekencoëfficiënt waarmee de waarde van het commerciële vastgoed wordt bepaald.

Daarentegen is de waarde (veelal uitgedrukt in gemiddelde m² prijzen) van bijvoorbeeld woningen de laatste jaren wel aanzienlijk gestegen (tekort aan woningen, extra druk op de markt vanwege verhoogde vraag in het MRE gebied etc.) zodat wij met de bestemmingswijziging, waarbij duidelijk ook alternatieven worden geboden aan de pandeigenaren, ook een verwacht financieel voordeel bieden aan pandeigenaren die op dit moment veelal kampen met een jarenlange leegstand. Dit impliciete voordeel wordt in de planschade analyse echter niet of nauwelijks meegenomen.

Louter op basis van de planschaderisicoanalyse is dus een waardedaling van panden te verwachten, alleen de precieze omvang daarvan is moeilijk in te schatten. Willen we echter de doelen voor een compact kernwinkelgebied bereiken, dan zullen we dit risico moeten aanvaarden. Vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeverzoek verjaren. Daarnaast gaan we ervan uit dat de planschade beperkt blijft door het toevoegen van alternatieve gebruiksmogelijkheden, het laten vervallen van de branchering en een uitsterfregeling die het mogelijk maakt om de winkelfunctie nog tot in lengte van jaren te exploiteren.

Er bestaat ook altijd de mogelijkheid om de schade niet geldelijk uit te betalen, maar in natura te compenseren. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel weer worden hersteld, middels een herziening van het omgevingsplan. Dit is echter niet in lijn met de doelstelling van een compact kernwinkelgebied.

6. Financiën:

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Er wordt daarom geen anterieure overeenkomst afgesloten. Voor de planologische procedure zijn uren opgenomen in de werkplanning van het cluster RO. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (ruimtelijke procedure) zijn grotendeels betaald uit de post Masterplan Centrum. Het budget dat hiervoor beschikbaar was (€50.000,-) is nu volledig gebruikt, zodat de resterende kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden geboekt op de post bestemmingsplannen algemeen.

Voor eventuele planschade is geen budget voorzien in de begroting. Gezien het onvoorziene karakter van deze post wordt dit ook niet opgenomen in de begroting. Eventuele afwijkingen op deze post worden via bestuursrapportage gemeld.

7. Vervolg:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het Gemeenteblad en op internet. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er beroep is ingediend en een voorlopige voorziening is aangevraagd, op het moment dat hierover een beslissing is genomen.

8. Communicatie:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het Gemeenteblad en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden per brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Bijlagen:

Nr.	omschrijving
1	Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
2	Advies 'Branchebeperking Veegplan Detailhandel Valkenswaard'
3	Advies 'Aanvullend onderzoek naar functie en positie winkelcluster Nieuwe Waalreweg, Valkenswaard'
4	Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Veegplan Detailhandel
5	Vast te stellen bestemmingsplan: a. Toelichting b. Regels c. Verbeelding d. Bijlagen bij de toelichting e. Bijlagen bij de regels
6	Planschaderisicoanalyse Veegplan Detailhandel (geanonimiseerd)

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 25 februari 2025;

Gelet op: artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en gelet op de
Gemeentewet;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie
d.d. 20 maart 2025;

BESLUIT

- 1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Veegplan Detailhandel';**
- 2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPveegplandh-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPveegplandh-VA01.dxf;**
- 3. Geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad
d.d. 3 april 2025

Zaaknummer: 0000207279

De raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

H.J. Looijen