

Aan de gemeenteraad van Valkenswaard

Uw kenmerk  
Kenmerk 2023-429900  
Onderwerp Bestemmingsplan Valkenstaete  
Behandeld door B Adriaans  
Bijlage(n)  
Datum 12 december 2023

Geacht raadslid,

Graag informeren wij u over het bestemmingsplan Valkenstaete.

**Hoe ziet het plan eruit?**

Het winkelcentrum Valkenstaete wordt herontwikkeld. Er is namelijk sprake van veel leegstand aan winkelruimte.

Dit plan voorziet in het toevoegen van 81 woningen in het centrum van Valkenswaard. Het programma van deze 81 woningen is als volgt verdeeld, prijspeil 2023:

- 29 woningen vallen in de categorie 'Sociale huur'. Bij deze woningen hoort een maximale huurprijs van 808 euro per maand.
- 6 woningen vallen in de categorie 'Middenhuur'. Bij deze categorie hoort een maximale huurprijs van 1.000 euro per maand.
- 36 woningen vallen in de categorie 'Betaalbare koop'. Bij deze categorie hoort een verkoopprijs van maximaal 355.000 euro.
- 10 woningen vallen in de categorie 'Vrije sector'. Bij deze categorie hoort geen maximale verkoopprijs.

De woningen die vallen onder de categorieën sociale huur en middenhuur worden door de woningbouwcorporatie geëxploiteerd. Zo wordt duurzaam geborgd dat deze woningen in dit segment worden aangeboden en in stand worden gehouden.

Met het programma wordt bovendien ruim voldaan aan de Regionale Woondeal die op 9 maart 2023 is gesloten. De Woondeal stelt namelijk dat 2/3<sup>e</sup> van de woningen betaalbaar moet zijn. In dit plan zijn 71 van de 81 woningen betaalbaar, waarmee 87 procent van de woningen betaalbaar is. Daarbij leveren deze 81 woningen een significante bijdrage aan de woningbouwopgave die er voor Valkenswaard ligt.

***De ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid van het gebied worden sterk verhoogd.***

Het bestaande pand stamt uit de jaren 70 en voldoet niet meer aan de wensen van deze tijd. Er is sprake van een groot bouwvolume met weinig ademruimte. Dit werkt hittestress en wateroverlast in de hand. Het nieuwe plan voorziet in het terugbrengen van de contouren van de bouwvolumes. Er ontstaat daarmee ruimte voor groen en waterberging.

De nieuwe bebouwing gaat daarbij voldoen aan de meest recente eisen rond (woon)kwaliteit en duurzaamheid.

***Deze ontwikkeling voldoet aan de doelstelling van het compact kernwinkelgebied.***

Op basis van onderzoek van DTNP heeft de raad in 2019 besloten tot inkrimping van het aantal winkelloppervlak in het compacte centrum. Hier was de afname van het winkelloppervlak in Valkenstaete niet voorzien, maar was dit geprojecteerd op de Kerverij. Volgens de huidige inzichten is de streefwaarde nog steeds hetzelfde. Stemmen gaan op dat het winkelloppervlak niet te fors moet afnemen voor de aantrekkelijkheid van ons centrum. Dit wordt nu voorkomen doordat uit beoogde plannen blijkt dat het winkelloppervlak in de Kerverij aanzienlijk minder afneemt zodat het oppervlak van de Kerverij en Valkenstaete voldoet aan de doelstelling van het compacte kernwinkelgebied. Daarbij is in de zomer van 2023 een actualisatie van het DTNP-rapport uitgevoerd, waaruit blijkt dat het verdwijnen van de beoogde retailoppervlakte een logische stap is in het levensvatbaar maken van het winkelaanbod van Valkenswaard. Er is nu sprake van 4800 m<sup>2</sup> leegstand, waarbij de verwachting is dat er in de komende jaren nog 10.000 m<sup>2</sup> verdere krimp van het winkelaanbod gaat plaatsvinden.

***Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van deze nieuwe ontwikkeling.***

Het toevoegen van dit aantal woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de bewoners van de nieuwe woningen op eigen terrein parkeren en niet in het openbaar gebied. Het bezoekersparkeren vindt plaats op de omliggende pleinen. Voorbeelden hiervan zijn het Prinses Irene Brigade Plein, het Carillonplein en het Deken Mandersplein. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat de capaciteit hiervoor aanwezig is.

**De omgeving is uitvoerig betrokken bij de totstandkoming van het plan.**

De omwonenden en winkeliers zijn uitvoerig betrokken bij het plan. Er zijn meerdere informatieavonden georganiseerd, waarin suggesties en zorgen konden worden gedeeld. De ontwikkelaar heeft daarmee rekening gehouden.

Een concreet voorbeeld van een wijziging die is gedaan n.a.v. participatie is het wijzigen van de entree van de parkeergarage aan de Deken Franken Straat naar het verlengde van het Prinses Irene Brigade plein. Dit is gedaan om omwonenden te beschermen tegen inschijnende koplampen van auto's die de parkeergarage verlaten.

de Hofnar 15  
Postbus 10100  
5550 GA Valkenswaard  
T (040) 208 34 44  
F (040) 204 58 90  
[gemeente@valkenswaard.nl](mailto:gemeente@valkenswaard.nl)  
[www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl)

**Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete' ligt vanaf donderdag 21 december gedurende zes weken (tot en met 30 januari ter inzage. Het plan is digitaal te raadplegen op [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

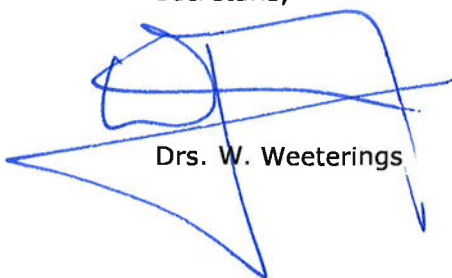
**Zienswijzen**

Tijdens de terinzagelegging is het voor iedereen mogelijk zijn of haar zienswijzen schriftelijk of mondeling in te brengen bij het college. De bekendmaking van de tervisielegging vindt plaats in het Valkenswaards Weekblad en in het Gemeenteblad van woensdag 20 december.

Indien u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer Adriaans, bereikbaar via telefoonnummer 06-48717153 of per mail [bart.adriaans@valkenswaard.nl](mailto:bart.adriaans@valkenswaard.nl)

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Valkenswaard,  
secretaris,



Drs. W. Weeterings

burgemeester,



Drs. A.B.A.M Ederveen

