

Bekendmaking aangaan anterieure overeenkomst Maastrichterweg 28 (Broodhuisje) Valkenswaard

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard maakt ingevolge artikel 16.138 van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 12 van de Bekendmakingswet, bekend dat op 16 december 2025 is besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de locatie Maastrichterweg 28 (Broodhuisje) in Valkenswaard.

De initiatiefnemer wenst te komen tot de (her)ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een woningbouwplan, bestaande uit de (her-)bouw en uitbreiding van de bakkerij met een winkelruimte en 3 bestaande en 2 nieuwe appartementen, met bijbehorende voorzieningen (van openbaar nut) op eigen terrein en de (her)inrichting van het Openbaar gebied. In het kort omvat de overeenkomst de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de totstandkoming van de planontwikkeling en aan de wijziging van de bestemming. Een ontwerp van het gewijzigde omgevingsplan is inmiddels ter inzage gelegd. Hierna volgt de zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst Project Maastrichterweg 28 (Broodhuisje) te Valkenswaard

Inleiding

De gemeente Valkenswaard (hierna te noemen: “**de gemeente**”) en de heer C.A.W.M. Vermeulen, wonende aan de Keersopperweg 2, 5551 XH Valkenswaard (hierna te noemen: “**Vermeulen**”) hebben op 16 december 2025 een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet (Ow) inzake de (her)ontwikkeling van de locatie Maastrichterweg 28 (Broodhuisje) te Valkenswaard.

Nadere omschrijving van de locatie

De anterieure overeenkomst heeft betrekking op het projectgebied, bestaande uit het (gedeeltelijke) perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D, nummer 4718 (circa 847 m²). Gelegen aan de Maastrichterweg 28 en de Molenstraat 55 in de wijk ‘Deelhurkse Akkers’. Deze wijk is gelegen in het zuidwesten van Valkenswaard.

Het project

Het plan voorziet in het (her)ontwikkelen van de locatie Maastrichterweg 28. Het betreffende pand was in de bestaande situatie in gebruik als bakkerij. Door een brand in de bakkerij wenst Vermeulen het pand te verbouwen/renoveren. De ontwikkeling bestaat uit de (her)bouw en uitbreiding van de bakkerij met een winkelruimte en 3 bestaande en 2 nieuwe appartementen.

Hoofdpijnen van de anterieure overeenkomst

- De gemeente spant zich in om, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de overeenkomst en met inachtneming van het publiekrechtelijke kader en haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in procedure te brengen waarmee de verwezenlijking van het project mogelijk kan worden gemaakt, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor:
 - het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, alsmede het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Ow, en
 - de ‘evenwichtige toedeling van functies’ (EFTAL), zoals bedoeld in artikel 4.2 lid 1 van de Ow, en
 - de daaraan verbonden financiële gevolgen voor de gemeente.
- Vermeulen zal het project onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico ontwikkelen en vervolgens realiseren na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en).
- Vermeulen is gehouden het project uit te voeren conform door de gemeente vastgestelde eisen en randvoorwaarden.

- Alle kosten voor de werken en werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project zijn voor rekening van Vermeulen.
- Vermeulen is aan de gemeente een bijdrage verschuldigd in de kosten die de gemeente ten behoeve van de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van de locatie heeft gemaakt en na het sluiten van de overeenkomst nog zal maken.
- Indien de gemeente op grond van artikel 15.1 van de Ow, in samenhang gelezen met artikel 4:126 en artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht vanwege het project gehouden is tot vergoeding van schade (nadeelcompensatie) die derden lijden, komen de kosten daarvan voor rekening van Vermeulen.
- Vermeulen vrijwaart de gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten, alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen van (een) omgevingsvergunning(en) en/of het niet onherroepelijk worden daarvan.
- Wanneer zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. Partijen voeren dan overleg over de ontstane situatie en mogelijke vertraging. Partijen zullen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen of het aanpassen van gesloten overeenkomsten. De gemeente kan in dit overleg een noodzakelijke wijziging verlangen van inmiddels tussen partijen overeengekomen (ontwerp)resultaten, bijvoorbeeld omdat een belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, naar het oordeel van de gemeente, niet of niet tijdig mogelijk maakt. Eventuele schade en/of extra kosten komen in dat geval voor rekening van Vermeulen.

Ter inzagelegging zakelijke beschrijving

Deze zakelijke beschrijving is digitaal vanaf de dag na bekendmaking zes weken te bekijken via:

[Bekendmakingen Vastgoed | Valkenswaard](#)

De zakelijke beschrijving ligt vanaf de dag na bekendmaking, tijdens openingstijden, bij de balie van het gemeentehuis ter inzage gedurende een periode van zes weken.

Status overeenkomst en zakelijke beschrijving

Met de gesloten overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd zoals omschreven in artikel 13.13 Ow. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het omgevingsplan kan besluiten dat het vaststellen van kostenverhaalsregels achterwege kan blijven.

Let op: tegen de gesloten anterieure overeenkomst en/of deze zakelijke beschrijving van de inhoud, kan geen zienswijze, bezwaar of beroep worden ingediend.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het cluster Vastgoed van het team Ruimtelijk Beleid. De medewerkers zijn bereikbaar via telefoonnummer 040-2083444. U kunt er ook voor kiezen om een e-mailbericht te sturen naar gemeente@valkenswaard.nl onder verwijzing naar "Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst project Maastrichterweg 28 (Broodhuisje)".