

Bekendmaking aangaan anterieure overeenkomst Hertogin Johannastraat 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 2 december 2025 is besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de locatie Hertogin Johannastraat in Valkenswaard.

Het plan voorziet in het (her)ontwikkelen van de locatie Hertogin Johannastraat, Kempischebaan en Zandstraat te Valkenswaard. 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 Hertogin Johannastraat te Valkenswaard

Inleiding

De gemeente Valkenswaard (hierna te noemen: “**de gemeente**”) en Woningstichting Woningbelang, gevestigd en kantoorhoudend aan de Waalreseweg 25, 5554 HA Valkenswaard, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17024197 (hierna te noemen: “**Woningbelang**”) hebben op 2 december 2025 een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet (Ow) inzake de (her)ontwikkeling van de locatie Hertogin Johannastraat te Valkenswaard.

Nadere omschrijving van de locatie

De anterieure overeenkomst heeft betrekking op het projectgebied, bestaande uit de (gedeeltelijke) percelen kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie A, nummers 2295, 2293, 2294, 3273, 2308, 2303, 2309, 2304, 2310, 2305, 2311, 2306, 2364, 2349, 2341, 2327 (in totaal circa 5273 m²). De herontwikkeling is gelegen aan de Hertogin Johannastraat, Kempischebaan en Zandstraat.

Het project

Woningbelang wenst te komen tot de (her)ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een woningbouwplan, inhoudende de sloop van in totaal 20 grondgebonden woningen en de realisatie van 14 beneden- en bovenwoningen, 18 appartementen en 9 grondgebonden woningen, op een zestal locaties aan de Hertogin Johannastraat, Kempischebaan en Zandstraat met bijbehorende voorzieningen (van openbaar nut) op eigen terrein en de (her)inrichting van het openbaar gebied.

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 wijziging van het Omgevingsplan 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.
- Woningbelang 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).
- Woningbelang 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 Woningbelang.

- Woningbelang 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 Woningbelang.
- Woningbelang 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 Woningbelang.
- Partijen zijn voornemens om een overeenkomst te sluiten voor de overdracht van een of meer onroerende zaken ten behoeve van de realisatie van het project.

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 Hertogin Johannastraat Valkenswaard".