

BESLUIT

FASTSTELLING HOGERE GRENWAARDEN WET GELUIDHINDER "VEEGPLAN DETAILHANDEL VALKENSWAARD"

Besluit van Burgemeester en Wethouders van Valkenswaard d.d. 25 februari 2025

BESLUIT van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard inzake het voornemen om woningbouw mogelijk te maken ter plaatse van 40 locaties waar thans detailhandel is toegestaan. Om dit mogelijk te maken dienen hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vast te worden gesteld voor 30 locaties. De percelen waarvoor een hogere waarde wordt afgegeven staan kadastraal bekend als opgenomen in onderstaande tabel en zijn alle gelegen in de gemeente Valkenswaard.

Tabel 1: Kadastrale aanduiding per adres.

Adres	Kadastrale aanduiding
Akkerstraat 2	D-4223
Barentszstraat 1-1a / Dommelseweg 135	D-4946
Carolusdreef 110	E-1763
Dommelseweg 10	D-3895
Dommelseweg 12a	D-4458
Dommelseweg 14	D-3671
Dommelseweg 36a	D-4223
Eindhoveneweg 112	B-2135
Eindhoveneweg 114	B-2722
Eindhoveneweg 116	B-4195
Eindhoveneweg 132	B-2662
Eindhoveneweg 148a	B-3427
Kromstraat 1	D-4544
Kromstraat 3	D-4544
Leenderweg 117	B-4246
Leenderweg 123	B-3714
Leenderweg 161	B-2437
Leenderweg 164	F-3225
Leenderweg 44	F-3115
Leenderweg 64-66	F-4675
Leenderweg 72	F-2174
Leenderweg 76	F-1075
Leenderweg 80	F-1073
Leenderweg 85	B-4081
Leenderweg 95	B-3636
Maastrichterweg 28	D-4718
Nieuwstraat 1	A-2167
Unastraat 30	E-1763
Hofstraat 26	F-2293
Hofstraat 28	F-2293

1. Het plan (korte omschrijving van het plan)

De gemeente Valkenswaard is voornemens om middels bestemmingsplan "Veegplan detailhandel" de functiewijziging van meerdere panden met de bestemming detailhandel naar woningbouw mogelijk te maken. De onderliggende bestemmingsplannen maken dit niet zondermeer mogelijk. Om de omzetting naar woningen mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Veegplan Detailhandel" opgesteld.

Bij een verandering van een bestemmingsplan moet, bij het mogelijk maken van een geluidgevoelige bestemming die gelegen is binnen de zone van een weg, onderzocht worden of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB al dan niet overschreden wordt (Wet geluidhinder, (Wgh)). Uit het akoestisch onderzoek is voortgekomen dat er meerdere woningen te maken hebben met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

2. Procedure

De voorbereiding van de beschikking heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbesluit 'vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder Veegplan Detailhandel Valkenswaard' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde is gecombineerd met de voorbereiding van de bestemmingswijziging. Dat wil zeggen dat het hogere waarde besluit gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, in casu het bestemmingsplan "Veegplan Detailhandel".

3. Coördinatie met de Wet ruimtelijke ordening

Dit besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt, op grond van artikel 110c, eerste lid Wgh, gelijktijdig met het bestemmingsplan "Veegplan Detailhandel" voor belanghebbenden ter inzage.

4. Beoordelingskader

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidbelasting van wegverkeer. De Wgh maakt daarbij onderscheid in een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. Een geluidbelasting lager dan of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximale waarde is ontoelaatbaar. De maximale ontheffingswaarde voor een woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom bedraagt, op grond van artikel 83, tweede lid Wgh, 63 dB. Een geluidbelasting lager dan of gelijk aan de maximale waarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces.

De Wgh is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen, industrieterreinen en spoorwegen. Binnen deze zones wordt de geluidbelasting getoetst aan de grenswaarden. De grenswaarden zijn opgenomen in de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh).

Het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg2012) stelt de regels voor het bepalen van de geluidbelastingen. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is volgens het Rmg2012 het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit het 10e jaar na realisatie van het plan. De toekomstige geluidbelastingen zijn bepalend voor het treffen van eventuele geluidmaatregelen.

Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure Vaststelling hogere waarde voor geluid. Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en het geluidbeleid van de gemeente Valkenswaard.

Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk.

Na het vaststellen van een hogere waarde dient wel onderzocht te worden of en welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de binnenwaarde, als bedoeld in het Bouwbesluit 2012, te voldoen. Voor het bepalen van de gevelisolatie van nieuw te bouwen woning wordt conform het Bouwbesluit 2012

(formeel) uitgegaan van de verleende hogere waarde zonder de aftrek conform art. 110g Wgh en het Rmg2012 artikel 3.4. Echter dient met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in dit geval uit te worden gegaan van de cumulatieve geluidbelasting. Hierbij is de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de gecumuleerde waarde zoals opgenomen in bijlage B2 van het akoestisch onderzoek, alsmede in bijlage 2 van dit besluit, en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh.

Het veegplan omhelst hoofdzakelijk bestaande panden. Conform artikel 3.5 van het Bouwbesluit 2012 dient er bij het verbouwen van een pand in het kader van de geluidwering van de gevel te worden uitgegaan van het reeds verkregen niveau. Bij bestaande panden mag hierop aan worden gesloten.

5. Beoordeling

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, rapport nr. 22083.001, versie D3 van 21 november 2023 en opgesteld door Econsultancy, blijkt dat de geluidbelasting op de te toetsen gevels van de beoogde woningen ten hoogste 63 dB te bedragen ten gevolge van het verkeer op de Leenderweg. Daarnaast zijn er ter plaatse van 30 locaties overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Carolusdreef, De Smelen, Dommelseweg, Eindhovenseweg, Europalaan, Luikerweg en Maastrichterweg vastgesteld. De gezonde wegen Nieuwe Waalreseweg, Waalreseweg en Valkeniersstraat hebben geen verhoogde geluidbelasting ten gevolge. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten hoogste met 15 dB overschreden, en is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een stedelijk gebied.

De overige wegen (Akkerstraat, Barentszstraat, Bosstraat, Dijkstraat, Gasthuisstraat, Kerkweg, Klinkerstraat, Nieuwstraat, Kromstraat, Markt, Molenstraat, Unastraat, Hofstraat, Den Haas, Oranje Nassaustraat en Dommelseweg (parallelbaan)) in de omgeving van de plangebieden hebben geen zone en kunnen daarom in het kader van de Wet geluidhinder buiten beschouwing gelaten worden.

Nader onderzoek en een afweging van maatregelen zijn daarom op 30 locaties noodzakelijk vanwege het wegverkeer op de Carolusdreef, De Smelen, Dommelseweg, Eindhovenseweg, Europalaan, Leenderweg, Luikerweg en Maastrichterweg.

6. Onderzoek naar de maatregelen

6.1 Hoofdcriteria

Stedenbouwkundige overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer kan worden aangetoond dat woningbouw ter plaatse dringend noodzakelijk is én dat de bebouwing niet anders gesitueerd kan worden. Het gaat dus om locatiespecifieke kenmerken.

Een afschermd voorziening of het vergroten van de afstand van de woningen tot de Carolusdreef, De Smelen, Dommelseweg, Eindhovenseweg, Europalaan, Leenderweg, Luikerweg en Maastrichterweg kan leiden tot lagere geluidniveaus. Een geluidscherm is niet wenselijk, omdat de fysieke ruimte hiervoor ontbreekt en omdat dit de binding tussen de beoogde woningen en de omgeving wegneemt. Een grotere afstand van de woningen tot de wegen is niet mogelijk aangezien het bestaande panden betreft.

Landschappelijke overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend wanneer geluidreducerende voorzieningen bijvoorbeeld een doorsnijding van een waardevol open landschap zouden veroorzaken, grondwaterstromen zouden beïnvloeden of flora en fauna zouden belemmeren. In voorliggende situatie is dit niet aan de orde.

Verkeerskundige overwegingen

Het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kan leiden tot lagere geluidniveaus.

Het verlagen van de verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximumsnelheid is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk omdat dit de doorstroom en bereikbaarheid van het centrum van de gemeente Valkenswaard hiermee in het geding komt.

Financiële overwegingen

- **Algemeen**

Bron- en overdrachtsmaatregelen brengen extra kosten met zich mee. Dit is niet altijd een argument om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde. Wel moet er een afweging gemaakt worden tussen de kosten van de maatregelen en het effect van de maatregelen.

Zo zal een geluidsscherm of -wal eerder financieel haalbaar zijn als er veel geluidsgevoelige gebouwen bij de maatregel betrokken zijn. Hetzelfde geldt ook voor geluidreducerende maatregelen bij de bron. Als er sprake is van een klein aantal geluidsgevoelige bestemmingen zal de maatregel minder snel doelmatig zijn en zullen de kosten van gevelisolatie lager zijn dan de kosten van bron- en overdrachtsmaatregelen.

- **Bronmaatregelen**

Maatregelen aan de bron: stil wegdek

Een stiller wegdek brengt over het algemeen hoge kosten met zich mee. In het geval van het herbestemmen van detailhandel tot een of enkele woningen staan de baten niet in verhouding tot de kosten. Een stiller wegdek is in onderhavige situaties derhalve niet doelmatig.

- **Overdrachtsmaatregelen**

Geluidschermen

Het plaatsen van scherm(en) tussen de gewenste geluidgevoelige bestemmingen en de aangestraalde gevels is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Een financiële afweging is derhalve niet meer noodzakelijk.

6.2. Subcriteria Ontheffingscriterium

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo beperkt mogelijk te houden, gelden er ook subcriteria waaraan het bouwplan dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wegverkeerslawaaï in een binnenstedelijke situatie zijn deze als volgt:

- a. opname in een stads- of dorpsvernieuwingsplan;
- b. het door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten;
- c. het ter plaatse noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- d. het ter plaatse situeren als vervanging van bestaande bebouwing;
- e. het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing.

In voorliggende situatie is het subcriterium genoemd onder d van toepassing.

6.3. Aanvullende criteria

- **Geluidluwe gevel/geluidluwe buitenruimte**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bijna alle woningen een geluidluwe zijde hebben en ook over een geluidluwe buitenruimte beschikken. De woning aan de Nieuwstraat 1 te Valkenswaard heeft geen geluidluwe gevel. Deze woning dient te worden voorzien van een gelijkwaardige oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van 'Metaglas Silent air' of 'Harbour Fensters', waardoor deze tevens de beschikking heeft over een geluidluwe gevel.

- **Indelingsvereisten verblijfsruimten**

Er moet in voldoende mate zijn verzekerd dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten. Hiermee wordt bedoeld dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk (doch minimaal 1 ruimte) aan de geluidsluwe zijde zijn gelegen. Geadviseerd wordt om de slaapkamers aan de geluidluwe gevel te situeren.

7. Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling van de bovenstaande hoofd- en subcriteria en de overige uitgangspunten zoals geformuleerd in het geluidbeleid van de gemeente Valkenswaard kan geconcludeerd worden dat

bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn en dat aan de subcriteria wordt voldaan.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van de Wet geluidhinder en, onder voorwaarden, aan het ontheffingenbeleid, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard voornemens om op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkelingslocatie een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen.

Omdat aanvullende maatregelen niet doelmatig zijn en een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde noodzakelijk is, dient te worden afgewogen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat het gaat om bestaande panden moet de gevelgeluidwering conform artikel 3.5 van het Bouwbesluit 2012 voldoen aan het rechtens verkregen niveau. In combinatie met de geluidluwe gevels is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder moeten alle woningen een geluidluwe zijde hebben met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB (incl. aftrek van 5 dB art. 110g Wgh) en mag de buitenruimte niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Tevens dienen de verblijfsruimten binnen de woning zoveel mogelijk aan de geluidluwe buitengevel te worden gesitueerd.

8. Overige wetten en regels

Het vaststellen van deze hogere grenswaarden houdt niet in dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen, etc. (zoals bijvoorbeeld Wet algemene bepalingen omgevingswet, Woningwet, Bouwverordening en bestemmingsplan) zijn gesteld dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven.

9. Besluit

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VALKENSWAARD:

gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN:

1. als hogere grenswaarden voor het project "Veegplan detailhandel" in de gemeente Valkenswaard, de in tabel 1 t/m 30 opgenomen waarden vast te stellen:

Tabel 1: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Unastraat 30.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Unastraat 30				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Carolusdreef				
229	159904,93	374064,13	1,5	57
228	159914,65	374057,2	1,5	57
229	159904,93	374064,13	4,5	57
228	159914,65	374057,2	4,5	57
230	159896,58	374070,74	1,5	57
230	159896,58	374070,74	4,5	57
231	159896,98	374077,79	4,5	51
231	159896,98	374077,79	1,5	50

Tabel 2: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Carolusdreef 110.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Carolusdreef 110				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Carolusdreef				
023	159877,29	374085,28	4,5	56
023	159877,29	374085,28	1,5	56
023	159877,29	374085,28	7,5	56
022	159883,88	374084,48	4,5	52
022	159883,88	374084,48	7,5	52
022	159883,88	374084,48	1,5	52

Tabel 3: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 123.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 123				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
De Smelen				
135	160817	373707,31	4,5	52
135	160817	373707,31	7,5	52
135	160817	373707,31	1,5	51
130	160816,6	373715,84	1,5	51
Leenderweg				
133	160812,15	373701,32	1,5	61
133	160812,15	373701,32	4,5	61

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 123				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
133	160812,15	373701,32	7,5	61
135	160817	373707,31	4,5	56
135	160817	373707,31	7,5	56
135	160817	373707,31	1,5	56
130	160816,6	373715,84	1,5	53
134	160807,05	373705,1	7,5	51
134	160807,05	373705,1	1,5	51
134	160807,05	373705,1	4,5	51

Tabel 4: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Barentszstraat 1-1a / Dommelseweg 135.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Barentszstraat 1-1a / Dommelseweg 135				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
006	159142,22	373525,39	1,5	50

Tabel 5: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Dommelseweg 10.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Dommelseweg 10				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
033	159766,25	373347,07	4,5	55
033	159766,25	373347,07	7,5	55
033	159766,25	373347,07	1,5	54
035	159762,66	373352,1	7,5	50
035	159762,66	373352,1	4,5	50
035	159762,66	373352,1	1,5	49

Tabel 6: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Dommelseweg 12a.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Dommelseweg 12a				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
043	159741,8	373350,94	4,5	55
043	159741,8	373350,94	1,5	54
042	159744,06	373355	4,5	49

Tabel 7: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Dommelseweg 14.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Dommelseweg 14				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
055	159734,06	373350,28	4,5	56

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Dommelseweg 14				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
055	159734,06	373350,28	7,5	56
055	159734,06	373350,28	1,5	55
056	159738,78	373352,66	7,5	50

Tabel 8: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Dommelseweg 36a.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Dommelseweg 36a				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
059	159609,35	373477,25	4,5	58
059	159609,35	373477,25	1,5	58
059	159609,35	373477,25	7,5	58
058	159607,41	373483	4,5	54
058	159607,41	373483	1,5	54
058	159607,41	373483	7,5	54

Tabel 9: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Kromstraat 1.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Kromstraat 1				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
116	159705,33	373323,99	4,5	58
116	159705,33	373323,99	1,5	58
117	159707,84	373319,07	4,5	53

Tabel 10: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Kromstraat 3.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Kromstraat 3				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
117	159707,84	373319,07	1,5	53
120	159700,63	373324,14	4,5	57
120	159700,63	373324,14	1,5	57

Tabel 11: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Akkerstraat 2.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Akkerstraat 2				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Dommelseweg				
001	159607,85	373494,31	1,5	49

Tabel 12: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Eindhovenseweg 112.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 112				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
061	160163,84	374144,09	1,5	52
061	160163,84	374144,09	4,5	52
061	160163,84	374144,09	7,5	52

Tabel 13: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Eindhovenseweg 114.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 114				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
067	160167,51	374160,68	1,5	52
067	160167,51	374160,68	4,5	52
067	160167,51	374160,68	7,5	52

Tabel 14: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Eindhovenseweg 116.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 116				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
076	160169,01	374167,5	1,5	53
076	160169,01	374167,5	4,5	53
076	160169,01	374167,5	7,5	52

Tabel 15: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Eindhovenseweg 132.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 132				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
082	160192,73	374270,4	4,5	54
082	160192,73	374270,4	7,5	53
079	160197,23	374273,94	1,5	50

Tabel 16: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Eindhovenseweg 148a.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 148a				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
087	160219,64	374381,5	1,5	53
087	160219,64	374381,5	4,5	53

Tabel 17: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Nieuwstraat 1.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Nieuwstraat 1				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
223	160178,52	374308,71	1,5	51
224	160178,44	374301,95	1,5	50

Tabel 18: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 44.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 44				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
155	160391,54	373593,15	4,5	50
157	160378,55	373624,69	4,5	50
Leenderweg				
157	160378,55	373624,69	4,5	52
157	160378,55	373624,69	1,5	51

Tabel 19: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 117.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 117				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
155	160391,54	373593,15	4,5	50
157	160378,55	373624,69	4,5	50
Leenderweg				
125	160785,04	373700,76	1,5	61
125	160785,04	373700,76	4,5	61
125	160785,04	373700,76	7,5	60
123	160779,83	373704,04	4,5	57
123	160779,83	373704,04	1,5	56
123	160779,83	373704,04	7,5	56
124	160790,03	373704,02	4,5	56
124	160790,03	373704,02	1,5	56
124	160790,03	373704,02	7,5	55

Tabel 20: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Hofstraat 26.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Hofstraat 26				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Eindhovenseweg				
098	160343,18	373597,42	4,5	51
098	160343.18	373597.42	1.5	50

Tabel 21: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Hofstraat 28.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Hofstraat 28				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
103	160347,49	373602,29	4,5	52
103	160347,49	373602,29	1,5	51
104	160351,36	373603,25	4,5	50
104	160351,36	373603,25	1,5	50

Tabel 22: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 161.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 161				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
137	160988,83	373709,44	1,5	63
137	160988,83	373709,44	4,5	63

Tabel 23: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 164.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 164				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
141	161009,7	373681,16	7,5	58
141	161009,7	373681,16	4,5	58
141	161009,7	373681,16	1,5	57
143	161012,49	373679,18	7,5	55
143	161012,49	373679,18	4,5	55
143	161012,49	373679,18	1,5	54

Tabel 24: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 64-66.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 64-66				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
175	160513,85	373652,29	1,5	61
175	160513,85	373652,29	4,5	61
174	160522,09	373653,91	1,5	61
174	160522,09	373653,91	4,5	61
175	160513,85	373652,29	7,5	61
174	160522,09	373653,91	7,5	60
168	160510,89	373643,42	4,5	54
168	160510,89	373643,42	7,5	54
168	160510,89	373643,42	1,5	54
173	160527,47	373650,56	7,5	49

Tabel 25: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 72.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 72				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
179	160545,98	373658,19	4,5	61
179	160545,98	373658,19	1,5	60
179	160545,98	373658,19	7,5	60
181	160550,84	373654,31	4,5	56
181	160550,84	373654,31	7,5	56
181	160550,84	373654,31	1,5	55
177	160550,84	373642,75	1,5	49

Tabel 26: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 76.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 76				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
188	160572,66	373663,93	4,5	61
188	160572,66	373663,93	1,5	61
188	160572,66	373663,93	7,5	60
183	160576,22	373659,56	7,5	55
182	160577,19	373659,9	1,5	55
183	160576,22	373659,56	4,5	55

Tabel 27: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 80.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 80				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
190	160599,4	373668,45	4,5	61
190	160599,4	373668,45	1,5	61
190	160599,4	373668,45	7,5	60
192	160593,17	373662,99	7,5	49

Tabel 28: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 85.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 85				
Waarneempunt	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
(wnp)	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
197	160630,63	373690,03	1,5	62
197	160630,63	373690,03	4,5	62
197	160630,63	373690,03	7,5	61
198	160624,14	373692,66	7,5	55
198	160624,14	373692,66	1,5	55
198	160624,14	373692,66	4,5	55
195	160636,29	373695,88	7,5	54

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 85				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
195	160636,29	373695,88	4,5	53
195	160636,29	373695,88	1,5	53

Tabel 29: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Leenderweg 95.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Leenderweg 95				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Leenderweg				
202	160687,31	373695,84	1,5	62
202	160687,31	373695,84	4,5	61
202	160687,31	373695,84	7,5	61
204	160682,31	373699,48	7,5	55
204	160682,31	373699,48	4,5	54
204	160682,31	373699,48	1,5	54
207	160681,98	373706,53	1,5	49

Tabel 30: Hogere waarde ten aanzien van de woning aan de Maastrichterweg 28.

Hogere waarden ter plaatse van de woning aan de Maastrichterweg 28				
Waarneempunt (wnp)	Rijksdriehoeks coördinaten		Waarneemhoogte in meters	Geluidbelasting verzochte hogere waarden in dB
	x-coördinaat	y-coördinaat		
Maastrichterweg				
218	159885,48	372840,94	1,5	49
218	159885,48	372840,94	4,5	49

Voor de situering van de rekenpunten wordt verwezen naar de bijlage bij dit besluit en naar het rapport van Econsultancy, rapport nr. 22083.001, versie D3 van 21 november 2023.

2. dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van het besluit:
 - onderzoek verkeerslawaaï diverse locaties Valkenswaard, met rapport nr. 22083.001, versie D3 d.d. 21 november 2023, opgesteld door Econsultancy;
 - bijlagen 1 t/m 2 behorende bij dit besluit.

3. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden:

- dat voor alle woningen een geluidluwe zijde met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB (incl. aftrek van 5 dB art. 110g Wgh) aanwezig is. Of dat een geluidluwe gevel middels een gelijkwaardige oplossing wordt verkregen. Dit is voornamelijk van toepassing bij de beoogde woning aan de Nieuwstraat ;
- dat de tot de woning behorende buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingsconstructie wordt gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
- dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk (doch minimaal 1 ruimte) aan de geluidsluwe zijde zijn gelegen;
- en dat bij de bouw van een nieuwe woning voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd zodat in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde waarde zoals opgenomen in de bijlage van het akoestisch onderzoek, alsmede in bijlage 2 van dit besluit, en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh.

Valkenswaard, 25 februari 2025

Namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,


T. Vermue
Teammanager Ruimtelijk Beleid

Opdrachtbevestiging

Ondergetekende bevestigt opdracht te hebben verleend aan DTNP (Droogh Trommelen en Partners) voor het uitvoeren van werkzaamheden als beschreven in de brief:

datum: 2-5-2024

projectnummer: 2512.0424

onderwerp: projectvoorstel update actualisatie behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard

Tevens verklaart ondergetekende kennis te hebben genomen van de algemene voorwaarden van DTNP en bereid te zijn de advieskosten, zijnde

€ 7.110 exclusief btw

te voldoen op de volgende wijze: 50% bij opdrachtverstrekking, 40% na levering van de gespreksnotitie en 10% na voltooiing van de opdracht. Eventueel nader overeengekomen meerwerk wordt na afronding ervan in rekening gebracht.

Plaats: Valkenswaard

Datum: 21 mei 2024

Organisatie: Gemeente Valkenswaard

Naam: Jorri Ekkers

(Email)adres factuur: facturen@valkenswaard.nl

Evt. aanvullende gegevens factuur: Postbus 10100, 5550 GA Valkenswaard

Handtekening: 

Opsturen naar:

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

Of mailen naar:

info@dtnp.nl

Algemene Voorwaarden Droogh Trommelen en Partners

1. Definities

- a. Droogh Trommelen en Partners: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Droogh Trommelen en Partners (DTNP), gevestigd te Nijmegen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09209490.
- b. Wederpartij: degene die een overeenkomst aangaat met of offerte aanvraagt bij DTNP.

2. Toepasselijkheid

- a. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen van, alle diensten verricht door en alle overeenkomsten gesloten met DTNP.
- b. De toepasselijkheid van deze voorwaarden worden door wederpartij aanvaard door het vragen van een offerte en/of het verlenen van een opdracht en/of het sluiten van enige andere overeenkomst en voorts iedere handeling van wederpartij waaruit kan worden afgeleid dat een overeenkomst is aangegaan.
- c. Verwijzing door wederpartij naar welke andere algemene voorwaarde dan ook, wordt door DTNP niet aanvaard.

3. Consumentenbepaling

Wanneer wederpartij een natuurlijke persoon is, niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, dan gelden deze voorwaarden onverkort, behoudens de bepalingen die in strijd zijn met het bepaalde, opgesomd in art. 6:236 en 6:237 BW. In deze gevallen geldt het bepaalde in genoemde artikelen van het burgerlijk wetboek.

4. Aanbieding en overeenkomst

- a. Alle door DTNP gedane aanbiedingen zijn vrijblijvend en hebben een geldigheid van drie maanden na dagtekening, tenzij anders vermeld.
- b. Tenzij anders vermeld gelden alle prijzen exclusief omzetbelasting.
- c. Een opdracht is verleend nadat deze schriftelijk is bevestigd.
- d. Aanvullende opdrachten worden pas uitgevoerd nadat deze afzonderlijk schriftelijk zijn bevestigd.
- e. Gedeeltelijke of gehele annulering door wederpartij maakt deze schadelijkt jegens DTNP voor alle kosten welke reeds voor uitvoering van de opdracht zijn gemaakt, onverminderd het recht van DTNP wederpartij aan te spreken wegens winstderving.

5. Nakoming en levering

- a. Leveringstermijnen worden door DTNP bij benadering en naar beste weten opgegeven. Zij zijn niet bindend en overschrijding ervan maakt DTNP op generlei wijze schadelijkt, noch geeft dit de wederpartij het recht de opdracht te annuleren.
- b. Wederpartij verplicht zich tijdig aan DTNP inlichtingen en gegevens te verstrekken welke nodig zijn om de opdracht uit te voeren.
- c. DTNP heeft het recht de uitvoering van de opdracht op te schorten indien de wederpartij op enigerlei wijze in gebreke blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien er redenen zijn aan te nemen dat dit het geval zal zijn. De hiermee gepaard gaande kosten, alsmede de reeds gemaakte kosten, zijn voor rekening van de wederpartij.
- d. DTNP is gerechtigd derden in te schakelen voor de uitvoering van de opdracht.

6. Facturering, betaling en eigendom

- a. Facturering van het overeengekomen bedrag geschiedt, tenzij anders overeengekomen, voor de helft bij opdrachtverstrekking en voor de helft bij voltooiing van de opdracht. Bij opdrachten op uren/declaratiebasis wordt in vierwekelijkse termijnen gefactureerd.
- b. Wederpartij verplicht zich alle rekeningen binnen 30 dagen na factuurdatum te voldoen.
- c. Bij overschrijding van de betalingstermijn is de wederpartij van rechtswege in verzuim en is een rentevergoeding verschuldigd van 1,5 % per maand, onverminderd het recht van DTNP dit bedrag te vermeerderen met incasso-, gerechts- en andere inningskosten, waaronder begrepen de kosten van een advocaat. De incassokosten bedragen ten minste 15% van de hoofdsom met een minimum van € 250,-.
- d. Indien het voorgaande lid zich voordoen zullen betalingen door of vanwege de wederpartij in eerste instantie worden aangemerkt als betaling van rente en kosten, ongeacht onder welke omschrijving de betaling werd verricht.
- e. Zolang wederpartij niet aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft al het geleverde eigendom van DTNP.

7. Reclame

Reclames dienen door de wederpartij binnen 8 dagen na levering per aangetekend schrijven aan DTNP ter kennis te worden gesteld, op straffe van verval van iedere aanspraak.

8. Aansprakelijkheid

Alle door DTNP verrichte werkzaamheden geschieden naar beste vermogen, doch voor risico van de opdrachtgever. Derhalve is DTNP jegens wederpartij nimmer aansprakelijk voor schade en vrijwaart wederpartij DTNP voor aanspraken door derden wegens schade voortkomend uit verrichtte werkzaamheden, gegeven adviezen of enig verzuim in de uitvoering van een gegeven opdracht.

9. Geschillen

- a. De burgerlijke rechter is met uitsluiting van iedere andere rechter, arbiter of bindend adviseur, bevoegd kennis te nemen van geschillen, gerezen naar aanleiding van aanbiedingen, opdrachten en/of overeenkomsten tussen DTNP en wederpartij.
- b. Op alle onder deze voorwaarden vallende aanbiedingen, opdrachten en/of overeenkomsten is het Nederlands recht toepasselijk.

Gemeente Valkenswaard
t.a.v. mevrouw C. Evers
carlijn.evers@valkenswaard.nl

datum: 2-5-2024

projectnummer: 2512.0424

onderwerp: projectvoorstel update actualisatie behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard

Geachte mevrouw Evers,

In 2019 hebben wij voor de gemeente Valkenswaard het rapport 'Behoefteraming detailhandel Centrum Valkenswaard' opgesteld. Aanleidingen daartoe waren destijds de grote structurele winkellegestand en lage gemiddelde vloerproductiviteit. In dat onderzoek hebben we op verschillende manieren een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan detailhandel in het centrum van Valkenswaard en hebben we dit tevens doorvertaald naar aantal en omvang van winkelunits. De gemeente Valkenswaard heeft dit onderzoek gebruikt bij het 'Plan van aanpak compact kernwinkelgebied' (waarin een afbakening wordt gegeven van het toekomstige kernwinkelgebied) en uiteindelijk ook bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel'. Met dat bestemmingsplan beperkt de gemeente Valkenswaard (toekomstig) detailhandelsgebruik van een groot aantal locaties buiten het kernwinkelgebied.



In het kader van de lopende bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Valkenswaard behoefte aan een update van ons onderzoek uit 2019. De belangrijkste overweging daarbij is dat de het onderzoek inmiddels gedateerd is en het centrum van Valkenswaard inmiddels veranderd is. Op dinsdag 16 april stuurde u ons daarover een mail. Op maandag 22 april hebben we verder telefonisch contact gehad over uw vraag. U heeft ons toen ook gevraagd of wij de gemeente Valkenswaard kunnen ondersteunen bij de afweging omtrent een specifieke branchebeperking die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bijgaand treft u ons voorstel voor de update van ons onderzoek naar de behoefte in Valkenswaard. Voor de ondersteuning bij de afweging over de specifieke branchebeperking doen wij u een separaat voorstel.

Vraagstelling

Wij stellen voor de feiten, cijfers, berekening en trendanalyses uit het onderzoek uit 2019 te actualiseren en op basis daarvan actuele conclusies te trekken over de behoefte aan detailhandel in Valkenswaard in 2030. We stellen een bondige rapportage waarin de dezelfde vragen als uit 2019 worden beantwoord:

1. Hoe ziet de actuele dagelijkse vraag- en aanbodstructuur van Valkenswaard en omgeving eruit?
2. Wat zijn relevante ontwikkelingen in vraag (o.a. demografie, veranderend ruimtelijk aankoopgedrag) en aanbod (o.a. schaalvergroting supermarkten, internet) in landelijk, regionaal en lokaal verband?
3. Wat is de toekomstige (2030) behoefte aan detailhandel in Valkenswaard, uitgesplitst naar supermarkten, overig dagelijks aanbod en recreatief en doelgericht aanbod?
4. Hoe vertaalt de marktbehoefte zich in het aantal houdbare winkelpanden in verschillende categorieën van omvang in het centrum van Valkenswaard, rekening houdend met de behoefte aan frictieleegstand?

Reeds beschikbare informatie

In het Koopstromenonderzoek Randstand en Noord-Brabant (2021) zijn belangrijke data opgenomen over de koopkrachtbinding en -toevoeiing in Valkenswaard. Vanzelfsprekend gebruiken wij deze bron bij het beantwoorden van uw vraag.

Daarnaast beschikken wij over specifieke informatie en cijfers die we zonder meerkosten rechtstreeks benutten in dit onderzoek:

 **Bezoekersgedrag in middelgrote centra** | doorlopend monitoronderzoek van DTNP met Radboud Universiteit Nijmegen naar bezoekersstromen en -gedrag van ruim 15.000 bezoekers in 30 middelgrote centra in Nederland. Biedt ervaringscijfers die hier inzetbaar zijn, bijvoorbeeld over aantal bezochte winkels, verblijfsduur, haalbare loopafstanden en routing/samenhang straten, relatie horeca-winkels, etc.;

-  **De rol van supermarkten voor centrumgebieden** | onderzoek van DTNP in 20 dorps- en wijkcentra onder bijna 3.000 supermarktklanten, biedt harde cijfers over combinatiebezoek met andere voorzieningen, maximale loopafstanden, zichtrelaties, gebruik vervoermiddelen, etc.
-  **Locatus Winkelgebiedenverkenner** | met de data van Locatus beschikken wij over gegevens over het winkelloppervlak (supermarkten, dagelijks, niet-dagelijks) in de verschillende winkelgebieden en verspreid in Valkenswaard en de regio;
-  **DTNP-formulebank** | databank van vestigingscriteria (verzorgingsgebied, type winkelmilieu, omvang winkel, etc.) van winkelformules in Nederland (eigen actuele databank).

Werkplan

We stellen een praktisch en efficiënt werkplan voor, bestaande uit de volgende processtappen:

- a. **Startoverleg en observatie** | tijdens een startoverleg met u en eventueel andere betrokkenen van de gemeente bespreken we ons voorstel en worden concrete werkafspraken gemaakt. Relevante andere lokale ontwikkelingen en eventueel aanvullend beschikbaar onderzoeksmateriaal worden gedeeld. Wij zullen dit startoverleg combineren met een observatie ter plaatse.
- b. **Bureau-onderzoek en analyse** | voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zullen we de volgende onderzoeksstappen zetten:
 - ☑ Op basis van een actueel bestand Verkooppunten¹ (Locatus) inventariseren we het aanwezige supermarkt-, overig dagelijks en recreatief en doelgericht winkelaanbod (aantal, omvang, branchering, ligging) in het centrum van Valkenswaard en omgeving, en analyseren we (op basis van bureau-onderzoek) de demografische situatie (verwachte ontwikkeling aantal inwoners en bestedingspotentieel);
 - ☑ We maken een marktruimteberekening voor de toekomstige behoefte aan detailhandel in supermarkten, overig dagelijks en niet-dagelijks (zo mogelijk uitgesplitst naar recreatief en doelgericht) aanbod aan de hand van vier analyses:
 - We brengen relevante trends en ontwikkelingen in het (ruimtelijke) aankoopgedrag in beeld (o.a. marktaandeel internet, schaalvergroting supermarkten, vergrijzend mkb zonder opvolging) en duiden de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van het winkelloppervlak voor middelgrote centra zoals dat van Valkenswaard.
 - Op basis van de voorgaande informatie, de lokale context, resultaten van het KSO 2021, referentiecijfers uit het KSO en bestedingscijfers maken we marktruimteberekeningen voor detailhandel in het centrum van Valkenswaard in 2030.
 - We maken een benchmarkanalyse van het centrum van Valkenswaard met centra van kernen van gelijkwaardige omvang en ligging ten opzichte van een grotere stad;
 - Met behulp van onze eigen formulebank hebben we inzicht in de vastgoed-behoefte van een groot aantal landelijk opererende retailers. Op basis hiervan maken we een analyse voor Valkenswaard.
 - ☑ Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het huidige aanbod, onze kennis over (wijzigende) vestigingsvoorkeuren van winkels (o.a. DTNP-formulebank) en

¹ We gaan er vanuit dat de gemeente ons de beschikking geeft over een actueel verkooppuntenbestand. Indien de gemeente dit niet heeft, kunnen wij deze voor u tegen kostprijs bij Locatus aanschaffen.

referentiematen van winkels in andere centra vertalen we de marktruimte voor winkels naar de behoefte aan het aantal winkelpanden. We maken daarbij onderscheid naar verschillende typen/groottes winkelpanden en zullen ingaan op aantal, gemiddelde omvang en spreiding van omvang.

- c. **Opstellen conceptrapport** | de resultaten verwerken we tot een conceptrapport waarin antwoord wordt gegeven op de onderzoeksvragen en onze conclusies vergelijken met de conclusies uit het rapport uit 2019. Het rapport bestaat uit bondige en heldere puntsgewijze analyses, ondersteund met kaarten, foto's en figuren. Het conceptrapport wordt per mail aan u verstuurd.
- d. **Bespreken conceptrapport** | met de opdrachtgever bespreken we het conceptrapport zowel op inhoud en vorm, als tekstueel.
- e. **Afronding en levering** | eventuele opmerkingen uit stap d verwerken we in het rapport. Het eindrapport wordt digitaal (pdf per mail) geleverd.

Planning en kosten

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door een ervaren onderzoeker en onder leiding van Ward Frielink, projectleider/senior adviseur bij DTNP en betrokken bij alle eerdere onderzoeken van DTNP in Valkenswaard. De doorlooptijd is circa 2 maanden vanaf opdrachtverstrekking. Uitgaande van genoemd werkplan bedragen de totale kosten:

Werkplan	Tarief	Uren	Totaal
Projectleider Ward Frielink (directie)	€ 180	12	€ 2.160
Onderzoeker Merijn Peters	€ 115	40	€ 4.600
Reis- en bureaunkosten (o.a. cartografie, projectondersteuning, redactie)			€ 350
Totaal (exclusief btw)			€ 7.110

Meerwerk

De hiervoor genoemde kosten betreffen vaste prijzen, behorend bij de in het werkplan aangegeven werkzaamheden. In de loop van het project of na afloop kan het wenselijk blijken alsnog te komen tot het uitvoeren van meerwerk, bijvoorbeeld voor een of meer tussentijdse terugkoppelingen en/of presentaties na afloop. Hiervoor wordt steeds een presentatie op maat samengesteld. De kosten hiervoor en voor overig meerwerk zullen op basis van gemaakte uren worden afgerekend tegen bovengenoemde uurtarieven. Meerwerk wordt alleen uitgevoerd na overleg met de opdrachtgever.

Wij hopen u hiermee een passend voorstel te doen.



Ward Frielink
DTNP

Bijlagen:

- Opdrachtbevestiging
- Leveringsvoorwaarden