



BESTEMMINGSPLAN

# Stakenborgakker

## Gemeente Valkenswaard



**NieuwBlauw**  
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



**NieuwBlauw**

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

**Bezoekadres:**

Boschstraat 90  
5301 AG Zaltbommel

**Correspondentieadres:**

Piuslaan 157  
5643 PB Eindhoven

**Telefoon:** 0619891146

**Email:** [info@nieuwblauw.nl](mailto:info@nieuwblauw.nl)

[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)

BESTEMMINGSPLAN

# Stakenborgakker Gemeente Valkenswaard

## ONDERDELEN

### **Toelichting**

Bijlagen bij de Toelichting

### **Regels**

Bijlage bij de Regels

### **Verbeelding**

## PROJECTIDENTIFICATIE

### **Status:**

Vastgesteld

### **Datum:**

18 juni 2021

### **Datum vaststelling:**

3 juni 2021

### **Projectgegevens:**

VLW007\_TOE\_C.VA.3\_Toelichting.docx

VLW007\_REG\_C.VA.1\_Regels.docx

Verbeelding\_BPstakenborgakk-VA01\_18 jun2021.pdf

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0858.BPstakenborgakk-VA01

*Kaft: bron Google Maps*



**Toelichting**  
behorende bij het bestemmingsplan  
**Stakenborgakker**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>5</b>
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	5
<b>3</b>	<b>Planologisch kader</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
<b>4</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>23</b>
4.1	Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	23
4.2	Fysieke milieuwaarden	25
4.3	Historische kwaliteit	37
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>41</b>
5.1	Stedenbouwkundig plan	41
<b>6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>45</b>
6.1	Handhaving	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46
<b>7</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>47</b>
7.1	Algemeen	47
7.2	Artikelsgewijze toelichting	47
<b>8</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>51</b>
8.1	Omgevingsdialoog	51
8.2	Vooroverleg & Inspraak	51
8.3	Terinzagelegging ontwerp	52
8.4	Vaststelling	52
8.5	Beroep	52

## Bijlagen bij de toelichting

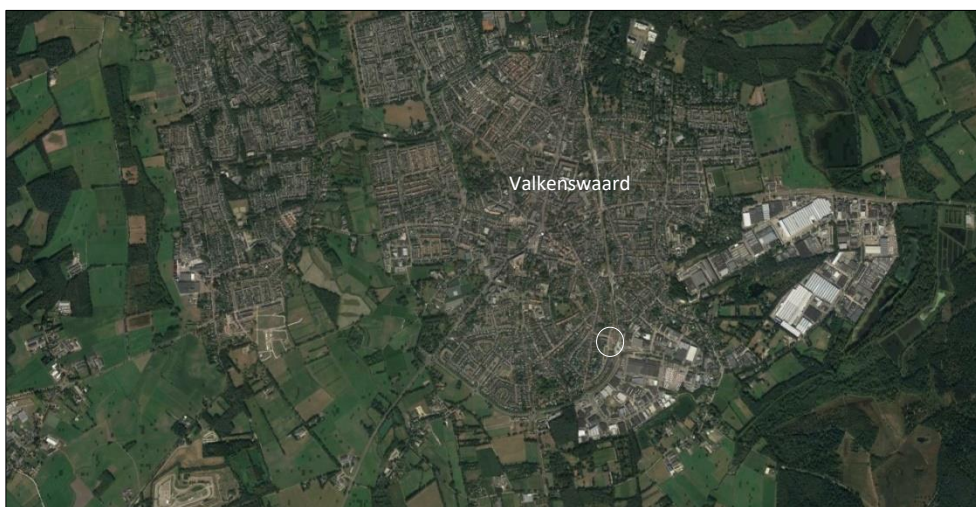
- A Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.006, D2, 15-05-2020
- B Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.002, versie 2, 20-05-2020
- C Verkennend Bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Stakenborgakker (ong) te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.001, D1, 30-01-2020
- D Quickscan flora en fauna Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.004, D1, 04-02-2020
- E Onderzoek stikstofdepositie, Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.007, D2, 21-12-2020
- F Rapportage watertoets Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.003, D2, 15-05-2020
- G Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw, Stec groep, 27 juni 2015
- H Quickscan bedrijven en milieuzonering Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.005, D2, 18-05-2020
- I Vormvrije m.e.r.-beoordeling Stakenborgakker Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.008, D3, 15-05-2020
- J Nader onderzoek asbest in bodem Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.011, D1, 18 mei 2020
- K Rapportage Aanvullend onderzoek PFAS, Stakenborgakker te Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.002, D1, 23-7-2020
- L Besluit Vaststelling Hogere Grenswaarden Wet Geluidshinder "Stakenborgakker te Valkenswaard", Besluit van Burgemeester en Wethouders van Valkenswaard, 31-03-2021
- M Programma van eisen Stakenborgakker te Valkenswaard In de gemeente Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.009, versienummer D, 26-06-2020
- N Rapportage proefsleuvenonderzoek Stakenborgakker te Valkenswaard in de gemeente Valkenswaard, Econsultancy, Rapportnummer 11197.010, versienummer 2 (definitief), 7-10-2020
- O Selectiebesluit, Gemeente Valkenswaard, 8-10-2020
- P Nota vooroverleg & inspraak bestemmingsplan Stakenborgakker, Gemeente Valkenswaard
- Q Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gecoördineerde ontwerpbesluiten project Stakenborgakker, Gemeente Valkenswaard



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Stakenborgakker en de Parallelweg West. Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein. Het vigerende bestemmingsplan laat woningbouw op de locatie toe. In verband met gewijzigde omstandigheden zou de gemeente ter plaatse van het plangebied zowel in aantal, situering als typologie echter andere woningen willen toestaan dan het vigerende plan toelaat.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Voor het planvoornemen is reeds een concreet ontwerp voor een deel van de beoogde woningen gereed. Mede om die reden is de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan - op grond van art. 3.30 van de Wro, alsmede de Coördinatie-regeling gemeente Valkenswaard – (o.m.) gecoördineerd met het besluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

## 1.2 Plankarakter

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied voorzien. Het betreft een braakliggend terrein binnen de woonwijk Hoge Akkers waar woningbouw gepland is. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische

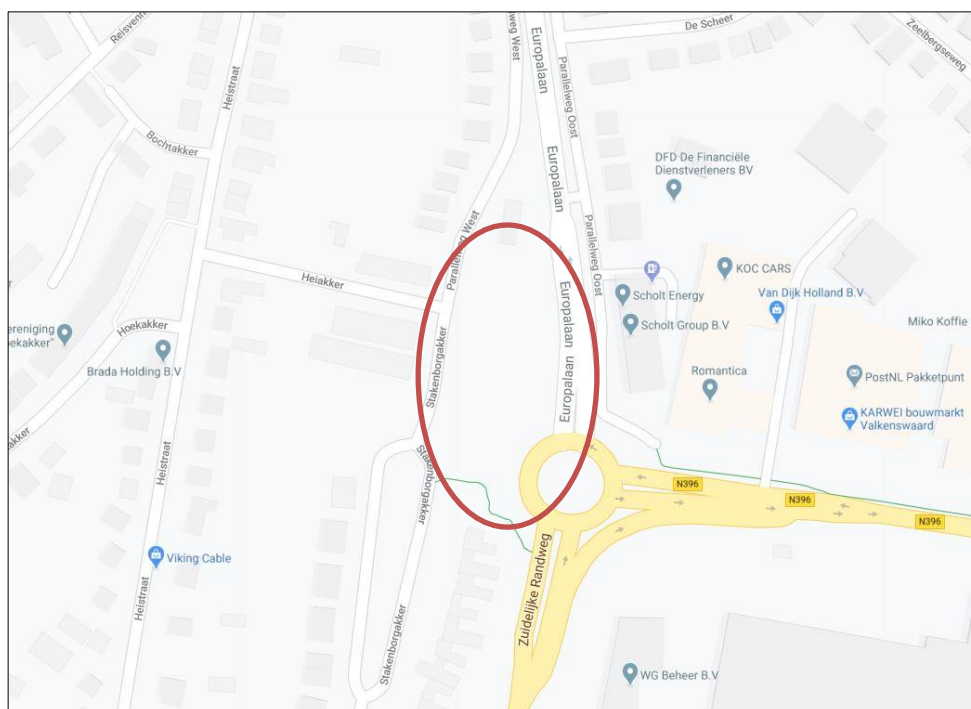
kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Als laatste komt in hoofdstuk 8 de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg aan bod.

## 2 Plangebied

### 2.1 Situering

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Valkenswaard, aan de oostrand van de wijk Hoge Akkers van de gemeente Valkenswaard.

Het plangebied ligt in een recent ontwikkeld woongebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Europalaan, een belangrijke ontsluitingsweg voor Valkenswaard.



Afbeelding 2: Straatnamen rondom plangebied (bron: Google Maps)

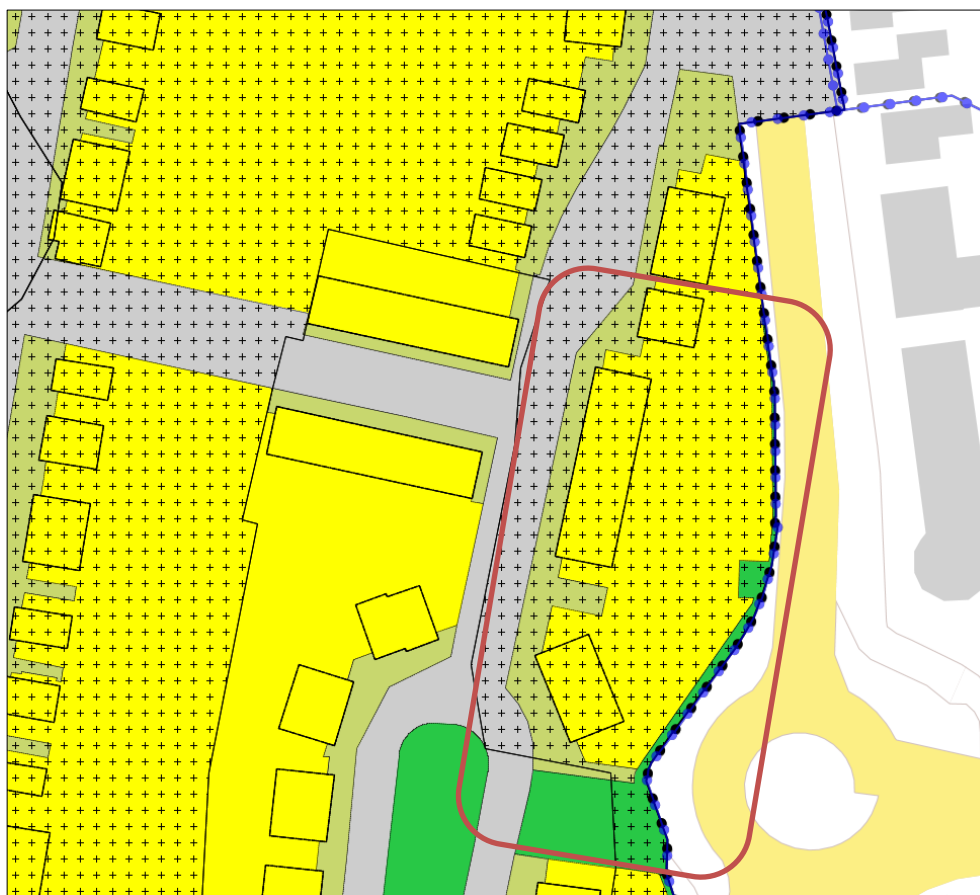
#### Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het perceel van de bestaande woning aan de Stakenborgakker 3, aan de oostzijde door de Europalaan en de geluidsmuur langs deze weg, in het zuiden door het woonperceel Stakenborgakker 19 en ten westen van het plangebied door de Stakenborgakker en de Parallelweg West.

### 2.2 Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Stakenborgakker' in werking treedt, geldt het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' van de Gemeente Valkenswaard, (vastgesteld 2013-06-27).

In het vigerende plan 'Hoge Akkers' heeft het plangebied de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer. In het plangebied is de bouw van 7 woningen mogelijk. In het meest noordelijke bouwblok is de bouw van 1 woning toegestaan, in het centrale bouwblok de bouw van 4 woningen en in het zuidelijke bouwblok 2 woningen.



Afbeelding 3: Uitsnede Vigerend Bestemmingsplan Hoge Akkers (Oranjewoud, 2013)

### Conclusie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn 7 woningen planologisch direct mogelijk gemaakt. Het nieuwe plan voorziet direct in de bouw van maximaal 19 woningen. Daarnaast voorziet het nieuwe plan in de bouw van woningen op een andere locatie dan zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 3 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het gebruik maken en beschermen van de fysieke leefomgeving. ‘Ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit’ is het motto. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

#### 3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

1. Duurzaam economisch groeipotentieel;
2. Sterke en gezonde steden en regio's;
3. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Relatie met de voorgenomen ontwikkeling*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van maximaal 19 woningen op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaande woonwijk. Op de planlocatie is volgens het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw mogelijk. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is daarmee gepland in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past hiermee binnen de prioriteit “sterke en gezonde steden en regio’s” van de NOVI.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Inleiding*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is bij besluit van 28 augustus 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door ervoor te zorgen dat er eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking verdeeld in de volgende vier categorieën:

- Categorie 1: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.
- Categorie 2: plannen die niet binnenstedelijk zijn en niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te doorlopen.
- Categorie 3: plannen die die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.
- Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die niet binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan deze toets niet doorstaan.

### Toepassing Ladder

Voorliggend bestemmingsplan betreft een binnenstedelijk gebied. Het bouwplan bevat 19 woningen. In het plangebied is reeds de toevoeging van 7 woningen juridisch mogelijk. De ontwikkeling voegt hierdoor per saldo 12 woningen toe. Het plan valt hiermee in categorie 3 van de Gemeente Valkenswaard.

### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft de toevoeging van meer dan 11 reguliere woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het plan worden 12 woningen toegevoegd. Hiermee is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Stec groep heeft voor de gemeente Valkenswaard de rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw' opgesteld. De rapportage van Stec is als bijlage G opgenomen bij deze toelichting. In deze rapportage geeft Stec advies over de wijze waarop de stappen van duurzame verstedelijking afgelopen kunnen worden. Stec geeft in haar rapportage aan dat de gemeente Valkenswaard als marktregio genomen zou moeten worden vanwege de volgende redenen:

- In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje regionale behoefte meegenomen.
- In de regio bestaat geen overaanbod aan harde plancapaciteit. Dit blijkt uit de provinciale huishoudensprognose geconfronteerd met de harde plancapaciteit zoals opgenomen in het RRO Zuidoost Brabant. Hierdoor heeft de gemeente Valkenswaard geen opgave om rekening te houden met de harde plancapaciteit van andere gemeenten in de regio.
- Valkenswaard heeft in de subregio, binnen het RRO, bestuurlijk afspraken gemaakt dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.

- De verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM geeft aan dat ruim 80% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Valkenswaard, uit Valkenswaard zelf komt.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het ruimtelijke verzorgingsgebied de gemeente Valkenswaard betreft.

#### [Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?](#)

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

#### *Woningbehoefteprognose Noord-Brabant*

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020 (zie 3.2.4) zijn de provinciale prognoses opgenomen. Uit de prognoses van de provincie volgt dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Valkenswaard 1.050 woningen bedraagt in de periode 2020-2030.

#### *Woningbouwprogrammering 2019-2021*

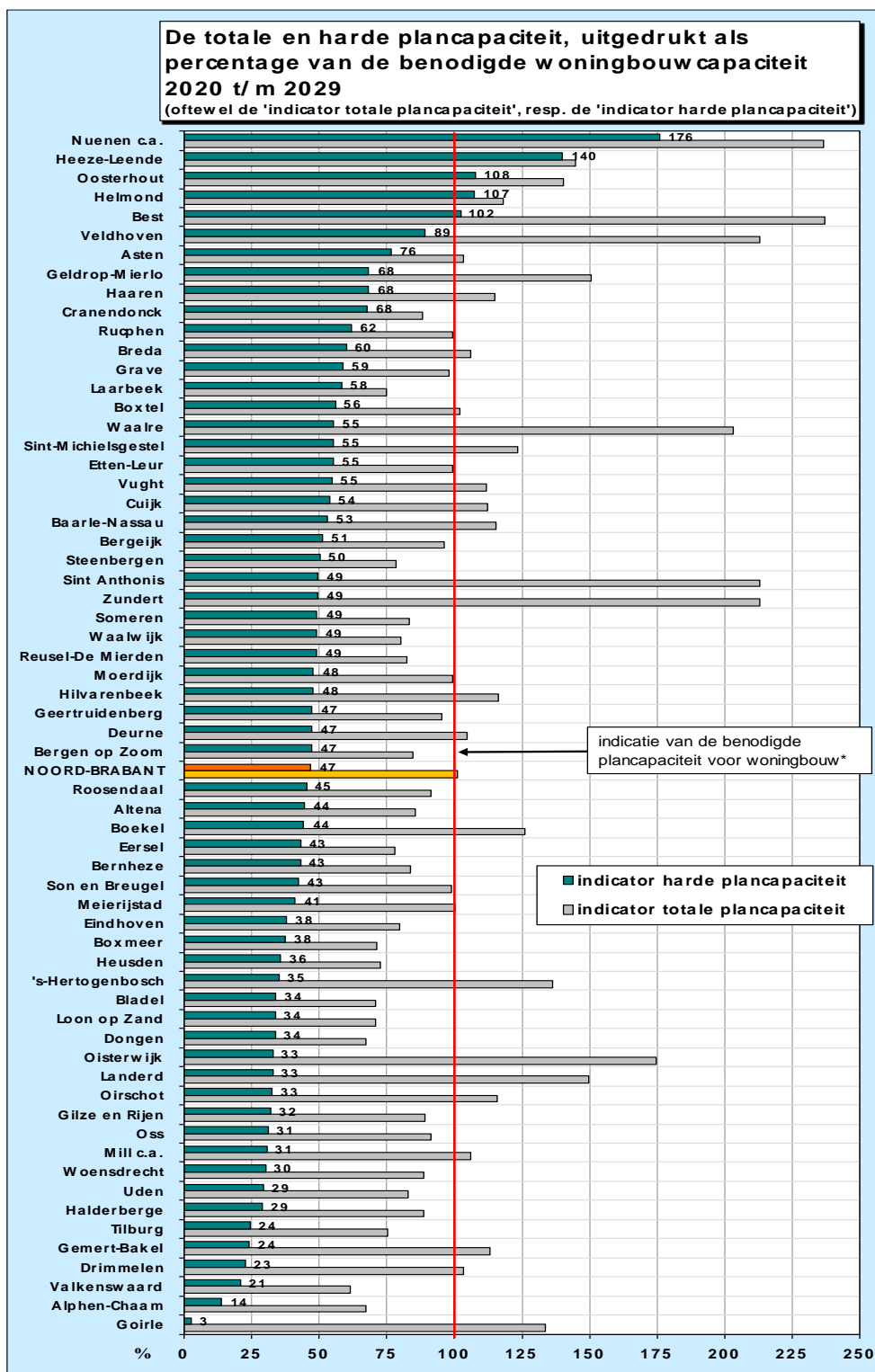
Om de daadwerkelijke woningbouwbehoefte te bepalen, dient de kwantitatieve opgave van 1.050 nieuwe woningen gereflecteerd te worden aan de woningbouwprogrammering en de bestaande plancapaciteit.

Het plan Stakenborgakker valt deels binnen de harde plancapaciteit en deels binnen de zachte plancapaciteit. Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan 7 woningen kunnen worden gebouwd, vallen deze 7 woningen binnen de harde plancapaciteit. Nu er een uitbreiding wordt voorzien naar 19 in plaats van 7 woningen, valt een 12-tal woningen binnen de zachte plancapaciteit.

Aan de hand van tabel 1, overgenomen uit de Monitor bevolking en wonen van de provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)), die de harde en zachte plancapaciteit weergeeft van de gemeenten in Noord-Brabant op 1-1-2020, blijkt dat de harde plancapaciteit ten opzichte van de provinciale prognose (de behoefte), ruim 20% bedraagt. De totale plancapaciteit (harde plus zachte plancapaciteit) komt uit op ca. 60%. Hieruit volgt dat er binnen de gemeente Valkenswaard nog voor een aanzienlijke hoeveelheid woningbouwplannen ontwikkeld moeten worden om in de behoefte volgens de provinciale prognose te voorzien.

Er is dus binnen de gemeente nog voldoende ruimte om extra woningen toe te voegen. Dit geldt eveneens wanneer gelet wordt op de regionale plancapaciteit. Ook vanuit de gehele regio bezien bestaat nog aanzienlijk wat ruimte voor de toevoeging van woningen. Aan de hand van voorgaande is dan ook aangetoond dat het woningbouwplan voorziet in een concrete (kwantitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied.





Tabel 1: Totale en harde plancapaciteit van de gemeenten in Noord-Brabant op 1-1-2020 (Bron: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)))

#### Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is het van belang dat het woningbouwplan tevens voorziet in de kwalitatieve behoefte. Hiervoor biedt het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 relevante informatie. Dit onderzoek geeft een algemeen beeld over de trends in het verhuisgedrag en de woonwensen van de inwoners van Zuidoost-Brabant. Uit het

onderzoek blijkt dat in de gehele regio vergrijzing en ontgroening zichtbaar is (met uitzondering van Eindhoven). Daarnaast is er sprake van een toename van oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Specifiek voor de A2-gemeenten (waartoe de gemeente Valkenswaard behoort) komt naar voren dat er een tekort aan zowel eengezinswoningen, als appartementen bestaat. Tevens blijkt dat er een tekort bestaat aan de beoogde woningen (sociale huurwoningen en dure koopwoningen) binnen onderhavig plan. Voor wat betreft de huurwoningen geldt bovendien dat de woningen zijn opgenomen binnen de Prestatieafspraken 2020 met Woningbelang (corporatie met aandeel van bijna 30% woningbezit van de totale woningvoorraad). Het project Stakenborgakker is daarbij opgenomen in het nieuwbouwprogramma. In de prestatieafspraken 2020 met Woningbelang hebben de gemeente en Woningbelang geconstateerd dat er in de periode 2020 tot 2030 een tekort is van ca. 260 sociale huurwoningen. Dit beslaat ca. 25% van de totale behoefte van 1.050 woningen. Het project Stakenborgakker dient, naast andere in de prestatieafspraken genoemde projecten, om de beschikbaarheid van het aantal sociale huurwoningen te vergroten en het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen.

#### Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De voorliggende ontwikkeling betreft de invulling van een terrein dat deel uitmaakt van een bestaande woonwijk. Op de planlocatie is volgens het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw mogelijk. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is daarmee gepland in bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op dit initiatief omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van voorgaande is aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdogaven verwoord:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
  - Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
  - Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
  - Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
  - Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- Werken aan de slimme netwerkstad;
  - Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
  - Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
  - Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waarde creatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
  - Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen.

### Conclusie

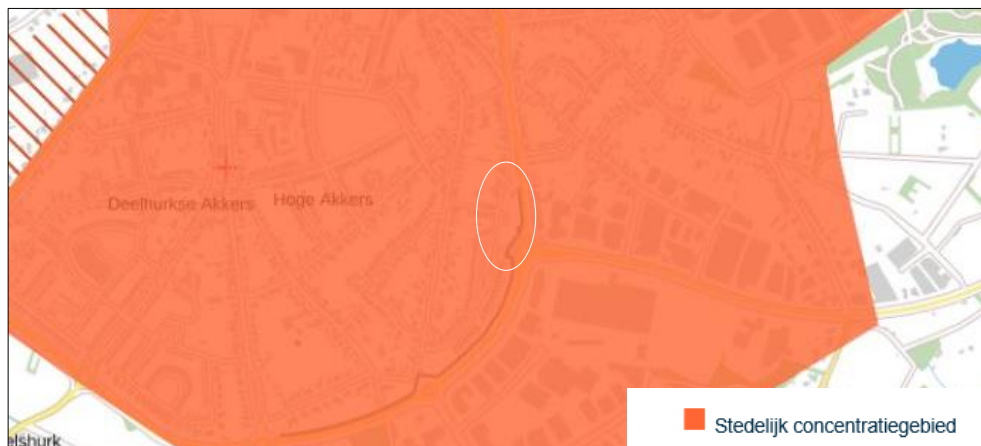
De omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor het initiatief.

#### 3.2.2 Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.



Afbeelding 4: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie (bron: Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied 'Stakenborgakker' is conform de Structurenkaart gelegen in het 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

### Conclusie

De structuurvisie ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor het initiatief.

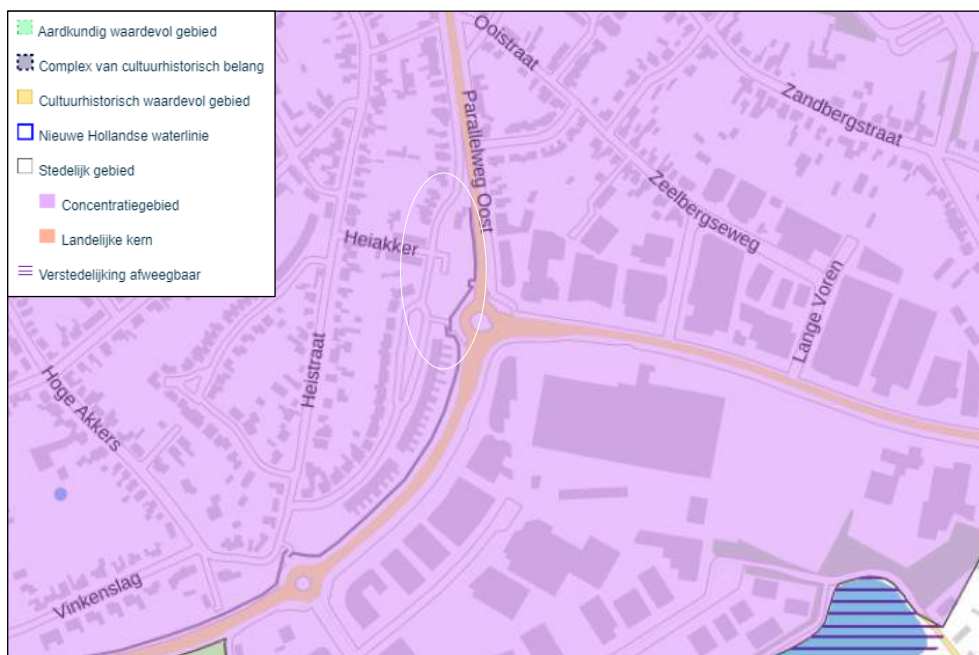
#### 3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en

maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in maart 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken in april-mei 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant)

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur ‘Stedelijk gebied-concentratiegebied’.

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

#### *Beoordeling en conclusie*

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Stedelijk gebied-concentratiegebied'. Op de locatie is thans woningbouw mogelijk. Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter van de wijk en de huidige stedenbouwkundige invulling. Daarnaast is rekening gehouden met de toevoeging van openbaar groen.

In paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het voorliggende plan in relatie tot regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is reeds in paragraaf 3.1.3 aan bod gekomen.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan.

De ontwikkeling is derhalve passend binnen regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **3.2.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020**

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

#### *Bevolkingsgroei in Brabant*

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking door-groeien, al neemt de groei ook hier af.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Valkenswaard zal toenemen met 925 bewoners in de periode 2020-2030. Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverdunding. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie bevolkingsomvang, 2020-2040					
Totalen Valkenswaard, 2020-2040					
	2020	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	31.200	31.660	32.125	32.415	32.510
Noord-Brabant	2.563.420	2.633.415	2.701.515	2.754.900	2.793.955

Tabel 2: Indicatie bevolkingsomvang, 2020-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020))

#### Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenevende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Valkenswaard 1.050 woningen bedraagt in de periode 2020-2030.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040					
Totalen Valkenswaard, 2020-2040					
	2020	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	14.805	15.385	15.855	16.115	16.195
Noord-Brabant	1.140.635	1.203.305	1.259.045	1.299.580	1.323.530

Tabel 3: Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020))

#### Conclusie

De toevoeging van de geprojecteerde woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerende plan in het verkleinen van kavelgroottes, (en daaraan gekoppeld het vermeerderen van het aantal woningen). Met de aanpassingen in woningtypologie en kavelgroottes wordt optimaal ingespeeld op de vraag naar woningen in Valkenswaard.

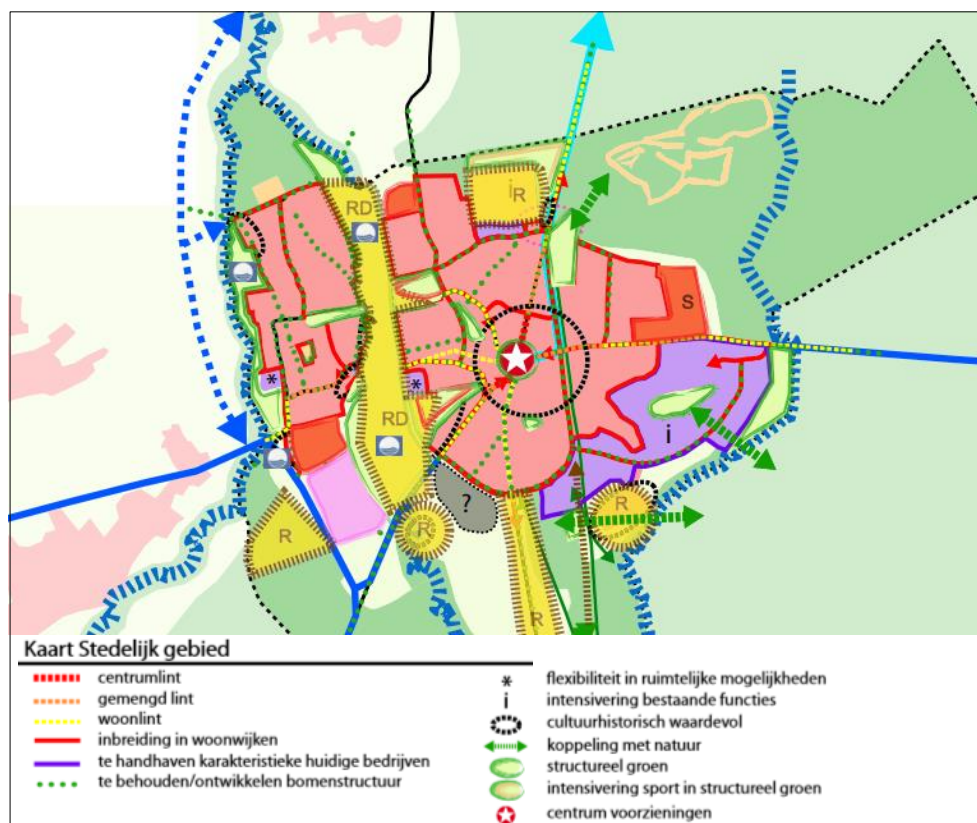
### Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Woonvisie regio Eindhoven-Samen werken aan drie uitdagingen.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en als visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. Deel A van de structuurvisie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk-functioneel programma van deel A is (financieel) uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld.



Afbeelding 6: Uitsnede Samengestelde kaart Structuurvisie Deel A Valkenswaard (bron: Gemeente Valkenswaard)(vastgesteld 2012)

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in



verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn. Uitgangspunt voor woonwijken is dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

In deel B de uitvoeringsparagraaf is aangegeven op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid. Er is tevens aangegeven welke investeringen in de gemeente worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is opgenomen als 'Inbreiding in woonwijken'. Daarnaast zijn de volgende ambities omtrent wonen opgesomd:

- De focus op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Dit betekent aandacht voor betaalbare starterswoningen;
- Wanneer er wordt gebouwd voor 65-plussers, wordt vooral ingezet op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen;
- Voor zover de woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties;
- Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de vraag naar betaalbare huurwoningen.

#### *Conclusie*

Het plangebied is opgenomen als 'Inbreiding in woonwijken'. Het initiatief vormt een inbreiding binnen een bestaande woonwijk. Daarnaast voorziet het plan met name in de laatste ambitie. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Valkenswaard

### **3.4.2 Woonvisie 2014-2020**

#### *Woonvisie 2014-2020*

De gemeente heeft in 2014 een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd. Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de marktvraag en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

### **3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit**

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn.

In de nota is het plangebied aangeduid als ‘Gemengde bebouwing’. Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, met name door het bebouwingsbeeld uit het begin van de vorige eeuw.

De woonbuurt ten zuiden van het plangebied, het gebied waar het plangebied van voorliggend bestemmingsplan op aansluit, heeft de aanduiding ‘Thematische bouw’.



Afbeelding 7: Uitsnede Themagebieden Nota ruimtelijke kwaliteit (Bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Valkenswaard, Rho Adviseurs voor leefruimte)

Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota. Het welstandsniveau voor het plangebied is ‘regulier’.

#### 3.4.4 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving ervoor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen,

automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de speerpunten uit het beleid voornamelijk neer op het openbaar gebied, waarbij een aspect als veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt direct toepasbaar is.



## 4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.

### 4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

#### *Wijk*

De wijk Hoge Akkers bestaat hoofdzakelijk uit woningen, grotendeels dateren de woningen uit de jaren '50. Na de organische groei van de bebouwingslinten tot aan de 1950 is Valkenswaard op een meer planmatige wijze verder gegroeid. Kenmerkend voor een groot deel van deze gebieden zijn de smalle, diepe kavels gelegen aan oude wegenstructuren, ingeklemd tussen de planmatige woonwijken (o.a. de Hoge Akkers). Het gebied kent een vrij hoge bebouwingsconcentratie, met over het algemeen een of twee bouwlagen met kap. Het gebied kent een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. Het wegprofiel is symmetrisch en de bebouwing is met name op de straat georiënteerd. Hoewel de verschillende woningtypen veelal afwisselend aan de weg gelegen zijn, bestaat er toch een sterke samenhang in het straatbeeld. Rust in het straatbeeld ontstaat door de hoofdmassa en kapvormen.

#### *Buurt*

Rondom het plangebied zijn recent woningen gebouwd. De woningen ten zuiden van het plangebied aan de Stakenborgakker stralen een sterke samenhang uit. Alle woningen zijn uitgerust met een flauwe kap in de vorm van een schilddak of tentdak en de woningen staan op gelijke afstand rondom een centraal groengebied heen. Aan de Heiakker zijn zeer recent rijwoningen geplaatst en ten noordwesten van het plangebied zijn tevens recent woningen toegevoegd met een schilddak. Alle woningen rondom het plangebied bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Een uitzondering hierop vormt de oudere boerderijwoning ten noorden van het plangebied. Deze woning bestaat uit één laag met een kap. Op de historische kaarten is te zien dat de boerderij-woning rond 1950 de enige bebouwing in de buurt was.

#### *Plangebied*

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het perceel van bestaande woning aan de Parallelweg West, aan de oostzijde door de Europalaan en de geluidsmuur langs deze weg, in het zuiden door het woonperceel aan de Stakenborgakker en ten westen van het plangebied door de Stakenborgakker en de Parallelweg West. In het plangebied stond tot voor kort de Corsowerkplaats van Buurtschap Crescendo. Deze loods is inmiddels afgebroken. Door het plangebied loopt een langzaamverkeersroute die, via een sluis in de geluidsmuur, de wijk Hoge Akkers verbindt met de oostelijker gelegen delen van Valkenswaard.

#### *Functies*

Rondom het plangebied wordt voornamelijk gewoond. Er zijn geen voorzieningen aanwezig in en in de nabijheid van het plangebied. Parkeren rondom het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg.



Afbeelding 8: Historische kaart ca. 1950 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



Afbeelding 9: Historische kaart ca. 1975 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



Afbeelding 10: Historische kaart ca. 2019 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

## 4.2 Fysieke milieuwaarden

### 4.2.1 Water

#### *Onderzoek*

Door Econsultancy is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van het plan 'Stakenborgakker' in de gemeente Valkenswaard. Deze rapportage is als bijlage F opgenomen bij de toelichting.

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Vanuit de gemeente wordt afvoer van schoon hemelwater van nieuwe verhardingen naar het rioolstelsel niet meer toegestaan. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden. De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf omschrijft daarnaast de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit en omvat het wateradvies en de gemaakte afwegingen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing de watertoets opgesteld. Hierin is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en de gemeente Valkenswaard).

#### *Planuitwerking*

##### Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater conform geldende beleidskaders niet op het vuilwaterriool worden aangesloten, maar separaat worden verwerkt. De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal tot stand gebracht. Er zal een volledige afkoppeling van het verharde oppervlak plaatsvinden. De daarmee samenhangende waterbergingsopgave is afhankelijk van de daadwerkelijke toename aan verharding. Er wordt uitgegaan van een verhardingstoename van 2.895 m<sup>2</sup>, waarvan 930 m<sup>2</sup> op openbaar en 1.956 m<sup>2</sup> op particulier terrein. In de als bijlage opgenomen watertoets is de berekening hiertoe opgenomen. De benodigde infiltratie-/bergingsvoorzieningen worden op basis van het beleid gedimensioneerd op 60 mm gerekend over het aantal m<sup>2</sup>s. Ingevolge de rekenregel van het waterschap, ontstaat voor het gehele plangebied een waterbergingsopgave van circa 175 m<sup>3</sup> (benodigde retentiecapaciteit = toename aan verhard oppervlak (2.895 m<sup>2</sup>) x de gevoeligheidsfactor (1) x 0,06). Bij onderhavige planontwikkeling wordt ervoor geopteerd om aan deze opgave te voldoen via een wadi in de voorliggende groenstrook (bestemming 'Groen' binnen het plangebied). Deze wadi wordt zodanig ontworpen dat de capaciteit minimaal 175 m<sup>3</sup> bedraagt. Daarbij wordt rekening gehouden met de eis dat de capaciteit van de wadi volledig boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. De GHG ter plaatse bedraagt circa 24,25 m + NAP. Daarmee bevindt de GHG zich op circa 1,75 m beneden maaiveld (26 + NAP).

##### Riolering

Er bevindt zich een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel ter plaatse van de Stakenborgakker.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE.

Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 19 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 5,7 m<sup>3</sup>/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande vuilwaterrioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

#### Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

#### Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

#### **4.2.2 Bodem**

##### *Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem*

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op de locatie Stakenborgakker (ong.) te Valkenswaard. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage C bij de toelichting.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien matig humeus. De ondergrond is plaatselijk matig gleyhoudend. De bovengrond tot maximaal 1,0 m-mv is over de gehele onderzoekslocatie zwak puinhoudend.

##### Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De bovengrond ter plaatse van het noordelijk gedeelte van de onderzoekslocatie (MM1) is licht verontreinigd met cadmium, zink, minerale olie en PCB. De bovengrond centraal op de onderzoekslocatie (MM2) is licht verontreinigd met PCB. Ter plaatse van het oostelijk deel van de onderzoekslocatie, in de boringen 06 en 12 (MM3) waar asbestverdacht plaatmateriaal tijdens het veldwerk is aangetroffen zijn verhoogde gehalten met cadmium, lood en PCB vastgesteld. De bovengrond ter plaatse van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie (MM4) is licht verontreinigd met PCB. De zintuiglijk schone ondergrond (MM5 en MM6) bleek niet verontreinigd te zijn. Tevens zijn in het grondwater geen verontreinigingen vastgesteld.



De lichte verontreinigingen in de bovengrond zijn hoogstwaarschijnlijk te realiteren aan de zintuiglijke bijmengingen met puin. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

#### Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de bovengrond ter plaatse van boring/gat 06/A06, 11/A11 en 12/A12 is zintuiglijk (>20 mm) hechtgebonden asbest geconstateerd. Analytisch (<20mm) is er in de bovengrond geen asbest aangetoond. De berekende gehalten aan asbest ter plaatse van boringen/gaten 06/A06 (551,4 mg/kg d.d.), 11/A11 (266,0 mg/kg d.s.) en 12/A12 (115,9 mg/kg d.s.) overschrijden ruim de interventiewaarde. Het materiaal betreft hechtgebonden asbest. De verhoogde asbestgehalten zijn te relateren, gelet op de analyseresultaten, aan de aanwezigheid van stukjes plaatmateriaal (cement, golfplaat) in de boringen/gaten.

#### Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin.

#### Nader onderzoek asbest in bodem

Econsultancy heeft een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd aan de Stakenborgakker te Valkenswaard. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage J bij de toelichting. Het nader onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Aanleiding voor de uitvoering van het nader onderzoek asbest in bodem zijn de resultaten van het verkennend onderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem dat onlangs op 30 januari 2020 door Econsultancy is uitgevoerd (rapport 11197.001). Destijds zijn in 3 asbestinspectiegaten een berekend asbestgehalte boven de 100 mg/kg d.s. vastgesteld. De gehalten waren respectievelijk per gat: gat 6/A06 (551,4 mg/kg d.s.), gat 11/A11 (266,0 mg/kg d.s.) en gat 12/A12 (115,9 mg/kg d.s.).

Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de toplaag (maaiveldinspectie) zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie (voor zover waarneembaar) géén asbestverdachte (plaat)-materialen (fractie > 20 mm) waargenomen. De bodem bestaat uit, matig siltig, zeer fijn zand. De bodem tot maximaal 0,7 m -mv is bovendien matig humeus. In de bodem tot maximaal 0,7 m -mv zijn in verschillende gradaties bijmengingen met baksteen, beton, puin en asbest aangetroffen. Verder zijn er tijdens de visuele inspectie van de bodem ter plaatse van sleuf A01, A02 en A04 zintuiglijk asbestverdachte (plaat)-materialen (fractie > 20 mm) in de bodem aangetroffen.

Het in de bodem door Econsultancy aangetroffen asbestverdachte (plaat)-materiaal (fractie > 20 mm) is volgens het laboratorium daadwerkelijk asbesthoudend.

In de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond ter plaatse van sleuf A01, welke tevens zintuiglijk (fractie > 20 mm) zwak asbesthoudend is, is een gewogen asbestgehalte van 75,4 mg/kg d.s. vastgesteld. Ter plaatse van de zintuiglijk met baksteen en beton verontreinigde bovengrond ter plaatse van sleuf A02, welke tevens zintuiglijk (fractie > 20 mm) matig asbesthoudend is, is een gewogen asbestgehalte van 266,6 mg/kg d.s. vastgesteld. Daarnaast is in de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond ter plaatse van sleuf A04, welke tevens zintuiglijk (fractie > 20 mm) zwak asbesthoudend is, is een gewogen asbestgehalte

van 1,2 mg/kg d.s. vastgesteld. Volgens het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering. Gezien de overschrijding van de interventiewaarde bij sleuf A02 is ter plaatse van deze zintuiglijk matig met asbest verontreinigde bodem sprake van een bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de overige sleuven is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de verontreinigingen met asbest (gewogen gehalte > 100 mg/kg d.s.) in verticaal en horizontaal vlak als afgeperkt beschouwd. De verontreiniging met asbest ter plaatse van en in de directe omgeving van de sleuf A02 bevindt zich vanaf maaiveld tot 0,6 m -mv. De totale omvang van de verontreiniging met asbest in de bodem bedraagt ± 25-30 m<sup>3</sup> (±40-50 m<sup>2</sup> x 0,6 m).

Aangezien sprake is van een bestaand geval van bodemverontreiniging met asbest kan gesteld worden, dat het hier een ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming betreft (Stb. 1994, 95). Gezien het feit, dat deze verontreiniging reeds vóór 1993 aanwezig was, kan tevens gesteld worden, dat het hier in relatie met de parameter asbest een bestaand geval van bodemverontreiniging betreft (ontstaan vóór 1 januari 1993). Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken, dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's.

#### Conclusie en advies

Econsultancy adviseert de asbesthoudende bodemlaag ter plaatse van de Stakenborgakker te Valkenswaard onder de hiervoor geldende condities en milieukundige begeleiding te ontgraven/saneren en/of af te voeren naar een erkend verwerker conform een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding. Inmiddels is de BUS-melding ingediend en goedgekeurd. Op basis van deze melding zal de verontreinigde grond gesaneerd worden.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### Aanvullend onderzoek PFAS

Econsultancy heeft een nader onderzoek PFAS uitgevoerd aan de Stakenborgakker te Valkenswaard. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage K bij de toelichting. Het aanvullend onderzoek PFAS is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een homogene verontreiniging op schaal van monstername" (VED-HO). Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer fijn zand. De bodem is bovendien zwak humeus en plaatselijk matig grindhoudend. In de bodem zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA boven de detectielimiet aangetroffen. In de ondergrond zijn de gehalten PFOA eveneens boven de detectielimiet aangetroffen. De gehalten PFOS in de ondergrond overschrijden de detectielimiet niet.

Getoetst aan het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" voldoet de onderzochte bovengrond voor de parameter PFOS en PFOA op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse "Landbouw/Natuur". De onderzochte ondergrond

voldoet op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse "Landbouw/Natuur".

Vanwege de afwezigheid van een lokale bron van PFAS en de analyseresultaten van de grond, waarbij hergebruiknormen niet worden overschreden, wordt grondwateronderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "homogeen verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaan er met betrekking tot de parameter PFAS in de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging alsmede voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

#### 4.2.3 Flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Stakenborgakker te Valkenswaard. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage D bij de toelichting.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	zeer beperkt	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdiersoorten zoals konijn en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal landhabitat	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieënsoorten zoals bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	Bijzonderheden / opmerkingen*
Natura 2000		960 m	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend stikstofdepositieonderzoek
Natuurnetwerk Nederland		400 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Tabel 4. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

De initiatiefnemer is voornemens woningen op de onderzoekslocatie te realiseren. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

#### Conclusie

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden is een aanvullend stikstofdepositieonderzoek benodigd. In navolgende paragraaf is dit aspect belicht. Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen hertontwikkeling op de onderzoekslocatie.

#### **4.2.4 Stikstofdepositie**

##### Onderzoek

Door Econsultancy een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met het woningbouwplan 'Stakenborgakker' te Valkenswaard. Het rapport Onderzoek stikstofdepositie Stakenborgakker te Valkenswaard is als bijlage E opgenomen bij de toelichting. De initiatiefnemer is voornemens 19 woningen te realiseren aan de Stakenborgakker te Valkenswaard. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Hierdoor is een onderzoek naar de stikstofdepositie noodzakelijk.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aan- en afvoer van materialen en personen, en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2021 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator.

Het projecteffect op de Natura 2000- gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

#### 4.2.5 Wegverkeerslawaai

##### *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Stakenborgakker te Valkenswaard is als bijlage A opgenomen bij de toelichting.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van 19 nieuwbouwwoningen aan de Stakenborgakker te Valkenswaard. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszones van De Vest, Europalaan en de Zuidelijke Randweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Stakenborgakker, Heistraat, Parallelweg West, Parallelweg Oost en Heiakker) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21.

Ten gevolge van de Europalaan, De Vest en de Zuidelijke Randweg treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 8 dB overschreden op woningen 2 en 3. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Europalaan, De Vest en de Zuidelijke Randweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

##### *Vaststelling Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder*

Door burgemeester en wethouders is besloten om op basis van de onderzoeksresultaten een ontheffing van de voorkeerswaarde te verlenen voor onderhavige locatie. Dit besluit is als bijlage L opgenomen bij de toelichting.

#### 4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Door Econsultancy is quickscan 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd. Het rapport Quickscan bedrijven en milieuzonering Stakenborgakker te Valkenswaard is als bijlage H opgenomen bij de toelichting.

De locatie is gelegen aan de rand van een woonwijk en naast een bedrijventerrein. Indicatief is onderzocht of deze bedrijvigheid een belemmering vormt voor de geplande woningen en of het plan een belemmering kan vormen voor de bedrijvigheid. De VNG-publicatie Bedrijven en milieu-zonering (2009) dient hierbij als onderlegger. Het plan Stakenborgakker is te typeren als gemengd gebied. Het plangebied ligt aan een drukke ontsluitingsweg die het naastgelegen bedrijventerrein scheidt van het bestemmingsplan waar het plangebied in gelegen is.

In de VNG-publicatie worden per milieucategorie richtafstanden gesteld zoals weergegeven

in tabel 5. De weergegeven afstanden geven de grootste van de afstanden met betrekking tot geur, stof, geluid of gevaar weer.

milieucategorie	afstand in gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

Tabel 5 Richtafstanden per categorie

### Bestemmingsplannen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen gelegen: Hoge Akkers, Wolberg en Schaapsloop 2.



Afbeelding 11: Verbeelding bestemmingsplan Hoge Akkers, Wolberg en Schaapsloop 2, (Zwarte vlakken), het witte vlak is het plangebied.

### Hoge Akkers

Het plangebied ligt aan de rand van bestemmingsplan Hoge Akkers (afbeelding 11). Dit bestemmingsplan is in 2012 definitief vastgesteld. Het plan heeft met name bestemming wonen maar bevat ook wat kleine bedrijvigheid en kantoren. Deze hebben door hun ligging geen invloed op het plangebied. In het noordwestelijke deel van het plan is inrichting met een maatschappelijke bestemming te zien, dit omvat een behandelcentrum.

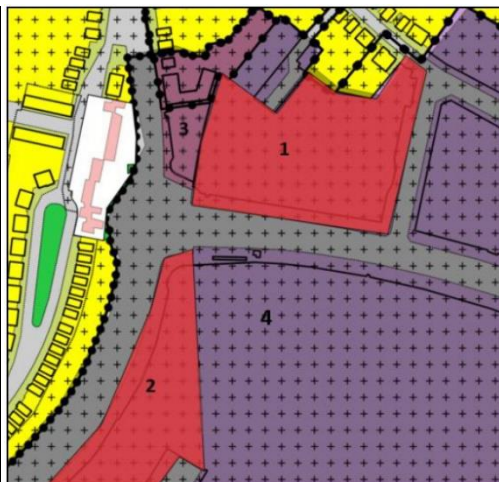
### Wolberg

Noordoostelijk van het bestemmingsplan Hoge Akkers is bestemmingsplan Wolberg gelegen, te zien in figuur 11. Dit is een plan met voornamelijk woonbestemming, daarnaast zijn ook drie bedrijfsbestemmingen binnen de categorieën 1 en 2 opgenomen. Dit plan is in 2013 onherroepelijk vastgesteld en heeft door de afstand geen effect op het plangebied.

### Schaapsloop 2

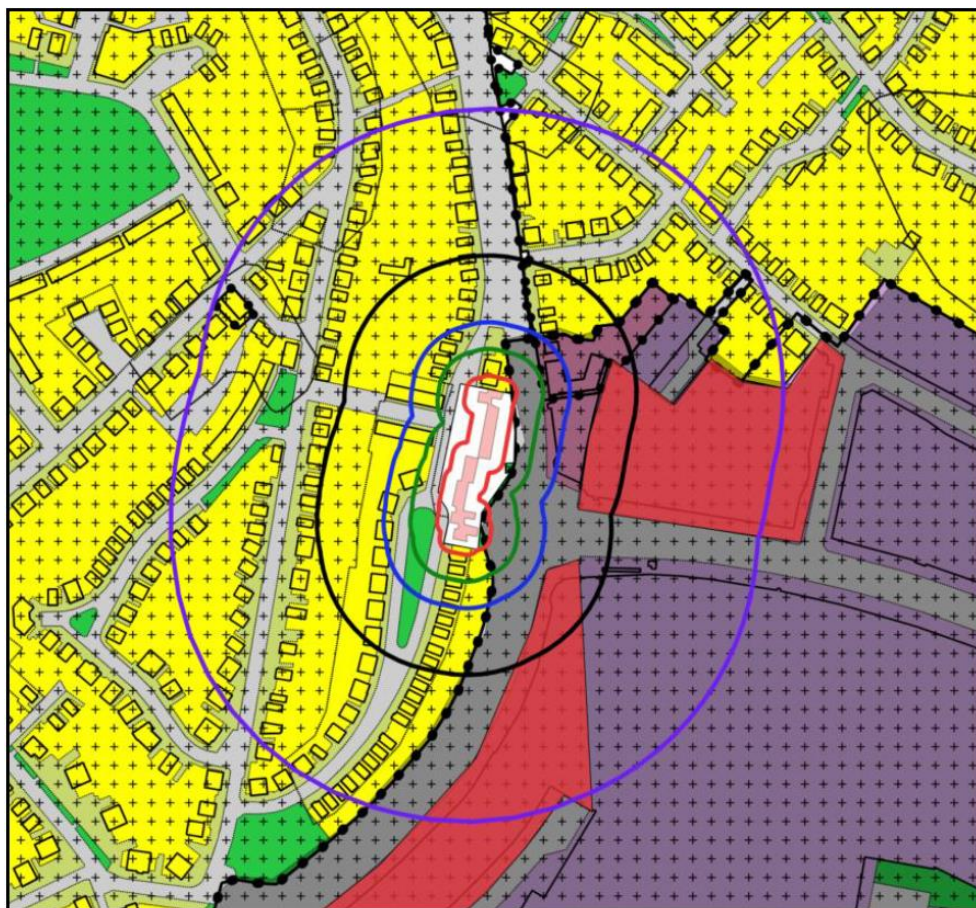
Aan de zuidoost kant van bestemmingsplan Hoge Akkers grenst bestemmingsplan Schaapsloop 2 (afbeelding 11). Dit gebied heeft een enkelbestemming bedrijventerrein. Dit is een van de argumenten waarom het plan Stakenborgakker getypeerd is als gemengd gebied. Op dit bedrijventerrein bevinden zich bedrijven met functieaanduiding tot de categorie 4.2. In tabel 5 zijn de richtafstanden van de inrichtingen binnen Schaapsloop 2 samengevat, uitgaand van gemengd gebied.

	Cat.	Richtafstand	Nr in afbeelding →
Internetonderneming	1	0 m	3
Financiële dienstverlener	1	0 m	3
Energieleverancier	1	0 m	3
Sauna	2	10 m	1
Autogarage	3.1	30 m	1
Textielhandel	2	10 m	1
Bouwmarkt	2	10 m	1
Accountantskantoor	1	0 m	2
Promotiekantoor	1	0 m	2
Busfabrikant	3.2	50 m	4



Tabel 6: Functieaanduiding per inrichting

Uit de inventarisatie van de omgeving volgt dat in omliggende bestemmingsplannen bedrijven tot ten hoogste categorie 4.2 mogelijk zijn. Op afbeelding 12 is rondom de geprojecteerde woningen diverse richtafstanden geprojecteerd.



Afbeelding 12: Richtafstanden in relatie tot het plangebied

Binnen 30 meter afstand tot het plan (groene lijn) zijn geen bedrijfsbestemmingen aanwezig. Binnen 50 meter afstand (blauwe lijn) is alleen de bestemming Dienstverlening aanwezig. Binnen deze bestemming zijn geen inrichtingen van categorie 3.2 of hoger aanwezig. Gelet op de definitie van 'dienstverlening' in het bestemmingsplan is het niet redelijkerwijs

te verwachten dat inrichtingen van categorie 3.2 of hoger zich hier kunnen vestigen.

Binnen 100 meter afstand (zwarte lijn) zijn inrichtingen tot ten hoogste categorie 3.2 aanwezig (als rood vlak gemarkeerd). Ook deze vormen geen belemmering. Het perceel met bestemming categorie 4.1, ten zuiden van De Vest, is beperkt binnen 100 meter afstand gelegen. Dit deel van het terrein is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein voor personenauto's. Bestaande woningen aan de Stakenborgakker bevinden zich op kortere afstand tot het terrein dan de nieuw te projecteren woningen. Uit het onderzoek naar wegverkeerslawaai volgt dat de geluidsbelasting als gevolg van omliggende wegen gecumuleerd 59 tot 62 dB bedraagt. Ervan uitgaande dat de inrichting aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voldoet, zal het geluid als gevolg van de inrichting ten opzichte van het heersend verkeerslawaai verwaarloosbaar zijn. Stofdepositiehinder is over het algemeen alleen te verwachten in de omgeving van bedrijven waar op- en overslag van grote hoeveelheden stuifgevoelige bulkgoederen worden overgeslagen op het buitenterrein. Hiervan is geen sprake. Geurhinder wordt door toepassing van beste beschikbare technieken tot een minimum beperkt. Omdat mag worden verwacht dat de inrichting ter plaatse van de bestaande woningen voldoet aan vigerende regelgeving, wordt gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen eveneens hieraan wordt voldaan en er dus sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de activiteiten van inrichtingen op het terrein.

Binnen de 200 meter (paarse lijn) vanaf het plangebied zijn inrichtingen te vinden tot categorie 4.1. Deze inrichtingen zijn van dien aard dat ook deze geen belemmering vormen (zie tabel 6). Binnen deze afstand zijn geen inrichtingen van categorie 4.2 of hoger mogelijk.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen bedrijfsmatige bestemmingen in de omgeving aanwezig die een belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

#### **4.2.7 Externe veiligheid**

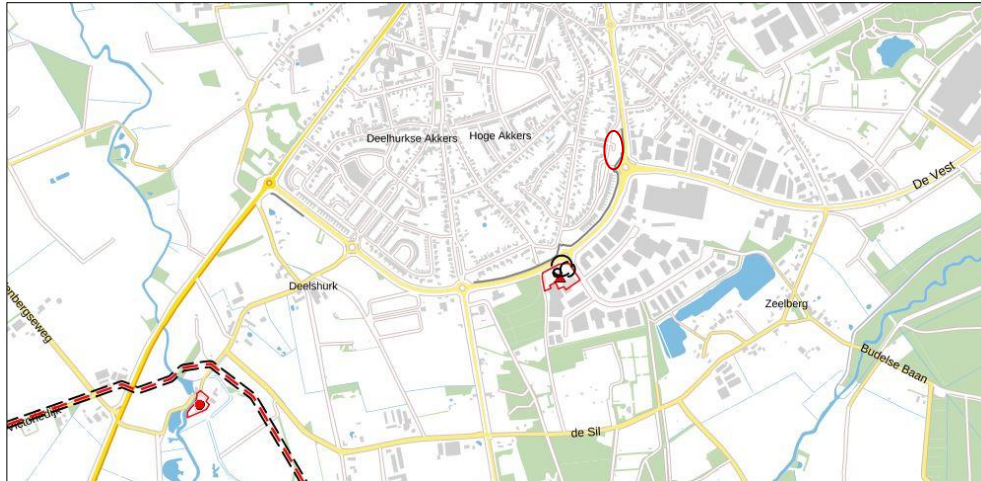
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan. Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, lpg-tankstations enzovoorts.

#### *Risicokaart*

Uit de risicokaart volgt dat het Avia tankstation aan de Dragonder 2 de dichtstbijzijnde inrichting is waar rekening mee gehouden zou moeten worden.





Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart (rood omcirkeld het plangebied)

Het tankstation bestaat uit een lpg-reservoir, een vulpunt en een afleverinstallatie. De grootste risicoafstand van het tankstation is 35 m (PR 10-6). De afstand tot de grens van het invloedgebied verantwoordingsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op meer dan 300 meter van het lpg-tankstation.

#### Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

#### 4.2.8 Kabels en leidingen

Er lopen geen kabels en leidingen door het plangebied, welke een planologische belemmering vormen voor het plan.

#### Conclusie

Het aspect kabels en leiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

#### 4.2.9 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide en fijn stof.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekende mate en de Regeling niet in betekende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Dit geldt voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat.

De realisatie van het woningbouwplan Stakenborgakker heeft een omvang van maximaal 19 woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft tevens aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### *Conclusie*

Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

#### **4.2.10 Milieueffectrapportage**

Econsultancy heeft een Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld voor een plangebied gelegen aan de Stakenborgakker te Valkenswaard in de gemeente Valkenswaard. Het rapport Vormvrije m.e.r.-beoordeling Stakenborg te Valkenswaard is als bijlage I opgenomen bij de toelichting.

#### *Milieueffectrapportage*

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als doel om negatieve milieueffecten van activiteiten bij plannen en besluiten af te wegen. De verplichting voor het opstellen van een m.e.r. is vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. zijn respectievelijk activiteiten vastgelegd welke direct m.e.r.-plichtig zijn en voor welke een m.e.r.-beoordeling verricht dient te worden. Hierbij zijn in kolom 2 (gevallen) indicatieve drempelwaarden opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 19 woningen. De ontwikkeling is onder te brengen onder onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: D11.2. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde voor dergelijke activiteiten wordt gegeven in kolom 2: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit ver beneden de drempelwaarde blijft.

Activiteiten die de drempelwaarden van onderdeel D niet overschrijden, dienen eveneens te worden onderworpen aan een m.e.r.-beoordeling. Voor activiteiten die de drempelwaarden niet overschrijden, zijn desalniettemin geen vormvereisten van toepassing en is derhalve sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de vormvrije m.e.r. wordt beoordeeld of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. Er dient aandacht te worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is informatie opgenomen op basis waarvan bepaald kan worden of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij is aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn.

### *Conclusie*

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er met de realisatie van het plan geen belangrijke negatieve effecten worden voorzien op de omgeving. Gelet op de schaal van de ontwikkeling, alsmede de huidige invulling van de locatie worden er geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht.

Het doorlopen van een m.e.r. procedure en/of formele m.e.r. beoordelingsprocedure wordt op grond van de verrichte vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht. Het bevoegd gezag heeft dit gelijktijdig met de vrijgave van het voorontwerpbestemmingsplan bekrachtigd en ziet aan de hand van het m.e.r.-beoordelingsbesluit (d.d. 9 juni 2020) af van het opstellen van een milieueffectrapportage ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

## 4.3 Historische kwaliteit

### 4.3.1 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Stakenborgakker te Valkenswaard is als bijlage B opgenomen bij de toelichting.

De initiatiefnemer is voornemens in het plangebied woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk te worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingenrepen kunnen worden aangetast. Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

#### *Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek*

Volgens het bureauonderzoek is de gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde middelhoog voor het Paleolithicum en Mesolithicum en hoog voor de perioden vanaf het Neolithicum.

#### *Resultaten inventariserend veldonderzoek*

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied dekzandafzettingen afgedekt met een akkerdek zijn aangetroffen. De top van het dekzand lijkt licht afgetopt te zijn. Bij boring 1 en 2 is nog een al dan niet verstoorde onderkant van een podzolprofiel waargenomen. Op basis van de aangetroffen licht afgetopte dekzandafzettingen kan de gespecificeerde verwachting voor resten van jagers-verzamelaars uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum worden bijgesteld naar laag. De hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor landbouwers uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kan op basis van de resultaten van het booronderzoek blijven gehandhaafd.

#### *Advies*

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard). De bevoegde

overheid neemt vervolgens een besluit.

### *Conclusie*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal ten aanzien van het aspect archeologie nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal het nader onderzoek (in de vorm van proefsleuven) zijn afgerond. De resultaten van het nader onderzoek zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

#### **4.3.2 Archeologisch proefsleuvenonderzoek**

Econsultancy heeft op 21-7-2020 en 22-07-2020 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Stakenborgakker te Valkenswaard in de gemeente Valkenswaard.

Het rapport Proefsleuvenonderzoek Stakenborgakker te Valkenswaard in de gemeente Valkenswaard is als bijlage N opgenomen bij de toelichting. Het programma van eisen is bijgevoegd als bijlage M. Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In het plangebied zal woningbouw worden gerealiseerd. Het archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of er een gereede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan. Daarom is het binnen het kader van de Erfgoedwet (1 juli 2016) verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals opgesteld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek. Het proefsleuvenonderzoek gebeurt door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie wordt verkregen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen een onderzoeksgebied. Dit omvat de aanwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden.

Het resultaat van een proefsleuvenonderzoek is een rapport met een waardering en een inhoudelijk (selectie-)advies (buiten normen van tijd en geld), aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (een selectiebesluit) kan worden genomen. Dit betekent dat de veldactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden, dat wil zeggen dat de archeologische waarden van het terrein/vindplaats in voldoende mate zijn vastgesteld.

### *Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel*

Bij het archeologisch bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Volgens deze verwachting is de kans op het voorkomen van archeologische waarden uit de perioden Laat-Paleolithicum en Mesolithicum middelhoog en hoog voor de perioden vanaf het Neolithicum. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek blijkt dat in het plangebied dekzandafzettingen afgedekt met een akkerdek aanwezig zijn. De top van het dekzand lijkt licht afgetopt te zijn. Op basis van de aangetroffen licht afgetopte dekzandafzettingen kan de gespecificeerde verwachting voor resten van jagers en verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum worden bijgesteld naar laag. De hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor landbouwers uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kan op basis van de resultaten van het booronderzoek gehandhaafd blijven.

### *Gevolgde onderzoeksmethode*

Tijdens het veldwerk is afgeweken van de onderzoeksmethodiek zoals beschreven in het Programma van Eisen. Het programma van eisen is bijgevoegd als bijlage M. Bij de start van het veldwerk bleek dat een aantal sleuven niet op de locatie kon worden aangelegd zoals in het Programma van Eisen was voorgeschreven door de aanwezigheid van kabels en

leidingen. In overleg met de adviseur van de bevoegde overheid is vervolgens besloten om het sleuvenplan aan te passen. Daarnaast is in één sleuf een tweede vlak aangelegd om te kijken of er in het plangebied sprake was van twee archeologische niveaus. In totaal zijn vijf proef-sleuven gegraven met een totale oppervlakte van circa 505 m<sup>2</sup>. Alle proefsleuven zijn in de top van de C-horizont aangelegd.

#### Resultaten Proefsleuvenonderzoek

Tijdens het onderzoek zijn sporen aangetroffen die gedateerd kunnen worden in de Nieuwe tijd. Het gaat hier om resten van een historische weg, waarschijnlijk met bijbehorende greppels. Daarnaast zijn veel recente verstoringen aangetroffen. Het vondstmateriaal dateert voornamelijk uit de Nieuwe tijd. Een aantal scherven aardewerk dateert uit de Late-Middel-euwen.

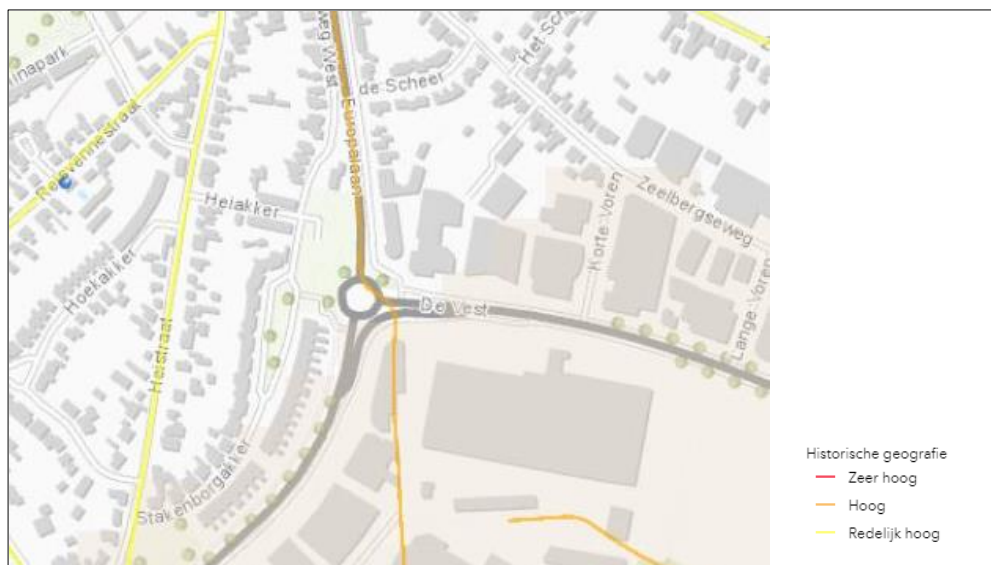
#### Selectieadvies

Volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze krijgt de site een lage waardering en is niet behoudenswaardig. Het selectieadvies is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Het definitieve selectiebesluit is op 8 oktober 2020 genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Valkenswaard. Burgemeester en wethouders hebben besloten het plangebied Stakenborgakker (tussen nr. 3 en 19 t.b.v. woningbouw vrij te geven. In het selectiebesluit is aangegeven dat met de uitvoering van het archeologische onderzoek de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate is vastgesteld. De resultaten geven volgens de burgemeester en wethouders aanleiding tot het bijstellen van de archeologische verwachting van het onderzochte gebied naar een lage verwachting en het laten vervallen van de archeologische dubbelbestemming archeologie. Het selectiebesluit is als bijlage O opgenomen bij de toelichting.

#### 4.3.3 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.



Afbeelding 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, Provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, van de Provincie Noord-Brabant zijn in en rondom het plangebied de volgende cultuurhistorische waarden aangegeven:

- Het deel van de Europalaan ten noorden van de rotonde is aangemerkt als 'Lijn van hoge waarde'. Na de rotonde loopt deze lijn door.
- De Heistraat is aangemerkt als een 'Lijn van redelijk hoge waarde'.

Het initiatief beïnvloedt deze waardevolle lijnen niet.

#### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

# 5 Planbeschrijving

## 5.1 Stedenbouwkundig plan

### 5.1.1 Ambities stedenbouwkundig plan

De planlocatie is gelegen aan de rand van de wijk Hoge Akkers en zal ruimte moeten bieden aan 16 aaneengebouwde woningen in de sociale sector en 3 vrijstaande woningen. Om water goed op te kunnen vangen en om de buurt een groene uitstraling te geven is het een ambitie om in het plan een ruim groengebied op te nemen (tevens in te zetten als waterberging). De bebouwing zal qua masaopbouw aansluiten op de bestaande bebouwing aan de Stakenborgakker, de Parallelweg West en de Heiakker.

### 5.1.2 Structuur

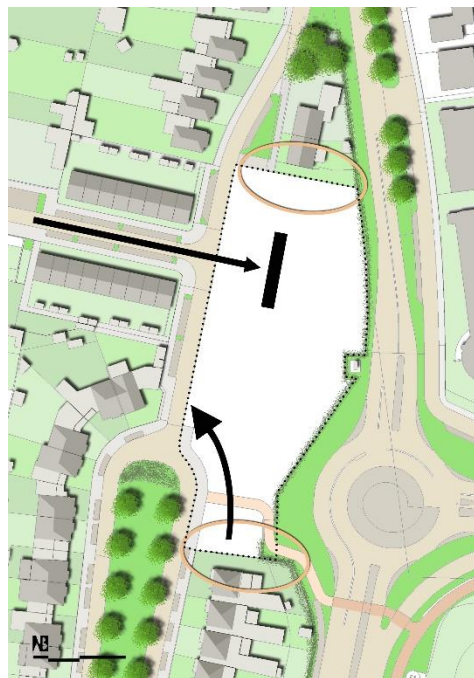
Bij de invulling van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De ring van bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied zal afgerond worden en in het noorden zal rekening gehouden worden met de aansluiting op de boerderijwoningen, bestaande uit één laag met een kap.

De wegenstructuur zal onveranderd blijven: de langzaamverkeersroute die door het plangebied loopt zal behouden blijven en de Stakenborgakker en de Parallelweg West zullen niet verlegd worden. Aan de oostzijde van de Stakenborgakker en de Parallelweg zullen ten behoeve van het parkeren haakse parkeerplaatsen toegevoegd worden.

De zichtlijn vanaf de Heiakker zal opgevangen worden door de groene ruimte, centraal in het plangebied. Ter plaatse van deze zichtlijn zijn geen parkeerplaatsen ingetekend op de voorbeeldverkeveling. Hierdoor wordt de groene sfeer ook aan de Heiakkers erfahrbaar.



Afbeelding 15: De begrenzing van het plangebied



Afbeelding 16: Analyse en randvoorwaarden

### 5.1.3 Stedenbouwkundige verkaveling

Op basis van de ambities en de uitgangspunten die voortvloeien uit de analyse van het plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. In deze verkaveling zijn de 16 sociale huurwoningen op enige afstand van de ontsluitende straat geplaatst waardoor er ruimte is ontstaan voor de aanleg van een groen terrein. Dit terrein zal doorsneden worden door looppaden naar de rijwoningen. Ten noorden en zuiden van de rijwoningen zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de noordzijde sluit de meest noordelijke woning het plangebied aan op de bestaande bebouwing in het noorden en de meest zuidelijke woning sluit aan op de bebouwing ten zuiden van het plan.



Afbeelding 17: De voorbeeldverkaveling Stakenborgakker



#### 5.1.4 Verkeerstructuur en parkeren

##### *Verkeerstructuur*

Gronden met de bestemming Verkeer dienen zoveel mogelijk ingericht te zijn volgens de principes van Duurzaam Veilig. De CROW heeft hier richtlijnen voor opgesteld onder de naam Duurzaam Veilig Verkeer. In de gemeente Valkenswaard dienen deze richtlijnen van het CROW gevolgd te worden.

Als gevolg van de realisatie van het planvoornemen ontstaat door de verkeersgeneratie plaatselijk een toename van het aantal motorvoertuigen op het lokale wegennetwerk. Vanuit en naar de planlocatie fungeren met name de Parallelweg West-Klappermanstraat en de Stakenborgakker-Heistraat-Vinkenslag als belangrijke routes van en naar de hoofdontsluitingswegen.

Voorvoemde wegen zullen naar alle waarschijnlijkheid dan ook intensiever gebruikt gaan worden ten opzichte van de huidige situatie. Echter, uitgaande van de landelijke kencijfers blijkt dat de te verwachten toename van 152 motorvoertuigenbewegingen per etmaal (8 x 19 woningen) alleszins acceptabel is. Op grond van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid - Mobiliteitsplan 'Bereikbaarheid als kracht 2014' - zijn voornoemde wegen aangemerkt als erftoegangswegen van de laagste categorie, wat inhoudt dat het hier - ter voorkoming van hinder op het gebied van leefbaarheid, doorstroming en veiligheid - niet wenselijk is om meer dan 2000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal te hebben.

Gelet op de huidige situatie van niet meer dan 700 motorvoertuigenbewegingen/etmaal op de wegen rond het plangebied vermeerderd met de verwachte toename van 152 motorvoertuigenbewegingen/etmaal, blijkt dat de grens van 2000 motorvoertuigenbewegingen/etmaal bij lange na niet in zicht komt. Daarbij geldt bovendien dat de toename van 152 motorvoertuigenbewegingen per etmaal zich ook nog eens zal verdelen over drie rijroutes, te weten via de Stakenborgakker, via de Heikakker en via de Parallelweg West/Klappermanstraat. De toename aan motorvoertuigenbewegingen als gevolg van het plan zijn dus ruimschoots op te vangen binnen het bestaande wegennetwerk.

Aan de hand van voorgaande bestaat er dan ook geen aanleiding om de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied aan te passen.

##### *Normen*

Binnen het plangebied dient de totale parkeeroplossing gerealiseerd te worden. Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard - Beleidsregels naar aanleiding van de bouwverordening van de Gemeente Valkenswaard' van de Gemeente Valkenswaard (19 oktober 2008).

In Valkenswaard worden voor de bepaling van de toe te passen parkeernormen drie deelgebieden gehanteerd (Centrum, Schil en Rest bebouwde kom). Per deelgebied zijn per type woning parkeernormen bepaald.

Het plangebied Stakenborgakker is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom'. In het plangebied zijn vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen (rij van 16) geprojecteerd. De vrijstaande woningen vallen in de nota onder 'Woningen type I' en de aaneengebouwde woningen onder 'Woningen type III'.

Voor woningen die onder type I en III vallen in het gebied 'Rest bebouwde kom' gelden de volgende normen:

- Woningen type I: 2,00 pp/woning waarbij 0,3 pp per woning is gereserveerd voor bezoekers.

- Woningen type III: 1,55 pp/woning waarbij 0,3 pp per woning is gereserveerd voor bezoekers.

#### *Parkeren op eigen terrein*

Om de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein te borgen is het realiseren en in stand houden van parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen in de regels. Hierin is opgenomen dat op eigen terrein per vrijstaande woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd.

#### *Parkeren in de voorbeeldverkaveling*

In de voorbeeldverkaveling zijn 19 woningen geprojecteerd in de volgende woningtypes:

- 16 aaneengebouwde woningen (sociale huur)
- 3 vrijstaande woningen

In de voorbeeldverkaveling is het parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost. Bij de woningen in de typologieën vrijstaand is met één parkeerplaats op eigen terrein gerekend. Op de voorbeeldverkaveling resulteert dit in 3 parkeerplaatsen die op eigen terrein zijn geprojecteerd.

In tabel 7 'Parkeerbalans Stakenborgakker' zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven op basis van de mogelijke verkaveling zoals deze is afgebeeld in paragraaf 5.1.3..

<b>Benodigde parkeerplaatsen</b>					
Typologie woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Parkeerplaatsen in openbaar gebied
Woningtype I (vrijstaand)	3	2,00	6,0	3	3,0
Woningtype III (Aaneengebouwd)	16	1,55	24,8	0	24,8
<b>Totaal</b>	<b>19,0</b>		<b>30,8</b>	<b>3,0</b>	<b>27,8</b>

*Tabel 7: Parkeerbalans Stakenborgakker*

Uit de parkeerbalans blijkt dat er 31, parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan, waarvan er 28, in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. In de voorbeeld verkaveling zijn 28 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Parkeren kan dus goed opgelost worden binnen de grenzen van het plangebied.

# 6 Uitvoeringsaspecten

## 6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan. Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risicoanalyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet eenieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met

objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc..

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn privaatrechtelijk geregeld. Hierdoor is een exploitatieplan niet nodig.

# 7 Juridische regeling

## 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

## 7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

### 7.2.1 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Hier wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### 7.2.2 Bestemmingsregels

#### *Artikel 3 Groen*

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, water, waterberging ter plaatse van de betreffende aanduiding, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen met daaraan ondergeschikt voet- en fietspaden, inritten, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

#### *Artikel 4 Tuin*

Deze gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. Voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw zijn bouwregels opgenomen, evenals voor het bouwen van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan met een

omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor een steilere dakhelling of voor hogere terreinafscheidingen voor de voorgevel.

#### *Artikel 5 Verkeer*

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeer-voorzieningen en groenvoorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

#### *Artikel 6 Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en een aan-huis-verbonden beroep. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn regels opgenomen, evenals voor het bouwen van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel dat een hoofdgebouw uitsluitend gesitueerd mag worden binnen het bouwvlak, met (een gedeelte van) de voorgevel (s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens en van de bouwregels voor een steilere dakhelling.

Er zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep met een grotere vloeroppervlakte.

#### *Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling*

Dit artikel regelt dat gronden bij het toestaan van een bouwplan slechts één keer meegerekend kunnen worden.

#### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

Dit artikel bepaalt dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.

#### *Artikel 9 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt bepaald, onder andere, dat de gronden in ieder geval niet voor seksinrichtingen en kamerverhuur mogen worden gebruikt.

#### *Artikel 10 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het plan.

#### *Artikel 11 Algemene wijzigingsregels*

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Daarnaast is een wijzigingsgebied opgenomen. De bestemming in dit gebied kan worden gewijzigd teneinde te voorzien in de bouw van ruimte voor ruimte-woningen. Het bouwen van ruimte voor ruimte-woningen is uitsluitend mogelijk nadat aan de voorwaarden is voldaan zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### *Artikel 12 Algemene procedureregels*

In dit artikel is de procedure opgenomen die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

#### *Artikel 13 Overige regels*

In dit artikel zijn de regels beschreven ten aanzien van het realiseren van opstelplaatsen voor motorvoertuigen. In dit artikel is tevens opgenomen dat bij een vrijstaande woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

### **7.2.3 Overgangs- en slotregels**

#### *Artikel 14 Overgangsrecht*

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

#### *Artikel 15 Slotregel*

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.





# 8 Overleg en inspraak

## 8.1 Omgevingsdialoog

Op 2 december 2019 is een uitnodigingsbrief voor een inloopavond verstuurd naar de directe belanghebbenden met betrekking tot de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. Voor wat betreft de omwonenden gaat het om de adressen aan de Stakenborgakker en de Heiakker, alsook de adressen Heistraat 23 en 27 en Parallelweg West 2 t/m 28. De inloopavond heeft daaropvolgend op 17 december 2019 plaatsgevonden. Tijdens de avond zijn als mogelijke invulling van de planlocatie, twee stedenbouwkundige varianten gepresenteerd. Verder is de gelegenheid geboden om een voorkeur voor een variant kenbaar te maken, eventuele vragen te stellen en opmerkingen, suggesties en/of aandachtspunten mee te geven.

Op 15 januari 2020 is vervolgens de opbrengst van de omgevingsdialoog gedeeld. Zo is onder meer naar voren gekomen dat bij diverse omwonenden de wens bestaat om een plan conform het vigerende bestemmingsplan te realiseren. In reactie hierop is aangegeven dat dit vanwege diverse omstandigheden niet mogelijk is en dat het gewijzigde programma - bestaande uit 16 huurwoningen en 3 vrije sectorwoningen - als randvoorwaarde geldt. Verder zijn verschillende opmerkingen en suggesties geuit ten aanzien van onder andere het parkeren, de groeninvulling, het binnen de planlocatie gelegen fietspad, de positionering van de woningen/tuinen en de kleurstelling van de stenen/dakbedekking/deuren. Daarbij is aangegeven dat deze – voor zover mogelijk – meegenomen worden in de verdere planvorming. Op basis hiervan is de planopzet dan ook gewijzigd tot min of meer een mengvorm van de voorgelegde stedenbouwkundige varianten.

Via een brief namens verschillende omwonenden is vervolgens ongenoegen geuit over de wijze waarop de omgevingsdialoog gevoerd is en de conclusies die daaruit getrokken zijn. In de brief is naar voren gebracht dat de betreffende omwonenden zich beroepen op het vigerende bestemmingsplan, waarbij verder aangegeven is dat ze kunnen instemmen met een bijstelling tot ongeveer 6 huurwoningen. Verder wordt verzocht om de als zodanig gestelde voorwaarde van 16 huurwoningen te laten varen om van daaruit in een open overleg tot een nieuwe planinvulling te komen. Via een reactiebrief is door het college van B&W medegedeeld dat hieraan helaas geen gehoor gegeven kan worden. De urgente behoefte aan sociale huurwoningen en een gebrek aan geschikte alternatieve locaties vormen de basis voor de voortzetting van de planvorming. Daarbij stelt het college van B&W zich op het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op de planlocatie. De locatie is reeds bestemd voor woondoeleinden, waardoor enkel een wijziging qua typologie, situering en aantallen plaatsvindt.

## 8.2 Vooroverleg & Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Stakenborgakker’ heeft gedurende vier weken - van 18 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 - ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was digitaal te raadplegen via de informatieschermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard en op internet via de websites [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen). Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er zes ontvankelijke inspraakreacties ingediend.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg (op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Zowel de provincie Noord-Brabant, als waterschap De Dommel hebben een vooroverlegreactie toegestuurd.

De vooroverlegreacties en de zes inspraakreacties zijn beschreven in de Nota vooroverleg & inspraak bestemmingsplan Stakenborgakker. De inspraakreacties zijn in de nota samengevat weergegeven en beantwoord. Per inspraakreactie is aangegeven of deze geleid heeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot zijn in de nota alle doorgevoerde aanpassingen opgesomd. Hierbij zijn tevens de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college ingestemd met de Nota vooroverleg & inspraak bestemmingsplan Stakenborgakker.

De Nota vooroverleg & inspraak bestemmingsplan Stakenborgakker is opgenomen als bijlage P bij de toelichting.

### 8.3 Terinzagelegging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Eenieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

In totaal is er namens 36 huishoudens één zienswijze gericht op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De behandeling hiervan is in samenhang met de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uiteengezet in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gecoördineerde ontwerpbesluiten project Stakenborgakker'. Deze is opgenomen als bijlage Q bij de toelichting. Hierin wordt tevens de ambtshalve wijziging toegelicht.

### 8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 3 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenswaard.

### 8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

