

Bestemmingsplan "Tuincentrum Akkerweg"

Inhoud:

Toelichting
Bijlage
Voorschriften
Kaart

Procedure:

Terinzagelegging t.b.v. de inspraak	d.d. 8 november 2004
1e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 11 juli 2005
Vastgesteld door de Raad	d.d. 10 januari 2006 Bijlage no. 3
2e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 23 januari 2006
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d. 22 augustus 2006 no. 1168290/1219184
3e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 11 september 2006
Uitspraak Raad van State	d.d.

Nieuwe beslissing goedkeuring:

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d. 16 december 2008
3e ter inzage (zes weken)	d.d. 29 januari 2009 no. 1168290/1475848
Uitspraak Raad van State	d.d. 25 november 2009 nr. 200901746/1/R2
Onherroepelijk	d.d. 25 november 2009

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING EN DOEL BESTEMMINGSPLAN	1
1.2. SITUERING EN PLANHERZIENING	1
1.3. OPZET PLANTOELICHTING	1
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.	3
2.1. NOTA RUIMTE	3
2.2. STREEKPLAN NOORD BRABANT 2002 / BRABANT IN BALANS	3
2.3. GEMEENTELIJK BELEID	4
3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN.	5
3.1. INLEIDING	5
3.2. BOUWPROGRAMMA	6
3.3. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EN BEELDKWALITEIT	6
3.4. DETAILHANDEL	10
3.5. FLORA EN FAUNA	10
3.6. WATERHUISHOUDING	10
3.7. KABELS EN LEIDINGEN	11
3.8. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	11
3.9. VERKEER	11
4. MILIEU ONDERZOEK	13
4.1. ALGEMEEN	13
4.2. LUCHT	13
4.3. BODEM	13
4.4. ASBEST	13
4.5. WATER	13
4.6. GELUID	14
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	14
4.8. GEVAARLIJKE STOFFEN	14
4.9. MILIEUBESCHERMING	14
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
6. PROCEDURE	16
6.1. RESULTATEN WETTELIJK OVERLEG EX ART. 10 BRO '85	16
6.2. INSPRAAK	17

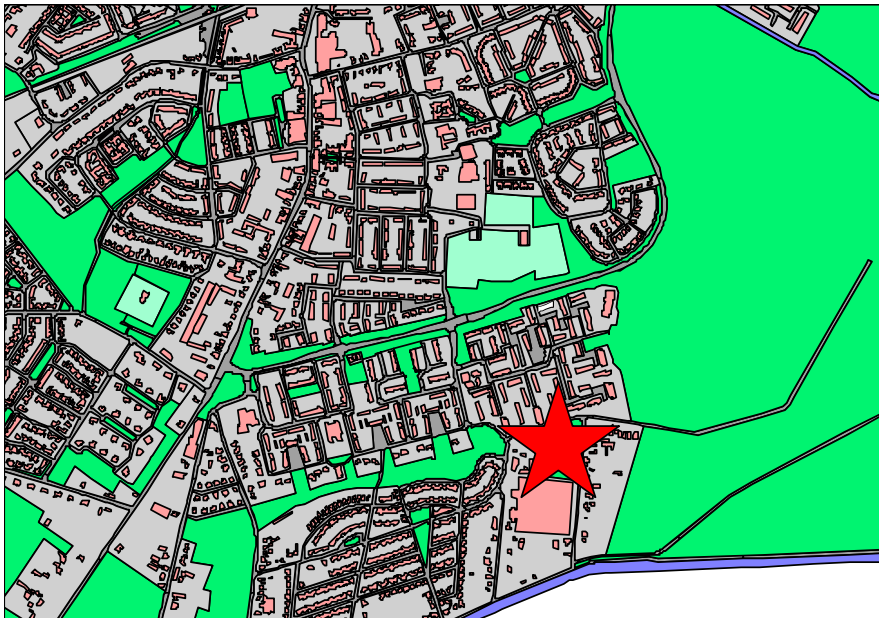
Toelichting behorende bij Bestemmingsplan "Tuincentrum Akkerweg".

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van een drietal bestemmingsplannen, op de plek waarin een tuincentrum is gelegen. Het betreffen de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan Gemeente Mierlo 'Plan in hoofdzaak'", "Buitengebied" en "Het Hout", zoals deze op respectievelijk 16 december 1957, 1 februari 1972 en 4 oktober 1972 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond en door Gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluiten voor respectievelijk d.d. 22 april 1959, d.d. 21 maart 1973, d.d. 5 december 1973 werden goedgekeurd.

Na verkoop van het betreffende perceel door het tuindersbedrijf Van de Linden in 1986 is hier een tuincentrum gekomen, zonder aanpassing van de bestemmingsplansituatie. Hierdoor worden een aantal zaken betreffende het tuincentrum niet goed gereguleerd. Daarom heeft de gemeente Helmond besloten vooruit te lopen op de actualisering van de bestemmingsplannen, die in dit gebied over enkele jaren plaats zal gaan vinden.



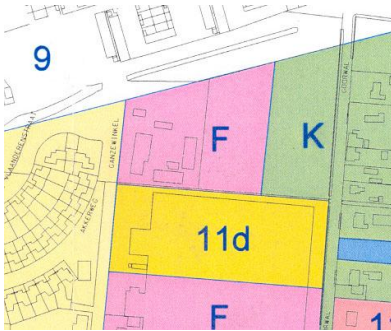
Situering tuincentrum Coppelmans

1.2. Situering en planherziening

Het bestemmingsplan "Tuincentrum Akkerweg" omvat het perceel waarop het tuincentrum is gelegen, alsmede de omliggende openbare zones tot aan de wegen 'Akkerweg', 'Barrierweg' en 'Goorwal' en het zuidelijk gelegen perceel van tuindersbedrijf. In het plan wordt eveneens voorzien in een bestemming voor de aangrenzende waterloop "de Elderse Loop".

1.3. Vigerende bestemmingsplan en voorgeschiedenis

De volgende afbeelding geeft de situatie weer van de locatie van de vigerende bestemmingsplannen:



Vigerende bestemmingsplannen

De grens tussen 9 en F/K ligt op het hart van de hoogspanningsleiding. Ten noorden van deze grens wordt het gebied in het bestemmingsplan 'het Hout' (9) als 'Openbaar groen of plantsoen' bestemd. De betreffende aangegeven bestemming is echter nooit gerealiseerd. Het gebied is altijd privé in gebruik geweest, eerst door dhr. Van de Linden en later door de firma Coppelmans. In het voorliggende bestemmingsplan 'Tuincentrum Akkerweg' wordt dit gebied ongeveer voor de helft bestemd als Waterloop en Erf 1 en voor de overige helft door parkeerdoeleinden.

"F" betreft het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaken Mierlo'. Het gebied wordt hierin als 'landelijk gebied II' bestemd. Hierin mogen 'woningen en andere gebouwen, behorend bij en uitsluitend ten behoeve van een agrarisch bedrijf en/of pluimvee bedrijf' worden opgericht (mits 5m afstand wordt gehouden van de zijdelingse perceelgrens, er een stal of schuur staat van tenminste 120m³ en verder nog een aantal beperkingen betreffende het bouwperceel van een woning). Onder bovenstaande voorwaarden is het grootste gedeelte van de bestaande bebouwing opgericht. In feite waren er in het bestemmingsplan geen gronden te vinden om de aangevraagde bouwvergunningen te weigeren. In 1987 is er vergunning verleend ten behoeve van de westelijk gelegen 4 traveeën en de overkapping ten behoeve van de firma Coppelmans. Op basis van de nota uit 1982 'De ontwikkeling van de detailhandel buiten de stedelijke winkelconcentraties' is vrijstelling verleend voor de detailhandelsactiviteiten, mits de tuincentrumbranche vreemde artikelen verwijderd zouden worden. De redenering hierachter was dat de uitoefening van een tuincentrum ter plaatse niet tot overwegende bezwaren zouden leiden. Blijkens krantenartikelen werd de komst van een tuincentrum ook door de gemeente zeker niet zonder trots gezien als een groeistadefect.

"K" betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het gebied wordt hier bestemd als Agrarische Doeleinden II. In het bestemmingsplan zijn echter de bebouwingsvoorschriften bij deze bestemming door de provincie onthouden. De toelichting geeft zeer weinig informatie over het verschil in Agrarische Doeleinden I of II. In deze onduidelijke situatie is geoordeeld dat de oostelijke kas, dat deels onder dit bestemmingsplan ('K') valt en deels onder bovenstaande bestemming ('F'), onder de gevraagde bestemming valt mits deze kas alleen als overwinteringskas gebruikt zal gaan worden. Onder deze voorwaarde is in 1996 een bouwvergunning verleend. Latere vergunningaanvragen zijn geweigerd vanwege de ligging van de hoogspanningsleiding en vanwege een striktere interpretatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.4. Opzet plantoelichting

Het plan heeft het karakter van een ontwikkelingsplan, alsmede een beheersplan voor de bestaande bebouwde omgeving.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

2.1. Nota Ruimte

In mei 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, als opvolger van de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening, gepresenteerd. In deze nota is het nationaal ruimtelijk beleid geformuleerd, dat als hoofddoelstelling heeft om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op een efficiënte en duurzame wijze en deze niet alleen in kwantitatieve, maar ook kwalitatieve zin vorm te geven.

In deze nota kiest het kabinet voor een terughoudende opstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Het motto luidt: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, zal het rijk sturend optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu, groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaalde basiskwaliteit te behouden of te bereiken; het zijn de spelregels die gelden bij de onderwerpen die zijn gedecentraliseerd en bij de afwegingen die decentrale overheden (zoals gemeenten) maken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen. De keuze van het kabinet betekent voor provincies en gemeenten, dat zij meer verantwoordelijkheid krijgen over de regie op ruimtelijke ontwikkelingen.

De basiskwaliteit vormt de ondergrens die wordt gesteld bij alle ruimtelijke afwegingen. De ondergrens kan wordt gerelateerd aan de drie lagen van de lagenbenadering en aan de waarden van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebruik van de lagenbenadering bij het maken van afwegingen ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door het Rijk gestimuleerd. Er worden drie lagen onderscheiden, namelijk ondergrond, netwerken en occupatie, waarvan er niet één het belangrijkste is. Belangrijk is de onderlinge wisselwerking tussen de lagen. Elke laag stelt condities aan de andere lagen en daarmee is elke laag van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijk kwaliteit te worden gegarandeerd danwel verbeterd. Ruimtelijke kwaliteit wordt in de Nota Ruimte uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

2.2. Streekplan Noord Brabant 2002 / Brabant in balans

Het streekplan 'Brabant in Balans' (2002) heeft als hoofddoel om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte teneinde de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen. Om dit te kunnen realiseren heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze principes zijn in het streekplan uitgewerkt in beleidslijnen die leidend zijn voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan zijn de principes 3, 4 en 5 niet van toepassing. De andere 2 principes worden hierna in relatie tot het plan kort belicht.

De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen meer aandacht te besteden aan de lagenbenadering. De afweging of en in welke vorm nieuwe ontwikkelingen in gang worden gezet, dient deels gebaseerd te zijn op de diverse onderscheiden lagen. Voor dit bestemmingsplan is de lagenbenadering bij de afweging betrokken en wordt in de navolgende hoofdstukken beschreven.

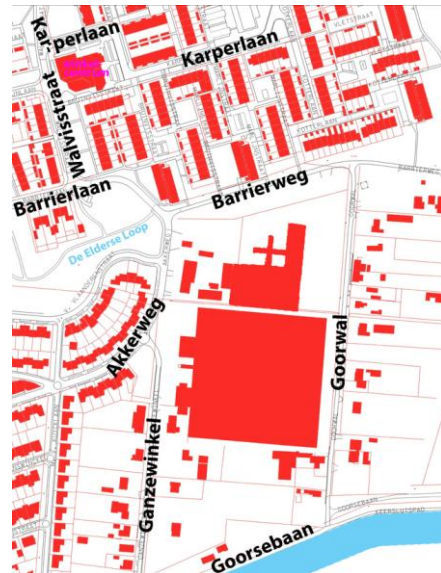
Om de groei en uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag af te remmen, wordt gestreefd naar zuinig ruimtegebruik (principe 2). Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moet worden benut door middel van inbreiding, herstructurering en intensivering. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. De mate waarin en de wijze waarop aan zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit principe ligt in feite ten grondslag aan de ontwikkeling die door middel van het voorliggende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Binnen de grenzen van het bestaande tuincentrum wordt het ruimtegebruik geoptimaliseerd en tegelijkertijd wordt de ruimtelijke uitstraling naar buiten toe sterk verbeterd.

2.3. Gemeentelijk beleid

In de gemeente Helmond worden tuincentra gezien als branche binnen de perifere detailhandel. Hiervoor zijn locaties aangegeven in de gemeentelijke beleidsnota inzake perifere detailhandel uit 1997. Binnen de gemeente is voor perifere detailhandelsvestigingen een nieuw beleidskader in voorbereiding. Dit beleid is gebaseerd op het vormgeven van ontwikkelingen als het gaat om nieuwe vestigingen of hervestigingen van bestaande winkels. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een optimalisatie van een bestaand tuincentrum. De mogelijkheden voor verplaatsing zijn onderzocht, maar daaruit bleek dat de meest optimale oplossing toch op de huidige locatie ligt.



Gebieden en hoofdwegen in 't Hout



Belangrijkste straatnamen in de omgeving

3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN.

3.1. Inleiding

3.1.1. Problematiek

Het tuincentrum van Coppelmans ligt aan de zuidkant van de stadswijk Mierlo-Hout, nabij de nieuwe buurt de Akkers en nabij het Eindhovens Kanaal. Het bevindt zich op een grote kavel, die begrensd wordt door de Akkerweg, de Barrierweg en de Goorwal. Ten zuiden van het tuincentrum ligt een tuindersbedrijf.

De percelen van het tuincentrum en het aangrenzende tuindersbedrijf zijn in de loop van de tijd geïntensiveerd (richting kassenbouw) waardoor een schaalverschil in de bebouwing is ontstaan tussen deze bedrijven en de directe (woon)omgeving, die veelal later tot stand is gekomen. Het tuincentrum heeft zich hier in 1986 gevestigd en de verkoop aan particulieren heeft in de loop van de tijd steeds professionelere vormen aangenomen. Daarbij komt dat de betreffende bedrijfstak (tuincentra) in de afgelopen decennia sterk is ontwikkeld.

De huidige situatie, waarin een tuincentrum tussen een aantal woonbuurten ligt, leidt tot een aantal problemen voor de buurt, die mede door middel van dit bestemmingsplan beter gereguleerd dient te worden. Een viertal punten hieronder geeft de kern van deze problemen weer.

- 1 Het expeditieverkeer gaat gepaard met geluidhinder en op bepaalde dagen met stank. Ten dele betreft dit het aan- en afrijden van de trucks. Bij de poort claxonneren de vrachtwagenchauffeurs vaak om zo snel mogelijk geholpen te worden. Het maken van mondelinge of schriftelijke afspraken met de transportbedrijven heeft slechts tot een beperkt resultaat geleid. Bovendien zorgt het in- en uitladen voor veel geluidshinder. Het gebruik van heftrucks leidt eveneens tot hinder voor de bewoners aan de Goorwal.
- 2 Een aantal keren per jaar (bijvoorbeeld op koopzondagen) wordt er in de buurt nabij het tuincentrum volop geparkeerd door bezoekers. Vanwege de hinder die dit oplevert is er een relatief groot aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bijgekomen, die overeenkomen met de parkeernorm van 30 pp/1000m² bvo. Dit aantal zal voor de drukste dagen niet helemaal voldoen, maar de norm betreft een afgewogen en redelijke norm tussen de parkeerbehoefte en de intensiviteit van het gebruik van de parkeerplaatsen. Er zijn nu 108 gerealiseerde pp en dat is overeenkomstig de norm, uitgaande van een bestaande bruto vloeroppervlak van 3616 m² bvo.
- 3 Een aantal klachten betreft het zicht vanuit de woningen op kratten, vuilnishopen, kisten, etc. Onder andere hierom is er een schutting met een groene heg aangelegd, wordt de afvalverwerking gestructureerd en wordt de stapeling van zaken (bijv. kisten) beperkt gehouden tot de hoogte van de schutting.
- 4 Een aantal klachten betreft geluidshinder van bijvoorbeeld muziek en omroepberichten vanuit het bedrijf via de omroepinstallatie.

Vanwege deze problematiek is er onderzoek gedaan naar een mogelijke verplaatsing van het bedrijf. De huidige locatie blijkt nog het meest haalbaar en wenselijk te zijn.

3.1.2. Conclusie

Aan de gemeente is de keus gesteld om te handhaven of te reguleren en te optimaliseren. De verkoop kan echter niet tegengegaan worden, gezien het oude vigerende bestemmingsplan, de vrijstelling die is afgegeven en de rechtsverwerving die inmiddels is ontstaan.

De inpassing in een nieuw bestemmingsplan zal een aantal zaken beter kunnen reguleren. Het bedrijf heeft daarbij te kennen gegeven dat het in dat geval wel uitbreidingsmogelijkheden wil krijgen.

De gemeente heeft uiteindelijk deze optie gekozen, om zodoende de ontwikkelingen beter te kunnen sturen.



Luchtfoto van het tuincentrum Coppelmans

3.2. Bouwprogramma

Het bestemmingsplan voorziet in een mogelijke uitbreiding en een verbouwing van het tuincentrum. Het tuincentrum is zonder veel visie steeds verder gegroeid, waardoor er een onlogische routing is ontstaan en de ruimte en de verkoopmogelijkheden weinig benut worden. Het tuincentrum wil daarom een optimaliseringslag maken, waarbij er eveneens maatregelen worden getroffen om de overlast van het bedrijf op de buurt te minimaliseren.

Concreet zijn de plannen als volgt. De huidige loods (die in slechte bouwkundige staat verkeert) wordt gesloopt. De grootte van deze loods is bijna 300m². Hiervoor komt een magazijn van ruim 600m² in de plaats.

De uitbreiding van de kassen gebeurt in 2 fasen. Behalve het nieuwe magazijn, wordt er in de 1^e fase een uitbreiding gerealiseerd van bijna 1800 m². Dit gaat voor het grootste deel ten koste van de ruimte voor de buitenverkoop en voor het andere deel ten koste van de laad- en loszone en de buitenopslag.

In de 2^e fase wordt er 1225 m² uitgebreid ten koste van de buitenverkoop. De buitenverkoop wordt nog eens extra beperkt, omdat hier de uitbreiding van de parkeerplaatsen zal moeten plaatsvinden. Tevens komt er een hal voor het in- en uitgaand publiek. Deze wordt ongeveer 120 m² groot.

Met de bouw van een magazijn worden twee vliegen in één klap geslagen. De opslag van goederen, planten en bloemen gebeurt op een ordelijke en professionele wijze en de geluidsbelasting voor de buurt wordt minder. De heftrucks rijden voornamelijk binnen en de geplande verlaagde laadkuil, vereenvoudigt het laden en lossen, terwijl de geluidsproductie gedempt wordt.

Overigens dienen beide fasen te voldoen aan de in dit bestemmingsplan gestelde eisen, m.b.t. onder andere het parkeren en de erfafscheiding. De inrit aan de Barrierweg zal hierop vooruitlopend voor 1 december 2004 komen te vervallen.

Het bestemmingsplan beperkt de uitbreiding van het tuincentrum tot de bovengenoemde fasen.

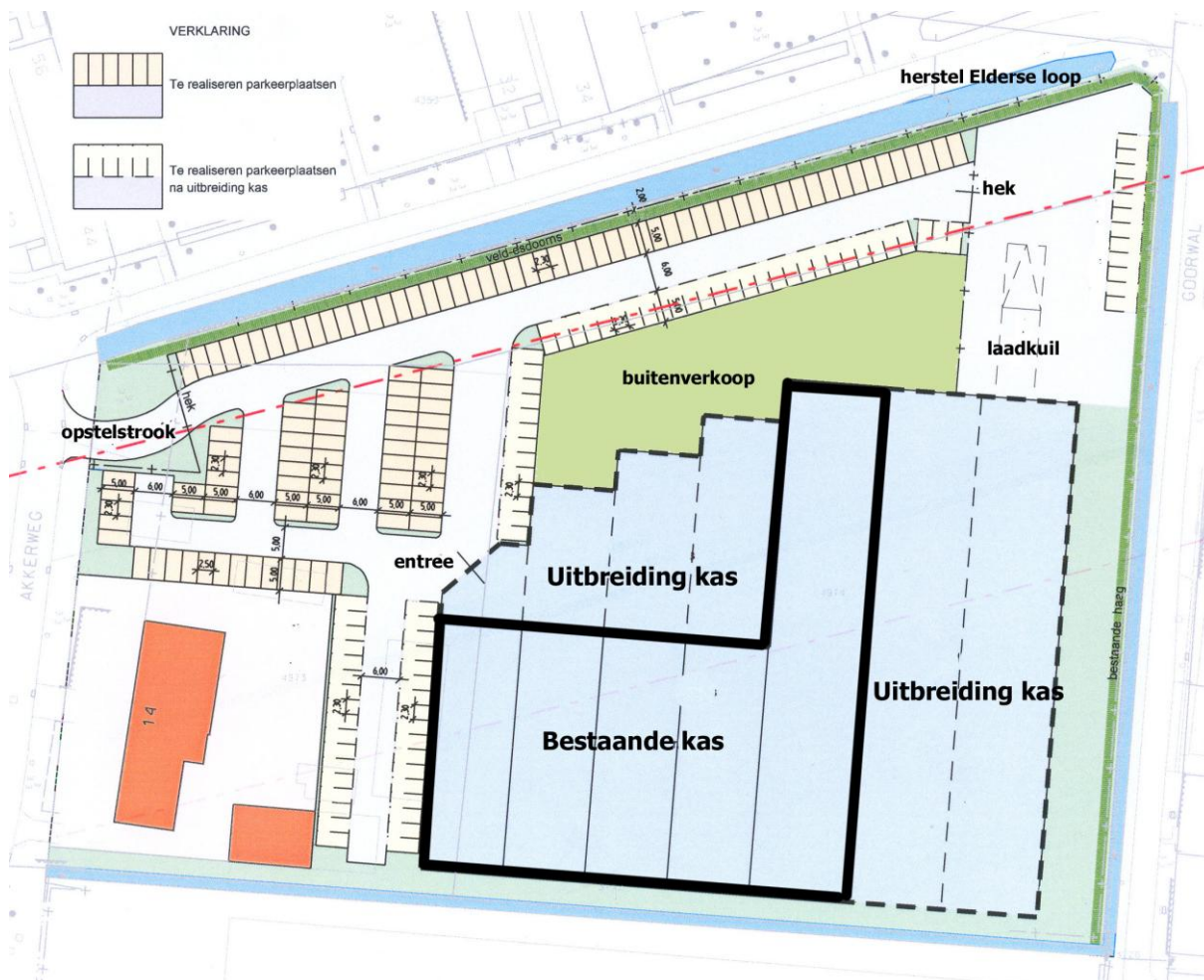
3.3. Stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit

Het betreffende perceel bevindt zich op het knooppunt van drie verschillende buurten: de Vissenbuurt ten Noorden van de Barrierweg, de Akkers ten westen van de Ganzewinkel en de vrijstaande woningen met veelal grote kavels aan de Ganzewinkel en de Goorwal.

De Vissenbuurt is gerealiseerd in het begin van de jaren '70. Deze buurt is opgebouwd rond een aantal hoven en parkeerplekken en kent één centrale ontsluitingsweg (de Karperlaan). In de nieuwbouwbuilt 'de Akkers' zijn de woningen rond een aantal straten gegroepeerd tussen het groene

park rond de Elderse Loop en het (groene) Eindhovens Kanaal. Tevens bevindt zich in deze wijk een aantal kleine parkachtige ruimtes. Rond de Ganzewinkel en de Goorwal is zonder veel sturing in de loop van de tijd een redelijk aantal vrijstaande woningen gebouwd. De ruime opbouw van de kavels geeft een landelijke indruk waarin de individueel ontwikkelde gebouwen goed passen. Enkele agrarische functies en andere bedrijvigheid zijn hier gebleven.

In zekere zin hoort het tuincentrum en het zuidelijk aangrenzende tuinbouwbedrijf bij het gebied rond de gemêleerde bebouwing van de Ganzewinkel en de Goorwal. De verschillen zijn de korrelgrootte van de bebouwing, de grootte van de percelen en de grootschalige bedrijfsvoering, die rond het tuincentrum gepleegd wordt.



Tuincentrum Coppelmans na de uitbreiding 2^e fase

Stedenbouwkundig en planologisch gezien is het bedrijf in de loop van de tijd op een enigszins ongelukkige locatie komen te liggen. Er is hierdoor een spanningsveld tussen het woongenot van de mensen en de bedrijfsvoering van het tuincentrum ontstaan. Dit spanningsveld betreft met name de parkeervoorzieningen en het expeditieverkeer. Er is echter geen alternatieve locatie voor handen binnen de gemeente en naar de wens van het bedrijf. Daarom wordt ervoor gekozen de bedrijfsvoering en bebouwing dermate aan te passen dat de effecten van de bedrijfsvoering op de omgeving geminimaliseerd wordt. Een bijkomende beperking van de bebouwing en de bedrijfsvoering betreft het hoogspanningstracé. Hieronder mag in principe tot 25m uit het hart niet gebouwd worden. Advies van de beheerder en eigenaar van het hoogspanningsnetwerk kan ingewonnen worden om binnen deze zone te bouwen. Bij positief advies zijn Burgemeesters en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen.

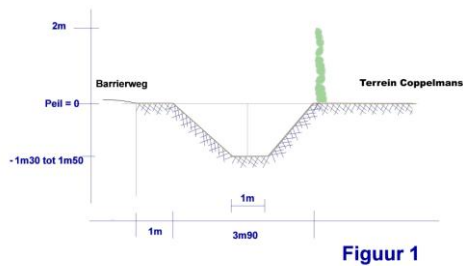
De Elderse Loop en de Barrierweg vormen een aanlooproute naar het natuurgebied 'Groot Goor', die begeleid wordt door een groen- c.q. boomstructuur met een natuurlijk karakter. De Goorwal is een

weg met aan de oostkant vrijstaande woningen en aan de westkant de betreffende grootschalige bedrijvigheid.

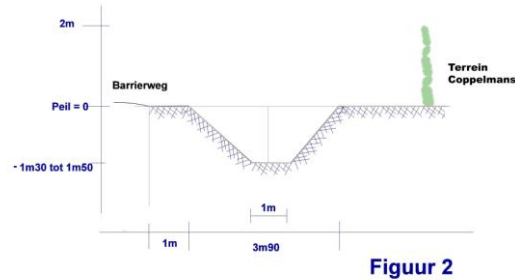
Gegeven deze omstandigheden is het ruimtelijk beleid een compacte bebouwing te realiseren en een uitgebreide groene zone te maken van minimaal acht meter breed. Op de grens van deze zone en het tuincentrum zal een groene erfafscheiding komen. Deze erfafscheiding onttrekt een groot deel van het bedrijf uit het zicht en bevestigt de groene belevingswaarde en de rustieke omgeving rond het "Groot Goor" en het "Eindhovens Kanaal", alsmede het landschappelijke karakter van de Barrierweg en de Goorwal. Het onverharde profiel van de Elderse Loop aan de Barrierweg wordt zo veel mogelijk doorgezet om de relatie van het park ten noorden van de "Akkers" en het "Groot Goor" en de landschappelijke uitstraling van de Elderse Loop zo sterk mogelijk te maken. Met een duiker is de Elderse Loop in het verleden verlegt ten noorden van de Barrierweg. Voor de belevingswaarde zal de Elderse Loop echter door dienen te lopen tot aan de kruising met de Goorwal. De erfafscheiding aan de Elderse Loop zal een natuurlijke uitstraling moeten krijgen. Cultuursoorten als coniferen en beukenhagen zijn hierbij uit den boze.



De korrelgrootte van de bebouwing en de verkeerssituatie in de omgeving



Figuur 1



Figuur 2

Profiel van de bestaande (figuur 1) en de nieuwe (figuur 2) situatie van de Elderse Loop ter plaatse van de Barrierweg

De bestaande uitrit aan de Barrierweg zal verdwijnen vanwege het doorzetten van de Elderse Loop en de geluidsoverlast die deze uitrit met zich mee brengt. De nieuwe uitrit aan de Akkerweg dient op voldoende afstand (minimaal 5 m) vanuit de kruising Barrierweg-Akkerweg gerealiseerd te worden. Een ander belangrijk deel van de belevingswaarde betreft het geluid. Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de voorschriften, dat er een behoorlijke verbetering plaatsvindt voor de bewoners aan de Kotterlaan en de Goorwal en dat er geen verslechtering ontstaat voor de andere bewoners. Hiertoe wordt het expeditieverkeer op eigen terrein afgewikkeld en wordt er bij de nieuwe uitrit een geluidsscherm geplaatst met een hoogte van 2m en een lengte van 40m. De groene erfafscheiding zal hier echter op de één of andere manier gecontinueerd moeten worden. Dit zal gebeuren door de erfafscheiding aan de Barrierweg voor het scherm door te laten lopen. Het scherm kan vervolgens aan de uitritzijde (eveneens) begroeid worden om zodoende een mooie entree te maken.

De bestaande bebouwing en de nieuwbouw vraagt om een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen, die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Door middel van kleine plantsoenen, hagen en eventueel halfopen verharding wordt deze grote verharde plek zo groen mogelijk ingericht.

Het gebouw bestaat uit kassenbouw, hetgeen de functie en de uitstraling van het tuincentrum bevestigt. Een hoge gevel, waarin een spel wordt gespeeld met glas en staal of aluminium, geeft de entree weer. In het ontwerp van deze gevel dienen de naam en/of het aangeven van de entree geïntegreerd te worden.



Schematische nieuwe verkeerssituatie en uitbreiding

3.4. Detailhandel

Locaties voor perifere (grootschalige) detailhandel zijn aangegeven in de gemeentelijke beleidsnota inzake perifere detailhandel uit 1997. Een actualisering van dit beleidskader is in voorbereiding. De locatie van het tuincentrum betreft een bestaande gegroeide situatie. De keuze is gemaakt om een inpassing te zoeken van het tuincentrum in het bestaande gebied, omdat geen beter alternatief voor handen is (zie 3.1). Het assortiment van tuincentra wil de gemeente beperken tot tuininrichting, planten en plantgerelateerde producten en periodieke themagerichte verkoop (zoals de kerstverkoop). Hierbij kan men denken aan bloemen, planten, potten, potgrond, tuinmeubelen, tuingereedschappen, etc. De verkoop van zwembaden, dieren en dierbenodigdheden, speelgoed, kleding, landbouwmachines, outdoor- en sportartikelen worden hier niet toegestaan.

3.5. Flora en fauna

De Elderse Loop valt binnen het plangebied, maar heeft niet de status van ecologische verbingszone. Hij vormt hier, met de bermen van de Barrierweg, wel de verbinding tussen het bovenstrooms gebied (omgeving Geldropseweg en het gebied Akkers) en het Groot Goor. Binnen het plangebied liggen verder geen elementen die voor flora en fauna van belang zijn. De voorgestelde ingrepen in het gebied hebben voordelige gevolgen voor de waterkwaliteit, de fauna en oeverbegroeiing van de Elderse Loop. Er zal niet meer direct op de Elderse Loop afgewaterd gaan worden. De kwaliteit van de groenstructuur wordt verbeterd, aangezien er een bredere groenzone zal komen (zie 3.2). De nu nog bestaande ontsluiting aan de Barrierweg zal verdwijnen en de nieuwe inrichting sluit aan bij het nieuwe profiel van de Elderse Loop.

In dit verband zijn als aandachtspunt te noemen:

- De - vertraagde - afvoer van schoon hemelwater van het tuincentrum naar oppervlaktewater moet zodanig plaatsvinden dat die geen afbreuk doet aan de waterkwaliteit, fauna en oeverbegroeiing van de omliggende sloten.
- De voorziening op het terrein van het tuincentrum om schoon hemelwater te bufferen kan bij een natuurvriendelijke aanpak meerwaarde hebben voor flora en fauna.
- De verlaagde laadkuil mag geen invloed hebben op grond- en oppervlaktewater.

De planontwikkeling brengt aldus geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee.

3.6. Waterhuishouding

De uitbreidingen van verkoopruimte, magazijn en kassen betekenen een forse toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal leiden tot een toename van de afvoer van (schoon) hemelwater uit het plangebied.

Het beleid van gemeente en waterschap is beschreven in het Waterplan Helmond en het waterbeheersplan van het waterschap. Dit beleid gaat ervan uit dat er geen versnelde afvoer plaatsvindt van (schoon) hemelwater uit stedelijk gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Dit geldt zowel voor afvoer op het rioolstelsel als op oppervlaktewater. Het tuincentrum zal daarom op eigen terrein een buffer moeten creëren om het schone regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De gemeente heeft daarbij een sterke voorkeur voor afvoer van schoon hemelwater naar het oppervlaktewater, zonder tussentijdse opvang in het gemeentelijk rioolstelsel. Precisering van de omvang en de inrichting van deze buffer is in overleg met het tuincentrum nader bepaald.

Voor de berekening van de bergingsbehoefte wordt er uitgegaan van de substantiële toevoeging van bebouwing. De huidige situatie is al een deel verhard en voert eveneens af op riolering en/of de naastgelegen sloot of Elderse Loop. De substantiële toevoeging betreft een bebouwing van maximaal ca. 3900 m², waarbij het waterschap de eis stelt dat een regenbui van eens in de 25 jaar (42,9 mm) geborgen moet kunnen worden. Dit leidt tot een bergingsbehoefte van ca 167 m³.

Een aantal jaren geleden is vrijwel het volledige terrein verhard ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen en extra buitenruimte (voor verkoop en opslag). Dit is een reden om voor de berekening van de bergingsbehoefte niet uit te gaan van het totale verharde oppervlak van het terrein. Er zal een kelder gebouwd gaan worden waar ongeveer 200 m³ hemelwater geborgen kan worden. Dit water zal gebruikt worden om de planten water te geven. Vanuit deze kelder zal er een overstort komen op de zuidelijk gelegen sloot.

Voor de waterkwaliteit dient vermeld te worden dat schoon water schoon moet blijven. Dit kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van niet-uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood. Het tuincentrum dient hier rekening mee te houden.

Het afvalwater en vervuilde regenwater zal geloosd worden op het rioolstelsel van de gemeente Helmond en vervolgens afgevoerd worden naar de zuivering in Aarle-Rixtel. Dit afvalwater betreft het afstromend water van parkeerplaatsen en de buitenverkoop.

Het gebied ligt in het beekdal van de Elderse Loop. Op dit moment wordt er vanuit het verharde oppervlak direct geloosd op de Elderse Loop. Na het vigeren van dit bestemmingsplan zal dit veranderen en zal er niet meer rechtstreeks op de Elderse Loop afgewaterd worden.

3.7. Kabels en leidingen

In het betreffende gebied is een bovengrondse 150 kilovolt hoogspanningsleiding aanwezig. Verder bevinden zich geen kabels en leidingen.

3.8. Archeologie en cultuurhistorie

Het betreffende gebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Op basis van historisch onderzoek is geconcludeerd dat op deze locatie geen archeologische vondsten kunnen worden gedaan.

3.9. Verkeer

A Ontsluiting

Het tuincentrum heeft momenteel twee ontsluitingen: één aan de Akkerweg en één aan de Barrierweg. Laatst genoemde is specifiek bedoeld voor toelevering, maar de gemeente heeft nooit een vergunning verleend voor deze uitrit of anderszins de uitrit gelegaliseerd.

De Akkerweg is een 30 km/u weg met een zekere verzamel functie voor de wijk de Akkers. Het is samen met de Kromme Haagdijk de enige ontsluitingsweg voor de genoemde wijk. Via de Ganzewinkel heeft de Akkerweg ook een aansluiting met Mierlo, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers. Deze route wordt thans door automobilisten als sluiproute gebruikt. Het ligt in het voornemen om deze brug in de nabije toekomst voor het autoverkeer af te sluiten. De brug is echter van de gemeente Eindhoven en daarom is de gemeente Helmond niet bevoegd in deze.

De Barrierweg is eveneens een 30 km/u weg, die overgaat in de Goorwal. Aan de Goorwal is een 15-tal woningen en bedrijven gevestigd. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk, alleen fietsers kunnen via de Goorsebaan richting kanaal fietsen. Dit betreft geen druk bereden fietsroute. Aan de Barrierweg tussen de Akkerweg en de Goorwal zijn geen woningen gelegen. De woningen aan de Bruinvislaan en de Kotterlaan grenzen met hun achtertuin aan de weg, maar hebben daar geen ontsluiting. Alhoewel vanuit verkeerskundig oogpunt het sterk aanbevelenswaardig is de bedrijfstoelevering en klanten gescheiden af te wikkelen, levert de bestaande uitrit aan de Barrierweg veel overlast op. Bovendien is deze weg vanwege het smalle wegprofiel minder geschikt voor vrachtverkeer.

Gezien eveneens de andere uitgangspunten (het creëren van een rustieke weg richting het natuurgebied "Groot Goor" en van een groene verbinding tussen het park van de "Akkers" en het Groot Goor) is er voor gekozen niet te voorzien in een uitrit vanuit de Barrierweg. Als consequentie hiervan dient de uitrit voor de klanten en het expeditieverkeer aan de Akkerweg gecombineerd te worden.

Overeenkomstig het gemeentelijke uitrittenbeleid is een uitrit van een maximale 8m toegestaan. De uitrit dient minimaal 5m uit de hoek Barrierweg-Akkerweg geplaatst te worden..

B Parkeren

Een tuincentrum bevindt zich normaliter niet in een woonomgeving, zodat het parkeerbeleid niet direct op toepassing is voor deze situatie. De normen voor woongebieden komen het meest overeen met de normen van werkgebieden. Vanwege deze reden wordt de norm voor tuincentra in werkgebieden gehanteerd en deze is 30 parkeerplaatsen per 1000m² bruto vloeroppervlak.

4. MILIEU ONDERZOEK

4.1. Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

Het bestemmingsplan voorziet in een mogelijke uitbreiding en verbouwing van een bestaand tuincentrum. In het plangebied zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen toegelaten.

Op 1 december 1993 heeft het tuincentrum een milieuvergunning gekregen tot het oprichten en in werking hebben van een tuincentrum op deze locatie. Hiertoe zijn voorschriften gegeven, die met name gericht zijn op de bedrijfsvoering (opslag, afvalverwerking, verwarming, etc.). De relatie met de woonomgeving komt met name aan de orde als het gaat over geluid en trillingen. Er worden in de voorschriften geen minimale afstanden van het tuincentrum tot aan de belendende woningen voorgeschreven. Vanaf 1 december 1998 is het tuincentrum onder de normering van het 'Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven' komen te vallen. Het tuincentrum voldoet aan de normen die hierin gesteld worden. Wat betreft de milieuvergunning is de geluidsnormering bepalend voor de afstand van het tuincentrum tot de omliggende woningen. Deze afstand wordt veelal ruimschoots gehaald. Zie hiertoe het bijgevoegd geluidsonderzoek van de MDRE.

4.2. Lucht

Uit berekeningen in het kader van de Verkeersmilieukaart van de gemeente Helmond blijkt dat bij ongewijzigd beleid in het jaar 2010 geen overschrijdingen te verwachten zijn van concentraties koolmonoxide, stikstofdioxide, en benzeen ten gevolge van het wegverkeer.

4.3. Bodem

Uit historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd zal zijn. De locatie is onverdacht van bodemverontreiniging, waarbij moet worden aangetekend dat het grootste deel van het plangebied niet is onderzocht. Uit beschikbare onderzoeken in de omgeving van het plangebied blijkt dat de bodem licht tot plaatselijk matig verontreinigd is met enkele zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie.

De zekerheid, dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening zal een onderzoeksrapport worden verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

4.4. Asbest

Voor de sloop van een bestaand gebouw dient een asbestinventarisatie te worden verricht. Indien zich asbesthoudend materiaal in/aan de bebouwing (inclusief riolering en leidingen) bevindt, dient dit vóór de sloop te worden verwijderd conform het Asbestverwijderingsbesluit (vooraf melden aan de afdeling Bouwen en wonen van de gemeente Helmond).

4.5. Water

In het gemeentelijk Waterplan zijn het voorkomen van verdroging, het terugdringen van waterverbruik en het verbeteren van het rioolstelsel belangrijke uitgangspunten. Maatregelen op planniveau kunnen onder meer zijn het infiltreren van regenwater in de bodem, beperken van het verharde oppervlak,

gescheiden watercircuits (drinkwater en grijs regenwater), watersparende voorzieningen (hergebruik binnen het bedrijf).

4.6. Geluid

In het plangebied is een tuincentrum gesitueerd dat in de toekomst zal worden uitgebreid en aangepast. Alhoewel het bedrijf voldoet aan de gestelde geluidsnormen leveren de bestaande situatie en met name de transportbewegingen en het laden en lossen geluidshinder op in de omgeving. Het ligt in de bedoeling dat in het kader van de uitbreidingen en wijzigingen in de situering van bedrijfsactiviteiten maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting naar de omgeving binnen de daarvoor geldende geluidsnormstelling te houden en de bovenstaande geluidshinder te verminderen. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin een prognose wordt gegeven van de geluidsbelasting in de geplande bedrijfsopzet. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is:

- dat de geluidsnormen (equivalent geluidsniveau en piekgeluid) met betrekking tot de huidige situatie niet worden overschreden.
- dat het equivalente geluidsniveau en piekgeluid in de nieuwe situatie (in het geval van maximale bebouwing en de toename van de verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaat) aan de Goorwal en de Kotterlaan aanzienlijk afneemt (ongeveer met de helft).
- dat het equivalente geluidsniveau verder ofwel vergelijkbaar is met de huidige situatie ofwel lager is.

De reden voor dit opmerkelijk resultaat wordt bereikt, doordat het expeditieverkeer niet meer over de Barrierweg plaats gaat vinden, maar over het terrein van Coppelmans zelf. Bovendien verdwijnt de uitrit aan de Barrierweg.

Op één punt wordt het voorschrift uit het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer in de nieuwe situatie met 1 dB(A) overschreden. Dit punt wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen ter plaatse van de nieuwe uitrit aan de Akkerweg. Door hier een geluidsscherm te plaatsen van 2,0 meter hoog en met een lengte van circa 20 meter, wordt de gewenste reductie van 1 dB(A) bereikt en wordt zowel in de dag- als de avondperiode voldaan aan de voorschriften. Door de lengte van het geluidsscherm 40 m te maken ontstaat er de gewenste situatie waarbij het equivalente geluidsniveau minimaal gelijk blijft en meestal minder wordt. Vanwege deze reden wordt er gekozen voor een geluidsscherm met een lengte van 40 m.

Bij het bovenstaande onderzoek wordt het gebruik van heftrucks op het achterterrein en het getoeter of stationair laten lopen van trucks niet meegenomen. Door de uitrit aan de Barrierweg weg te halen en aan de oostkant bebouwing te realiseren (waardoor hier niet met heftrucks gereden kan worden) worden veel van deze problemen verholpen. Daardoor zal het aantal klachten aanzienlijk worden verminderd.

4.7. Externe veiligheid

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Helmond en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is een bovengrondse transportleiding voor elektriciteit gesitueerd.

4.8. Gevaarlijke stoffen

De aanwezigheid van de hoeveelheid gevaarlijke stoffen binnen het tuincentrum is beperkt. Hierop zijn gangbare milieuvorschriften van toepassing waarmee risico's voor de omgeving worden voorkomen.

4.9. Milieubescherming

De locatie van het tuincentrum ligt nabij het natuurgebied "Groot Goor" en langs de Elderse Loop. Bij het realiseren en wijzigingen van de inrichting, zowel van gebouwen als erfinrichting, moet rekening worden gehouden met de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op basis van de Flora en faunawetgeving moet zodanig worden gehandeld dat in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo weinig mogelijk hinder ondervinden. Dit geldt ook bij het slopen van een bestaand gebouw waarin

beschermde dieren gehuisvest kunnen zijn (b.v. vogels en vleermuizen). Zonodig dient ontheffing bij het ministerie van LNV te worden aangevraagd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden, groot $\pm 19.470 \text{ m}^2$ zijn voor ongeveer 17.793 m^2 in particulier eigendom. De omliggende bermen en sloten ($\pm 1.677 \text{ m}^2$) zijn in eigendom van de gemeente. De kosten verbonden aan de wijziging zijn voor rekening van de aanvrager.

De kosten van de planherziening zullen middels de legesverordening worden verhaald.

6. PROCEDURE

6.1. Resultaten wettelijk overleg ex art. 10 BRO '85

Het gevoerde overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft geleid tot een aantal inhoudelijke opmerkingen van de Provinciaal Planologische Commissie. Deze wordt hieronder weergegeven en voorzien van commentaar. Tevens heeft het Waterschap 'Aa en Maas' en de stroomnetbeheerder 'Essent Netwerk BV' gereageerd op het plan. Hieronder staan de samenvattingen van de reacties en het commentaar hierop.

Samenvatting reactie van het PPC:

1. Verzoek om toelichtend kaartje met straatnamen
2. Verzoek tot inzicht in vigerende bestemmingsregeling
3. Verzoek tot inzicht in verleende bouwvergunning(en)
4. Vanwege een oude luchtfoto verzoek tot eenduidige informatie over de thans bestaande situatie en de wijze waarop dit is stand gekomen.
5. Zuidelijk gelegen glastuinbouwbedrijf binnen de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan opgericht?
6. Duidelijk maken welke alternatieve locaties zijn onderzocht en waarom deze niet voldoen.
7. Meer ingaan op milieu-aspecten en noodzakelijke afstanden tot bestaande woonbebouwing.
8. Onduidelijkheid over waarom bestaande bijgebouw in twee bestemmingen valt.
9. De provincie verwacht bij het vastgestelde plan de uitkomst van het overleg tussen stroomleverancier en tuincentrum.
10. Welke gevolgen heeft het gemeentelijk waterplan voor de waterhuishouding? Provincie verwacht advies waterschap bij vastgesteld plan.
11. Opsomming in artikel 9.2 klopt niet.

Commentaar:

Ad 1: Akkoord.

Ad 2: Dit is opgenomen in de plantoelichting (zie 1.3).

Ad 3: Dit is opgenomen in de plantoelichting (zie 1.3).

Ad 4: Dit is opgenomen in de plantoelichting (zie 1.3).

Ad 5: Het zuidelijk gelegen glastuinbouwbedrijf valt buiten de doelstelling van het onderhavige plan. Wellicht zal zij meegenomen worden in de toekomstige 'Herziening Buitengebied'. Ter informatie kan gemeld worden dat in een drietal fasen bouwvergunningen zijn verleend (in 1970 en 1974) onder de bestemming 'Landelijk gebied II' en in 1980 onder de bestemming agrarische doeleinden van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Ganzewinkel-Akkerweg' ('11d').

Ad 6: Dit is opgenomen in de bijlage.

Ad 7: Dit is opgenomen in de plantoelichting (zie 4.1 en 4.6).

Ad 8: Het bijgebouw betreft een te slopen gebouwdeel. De nieuwe bij- en aangebouw zal binnen de bestemming Erf II gebouwd dienen te worden en op de bestemming tuincentrum is voldoende ruimte gecreëerd om tussen de bestaande kas en de nieuwe erfafscheiding een weg met aan weerszijden parkeerplaatsen te maken. De erf om de bedrijfswoning zal aldus kleiner geworden.

Ad 9: Akkoord. Voor het advies van de stroomleverancier zie de reactie van Essent en het commentaar hieronder.

Ad 10: Het gemeentelijk waterplan heeft geen gevolgen voor dit plan. Voor het advies van het waterschap zie de reactie van het waterschap en het commentaar hieronder.

Ad 11: Akkoord

Samenvatting reactie van het Waterschap:

Positief advies over de inhoud van de waterparagraaf. Verzoek van exacte kwantificering van het verharde oppervlak. Tevens wordt gevraagd naar het ruimtebeslag voor de waterhuishouding en hoe dit gewaarborgd wordt. Daarnaast advies om het hemelwater te hergebruiken. Verder is een ontheffing benodigd voor de erfafscheiding langs de Elderse Loop.

Commentaar:

Akkoord. Naar aanleiding van bovenstaande vragen zijn nadere afspraken met het bedrijf gemaakt en de uitkomst is weergegeven in de waterparagraaf (zie 3.6). Verder zal Coppelmans ten behoeve van de erfafscheiding een ontheffing aanvragen.

Samenvatting reactie Essent:

Verzoek om doeleindenomschrijving in 9.1 aan te scherpen en de voorgeschreven hoogte van hoogspanningsmasten te verhogen van 30m naar 35m. Hiernaast enkele tekstuele en redactionele zaken.

Commentaar:

Alle opmerkingen zijn verwerkt in de planvoorschriften.

6.2. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 november 2004 vier weken ter inzage gelegen. In deze periode konden schriftelijk inspraakreacties ingediend worden. Van deze mogelijkheid voor inspraak is door verscheidene insprekers gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de Nota van Inspraakreacties welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan "Tuincentrum Akkerweg" is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uit maakt.

bijlage

nr.	naam	samenvatting	commentaar
1	R. Groenendal Johananna van Vlaanderenstraat 3 5706 MB Helmond	Verzoek tot opname in bp: a. Realisatie van het bestemmingsplan dient plaats te vinden binnen binnen 5 jaar; b. Bij sluiting Coppelmans de bestemming herzien in woongebied; c. Aanvullende verkoopverboden opnemen voor agrarische machines, voedingsmiddelen, voedselbereidingapparaten, auto's, etcetera; d. Uitdrukkelijk verbod opnemen om grootschalige evenementen te organiseren; e. Uitdrukkelijke vermelding van afsluiten brug over het kanaal voor autoverkeer; f. Voorstel tot afspreken gedragscode tuincentrum, gemeente en buurt.	a. Een dergelijke eis zou in strijd zijn met het karakter van een bestemmingsplan, aangezien dit geen realiseringsplicht kent. b. Het bestemmingsplan is niet gekoppeld aan een bedrijfsnaam of een bedrijf en derhalve zal na de sluiting van een bedrijf voortzetting van dezelfde bestemming op het terrein mogelijk zijn. Herziening van de bestemming in woondoeleinden is thans niet aan de orde. c. In de definitie van tuincentrum in artikel 1 van de planvoorschriften en in artikel 5.1 van de doeleindenomschrijving worden bepaald welke assortimentsgroepen mogen worden verkocht en welke zijn uitgesloten. Deze definitie geldt overigens respectievelijk zal gaan gelden voor alle tuincentra in de gemeente. Artikelen welke logischerwijs niet vallen onder de omschrijving zijn per definitie uitgesloten. Dit geldt bijv. voor auto's en voedingsmiddelen. Aangezien de categorie agrarische machines mogelijk tot discussie zou kunnen leiden, zal deze productgroep worden opgenomen bij de uitgesloten artikelen. d. Activiteiten die niet vallen onder de functies die zijn vermeld onder de doeleindenomschrijving zijn niet toegestaan. Expliciete vermelding is daarom niet nodig. e. Het ligt in het voornemen om de brug in de nabije toekomst voor autoverkeer af te sluiten. De brug is echter van de gemeente Eindhoven, de gemeente Helmond is niet bevoegd in deze. f. Een gedragscode zoals gesuggereerd is privaatrechtelijk van aard en valt derhalve buiten het kader van een bestemmingsplan.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
2	J. Verbakel Goorwal 26 5706 LH Helmond	a. Bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan voor enkel het terrein van Coppelmans; het hele gebied is toe aan planherziening, de omringende percelen worden voor de toekomst benadeeld; b. Bezwaar tegen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, dit past niet bij een open en landelijke karakter van de omgeving; c. De afstand tussen bedrijfsgebouwen en woningen geeft geluidsoverlast bij aan – en afvoer; d. De ecologische bestemming onder de hoogspanningsleiding dient behouden te blijven ondanks het in oneigenlijk gebruik houden van deze grond door het tuincentrum.	a. Doelstelling van het plan is het planologisch regelen en juridisch inkaderen van het tuincentrum en daarmee een aantal problemen voor de buurt op te lossen. Vanwege het handhavingsvraagstuk is besloten dit bp vooruit te laten lopen op de actualisering van het bp van de omgeving. Het onderhavige bestemmingsplan levert geen enkele beperking op voor de toekomstige actualisering. b. Er kan ter plaatse nauwelijks meer gesproken worden van een open en landelijk karakter. Mede hierom is er juist een actualisering van het bp benodigd. Door in de planherziening ook rekening te houden met de klachten uit de buurt zal de kwaliteit van het wonen juist worden verbeterd. Zie ook 3h, 3i. c. De reeds bestaande functie van opslag en aan- en afvoer wordt beter geregeld door de herschikking van de bedrijfsactiviteiten op het terrein; eventuele geluidshinder wordt minder juist vanwege de bebouwing en het laden en lossen dat in een gebouwde voorziening plaatsvindt; het laden - en lossen zal verdiept plaatsvinden in een laadkuil, hetgeen geluidstechnisch gunstig blijkt te zijn. Zie ook 3o, 3p. d. Er is geen sprake dat het gebied onder de hoogspanningsleiding momenteel een ecologische status heeft. Door een groot deel van deze zone als waterloop te bestemmen en door overige bepalingen in het bestemmingsplan krijgt de Elderse Loop ecologisch voldoende bescherming. Hiertoe mag er in de toekomst bijv. niet rechtstreeks worden afgewaterd op de Elderse Loop. Zie ook 3k, 3q.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
3	H.M. Weyts Goorwal 16 5706 LH Helmond	a. De functie van op -, overslag en distributiecentrum zal toenemen als gevolg van de plannen van de eigenaar om meer filialen te stichten;	a. Er is momenteel geen sprake van een overslag - of distributiecentrum. Er is wel sprake van het mogelijk terug vervoeren van zaken die weinig verkocht zijn, of die men bij een andere locatie tekort komt. Dit laatste wordt als reguliere bedrijfsvoering gezien. Mocht het tuincentrum inderdaad over willen gaan tot een overslag - of distributiecentrum, dan kan op basis van dit bestemmingsplan gehandhaafd worden.
4	J. v.d. Hurk Goorwal 22 5706 LH Helmond	b. Er is nooit sprake geweest van een tuindersbedrijf of het verbouwen van producten, uitsluitend van detailhandel vanaf het begin;	b. Voor de komst van Coppelmans maakte het perceel onderdeel uit van het tuindersbedrijf van Van de Linden. In de tekst van het bp wordt hiernaar verwezen als men spreekt over een tuindersbedrijf.
5	T.A.C. van Bakel Goorwal 20 5706 LH Helmond	c. De grootschaligheid van het bedrijf is het gevolg van de onoplettendheid van de gemeente Helmond;	c. Om handhavend te kunnen optreden is een adequate bestemmingsregeling noodzakelijk. Erkend moet worden dat deze tot dusver heeft ontbroken. Zie ook 2c.
6	W. v. Dongen Goorwal 10 5706 LH Helmond	d. Er kan nooit sprake zijn van uitbreiding zonder toename van overlast;	d. Dit is niet juist. O.a. door bijvoorbeeld het verwijderen van de uitrit aan de Barrierweg en het realiseren van bebouwing wordt met name de geluidsoverlast (sterk) verminderd.
		e. De verplichte groenstrook van 2 m is niet als zodanig opgenomen aan de Goorwalzijde;	e. De Goorwal -zijde heeft een andere betekenis dan de zijde van de Elderse Loop. De Elderse Loop en de Barrierweg vormen de verbinding en de aanloop tussen het park ten noorden van Akkers en het natuurgebied het 'Groot Goor'. Deze betekenis is met name in de sfeer van beeldkwaliteit en waterhuishouding (zie 2d, 3k, 3q). Om deze kwaliteit te bereiken is meer ruimte nodig. De sloot van de Goorwal heeft niet meer betekenis dan een reguliere sloot langs de weg. Vandaar dat hier geen verplichte groenstrook is opgenomen. Om ervoor zorg te dragen dat er geen bebouwing nabij de woningen aan de Goorwal komt is er een brede strook van bijna 10m als Erf I bestemd. Erf 1 mag wel verhard worden, maar niet bebouwd.
		f. Huisnr.18 aan de Goorwal moet nr.20 zijn;	f. Dit zal worden meegenomen.
		g. Er is geen aanleiding voor vertrouwen dat het tuincentrum zich in de toekomst wel zal gaan houden aan de afspraken en open zal staan voor opmerkingen en bezwaren van omwonenden;	g. Verwachtingen en vertrouwen over de bedrijfsvoering vallen buiten het kader van het bp.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
7	H. v.d. Horst Goorwal 28 5706 LH Helmond	h. Bezwaar tegen de voorgenomen verdubbeling van bedrijfsgebouwen, de huidige omvang is al te groot;	h. De uitbreiding van gebouwen gaat voor het grootste deel ten koste van de buitenverkoop. De bebouwing voorkomt dat hier veel buitenactiviteiten plaatsvinden die overlast veroorzaken, zoals bijv. het rondrijden met heftrucks. Bovendien worden de parkeernormen op basis van bebouwing (bvo) gemaakt en wordt de buitenverkoop hierin niet meegerekend. Per 1m2 bebouwing komt er aldus $\pm 0,6m^2$ parkeerplaats. Als het tuincentrum bebouwing ipv buitenverkoop wil realiseren zal het bedrijf zodoende veel parkeerplaatsen er bij moeten maken (terwijl de verkeersintensiteit waarschijnlijk niet veel meer zal gaan worden).
8	J.Kartadi Goorwal 14 5706 LH Helmond		
9	W. v. Vlerken Goorwal 3 5706 LH Helmond	i. Bezwaar tegen de ontoelaatbare verhoging van de verkeersstromen en het ontstaan van levensgevaarlijke situatie voor fietsers en wandelaars;	i. Door het sluiten van de uitrit aan de Barrierweg zal de verkeersonveiligheid voor wandelaars en fietsers afnemen. De verkeersstromen zullen naar verwachting niet veel toenemen. Niettemin deelt de gemeente de zorg over een aantal dagen in het jaar dat er een grote toestroom is van bezoekers. Het grootste probleem hierbij is het parkeren, en door een strenge parkeernorm op te nemen in het bp (waarbij het bedrijf op eigen terrein voor de expeditie en de parkeerplaatsen moet zorgen) wordt dit probleem aanvaardbaar.
10	L.C. Boogaard Goorwal 4 5706 LH Helmond		
11	H. Baggermans Goorwal 12 5706 LH Helmond	j. Bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan voor enkel het terrein van Coppelmans; hierdoor volop aanleiding voor toekomstige conflicten;	j. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat dit bp overige percelen belemmert of inperkt in de toekomstige actualisatie van het bp. Zie ook 2a.
12	J. Verbakel Goorwal 26 5706 LH Helmond	k. Bezwaar tegen de zware belasting van het groene, ecologische en natuurvriendelijke karakter van de omgeving; d.i. in strijd met het Streekplan 2002; de in diverse plannen beoogde verbinding tussen de waterplas in Akkers en het Groot Goor is onmogelijk geworden doordat het tuincentrum zich gemeentegronden heeft eigen gemaakt. De Elderse loop wordt nu een ordinair slootje langs de Barrierweg;	k. In het bp wordt uitgebreid gesproken over de verbinding die tot stand dient te komen tussen het Groot Goor en de Elderse Loop. Dit is in de planvorming voldoende geslaagd en zal door erfafscheiding en ruimere oevers eveneens in aanzien helderder worden. Uitgebreide bosachtige beplanting is hier niet mogelijk i.v.m. de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleiding.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
		l. Een grootschalig tuincentrum brengt vervuiling met zich mee, zoals uitlaatgassen en oliekkages; m. De functie van distributiecentrum is in strijd met de toegekende functie; insprekers eisen dat deze functie verboden wordt; n. Insprekers verwachten van de gemeente een onderbouwd parkeerbeleid, nu is dat er niet;	In het voorgaande bestemmingsplan 'Akkers' is de Elderse Loop bestemd als 'Groenvoorziening'. Onder deze bestemming is het nog steeds mogelijk om verharding en kleine gebouwtjes (zoals telefooncellen) te realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen om hier niet op aan te sluiten, maar met de bestemming 'Waterloop' elke verharding of mogelijkheid tot bouwen uit te sluiten. In weerwil van de zienswijze, wordt de Elderse Loop aldus zelfs stringenter bestemd dan de voorgaande plannen. Het tuincentrum zal verder aan alle wettelijke eisen en aan het kader van het bp dienen te voldoen. Hierin staat bijv. dat de waterkwaliteit schoon moet blijven en hierom gebruik gemaakt dient te worden van niet-uitlogende bouwmaterialen. l. In de milieuvergunning worden juist voorwaarden opgenomen om vervuiling tegen te gaan; zo mag het bedrijf niet rechtstreeks op de Elderse Loop lozen en het verharde (parkeer)terrein mag niet rechtstreeks op de loop afwateren. in de milieuparagraaf van het bestemmingsplan wordt geconstateerd dat de milieunormen hier niet worden overschreden. m. Zie a. n. De leidraad voor het parkeerbeleid van de gemeente Helmond staat in de CROW publicatie 182 "parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" van juni 2003. Tevens zijn hierover regioafspraken gemaakt. Tuincentra zouden verkeerskundig en planologisch gezien in principe niet in een woonomgeving moeten zitten en vandaar dat hiervoor geen specifieke normen zijn opgesteld. Om desondanks toch een norm te hanteren, wordt de meest zware norm gehanteerd en dat is de norm voor tuincentra in werkgebieden (rond kantoren) die heel vergelijkbaar zal zijn met een imaginaire norm voor woongebieden.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
		o. De uitbreiding van de gebouwen komt tot op 13 m van de huizen aan de Goorwal; het verlaagde laad – en los dok zal een klankgat gaan vormen met geluidsoverlast als gevolg pal voor de voordeuren; volgens insprekers moet de afstand minstens 20 m bedragen; p. Insprekers eisen een geluidswal aan de zijde van de Goorwal, alsmede een maximum voor het toelaatbare aantal vrachtwagens per dag;	o. De afstand van de eventuele nieuwe bebouwing tot aan de woning die het meest aan de weg staat (nr. 18) is minimaal 21m. In feite wordt de bestaande rooilijn van de kassen van Van de Linden gehanteerd. De afstandsbepaling in de begripsomschrijving komt te vervallen omdat hierin de bp-kaart maatgevend is. Het verlaagde laad- en losdok komt op minimaal 60m afstand van de meest dichtbijzijnde woning (nr. 26). Door de grote afstand zal het dok zeker niet als klankkast gaan fungeren. Navraag bij de milieudienst of een verlaagd dok geluidstechnisch gunstig is t.o.v. op maaiveld laden en lossen levert een bevestigend antwoord op. Vandaar de keuze om het dok verlaagd uit te voeren. p. Bepalend voor eventuele geluidhinder is niet de bebouwing, aangezien hiervandaan geen of weinig geluidsbronnen te verwachten zijn. De geluidsbronnen die voor eventuele hinder kunnen zorgen zijn de verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen bevinden zich aan de Barrierweg en vanwege de intensivering van de inrit aan de Akkerweg, juist op de kruising van deze twee wegen. Vanzelfsprekend is daarom dat hier een geluidswerende voorziening wordt getroffen en niet aan de Goorwal. Maatgevend bij het wel of niet plaatsen van een geluidswand is de doorberekening van de MDRE van de geluidsbronnen op de diverse relevante meetpunten. Daar waar de geluidsproductie door eventueel toenemende verkeersbewegingen meer zou kunnen worden dan de huidige situatie en dan de maximale toelaatbare normering komt een geluidswand. Dit is geenszins het geval aan de Goorwal (in tegendeel: de eventuele geluidshinder wordt zeer veel minder). Zoals gesteld onder a. is er geen enkele reden om te veronderstellen dat het huidige tuincentrum een opslag - en distributiecentrum is, laat staan dat dit het zou kunnen worden. De hoeveelheid vrachtwagens is gerelateerd aan de reguliere bedrijfsvoering en kan gedurende het seizoen verschillen. Als het bovenstaande niet gerespecteerd wordt door het tuincentrum vormt juist dit bestemmingsplan het kader om te handhaven.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
		q. Insprekers zijn het oneens met de plantoelichting par.3.5. flora – en fauna, par.4.5 en 4.9 milieu onderzoek en begripsomschrijvingen onder 5.2. bebouwing punt c; r. De onder 2.3.genoemde verbetering van ruimtelijke uitstraling wordt absoluut niet gerealiseerd, de landelijke uitstraling neemt juist af; de aanliggende woningen zullen in waarde verminderen; s. Insprekers maken bezwaar tegen het onvoldoende uitwerken van onderdelen van het bestemmingsplan en de ruimte die er is voor interpretatieverschillen; genoemd worden de plantoelichting onder 2.2. onder 1, de genoemde optimale oplossing onder 2.3. , een maximum bebouwingspercentage ontbreekt, maatvoering van de bijgevoegde bouwtekening is onduidelijk;	q. De plantoelichting stelt niet het belang van de flora en fauna van het 'Groot Goor' ter discussie. Het gebied ten noorden van Akkers en eveneens de verbinding tussen dit gebied en het 'Groot Goor' heeft geen status als ecologische verbindingszone. Door de bestemming 'waterloop' krijgt het gebied desondanks wel bescherming. r. In paragraaf 2.3 wordt in het geheel niet gesproken van 'sterke verbetering van de ruimtelijke uitstraling'. Men spreekt hier wel van een optimalisatie van het bestaande tuincentrum. Het betreffende bestaande gebied Goorwal-Ganzewinkel-Barrierweg is in het geheel al niet meer een 'agrarisch gebied met een sterk landelijke uitstraling te noemen'. Dit is de reden waarom dit gebied nodig aan een nieuw beleid en bp toe is, en het onderhavige bp loopt op deze actualisatie vooruit. Zie ook 2b. s. De betreffende zinsnede uit het streekplan krijgt volop aandacht in het gehele bp, bijv. in de paragrafen 3.6, 3.7 en 3.8 en in het hoofdstuk 4. Van optimalisatie is er sprake omdat zowel de kern van de problemen in de buurt aangepakt wordt en er op deze punten gehandhaafd kan worden. Bovendien verkrijgt het tuincentrum een helder kader over zijn mogelijkheden in de toekomst. In plaats van een maximaal bebouwingspercentage is er gekozen voor een bebouwingsvlak. Er mag alleen in het bebouwingsvlak gebouwd worden. Hieruit valt dus de minimale afstand tussen mogelijke bebouwing af te lezen evenals het maximale bebouwingspercentage (ongeveer 50% van de bestemming 'tuincentrum'). Zie ook o. Verder is de maatvoering van de plankaart (hetgeen zeker niet de 'bouwtekening' is) juist zeer precies te noemen. Een eventuele bouwplan zal getoetst worden aan deze plankaart.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
		t. Insprekers constateren dat de gemeente het tuincentrum zijn gang heeft laten gaan, waardoor een situatie is ontstaan die niet is op te lossen.	t. Het ontbrak de gemeente aan een deugdelijk bp, waarom er ondanks jarenlange klachten er niet goed gehandhaafd kon worden. Dit is de belangrijkste reden om dit bp te maken. Het is wel degelijk mogelijk om het tuincentrum in te passen in deze omgeving en ervoor zorg te dragen dat er de effecten van de bedrijfsvoering op de buurt minimaal worden, hiervoor dient het kader van dit bp. Ondertussen is door goed overleg tussen gemeente en tuincentrum het aantal klachten vanuit de buurt sterk afgenomen, maar een wettelijk kader ontbreekt nog om bepaalde zaken blijvend af te dwingen.

nr.	naam	samenvatting	commentaar
13	Y. Boetzkens en J. Schulte Kotterlaan 2 5706 ES Helmond	a. Bezwaar tegen beperking van de omvang van het plangebied tot het terrein van Coppelmans; b. Bezwaar tegen inpassing bedrijf vanwege te grote belasting van de groene (woon)omgeving; c. Bezwaar tegen mogelijkheid opslag en distributiecentrum; d. Bezwaar tegen uitbreiding kassen vanwege toename belasting omgeving; e. Bezwaar tegen onjuiste belangenafweging. Het voorontwerp-bestemmingsplan bevat verder veel onjuistheden, verwezen wordt naar de ingediende bijlage met aanvullingen en toevoegingen;	a. Doelstelling van het plan is het planologisch regelen en juridisch inkaderen van het tuincentrum en daarmee tevens een aantal problemen voor de buurt op te lossen. De omgeving zal de komende jaren worden meegenomen in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Zie ook 2a. b. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaving en inpassing van het tuincentrum als bestaand gegeven, doch onder betere voorwaarden voor de omgeving. Zie ook 2b, 3h, 3i, 3o, 3p, 3t. c. Ook de reeds bestaande functie van opslag – en distributie wordt beter geregeld door de herschikking van bedrijfsactiviteiten op het terrein. Het bestemmingsplan voorziet niet in distributieactiviteiten. Als deze distributie en opslag valt buiten de reguliere bedrijfsvoering, vormt dit bp het wettelijke kader om hierop te handhaven. Zie ook 3a. d. Door een efficiëntere terreinindeling en bedrijfsvoering hoeft de uitbreiding van kassen niet te leiden tot meer overlast. Zie ook 3h, 3i, 3o, 3p e. Er is zeker geen sprake van dat alleen wordt gekeken naar het belang van Coppelmans, met de planherziening wordt tevens beoogd om tegemoet te komen aan de klachten uit de buurt. De wijkraad heeft hierbij opgetreden als vertegenwoordiging van de buurt. In hoeverre onjuistheden in het concept-voorontwerp bestemmingsplan relevant waren, zijn deze in het voorontwerp aangepast.

Locatieonderzoek

Het bedrijf wil meewerken aan een mogelijke verplaatsing, maar wil een duidelijk gezicht naar buiten toe behouden en goed bereikbaar zijn per auto. Dit betekent dat het tuincentrum in de buurt van de huidige locatie in zuid-west Helmond gehuisvest wilt worden. Het bedrijf zou het liefste 4 ha met ruime bebouwingsmogelijkheden willen hebben, minimaal wil het bedrijf een vergelijkbaar perceeloppervlak als de huidige locatie ($\pm 1,8-2,5$ ha). Gecombineerd met de gemeentelijke uitgangspunten van gebieden waar op voorhand een tuincentrum onwenselijk is (bijv. natuurgebieden als het Groot Goor of ontwikkelingsgebieden als Brandevoort II) blijken zeven locaties de fysieke ruimte te hebben en komen daarom voor onderzoek in aanmerking. Omdat het een eerste scan is wordt de grondeigendomsproblematiek in principe buiten beschouwing gelaten.

1 Diepenbroek

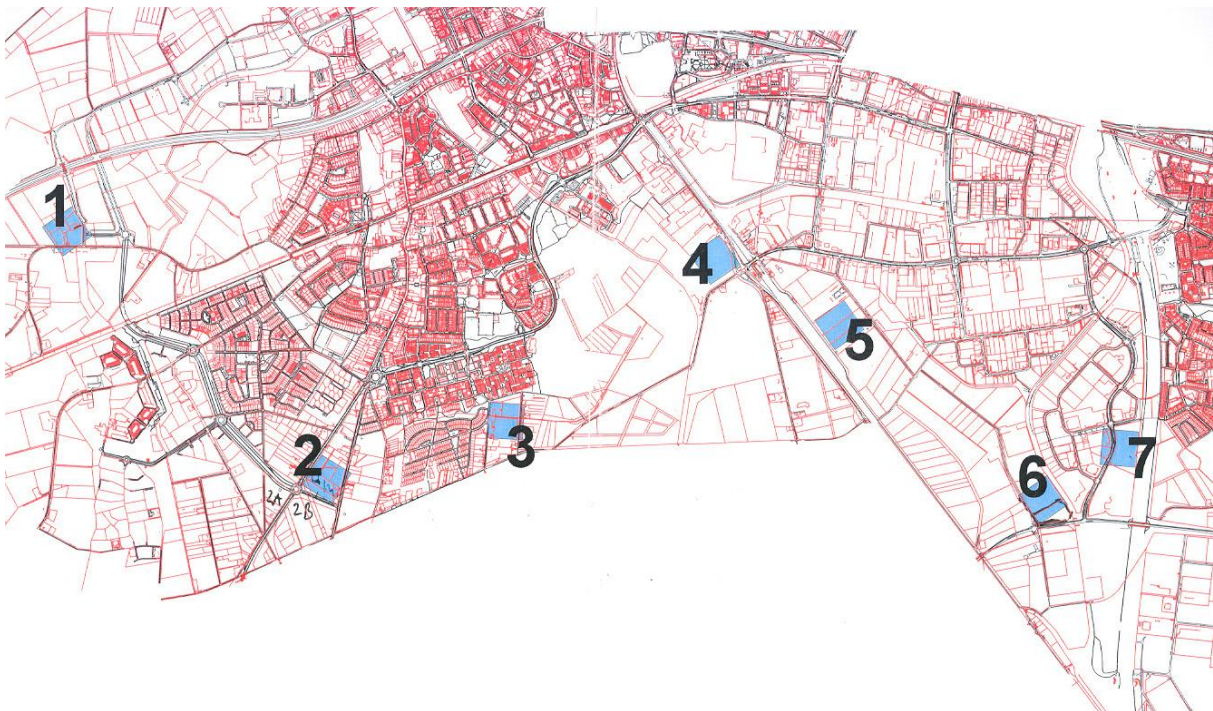
Het bedrijf past niet in de uitstraling en de soort van bedrijvigheid, die de gemeente op deze plek zoekt. Ter plaatse wordt namelijk voorzien in een terrein voor bedrijven in de hoogwaardige kennis- en ICT-sector. In de ontwikkeling van Brandevoort II wordt het gebied als zodanig meegenomen. Overigens zou deze locatie in de nabijheid van een ander tuincentrum (Van Gennip) komen te liggen, die eveneens verplaatst moet worden. De herlocatie van Van Gennip heeft een hogere prioriteit, aangezien dit tuincentrum de ontwikkeling van Brandevoort II sterk bemoeilijkt.

2 Geldropseweg-Houtsestraat

Deze locatie kent een sterke voorkeur van Coppelmans. De grootschalige bebouwing past echter niet bij de historische bebouwingslinten. Bovendien zou zij ten koste gaan van het tot nog toe gevoerde groene kamersbeleid en de open, groene uitstraling van de Geldropseweg (de monumentale bomenrij en de bijzondere houtwallen, die zich hier bevinden). Dit groene kamersbeleid is ingezet vanwege het belang van een geleidingszone tussen de wijken Brandevoort en de Akkers en het dorp Mierlo. De gemeente heeft daarom geoordeeld dat deze locatie niet geschikt is voor een tuinbouwcentrum of andere grootschalige bebouwing.

3 Huidige locatie

Een probleem is de bereikbaarheid, parkeerproblematiek en de directe nabijheid van woningen. De korrelgrootte komt niet overeen met de omgeving.



De onderzochte locaties in zuid-west Helmond

4 Kanaaldijk ZW

Een prima mogelijkheid in het licht van de bedrijvigheid aan het kanaal, die hier doorgezet zou kunnen worden. Het gebied ligt in het bestemmingsplan 'Groot Goor' en wordt daarin beschreven als een agrarische zone, waar de bedoeling is dat de landbouw geëxtensiveerd wordt. Het gebied bevindt zich in de zone van geluidhinder van de kanaaldijk ZW. In een structuurschets staat het te boek als een 'beekdal met ruimtestructurerende werking'.

De locatie ligt in de nabijheid van het toekomstig te ontwikkelen Lungendonk. In de toekomst is een verdichting met woningbouw, vergelijkbaar met Suytkade eveneens aan deze kant denkbaar. Tevens zou contrasterend open groen een waardevol element zijn in de toekomstige planvorming. Het is hier kortom wel mogelijk, maar het belemmert zeer veel mogelijkheden voor de toekomst. Een tuincentrum schept ter plaatse nieuwe problemen en beperkingen en daarom wil de gemeente deze locatie niet aanwenden ten behoeve van een tuincentrum..

5 Kanaaldijk ZO

Het bestemmingsplan 'Rietbeemd' (1982) geeft aan dat hier bedrijven klasse A gevestigd kan worden. Het bestemmingsplan 'Herziening Rietbeemd/Beemdweg' (1986) geeft aan dat hier bedrijven kunnen komen (geen detailhandel!). De gemeente probeert hier al lange tijd een puinverwerkingsbedrijf (Janssen) te verhuizen, omdat deze niet past bij de entree van de stad rond de Vossenbeemd. Een ontwikkeling ter plaatse is echter pas mogelijk wanneer dit bedrijf zijn gronden wil afstaan/ruilen en dat is op korte termijn zeker niet te verwachten. Overigens is hier sprake van aanzienlijke grondvervuiling. De mogelijke saneringskosten van de grond, maken de grondprijzen voor de extensieve bebouwing van het tuincentrum te hoog om het plan haalbaar te krijgen.

6 Rochadeweg

Deze locatie ligt dicht bij de ecologische zones rond de Nieuwe Aa. De nabijheid van grote kassenbedrijven in dit gebied heeft wel een groot voordeel, omdat het bedrijvigheid is, die verwant is aan een tuincentrum. En een tuincentrum heeft zijn uitstraling naar buiten gericht. Een groot probleem is de beperkte hoeveelheid m² die hier gerealiseerd kunnen worden ($\pm 1,5$ ha), die gecombineerd met de decentrale ligging en de mogelijke grondvervuiling weinig interessant is voor Coppelmans en hoogstwaarschijnlijk tot een financieel niet haalbare ontwikkeling leiden.

7 Varenschut

Een ideale locatie, gezien vanuit de publieksgerichtheid van de andere bedrijven in deze straat en de bereikbaarheid. De locatie leent zich vanwege de nabijheid van de autoboulevard echter bij uitstek voor autogerichte bedrijvigheid. Hiertoe is een visie ontwikkeld om zodoende de autoboulevard in de toekomst te kunnen verlengen. Daarvoor zijn inmiddels plannen ontwikkeld om het betreffende gebied in te richten en is de eerste kavel inmiddels uitgegeven. De locatie is overigens betrekkelijk klein en bevindt zich eigenlijk buiten de regio, waar Coppelmans zich zou willen vestigen. Al deze zaken samen maken dat deze locatie niet wenselijk is.

Conclusie

Geen van deze locaties zijn ideaal te noemen. Bijna overal stuit de komst van een tuincentrum op het bestaand beleid van de gemeente of betekent zij een te grote wissel op de toekomst. De grondverwerving en de problematiek rond de bodemsanering beperken de mogelijkheden eveneens aanzienlijk. Dit is ook begrijpelijk, omdat er in Helmond steeds minder ruimte is en de ruimtebehoefte van een tuincentrum groot is (minimaal 2 ha). De huidige locatie is van de onderzochte locaties nog de meest haalbare en wenselijke en vanwege de historische ligging valt zij nog het meest te legitimeren.