

## **Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199', behorende bij besluit 5 juli 2018**

---

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 18 januari 2018 tot en met woensdag 28 februari 2018 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was te zien op [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plan was ook in te zien:

- op de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- via de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 in Dommelen;
- op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in de Valkenswaardse Weekblad, de Staatscourant en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie zienswijzen ontvangen. Tevens is op 25 januari 2018 een vooroverlegreactie ontvangen van het Waterschap welke stelde dat de eerder gemaakte opmerkingen van 21 november 2017 naar tevredenheid zijn verwerkt.

Hieronder worden de zienswijzen besproken. *Cursief* is de zienswijze weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

**A.R.D. b.v., De heer P.M. van Herk, namens de heer en mevrouw Jonkers wonende aan de Nieuwe Waalreseweg 195, verstuurd op 23 februari 2018, ontvangen op 23 februari 2018.**

- a) *De praktijk leert dat de beoogde nieuwe bestrating geen oplossing biedt. Er dient tussen beide percelen een waterkering te worden aangebracht met een hoogte van 30cm boven het maaiveld en een bezinkbassin op het Coppelmans-terrein met een inhoud van een gierkelder en een overloop naar de sloot langs de weg die jaarlijks geveegd dient te worden.*

Zoals wij hebben aangegeven in ons inspraakverslag kunnen wij over de bestaande situatie het volgende melden. Uitgangspunt in de bestaande situatie is dat men de afwatering moet regelen op het eigen terrein. De huidige verharding en de maatregelen die nodig zijn voor de afwatering zijn reeds vastgelegd in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Deze staan op dit moment juridisch gezien niet meer ter discussie. Het water wordt op het eigen terrein gehouden doordat er een trottoirband aanwezig is met een hoogte van ruim 10 centimeter gemiddeld. Dit is een goede manier om het water op het eigen terrein te houden. De hoogte van 10 centimeter is ook voldoende. De gevraagde overloop naar de sloot is al aanwezig. De diverse terreinvlakken worden via kolken afgevoerd naar de aan de Nieuwe Waalreseweg gelegen sloot. Een ander gedeelte wordt afgevoerd naar bosgebied wat in het noorden van het plangebied ligt. De vraag omtrent het vegen van de overloop naar de sloot betreffen onderhoudswerkzaamheden. Iets wat niet in het bestemmingsplangeregeld wordt.

Het is wel zo dat voor de vlakdelen waar in het plan geen verandering optreedt, door de realisatie van het plan, de afwatering zal worden verbeterd, aangezien een deel ervan zal worden afgevoerd richting de aan te leggen wadi. Voor de nieuw toe te voegen bebouwing wordt de afwatering eveneens via de wadi georganiseerd. Hetzelfde geldt voor de afwatering op het (nieuwe) buitenterrein aan de west- en zuidzijde van het tuincentrum. Op deze manier wordt het hemelwater op een zo natuurlijk mogelijke manier afgevoerd.

Zoals uit de wettelijke watertoets blijkt is een bergingseis van 120 m<sup>3</sup> voldoende. Het realiseren van een bezinkbassin met een inhoud van een gierkelder is dus wettelijk niet verplicht en wij zien ook geen aanleiding om deze eis de initiatiefnemer op te leggen. Bovendien heeft het Waterschap het plan ook beoordeeld, waarbij is aangegeven dat de eerder gemaakte opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt en dat de voorgestelde oplossing akkoord is.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b) *De faunavriendelijke verlichting dient gericht te zijn op de onderneming van Coppelmans.*

De verlichting dient voor het verlichten van het Tuincentrum Coppelmans. Dit zal in de uitvoering dan ook gebeuren. Het is echter niet noodzakelijk dit juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c) *Het inspraakverslag geeft geen beeld van de instandhouding van de landschappelijke inpassing.*

In het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst hebben wij regelingen opgenomen voor de aanleg van de landschappelijke inpassing. Maar in het bestemmingsplan ontbreekt inderdaad de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden. Hiervoor zal artikel 4.4.1 lid a en b als volgt worden aangepast:

- a. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dienen de gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement' te zijn ingericht *en in stand te worden gehouden* overeenkomstig de regels en richtlijnen van het Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.
- b. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dient binnen het plangebied voldoende regenwaterberging te zijn aangelegd *en in stand te worden gehouden* in de vorm van een infiltratievoorziening van 120 m<sup>3</sup>. De infiltratievoorziening wordt geïntegreerd in de aan te leggen landschapszone conform het Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels. Initiatiefnemer dient over de nadere invulling van de waterberging voorafgaand aan de aanlegwerkzaamheden, de instemming te verkrijgen van waterschap De Dommel.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals hierboven cursief is weergegeven.

- d) *Het voorkomen van hinder in verband met het moeten opruimen van blad en de camouflage van het tuincentrum zal niet bereikt worden met het beoogde bomenbestand, gezien het bladverliezend is. Een aankleding met grove den en groenblijvende bomen camoufleert beter en past net zo goed in het bestaande beeld van het buitengebied.*

In het Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans op bladzijde 6 wordt verwezen naar het Advies Archeologische Monumentenzorg van 2014. In dit rapport staat letterlijk: 'De aanplant van naaldbomen past hier niet.' Het feit dat in het landschapsplan toch een percentage van 5% grove den is toegevoegd, is om u tegemoet te komen, maar het verder ophogen van dit percentage is vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt ongewenst. Daarnaast is het zo dat, zoals in het Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans is opgenomen (bladzijde 10), ook andere groenblijvende soorten t.b.v. afscherming in de winterperiode en beperking bladafval geplant zullen worden. In het beplantingsplan zijn de Grove Den (5%) en de Ilex Aquifolium (hulst) (15%) opgenomen. Deze zijn jaarrond groenblijvend. Samen vormen zij al een aandeel van 20%. Daar komt bij dat de beuk gedurende de winter heel lang veel blad behoudt. Dit maakt samen 25% van de beplanting. Het assortiment dat in het beplantingsplan wordt benoemd sluit aan bij het noordelijk gelegen bos, aangezien dit ook een gemend loofbos is met daarin Grove Den. Wij zien geen aanleiding hierin verdere veranderingen aan te brengen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- e) *Er wordt hinder en overlast gevreesd van een oliebollen- en/of friteskraam, speeltuin voorzieningen en kermisvertier, de presentatie en verkoop van BBQ's wekt deze angst op. Het hoofdstuk "Vermaak en Beleving" dient hierom secuur gedefinieerd te worden ter voorkoming van toekomstige "misverstanden".*

In artikel 4 van de planregels staat opgenomen dat één tuincentrum is toegestaan. In artikel 1.42 is opgenomen wat wordt verstaan onder een tuincentrum. Een tuincentrum is volgens dat artikel *"een bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van en het leveren van (boom-) kwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten; dieren en dierproducten zoals vissen, visvoer en konijnen; artikelen voor de aanleg en het onderhoud van tuinen en vijvers alsmede (tuin-)inrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken, vijverinrichting en dergelijke."* Vervolgens zijn in artikel 4.1.1. exact omschreven welke activiteiten zijn toegestaan, deze zijn:

1. In overwegende mate detailhandel in en het leveren van boom, plant, bloem en struik alsmede producten voor aanleg, onderhoud en beleving van tuin en tuininrichting;
2. Hieronder wordt tevens begrepen vijver, vijverinrichting en –benodigdheden;
3. Dierbenodigdheden en –voeders, huis- en hobbydieren (maximaal 250m<sup>2</sup>);
4. Ondergeschikt aan bovenstaande wordt ruimte geboden aan (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin-)inrichting (maximaal 900m<sup>2</sup>);
5. En, in relatie tot de horeca (maximaal 200m<sup>2</sup>), streekgebonden producten (maximaal 100m<sup>2</sup>).

Hierbij is bovendien aangegeven dat de activiteiten zoals genoemd bij 3, 4 en 5 maximaal 15% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bevatten. Op die manier is het ondergeschikte karakter gegarandeerd.

Dit zijn de juridische regels op grond waarvan het gewenste gebruik zal worden getoetst.

Met betrekking tot het plaatsen van een oliebollen en/of friteskraam. Aangegeven is dat enkel ondergeschikte horeca is toegestaan. Onder ondergeschikte horeca wordt volgens artikel 1.38 verstaan: horeca voorzieningen die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt zijn aan een bedrijf, en welke in een directe relatie staan tot het bedrijf. Om expliciet duidelijk te maken dat hieronder ook een standplaats wordt verstaan, wordt in artikel 4.1 onder c toegevoegd: *ondergeschikte horeca, waaronder tevens wordt verstaan één standplaats voor de verkoop van etenswaren.* Een oliebollen of een friteskraam, is dus toegestaan op het perceel.

Met betrekking tot speeltuinvoorzieningen. De verkoop van speelvoorzieningen vallen onder artikelen voor de tuininrichting. Hierover is afgesproken dat deze maximaal 900m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij is bepaald dat dit in combinatie met artikel 3 en 5, niet meer mag zijn dan 15% van de oppervlak van het hoofdgebouw. Op die manier blijven dergelijke activiteiten ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Het plaatsen van speeltoestellen voor commerciële doeleinden, past niet binnen het bestemmingsplan Detailhandel.

Als u met kermisvertier o.a. de plaatsing van een draaimolen bedoelt kunnen wij aangeven dat dit niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de presentatie en verkoop van barbecues kan het volgende worden aangegeven. Deze vallen onder artikel 3: (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin-)inrichting, waarvan is aangegeven dat deze niet meer mag bedragen dan 900 m<sup>2</sup>. Bovendien is bepaald dat deze in combinatie met artikel 3 en 5 niet meer mag zijn dan 15% van de oppervlak van het hoofdgebouw, zodat dergelijke activiteiten ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 4.1 onder c wordt toegevoegd: 'waaronder tevens wordt verstaan één standplaats voor de verkoop van etenswaren'.

- f)** *De weergegeven afstand van de voorgevel van de beoogde uitbreiding tot aan de perceelsgrens is o.i. niet juist.*

Bepalend is de maat zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wij hebben getracht deze zo goed mogelijk op te meten. Zoals aangegeven bedraagt de maat circa 2 meter. Dit hebben we nogmaals nagemeten en de afstand bedraagt van de kadastrale grens naar de grens van het bouwvlak 2,2 meter. Het standpunt dat de afstand circa 2 meter bedraagt klopt ons inziens dus. Indien gewenst kunnen wij u laten zien hoe wij deze afstand hebben gemeten.

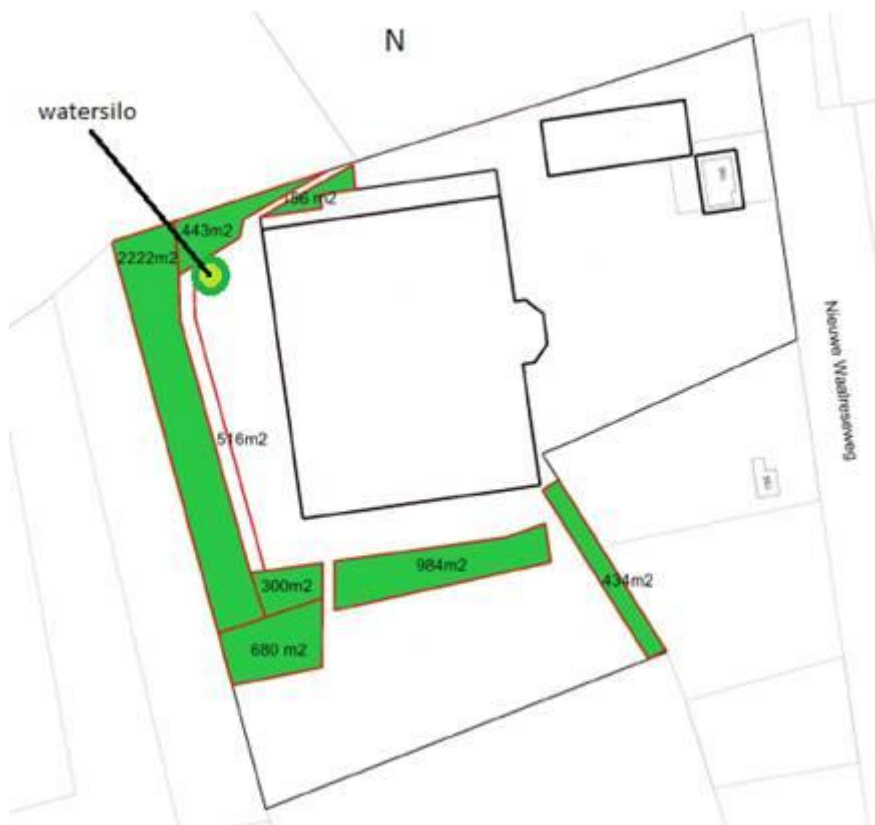
Voor de volledigheid willen wij aangeven dat de initiatiefnemer heeft aangegeven deze afstand te vergroten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw. De exacte maat is echter nu nog niet bekend, zodat het bouwvlak hier niet op aangepast kan worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- g)** *De watersilo met hoogte van 4m boven het maaiveld zal een horizonvervuilend effect hebben. Deze dient ondergronds te worden aangelegd.*

De regels met betrekking tot de watersilo is zo vormgegeven dat deze geen horizonvervuilend effect heeft. In artikel 4.2.5, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in lid e immers het volgende opgenomen: de bouwhoogte van watersilo's dient minimaal 1 meter achter de voorgevel van het bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. De hoogte is bovendien aanzienlijk lager dan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw wordt landschappelijk ingepast. De watersilo wordt of achter of naast de hoofdbebouwing geplaatst, zodoende dat de watersilo ook landschappelijk is ingepast. Hiermee ontstaat ons inziens er geen horizonvervuilend effect.

Vooralsnog heeft de initiatiefnemer het plan om de watersilo op de volgende plek te plaatsen. De daadwerkelijke plaatsing zal bij de definitieve uitwerking aan de orde komen.



De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- h)** *De voorzijde van Coppelmans dient beplaat te worden in plaats van ingezet te worden met glas, opdat inkijk naar de woning en het perceel van de fam. Jonkers niet mogelijk zal zijn.*

In paragraaf 5.2 van de toelichting is opgenomen wat de gewenste beeldkwaliteit is voor deze ontwikkeling. De initiatiefnemer is vrij om een vergunning aan te vragen, waarbij de welstandscommissie zal toetsen of voldaan wordt aan paragraaf 5.2 onder het kopje 'beeldkwaliteit'. Vanuit stedenbouwkundig/ en architectonisch oogpunt zien wij geen reden om in dit hoofdstuk bepalingen op te nemen dat de voorzijde platen moet bevatten. Juist de transpartheid van het gebouw wordt vanuit stedenbouwkundig/ en architectonisch oogpunt in dit gebied gewaardeerd. Voor de goede orde willen wij aangeven dat, zoals in paragraaf 5.2 is verwoord, het vooraanzicht van het tuincentrum niet veel zal veranderen. Voor het gedeelte wat niet veranderd, kunnen geen andere eisen worden opgesteld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- i)** *Opslag en verkoop van vuurwerk dient o.i. geen onderdeel te zijn van de activiteiten van het tuincentrum gezien het mogelijke gevaar.*

Er is hier sprake van een bestaande vergunning, waarbij er in het nieuwe ontwerp geen sprake is van wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De eigenaar heeft een vergunning voor de opslag en verkoop van vuurwerk. De bestemmingsplanprocedure heeft niet als doel deze bestaande vergunning in te trekken.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Vereniging Groen en Heem Valkenswaard e.o., t.a.v. drs. L.F.H.C. de Brouwer (voorzitter) en ing. B. Verbeek (secretaris), Oranje Nassaustraat 63, 5554 AE VV Valkenswaard, verstuurd 19-02-2018, ontvangen 19-02-2018.**

- a) *Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan artikel 22 van de Verordening Ruimte. Het bestemmingsplan is niet gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt geen regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken hiervan.*

In artikel 22 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het volgende opgenomen:

*'Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak*

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.'

In het bestemmingsplan zijn wel degelijk regels opgenomen voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In artikel 7 van het bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen. Hierin staat exact opgenomen dat deze gronden 'mede bestemd zijn voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken'. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 22 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In paragraaf 3.2 is omschreven hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf is opgenomen dat door de beoogde uitbreiding géén fysieke cultuurhistorische waarden worden aangetast, aangezien de uitbreiding is geprojecteerd op delen van het plangebied die inmiddels door het tuincentrum in gebruik zijn als buitenterrein. Deze terreindelen zijn reeds voorzien van verharding. Dit geldt ook voor het perceel A3371.

De cultuurhistorische waarden in het gebied, voorzover het de visueel-landschappelijke kwaliteiten betreft, komen door de beoogde toename aan bebouwing wel verder onder druk te staan. Het beekdal kent namelijk van oorsprong geen bebouwing. Die aantasting van het cultuurhistorische beeld van het beekdal is reeds aangetast door de aanwezigheid van het tuincentrum in haar huidige vorm. Nu er nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het tuincentrum worden beoogd, is dit een prima aanleiding om de situatie ook op cultuur-historisch alsmede landschappelijk vlak te optimaliseren. Hiertoe is er een Landschappelijk Inpassingsplan opgesteld waarin de aanwezige cultuurhistorische waarden nadrukkelijk zijn meegewogen.

In het kader van het voormalig gemeentelijk woningbouwplan Dommelkwartier, waarvan het plangebied direct ten zuid-zuidwesten van tuincentrum Coppelmans was geprojecteerd, is door De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) een uitgebreide cultuurhistorische analyse opgesteld. Deze analyse is tevens als onderlegger gebruikt voor het Landschappelijk Inpassingsplan met betrekking tot tuincentrum Coppelmans.

Gelet op de wijze waarop het huidige tuincentrum zich in het beekdallandschap manifesteert, is er juist sprake van een versterking van de cultuurhistorisch-landschappelijke waarden wanneer de uitbreiding van het tuincentrum in combinatie met het uitvoeren van het Landschappelijk Inpassingsplan plaatsvindt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b)** *Het plan is niet besproken in het regionaal ruimtelijk overleg en de plantoelichting bevat niet de verantwoording zoals wordt gesteld in artikel 4.7, derde lid, van de Verordening Ruimte.*

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen voor welke onderdelen regionale afstemming noodzakelijk is. In artikel 4.7 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen. Artikel 4.7 betreft echter voorwaarden zoals die zijn opgenomen voor locaties in het 'stedelijk gebied'. Dit gebied ligt echter in de 'groenblauwe mantel'. Hiermee is dit artikel niet aan de orde.

Uiteraard is het wel van belang dat er afstemming is en is het van belang dat de ontwikkeling passend is. Dit is ook zo verwoord in onze regionale detailhandelsvisie. Hierin is opgenomen: 'in de subregionale visies zijn manieren benoemd om te komen tot afstemming van bovenlokale en subregionale initiatieven'. In de detailhandelsvisie A2 gemeenten is de volgende tekst opgenomen: 'Niet alle initiatieven in de A2-gemeenten vragen om een regionaal proces. Centraal gedachtegoed bij de samenwerking is een natuurlijke en werkbare samenwerking. Het is bijvoorbeeld in het belang van alle A2- gemeenten en haar partners dat lokale ontwikkelingen om een zorgvuldige lokale afweging / beoordeling vragen. Daar heeft regionale toetsing geen effect. De gemeenten zijn er tevens geen voorstander van om voorafgaand toetsdrempels en meldingsplichten in het leven te roepen. Aard en schaal van de A2-gemeenten vragen om een natuurlijkere oplossing. Wanneer uit de lokale beoordeling / toetsing blijkt dat er bovenlokale tot regionale effecten mogelijk zijn dan is dat het moment om regionaal de banden aan te halen. Soms betekent dat een gesprek met de



buurgemeente, soms een afstemming in A2-verband maar zeker ook een afstemming met gemeenten uit een andere subregio is denkbaar.’

Voor dit initiatief heeft afstemming plaats gevonden met de gemeenten Waalre, Heeze-Leende en Cranendonk betrokken. Zoals te lezen valt in Hoofdstuk 8.1, hebben deze gemeenten aangegeven te kunnen instemmen met de planontwikkeling.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c) *Het plan biedt onvoldoende onderbouwing inzake artikel 3.2, lid 2 onder a. van de Verordening Ruimte. In het Landschappelijke inrichtingsplan is de financiële onderbouwing niet opgenomen, hetgeen noodzakelijk is in het kader van de financiële borging. Het bedrag van 21.563 euro is opmerkelijk gezien het eerder genoemde bedrag van 43.000 euro.*

In artikel 3.2, lid 1 is van de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat een bestemmingsplan bepaalt dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In artikel 3.2 lid 2 onder a is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop de in lid 1 bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch en feitelijk geborgd zijn, en de verantwoording hiervan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. In het bestemmingsplan ontbreekt echter de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden. Hiervoor zal artikel 4.4.1 lid a en b als volgt worden aangepast:

‘a. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dienen de gronden met de bestemming ‘Groen-Landschapselement’ te zijn ingericht *en in stand te worden gehouden* overeenkomstig de regels en richtlijnen van het Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.’

De financiële borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de verantwoording hiervan zijn vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de Gemeente Valkenswaard en tuincentrum Coppelmans, zoals besproken in Hoofdstuk 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het klopt dat in het inpassingsplan nog geen financiële borging is opgenomen. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer een beplantings- en natuurtechnisch bestek zal opstellen. Er zal altijd voldoende geïnvesteerd worden, want mocht op basis van het beplantings- en natuurtechnisch bestek blijken dat die investering niet op die locatie kan worden gedaan, dan zal de initiatiefnemer het resterende bedrag storten in het fonds van de gemeente, die op haar beurt het geld zal in zetten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Per abuis staat in de toelichting hoofdstuk 5.3 van de toelichting nog dat er een kwaliteitsverbetering van € 21.563 geïnvesteerd moet worden. Dit bedrag zal worden aangepast aan de hand van de laatste taxatie, waardoor dit bedrag wordt aangepast naar € 43.000.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting in hoofdstuk 5.3 wordt het bedrag van 21.653 euro aangepast naar 43.000 euro.

- d)** *De compensatie van de kap op perceel A3371 dient bovenop het bedrag van 43.000 euro voor landschappelijke investering te komen ten behoeve van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering.*

Zoals is opgenomen in de toelichting paragraaf 5.3 dient de kap van de bomen gecompenseerd te worden. Er zal 680 m<sup>2</sup> worden gecompenseerd. Deze opgave is betrokken bij het opstellen van het landschapsplan. Op bladzijde 9 van het Landschappelijke Inpassingsplan is aangegeven waar de compensatie zal plaatsvinden. Hiervoor is een perceel van 680 m<sup>2</sup> gereserveerd waar het noordelijk gelegen bos 1/1 gecompenseerd wordt.

Het is correct dat de kosten van de aanleg en in stand houden van dit bos, bovenop de kosten van de kwaliteitsverbetering komt. Zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst zal de initiatiefnemer een beplantings- en natuurtechnisch bestek opstellen. Mocht op basis van het beplantings- en natuurtechnisch bestek blijken dat die investering niet op die locatie kan worden gedaan, dan zal de initiatiefnemer het resterende bedrag storten in het fonds van de gemeente, die op haar beurt het geld zal in zetten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- e)** *De 1 op 1 compensatie (680 m<sup>2</sup>) is onvoldoende onderbouwd gezien toebehoren aan de Ecologische Hoofdstructuur, de financiële, juridische en feitelijke borging van de compensatie ontbreekt.*

In paragraaf 5.3 is duidelijkheid gegeven over de compensatie van perceel A3371. In dit alinea staat het volgende: Perceel a3371 is aan de noordzijde van het tuincentrum gelegen. Voor 1 januari 2016 betrof dit perceel nog grondgebied gemeente Waalre. Firma Coppelmans heeft reeds lang geleden dit perceel ontbost en ten behoeve van het bedrijf in gebruik genomen. Het perceel is onder andere gebruikt om de expeditieweg aan te leggen. Hoewel het perceel op basis van de Verordening Ruimte 2014 niet meer tot de EHS behoort dient de bomenkap gecompenseerd te worden. In voorliggend plan wordt daarin voorzien en zal de totale oppervlakte van perceel A3371, zijnde 680 m<sup>2</sup>, worden gecompenseerd. De opgave is betrokken bij het opstellen van het landschapsplan. In het kader van de Boswet is 1 op 1 compensatie hier voldoende.

In reactie op de opmerking omtrent de borging van de compensatie willen wij verwijzen naar de reactie van de gemeente betreffende punt c).

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- f)** *De toelichting met betrekking tot het voldoen van het plan aan Artikel 6.10, lid 1 onder a. van de Verordening Ruimte betreffende niet-agrarische functies is onvoldoende. Er wordt*

*onvoldoende toelichting gegeven waarom een ontwikkeling van 5.570 naar 8.800m<sup>2</sup> nodig is. Ook wordt niet ingegaan op de redelijkheid van de uitbreiding tot de bestaande aantallen bezoekers.*

In artikel 6.10 lid 1 onder a is het volgende opgenomen:

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in artikel 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
  - a. *De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5000 m<sup>2</sup> bedraagt.*

Het aangehaalde artikel 6.10, lid 1 onder a. is niet van toepassing op dit ontwerp. De redenen hiervoor zijn te vinden in artikel 6.10, lid 3, welke stelt dat:

*“3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
- b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
- c. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- d. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.”*

De verordening biedt dus ruimte om uit te breiden groter dan 5000 m<sup>2</sup> als wordt voldaan aan deze vier voorwaarden. In paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan wordt een toelichting gegeven op de voorwaarden die genoemd staan in artikel 6.10 lid 3 onder a, b, c en d. Het antwoord op deze vier voorwaarden is omschreven in deze paragraaf.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- g)** *In de toelichting blijkt niet of onvoldoende dat aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse. Er is onvoldoende concreet onderzoek verricht in het verzorgingsgebied/marktregio in hoeverre de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden aanwezig zijn om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een (regionaal) bedrijventerrein. De aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor lange termijn die uitbreiding of vestiging ter plaatse*

*verantwoorden worden onvoldoende toegelicht, alsmede de financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden het bedrijf te verplaatsen.*

In bijlage 8: Ladder voor duurzame verstedelijking Coppelmans Valkenswaard is aangegeven waarom verplaatsing van het tuincentrum Valkenswaard niet aan de orde is:

- Er is op dit moment geen pand beschikbaar (in bestaand stedelijk gebied) waar het tuincentrum haar activiteiten naar toe kan verplaatsen (in het verzorgingsgebied/marktregio)
- Ook op onbebouwde locaties binnen bestaand stedelijk gebied (in het verzorgingsgebied) is geen plek van voldoende omvang beschikbaar – of via herstructurering beschikbaar te maken – om de vestiging van Coppelmans mogelijk te maken.
- Als gevolg van een verplaatsing komt het bestaande Coppelmans pand in Valkenswaard leeg te staan. Dan is kapitaalvernietiging aan de orde. Bovendien kost de uitbreiding een fractie van nieuw- of verbouw op een andere locatie.

De locatie in het bestaand stedelijk gebied in Valkenswaard (Geenhovensedreef 26) is te klein om daar een tuincentrum te beginnen.

Ons inziens is er dus voldoende onderzoek verricht naar de mogelijkheden van verplaatsing.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- h)** *Er is geen onderzoek gedaan naar mogelijk significante gevolgen van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming.*

In de toelichting paragraaf 4.4.3 is ingegaan op de nieuwe Wet natuurbescherming en in paragraaf 4.4.4 op de Programmatische Aanpak Stikstof. Hieruit blijkt dat er een ecologische quickscan is uitgevoerd, waarbij wordt ingegaan op de soortbescherming en gebiedsbescherming. Ons inziens is er onderzoek gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Het uitgevoerde onderzoek gaat echter nog onvoldoende in op de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden. Daarom is de stikstofdepositieberekening geactualiseerd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De PAS berekening die in bijlage 4 is opgenomen, is geactualiseerd.

- i)** *In de PAS berekening is enkel rekening gehouden met de uitstoot die plaatsvindt vanuit het tuincentrum. Mogelijk schadelijke gevolgen van de verkeersaantrekkende werking van het tuincentrum zijn niet onderzocht maar dienen dat wel te worden.*

De toename van de verkeersaantrekkende werking is per abuis niet meegenomen in de stikstofberekening. De berekening is hierop aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De PAS berekening die in bijlage 4 is opgenomen, is hierop aangepast.

- j) *Op basis van eigen onderzoek wordt gesteld dat het rapport van Stec onjuistheden en onterechte uitgangspunten bevat. Het tuincentrum voorziet niet in een actuele regionale behoefte, en schaadt de positie van winkeliers in het kerngebied van Valkenswaard.*
1. *Onjuiste en onvolledige weergave van bestaand aanbod tuincentrum;*
  2. *Onrealistische koopkrachtbinding van 90% in 2017 en 95% in 2027;*
  3. *Onrealistische cijfers WVO, bestedingen, haalbaar aanbod vloeroppervlakte e.d.*
  4. *Uitbreiding leidt tot leegstand in het centrum (kernwinkelgebied) van Valkenswaard en is niet in lijn met beleid van de gemeente Valkenswaard en de A2-gemeenten t.a.v. centrum.*

De stec groep heeft naar aanleiding van de zienswijzen het volgende aangegeven:

1. In de rapportage van Stec Groep worden aanbodcijfers van Locatus gehanteerd. Deze cijfers worden landelijk breed gebruikt op het gebied van retail. De aanbodcijfers van Locatus zijn ook algemeen erkend en geaccepteerd als onderlegger van kengetallen die worden gebruikt in distributieplanologisch onderzoek. Denk onder andere aan omzetkengetallen, gemiddelde vloerproductiviteit en bestedingen per inwoner. Alle kengetallen zijn dan ook op basis van de definities van Locatus over winkelvloeroppervlakte bepaald. Het aanbod tuincentra wordt door Locatus in het buitengebied een keer per twee jaar gemeten/geüpdatet, daarom is op een aantal plekken correcties doorgevoerd op basis van deskresearch. Opgemerkt wordt dat voor onder andere Van Cranenbroek, Tuincentrum Coppelmans Valkenswaard, Tuincentrum Coppelmans Helmond en Tuincentrum Groenen Bladel en Tuincentrum Neutkens een groter oppervlak meegenomen moet worden. Conform de definitie van Locatus worden alleen inpandige ruimten, die niet aan weersinvloeden onderhevig zijn, meegerekend tot het aanbod. Bovendien moeten panden adresseerbaar zijn. Overkappingen en open kassen zijn dus geen winkelvloeroppervlakte volgens Locatus. De gehanteerde aanbodcijfers van de betreffende tuincentra in de rapportage van Stec Groep zijn correct. Specifiek over een aantal tuincentra:
  - Van Cranenbroek Budel: we merken op deze vestiging geen tuincentrum is, maar een winkel in tuinmaterialen, agriproducten, doe-het-zelf, dier en overig (neven)assortiment. Van Cranenbroek beschikt over een specifiek assortiment. Het assortiment specialiseert zich tot niet-levende artikelen ten behoeve van de tuin, doe het zelf artikelen, gereedschappen, kleding, speelgoed, etc.. Hiermee wijkt het assortiment dusdanig af van een regulier tuincentrum of dierspecialzaak dat sprake is van een geheel ander concept. Ook in de codering van Locatus (en dus doorwerkend in alle statistieken) is Van Cranenbroek geen tuincentrum.
  - Coppelmans Valkenswaard: de door appellant opgegeven maat betreft zowel binnen- als buitenruimte (kassen).
  - Groenen Bladel: de door appellant opgegeven maat betreft zowel binnen- als buitenruimte (kassen).
  - Coppelmans Helmond: de door appellant opgegeven maat betreft zowel binnen- als buitenruimte (kassen).
  - Tuincentrum Neutkens: het betreft een kwekerij met een klein verkoopgedeelte voor particulieren.

Tot slot wordt opgemerkt dat het aanbod Boerenbondwinkels en Welkoopwinkels in het geheel niet meegenomen worden bij bestaand aanbod. Ook deze vestigingen passen niet binnen de definitie van een tuincentrum (conform Locatus).

We constateren dan ook dat het aanbod tuincentra niet naar boven dient te worden bijgesteld zoals de appellant betoogd. De berekeningen zoals uitgevoerd houden daarmee stand.

2. Met koopkrachtbinding wordt de omzet bedoeld die door inwoners van de marktregio in de marktregio gegenereerd worden. Gelet op de bereikbaarheid van gebieden, het verzorgingsbereik van Valkenswaard en omgeving en postcodeonderzoek bij Coppelmans zelf, is ingeschat dat het merendeel van de inwoners in de marktregio haar bestedingen voor tuincentra doet binnen de primaire marktregio, namelijk 90%. Ook in de secundaire marktregio wordt een gelijke koopkrachtbinding ingeschat. Door de versterking van het aanbod in zowel de primaire als secundaire marktregio verwachten we dat de binding rond de 95% komt te liggen.

Appellant verwijst naar een koopkrachtbinding van 68% voor het niet-dagelijks segment voor Valkenswaard blijkend uit het regionale koopstromenonderzoek van de Metropoolregio uit 2017. Dit cijfer betreft alleen de gemeente Valkenswaard. Om tot een inschatting te komen van de koopkrachtbinding in de primaire en secundaire regio is een bewerking nodig.

Specifieke cijfers over de koopkrachtbinding van bezoekers van tuincentra is niet aanwezig. De consument zal zich niet laten weerhouden door een gemeentegrens om bij een tuincentrum inkopen te doen. Voor Coppelmans Valkenswaard verwachten we dat het merendeel van de consumenten uit een straal van 5 tot 10 kilometer afkomstig zal zijn. Op basis van eerder koopstromenonderzoek in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de regio Zuidoost-Brabant is bekend dat uitgaven in tuincentra overwegend in de regio plaatsvinden.

3. Volgens de appellant moet een gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> van €737 worden gehanteerd in plaats van het door Stec Groep gehanteerde €717. Verder wordt gesteld dat voor 2027 moet worden uitgegaan van een hogere gemiddelde omzet, namelijk minimaal €800 gemiddelde omzet per m<sup>2</sup>.

Als we kijken naar de ontwikkeling omzet per m<sup>2</sup> tuincentra dan zien we grote fluctuaties per jaar, zowel omhoog als omlaag. Zo is er sprake van een grote stijging tussen 2015 en 2016 van €683 naar €737. Een oorzaak hiervan is dat het aanbod minder hard is gestegen dan de omzet in de afgelopen jaren. Dit wijst enerzijds op een herstellende markt (hogere winst bij individuele bedrijven) en het ontstaan van marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Gezien deze grote fluctuaties, veelal met economische omstandigheden als oorzaak, is het logischer te kijken naar een meerjarig gemiddelde voor het bepalen van de toekomstige gemiddelde omzet per m<sup>2</sup>. Het gemiddelde ligt in de periode 2012-2016 op €671 per m<sup>2</sup>. Over een langere termijn verwachten we eerder een gemiddelde omzet tussen de €650 tot €675. Voor de hele tuincentra-markt in Zuidoost-Brabant vinden we dit een reële omzet per m<sup>2</sup>.

In de Ladder-rapportage van Stec Groep is de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> voor 2027 gelijk gehouden aan 2017, waarmee al is uitgegaan van een relatief hoge gemiddelde omzet. De

ontwikkeling van de bestedingen per hoofd (excl. correctie voor inkomen) aan tuincentra in de afgelopen vijf jaar toegenomen (€69 in 2012, €73 in 2016). Er is geen concrete aanleiding om aan te nemen dat de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> tot 2027 verder gaat stijgen.

Volgens de appellant leidt de aanpassing van gegevens tot een negatieve marktruimte. Vaste jurisprudentie wijst uit dat een negatieve marktruimte niet hoeft te leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. In de Stec-rapportage wordt beargumenteerd dat er zich geen substantieel omzet- of merkbaar effect zal voordoen (maximaal 8% omzeteffect bij ander tuincentra in de regio); de effecten worden verspreid over meerdere aanbieders. Er is geen sprake van ruimtelijke effecten omdat tuincentra in de primaire en secundaire regio vrijwel uitsluitend solitair gevestigd zijn. Het mogelijk leeg komen te staan van een of meerdere aanbieders leidt niet tot een aantasting van de ruimtelijke winkelstructuur in zowel de primaire als secundaire marktregio.

4. Stec Groep heeft een analyse opgesteld en concludeert dat de uitbreiding van het tuincentrum geen effect heeft op de positie van het kernwinkelgebied van Valkenswaard (zie analyses Stec rapport, p. 12-13). We merken in dit kader op:
  - Het groter worden van tuincentrum Coppelmans Valkenswaard betreft vooral het overdekken van bestaande vierkante meters die nu dienen als buitenoppervlak. Wezenlijk verandert de (concurrentiepositie) niet of nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige leegstandniveau in Valkenswaard van 18,4% doet daar niet aan af. Gemeente Valkenswaard werkt hard aan het tegengaan van deze leegstand en heeft acties ingezet voor het behouden en versterken van de voorzieningenstructuur.
  - De toegenomen leegstand in het kernwinkelgebied is mede het gevolg van een algemene daling in de omzet in de detailhandel, en is niet te wijten is aan tuincentra in de omgeving, zoals Coppelmans. Dat regionaal beleid is opgesteld ter versterking van de kernwinkelgebieden van de dorpen en kernen in de regio (en gemeente Valkenswaard) is positief. Echter, de uitbreiding van tuincentrum Coppelmans leidt niet tot een verslechtering van de positie van het kernwinkelgebied.
  - Als reactie op de maximale inrichting van 5% van vloeroppervlak (350 m<sup>2</sup>) aan nevenassortiment zoals gehanteerd in de Ladder-rapportage wijst de appellant er op dat een tuincentrum type IV doorgaans 20% aanvullend assortiment hanteert. Nevenassortiment wordt hier echter onjuist geïnterpreteerd door de appellant. Met nevenassortiment wordt, zoals omschreven op p. 13 van de Ladder-rapportage, een enkele stelling of rek, veelal bij een kassa, bedoeld. Hier worden producten als wenskaarten, tuinspeelgoed, hobbyartikelen en snoepgoed verkocht. Het betreft hier impulsaankopen: consumenten gaan niet speciaal naar het tuincentrum voor een wenskaart of snoep. Juist het aanvullende assortiment is gebruikelijk in tuincentra, de structuurvisie Tuincentra laat dit ook zien. Het betreft altijd aan tuincentra gelieerde producten.

Volgens appellant is het logischer om de detailhandel te verplaatsen naar het kernwinkelgebied en de opslag naar het bedrijventerrein. Op p.14 van de Ladder-rapportage wordt door Stec Groep aangegeven waarom een verplaatsing van het tuincentrum niet aan de orde is:

- Er is op dit moment geen pand beschikbaar (in bestaand stedelijk gebied) waar het tuincentrum haar activiteiten naar toe kan verplaatsen (in de marktregio).
- Ook op onbebouwde locaties binnen bestaand stedelijk gebied (in het verzorgingsgebied) is geen plek van voldoende omvang beschikbaar – of via herstructurering beschikbaar te maken – om de vestiging van Coppelmans mogelijk te maken.
- Als gevolg van een verplaatsing komt het bestaande Coppelmans-pand in Valkenswaard leeg te staan. Dan is kapitaalvernietiging aan de orde. Bovendien kost de uitbreiding een fractie van nieuw- of verbouw op een andere locatie.
- Er is één perceel in bestaand stedelijk gebied in de gemeente Valkenswaard (aan de Geenhovensedreef 26) waar in het vigerende bestemmingsplan de bouw van een tuincentrum mogelijk is. Voor dit perceel wordt op termijn een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bovendien is het perceel te klein (circa 1,5 hectare) om een modern tuincentrum te beginnen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat Coppelmans geen rendabele businesscase kan draaien met een winkel in het centrum en opslag op een bedrijventerrein.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, digitaal verstuurd op 27 februari 2018.**

- a)** *De financiële omvang voor de kwaliteitsverbetering komt niet overeen met de kosten die benodigd zijn voor de robuuste groenzone die in het bestemmingsplan is opgenomen. De benodigde inzet en kosten staan niet in verhouding tot elkaar. Een kostenberekening in bijlage 6 van het bestemmingsplan ontbreekt.*

Voor het antwoord verwijzen wij graag naar zienswijze nummer 2 van Vereniging Groen en Heem Valkenswaard e.o. onder c.

- b)** *De bescherming van het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen grasland met de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt onvoldoende geborgd. De regels hoofdstuk 3 en 7 bieden onvoldoende bescherming aan de cultuurhistorische waarden en kenmerken van dit deel van het plangebied. Zo maken de artikelen 3.3.1 en 7.3.1 de aanleg van verhardingen en parkeergelegenheden mogelijk na het verlenen van een vergunning. Voorts biedt artikel 3.4 de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in 'Groen – landschapselement' waardoor de bescherming van het bovenbedoelde grasland, en daarmee de aanwezige cultuurhistorische waarden, onvoldoende zijn geborgd.*

Bij het opstellen van de regels is er aansluiting gezocht bij de standaard regels cultuurhistorie & archeologie zoals die in Valkenswaard van toepassing zijn in de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan Buitengebied. Het verbaast ons nu dus dat hierover een zienswijze wordt



ingediend. De cultuurhistorische waarden worden beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' die zijn opgenomen.

In artikel 7.3.1 is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. 'Aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. Afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. Kappen en rooien van houtwallen en/of – singels of bosjes;
- d. Door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of singels of bosjes;
- e. Winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. Aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/ of communicatieleidingen.'

Ter verduidelijking zal hieraan worden toegevoegd: 'met uitzondering van de activiteiten die nodig zijn voor de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.'

Uit bovenstaande blijkt dus dat het aanleggen en/ of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden niet is toegestaan, zonder vergunning. Deze vergunning kan, zoals uit artikel 7.3.3 blijkt: slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van gronden. Hiervoor zal er schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige. Het is dus niet zonder meer mogelijk om op die plek verhardingen te realiseren.

Mocht de situatie zich voordoen dat de initiatiefnemer het terrein wil verharderen, dan moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd, die enkel verleend wordt indien geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Het is echter niet toegestaan het perceel dan te gebruiken voor parkeerplaatsen ten dienste van de bestemming Detailhandel, immers, de gebruiksbepalingen worden niet gewijzigd op grond van deze vergunning. De parkeerplaatsen zouden dan bijvoorbeeld nodig zijn voor het agrarisch natuurbeheer.

De genoemde wijziging in artikel 3.4 van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Groen – landschapselement' volgt ook uit het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op onze standaard vinden wij dat deze bepaling opgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan. Echter, aangezien de initiatiefnemer geen intentie heeft om de bestemming te wijzigen en om tegemoet te komen aan uw zienswijzen zullen wij dit artikel uit het bestemmingsplan verwijderen.

Gelet op combinatie van factoren achten wij het niet aannemelijk dat het perceel verhard zal worden. Bovendien is het gebruik van het perceel voor het parkeren t.b.v. het tuincentrum in strijd met de regels. Wij zien dan ook geen aanleiding de regels te verscherpen of aan te passen, ook omdat we zoveel mogelijk een eenduidige regeling in het buitengebied willen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 7.3.1 zal worden toegevoegd: 'met uitzondering van de activiteiten die nodig zijn voor de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.' Tevens wordt artikel 3.4 verwijderd uit het bestemmingsplan.

- c) *Er wordt verzocht het bosje ter vervanging van het verloren bos (perceel A337.1) in het bestemmingsplan op te nemen als 'Bos', ter bescherming van de daar aanwezige natuurwaarden.*

Ons inziens biedt de bestemming 'Groen-Landschapselement' voldoende borging voor de bescherming van de nieuwe bomen. In de regels van het bestemmingsplan staat immers genoemd dat deze bestemming dient voor de aanleg, onderhoud en instandhouding van waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden'. De bestemming 'Bos' kennen wij niet in Valkenswaard. Andere bosgebieden in Valkenswaard hebben de bestemming 'Natuur' met een aanduiding 'bos'. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt duidelijk dat deze niet bestemd is voor kleinere landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, bosjes en afschermend groen. Deze zijn, net zoals in dit bestemmingsplan, bestemd als 'Groen- Landschapselement'. Gelet hierop, en gezien het feit dat het bosje geen aansluiting heeft met een groter natuurgebied, zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Ambtelijke wijzigingen**

1. Verbindingsweg is nog geen 3 meter breed. Hij is nu circa 2,3 meter breed. De verbeelding is aangepast, zodat de verbindingsweg 3 meter breed is.
2. Het college heeft op 9 januari 2017 besloten dat op basis van bijgevoegde aanmeldnotitie besloten geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen voor de Nieuwe Waalreseweg 199. Deze zinsnede wordt in paragraaf 4.4.5 toegevoegd.