

# Gemeente Valkenswaard

## Bestemmingsplan

### **Nieuwe Waalreseweg 199**

Versie: Vastgesteld

Nummer: NL.IMRO.0858.BPnwwaalreseweg199-VA03

Deel: Toelichting



# Inhoudsopgave

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>1. Inleiding</b>                        | <b>5</b>         |
| 1.1 Aanleiding en doel                     | 5                |
| 1.2 Plankarakter                           | 5                |
| 1.3 Leeswijzer                             | 6                |
| <b>2. Plangebied</b>                       | <b>7</b>         |
| 2.1 Situering                              | 7                |
| 2.2 Bestaande juridische regeling          | 8                |
| <b>3. Planologisch kader</b>               | <b>13</b>        |
| 3.1 Rijksbeleid                            | 13               |
| 3.2 Provinciaal beleid                     | 15               |
| 3.3 Regionaal beleid                       | 19               |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                    | 22               |
| 3.5 Conclusies planologisch kader          | 25               |
| <b>4. Bestaande situatie</b>               | <b>27</b>        |
| 4.1 Inleiding                              | 27               |
| 4.2 Bestaande ruimtelijke kwaliteit        | 27               |
| 4.3 Bestaande functionele kwaliteit        | 29               |
| 4.4 Fysieke milieuwaarden                  | 33               |
| 4.4.1 Water                                | 33               |
| 4.4.2 Bodem                                | 38               |
| 4.4.3 Flora en fauna                       | 40               |
| 4.4.4 Stikstof                             | 42               |
| 4.4.5 Milieu effect rapportage (m.e.r.)    | <del>44</del> 43 |
| 4.4.6 Geluid                               | <del>45</del> 44 |
| 4.4.7 Luchtkwaliteit                       | <del>46</del> 45 |
| 4.4.8 Milieuhygiënische aspecten bedrijven | <del>47</del> 46 |
| 4.4.9 Externe veiligheid                   | 48               |
| 4.4.10 Kabels en leidingen                 | 51               |
| 4.4.11 Archeologie en cultuurhistorie      | <del>52</del> 51 |
| <b>5. Planbeschrijving</b>                 | <b>57</b>        |
| 5.1 Functioneel plan                       | 57               |
| 5.2 Stedenbouwkundig plan                  | 63               |
| 5.3 Ruimtelijke inpassing                  | 65               |
| 5.4 Verkeer en parkeren                    | 70               |
| 5.5 Ladder duurzame verstedelijking        | 71               |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. Uitvoeringsaspecten</b>                   | <b>75</b> |
| 6.1 Handhaving                                  | 75        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid                 | 76        |
| <b>7. Juridische regeling</b>                   | <b>77</b> |
| 7.1 Algemeen                                    | 77        |
| 7.2 Inleidende regels                           | 77        |
| 7.3 Bestemmingsregels                           | 77        |
| 7.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels | 79        |
| <b>8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>      | <b>81</b> |
| 8.1 Inspraak en vooroverleg                     | 81        |
| 8.2 zienswijzen                                 | 81        |
| 8.3 vaststelling en beroep                      | 81        |

## **Bijlagen**

1. Watertoets
2. Bodemonderzoek
3. A. Quickscan Flora & Fauna 2013  
B. Quickscan Flora & Fauna 2017
4. toelichting op Aerius berekeningen  
A. scenario wordt case  
B. scenario realistisch  
C. verklaring Cogas inzake gasverbruik nieuwe situatie
5. Archeologische paragraaf
6. Landschappelijk inpassingsplan en kostenberekening
7. Bedrijfsplan Coppelmans, mei 2016
8. Ladder duurzame verstedelijking
9. Inspraakverslag
10. Aanmeldnotitie
11. Nota van zienswijzen

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het tuincentrum Coppelmans in Valkenswaard (gevestigd aan Nieuwe Waalreseweg 199) maakt deel uit van de Coppelmans groep waaronder acht tuincentra in de regio Oost-Brabant behoren. De Coppelmans groep bestaat inmiddels 50 jaar en biedt werk aan ruim 200 medewerkers. Coppelmans wil de vestiging aan de Nieuwe Waalreseweg 199 in de (nabije) toekomst uitbreiden. Recente ontwikkelingen in de branche brengen met zich mee dat de concurrentie groter is geworden en dat de verwachtingen van de klanten met betrekking tot het assortiment en winkelbeleving zijn veranderd. Om het marktaandeel te behouden, en ook in de toekomst een concurrerende rol te kunnen spelen, is de beoogde uitbreiding noodzakelijk.

In de vergadering van 8 mei 2018 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' vast. In het kader van de beroepsprocedure oordeelde de Raad van State dat de uitbreiding van het tuincentrum niet leidt tot een toename van het gasverbruik, terwijl dat in het bestemmingsplan niet geborgd is. Enkel op dit punt bevat het bestemmingsplan volgens de Afdeling een gebrek. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor Coppelmans. Dit nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is voorliggend bestemmingsplan aangepast.

## 1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan heeft een **ontwikkelgericht karakter**, wat inhoudt dat het plan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen die passen in het gemeentelijke-, provinciale- en Rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt de beoogde uitbreiding van het tuincentrum planologisch mogelijk gemaakt. Het plan biedt uitbreidingsruimte voor het areaal verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum, voor het overkappen van een deel van de buitenruimte (thans onoverdekte winkelvloeroppervlakte) en voor ruimte ten behoeve van opslag. Bovendien voorziet het bestemmingsplan in voldoende parkeervoorzieningen afgestemd op de hoeveelheid bezoekend publiek alsmede in een robuustere landschappelijke inpassing van het plangebied. Tot slot wordt met voorliggend plan het gebruik van perceel sectie A, nummer 3371 gelegaliseerd. Hier heeft in het verleden kap van bomen plaatsgevonden ten behoeve van het gebruik door en ten behoeve van het tuincentrum. De betreffende bomenkap zal gecompenseerd worden als integraal onderdeel van voorliggend plan.

Om vorenstaande te kunnen realiseren dient het thans nog vigerende bestemmingsplan buitengebied op 2 onderdelen te worden aangepast:

- Het bestemmingsvlak 'detailhandel' zal per saldo worden verkleind. Enerzijds zal perceel A3371 (noordzijde) binnen het bestemmingsvlak worden getrokken, terwijl aan de west- en zuidzijde het bestemmingsvlak wordt verkleind ten behoeve van de landschappelijke inpassing.
- Het bouwvlak binnen de bestemming 'detailhandel' zal worden verruimd.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels.

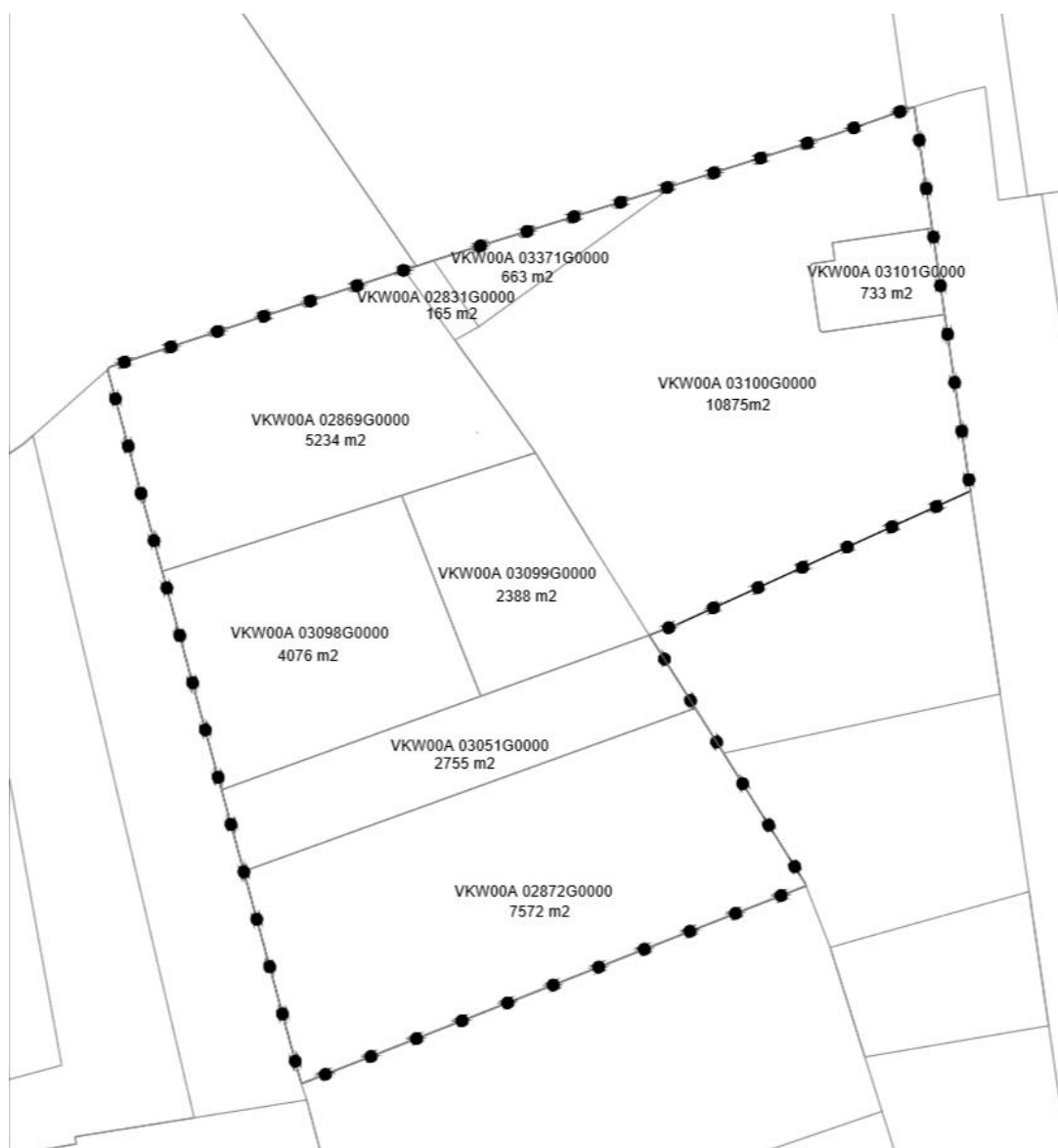
## 2. Plangebied

### 2.1 Situering

Dit bestemmingsplan omvat het tuincentrum Coppelmans aan de Nieuwe Waalreseweg 199 te Valkenswaard. Het plangebied aan de Nieuwe Waalreseweg 199 bestaat uit de percelen, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie A, nummers 2831, 2869, 2872, 3051, 3098, 3099, 3100, 3101 en 3371, alle in eigendom van familie Coppelmans (zie figuur 2.1). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 34.561 m<sup>2</sup>.

*Figuur 2.1: situering plangebied*





## 2.2 Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen:

| Percelen                                                                                      | Vigerend bestemmingsplan | vaststelling | In werking treding |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| Gemeente Valkenswaard<br>sectie A, nummers 2831,<br>2869, 3051, 3098 en 3099,<br>3100 en 3101 | Buitengebied             | 27 juni 2013 | 20 februari 2014   |
| Gemeente Valkenswaard,<br>sectie A, nummer 3371                                               | Buitengebied Waalre      | 25 juni 2013 | 26 september 2013  |



#### Bestemmingsplan Buitengebied (Valkenswaard)

Voor Nieuwe Waalreseweg 199 is in het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied Valkenswaard de bestemming 'detailhandel' opgenomen. Onder deze bestemming is toegestaan: detailhandel in de vorm van een tuincentrum. Het maximum oppervlak aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 5.896 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing dient binnen de daartoe opgenomen bouwvlakken te worden geprojecteerd.

Voor het plangebied gelden voorts de volgende bestemmingen:

- 'agrarisch met waarden': de gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- 'waarde cultuurhistorie': de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn mede bestemd zijn voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken. Dit houdt in dat bij de inrichting van het beoogde plan rekening gehouden moet worden met de aanwezige waarden en er géén (onevenredige) aantasting van deze waarden mag plaatsvinden.  
Op en in de gronden met de aanduiding 'waarde cultuurhistorie' mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, tenzij dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:
  - bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
  - rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden;
  - vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.
- 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': deze bestemming heeft betrekking op het ontwikkelbeleid ten behoeve van intensieve veehouderijen en is derhalve niet relevant voor onderhavig plan.
- 'waarde – hydrologie': de gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Dit houdt in dat de effecten van de beoogde ontwikkeling op de waterhuishouding goed onderzocht moeten worden en dient te blijken dat er géén sprake is van (onevenredige) negatieve effecten.
- 'waarde – archeologie 4': de als zodanig aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Dit houdt in dat wanneer de ondergrond geroerd zal worden door de beoogde bouwrealisatie, dienen de archeologische waarden onderzocht te worden.

#### Bestemmingsplan Buitengebied Waalre

Perceel A3371 was voorheen grondgebied gemeente Waalre. Inmiddels heeft een grenscorrectie plaatsgevonden en is dit perceel gelegen binnen het grondgebied van gemeente Valkenswaard.

Het betreffende perceel is al geruime tijd geleden in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen ten behoeve van het tuincentrum. Ruimtelijk gezien is dit gebruik logisch. De thans geldende bestemming laat het huidige gebruik echter (nog) niet toe.

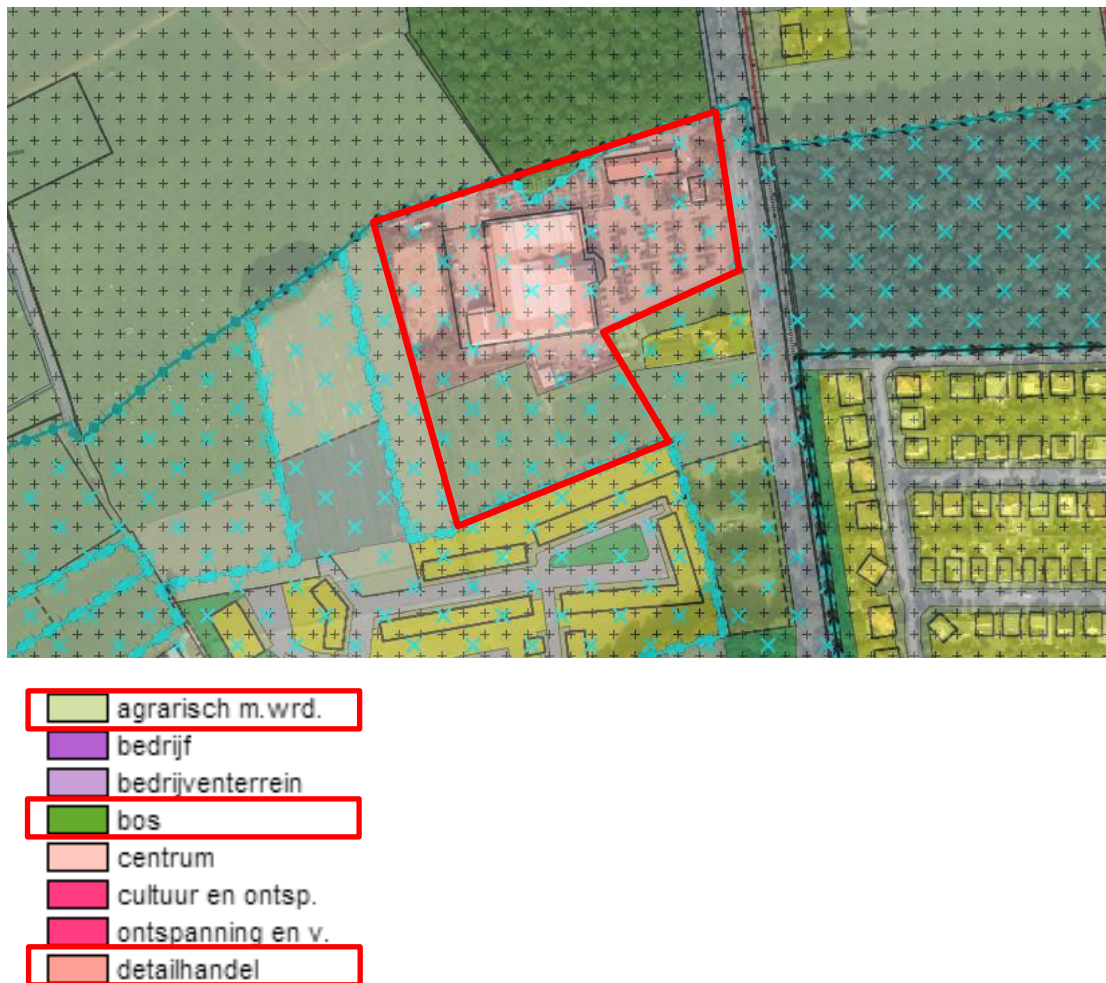
Thans gelden de volgende bestemmingen voor perceel A3371:

- 'Bos': De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van

ter plaatse voorkomend bos en landschappelijke en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is gebruik ten behoeve van het tuincentrum niet toegestaan.

- 'Waarde - Attentiegebied EHS' deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden EHS ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurplekjes.

*Figuur 2.2: Voor het plangebied geldende bestemmingsplannen*



- 'Waarde – Archeologie': deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied: deze bestemming heeft betrekking op het ontwikkelbeleid ten behoeve van intensieve veehouderijen en is derhalve niet relevant voor onderhavig plan.
- Gebiedsaanduiding overige zone - waarde cultuurhistorie akkercomplex Loonse akkers: deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het cultuurhistorische vlak akkercomplex loonse akkers, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken: het open akkercomplex met de

bolle ligging en het esdek, de wegenstructuur, de zandpaden, de buurtschap Loon met (langgevel) boerderijen en de restanten van hakhoutbosjes;

Het vigerende planologisch regime biedt onvoldoende ruimte om de voor Coppelmans beoogde ontwikkeling te realiseren. De binnen het bestemmingsvlak 'detailhandel' opgenomen bouwvlakken zijn namelijk niet ruim genoeg. Er is sprake van 3 bouwvlakken die de volgende omvang kennen:

- Bouwvlak hoofdgebouw tuincentrum: circa 5.310m<sup>2</sup>;
- Bouwvlak bijgebouw/loods: circa 650m<sup>2</sup>;
- Bouwvlak bedrijfswoning: circa 150m<sup>2</sup>.

De gezamenlijk oppervlakte van de bouwvlakken betreft circa 6.110 m. De bouwvlakken voor de solitaire loods en die voor de bedrijfswoning behoeven geen aanpassing. Het grote bouwvlak dient wel te worden verruimd dusdanig dat er een verruiming van de thans aanwezige bebouwing mogelijk is tot circa 8.800m<sup>2</sup> (huidige oppervlakte bebouwing betreft 5.570m<sup>2</sup>).

Daarnaast laat het nu geldende bestemmingsplan géén bebouwing toe binnen de aanduiding 'cultuurhistorie'. Ook vanwege die reden is er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



### 3. Planologisch kader

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- "het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- wet verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn".

##### *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het

Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Aan het Barro zijn inmiddels een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvankelijk vond de verantwoording volgens de ladder plaats via een driestappen benadering.

De ladder is echter sinds 1 juli 2017 gewijzigd. De huidige ladder bevat geen treden meer. De oorspronkelijke trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied dient nu de behoefte te worden beschreven (artikel 3.1.6, lid 2 Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling").

Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden (=uitgebreide motiveringsplicht).

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Zo kan het voorkomen dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen niet overstijgt. Voor deze ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

Soms hebben provincies in de ruimtelijke verordening aanvullende regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop de behoefte kan/moet worden bepaald of stellen soms eisen aan de wijze waarop regionale afstemming moet worden vormgegeven.

De Laddertoets moet dus worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- terrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt dan ook bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In hoofdstuk 5 van de plantoelichting wordt uitgebreid aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de ontwikkelingsplannen van tuincentrum Coppelmans passen binnen de kaders van de ladder duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Brabantse omgevingsvisie**

Provinciale Staten stelden op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vast. De Omgevingswet, waar deze visie uit voortvloeit, treedt pas 2021 in werking. De provincie wacht dit niet af, maar start alvast met het werken in lijn met deze Omgevingswet.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie onderkent een vastgelopen praktijk, waarbij de stapeling van regelingen en inhoudelijke en procedurele vereisten menig goed initiatief heeft doen sneuvelen en die velen een doorn in het oog is. We staan aan de vooravond van een transitie van systeemwereld naar leefwereld. Met de huidige en volgende generaties op ons netvlies, grijpt het provinciaal bestuur de Omgevingsvisie aan als kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen. De ruimte om te handelen ontstaat door te werken vanuit doelen in plaats van instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen in ons handelen. Door de meerwaardebenadering per definitie toe te passen, in plaats van als uitzondering. En door te redeneren vanuit casuïstiek en doelen in plaats vanuit regels. Bestuurlijke afwegingsruimte maakt van maatwerk de nieuwe standaard.

De basisopgave in de omgevingsvisie betreft: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. De basis op orde houden is een essentiële opgave teneinde ook de internationale aantrekkelijkheid van Brabant te borgen.

De wijze waarop voorliggend plan tot stand is gekomen, sluit goed aan op de ambitie(s) van de Brabantse omgevingsvisie. Uitgaande van meerwaardecreatie is zorgvuldig bezien hoe het ontwikkelplan voor het tuincentrum kan bijdragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor zowel omwonenden, bezoekers, plant en dier. Door nadrukkelijk te investeren in landschappelijke inrichting ontstaat een mooie, aantrekkelijke en daarmee unieke plek. Het plan ziet toe op het creëren van een volwaardig en toekomstbestendige functie.

## Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de structuurvisie ruimtelijk ordening. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 trad de partiële herziening van de structuurvisie in werking.

De structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie hanteert een sturingssysteem uit twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebiedsdekkend. De sturing is verschillend. Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel. De provincie kent 4 structuren:

- de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
- de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie;;
- de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen;
- Infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, etc.

In de visiekaart van de structuurvisie is het bestemmingsplan Nieuwe Waalreseweg 199 gelegen in de stedelijke structuur (zie figuur).

*Figuur 3.2: uitsnede van het plangebied in de visiekaart van de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.*



De provincie wil in deze gebieden het volgende bereiken:

1. **Concentratie van verstedelijking:** De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.
2. **Zorgvuldig ruimtegebruik:** De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.



3. **Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit:** De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap. Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuur van weg, spoor en water.
4. **Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur:** Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant.
5. **Versterking van de economische kennisclusters:** Voor de regio Valkenswaard ligt het accent op Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband.

Met de gebiedspaspoorten geeft de provincie de gebiedskenmerken en de provinciale ambities aan voor de verschillende landschappen die Brabant kenmerken. Valkenswaard ligt in gebiedspaspoort de Kempen. De gebiedspaspoorten zeggen iets over de ontwikkeling in het buitengebied. Hierbij ligt de nadruk op het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen en het beter verbinden van het landschap met het stedelijk gebied Eindhoven. Relevant voor Valkenswaard daarin is onder andere natte robuuste beekdalen te versterken, water langer vast te houden, recreatieve verbindingen, groene overgangen van de dorpsrand, stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie, ontwikkeling van Kempische bermen, Dommeldal verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch recreatief ontsluiten.

### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

In de Interim omgevingsverordening vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.



Op basis van de omgevingsverordening is onderhavig plangebied gelegen binnen de Groenblauwe mantel als onderdeel van het Landelijk Gebied.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig plangebied en relevant voor onderhavige planontwikkeling:

*Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functies in landelijk gebied*

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Onderhavig plan voorziet in de (door)ontwikkeling van een bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Dat het om een redelijke uitbreiding gaat vloeit onder ander voort uit het ladderonderzoek. Er is marktruimte wat de beoogde uitbreiding verantwoord. De beoogde nieuwe bebouwing is compact geprojecteerd en wordt met de bestaande bouw geïntegreerd in één gebouw. Alle andere benodigde voorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd, inclusief de ontsluiting en het parkeren.

*Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap*

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Integraal onderdeel van de beoogde planontwikkeling betreft het realiseren van een robuuste landschapsontwikkeling. In paragraaf 5.3 van deze plantoelichting is beschreven op welke wijze het de kwaliteitsverbetering van het landschap is beoogd. Figuur 5.11 zien waar welke landschapselementen binnen het plangebied zij geprojecteerd.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

De realisatie van het landschappelijke raamwerk is als voorwaardelijke verplichting geborgd via de planregels van het bestemmingsplan.

#### Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Hiervoor wordt verwezen naar het landschappelijk inrichtingsplan (paragraaf 5.11 én figuur 5.11).

#### Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

De berekende kwaliteitsverbetering kan en zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting en is een bijdrage in een landschapsfonds niet aan de orde.

#### ***begripsbepaling tuincentrum***

In de Omgevingsverordening is een tuincentrum als volgt omschreven: bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Detailhandelsvisie**

Met als doel om als regio met een gezamenlijke visie in te kunnen spelen op belangrijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel is op 24 september 2015 een subregionale Detailhandelsvisie A2-gemeenten vastgesteld. Daarin geven de drie samenwerkende gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck hun visie op detailhandel in de A2-gemeenten.

Aanleiding om te komen tot een regionale detailhandelvisie is gelegen in de veranderingen in de detailhandelstructuur. Door onder meer de economische crisis en de toenemende invloed van internetverkoop heeft de detailhandel het erg moeilijk. Er is een structureel probleem ontstaan in de centra en op andere detailhandelslocaties. Tegelijkertijd bieden de veranderingen in de sector ook nieuwe uitdagingen en mogelijkheden voor innovatieve concepten.

Om de problemen in de centra en detailhandel aan te pakken heeft de provincie Noord-Brabant in de Verordening Ruimte opgenomen dat er regionale afspraken over detailhandelslocaties moeten komen. Dit om te sturen op de aard en omvang van te ontwikkelen detailhandelslocaties.

In de Regionale Agenda 2015-2018 van het de Metropoolregio Eindhoven (MRE) is opgenomen dat de regio streeft naar een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven. Een

goede balans tussen vraag en aanbod van regionale detailhandelslocaties is daarbij essentieel. Tevens is in de Regionale Agenda opgenomen dat de Metropoolregio een regionale detailhandelsvisie opstelt. Hierbij gaat het onder andere om praktische afspraken ter vermindering van de onderlinge concurrentie tussen de 21 samenwerkende gemeenten en het per saldo komen tot één samenhangend regionaal aanbod.

Daarnaast onderkent de regio dat regionale afspraken van belang zijn voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Vandaar de noodzaak om te beschikken over een regionale detailhandelsvisie.

De Regionale Detailhandelsvisie biedt een kader, maar vraagt wel om lokale verankering. De subregionale visies zijn een verdere uitwerking en verdieping van het regionale kader naar het subregionale niveau en hebben een uitvoeringsprogramma waarin vervolgstappen beschreven staan. De subregionale afspraken moeten vertaald worden in lokaal ruimtelijk beleid, want dat is en blijft een lokale verantwoordelijkheid.

### **Regionale detailhandelvisie (Metropoolregio Eindhoven)**

In deze detailhandelsvisie zijn de verschillende trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan beschreven. Vervolgens is er een visie opgesteld, op basis waarvan concrete afspraken geformuleerd zijn.

De volgende uitgangspunten zijn voor initiatieven op het gebied van detailhandel opgenomen. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur;
- Versterken van Valkenswaard als hoofdwinkelcentrum in de regio A2;
- Versterken van de supermarktsector in stad- en dorpscentra mogelijk maken. Streven naar elkaar aanvullend boodschappenaanbod in de hoofdwinkelgebieden als motor voor de passantenstromen;
- Toerisme en recreatie vormen voor de drie gemeenten een marktkans voor de versterking van voorzieningen;
- Leegstand in centrumgebieden verdient aandacht voor korte termijn oplossingen, zoals windowdressing en lange termijn oplossingen zoals transformatie.

### *Visie op de toekomst*

Om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio te creëren is het van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor excellent basisvoorzieningenniveau. Dit betekent: zorgen voor een goede mix van winkels en andere voorzieningen, slim inspelen op de internetdetailhandelstrends, een aantrekkelijk verblijfsmilieu en een goede bereikbaarheid. Maar ook in kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Investeren om de top te versterken is nodig om de concurrentie aan te kunnen blijven gaan met grote steden / meubelboulevards buiten de regio. Daarnaast is het essentieel om te zorgen voor een goed basisvoorzieningenniveau. Dat betekent versterken wat sterk is en zorgen dat winkelgebieden toekomstbestendig zijn én het betekent niet meer investeren in kansarme gebieden. Alles behouden wat er nu is, is niet reëel. Dit vraagt om duidelijke keuzes. Ook de markt dringt daarop aan. Groei is niet meer aan de orde en de winkelleegstand wordt steeds groter. Het toevoegen van winkelmeters is niet meer vanzelfsprekend. Een belangrijk uitgangspunt voor het versterken van een winkelgebied is concentratie of clustering van detailhandel. Door te clusteren kunnen winkels profiteren van elkaars nabijheid en van een grotere potentiële klantenkring. Voor de consument betekent dit meer keus en een betere verblijfsruimte doordat winkels dicht bij elkaar zitten. Clusteren of concentreren van detailhandel betekent ook dat de detailhandelsfunctie uit een deel van de straten zal verdwijnen. Tegelijkertijd biedt dit ook kansen, bijvoorbeeld voor andere functies in centrumgebieden zoals wonen of sociaal-maatschappelijke voorzieningen, maar ook voor vernieuwing en kwalitatieve impulsen in het centrum.

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in het concentratiegebied. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan als het gaat om een unieke kwalitatieve

toevoeging die niet in een concentratiegebied past of een ontwikkeling die cruciaal is voor de leefbaarheid. Van panden buiten het concentratiegebied die leegkomen zal op termijn de detailhandelsbestemming verdwijnen. Bij het maken van keuzes is het belangrijk om te denken vanuit een centrumvisie. Een centrum bestaat uit meer dan alleen detailhandel en het toevoegen van andere functies kan het centrum ook ondersteunen of versterken. Ook het investeren in de verblijfsruimte is hierbij essentieel. Tot slot moeten centra kijken naar complementariteit en onderscheidend karakter, op basis van functie en uniciteit. Op dit moment lijken veel centra op elkaar, terwijl juist een onderscheidend karakter consumenten naar een centrum kan trekken. Mede daarom moet er ook ruimte blijven voor lokale, innovatieve ontwikkelingen, die het onderscheidend karakter van een centrum kunnen bepalen of versterken.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen geldt: bepalen wat het verzorgingsgebied is, welke locatie het beste past en of/welke kwaliteit er wordt toegevoegd. De afwegingen op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn hierin richtinggevend.

Kringloopwinkels en tuincentra zijn twee specifieke categorieën detailhandel. Kringloopwinkels hebben vaak (deels) een maatschappelijke functie en vragen naast de winkelfunctie om veel opslagruimte. Bovendien is er sprake van veel verschillende verschijningsvormen en gedaanteveranderingen. Dit maakt de keuze voor een locatie vaak lastig. In het algemeen kan gezegd worden dat kringloopwinkels zich bij voorkeur zo veel mogelijk moeten aansluiten bij bestaande structuren. Tuincentra zijn vaak solitair gevestigd, maar gaan door branchevervaging steeds meer op home&living-winkels lijken. Wellicht zouden tuincentra in de toekomst beter uitsluitend gecategoriseerd kunnen worden als Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV's).

Met betrekking tot kringloopwinkels en tuincentra zal worden onderzocht of er regionale afspraken gemaakt kunnen worden op beide thema's. Onderwerpen als branchevervaging en productiegebonden detailhandel zullen daarbij aan de orde komen.

## **Conclusie**

In het vorenstaande wordt duidelijk dat een uitbreiding aan oppervlakte detailhandel weloverwogen moet plaatsvinden. Tuincentra nemen daarbij een bijzondere plek in aangezien deze doorgaans solitair (perifeer) gelegen zijn. Dat geldt ook voor tuinentrum Coppelmans Valkenswaard. De branchevervaging wordt erkend, maar ook wordt aangegeven dat uitbreiding van oppervlakte detailhandel buiten het winkelconcentratiegebied kan worden toegestaan als het gaat om een unieke kwalitatieve toevoeging die niet in een concentratiegebied past of een ontwikkeling die cruciaal is voor de leefbaarheid.

Duidelijk is dat er voor een tuinentrum, inclusief al haar benodigde faciliteiten, geen ruimte is in het winkelconcentratiegebied. De uitbreiding, zoals deze beoogd is zorgt ervoor dat er voor de regio Valkenswaard-Waalre een unieke winkelplek wordt gecreëerd. De markt vraagt om dit soort plekken.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen geldt: bepalen wat het verzorgingsgebied is, welke locatie het beste past en of/welke kwaliteit er wordt toegevoegd. De afwegingen op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn hierin richtinggevend. De uitbreidingsplannen van tuinentrum Coppelmans Valkenswaard zijn getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking (zie hoofdstuk 5 en bijlage 8) en voldoen daar aan.

## **Detailhandelsvisie A2-gemeenten**

*A2-gemeenten: Valkenswaard, Heeze-Leende, Cranendonck*

De Detailhandelvisie A2-gemeenten beschrijft de trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor diverse type winkellocaties. Vervolgens is de 'weerbaarheid' van de belangrijkste winkelconcentraties in de subregio beoordeeld. Deze aspecten vertalen zich in de uitgangspunten voor de regionale detailhandelvisie en de uiteindelijke visie op de gewenste structuur, inclusief afstemmingscriteria.

Om uitvoering te geven aan de Detailhandelsonvisie worden afspraken voorgesteld waar regio en provincie zich bij positieve besluitvorming in het RRO aan committeren. Onder meer worden de volgende afspraken voorgesteld:

- Nieuwe detailhandelsonontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken;
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden;
- Perifere detailhandel met een bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties;
- Internetwinkels zonder fysieke bezoek-mogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerreinen. Dit terwijl internetwinkels met fysieke bezoek-mogelijkheid en een showroom worden gezien als reguliere winkels en worden gerealiseerd op bestaande detailhandelslocaties;
- Ontwikkelingen met bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd, ontwikkelingen met regionale impact worden regionaal afgestemd.

Met betrekking tot tuincentrum Coppelmans Valkenswaard zijn de volgende relevante passages in de visie opgenomen:

#### *Solitair en verspreid winkelaanbod*

Circa 40% van het winkelaanbod in de A2-gemeenten is solitair of verspreid gelegen. In totaal gaat het om ruim 45.000 m<sup>2</sup> aanbod, met zeer uiteenlopende vormen van detailhandel. Het betreft hier vooral doelgerichte winkels zoals bouwmarkten, tuincentra en kringloopwinkels.

#### *Perifere detailhandelsonontwikkelingen*

Detailhandel die zich in alle regiogemeenten in principe op de daartoe aangewezen perifere locaties (bedrijventerreinen of delen daarvan) mag vestigen, mits qua omvang passend bij de verzorgingsfunctie van de kern of de locatie, zijn onder andere tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie).

Nieuwvestiging en uitbreiding van reeds gevestigde winkels in deze branches in de periferie dient regionaal te worden beoordeeld op de ruimtelijke effecten. Dit is tevens een verplichting vanuit de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'.

#### *Tuincentra*

Tuincentra zijn qua verschijningsvorm en ruimtegebruik bijzondere vormen van detailhandel. Uitgangspunt is een concentratie van winkelvoorzieningen. Indien een vestiging niet ruimtelijk inpasbaar is, wordt een vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden en perifere locaties niet op voorhand uitgesloten. Ook in de huidige situatie is hiervan sprake, bijvoorbeeld tuincentrum Coppelmans in Valkenswaard. Met name locaties in de randzones van de bebouwde kom van kernen kunnen eventueel in aanmerking komen. Concrete initiatieven worden (door de gemeente waarin het initiatief zich afspeelt) op basis van de locatievoorwaarden en effecten op de (lokale en regionale) detailhandelsstructuur beoordeeld.

#### **Conclusie**

In het vorenstaande wordt aangegeven dat concrete initiatieven, ook met betrekking tot tuincentra, op basis van locatievoorwaarden en effecten op de detailhandelsstructuur beoordeeld moeten worden door de gemeente. Deze afweging is, in de breedste zin van het woord, uitgevoerd in voorliggende bestemmingsplantoelichting. Conclusie daarbij is dat de beoogde ontwikkelingen ruimtelijke alsmede planologisch-distributief verantwoord zijn.

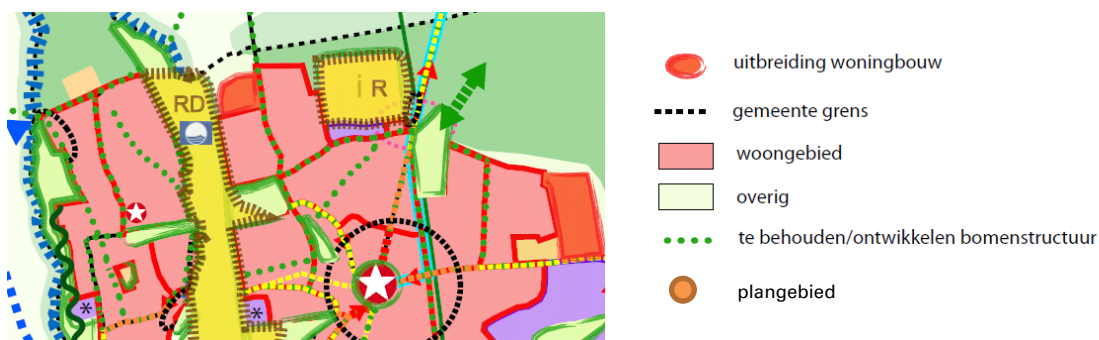
## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Valkenswaard**

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen, deel A (vastgesteld 2 juli 2012) en deel B (vastgesteld 28 november 2013). Deel A bevat een ruimtelijke toetsingskader en

visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel A van de structuurvisie is onder andere aangegeven dat er binnen de gemeente mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen, vooral in het centrum en aan de randen van het centrum. De verbetering van de leefkwaliteit aan de doorgaande wegen heeft prioriteit. Deze linten, waaronder de Nieuwe Waalreseweg, heeft te lijden onder de grote verkeersdruk. Als deze druk verminderd wordt, kan de inrichting van deze linten worden aangepast en meer worden gericht op de verblijfskwaliteit. Daarnaast staat in de structuurvisie aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor inbreidingsplannen.



Figuur: 3.4 uitsnede structuurvisiekaart gemeente Valkenswaard

Voor het plangebied zijn de weergegeven onderdelen uit de structuurvisie relevant. De te behouden/ontwikkelen bomenstructuur grenst aan het plangebied en wordt verder ingesloten tussen de beoogde uitbreiding woningbouw in het zuiden en de gemeentegrens in het noorden. De bestaande boomstructuur blijft onaangetast in voorliggend plan.

De structuurvisie formuleert geen specifieke ambities voor onderhavige locatie aan de Nieuwe Waalreseweg 199. Ook worden géén concrete uitspraken gedaan over tuincentra of solitair gelegen niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Wel kunnen de volgende ambities van toepassing worden verklaard op onderhavige situatie:

- Streven naar een gemeente te zijn met een hoog voorzieningenaanbod. Een aanbod dat het aantrekkelijk maakt hier te wonen, werken en recreëren;
- Bij stedelijke ontwikkelingen een parkeervoorziening op eigen terrein volgens gemeentelijke norm om te voorkomen dat de nieuwe parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving.
- Bij ruimtelijke ontwikkeling is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap
- Het blijft belangrijk voor de economische ontwikkeling van Valkenswaard om ruimte te creëren voor ondernemerschap en werkgelegenheid in de betreffende sector. Het gaat daarbij vooral om het kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte van al in Valkenswaard gevestigde bedrijven en startende industriële ondernemers.
- Ruimte bieden aan diverse recreatieve en toeristische voorzieningen. Valkenswaard wil zich profileren met diverse recreatieve voorzieningen. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de aanwezigheid van diverse waardevolle natuurgebieden.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan

voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Structuurvisie deel B geeft de instrumenten aan die de gemeente Valkenswaard kan en zal inzetten om de verplichte kwaliteitsverbetering, die voortvloeit uit onderhavige ontwikkeling van Coppelmans, te borgen. Om de waarde van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering te bepalen, wordt aangesloten op de methodiek die de provincie Noord-Brabant hiervoor hanteert. Het komt er daarbij op neer dat 20% van de meerwaarde van locatie Nieuwe Waalreseweg 199, die vanwege de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan tot stand komt, in de vorm van een kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd door de initiatiefnemer van de plannen (Coppelmans).

### **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2016 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunning- aanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

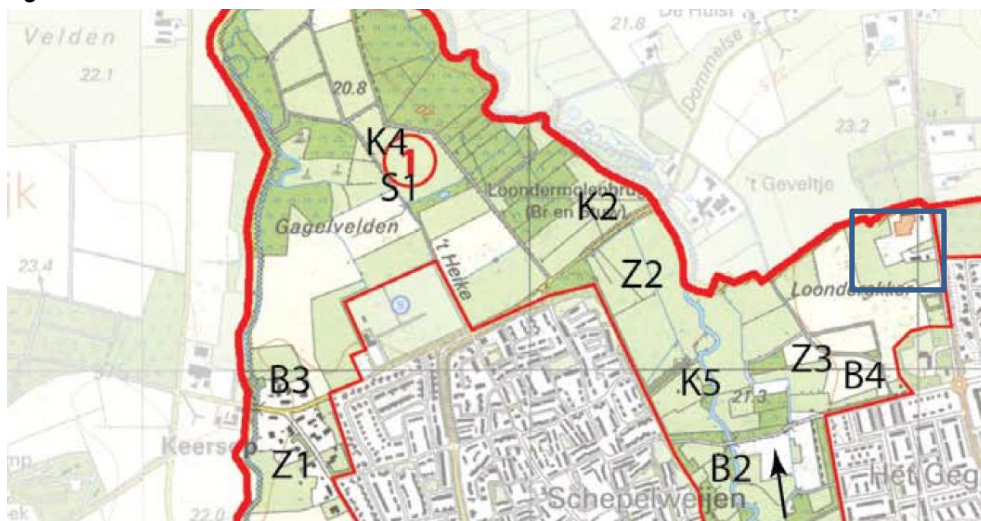
De locatie is opgenomen als 'Agrarisch landschap'. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is in deze gebieden gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het open agrarisch landschap. Bij nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.

### **Landschapsontwikkelingsplan**

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In het LOP zijn onder andere SWOT analyses opgenomen van de kwaliteit van het landschap. Het plangebied ligt in het LOP-gebied Dommelen (zie figuur). Eén van de benoemde zwaktes voor dit gebied is dat het een vrij rommelig gebied is. Ten zuiden van de Loondermolenbrug is het beekdallandschap juist erg grootschalig en open, er zijn weinig landschapselementen. Het tuincentrum Coppelmans aan de Nieuwe Waalreseweg ligt hierdoor erg kaal in het landschap. Landschappelijke inpassing waarbij het tuincentrum meer in het landschap zou wegvallen draagt bij aan het tegengaan van deze zwaktes.



Figuur 3.5: uitsnede uit SWOT Dommelen uit het LOP Valkenswaard 2011



### 3.5 Conclusies planologisch kader

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding voor het tuincentrum Coppelmans. Deze beoogde ontwikkeling past binnen de beschreven nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Uit deze beleidskaders is gebleken dat er een aantal randvoorwaardelijke aspecten zijn voor de uitbreiding van het tuincentrum, te weten:

- Het plangebied bevindt zich op basis van de Verordening ruimte 2014 in de groenblauwe mantel; de beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de plaatselijke groenstructuur;
- Op basis van de regionale detailhandelsvisie zal de uitbreiding van het tuincentrum op regionaal niveau moeten worden afgewogen.
- Op basis van de gemeentelijke structuurvisie dient de beoogde uitbreiding van het tuincentrum gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering;
- Het tuincentrum ligt momenteel erg zichtbaar in het landschap en valt bovendien goed op vanwege de gevelkleuren. Ruimtelijke inpassing waarbij het zicht op de gebouwen meer wegvalt, is gewenst;
- De Nieuwe Waalreseweg betreft een centrumlint met grote verkeersdruk. De beoogde ontwikkeling dient rekening te houden met het beperken van de verkeer- en parkeerhinder.



## 4. Bestaande situatie

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied bevindt zich in het open agrarisch gebied dat wordt gekenmerkt door een open ruimtelijke karakteristiek dat is vormgegeven met weidegronden en akkerland. Rond de bebouwde kommen van Dommelen en Valkenswaard is het agrarisch gebied meer kleinschalig van karakter. Ten noorden van Valkenswaard wordt het agrarisch gebied gekenmerkt door een jong ontginningenlandschap dat grootschalig, rationeel en open van karakter is. De bebouwing concentreert zich voornamelijk in kleinschalige clusters van boerderijen en solitaire agrarische complexen die verspreid voorkomen in het gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het akkercomplex Loonder Akkers. Het betreft een complex met esdek, bolle ligging, openheid, zandpaden en bosjes. Midden in het akkercomplex ligt het buurtschap Loon (beschermde dorpsgezicht) met een driehoekige plaetse en oude (langgevel)boerderijen. Het wegenpatroon, met diverse zandwegen, is grotendeels onveranderd sinds 1840. Het gebied kent een samenhang met het beekdal van de Dommel.

*Nieuwe Waalreseweg*



*Vooraanzicht Coppelmans*



*Open landschap omgeving*



Het tuincentrum Coppelmans valt op in het open agrarisch gebied. Het huidige pand is zichtbaar vanuit de omgeving. In het LOP Valkenswaard is het gebied gekarakteriseerd als rommelig, en is geconstateerd dat het tuincentrum erg opvalt in het open landschap.

*Figuur: 4.1a + b: entree tuincentrum Coppelmans anno 2013*



*Figuur: 4.2a en b: Huidige complex tuincentrum Coppelmans is duidelijk zichtbaar in haar omgeving.*



*Figuur: 4.2 b*





### 4.3 Bestaande functionele kwaliteit

Tuincentrum Coppelmans is opgericht in het begin van de jaren zestig. De oudste zoon van het grote gezin Coppelmans (gemengd boerenbedrijf) begon toen met de verkoop van voornamelijk eenjarig goed uit eigen kwekerij via de ambulante handel. Begin jaren negentig wordt de nadruk steeds meer gelegd op de vaste verkooppunten bij de voormalige kwekerijen en minder op de ambulante handel.

De Coppelmans groep bestaat inmiddels 45 jaar en vormt een groep van 8 tuincentra in Zuidoost-Brabant waar ruim 200 mensen werkzaam zijn. Het tuincentrum Coppelmans aan de Nieuwe Waalreseweg in Valkenswaard omvat 4.500 m<sup>2</sup> overdekt winkelvloeroppervlak (wvo), aangevuld met ca 2.000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in de buitenruimte; in totaal zo'n 6.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Daarnaast is er een magazijn van circa 420m<sup>2</sup> en een solitair gelegen loods ten behoeve van opslag (circa 650m<sup>2</sup>).

*Figuur 4.3: bestaande situatie Tuincentrum Coppelmans*



*Figuur 4.4: bestaande situatie Tuincentrum Coppelmans, functie- en ruimtegebruik*



- A1 = Overdekt tuincentrum (circa 4.500 m<sup>2</sup>)  
 A2 = Magazijn (circa 420 m<sup>2</sup>)  
 B = Onoverdekt verkoopterrein (circa 2.000 m<sup>2</sup>)  
 C = Opslagruimte (circa 650 m<sup>2</sup>)  
 D = Bedrijfswoning (circa 165m<sup>2</sup>)  
 E = Parkeerterrein  
 F = Buitenterrein  
 G = Expeditieweg/route laden- en lossen

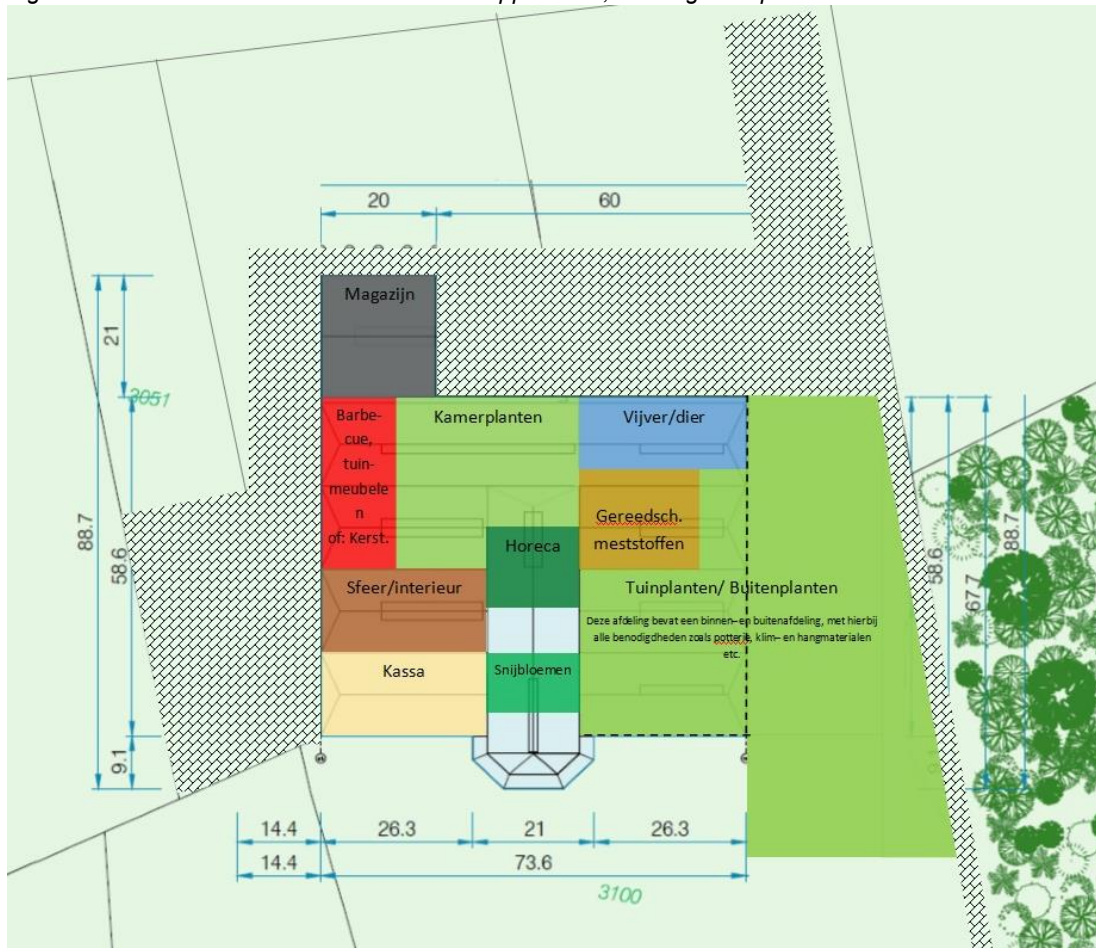
Een tuincentrum anno 2016 richt zich al lang niet meer alleen op de verkoop van bloemen en planten. Productverbreding heeft niet alleen in de tuincentra-branchen haar intrede gedaan en is nodig om voor nu én in de toekomst over een gezonde bedrijfsvoering te beschikken.

De markt (en dus de potentiële bezoeker van tuincentra) vraagt om beleving, sfeer en vermaak. Om deze markt tegemoet te komen wordt door tuincentra ingezet op onder andere:

- Vergroten van sfeer door aangeklede showrooms;
- Productverbreding (denk aan dieren, decoraties voor binnen en buiten, materiaal tuinonderhoud, tuinartikelen (meubels), (tuin)speelgoed en seizoensartikelen zoals kerst en barbecue);
- Shop-in-shop formules;
- Horeca.

Figuur 4.5 geeft de huidige indeling van het tuincentrum weer. Deze indeling is niet op de vierkante meter nauwkeurig ingetekend maar betreft een goede benadering. In praktijk kan de marktvraag aanleiding zijn voor een aanpassing van de indeling (met bijbehorende oppervlakten).

*Figuur 4.5: bestaande situatie Tuincentrum Coppelmans, indeling naar product*



De tuinbranche Nederland onderscheidt diverse typen tuincentra, zie daarvoor de structuurnota Tuincentra 2.0 (versie januari 2013). Op basis van deze typering hangt Coppelmans Valkenswaard tussen type III en type IV in. Om een doorgroei te kunnen maken naar een type IV-tuincentrum, is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Voor een goed beeld van hoe tuincentrum Coppelmans momenteel functioneert, wordt verwezen naar het bedrijfsplan Coppelmans Valkenswaard (september 2015), zie daarvoor bijlage 7. In dit bedrijfsplan is tevens een sterkte-zwakte-analyse opgenomen. Deze analyse toont waar het momenteel goed gaat binnen tuincentrum Coppelmans Valkenswaard, maar ook waar duidelijk verbeteringen moeten optreden om zo, ook voor de toekomst, een gezonde bedrijfsvoering te kunnen behouden. In figuur 4.6 is de sterkte-zwakte analyse schematisch weergegeven.



Figuur 4.6: Sterkte-zwakte analyse Tuincentrum Coppelmans Valkenswaard



Uit deze sterkte-zwakte analyse spreekt ook de behoefte aan ontwikkelruimte voor tuincentrum Coppelmans Valkenswaard. Coppelmans streeft namelijk naar:

- een ruim en flexibel bestemmingsplan;
- verruiming van de opslagruimte;
- verruiming (overdekte) winkelruimte;
- breder productassortiment.

### Bereikbaarheid en parkeren

Tuincentrum Coppelmans Valkenswaard is, gelet op de gunstige ligging aan de noordkant van Valkenswaard, goed bereikbaar. Het tuincentrum is gelegen aan de ontsluitingsweg die Valkenswaard met Waalre verbindt. Het plangebied is voor zowel de bezoekers als voor het laad- en losverkeer goed ontsloten onder andere door voor deze beide doelgroepen in een eigen entree te voorzien.

Het laad- en losverkeer kan via een aan de noordzijde aangelegde expeditieweg het achterterrein van het tuincentrum bereiken. Aan die achterkant vindt het laden en lossen van producten plaats. Deze (bedrijfs)activiteiten zijn daarmee gescheiden van het bezoekersverkeer.



Op het voorterrein van het tuincentrum is een zeer ruim en landschappelijk ingepast parkeerterrein gelegen. Deze voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers aan het tuincentrum. Een noemenswaardige bijzonderheid is de voor tuincentra karakteristieke piek in de bezoekersstroom vlak voor de Kerst. Tuincentrum Coppelmans kent een redelijk stabiele bezoekersstroom, behalve tijdens het laatste weekend voor de kerst (en in mindere mate het eerste weekend van de lente). Tijdens de topdagen is er sprake van een piek in het aantal bezoekers.

In het verleden kon het voorkomen dat de beschikbare parkeercapaciteit op het drukste moment van de dag ontoereikend was. Door een betere spreiding van bezoekers (mede doordat Coppelmans méér zondagen geopend is) is er geen parkeerdruk meer. Met behulp van parkeerwachters worden bezoekers naar lege plaatsen gewezen. Dit voorkomt opstoppen.

### **Duurzaam energieverbruik**

Bij de realisatie van de uitbreiding wordt expliciet gekeken naar het energieverbruik. Na realisatie van de uitbreiding zal het gehele tuincentrum (bestaand + uitbreiding) op een duurzame wijze verwarmd worden. Verwarming met aardgas of een andere fossiele brandstof is dan niet meer toegestaan. Verwarming zal plaatsvinden door een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Beschikbare alternatieve technieken worden ingezet om het gasverbruik door het tuincentrum tot een minimum te beperken. Het gasverbruik mag, met het oog op stikstofdepositie, niet toenemen. Door maatregelen te treffen met betrekking tot het thans aanwezige tuincentrum (vervangen van warmteketels), is op dit vlak reeds een aanzienlijke vermindering in gasverbruik te bereiken. De uitbreiding van het tuincentrum wordt zoveel mogelijk gasloos verwarmd.

## **4.4 Fysieke milieuwaarden**

### **4.4.1 Water**

#### **Algemeen**

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20<sup>e</sup> eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

#### **Regelgeving**

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen,

projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden. Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

## Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

## Onderzoek

De watertoets is uitgevoerd door TERRA Milieu op 05-10-2017. Deze watertoets is uitgevoerd met in achtneming van het landelijk beleid en in specifieke het beleid van Waterschap de Dommel. Het rapport van de watertoets is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De ruimtelijke ontwikkeling is digitaal getoetst via de watertoets. Op basis van de verkregen gegevens is het toetsinstrument *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen* gebruikt om de benodigde infiltratievoorziening te berekenen. De invoer van de toets is in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 4.1: invoer watertoets

| Invoergegevens             |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Bestaand verhard oppervlak | 20.500m <sup>2</sup> |
| Nieuw verhard oppervlak    | 22.500m <sup>2</sup> |
| Te compenseren oppervlak   | 2.000m <sup>2</sup>  |
| GHG                        | 140 cm-mv            |
| Afvoercoëfficiënt (T=10)   | 033 l/s/ha           |
| Resultaten toetsing        |                      |
| Bergingseis (T=100+10%)    | 120m <sup>3</sup>    |

Op basis van de uitgevoerde watertoets wordt geconcludeerd dat voor berging bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar: 120 m<sup>3</sup> (T=100+10%) bedraagt. Als onderdeel van het ontwikkelen van het plan, zal een infiltratievoorziening van minimaal 120 m<sup>3</sup> (bij een T=100) worden gerealiseerd. Deze voorziening dient volledig boven de GHG worden gerealiseerd.

## Huidige situatie afwatering

Figuur 4.7 laat de huidige situatie zien met betrekking tot het afvoeren van het hemelwater op het verhard oppervlakte. De onderscheiden terreinvlakken worden via kolken afgevoerd naar de aan de Nieuwe Waalreseweg gelegen sloot (gebied J) en/of naar het ten noorden van het plangebied gelegen bosgebied (gebied I).

### **Beoogde situatie afwatering**

Figuur 4.8 laat zien hoe de afwatering is beoogd in de nieuwe situatie. Voor de vlakdelen waar in het voorliggende ontwikkelplan geen verandering optreedt, geldt dat de afwatering verbeterd, namelijk een deel ervan zal worden afgevoerd richting 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.

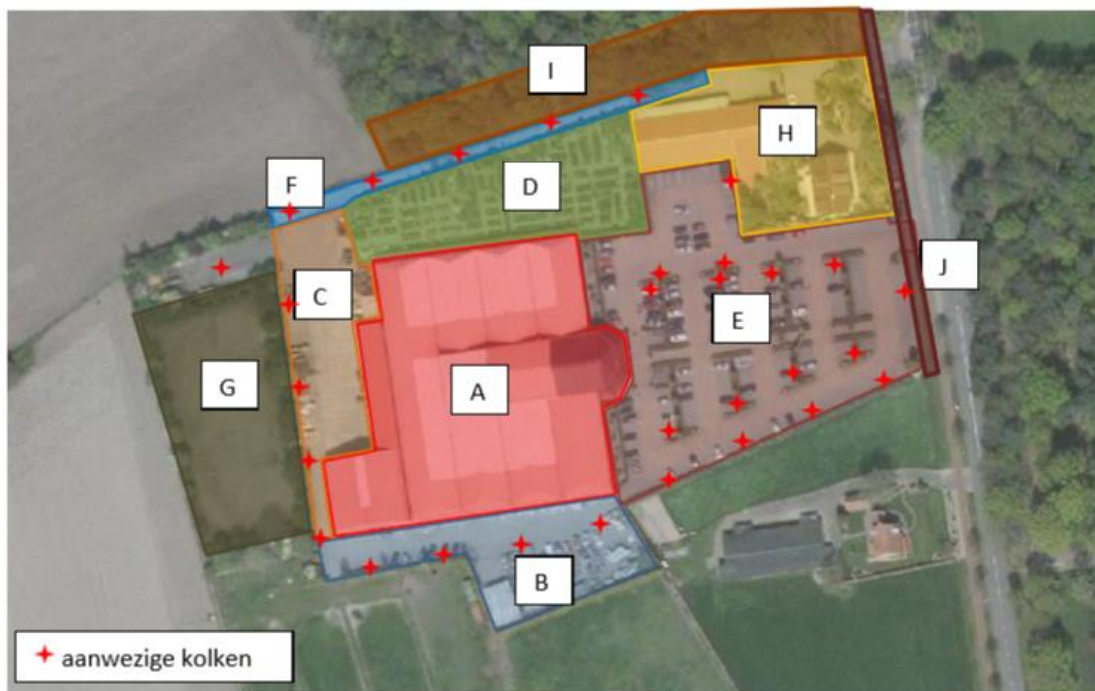
Naast het afvoer van water zoals aangegeven zal het tuincentrum het hemelwater zoveel als mogelijk opvangen in een retentievoorziening ten behoeve van beregening van het eigen terrein (planten, bloemen). Hier zal dus sprake zijn van hergebruik van hemelwater.

Gelet op het vorenstaande wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de voorkeursvolgorde van het waterschap als het gaat om het verwerken van hemelwater., waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

Het ontwerp van de beoogde wadi zal in een later stadium (uitvoering) nader worden uitgewerkt. De benodigde capaciteit van de wadi zal mede afhankelijk zijn van de capaciteit (en gebruiksfrequentie en –intentie) van de beoogde watersilo.

*Figuur 4.7: huidige situatie afwatering/gebruik hemelwater*



|    | Vlak                                               | nummer | Oppervlakte (circa) | Wijze van afwatering        |
|----|----------------------------------------------------|--------|---------------------|-----------------------------|
| 1. | Bebouwing tuincentrum                              | A      | 5.500m <sup>2</sup> | I (irrigatie bos)           |
| 2. | Erfverharding zuidzijde                            | B      | 1.800m <sup>2</sup> | J (irrigatie weg)           |
| 3. | Erfverharding westzijde                            | C      | 1.350m <sup>2</sup> | I (irrigatie bos)           |
| 4. | Erfverharding noordzijde                           | D      | 1.920m <sup>2</sup> | I (irrigatie bos)           |
| 5. | Erfverharding oostzijde (parkeerterrein)           | E      | 6.750m <sup>2</sup> | J (irrigatie weg)           |
| 6. | Expositietoegang                                   | F      | 950m <sup>2</sup>   | I (irrigatie bos)           |
| 7. | Paardenbak en beplanting                           | G      | 3.400m <sup>2</sup> | G (irrigatie eigen terrein) |
| 8. | Bedrijfswoning en loods                            | H      | 2.100m <sup>2</sup> | J (irrigatie weg)           |
|    | Water voor berekening wordt opgepompt (grondwater) |        |                     |                             |

Figuur 4.8 beoogde nieuwe situatie afwatering/gebruik hemelwater



|    | Vlak                                                              | nummer | Oppervlakte (circa) | Wijze van afwatering |
|----|-------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|----------------------|
| 1. | Bebouwing tuincentrum                                             | A.1    | 5.500m <sup>2</sup> | H (bestaand)         |
| 2. | Nieuwbouw tuincentrum                                             | A.2    | 3.000m <sup>2</sup> | Wadi                 |
| 3. | Erfverharding zuid en oostzijde                                   | B      | 4.200m <sup>2</sup> | Wadi                 |
| 4. | Erfverharding noordzijde                                          | C      | 1.050m <sup>2</sup> | H (bestaand)         |
| 5. | Erfverharding oostzijde (parkeerterrein)                          | D      | 6.750m <sup>2</sup> | I (bestaand)         |
| 6. | Expositietoegang                                                  | E      | 950m <sup>2</sup>   | H (bestaand)         |
| 7. | Groen/boszone                                                     | F      | 5.200m <sup>2</sup> | F (eigen terrein)    |
| 8. | Bedrijfswoning en loods                                           | G      | 2.100m <sup>2</sup> | I (bestaand)         |
|    | Doel: hemelwater opvangen in bassin t.b.v. beregning (hergebruik) |        |                     |                      |

### Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen, welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (duurzaam Bouwen).

In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitloogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het

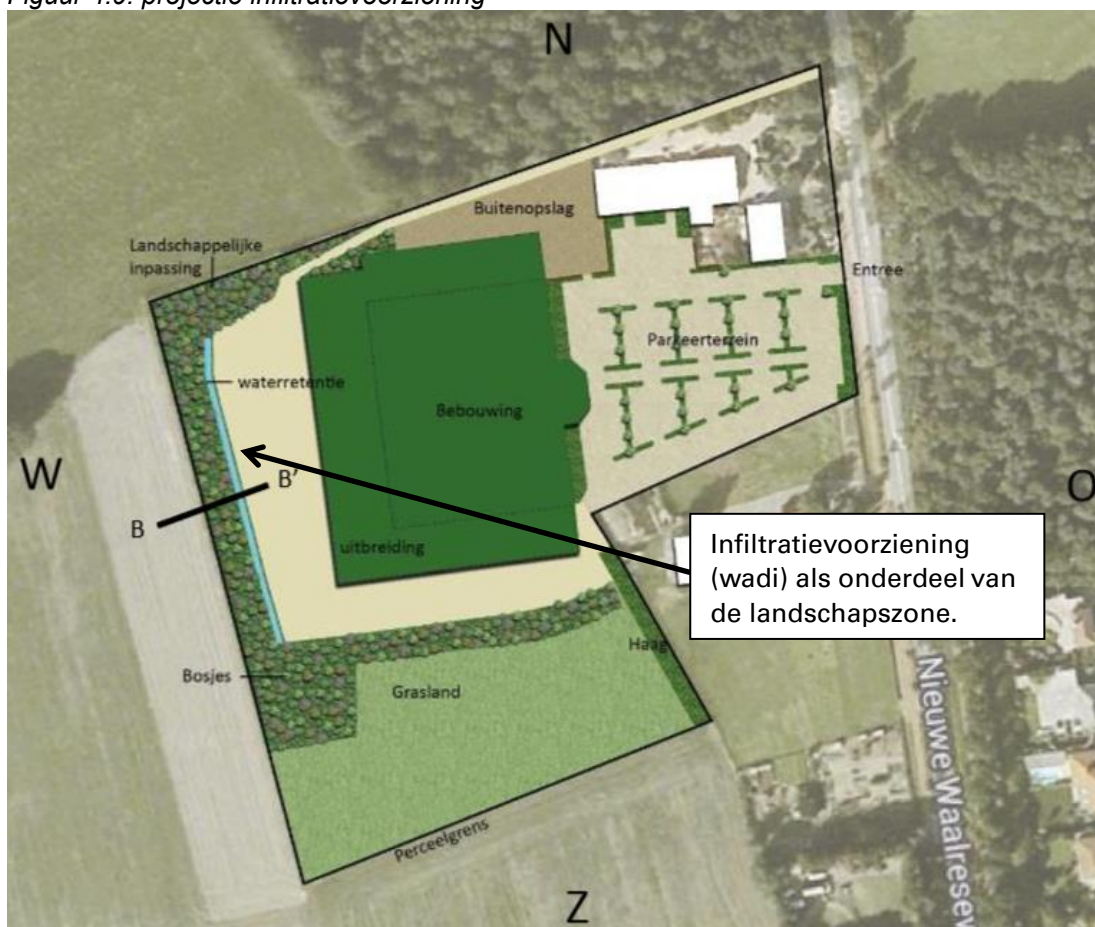


hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

## Conclusie

De conclusie voor onderhavige ontwikkeling is dat het regenwater van het gehele verhard oppervlak afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd wordt. In de huidige situatie is dit al het geval. Vanwege de uitbreiding aan bebouwing worden extra maatregelen genomen door de realisatie van 120 m<sup>3</sup> infiltratievoorziening. Deze voorziening wordt gerealiseerd in de vorm van een wadi aan de westzijde van het plangebied (zie figuur 4.9). Deze wordt geïntegreerd in de aan te leggen landschapszone.

Figuur 4.9: projectie infiltratievoorziening



Door deze maatregelen te treffen, wordt voldaan aan het principe van waterbewust bouwen, en wordt bovendien voldaan aan de provinciale eisen ten aanzien van ontwikkelingen in de groenblauwe mantel en de gemeentelijke eis van volledige verwerking van het regenwater op eigen terrein.

## 4.4.2 Bodem

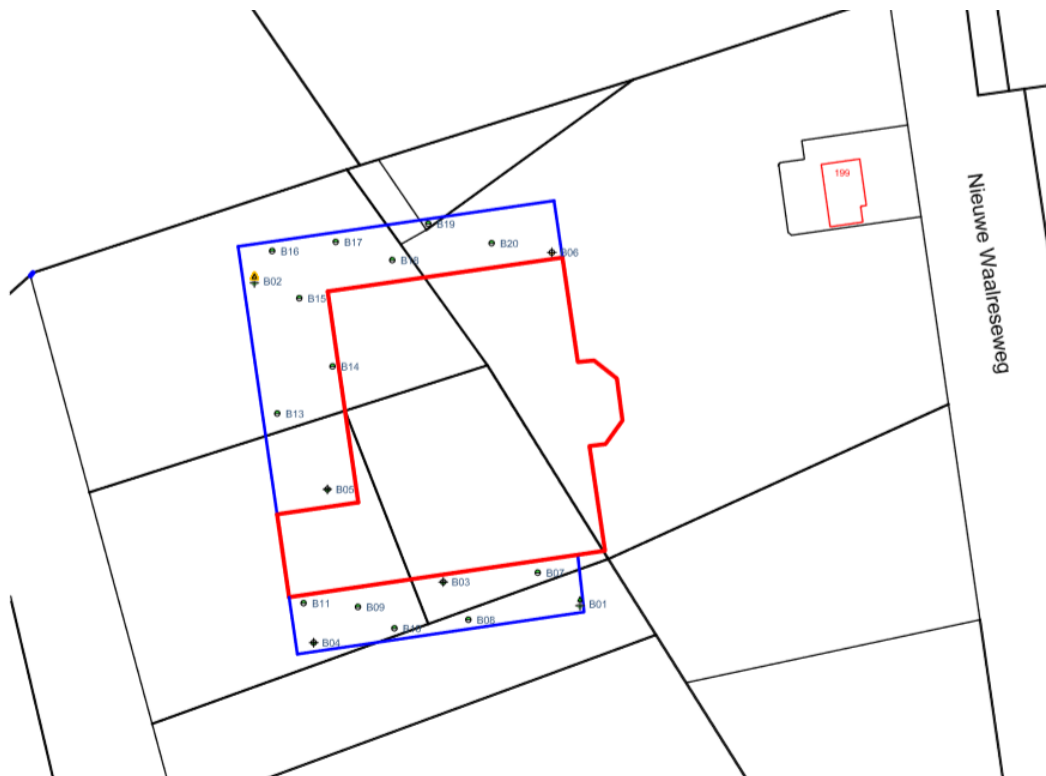
### Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In

de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

## Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.



Figuur 4.10: boringspunten bodemonderzoek

## Onderzoek

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door TERRA Milieu op 06-02-2013, conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald. Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de geplande uitbreiding van het tuincentrum is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek was om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.



Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond geen verhogingen worden aangetroffen en in de ondergrond enkele lichte verhogingen van minerale olie, PCB's en PAK's t.o.v. de achtergrondwaarde. In het grondwater wordt een verhoging ten opzichte van de streefwaarde van Barium aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd. De resultaten van het onderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

## **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek van TERRA Milieu (februari 2013) zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

### **4.4.3 Flora en fauna**

#### **Algemeen**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voorttoets.

Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Ook biedt de Wet bescherming aan houtopstanden. Dit betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

## **Onderzoek**

#### ***Natura 2000 gebieden***

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natura 2000 gebieden in de omgeving van

Valkenswaard liggen op ruime afstand van het plangebied. De Dommel, ook deel van het Europese natuurnetwerk, ligt wel dichtbij het plangebied. Hier is de openheid van het landschap kenmerkend. De landschappelijke inpassing van het plan is hierop gebaseerd (zie hoofdstuk 5)

*Figuur 4.11: Natura 2000*



Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>

### **Quickscan Flora en Fauna**

Ter plaatse van het plangebied is door TERRA Milieu op 12-02-2013 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Op 28 augustus 2017 is een door bureau Maerlant een actueel ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. De quickscans bestaan uit een vooronderzoek, aangevuld met een locatiebezoek. De rapportages van de quickscans zijn opgenomen als bijlage 3a en 3b bij deze toelichting. Hieronder de resultaten en conclusies uit het meest recente ecologische onderzoek:

### **Soorten**

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) nabij randen.

De aanwezigheid van vogels is met name relevant bij werkzaamheden aan beplantingen en / of grondwerk bij de groenere randen. De kans dat vogels broeden ter hoogte van het uit te breiden deel is nihil.

### **Effecten**

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

### **Beschermde gebieden**

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS/de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten, van de plannen op beschermde gebieden, in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

### **Conclusie en advies**

Doordat de kans bestaat dat vogels gaan broeden in de beplantingen aan de rand van het plangebied, wordt aanbevolen bij eventuele kap van de bomen en grondwerk rekening te houden met broedende vogels. De kans op de aanwezigheid van broedende vogels is het grootst tussen maart en midden juli, echter sommige soorten broeden ook eerder of later. Indien nesten aanwezig zijn (controle), is kap en/of grondwerk nabij het nest zonder meer mogelijk als deze verlaten is. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

### **4.4.4 Stikstof**

In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruit gaat.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft ecologisch adviesbureau Buro Maerlant de te verwachten stikstofdepositie voor twee scenario's (een worst-case scenario en een realistisch scenario) met AERIUS nader doorgerekend, én ecologisch beoordeeld (Bijlage 4). Kort samengevat komt Buro Maerlant tot de conclusie dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen negatieve effecten zullen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen. Gewezen wordt op onderstaande conclusie uit de notitie van Buro Maerlant:

“Uit de berekening van beide varianten (zie separate bijlagen) levert de verwachte verkeerstoename op jaarbasis bij variant 1 (worst case) een totale emissie op van 56,71 kg NO<sub>x</sub> en 3,98 kg NH<sub>3</sub> en 44,63 kg NO<sub>x</sub> en 3,11 kg NH<sub>3</sub> bij variant 2 (realistisch). De ruimtelijke spreiding (verdeeld over een jaar) van deze hoeveelheden levert op nabijgelegen natuurgebieden grotendeels een niet meetbare depositie van stikstof op: deze is gelijk aan 0,00 mol/hectare/jaar. Bij rekenpunten b en c is sprake van een uiterst kleine toename (depositie) van 0,01 mol/hectare/ jaar. Ter hoogte van rekenpunt c betreft dit de Dommel zelf. De Dommel zelf (watergang) kent geen kritische depositiewaarde en is derhalve niet gevoelig. Van effecten op de Dommel is op voorhand géén sprake. Ter hoogte van rekenpunt b is naast de Dommel zelf het habitat H91E0C - Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen) aanwezig. Het betreft een habitat, dat alleen bij hoge waarden gevoelig is voor stikstof. De kritische depositiewaarde (achteruitgang) bedraagt 1857 mol/ha/j. De huidige achtergronddepositie bedraagt 1656,18 mol/ha/j. Doordat sprake is van een in verhouding uiterst kleine toename en waarden ruimschoots onder de kritische depositiewaarde blijven is géén sprake van een negatief effect. Een nadere toetsing en/of passende beoordeling is voor het plan niet noodzakelijk.”

Op basis van de bevindingen van Buro Maerlant wordt geconcludeerd dat op basis van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significante gevolgen kunnen hebben voor de stikstofgevoelige habitattypen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft deze conclusie in de uitspraak van 24 december 2019 onderschreven. De Afdeling heeft daarbij evenwel aangegeven dat in het plan ten onrechte niet is geborgd dat de uitbreiding van het tuincentrum niet tot een toename van het gasverbruik leidt. Dit is in onderhavig bestemmingsplan alsnog geborgd door het opnemen

van onderstaande planregels. Daarmee staat vast dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante gevolgen kunnen hebben voor de stikstofgevoelige habitattypen.

Om conform de uitspraak van de Raad van State te borgen dat na realisatie van de uitbreiding van het tuincentrum het gehele tuincentrum (inclusief uitbreiding) niet verwarmd zal worden met aardgas of een andere fossiele brandstof het gasverbruik, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, niet toeneemt, is in de planregels opgenomen:

**1. *Bouwregel (artikel 4.2.1 onder b en c):***

b. ~~De oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van het tuincentrum mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte is toegestaan indien het bestaande tuincentrum alsmede de uitbreiding van het tuincentrum, excl. de bedrijfswoning, niet wordt verwarmd met aardgas of andere fossiele brandstoffen.~~ De oppervlakte van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een grotere oppervlakte is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van het gasverbruik van het betreffende bedrijf (tuincentrum) of op de betreffende gronden ten opzichte van de feitelijk bestaande en planologisch toegestane situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

c. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te worden aangetoond dat de betreffende gebouwen of bouwwerken niet worden verwarmd met aardgas of andere fossiele brandstoffen.

**2. *Specifieke gebruiksregel (zie artikel 4.4.):***

~~Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die geen onderdeel uitmaken van het bestaande tuincentrum, in het geval niet ervoor zorg is gedragen dat het bestaande tuincentrum alsmede de uitbreiding van het tuincentrum, excl. de bedrijfswoning, niet wordt verwarmd met aardgas of andere fossiele brandstoffen.~~ Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande bedrijf (tuincentrum) waarbij een toename van het gasverbruik van het betreffende bedrijf of op de betreffende gronden plaatsvindt ten opzichte van de feitelijk bestaande en planologisch toegestane situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In artikel 2.1.10 van de planregels (wijze van meten) is aangegeven op welke wijze de toe- of afname van het gasverbruik moet worden gemeten, namelijk het gasverbruik na realisatie van het beoogde plan afgezet tegen het gemiddelde jaarverbruik in de afgelopen 5 jaar.

Installateur Cogas heeft verklaard dat in de nieuwe situatie het verwarmingsvermogen gelijk blijft aan de oude situatie maar dat het gasverbruik significant lager zal zijn (zie bijlage 4e voor deze verklaring). In de verklaring zijn daarbij enkele concrete maatregelen genoemd, ook ten aanzien van de reeds bestaande gebouwen.

**3. *Voorwaardelijke verplichting (zie artikel 4.4.1 onder c):***

Tot een gebruik in strijd met dit plan wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

c. Uiterlijk bij ingebruikname van de uitbreiding van het tuincentrum dient het bestaande tuincentrum alsmede de uitbreiding van het tuincentrum, excl. de bedrijfswoning verwarmd te worden door een warmtepomp én dienen op het dak van het tuincentrum minimaal 210 zonnepanelen te zijn geplaatst, met een totaalrendement van 75.600 Wp (360 Wp per zonnepaneel).

#### 4.4.5 Milieu effect rapportage (m.e.r.)

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. In gevallen dat een besluit betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:



- het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten;

in dit geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan).

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een dergelijke aanmeldnotitie opgesteld en is als bijlage 10 toegevoegd. Het college van B&W heeft op 9 januari 2017 besloten dat op basis van deze

aanmeldnotitie besloten geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen voor de Nieuwe Waalreseweg 199.

#### **4.4.6 Geluid**

##### **Algemeen**

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

##### **Regelgeving**

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

##### **Onderzoek**

Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/ of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Een tuincentrum valt niet onder de categorie geluidgevoelige functies.

##### **Milieuzonering**

Met betrekking tot het aspect geluid moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden (grens plangebied). In de huidige situatie is reeds sprake van een tuincentrum, de wijziging maakt uitbreiding van de huidige inrichting mogelijk. Gekeken naar de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', SBI-2008: 4752, is sprake van een categorie 2 inrichting met een minimale afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Als gevolg van de uitbreiding neemt de afstand van de nabijgelegen woning ten opzichte van het bedrijfspand van Coppelmans niet af.

## **Conclusie**

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## **4.4.7 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

### **Regelgeving**

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

### **Onderzoek**

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een tuincentrum. Vergeleken met de hierboven benoemde aantallen kan geconstateerd worden dat deze ontwikkeling in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## **Conclusie**

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



## 4.4.8 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

### Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

### Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

*Figuur 4.12: afstand tuincentrum tot dichtstbijzijnde woning (70 meter)*



## Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave van VNG 'bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. De functie tuincentrum is ingeschaald als categorie 2, met een maximale afstandsnorm van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen.

## Lichthinder

Als gevolg van de aanwezige verlichting in de kassen/winkel en de vergroting (verbreding) van de reeds bestaande kassen/winkel kan (meer) lichthinder ontstaan naar de omgeving. Hiervoor zijn eisen gesteld in het Activiteitenbesluit, onder andere voor de uitstraling van licht door de zijgevels en dak om hinder te voorkomen. Dit is afhankelijk van het Wattage en aantal Lux. De (nieuwe) zijgevels zullen dusdanig worden gerealiseerd dat deze geen licht door zullen laten.

## Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

## 4.4.9 Externe veiligheid

### *Doelstelling en (wettelijk) beleidskader*

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10<sup>-6</sup> contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Valkenswaard heeft in februari 2012 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Binnen de gemeente Valkenswaard wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypes, waarvoor veiligheidsambities zijn vastgesteld. Het gaat om:

- Risicoluw gebied;
- Clustering gebied.

Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier in principe niet toegestaan. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een tuincentrum, hetgeen geen risicovol bedrijf betreft.

Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits gelegen buiten de PR 10-6 contour en voldaan wordt aan de omgang met het groepsrisico. Hier wordt in het onderstaande nader op ingegaan.

Voor het overige worden voor het plangebied geen relevante ambities gesteld. Daarmee past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke beleidsvisie.

#### Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied is één risicobron aanwezig. Het gaat om de hogedruk aardgasleiding met kenmerk Z-511. In de omgeving van het plangebied liggen verschillende tracés van deze leiding. Enkel het tracé met kenmerk Z-511-02, dat direct ten oosten van de Nieuwe Waalreseweg is gelegen, is relevant om te beschouwen. De andere tracés, die op ten minste 320 meter afstand zijn gelegen van het plangebied, hebben invloedsgebieden die niet reiken tot het plangebied.

De uitbreiding van het tuincentrum is gesitueerd op circa 120 meter afstand van de leiding.

De leiding met kenmerk Z-511-02 heeft een werkdruk van 40 bar en diameter van 6 inch. Er geldt een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. De PR 10-6 contour bedraagt 0 meter en bevindt zich binnen deze belemmeringenstrook. De PR 10-6 contour reikt daarmee niet tot het plangebied.

Het invloedgebied van de leiding Z-511-02 bedraagt 70 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee niet tot (de uitbreiding van) het tuincentrum of de buitenopslag van tuinplanten. De wijzigingen ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn derhalve gelegen buiten het invloedsgebied van de leiding.

Binnen het invloedsgebied zijn de volgende functies gelegen:

- Het parkeerterrein: dit betreft een functie waar personen niet langdurig verblijven en is derhalve geen (beperkt) kwetsbaar object;
- Een solitaire opslagloods van 650 m<sup>2</sup>: ook dit gebouw kent een beperkte (langdurige) aanwezigheid van personen. Aan dit gebouw worden geen veranderingen voorzien met onderhavig bestemmingsplan.
- Een bedrijfswoning. Dit gebouw is beperkt kwetsbaar en betreft een bestaande situatie. Met het bestemmingsplan worden hier geen wijzigingen aan voorzien.

Samengevat gaat het om objecten die enerzijds niet kwetsbaar zijn of anderzijds waaraan geen wijzigingen optreden. Van een toename van het aantal aanwezige personen of het groepsrisico is dan ook geen sprake. Om die reden behoeft geen verantwoording over de

waarde van het groepsrisico te worden afgelegd. Volledigheidshalve is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een fakkelbrandincident.

#### Bestrijdbaarheid

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen.

Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerders maatregelen getroffen kunnen worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van permanent toezicht om de kans op een incident te verkleinen. Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het groepsrisico ten gevolge van de aardgasleiding is echter vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden, is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

#### Zelfredzaamheid

Binnen de 100% letaliteitszone geldt een hittestraling van meer dan 35 kW/m<sup>2</sup> in geval van een fakkelbrand. Vanwege de grote hittestraling zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid binnen dit gebied beperkt bij een incident. De 100% letaliteitsgrens van deze aardgasleiding is gelegen op 40 meter en reikt derhalve niet tot de beperkt kwetsbare objecten.

De bestaande bedrijfswoning en opslagloods zijn gelegen op ten minste 40 meter afstand van de leiding.

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar en hoorbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten deze zone, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De bedrijfswoning en het opslaggebouw zijn functies die niet specifiek bestemd zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Het gaat om gebouwen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, waardoor deze relatief eenvoudig te ontvluchten zijn.

Het plangebied kan afhankelijk van de locatie van het incident - ontvlucht worden middels de Nieuwe Waalreseweg in zuidelijke of noordelijke richting. Mocht dit vanwege de hittestraling niet mogelijk zijn, dan kan ervoor gekozen worden om naar het achterterrein in westelijke richting te vluchten, hetgeen ook buiten het invloedsgebied en derhalve op voldoende afstand is gelegen.

#### Opslag vuurwerk

Ter plaatse van het tuincentrum vindt opslag van consumentenvuurwerk plaats (conform de hiervoor gestelde eisen, welke jaarlijks gecontroleerd worden door een onafhankelijke instantie). De vuurwerkopslag is geregeld via de inrichtingsvergunning en is van relatief beperkte omvang. Aan de in acht te nemen afstanden, wordt voldaan.

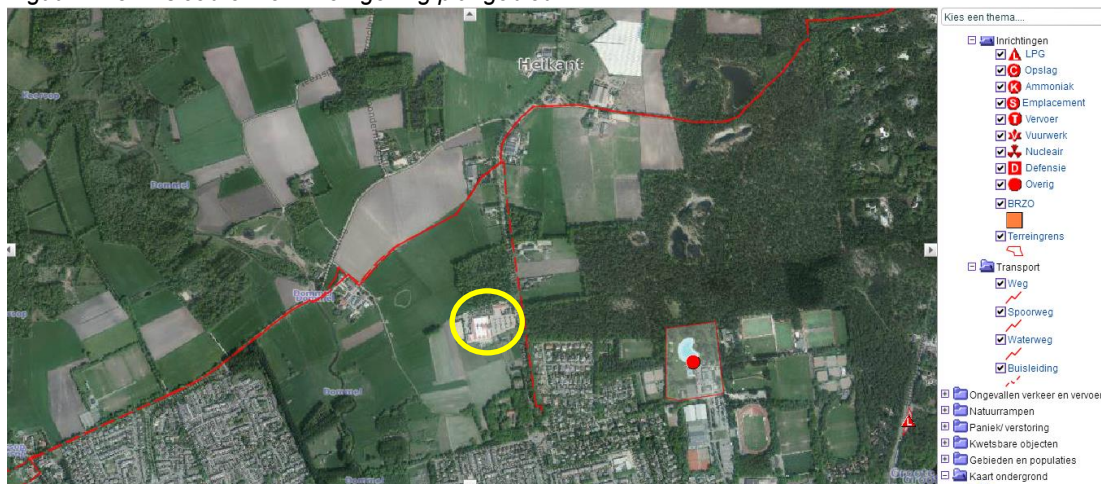
## Conclusie

In de omgeving is één relevante risicobron gelegen, te weten het leidingtracé van de hogedruk aardgasleiding Z-511-02. De uitbreiding van het tuincentrum, die middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, is gelegen buiten de PR 10-6 contour en het invloedsgebied van de leiding. Alleen het bestaande parkeerterrein, een bedrijfswoning en een opslaggebouw zijn gelegen binnen het invloedsgebied. Omdat deze functies ofwel niet kwetsbaar zijn, ofwel bestaande objecten zijn, staat vast dat het groepsrisico als gevolg van het plan niet zal toenemen. Volledigheidshalve is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een fakkelbrand.

Ten slotte vindt in het plangebied opslag van consumentenvuurwerk plaats. Aan de geldende afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten wordt voldaan.

Aan de uitgangspunten ten aanzien van de gemeentelijke beleidsvisie wordt voldaan. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk met het oog op de gewenste uitbreiding van het tuincentrum.

*Figuur 4.13: Risicobronnen in omgeving plangebied*



## 4.4.10 Kabels en leidingen

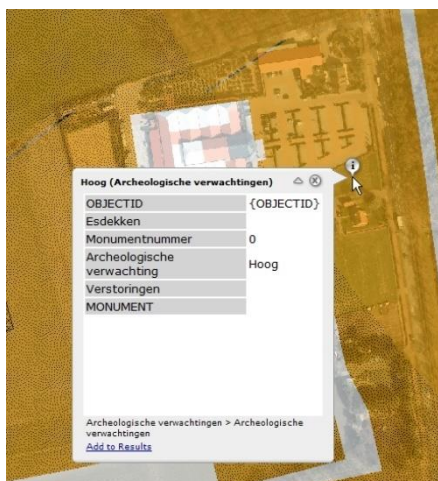
Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

#### 4.4.11 Archeologie en cultuurhistorie

##### Regelgeving

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.



*Figuur 4.14: erfgoedkaart plangebied Coppelmans*

Ingevolge de Erfgoedkaart geldt voor het gebied categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Daarbij geldt voor categorie 4 t/m 6 een vrijgegeven diepte van 50 cm (besluit raad 02-07-2012).

##### Onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is een analyse gemaakt van de archeologische situatie binnen het plangebied in relatie tot de beoogde ontwikkelplannen (zie bijlage 5). Op basis hiervan kan het volgende worden gesteld:

##### *Resultaten archeologische onderzoek*

Uit de geraadpleegde archeologische gegevens blijkt dat in 2000 een deel van het huidige plangebied is onderzocht middels een Aanvullende Archeologische Inventarisatie. Deze bestond uit een karterend booronderzoek, dat door een beknopte bureaustudie werd

voorafgegaan. In totaal zijn 13 boringen verricht (waarvan één boring buiten de locatie). Hierbij is gebruik gemaakt van een zogenaamde megaboor, een Edelman met een diameter van 15 cm. Het opgeboorde sediment is gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 5 mm.

Uit het archeologisch onderzoek volgde dat de op de locatie dekzandafzettingen voorkomen en dat de locatie deel uitmaakt van een omvangrijk gebied met plaggendekken. De dikte van het ter plaatse aanwezige plaggendek (met inbegrip van de bouwvoor) bedroeg 85 tot 110 cm. Hierbij moet echter wel worden aangetekend dat het zuidoostelijk deel van de locatie van vanwege verharding niet onderzocht kon worden. De aanwezigheid van ijzeroerbrokken en de lichtgeelgrijze kleur (oxidatie-reductie grens) van het zand onder het plaggendek wees volgens de onderzoekers op een slecht ontwaterde ondergrond.

In het plaggendek werden geglazuurde aardewerkfragmenten aangetroffen uit de 16e t/m 18e eeuw. Deze vondsten werden geïnterpreteerd als huishoudelijk afval dat op akker is gebracht en geen aanwijzing vormt voor de aanwijzing van een vindplaats uit deze periode. In het onderliggende dekzand werden geen vondsten gedaan. Gesteld werd dat vanwege de slecht ontwaterde ondergrond het gebied vermoedelijk niet geschikt was voor bewoning.

Op grond van de aangetroffen bodemopbouw, die wijst op in het verleden relatief natte omstandigheden en het ontbreken van vondstmateriaal, dat kan duiden op een archeologische vindplaats, werd verder onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ten westen van de huidige uitbreidingslocatie moet wel rekening worden gehouden met een archeologische vindplaats. Hier werd op een relatief hooggelegen terreindeel een aanvullende boring gezet. Dit leverde enkele handgevormde aardewerkfragmenten uit de Prehistorie op. Omdat de scherven klein en deels afgerond waren, was het niet mogelijk het aardewerk nauwkeurig te dateren. Een datering in de periode Late Bronstijd-Vroege IJzertijd (circa 1000-500 voor Chr.) werd op basis van kenmerken van het baksel het meest waarschijnlijk geacht. De hogere ligging in combinatie met een geringere dikte van het plaggendek wees volgens de onderzoekers op een verborgen dekzandrug.

#### *Resultaten milieu-hygiënisch bodemonderzoek*

Naar aanleiding van de geplande uitbreiding van het tuincentrum is in 2013 een milieu-hygiënisch verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd (afb. 6). Hiertoe zijn verspreid over de uitbreidingslocatie 22 boringen gezet. Hoewel deze met een ander doel zijn gezet en niet beschouwd kunnen worden als vervanging van een archeologisch booronderzoek, geven de boorbeschrijvingen wel enig inzicht in de bodemopbouw, waaronder de dikte van het plaggendek. De ondergrond is beschreven als zwak siltig zand met een grijs/beige of donkerbeige kleur. Daarop bevindt zich een donkerbruine en bruine zandlagen met een cumulatieve dikte van 100 à 110 cm. Dit betreft het in de AAI beschreven plaggendek en heeft een overeenkomstige dikte. Het plaggendek wordt op zijn beurt afgedekt door een circa 50 cm dikke, licht gekleurde zandlaag. Dit betreft een (sub)recente ophoging. Op basis van het door de eigenaar aangeleverde fotomateriaal moet worden aangenomen dat deze laag in 2003 ten behoeve van de herinrichting van het buitenterrein van het tuincentrum is opgebracht.

#### *Conclusie*

Hoewel op basis van voortschrijdend inzicht de resultaten van de in 2000 uitgevoerde AAI mogelijk anders te interpreteren zijn, en dat de gebruikte onderzoeksmethode niet volledig in overeenstemming is met de huidige leidraad voor karterend booronderzoek, blijft onverlet dat



met dit onderzoek de bodemopbouw en het dekzandrelief afdoende in kaart is gebracht. De boorprofielen van de in 2013 uitgevoerde milieu-hygiënisch verkennend bodemonderzoek vormen daarnaast een aanvulling op het bestaande beeld van de bodemopbouw. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden vastgesteld dat ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie van het tuincentrum sprake van een plaggendeek van tenminste 85 cm dikte met daarop een recent opgebrachte zandlaag van circa 50 cm dikte. Bij het aanbrengen van de poeren zal het plaggendeek plaatselijk verstoord worden. Indien aanwezig zullen bewoningssporen onder het plaggendeek evenwel niet worden aangetast. Aanvullend archeologisch onderzoek ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

## Cultuurhistorie

Met betrekking tot het voormalig gemeentelijk woningbouwplan Dommelkwartier heeft ODZOB een 'cultuurhistorische analyse Dommelkwartier Valkenswaard' opgesteld. Hierin is uitgebreid beschreven dat het gebied ten noorden van Valkenswaard onderdeel uitmaakt van het historische complex 'Loonder Akkers'. Ook onderhavig plangebied voor tuincentrum Coppelmans maakt historisch onderdeel uit van dit complex. Het streven van de gemeente is om bij nieuwe ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Voor het tuincentrum houdt dat in dat de ambitie moet zijn om het voor het Dommeldal karakteristieke beeld zo mogelijk in ere te herstellen.



*Luchtfoto van het deelplan Weegbree (rode stippellijn), waarop de oostgrens van de Loonder Akkers in groenblauw is aangegeven. Het tuincentrum Coppelmans beslaat een deel van het open akkergebied van de Loonder Akkers. Om de openheid van het akkergebied te waarborgen, zou de blauwe lijn als westgrens van de bebouwing aan de Nieuwe Waalreseweg aangehouden moeten worden. Aankleden met een haag zou die lijn weer herkenbaar maken.<sup>60</sup>*

Figuur 4.15: grens historisch complex Loonder Akkers, bron: 'cultuurhistorische analyse Dommelkwartier Valkenswaard', ODZOB (maart 2014).

Voor plan Coppelmans is het in dat kader relevant te weten hoe de (oost)grens van de Loonder Akkers heeft gelopen. In figuur 4.15 is deze grens weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat in het verleden bij de doorontwikkeling van het tuincentrum deze historische grens is doorbroken. Terugbrengen van deze grens is niet mogelijk aangezien daarvoor sanering van (een groot deel van) het tuincentrum nodig is. Wel kunnen maatregelen worden getroffen om het historische beeld zoveel mogelijk te benaderen. De ODZOB heeft daartoe een voorstel gedaan (zie figuur 4.16). Ambitie is als volgt geformuleerd: 'Camouflage van tuincentrum Coppelmans zoals gezien vanuit de akker door aanplant van bomen en hagen'.

Met de uitbreiding van het tuincentrum wordt ingespeeld op het karakter en de kwaliteit van de plek. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 6) op basis waarvan het tuincentrum aan de noord-, west- en zuidzijde wordt voorzien van een robuuste houtwal bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, die aansluiten op het nabijgelegen groen. Bovendien wordt de kleurkeuze voor de gehele gevel van het tuincentrumgebouw aan de noord-, zuid- en westzijde aangepast opdat deze wegvalt in het landschap (zie paragraaf 5.2).

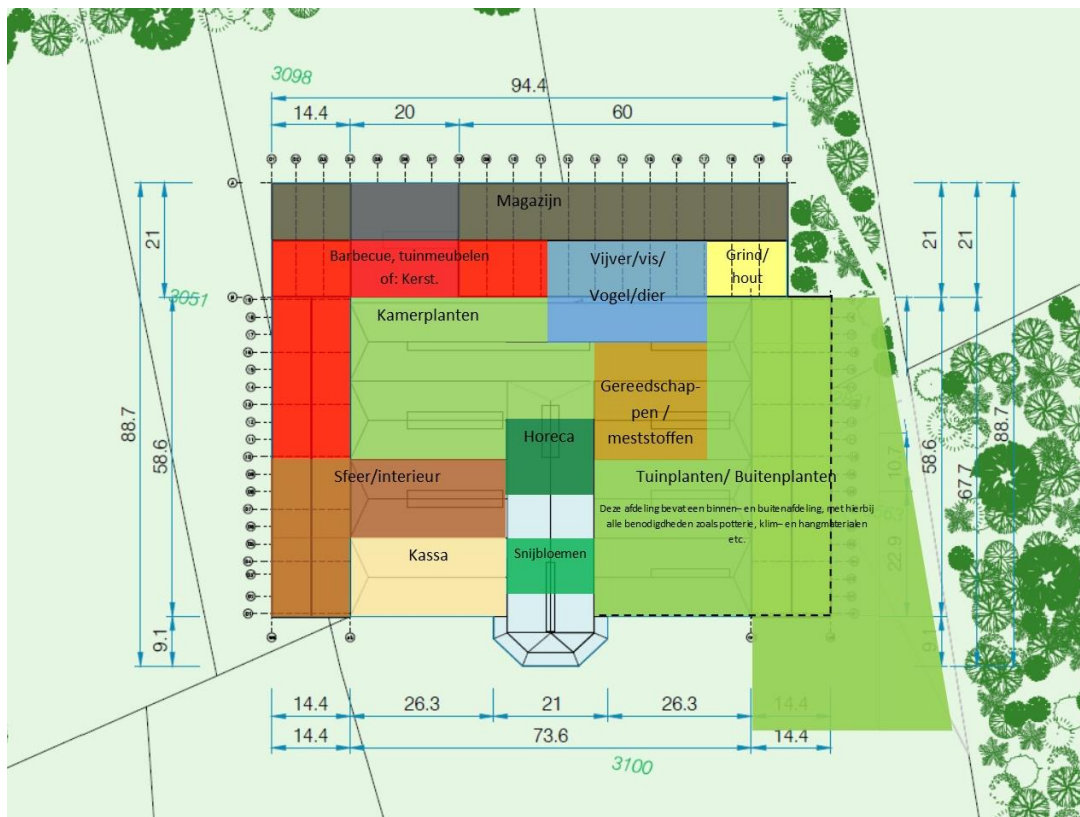
Op deze wijze wordt het open karakter van de omgeving versterkt, omdat het tuincentrum niet langer van verre zichtbaar zal zijn (wat nu wel het geval is). Figuur 4.14 toont de landschappelijke inpassing in relatie tot de beoogde uitbreiding (in bijlage 6 in het gehele landschappelijk inpassingsplan opgenomen).



Figuur 4.16: Deelgebied Weegbree met voorgestelde randvoorwaarden







Figuur 5.2: beoogde indeling tuincentrum naar productgroep

Voorliggend plan richt zich op de volgende onderdelen/aspecten:

### 1. Groter oppervlak overdekt winkelverkoopoppervlakte

Het huidige areaal verkoopvloeroppervlakte is te beperkt gelet op de ambities die Coppelmanns heeft. De totale oppervlakte bedraagt thans circa 6.500m<sup>2</sup> (4.500m<sup>2</sup> overdekt en 2.000 m<sup>2</sup> onoverdekt). Gelet op de producten die Coppelmanns in de winkel wil plaatsen, dient dit oppervlakte te worden verruimd. Een belangrijke trend daarbij is dat veel producten jaar-rond in de winkel aanwezig zijn. Doordat de winkelverkoopoppervlakte te beperkt is, kunnen veel producten niet jaar-rond in de winkel worden aangeboden. Dit houdt in dat diverse malen per jaar de winkel moet worden omgebouwd. Dit kost veel tijd en bovendien kan niet worden voldaan aan de vraag. Klanten willen namelijk steeds meer jaar-rond zo breed mogelijk worden bediend.

Om de noodzakelijke verruiming van het winkelverkoopoppervlakte te kunnen realiseren is een uitbreiding van het gebouw beoogd aan zowel de zuid- als de westzijde. Het huidige gebouw bestaat uit compartimenten van eenzelfde omvang. Uitgangspunt van de uitbreidingen is feitelijk het aan zowel de zuid –als de noordzijde één zo'n compartiment toe te voegen. Aan de west-zijde van het huidige gebouw zal over nagenoeg de gehele breedte de constructie van het aldaar reeds aanwezige magazijn worden doorgetrokken.

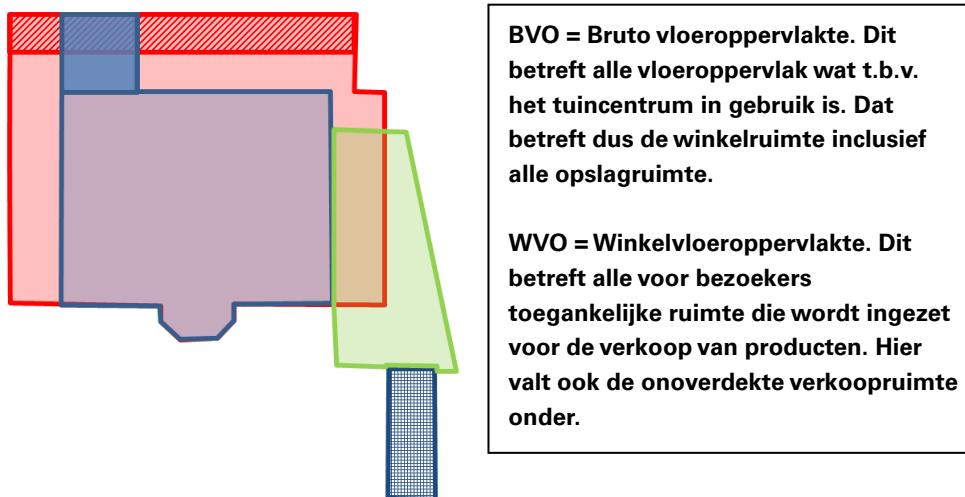
Aan de oostzijde (tevens de voorgevel van het gebouw) zijn geen aanpassingen en/of uitbreidingen beoogd. Uiteraard zal, door de ontwikkelingen aan de zuid- en noordzijde, de voorgevel breder worden.

Figuur 5.1 laat zien dat het plan de volgende uitbreiding beoogt:

- Zuidzijde: hier zal over de gehele lengte een uitbreiding worden gerealiseerd van 14,4 meter breed en 58,6 meter lang. In totaal derhalve 844 m<sup>2</sup> (allemaal wvo's).
- Westzijde: uitbreiding over de totale breedte (94,4 m<sup>2</sup>) en een diepte van 21 meter. Het reeds aanwezige magazijn (420m<sup>2</sup>) aan deze zijde wordt in de westelijke nieuwbouw geïntegreerd. De uitbreiding bedraagt derhalve 1.562 m<sup>2</sup> (waarvan de helft wvo's);
- Noordzijde: net als aan de zuidzijde wordt hier een compartiment met een omvang van 14,4 meter bij 58,6 meter (= 844m<sup>2</sup>) gerealiseerd (allemaal wvo's)

In totaal heeft de beoogde uitbreiding (qua bebouwing) een omvang van 3.230m<sup>2</sup>.

*Figuur 5.3: de beoogde uitbreiding*



|                              | Bestaand     |  | Nieuw        |  | Toename      |
|------------------------------|--------------|--|--------------|--|--------------|
| <b>BVO</b>                   | <b>7.570</b> |  | <b>9.956</b> |  | <b>2.386</b> |
| Gebouw tuincentrum           | 4.500        |  | 7.150        |  | 2.650        |
| Onoverdekt winkeloppervlakte | 2.000        |  | 1.156        |  | 844 -        |
| Magazijn                     | 420          |  | 1.000        |  | 580          |
| Opslagloods                  | 650          |  | 650          |  | 0            |
| <b>Totaal WVO</b>            | <b>6.500</b> |  | <b>8.306</b> |  | <b>1.806</b> |
| Overdekt                     | 4.500        |  | 7.150        |  | 2.650        |

Aan de noordzijde zal het buitenterrein, welke momenteel als onoverdekt verkoopvloeroppervlak wordt benut, deels worden overdekt. Momenteel wordt dit onoverdekte deel, bij slecht weer, te beperkt bezocht. De wens van Coppelmans is om dit terrein (deels) te

overdekken en zo het verblijf voor de klanten zo aangenaam mogelijk te maken. Het overdekken van hierbedoelde terrein zorgt niet voor een ruimer areaal winkelvloeroppervlakte (wvo).

## *2. Groter oppervlak opslagruimte*

Tuincentrum Coppelmans beschikt momenteel over een magazijn van circa 420 m<sup>2</sup> en een solitair gelegen opslagloods van circa 650m<sup>2</sup>. Dit is in praktijk veel te weinig om alle producten die Coppelmans op voorraad wil en moet hebben, op te slaan. De druk op deze toch al beperkte opslagruimte is des te groter gelet op de te beperkte (overdekte) winkelruimte in relatie tot de wijze waarop de bedrijfsvoering idealiter zou moeten plaatsvinden. Momenteel dient Coppelmans per seizoen haar winkelruimte anders in te richten. Kerstproducten zullen bijvoorbeeld tijdens het zomerseizoen niet in de winkel te vinden zijn en dienen in die periode te worden opgeslagen. De thans beschikbare opslagruimte is daarmee al grotendeels gereserveerd voor seizoenproducten. Bij voorkeur worden alle producten (levend en niet-levend) direct en permanent (jaarrond) in de winkelruimte opgenomen. Dit is momenteel niet mogelijk.

Voor de solitair gelegen loods geldt dat deze wordt ingezet voor vuurwerkopslag en –verkoop. Door middel van een grotere magazijnruimte kan Coppelmans effectiever goederen opslaan en beter verdelen onder de verschillende afdelingen. De solitair gelegen loods zal in tact blijven zowel qua gebouw als qua gebruik. Aan de achterzijde van het tuincentrum zal over de gehele breedte van het nieuwe gebouw magazijnruimte worden gecreëerd (zie afbeelding 5.2). In totaal zal dit magazijn een oppervlakte krijgen van circa 1.000m<sup>2</sup> als vervanging van de thans aanwezige magazijnoppervlakte van 420m<sup>2</sup>.

Voorts heeft Coppelmans de wens om aan de achterzijde (zijde van het magazijn) een laad- en los dok of windsluis aan te leggen. Via een dergelijke voorziening is het mogelijk om onder andere kamerplanten in winterse perioden te laden en te lossen zonder dat deze geconfronteerd worden met de koude buitenlucht. Hoge temperatuurschommelingen in een korte periode kunnen namelijk funest zijn.

## *3. Verbreding assortiment*

Gelet op de nadrukkelijke marktvraag, richt tuincentrum Coppelmans zich op het verbreden van het assortiment. Typen III en IV tuincentra hebben doorgaans een breed assortiment en een overlap met het assortiment van de bouwmarkten<sup>1</sup>- en sfeerwinkels. Op basis daarvan voorziet voorliggend bestemmingsplan in een brede detailhandelsbestemming.

Een ontwikkeling, die zich eigenlijk bij alle typen tuincentra voordoet, is de belangstelling voor lokale - of streekproducten. De consument zoekt weer contact met het land. Juist tuincentra kunnen de brug slaan tussen de moderne consument en de oorsprong van ons voedsel. Presentatie en distributie van lokale (biologische) producten vormen daarbij een aanvullende schakel.

---

<sup>1</sup> Bouwmarkten hebben veel assortiment van de tuincentra in voorgaande jaren afgenomen, zoals tuinmeubelen, hogedrukreinigers, sierbestrating, bbq's, tuinverlichting e.d. Het is een tendens dat deze artikelen weer terug gaan naar de bron.



Het beoogde assortiment bestaat uit de volgende productcategorieën:

| <b>Segment</b>            | <b>Productsoorten</b>                                                                                                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Levend                    | Tuinplanten en bomen<br>Bloemen en planten<br>Dieren<br>Bloembollen en zaden                                                                                 |
| Niet-levend basis         | Gereedschap<br>Decoratie buitenhuis<br>Decoratie binnenhuis<br>Materiaal t.b.v. klein en groot tuinonderhoud<br>Dier<br>Seizoensartikelen (zoals kerstmarkt) |
| Niet-levend uitgebreid    | Wonen (kleinmeubelen etc.)<br>Tuin gerelateerd speelgoed<br>Tuinartikelen (tuinmeubelen etc.)                                                                |
| Horeca<br>(ondersteunend) | Horeca met bediening in de winkel<br>Streekgebonden producten                                                                                                |

Wanneer we inzoomen op de wijze waarop tuincentrum Coppelmans haar verschillende producten en activiteiten wil wegzetten binnen de beoogde oppervlakten aan bebouwde en onbebouwde ruimte, dan levert dat het overzicht op zoals in vorenstaande tabel weergegeven. Deze tabel is een vertaling van de inrichting zoals weergegeven in figuur 5.2. Dit is een ruimte-indeling zoals Coppelmans die op dit moment zou willen realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat dit relatief gemakkelijk aangepast kan worden wanneer de markt daar om vraagt. Ten aanzien van de producten/productgroepen die niet onder 1 of 2 vallen (gerelateerd aan vorenstaande tabel), is in de planregels een maximum oppervlakte opgenomen.

#### *4. Verbetering visueel-landschappelijk aanzicht bedrijfslocatie*

Coppelmans is er zich van bewust dat het bedrijf ook qua aanzicht een ontwikkeling moet doormaken. De locatie, alsmede het aanzicht van het bedrijf, vormen een belangrijk visitekaartje voor Coppelmans. Met het beekdal van de Dommel als decor, biedt de huidige locatie veel mogelijkheden voor een verantwoorde landschappelijke inpassing.

Door het terrein te voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing, wordt de bebouwing zoveel mogelijk aan het zicht (vanuit het beekdal van de Dommel gezien) onttrokken. De landschapszone wordt voorzien van inheemse soorten zodat deze aansluit bij de uitstraling van het beekdal. De aanleg van de zone zal een versterking inhouden van zowel de landschappelijke als ecologische waarden in het beekdal. Dit vindt Coppelmans belangrijk, omdat de Dommel (en haar beekdal) onlosmakelijk verbonden is met Coppelmans Valkenswaard. Daarnaast zullen de gevels van het tuincentrum (zowel het bestaande deel als het nieuw te ontwikkelen deel) een andere kleur krijgen zodat de bebouwing ook op die manier wegvalt tegen de groene natuurlijke achtergrond. De daken van het tuincentrum zullen een dusdanige kleur krijgen (antraciet/grijs) dat deze niet meer zo opvallen. Tenslotte zal Coppelmans ook haar buitenverlichting aanpassen zodat er geen lichtvervuiling in de omgeving plaats zal vinden.

In paragraaf 5.3 wordt uitgebreid ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan.

### 5. Aanpassing expeditieweg

Qua ontsluiting voor zowel de bevoorrading als voor het bezoekend publiek, is momenteel alles goed geregeld. De daarvoor beschikbare ontsluiting en parkeervoorzieningen voldoen ook voor het beoogde toekomstbeeld. De wens is daarom om deze voorzieningen onaangetast te laten. Alleen met betrekking tot de expeditieweg zal een aanpassing aan de achterzijde van het terrein (moeten) plaatsvinden in verband met de aldaar aan te leggen landschapszone.

|    | Onder tuincentrum wordt verstaan:                                                                                                                       | Vertaald naar beoogde indeling van het gebouw (zie figuur 5.2) | Vertaald naar beoogde oppervlakte (m2) | Huidig oppervlakte |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| 1. | <b>Detailhandel in leveren van boom, plant, bloem en struik alsmede producten voor aanleg, onderhoud en beleving van tuin en (tuin-) wooninrichting</b> |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Kamerplanten                                                   | 1.100                                  | 720                |
|    |                                                                                                                                                         | Snijbloemen                                                    | 110                                    | 110                |
|    |                                                                                                                                                         | Tuinplanten/buitenplanten:                                     |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | - Overdekt                                                     | 2.200                                  | 1.350              |
|    |                                                                                                                                                         | - onoverdekt                                                   | 1.150                                  | 2.000              |
|    |                                                                                                                                                         | Grint/hout                                                     | 250                                    | 0                  |
|    |                                                                                                                                                         | Gereedschappen/meststoffen                                     | 400                                    | 350                |
|    |                                                                                                                                                         | Sfeer/interieur                                                | 820                                    | 400                |
| 2. | <b>Vijver, vijverinrichting en - benodigdheden</b>                                                                                                      |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Vijver/vis                                                     | 250                                    | 150                |
| 3. | <b>Ondergeschikt aan 1 en 2: seizoensgebonden artikelen voor (tuin-) inrichting zoals Kerst</b>                                                         |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Barbecue, tuinmeubelen of Kerst                                | 870                                    | 420                |
|    |                                                                                                                                                         | Vogel/dier                                                     | 250                                    | 100                |
| 4. | <b>In relatie tot de horeca, streekgebonden producten.</b>                                                                                              |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Horeca                                                         | 200                                    | 200                |
| 5. | <b>Overig</b>                                                                                                                                           |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Entree                                                         | 200                                    | 200                |
|    |                                                                                                                                                         | Kantoor (begane grond)                                         | 100                                    | 100                |
|    |                                                                                                                                                         | Kassa                                                          | 400                                    | 400                |
|    |                                                                                                                                                         | Magazijn                                                       | 1.000                                  | 420                |
| 6. | <b>Opslagloods (solitair)</b>                                                                                                                           |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | Opslag                                                         | 150                                    | 150                |
|    |                                                                                                                                                         | Vuurwerk                                                       | 500                                    | 500                |
|    | <b>Totaal</b>                                                                                                                                           |                                                                |                                        |                    |
|    |                                                                                                                                                         | <b>Overdekt</b>                                                | <b>8.800</b>                           | <b>5.570</b>       |

## 5.2 Stedenbouwkundig plan

Om de plannen zoals verwoord in paragraaf 5.1 mogelijk te maken, is uitbreiding van het tuincentrum noodzakelijk. Figuren 5.1 en 5.2 tonen de beoogde uitbreiding. Het bestaande overdekte tuincentrum wordt vergroot van ca. 4.920m<sup>2</sup> naar ca 8.150m<sup>2</sup> (overdekt tuincentrum inclusief magazijn én inclusief het overkappen van het buitenterrein aan de noordzijde (circa 844 m<sup>2</sup>). De solitair gelegen loods (omvang 650m<sup>2</sup>) blijft onveranderd.

De beoogde uitbreiding is bijna geheel geprojecteerd binnen de grenzen van het huidige bestemmingsvlak 'detailhandel' (bestemmingsplan Buitengebied 2013). Alleen perceel A3371 kent nog niet de bestemming 'detailhandel' en zal in het nieuwe plan als zodanig worden bestemd. Dit perceel is reeds ten behoeve van het tuincentrum in gebruik. Dit gebruik is echter nog niet geformaliseerd. Gelet op het vorenstaande hoeft het thans geldende bestemmingsvlak alleen met perceel A3371 te worden verruimd.

Daarnaast is een opschaling van het bebouwingsvlak (welke binnen het bestemmingsvlak is gelegen) noodzakelijk. De plekken waar nu de nieuwe bebouwing is beoogd, zijn reeds in gebruik ten behoeve van het tuincentrum, danwel als onoverdekte verkoopruimte, danwel als buitenopslag.

Tegenover de toevoeging van perceel A3371 bij het bestemmingsvlak 'detailhandel' staat het reserveren van gronden ten behoeve van de aanleg van een robuuste landschappelijke inpassing (zie paragraaf 5.3). Hiervoor zal een deel van het terrein worden benut die thans de bestemming 'detailhandel' hebben.

De gewenste transformatie is daarmee niet zo ingrijpend en er is zelfs te stellen dat de nieuwe situatie zowel stedenbouwkundig als landschappelijk een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling draagt positief bij aan de kwaliteit van het buitengebied ter plaatse, zowel fysiek als visueel-landschappelijk.

*Figuur 5.4: te overkappen terrein aan de noordzijde*

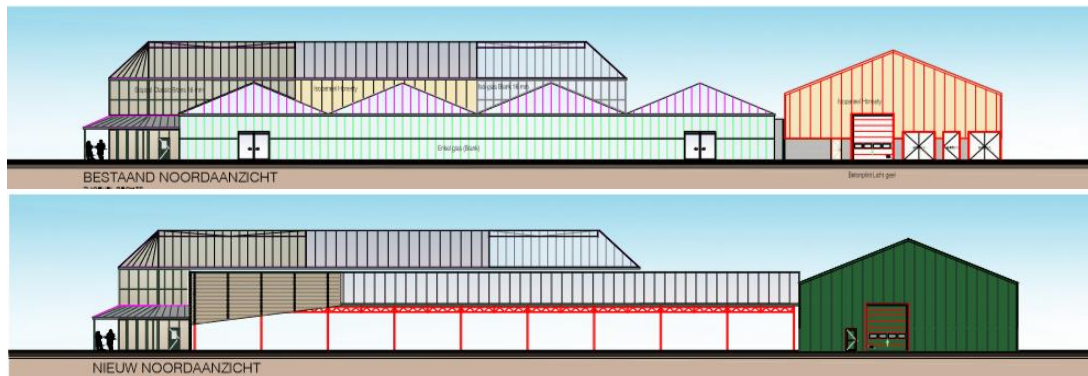


De huidige bedrijfswoning (gelegen ter hoogte van de entree van het terrein van het tuincentrum aan de Nieuwe Waalresweg), alsmede het bijbehorende solitair gelegen opslagloods (tevens bedoeld voor opslag en verkoop van vuurwerk), zullen geen verandering ondergaan.

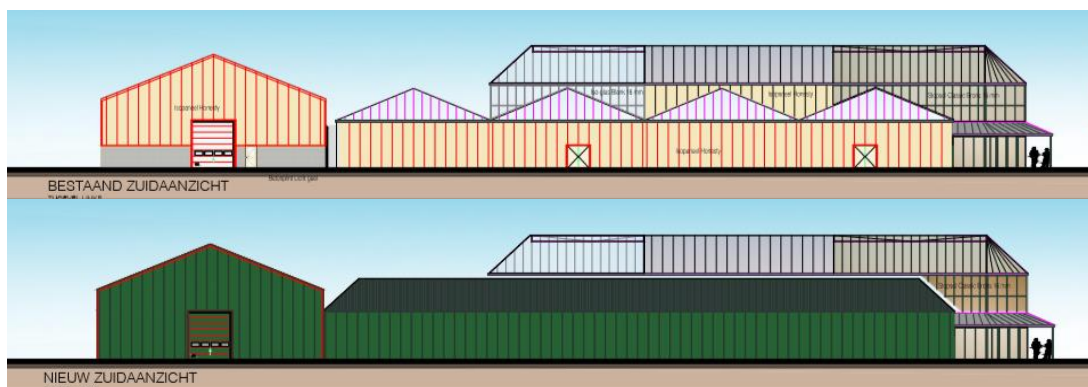
### Beeldkwaliteit

Het vooraanzicht (oostaanzicht, zie figuur 5.7) van het tuincentrum zal met de beoogde uitbreiding niet veel veranderen. Het vooraanzicht heeft een hoogwaardig en herkenbaar

karakter wat behouden zal worden. Meer aandacht gaat uit naar de zuidelijke, westelijke en noordelijke zijden van het tuincentrum-gebouw. Deze gevels grenzen aan het kenmerkende open landschap en zijn hierdoor goed zichtbaar in de omgeving.



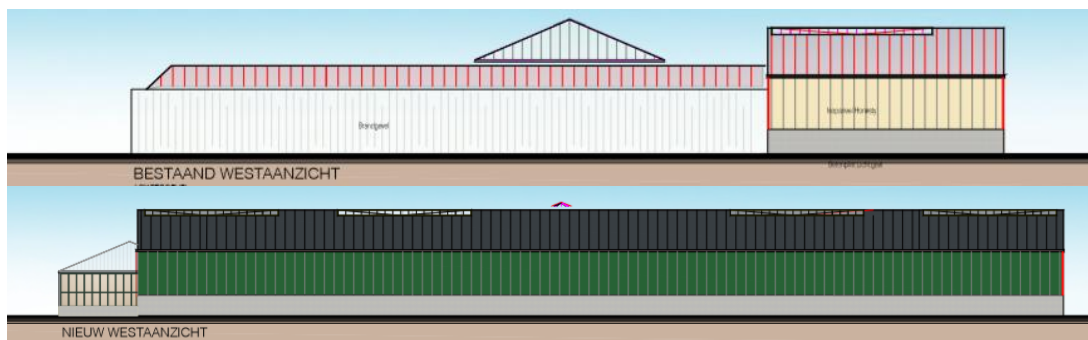
*Figuur 5.5: Bestaand en nieuw noordaanzicht tuincentrum Coppelmans*



*Figuur 5.6: Bestaand en nieuw zuidaanzicht tuincentrum Coppelmans*



*Figuur 5.7: Bestaand en nieuw oostaanzicht tuincentrum Coppelmans*



*Figuur 5.8: Bestaand en nieuw westaanzicht tuincentrum Coppelmans*

De huidige situatie is ongewenst omdat de creme-witte gevels sterk afsteken tegen het open en groene landschap en hierdoor een verstorende werking hebben op de kwaliteit van de omgeving. Eén van de benoemde uitgangspunten uit het gemeentelijke en provinciale beleid is dat het pand beter gaat aansluiten op de omgeving. Daarom wordt het pand landschappelijk ingepast. Om dit effect te versterken worden de gevels aan de zuid-, west- en noordzijde groen gemaakt zodat zij nog beter wegvallen in het landschap. De kleur van de daken die zichtbaar zijn vanaf het landschap worden voorzien van een antraciet/ grijze kleur (zie daarvoor figuren 5.5 t/m 5.8).

Daarnaast is het in de nieuwe situatie alleen toegestaan om fauna-vriendelijke verlichting op het buitenterrein toe te passen.

## 5.3 Ruimtelijke inpassing

### Landschappelijke inpassing

Wanneer ten behoeve van de in deze plantoelichting uiteengezette plannen het planologisch regime wordt verruimd (met name door meer bouw mogelijkheden te bieden), vloeit daaruit op de volgende manieren de plicht voort om een landschappelijke en/of ecologische investering te plegen:

#### *Compensatie perceel A3371*

Perceel A3371 is aan de noordzijde van het tuincentrum gelegen. Vóór 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 Ecologische Hoofdstructuur behoort (EHS) dient de bomenkap gecompenseerd te worden. In voorliggend plan wordt daarin voorzien en zal de totale oppervlakte van perceel A3371, zijnde 680m<sup>2</sup>, worden gecompenseerd. Deze opgave is betrokken bij het opstellen van het landschapsplan (afbeelding 5.9).

#### *Kwaliteitsverbetering*

Op basis van artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte dient onderhavig plan:

- Bij te dragen aan behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid (artikel 3.1);
- Bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door toe te zien op 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 (artikel 3.2)

In de gemeentelijke structuurvisie (deel B) is aangegeven op welke wijze de verplichte kwaliteitsverbetering, die voortvloeit uit onderhavige ontwikkeling van Coppelmans, te borgen. Om de (financiële) waarde van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering te bepalen, wordt aangesloten op de methodiek die de provincie Noord-Brabant hiervoor hanteert. Het komt er daarbij op neer dat 20% van de meerwaarde van locatie Nieuwe Waalreseweg 199, die vanwege de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan tot stand komt, in de vorm van een kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd door de initiatiefnemer van de plannen. Hiertoe is een taxatie uitgevoerd met als conclusie dat via de beoogde verruiming van het bestemmingsplan een meerwaarde wordt gecreëerd van €218.229,00. 20% van deze meerwaarde betekent dat er een landschappelijke investering verwacht wordt met een waarde van € 43.000,00.

Via het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Valkenswaard en tuincentrum Coppelmans wordt de realisatie van het landschapsplan geborgd.

#### *Landschapsplan*

Niet alle woeste gronden in de omgeving van Valkenswaard werden tot landbouwgrond ontgonnen. Sommige delen waren daarvoor te arm en te gevoelig voor opstuiven door de wind (Malpiebergsche Heide, Opperheide). Om het zand vast te houden en toch opbrengst te genereren is hier naaldbos geplant ten behoeve van de productie van mijnhout. De massa van het bos vormt een sterk contrast met de aangrenzende open akkers en (inmiddels) open beekdalen. Het plangebied grenst (aan de noordkant) aan een aangelegd naaldbos wat zich mettertijd heeft ontwikkeld tot een bos met een breed scala aan inheemse boom- en struiksoorten (zowel naald- als loofbomen).

Met betrekking tot het voormalig gemeentelijk woningbouwplan Dommelkwartier heeft ODZOB een 'cultuurhistorische analyse Dommelkwartier Valkenswaard' opgesteld. Hierin is uitgebreid beschreven dat het gebied ten noorden van Valkenswaard onderdeel uitmaakt van het historische complex 'Loonder Akkers'. Ook onderhavig plangebied voor tuincentrum Coppelmans maakt historisch onderdeel uit van dit complex. Het streven van de gemeente is om bij nieuwe ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Voor het tuincentrum houdt dat in dat de ambitie moet zijn om het voor het Dommeldal karakteristieke beeld zo mogelijk in ere te herstellen.

*Figuur 5.9: grens historisch complex Loonder Akkers, bron: 'cultuurhistorische analyse Dommelkwartier Valkenswaard', ODZOB (maart 2014).*



*Luchtfoto van het deelplan Weegbree (rode stippellijn), waarop de oostgrens van de Loonder Akkers in groenblauw is aangegeven. Het tuincentrum Coppelmanns beslaat een deel van het open akkergebied van de Loonder Akkers. Om de openheid van het akkergebied te waarborgen, zou de blauwe lijn als westgrens van de bebouwing aan de Nieuwe Waalreseweg aangehouden moeten worden. Aankleden met een haag zou die lijn weer herkenbaar maken.<sup>60</sup>*

Voor plan Coppelmanns is het in dat kader relevant te weten hoe de (oost)grens van de Loonder Akkers heeft gelopen. In figuur 5.9 is deze grens weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat in het verleden bij de doorontwikkeling van het tuincentrum deze historische grens is doorbroken. Terugbrengen van deze grens is niet mogelijk aangezien daarvoor sanering van (een groot deel van) het tuincentrum nodig is. Wel kunnen maatregelen worden getroffen om het historische beeld zoveel mogelijk te benaderen. De ODZOB heeft daartoe een voorstel gedaan (zie figuur 5.10). Ambitie is als volgt geformuleerd: *'Camouflage van tuincentrum Coppelmanns zoals gezien vanuit de akker door aanplant van bomen en hagen'*.

Met de uitbreiding van het tuincentrum wordt ingespeeld op het karakter en de kwaliteit van de plek. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 6) op basis waarvan het tuincentrum aan de noord-, west- en zuidzijde wordt voorzien van een robuuste houtwal bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, die aansluiten op het nabijgelegen groen. Bovendien wordt de kleurkeuze voor de gehele gevel van het tuincentrumgebouw aan de noord-, zuid- en westzijde aangepast opdat deze wegvalt in het landschap (zie paragraaf 5.2).

Op deze wijze wordt het open karakter van de omgeving versterkt, omdat het tuincentrum niet langer van afstand zichtbaar zal zijn (wat nu wel het geval is). Figuur 5.11 toont de landschappelijke inpassing in relatie tot de beoogde uitbreiding (in bijlage 6 in het gehele landschappelijk inpassingsplan opgenomen).





*Figuur 5.10: Deelgebied Weegbree met voorgestelde randvoorwaarden*

Door een landschappelijke zone aan te planten rondom het tuincentrum wordt het open karakter van de omgeving versterkt, omdat het tuincentrum niet langer van verre zichtbaar zal zijn (wat nu wel het geval is). Het doel is om een zachtere overgang van het tuincentrum naar het buitengebied te realiseren waardoor er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de omliggende ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Het tuincentrum zal omzoomd worden door een groenstrook bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, die aansluiten op het nabijgelegen groen.



Figuur 5.11: landschappelijke inpassing

Het landschapsplan kent de volgende uitgangspunten:

- Aan de oostzijde wordt de huidige expeditieweg verlegd richting het tuincentrum-gebouw. Hierdoor ontstaat tussen de perceelgrens en het tuincentrum een zone die ingericht zal worden voor de landschappelijke inpassing van de noordzijde van het gebouw;
- Aan de westzijde van het tuincentrum wordt de landschappelijke zone doorgezet tot aan de grens van het perceel. Deze zone bestaat hier uit 15 meter beplanting (mantel/zoom/kern). Naast deze strook (aan de oostzijde) wordt een zone van 5 meter ten behoeve van waterberging gerealiseerd. De zone zal extensief worden beheerd en zal daardoor bijdragen aan de ecologische waarde van deze zone;
- Aan de zuidwestzijde van het tuincentrum is een robuuster areaal beplanting (bosje) geprojecteerd. Dit geeft een robuuste massa waardoor het gebouw aan deze zone goed aan het zicht wordt onttrokken vanuit de omgeving (het beekdal van de Dommel). Hierbedoelde robuustere zone betreft de verplichte compensatie van de bomenkap op perceel A3371;
- Op de oostelijke lijn (zie nr 4 cultuurhistorisch onderzoek) is herstel van de oostelijke akkerrand beoogd. Daar was ooit een zandpad gelegen. Via het aanplant van hagen wordt deze oude structuur in het veld geaccentueerd;
- De gevels van het tuincentrum-gebouw krijgen een groene kleur waardoor deze wegvallen tegen de achtergrond.
- De (buiten)verlichting wordt ingetogen en minimaal (faunavriendelijke verlichting).

In de uitvoeringsfase van het plan zal, vóór aan de realisatie van het landschapsplan, een berekening worden gemaakt van de kosten. Naar verwachting zal hiermee in een groot deel van de verplicht gestelde investering in kwaliteitsverbetering van € 43.000 worden voorzien. Het resterende deel (bedrag) zal, zoals ook is vastgelegd in de gesloten (anterieure) overeenkomst, worden gestort in een gemeentelijk groenfonds.

## 5.4 Verkeer en parkeren

### Situatie

Ter hoogte van het perceel van Coppelmans is de Nieuwe Waalreseweg voorzien van twee middengeleiders ter accentuering van de komgrens. Deze hebben een snelheids-remmende en attentie-verhogende werking. De uitrit van Coppelmans valt precies tussen deze middengeleiders. De geleiders zijn beide voorzien van lantaarnpalen met dubbele armaturen. Deze inrichting van de Nieuwe Waalreseweg ter hoogte van Coppelmans voorziet in een voldoende veilige locatie van de uitrit van het bedrijf.

*Figuur 5.12: uitrit Coppelmans op de Nieuwe Waalreseweg*



### Verkeersgeneratie

In de huidige situatie beschikt Coppelmans over  $\pm 7.570$  m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (bvo). Na de uitbreiding wordt dit 9.956 m<sup>2</sup> bvo. Het CROW schrijft in haar publicatie 317 dat dergelijke tuincentra in het buitengebied een verkeer genererende werking hebben van 18,0 motorvoertuigen per etmaal, per 100 m<sup>2</sup> bvo.

*Tabel 5.1: verkeersgeneratie door Coppelmans*

|                               | extra<br>oppervlakte | kengetal | verkeersgeneratie |
|-------------------------------|----------------------|----------|-------------------|
| Verkeersgeneratie uitbreiding | 2.386m <sup>2</sup>  | 18,0     | 430               |

Aangezien geen recente telgegevens beschikbaar zijn van het verkeer op de Nieuwe Waalreseweg t.h.v. Coppelmans wordt bij de beoordeling van de ontsluiting van het perceel op deze weg uitgegaan van de gegevens van het door de gemeenteraad vastgestelde verkeersmodel m009a uit 2014. Volgens het verkeersmodel rijden er in 2030 9.608 mvt/etm langs Coppelmans. Daar komen volgens bovenstaande tabel 401 mvt/etm bij door de

uitbreiding. Na realisatie van de uitbreiding is de te verwachten verkeersintensiteit dus  $9.608 + 430 = 10.038$  mvt/etm. De Nieuwe Waalreseweg t.h.v. Coppelmans is volgens het Mobiliteitsplan 2014 van de gemeente een gebiedsontsluitingsweg (type II) binnen de bebouwde kom. Hierbij valt de te verwachten intensiteit in 2030 met de uitbreiding van Coppelmans binnen de grens 15.000 mvt/etm voor een gebiedsontsluitingsweg.

### Parkeren

Met betrekking tot de parkeergelegenheid is de parkeernorm voor de uitbreiding vastgelegd in de "Beleidsnota parkeernormering Gemeente Valkenswaard" uit 2008. Het kengetal voor tuincentra is 2,45 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In deze situatie dient enkel voor de uitbouw oppervlakte de parkeernormering gehanteerd te worden. Dit komt neer op 59 extra te creëren parkeervakken. De huidige parkeergelegenheid kent een aanzienlijke overcapaciteit indien men e.e.a. beschouwd met dezelfde parkeernormering. De overcapaciteit bedraagt in de huidige situatie 14 parkeervakken. Een deel van de parkeerbehoefte, die voortvloeit uit de beoogde uitbreiding, kan derhalve op het huidige parkeerterrein worden opgevangen.

Tabel 5.2 toont het effect van de uitbreiding op de parkeerbalans van Coppelmans, uitgaande van de vigerende parkeernorm volgens de beleidsnota van de gemeente Valkenswaard.

*Tabel 5.2: parkeerbalans Coppelmans na uitbreiding*

|                                                  | Oppervlakte                | Kengetal    | Volgens de beleidsnota | Werkelijk  | Overschot/te kort |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------|------------|-------------------|
| Aantal vakken                                    | 7.570 m <sup>2</sup>       | 2,45        | 186                    | 200        | 14 over           |
| Uitbreiding                                      | 2.386 m <sup>2</sup>       | 2,45        | 59                     | 0          | 59 te kort        |
| <b>Totale parkeergelegenheid nieuwe situatie</b> | <b>9.956 m<sup>2</sup></b> | <b>2,45</b> | <b>244</b>             | <b>200</b> | <b>44 tekort</b>  |

Het tekort aan parkeerplaatsen zal worden opgevangen op eigen terrein. Het huidige parkeerterrein is ruim gedimensioneerd. Door dit terrein her in te richten, zal de capaciteit geoptimaliseerd worden zodat het totale aantal van 244 parkeerplaatsen kan worden geboden.

## 5.5 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. In 2017 is de Laddertekst aangepast. Deze luidt nu als volgt:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

### Toets ladder

Door STEC-groep is een analyse gemaakt waarin is getoetst hoe de beoogde ontwikkeling van het tuincentrum zich verhoudt tot de ladder duurzame verstedelijking (bijlage 8). Op basis van deze analyse volgen hierna de belangrijkste elementen:

#### *Plan tuincentrum Coppelmans in relatie tot de ladder*

Ten aanzien van de drie begrippen (nieuwe stedelijke ontwikkeling, behoefte en bestaand stedelijk gebied) merken we voor het plan Coppelmans in Valkenswaard op:

- Het betreft een verruiming van de planologische mogelijkheden die nu gelden op het perceel. Hoewel in het gebied een bestaande stedelijke voorziening aanwezig is, taxeren we de uitbreiding van het tuincentrum als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- Omdat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is het noodzakelijk om de behoefte te beschrijven in het relevante marktgebied
- Onderhavig planontwikkeling ligt in het buitengebied van Valkenswaard. Conform de provinciale verordening ligt het gebied in de 'groenblauwe mantel'. Los van eventuele Ladder-jurisprudentie betekent dit dat het tuincentrum 'te gast' is in het buitengebied en zal hier in de planvorming rekening mee gehouden moeten worden. In de plannen dient een locatiebeoordeling en -afweging plaats te vinden.

Om te bepalen wat de positie van tuincentrum Coppelmans is in relatie tot de regionale markt, is hiervoor een analyse gemaakt. Daarnaast is het relevante detailhandelsbeleid belicht. Ook het aanwezige aanbod in de regio is geïnventariseerd alsmede trends en ontwikkelingen voor tuincentra. Hierin wordt onder andere inzichtelijk dat tuincentra steeds verder opschalen: ze worden groter en diverser.

STEC-groep concludeert dat er voldoende marktruimte is voor de verruiming van tuincentrum Coppelmans Valkenswaard en zal hierdoor de regionale voorzieningenstructuur niet worden aangetast. De beoogde uitbreiding zal ook geen effect hebben op de positie van het kernwinkelgebied van Valkenswaard. Consumenten gaan niet doelgericht voor het nevenassortiment naar een tuincentrum, maar zullen eerder impulsaankopen doen op moment dat ze het tuincentrum bezoeken.

Omdat de uitbreiding van Coppelmans conform de Verordening van de provincie Noord-Brabant niet in bestaand stedelijk gebied is gelegen, zijn er alternatieve ontwikkelingsopties bekeken. Verplaatsing van het tuincentrum is voor het bedrijf niet aan de orde. Hiervoor zijn meerdere redenen aan te voeren, namelijk:

- 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 in de omvang en op het niveau wat het bedrijf nodig heeft;
- Ook op onbebouwde locaties binnen bestaand stedelijk gebied (in het verzorgingsgebied) is onvoldoende ontwikkelruimte 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.

#### **Conclusie**

Gelet op het onderzoek van STEC-groep moet worden geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van het tuincentrum aan de Nieuwe Waalreseweg 199 past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is een behoefte, die niet kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De (ruimtelijke) effecten voor zowel de tuincentra in de omgeving alsmede het centrum van Valkenswaard zijn minimaal. Gelet op de ligging in de groenblauwe mantel is het aan te bevelen om bij de inpassing zorgvuldigheid te betrachten zodat het tuincentrum 'te gast' is in de groene en landelijke omgeving. Op basis van het landschapsplan wordt hier goed invulling aan gegeven.







## 6. Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Handhaving

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

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

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

feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- of gebruiksregels worden overtreden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc.. Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, Coppelmans. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat alle kosten voor de ontwikkelende partij zijn. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van het bouwplan inzichtelijk en acht het plan economisch uitvoerbaar. Omdat ook eventuele claims op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van de ontwikkelaar zijn, heeft het bouwplan geen financiële consequenties voor de gemeente Valkenswaard. De economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is met het afsluiten van de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst aangetoond.

## 7. Juridische regeling

### 7.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

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

### 7.2 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

### 7.3 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten 6 bestemmingen.

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan

ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### *Artikel 3: Agrarisch met waarden*

Basis voor dit artikel zijn de bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor landschappelijke, natuurlijke, ecologische en/ of cultuurhistorische waarden en agrarische activiteiten.

#### *Artikel 4: Detailhandel – Tuincentrum*

Aan het tuincentrum is de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' toegekend. Binnen deze bestemming is de exploitatie van één tuincentrum toegestaan alsmede ondergeschikte horeca. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning mag een maximale inhoud hebben van 750m<sup>3</sup>. Aan bijgebouwen (behorende bij de woning) is maximaal 100m<sup>2</sup> toegestaan.

Voor het tuincentrum is een maximaal bebouwingsoppervlak opgenomen van 8.800m<sup>2</sup>. Dit betreft zowel de winkelvloeroppervlak als de opslagruimten. De goot- en bouwhoogte zijn gemaximaliseerd op respectievelijk 5,5 en 10 meter.

Binnen de bebouwing ten behoeve van het tuincentrum zijn een aantal aanvullende activiteiten toegestaan. Deze zijn alleen gemaximeerd qua oppervlakte:

- verkoopruimte t.b.v. dierbenodigdheden en - voeders, huis- en hobbydieren (maximaal 250m<sup>2</sup>)
- verkoopruimte t.b.v. seizoensgebonden artikelen voor (tuin-)inrichting, zoals Kerst (maximaal 900m<sup>2</sup>);
- ruimte t.b.v. ondergeschikte horeca (maximaal 200m<sup>2</sup>)
- verkoopruimte t.b.v. streekgebonden producten (maximaal 100m<sup>2</sup>).

Tevens is de verkoop van vuurwerk geregeld in dit artikel.

#### *Artikel 5: Groen - Landschapselement*

De aan te leggen landschappelijke inpassing van het tuincentrum is via de bestemming Groen – Landschapselement planologisch geborgd. Binnen deze bestemming zijn de waarden, die door de aangelegde groenzone wordt vertegenwoordigd, beschermd en wordt instandhouding vereist.

#### *Artikel 6: Waarde – Archeologie 4*

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

#### *Artikel 7: Waarde – Cultuurhistorie*

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt gehanteerd voor die delen van het plangebied, die op basis van de cultuurhistorische verwachtingskaart mogelijk cultuurhistorische waarde bevatten.

#### *Artikel 8: Waarde – Hydrologie*

De voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Op de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en er rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden. Activiteiten en werkzaamheden die negatieve gevolgen hebben voor de hydrologische waarden, zijn niet toegestaan. Normaal onderhoud en ander noodzakelijk activiteiten zijn daar uitzondering op.

## **7.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels**

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

#### *Artikel 9 Anti-dubbeltelregel*

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

#### *Artikel 10 Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Artikel 11 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel worden enkele vormen van gebruik als strijdig geformuleerd.

#### *Artikel 12 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor veehouderij binnen de bestemming 'agrarisch met waarden'.

#### *Artikel 13 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

#### *Artikel 14 Algemene wijzigingsregels*

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

#### *Artikel 15 Overige regels*

Dit artikel vereist dat er voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losruimte is op eigen terrein op moment dat nieuwe omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend.

#### *Artikel 16 Overgangsrecht*

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

#### *Artikel 17 Slotregel*

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

## **8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' heeft van 8 september 2016 tot en met 5 oktober 2016 ter inzage gelegen. Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De samenvatting van deze reacties alsmede de wijze waarop de gemeente hiermee om wil gaan, zijn opgenomen in een inspraakverslag. Dit verslag is integraal opgenomen in bijlage 9.

Het bestemmingsplan is toegezonden naar de gemeente Waalre, Heeze-Leende en Cranendonck. Zij hebben aangegeven dat zij kunnen instemmen met de planontwikkeling.

### **8.2 zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, die deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota van zienswijze is als bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd.

### **8.3 vaststelling en beroep**

In de vergadering van 8 mei 2018 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' vast. In het kader van de beroepsprocedure oordeelde de Raad van State dat de uitbreiding van het tuincentrum niet leidt tot een toename van het gasverbruik, terwijl dat in het bestemmingsplan niet geborgd is. Enkel op dit punt bevat het bestemmingsplan volgens de Afdeling een gebrek. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor Coppelmans. Dit nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is voorliggend bestemmingsplan aangepast en opnieuw ter vaststelling aan de raad voorgelegd.