

Inspraakverslag 'Nieuwe Waalreseweg 199', behorende bij besluit 9 januari 2018

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199' heeft gedurende een periode van vier weken, van donderdag 8 september 2016 tot en met 5 oktober 2016 ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is te zien op www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan was ook in te zien:

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

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in de Valkenswaardse Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie inspraakreacties binnengekomen.

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. Van de provincie Noord-Brabant is op 25 oktober 2016 de reactie ontvangen. Tevens is op 21 november 2016 een vooroverlegreactie ontvangen van het Waterschap. De samenvatting van deze reacties en onze reactie daarop zijn ook opgenomen in dit inspraakverslag.

Hieronder worden de inspraakreacties en de vooroverlegreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

- 1. A.R.D. b.v., de heer P.M. van Herk, namens de heer en mevrouw Jonkers wonende aan de Nieuwe Waalreseweg 195, Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, verstuurd 4 oktober 2016, ontvangen op 4 oktober 2016.**

a) De toezegging om in een vroegtijdig stadium geïnformeerd te worden over deze planontwikkeling is zowel door de initiatiefnemer als de gemeente niet nagekomen. Graag zouden wij in overleg gaan om samen tot overeenstemming te komen voor wat betreft de plannen.

Wij hebben er in dit geval voor gekozen om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Door deze vorm van inspraak is ons inziens juist in een vroegtijdig stadium overleg geweest met diverse belanghebbenden. Hiermee benaderen we alle belanghebbenden ook eenduidig op hetzelfde moment. Bovendien hebben wij ook een informatieavond georganiseerd, waarbij wij belangstellenden persoonlijk te woord hebben gestaan. Desondanks is deze terugkoppeling voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om bij u op gesprek te komen. De initiatiefnemer is op 26 oktober 2016 bij u op gesprek geweest. In dit gesprek is een aantal punten aan bod gekomen, die niet allen genoemd zijn in uw inspraakreactie. Om deze zaken toch mee te nemen in de planologische procedure zullen wij deze punten hieronder opnemen. Het betreft de volgende zaken:

- Wateroverlast. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder 1.b.
- Licht op het terrein. U heeft aangegeven hinder te ondervinden van de nachtverlichting. De verlichting is reeds opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting (paragraaf 5.2 en paragraaf 5.3) is opgenomen dat in de nieuwe situatie fauna-vriendelijke verlichting op het buitenterrein wordt toegepast. Deze is ingetogen en minimaal. Hiermee zal naar verwachting ook de lichthinder die u nu ervaart verminderen.
- Wadi: de vraag is of een wadi aan de achterzijde wel toereikend is. Voor onze reactie verwijzen wij naar 1.b en de reactie zoals verwoord bij het Waterschap.
- Landschappelijke inpassing: u geeft aan dat u liever naaldbomen ziet in plaats van loofbomen. Zie onze reactie onder 1.d.
- Vermaak en beleving: u geeft aan dat onduidelijk is wat hier onder wordt verstaan. Zie onze reactie onder 1.e.
- Voorzijde gevel: u vraagt wat de afstand is van de voorzijde van de gevel tot aan de perceelsgrens. Tevens vraagt u hoe het pand aan de voorzijde wordt gebouwd. Immers als er glas komt, zoals in de rest van de gevel, dan kan u mogelijk hinder ondervinden. Wij hebben de afstand opgemeten.
 - afstand tot huidige tuincentrum t.o.v. perceel burens: circa 4,8 meter
 - afstand tot beoogde tuincentrum (nieuwbouw) t.o.v. perceel burens: circa 2 meter.

b) Het terrein van Coppelmans is zodanig hoog dat bij iedere regenbui het perceel aan de Nieuwe Waalreseweg 195 onder water komt te staan en met technische middelen weer bruikbaar en begaanbaar gemaakt moet worden. Er zouden maatregelen getroffen moeten worden dat de bestaande overlast tot het verleden behoort.

Het punt van de wateroverlast is door de initiatiefnemer met u besproken op 26 oktober 2016. U heeft in dit gesprek aangegeven dat zowel aan de achterzijde, als vanaf het parkeerterrein naar uw perceel, er sprake is van wateroverlast. De initiatiefnemer is bekend met de wateroverlast aan de achterzijde van het perceel. Dit kwam mede doordat de grond was weggespoeld waardoor de bestrating inzakte. Inmiddels ligt er nieuwe bestrating op dit gedeelte en is deze overlast hopelijk goed aangepakt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook aangegeven dat indien er overlast blijft vanaf de afwatering vanaf het parkeerterrein, hij in overleg met u tot een oplossing wil komen. Overigens is het ons inziens geen probleem bij iedere regenbui, maar enkel bij een forse regenbui. Vanuit het bestemmingsplan kunnen wij het volgende aangeven:

Met betrekking tot de bestaande situatie kunnen we het volgende melden. Uitgangspunt in de bestaande situatie dat men de afwatering moet regelen op het eigen terrein. De huidige verharding en afwatering is reeds vastgelegd in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Het water wordt op het eigen terrein gehouden doordat er een trottoirband is met een hoogte van ruim 10 centimeter gemiddeld. Dit is een goede manier om het water op het eigen terrein te houden. De hoogte van 10 centimeter is ook voldoende. Daarna vindt irrigatie in het bos, op de weg of op het eigen terrein plaats.

Omdat het wateronderzoek dateerde van 1 februari 2013 was er niet meer sprake van een actueel onderzoek, die aansloot bij de ontwikkelplannen van de initiatiefnemer en het nieuwe beleid. In dit plan ging men nog uit van het totaal verhard oppervlak en sloot het onderzoek niet volledig aan bij de gewenste ontwikkeling. Daarom is op 5 oktober 2017 een nieuw watertoets uitgevoerd. De bevindingen van dit rapport zijn verwerkt in paragraaf 4.4.1 van het bestemmingsplan. Op basis van de verkregen gegevens is het toetsinstrument Hydrologisch neutraal Ontwikkelen gebruikt om de benodigde infiltratievoorziening te berekenen. Dit betekent dat een verandering in versnelde afvoer op eigen terrein opgelost moet worden. Hiervoor is een berekening van de watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets wordt geconcludeerd dat een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar een berging kent van 120 m³. Als onderdeel van het ontwikkelen van het plan, zal een infiltratievoorziening van 120 m³ worden gerealiseerd. Dit is in de toelichting paragraaf 4.4.1 en in artikel 4.4.1 van de regels van het bestemmingsplan ook verwerkt.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Watertoets, opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, is aangepast. De bevindingen die hieruit volgen zijn verwerkt in paragraaf 4.4.1 van de toelichting en in artikel 4.4.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan.

c) Het gewenste gebruik en de gewenste uitbreiding van de onderneming moet direct gekoppeld zijn aan de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing. Dit om te voorkomen dat de gemeente achteraf moet handhaven.

De gemeente en de initiatiefnemer hechten veel belang aan de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is goed geborgd in de volgende instrumenten:

1. Bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is in artikel 4.4.1 het volgende opgenomen: Tot een gebruik in strijd met dit plan wordt in elk geval gerekend het gebruik en in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen:
 - a. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dienen de gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement' te zijn ingericht overeenkomstig de regels en richtlijnen van het Landschappelijke Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.
2. Anterieure exploitatieovereenkomst. Wij hebben een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, hierin staat het volgende opgenomen:
 - Artikel 7 lid 2. Initiatiefnemer zal aanvangen met de realisatie van het project binnen zes (6) maanden nadat de eerste omgevingsvergunning (voor de activiteit aanleggen) onherroepelijk is geworden. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de bomenkap, dient voorafgaand aan dan wel gelijktijdig met de uitbreiding van het tuincentrum plaats te vinden.
 - Artikel 7 lid 3. Binnen twee jaar na aanvang moet het project geheel voltooid en gebruiksklaar zijn. De uitbreiding van het tuincentrum mag niet eerder in gebruik genomen worden voordat de landschappelijke inpassing, inclusief de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de bomenkap, geheel is uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd binnen 2 jaar nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Dit betekent dat ook als de initiatiefnemer zijn bouwplannen niet tot uitvoering brengt, hij toch verplicht is de landschappelijke inpassing uit te voeren. Deze termijn kan bovendien korter worden indien de bouwplannen eerder tot uitvoering komt, zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ons inziens is de landschappelijke inpassing hiermee goed verzekerd.

Gelet op deze goede afspraken gaan wij ervan uit dat handhaving niet aan de orde is.

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

d) *Bij de landschappelijke inpassing gaat de voorkeur uit naar naaldbomen en geen bladhoudende bomen omdat deze soort veel opruimwerkzaamheden bezorgen. Deze bomen dienen een zodanige hoogte te hebben dat het bouwwerk meer in harmonie opgaat in en onderdeel is van een groene omlijsting.*

De keuze voor inheemse soorten komt voort uit het flora en faunaonderzoek. In dit onderzoek staat het volgende opgenomen: 'Camouflage van tuincentrum Coppelmans zoals gezien vanuit de akker door aanplant van bomen en hagen. Het gaat hier om inheemse soorten die passen bij een open akker zoals beuk en eik. Een combinatie met een steilrand of hakhoutwal is aan te bevelen. Aanplant van naaldbomen past hier niet. Herstel van de oostelijke akkerrand naast de oude zandweg (oude weg van Valkenswaard naar Waalre) door aanplant van hagen. (bron: Advies Archeologische Monumentenzorg 2014 – nr. 97 van de omgevingsdienst zuidoost-Brabant)'. Dat is de reden dat bij het landschappelijke inpassingsplan in de basis niet is gekozen voor naaldbomen. Ook in het landschapsontwikkelingsplan (LOP) staat opgenomen dat:

Wij hebben echter wel gekeken op welke manier toch gehoor kan worden gegeven aan het verzoek voor zo min mogelijk overlast van bladverlies op het perceel van de familie Jonkers. Wij hebben hiervoor het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Dit plan is op de volgende onderdelen aangepast:

- Er is een klein percentage (5%) grove den toegevoegd in het landschappelijk inpassingsplan.
- Wij hebben de afstand van de houtwal vergroot, zodat het gebouw nog steeds is ingepast, maar de bomen op een grotere afstand staan van het perceel van de familie Jonkers. De houtwal is dus korter, maar breder geworden.
- In het landschappelijk inpassingsplan wordt aangegeven dat er wordt gekozen voor inheemse soorten, waarvan een deel groenblijvend is, en dus minder bladval veroorzaakt.
- Aan de zuidoostzijde op de grens met het naastgelegen perceel komt een enkele beukenhaag met raster, zodat ook hier het bladval op naastgelegen perceel beperkt blijft.
- Aan de zuidzijde van het perceel krijgt de bestaande haag ook een groen bestemming.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 5 (nu bijlage 6) van de toelichting is aangepast. De toelichting paragraaf 5.3, landschappelijke inpassing, is hier ook op aangepast. Ook de verbeelding is hierop aangepast.

e) In de toelichting staat opgenomen dat 'Coppelmans naast de verkoop van producten vooral zal moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving'. Onduidelijk is wat voor een soort vermaak en beleving hier wordt beoogd, of dit binnen en/ of buiten is. Graag een duidelijkere omschrijving

In het bedrijfsplan van Coppelmans is aangegeven wat de plannen zijn. In dit bedrijfsplan staat het volgende opgenomen: 'In de tuinbranche verschuift de focus steeds meer in de richting van vermaak. Tuincentra beschikken steeds vaker over horecagelegenheden en ook in de assortiment samenstelling en uitstalling komt de nadruk steeds meer op beleving te liggen. Een tuincentrum wordt door veel consumenten als een "dagje uit" gezien. Met deze ontwikkelingen ontstaan er steeds meer tuincentra type IV. Deze term volgt uit de Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), opgesteld door Tuinbranche Nederland. Een type IV-tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandel vestiging. Voor de tuincentrumbranche, is de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in thema/leisure, gebieden voor huis, tuin en buitenleven.

Deze gebieden creëren mogelijkheden voor detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door.'

In dit bedrijfsplan is de ambitie van het bedrijf omschreven. Deze ambitie is vervolgens juridisch vertaald in het bestemmingsplan. In de regels is immers verwoord welke activiteiten exact zijn toegestaan.

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

Vervolgens is in artikel 4.1.1 exact omschreven welke activiteiten zijn toegestaan. Hierin staat dat de volgende activiteiten zijn toegestaan:

1. in overwegende mate detailhandel in en het leveren van boom, plant, bloem en struik alsmede producten voor aanleg, onderhoud en beleving van tuin en tuininrichting;
2. hieronder wordt tevens begrepen vijver, vijverinrichting en -benodigdheden;
3. dierbenodigdheden en - voeders, huis- en hobbydieren (maximaal 250m²);
4. ondergeschikt aan bovenstaande wordt ruimte geboden aan (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin-)inrichting (maximaal 900m²);
5. en, in relatie tot de horeca (maximaal 200m²), streekgebonden producten (maximaal 100m²).

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

De activiteiten kunnen in principe binnen en buiten zijn.

Hiermee is ons inziens voldoende duidelijk omschreven welke activiteiten zijn toegestaan en is aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

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

2. Groen en Heem Valkenswaard e.o., t.a.v. drs. L. de Brouwer (voorzitter) en ing. B. Verbeek (secretaris), Oranje Nassaustraat 63, 5554 AE Valkenswaard, verstuurd 3 oktober 2016, ontvangen 5 oktober 2016

a) Het perceel A3371, voorheen van de gemeente Waalre, behoort tot de EHS. De Verordening Ruimte 2014 vereist een besluit herbegrenzing EHS van het college. Dit besluit zit niet bij de stukken. Ook de onderbouwing van de compensatiefactor 100% ontbreekt.

Volgens de Verordening Ruimte 2014 ligt het perceel niet in de EHS. Het gebied ligt in de Groenblauwe mantel. Compensatie is dus niet aan de orde.

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

- b)** *Voor het gebied geldt naast de aanduiding Cultuurhistorisch vlak 'Loonder Akkers', ook het cultuurhistorisch vlak 'Dommeldal'.*

Het klopt dat het perceel ook valt in het cultuurhistorisch vlak 'Dommeldal'. Deze verwijzing zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan zal het aspect 'cultuurhistorie' meer aandacht krijgen door hier een aparte subparagraaf aan toe te voegen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Paragraaf 4.4.9 archeologie wordt vervangen door 4.4.10 archeologie en cultuurhistorie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

- c)** *Niet is aangetoond dat de geplande werkzaamheden geen aantasting van fysieke cultuurhistorische waarden veroorzaken, voor bijvoorbeeld het esdek met bolle ligging van de Loonderakker.*

Deze ontwikkeling zorgt niet voor een verdere aantasting van de fysieke cultuurhistorische waarden. Op deze locatie is immers al een tuincentrum toegestaan. Dit bestemmingsplan blijft binnen de kaders van de huidige bestemming. De bebouwing zorgt niet voor een verdere aantasting van de bolle akker. Bovendien is het zo dat voor deze ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld die onder andere als uitgangspunt heeft de cultuurhistorisch-landschappelijke waarden juist te versterken. Op basis van het landschapsplan wordt de huidige en nieuw beoogde bebouwing goed ingepast en zal het uiteindelijk ten goede komen aan de beeldkwaliteit van deze omgeving en daarmee ook aan de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.4.10 is dit nog nader omschreven.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Paragraaf 4.4.9 archeologie wordt vervangen door 4.4.10 archeologie en cultuurhistorie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

- d)** *In de tekst staat dat er in 2003 een zandophoging heeft plaatsgevonden, waardoor bij archeologisch onderzoek pas nodig is indien dieper dan 100 cm gegraven gaat worden. De verdere onderbouwing en detaillering ontbreken op grond waarvan de regels van archeologische waarden zouden kunnen worden verruimd van 50 cm naar 100 cm.*

In het voorontwerpbestemmingsplan is verwezen naar het archeologisch onderzoek van 2000 en de nadere analyse van de ODZOB op 5 november 2014. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is er een aanvullend rapport opgesteld, te weten: Nieuwe Waalreseweg 199, Valkenswaard, een archeologische paragraaf, van maart 2017. In dit rapport is het volgende opgenomen. Naar aanleiding van de geplande uitbreiding van het tuincentrum is in 2013 een milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij verspreid over de uitbreidingslocatie 22 boringen zijn gezet. Hieruit blijkt dat op het dekzand een 85 tot 110 cm dik plaggendek aanwezig is. Wat vervolgens weer is afgedekt door een circa 50 cm (sub)recente ophoging.

Op basis van dit uitgevoerde booronderzoek is vastgesteld, dat ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie van het tuincentrum inderdaad sprake is 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 is dan ook niet nodig.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de bijlage van de toelichting wordt de archeologische paragraaf zoals geschreven door ADC ArcheoProjecten toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens zijn in paragraaf 4.4.10 van de toelichting de bevindingen van dit onderzoek toegevoegd.

e) Niet duidelijk is hoe rekening wordt gehouden met mogelijke nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van nabij gelegen Natura2000-gebieden zoals de Dommel en het gebied 136, Leenderbos, Grote Heide, Plateaux.

Zoals in paragraaf 4.4.3 is omschreven liggen de Natura 2000 gebieden op ruime afstand van het plangebied. Dit betekent dat de effecten te verwaarlozen zijn. Er is m.b.t. de ontwikkeling van dit plan niet expliciet rekening gehouden met deze Natura 2000 gebieden, met uitzondering van de Dommel, welke ook deel maakt van het Europese natuurnetwerk. In hoofdstuk 4 van de toelichting is aangegeven hoe dit is gedaan. Bovendien is er een ecologische quickscan uitgevoerd waarin dit aspect ook is bekeken. Hiervoor verwijzen wij naar bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze paragraaf is wel aangepast vanwege nieuwe wetgeving.

f) Het plan biedt onvoldoende waarborg dat de uitstraling van het (nieuwe) gebouw na realisatie wel past binnen de landschappelijke omgeving.

In paragraaf 5.2 staat aangegeven wat de gewenste beeldkwaliteit is. Bij het afgeven van de omgevingsvergunning wordt hier door de welstandscommissie aan getoetst. Wat betreft het gebouw betekent dit dat de gevels aan de zuid-, west- en noordzijden groen worden gemaakt. Naar aanleiding van een inspraakreactie (zie de inspraakreactie van mevr. A. van Rijswijk- Harmsen) zal in paragraaf 5.2 ook de kleur van het dak worden opgenomen. De voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 5.2, zijn de voorwaarden waar de welstandscommissie aan zal toetsen. Ons inziens zijn dit voldoende voorwaarden om te borgen dat het nieuwe gebouw qua uitstraling past in het landschap. Daarnaast gaat de landschappelijke inpassing hierbij een belangrijke rol spelen. Uitgangspunt is om het tuincentrum zoveel mogelijk uit het zicht te onttrekken. Tevens om een beeld te scheppen die refereert aan het oorspronkelijke beeld van het beekdal voor de Dommel.

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

g) In de taxatie is uitgegaan van een waardevermeerdering van € 107.663. Dit betekent dat uitgaande van 20% van de meerwaarde, de landschappelijke investering bedraagt € 21.533,-. In de taxatie wordt echter niet de uitbreiding van 2003 meegenomen van circa 2.600 m2 naar circa 5.000 m2. Ook toen gold de verplichting tot landschappelijke inpassing waaraan tot op heden niet is voldaan.

In de eerste plaats willen wij aangeven dat de uitbreiding van 2003 geen onderdeel uit maakt van dit plan. De uitbreiding van 2003 maakt dus geen onderdeel uit van de waardevermeerderingsberekening zoals deze ten grondslag ligt voor de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. Immers, als wij strikt formeel kijken naar de verplichtingen die wij als gemeente aan de initiatiefnemer kunnen opleggen, zijn wij gebonden aan een planvergelijking van het huidige bestemmingsplan ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is geen landschappelijke inpassing opgenomen en kunnen wij die ook niet eisen. Dus vandaar dat in de taxatie is uitgegaan van de bestaande juridische situatie.

Voor de goede orde willen wij u wel aangeven hoe wij tegen de voorwaarden aankijken zoals die zijn opgenomen in de vergunning van 2003. Destijds golden er andere voorwaarden qua landschappelijke inrichting. Ons inziens heeft Coppelmans aan deze voorwaarden voldaan.

Het is wel zo dat wij iets hebben gedaan met de ervaringen van de vorige uitbreiding. Zo is afgesproken dat door de nieuwbouw het pand een andere kleur zal krijgen en daarmee beter ingepast kan worden. Ook zal de gemeente bij deze uitbreiding concrete afspraken maken over de landschappelijke inpassing. In de anterieure exploitatieovereenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer op basis van een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan in overleg met de gemeente een beplantingsplan en een beplantings- en natuurtechnisch bestek laten opstellen. Hiermee houden wij als gemeente regie over de wijze waarop het landschappelijke inpassingsplan wordt uitgevoerd. Afgesproken is dat 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De taxatie was verouderd omdat deze dateerde uit 2014. Daarom heeft er een nieuwe taxatie plaatsgevonden. Deze taxatie gaat uit van een waardevermeerdering van € 218.229,- Dit betekent dat € 43.000,- geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Mocht op basis van het beplantings- en natuurtechnisch bestek blijken dat die investering niet op die locatie kan worden gedaan, dan zal de initiatiefnemer het resterende bedrag storten in het fonds van de gemeente, die op haar beurt het geld zal inzetten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een ander belangrijk punt in deze ontwikkeling is dat de initiatiefnemer ook belang hecht aan een goede landschappelijke inpassing. Vandaar dat er ook een gedegen plan is opgesteld.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is paragraaf 5.3 van de toelichting hierop aangepast.

- h) Er wordt geen melding gemaakt van de brief van de Provincie Noord Brabant van 25 maart 2003 met het besluit van het college van Gedeputeerde Staten waarin is aangegeven dat verdere uitbreiding van deze niet aan het buitengebied gebonden functie op onderhavige locatie niet acceptabel wordt geacht.*

In de brief van de Provincie Noord Brabant van 25 maart 2003 is inderdaad opgenomen dat een verdere uitbreiding van deze niet aan het buitengebied gebonden functie in de toekomst niet acceptabel wordt geacht op onderhavige locatie. Deze opmerking is echter geplaatst in het kader van het toen geldende beleid, namelijk toetsend aan het streekplan van de provincie Noord-Brabant. Inmiddels is de Verordening Ruimte van de provincie het toetsingskader. Dit toetsingskader biedt wel mogelijkheden voor ontwikkeling. Dit betekent dat het beleid in de afgelopen 13 jaar is gewijzigd ten aanzien van de mogelijkheden op deze locatie.

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

- i) Niet of onvoldoende is aangetoond dat de uitbreiding voorziet in een actuele regionale behoefte en dat de plannen passen binnen de Ladder van duurzame verstedelijking.*

Er is uitgebreid aandacht besteed aan de actuele regionale behoefte. Er is door de STEC groep de ladder toets uitgevoerd. Deze laddertoets is opgenomen in bijlage 8 van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is in september 2017 geactualiseerd aan de laatste stand van zaken en inzichten. Ons inziens is dit rapport voldoende uitgebreid en geeft het aan dat de uitbreiding voorziet in een actuele regionale behoefte.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is bijlage 8, het STEC rapport, geactualiseerd aan de laatste stand van zaken.

- j) Niet is aangetoond dat de voorziene ontwikkeling van het tuincentrum voldoet aan artikel 4.8 derde lid van de Verordening Ruimte 2014, te weten het nakomen van de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg RRO.*

In de verordening is opgenomen voor welke onderdelen regionale afstemming noodzakelijk is. In artikel 4.8 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen. Artikel 4.8 betreft echter voorwaarden zoals die zijn opgenomen voor locaties in het stedelijk gebied. Dit gebied ligt echter in de groenblauwe mantel. Hiermee is dit artikel niet aan de orde.

Van belang is dat de ontwikkeling passend is in onze regionale beleidsnota van de A2. Ten aanzien van tuincentra is in die beleidsnota opgenomen dat: 'Een vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden en perifere locaties niet op voorhand is 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.' Deze beoordeling heeft in het bestemmingsplan plaatsgevonden. Hiermee voldoet de ontwikkeling dus aan onze regionale beleidsnota.

Om daarnaast tegemoet te komen aan de vraag omtrent de regionale afstemming hebben wij contact gehad met de A2 gemeente. De gemeenten Cranendonck en Heeze Leende hebben aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling. De gemeente Waalre heeft bovendien meegewerkt aan een grenscorrectie om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij is op voorhand al veel overleg geweest over de landschappelijke inpassing. Vanuit de regio zijn er dus geen bedenkingen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Desondanks hebben wij in de toelichting in paragraaf 8.1 van de toelichting de bevindingen van dit regionale overleg opgenomen.

Mevr. A. van Rijswijk- Harmsen, Kornoeljelaan 80, 5552 RD Valkenswaard, digitaal verstuurd op 22 september 2016.

a) Wij zouden het op prijs stellen als de dakpannen van het nieuwe aangebouwde stuk een wat donkere kleur zouden zijn bijvoorbeeld antraciet, zwart, grijs. Dan valt het wat minder op.

Het is inderdaad mogelijk de kleur van het nieuwe dak aan te passen in de kleur antraciet/ grijs. Dit betekent in de praktijk dat de kleur van het dak, voor zover men daar zicht op heeft vanuit het landschap, grijs/ antraciet zal zijn. Deze toevoeging zal worden opgenomen in paragraaf 5.2.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 5.2 zal ook worden opgenomen dat de kleur van de daken die zichtbaar zijn vanaf het landschap antraciet/ grijs moet zijn.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, digitaal verstuurd op 24 oktober 2016.

a) Met de aanplant van een landschappelijke zone rondom het tuincentrum voldoet het plan aan de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een meer robuustere uitvoering van de groenstructuur, zeker aan de oostzijde van het plangebied is wenselijk. In dit geval betekent dit het doortrekken van de zuidelijke grens van het bosje tot aan de punt waar de haag grenst aan de houtsingel.

Zoals in de brief staat omschreven voldoet het plan aan de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ons inziens heeft de initiatiefnemer voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Een meer robuuste uitvoering van de groenstructuur kan niet afgedwongen worden en is ons inziens niet nodig.

Wel heeft de afgelopen periode er een verfijning plaatsgevonden van het landschappelijke inpassingsplan. Mede door de inspraakreactie. Hiertoe zijn er aanpassingen in de toelichting en de verbeelding.

Voor de goede orde willen wij graag aangeven hoe wij de landschappelijke inpassing hebben geborgd. De gemeente en de initiatiefnemer hechten veel belang aan de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is goed geborgd in de volgende instrumenten:

1. Bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is in artikel 4.4.1 het volgende opgenomen: Tot een gebruik in strijd met dit plan wordt in elk geval gerekend het gebruik en in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen:
 - a. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dienen de gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement' te zijn ingericht overeenkomstig de regels en richtlijnen van het Landschappelijke Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.
2. Anterieure exploitatieovereenkomst. Wij hebben een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, hierin staat het volgende opgenomen:
 - Artikel 7 lid 2. Initiatiefnemer zal aanvangen met de realisatie van het project binnen zes (6) maanden nadat de eerste omgevingsvergunning (voor de activiteit aanleggen) onherroepelijk is geworden. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de bomenkap, dient voorafgaand aan dan wel gelijktijdig met de uitbreiding van het tuincentrum plaats te vinden.
 - Artikel 7 lid 3. Binnen twee jaar na aanvang moet het project geheel voltooid en gebruiksklaar zijn. De uitbreiding van het tuincentrum mag niet eerder in gebruik genomen worden voordat de landschappelijke inpassing, inclusief de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de bomenkap, geheel is uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd binnen 2 jaar nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Dit betekent dat ook als de initiatiefnemer zijn bouwplannen niet tot uitvoering brengt, hij toch verplicht is de landschappelijke inpassing uit te voeren. Deze termijn kan bovendien korter worden indien de bouwplannen eerder tot uitvoering komt, zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ons inziens is de landschappelijke inpassing hiermee goed verzekerd.

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

b) De voorgeschreven landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de brief van 25 maart 2003, kenmerk 790438/901161, is tot op heden nog niet aan voldaan.

In de eerste plaats willen wij aangeven dat de uitbreiding van 2003 geen onderdeel uit maakt van dit plan. De uitbreiding van 2003 maakt dus geen onderdeel uit van de waardevermeerderingsberekening zoals deze ten grondslag ligt voor de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. Immers, als wij strikt formeel kijken naar de verplichtingen die wij als gemeente aan de initiatiefnemer kunnen opleggen, zijn wij gebonden aan een planvergelijking van het huidige bestemmingsplan ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is geen landschappelijke inpassing opgenomen en kunnen wij die ook niet eisen. Dus vandaar dat in de taxatie is uitgegaan van de bestaande juridische situatie.

Voor de goede orde willen wij u wel aangeven hoe wij tegen de voorwaarden aankijken zoals die zijn opgenomen in de vergunning van 2003. Destijds golden er andere voorwaarden qua landschappelijke inrichting. Ons inziens heeft Coppelmans aan deze voorwaarden voldaan.

Het is wel zo dat wij iets hebben gedaan met de ervaringen van de vorige uitbreiding. Zo is afgesproken dat door de nieuwbouw het pand een andere kleur zal krijgen en daarmee beter ingepast kan worden. Ook zal de gemeente bij deze uitbreiding concrete afspraken maken over de landschappelijke inpassing. In de anterieure exploitatieovereenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer op basis van een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan in overleg met de gemeente een beplantingsplan en een beplantings- en natuurtechnisch bestek laten opstellen. Hiermee houden wij als gemeente regie over de wijze waarop het landschappelijke inpassingsplan wordt uitgevoerd. Afgesproken is dat 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De taxatie was verouderd omdat deze dateerde uit 2014. Daarom heeft er een nieuwe taxatie plaatsgevonden. Deze taxatie gaat uit van een waardevermeerdering van € 218.229 Dit betekent dat € 43.000 geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Mocht op basis van het beplantings- en natuurtechnisch bestek blijken dat die investering niet op die locatie kan worden gedaan, dan zal de initiatiefnemer het resterende bedrag storten in het fonds van de gemeente, die op haar beurt het geld zal inzetten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit zal echter niet het uitgangspunt zijn van de initiatiefnemer.

Een ander belangrijk punt in deze ontwikkeling is dat de initiatiefnemer ook belang hecht aan een goede landschappelijke inpassing. Vandaar dat er ook een gedegen plan is opgesteld.

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

c) De ontwikkeling betreft een bovenlokale ontwikkeling. Uit het plan blijkt niet dat de noodzakelijke regionale afstemming heeft plaatsgevonden waarmee strijdigheid ontstaat met het provinciaal belang. In het kader van de regionale afstemming verzoeken wij u inzicht te geven in de regionale effecten van het plan.

In de verordening is opgenomen voor welke onderdelen regionale afstemming noodzakelijk is. In artikel 4.8 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen. Artikel 4.8 betreft echter voorwaarden zoals die zijn opgenomen voor locaties in het stedelijk gebied. Dit gebied ligt echter in de groenblauwe mantel. Hiermee is dit artikel niet aan de orde.

Van belang is dat de ontwikkeling passend is in onze regionale beleidsnota van de A2. Ten aanzien van tuincentra is in die beleidsnota opgenomen dat: 'Een vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden en perifere locaties niet op voorhand is 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.' Deze beoordeling heeft in het bestemmingsplan plaatsgevonden. Hiermee voldoet de ontwikkeling dus aan onze regionale beleidsnota.

Om toch tegemoet te komen aan de vraag omtrent de regionale afstemming hebben wij contact gehad met de A2 gemeente. De gemeenten Cranendonck en Heeze Leende hebben aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling. De gemeente Waalre heeft bovendien meegewerkt aan een grenscorrectie om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij is op voorhand al veel overleg geweest over de landschappelijke inpassing. Vanuit de regio zijn er dus geen bedenkingen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Desondanks hebben wij in de toelichting in paragraaf 8.1 van de toelichting de bevindingen van dit regionale overleg opgenomen.

d) De ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd. Zo wordt gesteld dat er in de regio meerdere plannen zijn voor toevoeging van winkelmeters tuincentrum en dat er sprake is van een (beperkt) theoretisch overschot maar wordt dit niet verder uitgewerkt. Tevens wordt gesteld dat de voorziene ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van het tuincentrum is echter gelegen in de Groenblauwe mantel. Door deze foutieve aanname worden er in het Stec rapport verkeerde conclusies getrokken.

Op 3 oktober 2017 is een nieuw STEC rapport opgesteld. Er is een nieuw rapport opgesteld omdat het rapport van mei 2016 dateert.

In 2017 is de ladder tekst aangepast. Dit vroeg om aanpassing van het rapport.

Bovendien heeft er een actualisatie van de marktanalyse plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er binnen de planperiode voldoende marktruimte is in zowel de primaire als secundaire marktregio om de verruiming van de winkel van Coppelmans Valkenswaard te verantwoorden. Binnen Zuidoost-

Brabant is bovendien nog extra ruimte voor de plannen, schaalvergroting van bestaande aanbieders in de tuincentrummarkt.

Tot slot is de ligging van het bestaande tuincentrum beter omschreven. Aangegeven is dat het een verruiming van de planologische mogelijkheden betreft die nu gelden op het perceel. Hoewel in het gebied een bestaande stedelijke voorziening aanwezig is, taxeren ze de uitbreiding van het tuincentrum als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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. Hiermee is in de planvorming rekening gehouden, onder andere door een goede landschappelijke inpassing. Tevens is in de plannen een locatiebeoordeling en afweging opgenomen. Geconcludeerd is dat de uitbreiding van Coppelmans in Valkenswaard 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 als het centrum van Valkenswaard zijn bovendien minimaal.

Omdat het rapport is geactualiseerd, zijn ook de meest actuele inzichten en gegevens met betrekking tot oppervlakten in het rapport opgenomen. De conclusie blijft hiermee wel ongewijzigd.

De inspraakreactie heeft wel aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Paragraaf 5.5 in de toelichting en bijlage 8 van de toelichting is hierop aangescherpt.

e) Het rapport stelt dat de toevoeging van niet-dagelijkse artikelen, zoals een tuincentrum, geen sprake kan zijn van duurzame ontwricting. Echter enkel economische motieven zijn niet voldoende om detailhandel of specifieke branches daarvan, uit te sluiten. De duurzame ontwricting jurisprudentie heeft louter betrekking op concurrentie-argumenten, maar is niet bedoeld als maatstaf om te bepalen of detailhandel überhaupt planologisch aanvaardbaar is.

In het bestemmingsplan is een specifieke aanduiding voor een tuincentrum opgenomen, hetgeen betekent dat in het bestemmingsplan enkel ruimte is voor een tuincentrum. Ons inziens is er geen sprake van een duurzame ontwricting, aangezien een tuincentrum niet-dagelijkse producten verkoopt.

De vraag of detailhandel op de desbetreffende plek aanvaardbaar is, is reeds beantwoord, aangezien het perceel reeds een detailhandelsbestemming heeft.

Wel is in paragraaf 3.2 van de ladder voor duurzame verstedelijking aangegeven welke ruimtelijke effecten ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Hierbij is ingegaan op de ruimtelijke effecten voor tuincentra in de regio, maar ook voor het centrum van Valkenswaard. Aangegeven is dat de uitbreiding van het tuincentrum geen effect heeft op de positie van het kernwinkelgebied van Valkenswaard.

De inspraakreactie geeft, anders dan onder d is vermeld, geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Waterschap De Dommel, ontvangen per mail op 21 november 2016

a) Bijlage 1 Watertoets:

- *In paragraaf 3.3 wordt verwezen naar het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Maar het provinciaal waterplan is vervangen door het Provinciaal Water- en Milieuplan. Ik verzoek je om dit aan te passen.*
- *In paragraaf 3.4 wordt de Handreiking Watertoets genoemd. Dat is prima. Wel graag de toevoeging 'maart 2012' verwijderen want de handreiking wordt weleens aangepast. Verder mis ik in deze paragraaf het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'.*
- *In paragraaf 4.1 toetsing plangebied is een kaartje opgenomen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Dit zou vervangen moeten worden door een kaartje uit het Provinciaal Water- en Milieuplan. Ook de kaart van de Keur is verouderd. Deze zou vervangen moeten worden door de kaart die behoort bij de Keur 2015.*
- *In paragraaf 4.2 wordt gesproken over Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen maar dat doen we tegenwoordig anders. Via dommel.webgispublisher.nl kun je zien welke algemene regels (Keur) gelden voor verhard oppervlak. De toekomstige verharding ligt in groen gebied en dat betekent bij een bui van 60 mm dat $1 \times 0,06 \times 2800 \text{ m}^2 = 168 \text{ m}^3$ geborgen moet worden. De in het plan genoemde bergingsopgave van 200 m³ is dus ruim voldoende. De GHG zit gemiddeld op 1,40 m diepte maar op sommige plekken ondieper. Let goed op dat de infiltratievoorziening lager komt te liggen dan het nieuwe verhard oppervlak zodat het water goed af kan stromen. Kijk daarna pas wat de GHG is op die plek. Dit kun je ook opzoeken op dommel.webgispublisher.nl.*

Er is een nieuwe watertoets opgesteld. Hierin is rekening gehouden met het bovenstaande. In bijlage 1 van de toelichting is de Watertoets opgenomen. De bevindingen zijn ook verwerkt in paragraaf 4.4.1.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bijlage 1 is naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast. De wijzigingen die hieruit voortvloeien zijn verwerkt in paragraaf 4.4.1 van het bestemmingsplan.

- b) Toelichting:** *In paragraaf 4.4.1 wordt ook gesproken over HNO. Dit mag blijven staan maar de eis die het waterschap stelt in de huidige Keur 2015 is dus minder. Hetgeen opgenomen is in de Bijlage 1 Watertoets komt niet overeen met wat genoemd is in paragraaf 4.4.1. Graag duidelijk weergeven dat gemeente Valkenswaard beleid heeft aangaande hydrologisch neutraal bouwen. Dat betekent dat het volledige terrein wordt opgenomen in de berekening van de bergingseis. Dus 22.500 m². Als je met dat oppervlak de berekening volgt uit de algemene regels van de Keur kom je bij een bui van 60 mm in groen gebied op $1 \times 0,06 \times 22.500 = 1350 \text{ m}^3$. De in het plan genoemde infiltratievoorziening van 1600 m³ is dus ruim voldoende.*

In het bestemmingsplan is de werkwijze inderdaad niet eenduidig opgeschreven. Zoals aangegeven zijn bijlage 1 en paragraaf 4.4.1 aangepast zodat hier duidelijkheid in komt.

De conclusie is dat er een infiltratievoorziening komt van 120 m³.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bijlage 1 en paragraaf 4.4.1 worden aangepast zodat duidelijk het beleid en de plannen staan omschreven.

- c) Toelichting: Indien de infiltratievoorziening wordt uitgevoerd in de vorm van de wadi op de kaart in 4.4.1 dan klopt de GHG van 1,40 m diepte.*

De infiltratievoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Deze ligt momenteel op 140 cm beneden maaiveld.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bijlage 1 en paragraaf 4.4.1 worden aangepast zodat duidelijk het beleid en de plannen staan omschreven.

Ambtelijke wijzigingen

1. In het inrichtingsplan is opgenomen dat het pad 3 meter breed is. Echter in de verbeelding is het pad niet conform het inrichtingsplan opgenomen. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.
2. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Paragraaf 4.4.3 en bijlage 3 is hier op aangepast.
3. Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. In het voorontwerpbestemmingsplan was hier nog geen aandacht aan besteed. In paragraaf 4.4.4 van de toelichting is hier op ingegaan. Hier zijn tevens twee Aeries berekeningen toegevoegd. Er zijn echter geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde.
4. De taxatie is aangepast naar aanleiding van nieuwe maatvoeringen en financiële ontwikkelingen.
5. De initiatiefnemer wil zo mogelijk een watersilo realiseren. Om deze mogelijk te maken is in de regels het volgende artikel toegevoegd: De bouwhoogte van watersilo's gesitueerd 1 meter achter de voorgevel van het bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning, mag niet meer dan 4 meter bedragen.