

Aan het college van burgemeester en wethouders
en leden van de gemeenteraad van de gemeente
Valkenswaard
Postbus 10.100
5550 GA Valkenswaard



Oranje Nassaustraat 63
5554 AE Valkenswaard
040-22 60 010

Valkenswaard, 19 februari 2018

info@groen-heemvalkenswaard.nl
www.groen-heemvalkenswaard.nl

Kenmerk: GENH 20180219-10

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199.'
(NL.IMRO.0858.BPnwwaalreseweg199-ON01)

Geachte leden van college en leden van de gemeenteraad,

Bij dezen treft u aan de zienswijze van de vereniging Groen en Heem Valkenswaard e.o. met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg 199'.

Verordening Ruimte

1)

Het plan voldoet niet aan artikel 22 van de Verordening Ruimte. Ter plaatse geldt de aanduiding Cultuurhistorische vlak "Akkercomplex Loonse Akkers" en "Beekdal van de Dommel". Het bestemmingsplan is niet gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt geen regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Op blz 22 van Toelichting staat vermeld: *"De cultuurhistorische waarden in het gebied, voor zover het de visueel-landschappelijke kwaliteiten betreft, komen door de beoogde toename aan bebouwing wel verder onder druk te staan."*

Voorgenomen bebouwing is kennelijk niet gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek en de historische zichtlijn / openheid van het gebied.

2)

Het voorziene tuincentrum betreft uitbreiding van een detailhandelsvestiging met een bovenlokaal verzorgingsgebied. Voldaan moet worden aan artikel 4.7, derde lid, van de Verordening Ruimte. Het onderhavige plan is niet besproken in het regionaal ruimtelijk overleg en de plantoelichting bevat geen verantwoording als bedoeld in artikel 4.7, derde lid, van de Verordening: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen."*

3a)

Het plan voldoet niet aan artikel 3.2, lid 2 onder a. met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een verantwoording van de wijze waarop de in artikel 3.2 eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd, ontbreekt.

De anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en het gemeentebestuur biedt geen voldoende waarborg, aangezien nakoming hiervan door derden in een juridische procedure niet kan worden afgedwongen.

De in regel 4.4.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting onder 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 Landschappelijk Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inrichtingsplan tuincentrum Coppelmans, bij deze regels.”* biedt juridisch en feitelijk onvoldoende borging. Bovendien is in het Landschappelijk inrichtingsplan de financiële onderbouwing niet opgenomen, hetgeen noodzakelijk is in het kader van de financiële borging.

3b)

Door de verruiming van het bestemmingsplan is er sprake van een meerwaarde van 218.229 euro. Volgens de methodiek van de provincie Noord-Brabant wordt een landschappelijke investering verwacht van 43.000 euro (20% meerwaarde, zie pagina 68 van de toelichting). Zoals onder 3a aangegeven ontbreekt de noodzakelijke financiële onderbouwing in de vorm van een begroting. In het plan landschappelijke investering is de plaats aangegeven waar de compensatie van de illegale kap op perceel A3371 zal plaatsvinden waarmee de compensatie onderdeel lijkt te worden van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap. De compensatie van de kap op perceel A3371 (680 m2) dient naar onze mening aanvullend op de noodzakelijke kwaliteitsverbetering (en aanvullend op bedrag van 43.000 euro) plaats te vinden.

Van financiële borging lijkt bovendien geen sprake gezien het op pagina 71 opgenomen fors lagere bedrag van 21.563 euro, waarbij, heel merkwaardig gezien eerder genoemd bedrag van 43.000 euro, gesteld wordt dat het in verhouding staat tot de 20% van de meerwaarde. Tevens wordt ten onrechte gesteld wordt dat de berekening is opgenomen in het landschapsplan, bijlage 6.

4)

Het perceel A3371 heeft de bestemming Bos. Illegaal is het perceel bij het bedrijf getrokken en zijn bomen gekapt. Het bedrijf geeft aan over te gaan tot 1 op 1 compensatie (680 m2). De onderbouwing van de compensatiefactor 1 op 1 ontbreekt ten onrechte, temeer daar het perceel behoorde tot de Ecologische Hoofdstructuur. In de regels ontbreekt bovendien de noodzakelijke financiële, juridische en feitelijke borging van de compensatie. Zie ook opmerking onder 3b.

5)

Het plan voldoet niet aan artikel 6.10 van de Verordening Ruimte betreffende niet-agrarische functies.

Artikel 6.10, lid 1 onder a. stelt: *“Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits: a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m2 bedraagt”*

Het betreffende totale bouwperceel van de ontwikkeling bedraagt ruim 8.800 m2 (huidig 5.570 m2).

Gelet op artikel 6.10 lid 3 onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de

ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen.

De in de toelichting hiertoe opgenomen verantwoording is volstrekt onvoldoende. Er wordt geen of onvoldoende toelichting gegeven ten aanzien van de redelijkheid van de voorgenomen ontwikkeling van 5.570 naar 8.800 m2. Verder wordt op geen enkele manier ingegaan op de redelijkheid van de uitbreiding tot de bestaande aantallen bezoekers.

6)

Gelet op artikel 6.10 lid 3 onder b, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt.

Uit de toelichting blijkt niet of onvoldoende dat **aantoonbare** ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse. Verder is onvoldoende concreet onderzoek verricht in het verzorgingsgebied/marktregio in hoeverre de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden aanwezig zijn om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:

- I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
- II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

Wet natuurbescherming

7)

De Wet natuurbescherming stelt dat plannen, projecten en werkzaamheden die de kwaliteit van in stand te houden habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat toetsing noodzakelijk is wanneer negatieve effecten als gevolg van deze maatregelen of plannen mogelijk zijn. Dit betreft tevens zogenaamde 'externe werking' van negatieve effecten door projecten of plannen buiten Natura 2000-gebieden op de instandhoudingsdoelstellingen.

Bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied 136 Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, waaronder in het bijzonder de in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied aanwezige waterloop de Dommel. Onderzoek naar mogelijke significante gevolgen heeft vooraf niet plaatsgehad.

Het gebied is aangewezen zowel als Habitatrichtlijngebied als Vogelrichtlijngebied.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

8)

In par 4.4.4. staat te lezen: als resultaat van beide berekeningen volgt de melding: *“Er zijn geen*

natuurgebieden met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde". Er zijn is derhalve géén vergunning Wet natuurbescherming benodigd."

Met behulp van de Aerius Calculator is uitsluitend onderzocht of er sprake is van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux vanwege de uitstoot NOx die plaatsvindt vanuit het tuincentrum, door gasverbruik.

Schadelijke gevolgen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking zijn niet onderzocht maar dienen wel degelijk te worden meegenomen in de berekeningen.

Ladder van duurzame verstedelijking.

9)

Er is sprake van strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorziene tuincentrum voorziet niet in een actuele regionale behoefte. Sterker nog; er is een huidige omvangrijke negatieve marktruimte en er is geen behoefte aan het voorziene tuincentrum. Bovendien leidt uitbreiding van het tuincentrum tot extra leegstand in het centrum van Valkenswaard. Het onderzoeksrapport van Stec van oktober 2017 bevat onjuistheden en onterechte uitgangspunten.

We wijzen u op:

- A) onjuiste en onvolledige weergave van bestaand aanbod tuincentra;
- B) onrealistische koopkrachtbinding van 90% in 2017 en 95% in 2027;
- C) onrealistische cijfers WVO, bestedingen, haalbaar aanbod vloeroppervlakte, e.d;
- D) uitbreiding leidt tot leegstand in centrum (kernwinkelgebied) van Valkenswaard en is niet in lijn met beleid van de gemeente Valkenswaard en de A2-gemeenten t.a.v. centrum.

Ad A):

Aangegeven wordt dat er sprake is van 78.805 m2 primair en secundair marktgebied. Dit aantal dient aanzienlijk naar boven te worden bijgesteld gezien de onvolkomenheden in tabel 1 op blz. 6 van het Stecrapport. Hieronder slechts enkele voorbeelden, blijkend uit websites en uit contact met eigenaren.

Tuincentrum Cranenbroek, Budel, 5.900 m2 Plant & Dier niet meegenomen.

Tuincentrum Coppelmans, werkelijk 6.500 m2 i.p.v. 4.300 m2 (zie tekst toelichting).

Tuincentrum Groenen Bladel, werkelijk 10.000 m2, waarvan 3.000 overdekt. In tabel opgenomen 1.900 m2.

Tuincentrum Coppelmans Helmond, werkelijk 7.000 m2 i.p.v. 3.500 m2.

Tuincentrum Neutkens, Knegsel, werkelijk 20.000 m2 voor planten, 1.500 m2 voor kassen, in tabel opgenomen in tabel 850 m2.

Aanbod van Boerenbondwinkels en Welkoopwinkels is in het geheel niet meegenomen bij bestaand aanbod.

Verdere voorbeelden van aanzienlijk hoger aanbodruimte t.o.v. tabel 1 in Stecrapport zijn bij ons bekend.

Alleen al uit bovengenoemde voorbeelden moet geconcludeerd worden dat het bestaande aanbod aanzienlijk naar boven dient te worden bijgesteld. Gelet ook op de verder bij ons bekend zijnde voorbeelden dient het bestaande tuinaanbod, naar onze mening, naar schatting met minstens 50.000 m² (excl. Boerenbondwinkels en Welkoop) naar boven te worden bijgesteld, waardoor er sprake is van een aanzienlijke negatieve marktruimte, zowel in primair als secundair gebied. Uit tabel 4 en 5 van Stec blijkt al de negatieve ruimte marktruimte in 2017. Na correctie van de onvolledige gegevens m.b.t. aanwezige marktaanbod zal ook de marktruimte in 2027 aanzienlijk negatief blijken te zijn.

Ad B)

De in tabel 4 en 5 opgenomen koopkrachtbinding van 90% in 2017 en 95% in 2027 is niet erg realistisch te noemen. Percentages zijn veel te hoog, blijkend uit regionale koopstromenonderzoeken voor Valkenswaard van de Metropoolregio in 2017. De koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse artikelen blijkt voor Valkenswaard 68% te zijn. Uit de A2-Detailhandelsvisie blijkt de koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse artikelen 56,9% te bedragen. Overigens blijkt uit jurisprudentie al dat percentages van 80% onrealistisch zijn, laat staan percentages van 90% en 95%.

Ad C)

In tabel 4 en 5 wordt aangegeven dat de gemiddelde omzet in Nederland per m², zowel in 2017 als in 2027 € 717 bedraagt met verwijzing naar door Panteia opgestelde omzetkengetallen. Voor 2016 geldt echter een bedrag van € 737 i.p.v. € 717.

Naar onze mening is het tevens erg onrealistisch om voor 2027 niet uit te gaan van aan economische koopkrachtontwikkeling aangepaste bedragen. Zo stellen wij dat minimaal uitgegaan dient te worden van € 800 normatieve vloercapaciteit (gemiddelde omzet per m²). Uit onderzoeken van andere bureaus bleek overigens al dat bij onderzoeken in 2010 en 2014 uitgegaan werd van een normatieve vloerproductiviteit van type IV tuincentra van € 780 in 2025, resp. van € 900 in 2020.

Het zal duidelijk zijn dat aanpassing van bovenstaande zal leiden tot een nog grotere negatieve marktruimte.

Ad D)

Uit onderzoeken naar leegstand van winkels door Metropoolregio in november 2017 blijkt Valkenswaard te beschikken over een extreem hoog leegstandscijfer, sinds 2012 bijna verdubbeld naar 18,4%. Het leegstandsniveau ligt in vergelijking met de MRE (11,6%) en andere matig stedelijke gemeenten in Nederland (9,4%) uitzonderlijk hoog. Voor 2012 lag de winkelleegstand nog redelijk in lijn met het gemiddelde leegstandsniveau in de MRE.

Op pagina 13 van Stecrapport valt te lezen: *“In de regionale detailhandelsvisie (A2 gemeenten, 2015) is het winkelgebied ook als kwetsbaar bestempeld. Vanuit de gemeente wordt het beleid nagestreefd om het kernwinkelgebied te versterken. Dit betekent dat ontwikkelingen die de positie van het centrum schaden niet wenselijk zijn.”*

En op pagina 14: *“Mede als gevolg van het geringe nevenassortiment bij Tuincentrum Coppelmans achten we het legitiem te stellen dat de uitbreiding van dit tuincentrum geen effect heeft op de positie van het kernwinkelgebied van Valkenswaard. Consumenten gaan niet doelgericht voor het nevenassortiment naar een tuincentrum, maar zullen eerder impulsaankopen verrichten.”*

Gesteld wordt: *“Maximaal 5% van de vloeroppervlakte van het tuincentrum Coppelmans wordt ingericht voor nevenassortiment. Dit om te voorkomen dat er andere producten worden verkocht en concurrentie met andere winkelgebieden ontstaat. 5% nevenassortiment betekent dat maximaal 350 m² wvo ingericht mag worden voor deze producten.”*

We verwijzen u naar onderstaande voorbeelden van conclusies van het Koopstromenonderzoek van de Metropoolregio uit 2017 waaruit duidelijk zal zijn dat uitbreiding van Tuincentrum Coppelmans de positie van het centrumgebied zal schaden, hetgeen niet in lijn is met het beleid van Valkenswaard en de andere A2-gemeenten:

- *“Valkenswaard heeft een extreem hoog leegstandscijfer voor MRE begrippen. Het wegnemen van meters uit de markt is absoluut noodzakelijk. **Met name de leegstand in de kern moet worden tegen gegaan door een actief verplaatsingsbeleid en het wegnemen van meters buiten de kern. Versterk het compact centrum.**”*
- *“Ten opzicht van vergelijkbare gebieden in Nederland én ten opzichte van de MRE zijn de productiviteit van meter en van de winkel laag. Ten opzichte van omliggende plaatsen is dit ook negatief. Er is te veel leegstand (hoofdstuk 4) en al deze punten versterken elkaar negatief. Het inkomen per hoofd is gemiddeld, daarmee is de verdien capaciteit aanwezig om voor Valkenswaard in een compacter en kleiner centrum een toekomst te creëren.”*
- *“Het is een landelijke tendens dat de lokale binding in de dagelijkse sector toe neemt, dat is geen luxepositie. De afname in de niet-dagelijkse sector vraagt aandacht, zeker voor een kern als Valkenswaard. Het binden van de bestedingen in niet-dagelijks is belangrijk voor de kern. Een duidelijke programmering voor meer klantenbinding in deze sector is belangrijk. Een totaal aanpak inclusief gerichte evenementen, uitingen en profilering is een kans voor Valkenswaard.”*

In reactie op de volgens Stec beperkte maximale inrichting van 5% van vloeroppervlak (350 m²) aan nevenassortiment wijzen wij u tevens op het volgende:

- 1) uit de plannen en documenten blijkt dat Tuincentrum Coppelmans streeft naar een tuincentrum type IV. Als voorwaarde voor zo’n type tuincentrum geldt: 80% is basisassortiment en 20% is aanvullend assortiment (bron: brancheorganisatie). Op pagina 63 van de toelichting valt te lezen: *“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 - en sfeerwinkels. Op basis daarvan voorziet voorliggend bestemmingsplan in een brede detailhandelsbestemming.”*
- 2) Uit de regels onder artikel 4.1.1. blijkt maximaal 15% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toe mag komen aan:
 - de verkoop van dierbenodigdheden en – voeders, huis- en hobbydieren (maximaal 250m²);
 - ruimte wordt geboden aan (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin)-inrichting (maximaal 900m²);
 - en, in relatie tot de horeca (maximaal 200m²), streekgebonden producten (maximaal 100 m²).

3) Daarnaast is er sprake van opslag en verkoop van vuurwerk (500 m2).

Het zal duidelijk zijn dat we de opmerking dat, mede als gevolg van het geringe nevenassortiment bij Tuincentrum Coppelmans de uitbreiding van dit tuincentrum geen effect heeft op de positie van het kernwinkelgebied van Valkenswaard in het geheel niet onderschrijven.

Integendeel, gezien het bij een type IV tuincentrum behorende assortimentssamenstelling, de feitelijk voor nevenassortiment ingerichte WVO en de mogelijkheden (en onduidelijkheden) die het bestemmingsplan biedt zijn wij van mening dat de positie van de winkeliers in het kernwinkelgebied van Valkenswaard aanzienlijk wordt geschaad.

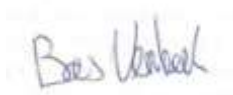
Het is logischer om in lijn met het beleid de detailhandel te verplaatsen naar het kernwinkelgebied en de opslag, gezien het fors benodigde vloeroppervlakt, te verplaatsen naar het bedrijventerrein.

In afwachting van uw reactie,

hoogachtend, namens het bestuur van Groen en Heem Valkenswaard e.o.,



drs. L. de Brouwer, voorzitter



ing. B. Verbeek, secretaris