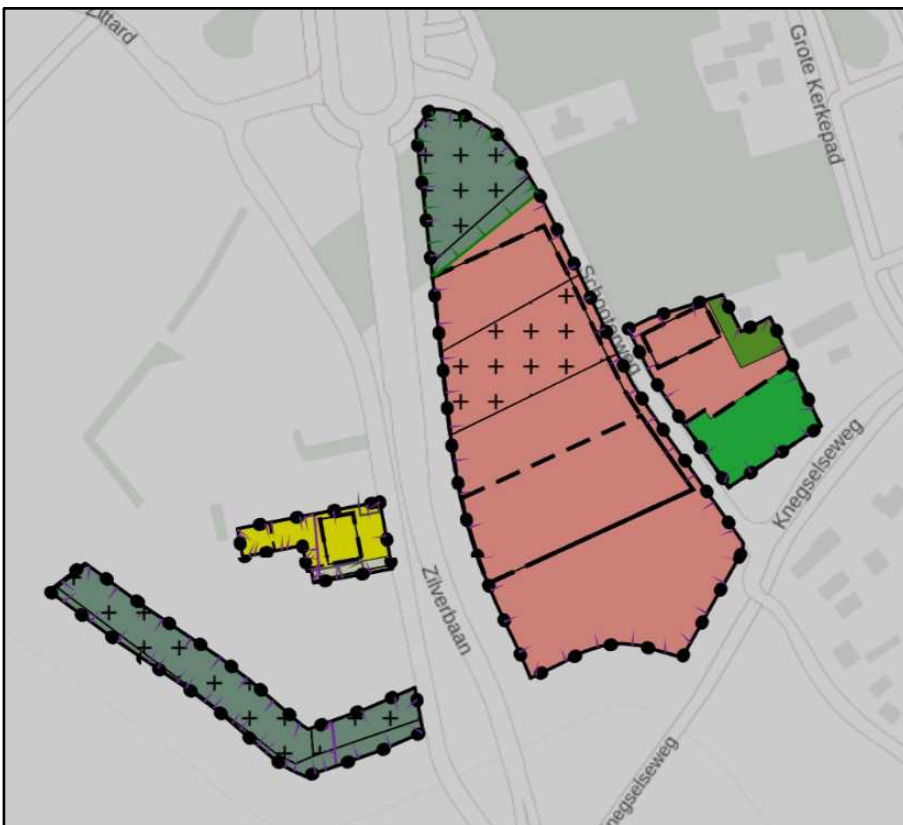


# Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

## Ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum'





## Inhoud

<b>1. Aanleiding bestemmingsplan</b> .....	3
<b>2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage</b> .....	3
<b>3. Ingediende zienswijzen</b> .....	3
3.1 Indieners zienswijzen .....	3
3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen .....	4
<b>4. Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie</b> .....	4
4.1 Indiener 1 .....	4
4.2 Indiener 2 .....	12
4.3 Indiener 3 .....	12
<b>5. Conclusie zienswijzen</b> .....	30
<b>6. Ambtshalve aanpassingen</b> .....	32
<b>7. Bijlagen</b> .....	36
- Bijlage 1: Schaduwmodellen .....	36
- Bijlage 2: Aangepast stikstofdepositieonderzoek .....	36
- Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap .....	36
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek .....	36
- Bijlage 5: Schetsontwerp met parkeren .....	36
- Bijlage 6: Aangepaste verbeelding .....	36
- Bijlage 7: Aangepast landschappelijk inpassingsplan .....	36
- Bijlage 8: Aangepaste watertoets .....	36



## 1. Aanleiding bestemmingsplan

In de huidige situatie is de planlocatie 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' voor het grootste gedeelte in gebruik als agrarisch gebied. Daarnaast kent het gebied drie woonpercelen. Het noordelijk deel van het plangebied is ingericht als bos. De initiatiefnemer is voornemens om op deze planlocatie een tuincentrum te realiseren tussen de Schooterweg en de Zilverbaan. Ten oosten van de Schooterweg wordt een opslagmagazijn met overloopparkeerterrein gerealiseerd. Ook voorziet dit bestemmingsplan in een vormverandering van het bestaande woonperceel Koppelenweg 7. Tenslotte wordt met dit bestemmingsplan een zone langs de Poelenloop omgezet naar een natuurbestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

## 2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' is op woensdag 26 oktober 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad. Hiervan is een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 oktober 2022 tot en met 8 december 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

## 3. Ingediende zienswijzen

### 3.1 Indieners zienswijzen

In totaal zijn drie zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1, registratienummer [22.17503](#);
2. Indiener 2, registratienummer [22.634704](#);
3. Indiener 3a, indiener 3b, indiener 3c en indiener 3d, tesamen indiener 3, registratienummer pro forma zienswijze [22.18612](#) en registratienummer aanvulling zienswijze [22.19628](#).

Op 26 januari 2023 (met indiener 1) en op 2 februari 2023 (met indiener 3) hebben ambtelijk mondelinge gesprekken plaatsgevonden om de zienswijzen en de inhoudelijke reactie van de gemeente hierop te bespreken. Vervolgens heeft op 6 april 2023 een ambtelijk mondeling gesprek plaatsgevonden met indiener 3a en de initiatiefnemer. Indiener 3a en de initiatiefnemer zijn tijdens dit gesprek een aantal aanpassingen op het plan overeengekomen. Deze aanpassingen zijn in hoofdstuk 6 van deze notitie opgenomen.



## 3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt ingediend zijn. Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. Wij vinden het als gemeente Veldhoven belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom wordt op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of niet vast te stellen.

## 4. Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. De diverse onderdelen van de zienswijzen zijn daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijzen geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4.1 Indiener 1

*a. In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch gebied (weiland) en dit is zeer passend in het gehele gebied. In de toekomstige situatie is er sprake van een tuincentrum van enorme omvang waarbij alle landschappelijke uitzichten verdwijnen en er geen doorkijk meer mogelijk is. Een uitzicht op een volle parkeerplaats is zeker niet hetzelfde als uitzicht op weilanden. Dit is zeker geen verbetering op de huidige situatie maar een verslechtering.*

#### Reactie gemeente:

Het nieuwe tuincentrum, met een verkoopvloeroppervlak van 7.800 m<sup>2</sup> en een bedrijfsvloeroppervlak van 11.465 m<sup>2</sup>, ligt in een overgangsgebied tussen het westelijke buitengebied van Veldhoven en de wijken Veldhoven-dorp (oostelijk) en Zilverackers (noordelijk). De term kernrandgebied is ook een passende benaming voor dit gebied. Door de aanleg van de Zilverbaan in 2018 is in dit kernrandgebied een harde grens ontstaan. Met deze grens zijn toekomstige stedelijke ontwikkelingen ten oosten van de Zilverbaan voorstelbaar. Het nieuwe tuincentrum met bijbehorende opslagruimten en overloopparkerplaats is een stedelijke ontwikkeling in dit kernrandgebied. Het provinciaal beleid staat verstedelijking op deze locatie onder voorwaarden toe en aan deze voorwaarden wordt dan ook voldaan. Dit is in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan verder toegelicht.

Het plan is aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch als inpasbaar beoordeeld. Bij deze beoordeling is zorgvuldig gekeken naar de inpasbaarheid van het tuincentrum, het opslagmagazijn en het overloopparkerterrein in het omliggende gebied. De bebouwing van het tuincentrum en het opslagmagazijn wordt gebouwd aan de zijde waar het landschap al verdicht is door de aanwezige bebouwing. De bebouwing van het tuincentrum krijgt drie voorgevels en wordt met een geleding gebouwd, zodat het gebouw niet massaal oogt. Er wordt voor het tuincentrum gekozen voor materialen zoals hout en glas. Er komen geen (visueel) gesloten erfafscheidingen rondom het tuincentrum en het



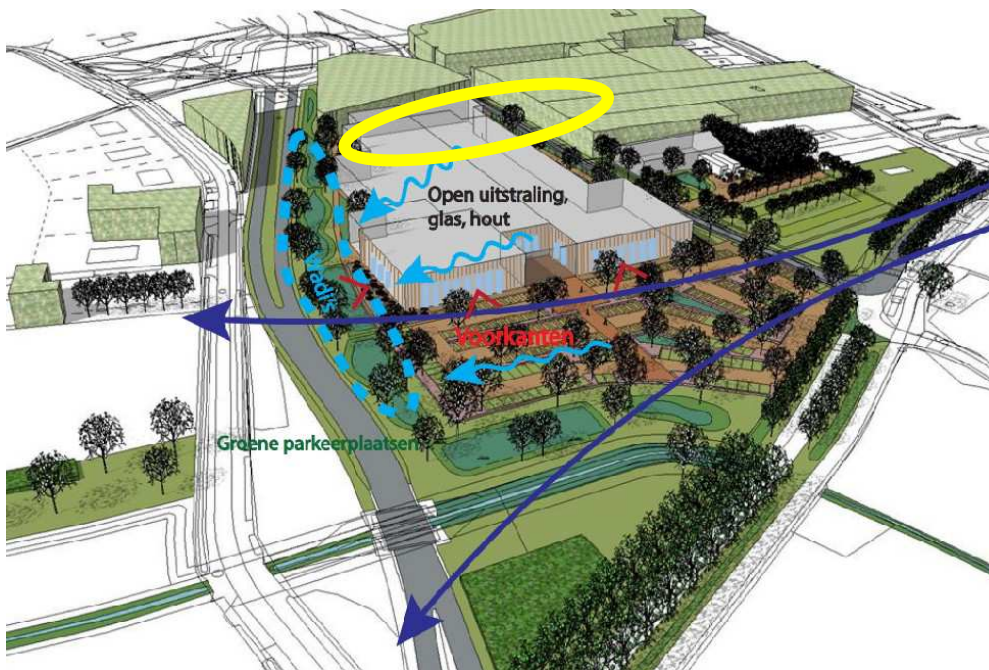
tuincentrum wordt groen ingepast in de omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met openheid op het perceel richting het zuidelijk gelegen beekdal. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt om die reden geen gesloten bebouwing toegevoegd maar wordt het parkeren gerealiseerd. Het is daarbij niet de verwachting dat daar hele dagen auto's geparkeerd staan en ook de te realiseren bomen zullen het open zicht niet belemmeren. Het opslagmagazijn wordt gebouwd in de vorm van een veldschuur (één bouwlaag met kap) en wordt in het uiterste noorden van het perceel ten oosten van de Schooterweg tegen de bosrand gesitueerd. Het onverharde overloopparkerterrein ten zuiden van het opslagmagazijn wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen.

*b. Er wordt verondersteld dat de beeldkwaliteit goed blijft door het plaatsen van het gebouw tegen de bestaande bosrand aan de noordzijde, schuin tegenover de woning van de woning van de indianers. Volgens indianers is dit een verkeerde inschatting omdat hier eerst een goedereningang wordt gerealiseerd. Het gebouw kan niet tegen de bosrand komen. De beeldkwaliteit wordt hierdoor sterk beïnvloed. Volgens indianers blijft een gigantische hal een gigantische hal.*

#### Reactie gemeente:

De 'dagelijkse' bevoorrading vindt inderdaad aan de noordzijde van het tuincentrum plaats. Dit is de meest passende locatie gezien de positionering van het tuincentrum en het zuidelijk gelegen parkeerterrein. In de beschikbare ruimte tussen het noordelijk gelegen bos en het hoofdgebouw van het tuincentrum is ruimte voor parkeerplaatsen voor personeel en het manoeuvreren van vrachtwagens voor de bevoorrading.

Afbeelding 1, afkomstig uit paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, laat zien dat dit ingenomen ruimtebeslag maar minimaal effect heeft op de keuze om het tuincentrum zo veel mogelijk richting het noordelijk gelegen bos te positioneren. Onder a is aangegeven dat de bebouwing van het tuincentrum drie voorgevels krijgt en met een geleding wordt gebouwd, zodat het gebouw niet massaal oogt.



**Afbeelding 1:** Schets tuincentrum

c. Door het realiseren van een tuincentrum op deze locatie, wordt de omgeving waar de indieners wonen enorm extra belast. Er wordt een regionale aantrekkingskracht (Waalre, Eersel, Bladel en zuid-west Eindhoven) verwacht. Dit leidt tot een enorme toename aan verkeersbewegingen, met name in het weekend (vrijdag tot en met zondag) en nog extra tijdens de voorjaarsmaanden en de periode oktober, november en december vanwege sfeer- en kerstshows en de verkoop van vuurwerk. Ook de schaalvergroting naar een type IV tuincentrum (dagje uit) zal ervoor zorgen dat bovenstaande zeker niet minder wordt.

Reactie gemeente:

Het aantal te verwachte verkeersbewegingen is 16,2 per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak per etmaal. Deze norm is afgeleid uit de kencijfers 'parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Bij 13.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak is het aantal te verwachte verkeersbewegingen 2.106 motorvoertuigen per dag. Deze getallen zijn in paragraaf 4.10.3 en in bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan gehanteerd.

De komst van het tuincentrum zorgt dus voor 2.106 extra verkeersbewegingen op de Schooterweg, bovenop de al te verwachte aantal verkeersbewegingen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het verkeersmodel Brabantbrede Modelaanpak (BBMA), peiljaar 2030. Het BBMA-verkeersmodel geeft aan dat in 2030 sprake is van 1.857 motorvoertuigen per dag op de Schooterweg. De verkeersgeneratie van het nieuwe tuincentrum is daarbij nog niet opgenomen. Daarom wordt er vanuit gegaan dat de verkeersomvang op de Schooterweg na ingebruikname van het tuincentrum toeneemt tot maximaal 3.963 motorvoertuigen per dag.

De Schooterweg is in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg waarbij een snelheid van 30 km/u van toepassing is. Voor erftoegangswegen wordt in het 'Handboek Verkeersveiligheid' een maximale intensiteit van 4.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal genoemd. De 3.963 motorvoertuigen per dag valt daarbij ruim binnen de maximale intensiteit van 4.000 à 6.000 verkeersbewegingen. De conclusie is dat de Schooterweg de verwachte verkeersintensiteit ruimschoots kan afwikkelen.





Vervolgens veronderstellen indieners dat de schaalvergroting naar een type IV tuincentrum ervoor zal zorgen dat het aantal verkeersbewegingen zeker niet minder wordt. Zoals hierboven beschreven, zijn het aantal verkeersbewegingen berekend aan de hand van 13.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Het bedrijfsvloeroppervlak is 'de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten'. Dit is dus een optelsom van de vloeroppervlakte over alle bouwlagen. Of simpelweg: het bedrijfsvloeroppervlak is het vloeroppervlak van een ruimte of gebouw, gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, zoals muren die de desbetreffende ruimte(s) omhullen. Op deze manier is dus rekening gehouden met de schaalgrootte van het tuincentrum.

*d. Indieners verwachten een enorme toename aan geluids-, milieu- en verkeersoverlast ten opzichte van de huidige situatie. Door het grote aantal bezoekers met auto's zal er een grote toename zijn van geluid door allerlei bewegingen. Het aanleggen van een buitenterras zal volgens indieners zeker bijdragen aan de geluidsoverlast.*

#### Reactie gemeente:

##### - Geluid:

Voor deze ontwikkeling geldt dat er geen geluidsgevoelige functies worden toegevoegd waarop de Wet geluidhinder betrekking heeft (zie paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het is in deze situatie dan ook niet wettelijk vereist om lawaai als gevolg van wegverkeer en industrie te onderzoeken.

Daarnaast wordt ook ruimschoots aan de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) voldaan. De afstand tussen het nieuwe tuincentrum en het woonperceel van de Schooterweg 40 bedraagt namelijk circa 19 meter. Voor de Schooterweg 40 geldt het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. Hierin is vastgelegd dat de afstand van de woning tot de bouwperceelsgrens minimaal drie meter dient te bedragen. Daardoor is hier een afstand van 22 meter van toepassing. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, is een richtafstand van 10 meter aan de orde. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan. De woning zoals die nu aanwezig is, staat op ruim 27 meter. Dit zal worden verduidelijkt in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarentegen onderkennen wij dat het aantal motorvoertuigen op de Schooterweg door deze ontwikkeling zal toenemen. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van deze ontwikkeling op de woning aan de Schooterweg 40, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 4 van deze notitie opgenomen. In dit onderzoek is naar drie aspecten gekeken:

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dit is geluidshinder als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie. De komst van ondersteunende horeca inclusief het buitenterras hierin ook meegenomen.
2. De maximale geluidsniveaus. Dit is geluidshinder als gevolg van piekgeluiden.
3. De indirecte hinder. Dit is geluidshinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe tuincentrum. Hierbij is gekeken naar de autonome situatie én de situatie na de komst van het nieuwe tuincentrum aan de Schooterweg.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat voor de woning aan de Schooterweg 40 aan de geluidsnormen van bovengenoemde drie aspecten wordt voldaan.

##### - Milieu:

Indieners geven aan dat er milieuoverlast zal ontstaan. Dit is erg ruim omschreven en het is dan ook niet duidelijk op welke milieuaspecten indieners exact doelen. Hoofdstuk 4 geeft een onderbouwing op alle relevante milieutechnische aspecten. Deze diverse milieutechnische aspecten zijn onderzocht en geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is.



- Verkeer:

Onder c is toegelicht dat het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling zal toenemen met 2.106 motorvoertuigen per dag. De conclusie is dat de Schooterweg de verwachte verkeersintensiteit ruimschoots kan afwikkelen.

*e. Door de komst van het tuincentrum zal zwerfafval toenemen.*

Reactie gemeente:

Er komen ruim voldoende en eenvoudig te bereiken afvalbakken op het parkeerterrein en het overloopparkerterrein van het tuincentrum. Hierdoor wordt zoveel mogelijk zwerfafval voorkomen. Daarnaast is de eigenaar van het tuincentrum zelf ook gebaat bij een representatieve uitstraling van het terrein en de directe omgeving zwerfafval willen voorkomen. Tot slot geldt voor het tuincentrum artikel 2.13 van het Activiteitenbesluit: 'Degene die de inrichting drijft verwijdert zo vaak als nodig etenswaren, verpakkingen, sport- of spelmateriaal, of andere materialen die uit de inrichting afkomstig zijn of voor de inrichting zijn bestemd binnen een straal van 25 meter van de inrichting'.

*f. Het grote aantal auto's zal zorgen voor een extra milieubelasting. Door de afsluiting van de Knegseweg is de milieubelasting voor de natuur rond de Schooterweg al enorm toegenomen. De natuur en bossen rondom de Schooterweg zijn onderdelen van de ecologische hoofdstructuur en dus extra beschermd. De compensatiestrook bij de Koppelenweg staat niet in verhouding met de schade die wordt toegebracht.*

Reactie gemeente:

Onder d is toegelicht dat diverse milieutechnische aspecten zijn onderzocht en dat geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is. Daarbij is ook het effect op de natuur onderzocht (zie paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan). Zo ziet de Wet natuurbescherming zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Er mogen dan ook geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden, zoals het Natuur Netwerk Brabant (verder: 'NNB', voorheen 'ecologische hoofdstructuur') en/of beschermde planten- en diersoorten. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn dan ook de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Quicksan Wet natuurbescherming:  
De conclusie van deze quickscan is dat er ecologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd naar diverse soorten. Ook wordt geadviseerd om een effectenonderzoek op de NNB-gebieden en een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren.
- Ecologische vervolgonderzoeken, inclusief effectenonderzoek op NNB-gebieden:  
Het ecologisch vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat de steenmarter en vleermuizen gebruik maken van het plangebied. Om de te verdwijnen verblijfplaats van de steenmarter te compenseren en de verstoring van de steenmarter zo veel als mogelijk te voorkomen of beperken, is door Gedupeerde Staten van Noord-Brabant op 24 mei 2022 ontheffing verleend. Onderdeel van deze ontheffing is een activiteitenplan waarin is beschreven welke mitigerende maatregelen worden genomen om de effecten voor de steenmarter zoveel mogelijk te voorkomen. De uitvoering en instandhouding van deze mitigerende maatregelen zijn in artikel 5.4.7 van de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Ook maken deze maatregelen deel uit van het landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in artikel 5.4.6 van de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke





verplichting vastgelegd. Voor de vleermuizen zullen geen negatieve effecten optreden.

Tot slot bevat dit onderzoek ook een 'Effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant'. De conclusie is dat er door deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op de nabijgelegen NNB-gebieden. De huidige ecologische waarden zijn laag en er worden juist koppelkansen gezien om gebieden een kwaliteitsimpuls te geven.

- **Onderzoek stikstofdepositie:**

In bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is het onderzoek stikstofdepositie opgenomen. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021). Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de meest actuele versie van het programma AERIUS Calculator. Omdat er inmiddels een nieuwe versie beschikbaar is gesteld (versie 2023), is de berekening voor het projecteffect van de gebruiksfase opnieuw uitgevoerd. Het projecteffect van de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de gebruiksfase.

Voor de aanlegfase is aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. Maar op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (Phortos-uitspraak) dat de aanlegfase weer opnieuw moet worden meegenomen bij de onderbouwing of er sprake is van significante gevolgen door stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden bij projecten.

Na het toepassen van de meeste actuele versie van het programma AERIUS Calculator, blijkt dat het projecteffect van de aanlegfase op Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase.

Gezien bovenstaande wordt bijlage 12 vervangen door een aangepast stikstofdepositieonderzoek. Het aangepaste onderzoek is als bijlage 2 bij deze notitie gevoegd. Ook wordt paragraaf 4.9.2 onderdeel 'Onderzoek stikstof' op basis van de resultaten van aangepaste stikstofdepositieonderzoek aangepast. Deze aanpassing zal ook in paragraaf 4.12 (Milieueffectrapportage) van de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld. Daarbij wordt aangegeven dat de nieuwe berekening geen invloed heeft op het eerder genomen besluit vormvrije m.e.r..

Indieners veronderstellen vervolgens dat de 'compensatiestrook' bij de Koppelenweg niet in verhouding staat met de 'schade' die wordt toegebracht. Deze strook wordt expliciet niet als compensatie voor natuurbescherming ingezet maar levert een bijdrage aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze eis is verankerd in de provinciale Interim Omgevingsverordening (verder: 'de IOV'). Zie hiervoor paragraaf 3.9 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze strook wordt dan ook ingericht als kruiden- faunarijk grasland met een bosplantsoen en diverse solitaire bomen (zie bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan).

*g. De te verwachte verkeersdrukte/overlast wordt op gewone dagen groot. In het weekend en in het voorjaar en de kersttijd nog vele malen erger. Dagen met 3000 autobewegingen of meer hebben een ongelooflijke uitwerking op de omgeving. Voor fietsers zal de Schooterweg met zijn smalle fietspaden bijna niet meer te gebruiken zijn. Nu is het volgens indieners soms al gevaarlijk om van het fietspad van de Knegselweg naar de Schooterweg over te steken. Dit zal alleen maar erger worden doordat men nu twee keer de Schooterweg over moet steken om bij het tuincentrum*



*te komen. Ook het (vracht)verkeer uit de twee in- en uitritten zal de veiligheid zeker niet verhogen.*

Reactie gemeente:

Onder c is toegelicht dat het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling zal toenemen met 2.106 motorvoertuigen per dag. De conclusie is dat de Schooterweg de verwachte verkeersintensiteit ruimschoots kan afwikkelen.

De genoemde smalle fietspaden zijn fietssuggestiestroken. Een fietssuggestiestrook is één van de kenmerken die vaak wordt toegepast bij erftoegangswegen, zoals de Schooterweg ook gecategoriseerd is. Fietsen is en blijft hier op een verkeersveilige en acceptabele wijze mogelijk en ook de oversteekbaarheid van de Schooterweg wordt ruimschoots voldoende geacht.

Ten aanzien van voetgangers behoeft de oversteek van het overloopparkerterrein naar het hoofdgebouw van het tuincentrum geen specifieke aanpassingen. Het overloopparkerterrein wordt namelijk alleen incidenteel gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De aanleg van bijvoorbeeld een zebepad is daarom niet aan de orde. Overigens geeft het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) aan dat bestendig beleid binnen de gemeente Veldhoven is dat voetgangersoversteekplaatsen (VOP's/zebra's) alleen worden toegepast bij rotondes binnen de bebouwde kom, samen met voorrang voor fietsers. Voornaamste redenen hiervoor zijn dat de CROW-richtlijnen helder zijn over zebra's bij rotondes, maar op andere locaties is dat niet het geval. Daarnaast zijn er de argumenten van schijnveiligheid. Er worden dan ook geen zebra's toegepast op andere locaties dan rotondes binnen de bebouwde kom, tenzij er zwaarwegende redenen voor zijn om ze wel toe te passen. Dat is hier niet aan de orde.

Bij de inrichting van het plangebied is ook expliciet rekening gehouden met de draaicirkels van vrachtwagens. Dit geldt zowel voor de bevoorrading van het opslagmagazijn achter het hoofdgebouw van het tuincentrum als het opslagmagazijn bij het overloopparkerterrein. De vrachtwagens rijden op beide locaties direct het terrein van het tuincentrum op, zonder eerst op de Schooterweg te manoeuvreren en daardoor het verkeer te moeten laten wachten. Vervolgens hebben de vrachtwagens voldoende ruimte om op het terrein van het tuincentrum zelf te manoeuvreren om daarna te gaan lossen. Daarna kunnen de vrachtwagens, zonder te keren en achteruit te rijden, direct weer de Schooterweg op rijden. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers gewaarborgd.

*h. Volgens indieners zit er geen enkel maatschappelijk belang aan dit plan maar alleen een groot financieel belang voor de gemeente en Coppelmans.*

Reactie gemeente:

De verplaatsing van het tuincentrum zorgt voor een verbetering van de huidige locatie van het tuincentrum en haar directe omgeving. De huidige locatie van het tuincentrum aan de Sondervick kent namelijk een aantal knelpunten, waardoor verplaatsing naar een andere locatie wenselijk is. Zo is de huidige verkeers- en parkeersituatie en verkeers- en parkeerdruk op de omgeving niet ideaal voor de direct omwonenden. Maar ook de ontsluiting aan de achterzijde van het laad- en losverkeer is niet wenselijk. Door het verplaatsen van het tuincentrum kunnen deze knelpunten worden opgelost. Maar door verplaatsing van het tuincentrum ontstaat er ook een verkeersveiligere situatie doordat de oversteek van de Sondervick van het tuincentrum naar het openbare (overloop)parkeerterrein komt te vervallen. Ook wordt er een verkeersveiligere situatie gecreëerd voor het fietsverkeer van en naar de Kempen Campus.

Daarnaast zal de huidige locatie van het tuincentrum in de toekomst plek maken voor woningbouw. Er is namelijk een verzoek ingediend om in de toekomst woningen te realiseren op de huidige locatie van het tuincentrum aan de Sondervick. De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (een versnelling van) de bouw van woningen. Het realiseren van woningen op de vrijkomende locatie aan de Sondervick zal dan ook een



belangrijke bijdrage gaan leveren aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte in Veldhoven. Het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie biedt ook direct kansen voor het realiseren van een hoogwaardige groenstructuur in deze omgeving. Dit is de zogenaamde groene vinger ter hoogte van de Europalaan richting het westen naar het Kempenlandschap.

Voor de nieuwe locatie van het tuincentrum is in 2012 een locatiestudie uitgevoerd, waarbij vijf locaties zijn onderzocht: Hoogackers, Heerbaan, Schooterweg, Sondervick (huidige locatie) en Peter Zuidlaan 22. In de locatiestudie zijn onder andere maatschappelijke, cultuurhistorische, ruimtelijke, landschappelijke, ecologische en economische waarden gewogen. De locatiestudie wijst de Schooterweg aan als meest geschikt en meest kansrijk. Het planvoornemen is vervolgens aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, planologisch en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar. De verplaatsing van het tuincentrum betekent overigens niet dat er sprake is van een verplaatsing van de problematiek van de huidige locatie (Sondervick) naar de nieuwe locatie (Schooterweg). Het terrein van het nieuwe tuincentrum is zorgvuldig ingericht en is ook veel ruimer qua opgezet. Deze locatie zit dan ook niet zo strak ingeklemd tussen andere functies als op de huidige locatie.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente met de initiatiefnemer in 2019 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Vervolgens zijn in 2023 nadere afspraken in een addendum op de anterieure exploitatieovereenkomst vastgelegd. In de anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat eventuele planschadetekosten en alle overige te maken kosten door de gemeente (zoals ambtelijke uren en kosten voor het bestemmingsplan) voor rekening van de initiatiefnemer komen. Er zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van het terrein en het openbaar gebied. Alle kosten ten behoeve van het nieuwe tuincentrum zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft dus geen financieel belang bij deze ontwikkeling.

*i. Indieners verzoeken om op grond van deze zienswijze het bestemmingsplan niet goed te keuren en elders een oplossing te zoeken. Bijvoorbeeld op bedrijventerrein De Run tussen Schippersstop en de Milieustraat.*

#### Reactie gemeente:

Het is aannemelijk dat indiener niet doelt op bedrijventerrein De Run maar op bedrijventerrein Habraken, daar zijn Schippersstop en de Milieustraat gelegen. Bedrijventerrein Habraken is expliciet niet bestemd voor grootschalige detailhandel, alleen voor ondergeschikte detailhandel.

In 2012 heeft de initiatiefnemer een locatiestudie uitgevoerd waarbij vijf locaties zijn onderzocht: Hoogackers, Heerbaan, Schooterweg, Sondervick (huidige locatie) en Peter Zuidlaan 22. In de locatiestudie zijn onder andere maatschappelijke, cultuurhistorische, ruimtelijke, landschappelijke, ecologische, economische en beleidsmatige waarden gewogen. De locatiestudie wees toen de Schooterweg aan als meest geschikt en meest kansrijk. Later is ook een marktanalyse uitgevoerd (bijlage 1 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarbij is beoordeeld of er binnen het stedelijk gebied in het primaire verzorgingsgebied van het nieuwe tuincentrum alternatieve locaties beschikbaar zijn waar deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Het primaire verzorgingsgebied zijn de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven. De leegstand in het primaire verzorgingsgebied is ongeschikt om de ruimtevrage te bedienen. Ook zijn er in het primaire verzorgingsgebied geen locaties waar een tuincentrum planologisch mogelijk is van een omvang als het nieuwe tuincentrum, anders dan plekken waar al winkels zijn gevestigd. Qua omvang en kostenstructuur is vestiging in een winkelcentrum, woonboulevard of anderszins onaantrekkelijk. In de marktanalyse is dan ook geconcludeerd dat er voor dit nieuwe tuincentrum geen alternatieve locaties zijn in het primaire verzorgingsgebied.



Daarmee is de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie voor het tuincentrum.

## 4.2 Indiener 2

*a. Indiener geeft aan dat het plan niet inzichtelijk maakt dat de kosten voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing overeenkomen met de berekende en vereiste kwaliteitsverbetering. Om het plan volledig in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV, zal deze informatie aan het plan moeten worden toegevoegd.*

### Reactie gemeente:

Indiener merkt op dat in het bestemmingsplan niet inzichtelijk is gemaakt dat de kosten voor de realisatie en instandhouding van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomen met de berekende € 69.500,00. Deze berekening en uitwerking is in voorbereidingsfase van het bestemmingsplan al zorgvuldig ambtelijk met de indiener afgestemd. Vervolgens is na deze afstemming het plan op een aantal punten aangepast (n.a.v. het gesprek op 6 april 2023: zie ook paragraaf 3.1 en hoofdstuk 6). Deze aanpassingen hebben ook effect op de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt doordat de oppervlakten van diverse toekomstige bestemmingen ten oosten van de Schooterweg zijn gewijzigd. De vereiste investering wordt daarom gewijzigd van € 69.500,00 naar € 65.350,00. Deze berekening is in bijlage 3 van deze notitie te vinden en zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

*b. Indiener verzoekt om binnen artikel 7.1 onder e de onverharde en halfverharde voet- en fietspaden te beperken tot 'de bestaande'.*

### Reactie gemeente:

Artikel 7.1 onder e wordt aangepast naar: 'bestaande voet- en fietspaden'.

## 4.3 Indiener 3

*a. Indieners vrezen voor overlast in de vorm van geluid, uitzicht, vermindering van licht en afname van zon, vuil en een forse toename van verkeer.*

### Reactie gemeente:

- Geluid:

Op 2 februari 2023 heeft ambtelijk een mondeling gesprek plaatsgevonden met de vier indieners van de gezamenlijk ingediende zienswijze (zienswijze 3). In dit gesprek heeft de eigenaar van het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25 zijn zorgen over geluid uitgesproken. Deze eigenaar vreest in de toekomst geluidsoverlast als gevolg van het opslagmagazijn en het overloopparkeerterrein. Voor deze ontwikkeling geldt dat er geen geluidsgevoelige functies worden toegevoegd waarop de Wet geluidhinder betrekking heeft (zie paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het is in deze situatie dan ook niet wettelijk vereist om lawaai als gevolg van wegverkeer en industrie te onderzoeken. Daarnaast wordt ook ruimschoots aan de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) voldaan. De afstand tussen het nieuwe tuincentrum en het woonperceel van het Grote Kerkepad 25 bedraagt namelijk circa 10 meter. Voor het Grote Kerkepad 25 geldt het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. Hierin is vastgelegd dat de afstand van de woning tot de bouwperceelsgrens minimaal drie meter dient te



bedragen. Daardoor is hier een afstand van 13 meter van toepassing. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, is een richtafstand van 10 meter aan de orde. Hier wordt dus aan voldaan. Dit zal worden verduidelijkt in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarentegen onderkennen wij dat het in de toekomst voorstelbaar is dat het opslagmagazijn en het overloopparkerterrein geluid genereren. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van deze ontwikkeling op het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 4 van deze notitie opgenomen. In dit onderzoek is naar drie aspecten gekeken:

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dit is geluidshinder als gevolg van de respresentatieve bedrijfssituatie.
2. De maximale geluidsniveaus. Dit is geluidshinder als gevolg van piekgeluiden.
3. De indirecte hinder. Dit is geluidshinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe tuincentrum.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat voor het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25 aan de geluidsnormen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder wordt voldaan. De maximale geluidsniveaus voldoen aan de geluidsnormen, met uitzondering van het niveau in de dagperiode. Dit als gevolg van achteruitrijdende vrachtwagens bij het opslagmagazijn. In hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek worden hiervoor maatregelen voorgesteld. Daarbij wordt aangegeven dat de groene buffer tussen het opslagmagazijn en het woonperceel van het Grote Kerkepad 25 onvoldoende effect heeft om het maximale geluidsniveau ter plaatse weg te nemen. Wanneer aan de rand van de groene buffer, aan de zijde van het opslagmagazijn, een geluidsscherm van 1,6 meter hoog wordt geplaatst, wordt er wel voldaan aan de normen. Het geluidsscherm zal daarom juridisch geborgd worden in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding 2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan. Met de rode markering is aangegeven waar, in navolging op figuur 5-1 van het akoestisch onderzoek (pagina 14), het geluidsscherm gerealiseerd moet worden. Op de verbeelding zal op deze locatie dan ook de aanduiding geluidsscherm worden opgenomen. Vervolgens wordt in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (dit is het opslagmagazijn) pas in gebruik mag worden genomen nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een geluidafschermdende voorziening met een bouwhoogte van minimaal 1,6 meter is gebouwd. Ook wordt vastgelegd dat deze geluidafschermdende voorziening in stand dient te worden gehouden.





**Afbeelding 2:** Uitsnede verbeelding met aanduiding geluidscherm (rode markering).

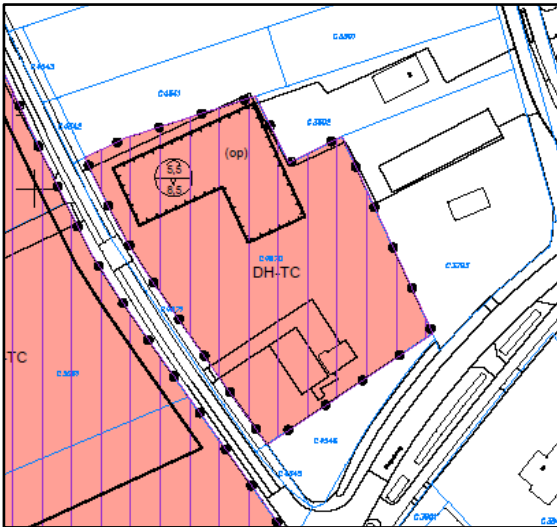
- Uitzicht:

Indiener 3c, wonend aan het Grote Kerkepad 31, en indiener 3d, wonend aan het Grote Kerkepad 33, hebben geen direct zicht op het plangebied. Er is daarom ook geen sprake van een afname van het uitzicht door de ontwikkeling van het nieuwe tuincentrum.

Indiener 3a (eigenaar woonperceel Grote Kerkepad 25) en indiener 3b (eigenaar agrarisch perceel kadastraal bekend als Veldhoven, sectie C, nr. 3793) hebben wel zicht op het plangebied. Maar perceel van indiener 3b heeft een agrarische bestemming en de ontwikkeling van het nieuwe tuincentrum heeft dan ook geen nadelig effect op de gebruiksmogelijkheden van dit agrarische perceel. Van overlast in de vorm van uitzicht is hier dan ook geen sprake.

Ten tijde van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan én de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, was indiener 3a géén eigenaar van het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25. Indiener 3b was toen de eigenaar. In het kader van participatie hebben tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan dan ook diverse gesprekken tussen de initiatiefnemer, de gemeente en indiener 3b plaatsgevonden. Indiener 3b was het onder andere niet eens met het opslagmagazijn. Tijdens de gesprekken zijn diverse alternatieven en oplossingen besproken. Uiteindelijk is afgesproken om het opslagmagazijn in te korten en een strook achter het opslagmagazijn te bestemmen als bos. Deze wijziging is in afbeeldingen 3a en 3b weergegeven. Vervolgens heeft op 6 april 2023 een ambtelijk mondeling gesprek plaatsgevonden met indiener 3a en de initiatiefnemer (zie ook paragraaf 3.1). Indiener 3a en de initiatiefnemer zijn tijdens dit gesprek een aantal aanpassingen op het plan overeengekomen. Deze aanpassingen zijn in hoofdstuk 6 van deze notitie opgenomen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot onderstaande afbeelding 3c.





**Afbeelding 3a:**  
Concept-ontwerp



**Afbeelding 3b:**  
Ontwerp



**Afbeelding 3c:**  
Definitief

Met deze gewijzigde inrichting wordt het zicht op het opslagmagazijn vanuit het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25 nog verder beperkt. Het overloopparkerterrein wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt ook vastgelegd dat het overloopparkerterrein onverhard wordt (zie hoofdstuk 6 onder a van deze notitie). Deze inrichting draagt dan ook bij aan de groene uitstraling van het oostelijke deel van de Schooterweg.

- Licht en zon:

Indieners vrezen voor vermindering van licht en afname van zon. Er is geen gemeentelijk beleid voor bezonning. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor de bezonning en schaduwwerking op de omgeving, zijn op basis van de maximale bouwmogelijkheden van het nieuwe tuincentrum schaduwmodellen opgesteld. Op vier dagen in het jaar, representatief voor de verschillende seizoenen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december), gedurende de dag tussen 09:00 en 18:00 uur, is een



projectie van de schaduw gesimuleerd. De schaduwmodellen zijn als bijlage 1 bij deze notitie gevoegd. Op basis van de strenge TNO-normen (*ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam*) kan worden geconcludeerd dat aan deze norm wordt voldaan. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking. De schaduwmodellen worden ook in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd en ook als bijlage toegevoegd.

- Vuil:

Er komen ruim voldoende en eenvoudig te bereiken afvalbakken op het parkeerterrein en het overloopparkerterrein van het tuincentrum. Hierdoor wordt zoveel mogelijk zwerfvuil voorkomen. Daarnaast is de eigenaar van het tuincentrum zelf ook gebaat bij een representatieve uitstraling van het terrein en de directe omgeving en zal zwerfafval willen voorkomen. Tot slot geldt voor het tuincentrum artikel 2.13 van het Activiteitenbesluit: 'Degene die de inrichting drijft verwijdt zo vaak als nodig etenswaren, verpakkingen, sport- of spelmateriaal, of andere materialen die uit de inrichting afkomstig zijn of voor de inrichting zijn bestemd binnen een straal van 25 meter van de inrichting'.

- Toename verkeer:

Het aantal te verwachte verkeersbewegingen is 16.2 per 100 m<sup>2</sup> bedrijsvloeroppervlak per etmaal. Deze norm is afgeleid uit de kencijfers 'parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Deze norm gaat uit van een gemiddelde waarbij ook de 'piekmomenten' ((periodes voorafgaand aan) feestdagen) zijn meegewogen. Bij 13.000 m<sup>2</sup> bedrijsvloeroppervlak is het aantal te verwachte verkeersbewegingen 2.106 motorvoertuigen per dag. Deze getallen zijn in paragraaf 4.10.3 en in bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan gehanteerd.

De komst van dit tuincentrum zorgt dus voor 2.106 extra verkeersbewegingen, bovenop het huidige aantal verkeersbewegingen op de Schooterweg. Het BBMA-verkeersmodel geeft aan dat in 2030 sprake is van 1.857 motorvoertuigen per dag op de Schooterweg. De verkeersgeneratie van het nieuwe tuincentrum is daarbij nog niet opgenomen. Daarom wordt er vanuit gegaan dat de verkeersomvang op de Schooterweg na ingebruikname van het tuincentrum maximaal toeneemt tot 3.963 motorvoertuigen per dag.

De Schooterweg is in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg waarbij een snelheid van 30 km/u van toepassing is. Voor erftoegangswegen wordt in het 'Handboek Verkeersveiligheid' een maximale intensiteit van 4.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal genoemd. De 3.963 motorvoertuigen per dag valt daarbij ruim binnen de maximale intensiteit van 4.000 à 6.000 verkeersbewegingen. De conclusie is dat de Schooterweg de verwachte verkeersintensiteit ruimschoots kan afwikkelen.

*b. De komst van een tuincentrum zal effect hebben op de natuur.*

Reactie gemeente:

Het effect op de natuur is onderzocht (zie paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan). Zo ziet de Wet natuurbescherming zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Er mogen dan ook geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomenlijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden, zoals het Natuur Netwerk Brabant (verder: 'NNB', voorheen 'ecologische hoofdstuctuur') en/of beschermde planten- en diersoorten. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn dan ook de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Quickscan Wet natuurbescherming:

De conclusie van deze quickscan is dat er ecologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd naar diverse soorten. Ook wordt geadviseerd om een



effectenonderzoek op de NNB-gebieden en een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren.

- Ecologische vervolgonderzoeken, inclusief effectenonderzoek op NNB-gebieden: Het ecologisch vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat de steenmarter en vlermuizen gebruikmaken van het plangebied. Om de te verdwijnen verblijfplaats van de steenmarter te compenseren en de verstoring van de steenmarter zo veel als mogelijk te voorkomen of beperken, is door Geduputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 mei 2022 ontheffing verleend. Onderdeel van deze ontheffing is een activiteitenplan waarin is beschreven welke mitigerende maatregelen worden genomen om de effecten voor de steenmarter zoveel mogelijk te voorkomen. De uitvoering en instandhouding van deze mitigerende maatregelen zijn in artikel 5.4.7 van de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Ook maken deze maatregelen deel uit van het landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in artikel 5.4.6 van de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Voor de vlermuizen zullen geen negatieve effecten optreden.

Tot slot bevat dit onderzoek ook een 'Effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant'. De conclusie is dat er door deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op de nabijgelegen NNB-gebieden. De huidige ecologische waarden zijn laag en er worden juist koppelkansen gezien om gebieden een kwaliteitsimpuls te geven.

- Onderzoek stikstofdepositie:  
In bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is het onderzoek stikstofdepositie opgenomen. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021). Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de meest actuele versie van het programma AERIUS Calculator. Omdat er inmiddels een nieuwe versie beschikbaar is gesteld (versie 2023), is de berekening voor het projecteffect van de gebruiksfase opnieuw uitgevoerd. Het projecteffect van de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de gebruiksfase.  
Voor de aanlegfase is aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. Maar op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (Phortos-uitspraak) dat de aanlegfase weer opnieuw moet worden meegenomen bij de onderbouwing of er sprake is van significante gevolgen door stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden bij projecten.  
Na het toepassen van de meeste actuele versie van het programma AERIUS Calculator, blijkt dat het projecteffect van de aanlegfase op Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase.  
Gezien bovenstaande wordt bijlage 12 vervangen door een aangepast stikstofdepositieonderzoek. Het aangepaste onderzoek is als bijlage 2 bij deze notitie gevoegd. Ook wordt paragraaf 4.9.2 onderdeel 'Onderzoek stikstof' op basis van de resultaten van aangepaste stikstofdepositieonderzoek aangepast. Deze aanpassing zal ook in paragraaf 4.12 (Milieueffectrapportage) van de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld. Daarbij wordt aangegeven dat de nieuwe berekening geen invloed heeft op het eerder genomen besluit vormvrije m.e.r..



*c. Indieners zijn van mening dat ze het landelijk wonen en uitzicht wordt ontnomen: aan de oostzijde de Kempen Campus, aan de noordzijde (nieuwbouwplan) Huysackers, aan de zuidzijde Pegbroeken en Box Papierhandel en in de toekomst aan de westzijde tuincentrum Coppelmans. Het woon- en leefklimaat van de indieners is/wordt daarom ernstig aangetast.*

Reactie gemeente:

Het nieuwe tuincentrum ligt in een overgangsgebied tussen het westelijke buitengebied van Veldhoven en de wijken Veldhovendorp (oostelijk) en Zilverackers (noordelijk). De term kernrandgebied is ook een passende benaming voor dit gebied. Door de aanleg van de Zilverbaan in 2018 is in dit kernrandgebied een harde grens ontstaan. Met deze grens zijn toekomstige stedelijke ontwikkelingen ten oosten van de Zilverbaan voorstelbaar. Het nieuwe tuincentrum met bijbehorende opslagruimten en overloopparkerplaats is een stedelijke ontwikkeling in dit kernrandgebied. Het provinciaal beleid staat verstedelijking op deze locatie onder voorwaarden toe en aan deze voorwaarden wordt dan ook voldaan. Dit is in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan nader omschreven. Het plan is aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar.

Indieners noemen ontwikkelingen die in het verleden in de omgeving hebben plaatsgevonden. Ook tijdens de planvorming van die afzonderlijke ontwikkelingen zijn alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar. Daarbij is destijds geconcludeerd dat er sprake was van een goed woon- en leefklimaat.

*d. Volgens indieners reikt de belangenafweging niet verder dan de huidige locatie van Coppelmans aan de Sondervick vanwege overlast in de buurt. De huidige locatie wordt door de gemeente omgezet naar woningbouw. Woningbouw heeft Coppelmans als voorwaarde voor medewerking gesteld om te mogen verhuizen naar de locatie aan de Schooterweg. Deze locatie had Coppelmans volgens indieners al in eigendom.*

Reactie gemeente:

Bij de belangenafweging is naar de huidige locatie én de nieuwe locatie gekeken. De huidige locatie van het tuincentrum aan de Sondervick kent een aantal knelpunten, waardoor verplaatsing naar een andere locatie wenselijk is. Zo is de huidige verkeers- en parkeersituatie en verkeers- en parkeerdruk op de omgeving niet ideaal voor de direct omwonenden. Maar ook de ontsluiting aan de achterzijde van het laad- en losverkeer is niet wenselijk. Door het verplaatsen van het tuincentrum kunnen deze knelpunten worden opgelost. Maar door verplaatsing van het tuincentrum ontstaat er ook een verkeersveiligere situatie doordat de oversteek van de Sondervick van het tuincentrum naar het openbare (overloop)parkeerterrein komt te vervallen. Ook wordt er een verkeersveiligere situatie gecreëerd voor het fietsverkeer van en naar de Kempen Campus.

Voor het verdwijnen van het tuincentrum aan de Sondervick, komt er een locatie beschikbaar voor woningbouw. Deze ontwikkeling draagt dan ook bij aan de woningbouwopgave in Veldhoven. Het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie biedt ook direct kansen voor het realiseren van een hoogwaardige groenstructuur in deze omgeving. Dit is de zogenaamde groene vinger ter hoogte van de Europalaan richting het westen naar het Kempenlandschap.

Het college heeft op 19 juli 2016 principemedewerking verleend voor de verplaatsing en uitbreiding van het tuincentrum naar de nieuwe locatie aan de Schooterweg. Daarbij is dan ook het argument opgenomen dat de verplaatsing van het tuincentrum kansen biedt voor duidelijke verbeteringen van de huidige locatie en de directe omgeving. Dit is dus als argument en expliciet niet als voorwaarde voor de principemedewerking opgenomen. Bij de principemedewerking van 19 juli 2016 is daarnaast ook het argument aangevoerd dat de locatie aan de Schooterweg als de



meest geschikte locatie wordt gezien. De initiatiefnemer heeft als onderbouwing voor deze locatie een locatiestudie uitgevoerd. Daarbij zijn vijf locaties zijn: Hoogackers, Heerbaan, Schooterweg, Sondervick (huidige locatie) en Peter Zuidlaan 22. In de locatiestudie zijn onder andere maatschappelijke, cultuurhistorische, ruimtelijke, landschappelijke, ecologische en economische waarden gewogen. Het feit dat de initiatiefnemer al gronden op deze locatie in eigendom had, is geen argument in de besluitvorming geweest. Het plan is vervolgens aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar. Daarnaast wordt in de uitgevoerde marktanalyse geconcludeerd (bijlage 1 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) dat de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie is voor het tuincentrum. Onder g wordt de uitgevoerde marktanalyse nader toegelicht.

*e. Er is geen rekening gehouden met de bewoners aan het Grote Kerkepad en de Schooterweg is in het kader van een belangenafweging en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Dit klemmt des te meer nu de huidige locatie aan de Sondervick veel overlast in de buurt veroorzaakt en volgens indieners zal deze overlast ook op de nieuwe locatie plaatsvinden.*

#### Reactie gemeente:

Voor deze ontwikkeling heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden waarbij continu een belangenafweging heeft plaatsgevonden. In het najaar van 2019 heeft de initiatiefnemer diverse eigenaren van aangrenzende percelen persoonlijk geïnformeerd over de plannen voor het nieuwe tuincentrum. Ook in 2021 en 2022, toen het plan concreter uitgewerkt werd, hebben er diverse individuele gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van aangrenzende percelen. Naar aanleiding van de inbreng van indiener 3b is dan ook afgesproken om het plan aan te passen en een groene buffer aan te leggen tussen het opslagmagazijn en het woonperceel van het Grote Kerkepad 25.

In het najaar van 2021 heeft de initiatiefnemer het plan in de omgeving per brief toegelicht en ook uitgenodigd voor een eerste informatiebijeenkomst. Deze (inloop)informatiebijeenkomst vond plaats op de huidige locatie van tuincentrum Coppelmans (Sondervick 19) op 20 oktober 2021. 13 Eigenaren van omliggende (woon)percelen waren hierbij aanwezig. De reacties waren overwegend positief, maar er werden wel kanttekeningen geplaatst bij de verkeersafwikkeling op de Schooterweg, het wegprofiel van de Schooterweg, huidig en toekomstig sluiptverkeer en de hoeveelheid fietsers. Indiener 3c heeft daarbij nog een aparte brief ontvangen waarin de gemeente de toekomstige verkeerssituatie en de daarmee samenhangende keuzes verder uitleggen.

Vervolgens heeft op 8 november 2022 een tweede (inloop)informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Dit was tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij hebben eigenaren van omliggende (woon)percelen de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen en voorlichting te krijgen over het (bestemmings)plan. Ook nu kwam de verkeersafwikkeling op de Schooterweg ter sprake, waarbij we hebben uitgelegd hoe tot de uiteindelijke keuze is gekomen.

Het plan is aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Onder a is ook nader toegelicht hoe de belangen van de omgeving zijn afgewogen vanuit aspecten als geluid, uitzicht, licht en zon, vuil en verkeer. In dat kader is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidshinder op de omgeving, als gevolg van het nieuwe tuincentrum, inzichtelijk te maken.

De verplaatsing van het tuincentrum betekent overigens niet dat er sprake is van een verplaatsing van de problematiek van de huidige locatie (Sondervick) naar de nieuwe locatie (Schooterweg). De nieuwe locatie is veel ruimer opgezet en zit niet strak





ingeklemd tussen andere functies. Tot slot is deze locatie qua infrastructuur ook veel beter bereikbaar.

*f. De bewoners aan het Grote Kerkepad en de Schooterweg hebben destijds met de realisatie van de Kempen Campus en de rondweg al genoeg voor hun kiezen gehad.*

Reactie gemeente:

Indieners noemen de ontwikkeling van de Kempen Campus die in het verleden in de omgeving heeft plaatsgevonden. Ook tijdens de planvorming van die afzonderlijke ontwikkeling zijn alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar. Ook toen heeft een belangenafweging plaatsgevonden. De ontwikkeling van de Kempen Campus staat los van de ontwikkeling van het nieuwe tuincentrum.

Het nieuwe tuincentrum ligt in een overgangsgebied tussen het westelijke buitengebied van Veldhoven en de wijken Veldhovendorp (oostelijk) en Zilverackers (noordelijk). De term kernrandgebied is ook een passende benaming voor dit gebied. Door de aanleg van de Zilverbaan in 2018 is in dit kernrandgebied een harde grens ontstaan. Met deze grens zijn toekomstige stedelijke ontwikkelingen ten oosten van de Zilverbaan voorstelbaar. Het nieuwe tuincentrum met bijbehorende opslagruimten en overloopparkerplaats is een stedelijke ontwikkeling in dit kernrandgebied. Het provinciaal beleid staat verstedelijking op deze locatie onder voorwaarden toe en aan deze voorwaarden wordt dan ook voldaan.

Het plan is aan alle ruimtelijke aspecten getoetst en ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch beoordeeld als inpasbaar beoordeeld.

*g. In het kader van duurzaam ruimtegebruik, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking voorschrijft, zal volgens de indieners de vestiging van een dergelijk tuincentrum op de locatie Schooterweg-Zilverbaan niet slagen. Binnen bestaand stedelijk gebied is immers een prima locatie op bedrijventerrein Habraken, in het gebied van Schipperstop, beschikbaar. Daar zijn honderden parkeerplaatsen en bovendien gaat ASML hier 3000 parkeerplaatsen realiseren. Gezien de piekmomenten van een tuincentrum en die van ASML/Schippersstop, is hier een mooie combinatie van te maken. Een overloopgebied voor parkeren zoals beoogd op de locatie Schooterweg-Zilverbaan, is dan niet meer nodig. Daarnaast zijn er in Veldhoven inbreidingslocaties voor handen.*

Reactie gemeente:

Indieners dragen bedrijventerrein Habraken als alternatieve locatie aan.

Bedrijventerrein Habraken is expliciet niet bestemd voor grootschalige detailhandel, alleen voor ondergeschikte detailhandel.

In het kader van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is door de Stec Groep bv in 2018 een marktanalyse uitgevoerd (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan). In november 2021 heeft de Stec Groep bv de marktanalyse uit 2018 geactualiseerd (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). De eerdere resultaten met betrekking tot de behoefte en afweging van mogelijke alternatieve locaties zijn onveranderd.

In de marktanalyse is beoordeeld of er binnen het stedelijk gebied in het verzorgingsgebied van Coppelmans alternatieve locaties beschikbaar zijn waar de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De leegstand in het primaire verzorgingsgebied is ongeschikt om de ruimtevraag te bedienen. Ook zijn er in het primaire verzorgingsgebied geen locaties waar een tuincentrum planologisch mogelijk is van een omvang als het nieuwe tuincentrum, anders dan plekken waar al winkels zijn gevestigd. Qua omvang en kostenstructuur is vestiging in een winkelcentrum, woonboulevard of anderszins onaantrekkelijk. In de marktanalyse is dan ook geconcludeerd dat er voor dit nieuwe tuincentrum geen alternatieve locaties zijn in het primaire verzorgingsgebied. Daarmee is de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie is voor het tuincentrum.





*h. Een tuincentrum volgens het begrip in artikel 1.72, met horeca en een diermedisch centrum, is in het kernrandgebied/buitengebied onacceptabel.*

Reactie gemeente:

Onder c is aangegeven dat een tuincentrum in het kernrandgebied voorstelbaar is. Vervolgens is onder g aangegeven dat ook vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie voor een tuincentrum is. Naast een tuincentrum met een vastgelegde verkoopvloeroppervlak van 7.800 m<sup>2</sup>, maakt het bestemmingsplan ook ondersteunende horeca en een diermedisch centrum mogelijk. De ondersteunende horeca is in artikel 1.61 gedefinieerd als *'een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit'*. In artikel 5.4.3 is dan ook vastgelegd dat de bedrijfsvloeroppervlak aan ondersteunende horeca niet meer dan 5% van het toegestane winkelvloeroppervlak (7.800 m<sup>2</sup>) mag bedragen. Voor het diermedisch centrum is in artikel 5.4.4 vastgelegd dat de bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen van 7,5% van het toegestane winkelvloeroppervlak, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>. Uit beide artikelen blijkt dat het hier om ondergeschikte functies gaat. Overigens wordt onder j aangegeven dat de percentages in artikel 5.4.3 en 5.4.4 worden vervangen door absolute getallen. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het maximaal toegestane ruimtebeslag van deze twee functies. De komst van ondersteunde horeca sluit ook aan bij de trends en ontwikkelingen in de tuincentra branche, zoals opgenomen in de marktanalyse in bijlage 1 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens is ook op de huidige locatie aan de Sondervick ondergeschikte horeca toegestaan en aanwezig. Voor het diermedisch centrum geldt dat de initiatiefnemer de klanten op het gebied van huisdieren, huisdiervoeders en -benodigheden, in de breedste zin van het woord wil bedienen, dus ook op diermedisch gebied.

*i. De bestaande locatie aan de Sondervick heeft aan bebouwing, waaronder glas inclusief opslag en dierenafdeling (op basis van eigen metingen) een bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 5.500 m<sup>2</sup>. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten onrechte een winkeloppervlakte van 5.700 m<sup>2</sup> vermeld.*

Reactie gemeente:

Ter verduidelijking worden de volgende begrippen van elkaar onderscheiden:

- *Winkelvloeroppervlak (WVO):*  
Het winkelvloeroppervlak is *'de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte in een winkel'* (gedefinieerd in artikel 1.80). De buitenverkoop, ondersteunende horeca en het diermedisch centrum, maken géén deel van het winkelvloeroppervlak, maar van het bedrijfsvloeroppervlak.  
  
Op de huidige locatie aan de Sondervick is sprake van circa 5.700 m<sup>2</sup> WVO. Dit is een optelsom van alle voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte in het tuincentrum. Op de nieuwe locatie aan de Schooterweg is sprake van 7.800 m<sup>2</sup> WVO. Vervolgens is in de uitgevoerde marktanalyse een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd die aantoont dat er marktruimte is om het tuincentrum in het primaire verzorgingsgebied (dit zijn de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven) te vergroten. Deze 7.800 m<sup>2</sup> is ook expliciet op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.
- *Verkoopvloeroppervlak (VVO):*  
Het verkoopvloeroppervlak is *'de netto vloeroppervlakte van de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's, en exclusief buitenverkoop en ondersteunende horeca'*. Dit begrip dekt



dezelfde lading als de definitie van winkelvloeroppervlak. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan is vooraansnog het begrip winkelvloeroppervlak gehanteerd, maar onder j wordt aangegeven dat dit wordt vervangen door verkoopvloeroppervlak.

- *Bedrijfsvloeroppervlak (BVO):*

Het bedrijfsvloeroppervlak is 'de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten'. Dit is dus een optelsom van de vloeroppervlakte over alle bouwlagen. Of simpelweg: het bedrijfsvloeroppervlak is het vloeroppervlak van een ruimte of gebouw, gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, zoals muren die de desbetreffende ruimte(s) omhullen. De buitenverkoop, bereikbaar vanuit het hoofdgebouw van het tuincentrum, maakt ook deel uit van het bedrijfsvloeroppervlak. En ook de ondersteunende horeca, het diermedisch centrum en de opslagruimten (waaronder het opslagmagazijn van 576 m<sup>2</sup>) maken deel uit van het BVO en niet van het WVO.

Met deze complete opsomming is daarmee ook rekening gehouden met de schaalgrootte van het tuincentrum, het zogenaamde type IV tuincentra.

In het bestemmingsplan wordt overal de term bedrijfsvloeroppervlak gebruikt, maar in de diverse onderzoeken komt ook regelmatig de term bruto vloeroppervlak voor. Met bruto vloeroppervlak wordt nagenoeg hetzelfde bedoeld als met bedrijfsvloeroppervlak. Het verschil met bruto vloeroppervlakte is dat deze laatste wordt gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies. De bedrijfsvloeroppervlak betreft alleen de inpandige bruikbare ruimte (dus zonder muren).

De conclusie is dat met de afkorting BVO de term bedrijfsvloeroppervlakte wordt bedoeld met bovengenoemde definitie in cursief.

Op de huidige locatie aan de Sondervick is sprake van 6.023 m<sup>2</sup> BVO en op de nieuwe locatie aan de Schooterweg is sprake van 11.429 m<sup>2</sup> BVO. In de huidige situatie huurt het tuincentrum ook elders opslagruimten en deze oppervlakten zijn dan ook niet meegenomen in het bedrijfsvloeroppervlak van de Sondervick. In die zin is een vergelijk in bedrijfsvloeroppervlak tussen de huidige- en de nieuwe situatie niet goed te maken.

Het bedrijfsvloeroppervlak bestaat uit het hoofdgebouw (9.440 m<sup>2</sup>), de buitenverkoop tussen het hoofdgebouw en de Schooterweg, bereikbaar via het hoofdgebouw (1.413 m<sup>2</sup>) en het opslagmagazijn (576 m<sup>2</sup>). De resterende 919 m<sup>2</sup> kán (met een verdiepingsvloer) ingezet worden voor bijvoorbeeld een diermedisch centrum van maximaal 500 m<sup>2</sup>. In welke omvang en met welke functie deze 919 m<sup>2</sup> exact ingevuld gaat worden, is nog niet bekend. In bijlage 5 van deze notitie is het schetsontwerp opgenomen dat de uitvoerbaarheid van de functies met het daarbij behorende parkeerplaatsen aantoonst. Dit schetsontwerp wordt ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en in paragraaf 4.10 zal hiernaar verwezen worden.

*j. Op de Schooterweg-Zilverbaan wordt het winkelvloeroppervlakte alleen al 7.800 m<sup>2</sup> vvo. Het begrip vvo wordt in de regels niet nader aangeduid, maar onder verwijzing naar de NEN2580 wordt volgens indieners de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) bedoeld. Voor de verhouding BVO/VVO kan globaal 1:0,85 worden gehanteerd.*

Reactie gemeente:

In artikel 5.4.2 sub b is vastgelegd dat het winkelvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlak; vvo (m<sup>2</sup>)'. Dit is 7.800 m<sup>2</sup>. De definitie van winkelvloeroppervlak is in artikel 1.80 opgenomen: 'de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte in een winkel'. Hierbij is de definitie van winkelvloeroppervlak (WVO) van Locatus gehanteerd. Voorheen werd hiervoor de term verkoopvloeroppervlak (vvo) gebruikt,



maar dit is inderdaad te verwarren met verhuurbare vloeroppervlak. Het gaat hier dus expliciet niet om verhuurbare vloeroppervlak.

Omdat bovengenoemde toch nog voor verwarring zorgt, wordt in de toelichting én in de regels van het bestemmingsplan het begrip winkelvloeroppervlak vervangen door verkoopvloeroppervlak. Onder i is ook uitgelegd dat beide begrippen dezelfde lading dekken. Omdat hier geen sprake is van verhuurbare vloeroppervlak, is 'de verhouding BVO/VVO 1:0,85' ook niet aan de orde.

Door het begrip winkelvloeroppervlak nu los te laten, heeft dit gevolgen voor artikelen 5.4.3 (ondersteunende horeca) en 5.4.4 (diermedisch centrum). In deze artikelen is namelijk het maximaal toegestane ruimtebeslag opgehangen aan het winkelvloeroppervlak. Om deze artikelen duidelijker te maken, worden de percentages vervangen door absolute getallen. Dit betekent dat in artikel 5.4.3 '5% van het toegestane winkeloppervlak' wordt vervangen door '390 m<sup>2</sup>'. In artikel 5.4.4 wordt '7,5% van het toegestane winkeloppervlak, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>' vervangen door '500 m<sup>2</sup>'. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het maximaal toegestane ruimtebeslag van deze twee functies.

*k. In de regels wordt slechts een maximum winkelvloeroppervlakte gehanteerd. Daar bovenop komt 5% (van het toegestane winkelvloeroppervlak) bedrijfsvloeroppervlakte voor ondersteunende horeca en maximaal 500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte voor een diermedisch centrum. Binnen het bouwvlak van het tuincentrum mag dus 8.690 m<sup>2</sup> (7.800 m<sup>2</sup> + 5% + 500 m<sup>2</sup>) aan verhuurbare vloeroppervlakte worden gebouwd. Rekening houdende met de vormfactor is dat (afgerond) 10.200 m<sup>2</sup> BVO. Ook kan er tussen de Schooterweg en het Grote Kerkepad 600 m<sup>2</sup> opslag worden gerealiseerd. Het totale BVO bedraagt dus 10.800 m<sup>2</sup>, los van de afwijkingsregels. Dit is nagenoeg een verdubbeling ten opzichte van de huidige locatie. Dat is dus een vergroting van 5.300 m<sup>2</sup> in plaats van de gepresenteerde 2.100 m<sup>2</sup>.*

#### Reactie gemeente:

Binnen het bouwvlak van het tuincentrum mag maximaal 7.800 m<sup>2</sup> aan winkelvloeroppervlak worden gebouwd (vastgelegd in artikel 5.4.2). Onder j is aangegeven dat de term winkelvloeroppervlak wordt vervangen door verkoopvloeroppervlak. Daarbij is uitgelegd dat het niet gaat om verhuurbare vloeroppervlak maar om het verkoopvloeroppervlak. Onder i worden de begrippen winkelvloeroppervlak (WVO), verkoopvloeroppervlak (VVO) en bedrijfsvloeroppervlak (BVO) verder toegelicht en van elkaar onderscheiden. Onder i is ook uitgelegd dat de ondersteunende horeca, het diermedisch centrum, de opslagruimten (waaronder ook het opslagmagazijn van 576 m<sup>2</sup>) en de buitenverkoop deel uitmaken van het brutovloeroppervlak en niet van het verkoopvloeroppervlak. Daarbij is ook aangegeven hoeveel het maximale toegestane ruimtebeslag van de ondersteunende horeca en het diermedisch centrum mag bedragen en hoe dit in de regels wordt vastgelegd.

Daarbij zijn binnen de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' geen directe afwijkingsmogelijkheden opgenomen die het vergroten van het tuincentrum (al dan niet onder voorwaarden) mogelijk maakt. Wel zijn in artikel 15 algemene afwijkingsregels opgenomen. Dit zijn in Veldhoven gebruikelijke standaard bepalingen om een bestemmingsplan enige mate van flexibiliteit te geven. Er is bekeken of het nodig is in dit bestemmingsplan deze standaardbepaling op te nemen. Besloten is om deze standaard bepaling te schrappen. Het plan zal hier dus op aangepast worden.

*l. Volgens indieners valt niet uit te sluiten dat er meer mag worden gebouwd. De regels van het bestemmingsplan zijn niet eenduidig. Diverse (vloer)oppervlakten worden gehanteerd die onderling tegenstrijdig en/of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Het bouwvlak tussen de Schooterweg en de Zilverbaan en het bouwvlak tussen de*



*Schooterweg en het Grote Kerkepad bedragen immers circa 12.600 m<sup>2</sup> respectievelijk 600 m<sup>2</sup>.*

Reactie gemeente:

Onder i en j zijn de begrippen verkoopvloeroppervlak (VVO), winkelvloeroppervlak (WVO) en bedrijfsvloeroppervlak (BVO) nader toegelicht. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is de 7.800 m<sup>2</sup> VVO expliciet vastgelegd. Voor het bedrijfsvloeroppervlak wordt uitgegaan van 11.429 m<sup>2</sup>. Dit bestaat uit het hoofdgebouw (9.440 m<sup>2</sup>), de buitenverkoop tussen het hoofdgebouw en de Schooterweg, bereikbaar via het hoofdgebouw (1.413 m<sup>2</sup>) en het opslagmagazijn (576 m<sup>2</sup>). De resterende 919 m<sup>2</sup> kán (met een verdiepingsvloer) ingezet worden voor bijvoorbeeld een diermedisch centrum van maximaal 500 m<sup>2</sup>. In welke omvang en met welke functie deze 919 m<sup>2</sup> exact ingevuld gaat worden, is nog niet bekend.

Daarbij zijn binnen de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' geen directe afwijkingsmogelijkheden opgenomen die het vergroten van het tuincentrum (al dan niet onder voorwaarden) mogelijk maakt. Wel zijn in artikel 15 algemene afwijkingsregels opgenomen. Onder k is aangegeven dat deze bepaling wordt geschrapt.

*m. De Regionale Advies Commissie (RACD) (bijlage 2 van de toelichting) is volgens indieners daardoor met haar advies op het verkeerde been gezet. Bovendien is een dergelijke uitbreiding van deze omschrijving van de detailhandelbestemming en daarnaast (naast horeca en vuurwerk) met een diermedisch centrum in strijd met de door de gemeenteraad op 24 februari 2015 vastgestelde visie op detailhandel in Veldhoven.*

Reactie gemeente:

Op pagina 11 van de 'Visie op detailhandel in Veldhoven' wordt voor grootschalige tuincentra verwezen naar de 'Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied MRE'. Deze visie schrijft voor dat een dergelijke ontwikkeling regionaal afgestemd moet worden. De resultaten van deze regionale afstemming zijn terug te vinden in het RACD-advies, opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van diverse overwegingen komt de RACD tot een positief advies voor de verplaatsing en uitbreiding van tuincentrum Coppelmans in Veldhoven. Dit advies is gebaseerd op een toekomstig verkoopvloeroppervlak van 7.800 m<sup>2</sup>. De verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, valt binnen de definitie van tuincentrum (artikel 1.72) en maakt hier dus ook deel van uit. Onder i is aangegeven dat de ondersteunende horeca géén deel uit maken van het verkoopvloeroppervlak, maar van het bedrijfsvloeroppervlak. De RACD is dus altijd terecht uitgegaan van een winkelvloeroppervlak (verkoopvloeroppervlak) van 7.800 m<sup>2</sup>.

*n. Na verplaatsing wordt de bestaande locatie aan de Sondervick herontwikkeld tot woongebied. Dit vormt echter geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Het is volgens indieners niet duidelijk hoe dit gewaarborgd wordt opdat er straks geen twee tuincentra naast elkaar bestaan.*

Reactie gemeente:

De bestaande locatie aan de Sondervick wordt in de toekomst inderdaad herontwikkeld tot een woongebied en maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd. In het addendum op de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat op het moment dat de nieuwbouw van het tuincentrum aan de Schooterweg operationeel is, de detailhandelsactiviteiten van het tuincentrum op de bestaande locatie aan het Sondervick beëindigd moeten zijn.



*o. Een dergelijk tuincentrum met deze omvang is onverenigbaar met de aangrenzende Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebieden. Ten onrechte is een deel van deze NNB-gebieden buiten de planologische beoordeling gehouden.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een kaart opgenomen met daarop alle nabijgelegen gebieden die onderdeel zijn van het NNB (pagina 27). Paragraaf 3.5 van bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een effectenonderzoek naar al deze NNB-gebieden. Onder b is ook geconcludeerd dat er door deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op de nabijgelegen NNB-gebieden. De huidige ecologische waarden zijn laag en er worden juist koppelkansen gezien om gebieden een kwaliteitsimpuls te geven.

*p. Er is geen sprake van een landschappelijke inpassing. De verbreding van de Poelenloop met 20 meter (die mede dient als natuurcompensatie) is te ver weg van het initiatief. Bovendien worden door de indieners grote vraagtekens gesteld hoe het open zicht richting het Beekdallandschap met een dergelijk parkeerterrein met (meer dan 300) auto's en een paar bomen kan worden gewaarborgd.*

Reactie gemeente:

Er is zorgvuldig gekeken naar de inpasbaarheid van het tuincentrum, het opslagmagazijn en het overloopparkerterrein in het landschap. De bebouwing van het tuincentrum en het opslagmagazijn wordt gebouwd aan de zijde waar het landschap al verdicht is door de aanwezige bebouwing. De bebouwing van het tuincentrum krijgt drie voorgevels en wordt met een geleding gebouwd zodat het gebouw niet massaal oogt. Er wordt voor het tuincentrum gekozen voor materialen zoals hout en glas. Er komen geen (visueel) gesloten erfafscheidingen rondom het tuincentrum en het tuincentrum wordt groen ingepast in de omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met openheid op het perceel richting het zuidelijk gelegen beekdal. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt om die reden geen gesloten bebouwing toegevoegd maar wordt het parkeren gerealiseerd. Het is daarbij niet de verwachting dat daar hele dagen auto's geparkeerd staan en ook de bomen zullen het open zicht niet belemmeren. Het opslagmagazijn wordt gebouwd in de vorm van een veldschuur (één bouwlaag met kap) en wordt in het uiterste noorden van het perceel ten oosten van de Schooterweg tegen de bosrand gesitueerd. Het onverharde overloopparkerterrein ten zuiden van het opslagmagazijn wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen.

Artikel 3.9 lid 1 van de IOV bepaalt dat elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten, zoals opgenomen in artikel 3.9 lid 3 IOV:

- a. de op grond van de IOV 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.

De hierboven toegelichte landschappelijke inpassing is een basisinspanning die altijd bij elke ruimtelijke ontwikkeling van toepassing is (artikel 3.9 lid 3 onder a IOV). De





natuurstrook langs de Poelenloop (ten westen van de Zilverbaan) levert geen bijdrage aan deze landschappelijke inpassing, maar zorgt voor het toevoegen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur (artikel 3.9 lid 3 onder a IOV). De 25 meter brede natuurstrook (direct aan de Poelenloop) die door de gemeente wordt ingericht, wordt door deze ontwikkeling nog eens verbreed tot 45 meter. Hierdoor vindt er een versterking van de landschapsstructuur plaats. Overigens wordt op pagina 30 van de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte gesteld dat de inrichting van de Poelenloop voor een goede landschappelijke inpassing zorgt. De toelichting zal hierop aangepast worden.

*q. Indieners stellen ook grote vraagtekens of wel concreet wordt voldaan (mede vanwege het duurzaam ruimtegebruik) aan de voorwaarden van provinciaal beleid.*

#### Reactie gemeente:

In de IOV zijn basisprincipes opgenomen voor een evenwichtige toedeling van functies. Zo gaat artikel 3.5 IOV over de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, afkomstig uit de Brabantse Omgevingsvisie. Zorgvuldig ruimtegebruik is daarvan één van de basisprincipes. Het doel daarvan is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving. Omdat de toepassing van de ladder vanuit provinciale beleid essentieel is, is deze in de IOV opgenomen. In bijlagen 1 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd conform de ladder voor duurzame Verstedelijking. In deze marktanalyses is beoordeeld of er binnen het stedelijk gebied in het verzorgingsgebied van Coppelmans alternatieve locaties beschikbaar zijn waar de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De leegstand in het gebied is ongeschikt om de ruimtevrage te bedienen. Ook zijn er in het primair verzorgingsgebied geen locaties waar een tuincentrum planologisch mogelijk is van een omvang als het beoogde initiatief, anders dan plekken waar al winkels zijn gevestigd. Qua omvang en kostenstructuur is vestiging in een winkelcentrum, woonboulevard of anderszins onaantrekkelijk. Geconcludeerd is dat er voor het onderhavig initiatief geen alternatieve locaties zijn in het primair verzorgingsgebied. Daarmee is de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie is voor het tuincentrum.

*r. De bouw- en goothoogten veroorzaken met name in de wintermaanden voor een schaduw op het NNB-gebied en de woningen dan wel de percelen van de indieners. Indieners hebben dit reeds ervaren na het realiseren van de Kempen Campus.*

#### Reactie gemeente:

Indieners vrezen voor vermindering van licht en afname van zon. Er is geen gemeentelijk beleid voor bezonning. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor de bezonning en schaduwwerking op de omgeving, zijn op basis van de maximale bouwmogelijkheden van het nieuwe tuincentrum schaduwmodellen opgesteld. Op vier dagen in het jaar, representatief voor de verschillende seizoenen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december), gedurende de dag tussen 09:00 en 18:00 uur, is een projectie van de schaduw gesimuleerd. De schaduwmodellen zijn als bijlage 1 bij deze





notitie gevoegd. Op basis van de strenge TNO-normen (*ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam*) kan worden geconcludeerd dat aan deze norm wordt voldaan. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking. De schaduwmodellen worden ook in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd en ook als bijlage toegevoegd. Daarnaast is ook bekeken welke effect de schaduw van het tuincentrum op de noordelijk gelegen NNB heeft. Dit NNB bos staat zowel in de natuurbeheertypenkaart als de ambitiekaart van de provincie aangegeven als natuurbeheertype N16.03 Droog bos met productie. Dit bostype kent twee varianten, één lichtere en één donkere variant. Het gaat hier om de donkere variant: een meer gesloten bostype met weinig tot geen licht op de bosbodem en weinig ondergroei. De soortensamenstelling van de bomen bestaat uit een menging van Beuk en diverse van oorsprong uitheemse naaldbhoutsoorten, zoals Douglasspar of Fijnspar. In dit bos is vanuit zichzelf al veel schaduw aanwezig is en weinig tot geen licht bereikt de bosbodem. Extra schaduw vanuit omliggende opgaande structuren, zoals bebouwing, hebben hier geen negatieve invloed op.

*s. De Schooterweg wordt in de toekomst grotendeels omsloten door het tuincentrum. Bezoekers van het tuincentrum (met de auto) dienen straks bij piekmomenten op de Schooterweg over te steken. Terwijl de Schooterweg (na afsluiting van de Knegselweg) tevens als ontsluiting dient van Veldhoven-Dorp en Box Papierhandel.*

#### Reactie gemeente:

De Schooterweg is in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg waarbij een snelheid van 30 km/u van toepassing is. Met de komst van het nieuwe tuincentrum wijzigt deze wegcatégorisering met bijbehorende kenmerken niet.

Daarnaast wordt de bebouwing voor het tuincentrum en het opslagmagazijn gebouwd aan de zijde waar het landschap al verdicht is door de aanwezige bebouwing. Het opslagmagazijn wordt gebouwd in het uiterste noorden van het perceel ten oosten van de Schooterweg tegen de bosrand gesitueerd. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt om die reden geen gesloten bebouwing toegevoegd maar wordt het parkeren gerealiseerd. Het is daarbij niet de verwachting dat daar hele dagen auto's geparkeerd staan en ook de bomen zullen het open zicht niet belemmeren.

Het overloopparkerterrein wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen.

Met deze inrichting van het plangebied wordt dan ook zeker niet de indruk gewekt dat weggebruikers van de Schooterweg over een weg rijden omsloten met alleen gesloten bebouwing. Bij de positionering van de gebouwen is dan ook expliciet rekening gehouden met de openheid van de omgeving.

*t. Het parkeren in het overloopgebied is niet als zodanig gewaarborgd, anders dan de verwachting uit te spreken dat bezoekers van het tuincentrum dichtbij de entree willen parkeren.*

#### Reactie gemeente:

Het overloopparkerterrein wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen. Het overloopparkerterrein wordt dus slechts incidenteel gebruikt. Het is daarbij vanuit beeldkwaliteit niet wenselijk om dit overloopparkerterrein op de niet-drukke dagen met hekken af te sluiten. Wij verwachten dat bezoekers in de praktijk wel degelijk zo dicht mogelijk bij de entree van het tuincentrum zullen parkeren.



*u. Aan de oostzijde van de Schooterweg is ook 600 m<sup>2</sup> opslag geprojecteerd met het nodige vrachtverkeer (alsmede vrachtwagenstalling) als gevolg. De opslag is aan deze zijde van de Schooterweg in het kader van veiligheid (zeer) discutabel. Subsidiair dient het laden, lossen en parkeren van vrachtauto's bij het hoofdgebouw plaats te vinden.*

Reactie gemeente:

De 'dagelijkse' bevoorrading vindt aan de noordzijde van het tuincentrum plaats. Dit is de meest passende locatie gezien de positionering van het tuincentrum en het zuidelijk gelegen parkeerterrein. Bij de inrichting van het plangebied is expliciet rekening gehouden met de draaicirkels van vrachtwagens. Dit geldt zowel voor de bevoorrading van het opslagmagazijn achter het tuincentrum als het opslagmagazijn bij het overloopparkerterrein. De vrachtwagens rijden op beide locaties direct het terrein van het tuincentrum op, zonder eerst het verkeer te moeten laten wachten. Vervolgens hebben de vrachtwagens voldoende ruimte om op het terrein van het tuincentrum zelf te manoeuvreren om daarna te gaan lossen. Daarna kunnen de vrachtwagens, zonder op openbaar gebied te keren en achteruit te rijden, direct weer de Schooterweg op rijden. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers gewaarborgd. Het opslagmagazijn ten oosten van de Schooterweg fungeert voor de opslag van seizoensgebonden artikelen en materialen. Deze wordt slechts enkele keren per week gebruikt.

*v. Het is volgens de indieners een 'onzalig idee' om de plannen op deze manier vorm te geven. De Schooterweg is in de toekomst een ontsluitingsweg (van Veldhoven-Dorp) die (zo zal straks het beeld zijn) over een terrein van een tuincentrum heen gaat.*

Reactie gemeente:

De Schooterweg is in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg waarbij een snelheid van 30 km/u van toepassing is. Met de komst van het nieuwe tuincentrum wijzigt deze wegcatégorisering met bijbehorende kenmerken niet.

Daarnaast wordt de bebouwing voor het tuincentrum en het opslagmagazijn gebouwd aan de zijde waar het landschap al verdicht is door de aanwezige bebouwing. Het opslagmagazijn wordt gebouwd in het uiterste noorden van het perceel ten oosten van de Schooterweg tegen de bosrand gesitueerd. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt om die reden geen gesloten bebouwing toegevoegd maar wordt het parkeren gerealiseerd. Het is daarbij niet de verwachting dat daar hele dagen auto's geparkeerd staan en ook de bomen zullen het open zicht niet belemmeren.

Het overloopparkerterrein wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen.

Met deze inrichting van het plangebied wordt dan ook zeker niet de indruk gewekt dat weggebruikers van de Schooterweg over een weg rijden omsloten met alleen gesloten bebouwing. Bij de positionering van de gebouwen is dan ook expliciet rekening gehouden met de openheid van de omgeving. Zo zal ook zeker niet de indruk worden gewekt dat weggebruikers over een terrein van een tuincentrum heen rijden.

*w. In het rapport van Goudappel Coffeng van 20 februari 2020 wordt de Schooterweg ten onrechte als erftoegangsweg (30 km/u) bestempeld. De Schooterweg is een 50 km/u zone. Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de uitgangspunten en conclusies zoals vermeld in het rapport van Goudappel Coffeng. Bovendien is de vraag hoe dit onderzoek zich verhoudt tot de onderzoeken van Stec (bijlagen 1 en 3 van de toelichting). Dat geldt ook voor de (verkeers)intensiteiten zoals in het rapport gehanteerd.*

Reactie gemeente:



De Schooterweg is in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg waarbij een snelheid van 30 km/u van toepassing is.

Het rapport van Goudappel Coffeng van 20 februari 2020 (bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan) geeft inzicht in de verkeersbewegingen, diverse ontsluitingsvarianten en gaat in op de afwikkelingskwaliteit van kruispunten. De resultaten en bevindingen van dit rapport vormen de uitgangspunten voor de onderbouwing in paragraaf 4.10.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Indieners refereren ook aan bijlage 1 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze twee onderzoeken van Stec Groep bv bevatten regionale marktanalyses en gaan in op de regionale behoefte naar een zogenaamd type IV tuincentra. Deze twee onderzoeken hebben geen dan ook geen directe relatie met het rapport van Goudappel Coffeng van 20 februari 2020.

*x. De stikstofdepositie effect ten gevolge van de aanlegfase op de in de omgeving gelegen Natura-2000-gebieden is groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Ten onrechte worden de werkzaamheden ten behoeve van de aanlegfase niet vergunning plichtig geacht in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Reactie gemeente:

In bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is het onderzoek stikstofdepositie opgenomen. Voor de aanlegfase is eerder aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. Maar op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (Phortos-uitspraak) dat de aanlegfase weer opnieuw moet worden meegenomen bij de onderbouwing of er sprake is van significante gevolgen door stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden bij projecten.

Op basis van de meest actuele versie van het programma AERIUS Calculator (versie 2023), is berekend dat het projecteffect van de aanlegfase op Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase.

Gezien bovenstaande wordt bijlage 12 vervangen door een aangepast stikstofdepositieonderzoek. Het aangepaste onderzoek is als bijlage 2 bij deze notitie gevoegd. Ook wordt paragraaf 4.9.2 onderdeel 'Onderzoek stikstof' op basis van de resultaten van aangepaste stikstofdepositieonderzoek aangepast. Deze aanpassing zal ook in paragraaf 4.12 (Milieueffectrapportage) van de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld. Daarbij wordt aangegeven dat de nieuwe berekening geen invloed heeft op het eerder genomen besluit vormvrije m.e.r..

*y. Het is niet duidelijk of de beoogde Detailhandel-Tuincentrum met bouwvlak aan de oostkant van de Schooterweg de kroonprojectie van de bestaande bomen voldoende beschermt. Dit geldt zowel voor de bestaande bomen op het terrein van het beoogde tuincentrum alsmede de aangrenzende bospercelen van de indieners.*

Reactie gemeente:

Bij de positionering van het bouwvlak van het opslagmagazijn is expliciet rekening gehouden met de kroonprojectie van alle omliggende bestaande bomen. Het opslagmagazijn is op zodanige afstand van het noordelijke bos geplaatst dat dit geen effect heeft op de boomprojectie.



## 5. Conclusie zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

### a. Regels:

- In artikel 1 wordt het begrip 'Verkoopvloeroppervlak (VVO)' toegevoegd. Hierbij wordt de volgende definitie opgenomen: '*de netto vloeroppervlakte van de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's, en exclusief buitenverkoop en ondersteunende horeca*'.
- Het begrip winkelvloeroppervlak wordt overal vervangen door het begrip verkoopvloeroppervlak.
- In artikel 5.4.3 (ondersteunende horeca) wordt '5% van het toegestane winkeloppervlak' vervangen door '390 m<sup>2</sup>'.
- In artikel 5.4.4 (diermedisch centrum) wordt '7,5% van het toegestane winkeloppervlak, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>' vervangen door '500 m<sup>2</sup>'.
- Artikel 7.1 onder e wordt aangepast naar: 'bestaande voet- en fietspaden'.
- Ten behoeve van het geluidsschermbegrip wordt de volgende voorwaardelijke verplichting aan artikel 5.4 toegevoegd:

#### 5.4.8 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. De bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag pas in gebruik worden genomen nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbegrip' een geluidafschermbegrip met een bouwhoogte van minimaal 1,6 meter is gebouwd.
  - b. De geluidafschermbegrip met een bouwhoogte van minimaal 1,6 meter als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.
- Omdat er binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' alleen open erfafscheidingen zijn toegestaan, wordt ook artikel 5.2.2 aangepast:

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

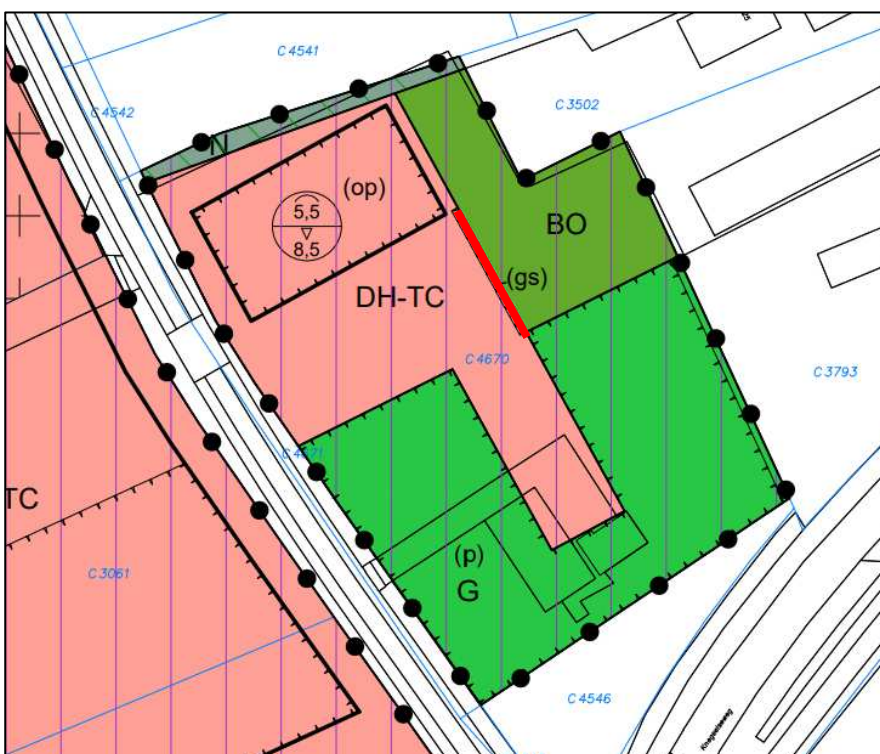
- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbegrip' is een dichte erfafscheiding toegestaan;
  2. voor het overige zijn uitsluitend open erfafscheidingen toegestaan;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c en d is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', tevens een geluidafschermdende voorziening toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,6 meter.

- Artikel 15 (algemene afwijkingsregels) wordt verwijderd.

b. Verbeelding:

- Afbeelding 4 bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan. Met de rode markering is aangegeven waar het geluidscherm gerealiseerd moet worden. Op de verbeelding zal op deze locatie de aanduiding geluidscherm worden opgenomen.



**Afbeelding 4:** Uitsnede verbeelding met aanduiding geluidscherm (rode markering).

c. Toelichting:

- Het begrip winkelvloeroppervlak wordt vervangen door verkoopvloeroppervlak. De definities van deze begrippen worden in de regels vastgelegd.
- Paragraaf 3.2.2 (onderdeel 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (art. 3.9 IOV) wordt een verwijzing ingevoegd naar de berekening zoals opgenomen in bijlage 3 van deze notitie.
- De berekening van de kosten van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- Paragraaf 4.2 (geluid) wordt aangevuld met de resultaten van het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 van deze notitie.
- Paragraaf 4.4 (Bedrijven en milieuzonering) wordt aangevuld met de berekeningsresultaten en toetsing van het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 van deze notitie.





- Het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 van deze notitie, wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In paragraaf 4.4 van de toelichting worden de resultaten van dit onderzoek opgenomen.
- In paragraaf 4.4.2 zal worden verduidelijkt hoe aan de richtafstanden voor de woning aan de Schooterweg 40 en het woonperceel aan het Grote Kerkepad wordt voldaan.
- Paragraaf 4.16 wordt toegevoegd, waarbij wordt ingegaan op de uitgevoerde schaduwmodellen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.
- De schaduwmodellen worden opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 3.2.2 (pagina 30) van de toelichting van bestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat de inrichting van de Poelenloop voor een goede landschappelijke inpassing zorgt. Deze strook wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering van landschap. Deze paragraaf wordt hier op aangepast.

## 6. Ambtshalve aanpassingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Het betreft de volgende aanpassingen:

### a. Regels:

- Het overloopparkerterrein wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen. Er is in het deelgebied van het opslagmagazijn en de overloopparkerplaats alleen verharding toegestaan rechtsstreeks op de Schooterweg ter hoogte van de toegang/inrit en voor het bevoorraden van het opslagmagazijn. De parkeerplaatsen op het overloopparkerterrein worden onverhard ingericht. De onverharde parkeervoorzieningen zijn nu in de regels van het bestemmingsplan niet vastgelegd. Daarom wordt artikel 6.1 onder b aangevuld met:

'Ter plaats van de aanduiding 'parkerterrein': verkeersvoorzieningen en onverharde parkeervoorzieningen.'

### b. Verbeelding:

- Geen aanpassingen.

### c. Toelichting:

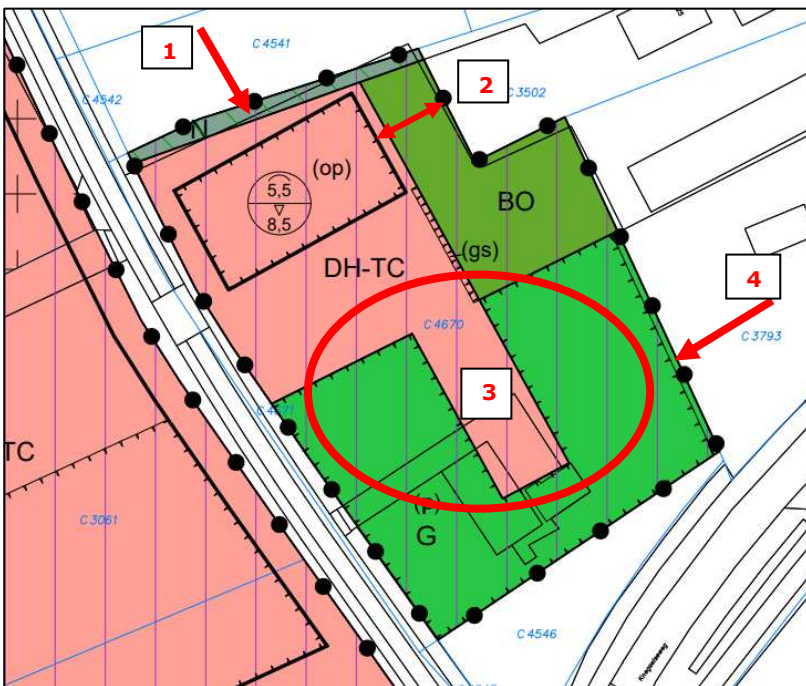
- Paragraaf 4.9.2 onderdeel 'Onderzoek stikstof'. Deze paragraaf wordt op basis van de resultaten van aangepaste stikstofdepositieonderzoek aangepast. Daarbij wordt ook bijlage 12 van de toelichting vervangen door het aangepaste stikstofdepositieonderzoek zoals in bijlage 2 van deze notitie is opgenomen.
- Deze aanpassing zal ook in paragraaf 4.12 (Milieueffectrapportage) van de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld. Daarbij wordt aangegeven dat de nieuwe berekening geen invloed heeft op het eerder genomen besluit vormvrije m.e.r..
- In bijlage 5 van deze notitie is het schetsontwerp opgenomen dat de uitvoerbaarheid van de functies met het daarbij behorende parkeerplaatsen aantoot. Dit schetsontwerp wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- In paragraaf 4.10 zal naar het schetsontwerp worden verwezen.



Naast het doorvoeren van de hiervoor genoemde ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn er ook nog andere aanpassingen die in bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van een ambtelijk mondeling gesprek dat op 6 april 2023 tussen initiatiefnemer en indiener 3a heeft plaatsgevonden. Indiener 3a en de initiatiefnemer zijn tijdens dit gesprek een aantal aanpassingen op het plan overeengekomen. Het betreft de volgende aanpassingen op de verbeelding (afbeelding 5b):



**Afbeelding 5a:**  
Ontwerp



**Afbeelding 5b:**  
Wijzigingen



1. Ten noorden van het bouwvlak van het opslagmagazijn is sprake van een smalle spie dat is gelegen in het werkingsgebied 'NNB'. Deze natuurwaarden zijn niet in het plan meegenomen en moeten gerespecteerd worden. Deze smalle spie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum'. Dit wordt op de verbeelding gewijzigd naar de bestemming 'Natuur', overeenkomstig artikel 7 van de regels. Vervolgens wordt het bouwvlak van het opslagmagazijn op de verbeelding twee meter naar het zuiden opgeschoven. Op deze manier wordt ruim afstand gehouden tussen de natuurbestemming en het bouwvlak van het opslagmagazijn.
2. De bosbestemming tussen het woonperceel van het Grote Kerkepad 25 en de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' is 8 meter breed. Deze strook wordt verbreed naar 10 meter. Vervolgens wordt het bouwvlak van het opslagmagazijn aan de oostelijke zijde met twee meter ingekort, zodat er nog een afstand van 2 meter tussen het opslagmagazijn en de (10 meter brede) bosbestemming blijft.
3. De 'insteek' voor het draaien van vrachtwagens op het terrein wordt een kwartslag gedraaid (met de klok mee), zodat deze insteek naar het zuiden wordt ingericht. De dan vrijkomende bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' maakt ten westen van de nieuwe insteek plaats voor een groenbestemming met parkeren. Ten oosten van de nieuwe insteek maakt de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' plaats voor een bosbestemming en een groenbestemming met parkeren (m.u.v. de meest oostelijke grens: zie punt 4 hieronder).
4. De aanduiding 'parkeren' wordt aan de oostelijke grens van het plangebied met één meter ingekort.

De aangepaste verbeelding is ook opgenomen als bijlage 6 van deze notitie.

#### Regels:

- Boven genoemde wijzigingen op de verbeelding hebben gevolgen voor de inrichting van het terrein. Het is daarom noodzakelijk om het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, te vervangen door een aangepast landschappelijk inpassingsplan. Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 7 van deze notitie.

#### Toelichting:

- Paragraaf 3.2.2 (pagina 31) van de toelichting gaat uit van een landschappelijke investering van € 69.500,00. De bovengenoemde wijzigingen op de verbeelding hebben ook effect op de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt doordat de oppervlakten van diverse toekomstige bestemmingen ten oosten van de Schooterweg zijn gewijzigd. De vereiste investering wordt daarom gewijzigd van € 69.500,00 naar € 65.350,00. Deze berekening is in bijlage 3 van deze notitie te vinden. Paragraaf 3.2.2 wordt hier op aangepast. De berekening van de kosten van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- Bijlage 8 van de toelichting bevat de watertoets. De verschuiving van een aantal bestemmingen op de verbeelding heeft effect op de uitgangspunten en resultaten die in de watertoets zijn opgenomen. Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak, de waterbergingsopgave wordt daardoor lager maar de waterbergingscapaciteit wordt juist hoger. In dat opzicht heeft de verschuiving van een aantal bestemmingen een positief effect op de wateropgave. Bijlage 8 van de toelichting wordt daarom vervangen door de aangepaste watertoets zoals in bijlage 8 van deze notitie is opgenomen.
- Paragraaf 4.8.5 van de toelichting bevat een uiteenzetting van het onderzoek en de conclusie van de watertoets. Deze paragraaf wordt op basis van bijlage 8 van deze notitie geactualiseerd.



- Het opslagmagazijn wordt verkleind van 612 m<sup>2</sup> naar 576 m<sup>2</sup>. Dit heeft effect op het totale BVO, deze wordt namelijk verkleind van 11.465 m<sup>2</sup> naar 11.429 m<sup>2</sup>. In paragraaf 4.10.3 is opgenomen dat de parkeernorm is gekoppeld aan het BVO. Het inrichtingsplan geeft ruimte voor de aanleg van 323 parkeerplaatsen, waarbij de norm van 298 parkeerplaatsen ruimschoots wordt gehaald. Door de wijzigingen op de verbeelding is er nu ruimte voor 318 parkeerplaatsen (zie bijlage 5 van deze notitie). Er geldt door de aangepaste BVO dan een norm van 297 parkeerplaatsen. Ook dan wordt dus nog steeds ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Deze wijzigingen worden in paragraaf 4.10.3 doorgevoerd.
- Bovenstaande wijzigingen op de verbeelding hebben gevolgen voor afbeeldingen en schetsen zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze worden vervangen conform bijlagen 5, 6 en 7 van deze notitie.



## 7. Bijlagen

- Bijlage 1: Schaduwmodellen  
*Datum: 16 januari 2023*
  
- Bijlage 2: Aangepast stikstofdepositieonderzoek  
*Datum: 2 februari 2023*
  
- Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap
  
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek  
*Datum: 11 april 2023*
  
- Bijlage 5: Schetsontwerp met parkeren  
*Datum: 11 april 2023*
  
- Bijlage 6: Aangepaste verbeelding  
*Datum: 18 april 2023*
  
- Bijlage 7: Aangepast landschappelijk inpassingsplan  
*Datum: 11 april 2023*
  
- Bijlage 8: Aangepaste watertoets  
*Datum: 11 april 2023*