

Uitspraak 201808271/1/R2

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:4431
Datum uitspraak	24 december 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 5 juli 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie]" gewijzigd vastgesteld.

Volledige tekst

201808271/1/R2.

Datum uitspraak: 24 december 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Vereniging Groen en Heem Valkenswaard en omstreken, gevestigd te Valkenswaard,
appellante,

en

de raad van de gemeente Valkenswaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie]" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de vereniging beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De vereniging heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 september 2019, waar de vereniging, vertegenwoordigd door mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, bijgestaan door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. L.J. Gerritsen, advocaat te Nijmegen, bijgestaan door J.M.P.C. Groenland, zijn verschenen. Voorts zijn [belanghebbende A], [belanghebbende B], [belanghebbende C] en [belanghebbende D], ter zitting gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande overdekte winkeloppervlakte en het magazijn van het [tuincentrum] aan de [locatie] te Valkenswaard tot een totale oppervlakte van 8800 m². Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie A, nummers 2831, 2869, 2872, 3051, 3098, 3099, 3100, 3101 en 3371, die in eigendom zijn van de [belanghebbenden]. Met het plan wordt 1 van de 3 bestaande bouwvlakken die zijn gesitueerd op gronden met de bestemming "Detailhandel-Tuincentrum", uitgebreid. De bestaande onoverdekte winkeloppervlakte zal dienovereenkomstig worden verkleind.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een plan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het plan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.1. De relevante planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Behoefte

3. De vereniging betoogt dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is vastgesteld, omdat niet deugdelijk is gemotiveerd dat de uitbreiding van het tuincentrum voorziet in een behoefte. Zij voert daartoe aan dat de raad zich voor de motivering of er behoefte is ten onrechte heeft gebaseerd op het door de Stec-groep opgestelde rapport "Ladder voor duurzame verstedelijking [tuincentrum] Valkenswaard" van 3 oktober 2017 (hierna: het behoefterapport) omdat dit rapport uitgaat van onjuiste en onvolledige uitgangspunten. Zij voert daartoe aan dat in het behoefterapport het bestaande aanbod onjuist is bepaald omdat in de omgeving aanwezige winkels van Welkoop, Boerenbond en [bedrijf] niet tot het bestaande aanbod zijn gerekend. Voorts stelt zij dat het winkelvloeroppervlak (wvo) van de tuincentra die behoren tot het bestaande aanbod, onjuist zijn bepaald omdat in het behoefterapport de buitenruimten van tuincentra in de omgeving ten onrechte niet tot het wvo zijn gerekend. De vereniging voert ook aan dat in het behoefterapport is uitgegaan van een onjuiste te hoge koopkrachtbinding. De vereniging wijst daarbij op het feit dat uit het koopstromenonderzoek van de Metropoolregio uit 2017 blijkt dat de koopkrachtbinding voor het niet-dagelijkse segment voor Valkenswaard 68% bedraagt. Ten slotte voert de vereniging aan dat in het behoefterapport is uitgegaan van een onjuiste gemiddelde omzet per m².

De vereniging betoogt dat onvoldoende gemotiveerd is dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Zij voert daartoe aan dat gelet op de mogelijkheden die artikel 4, lid 4.1.1, van de planregels biedt zoals de verkoop van (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin-)inrichting en dierbenodigdheden onduidelijk is dat slechts maximaal 5% van de vloeroppervlakte van het tuincentrum van [belanghebbenden] zal kunnen worden ingericht voor een nevenassortiment teneinde leegstand elders te voorkomen.

Ten slotte betoogt de vereniging dat ten onrechte niet is beschreven in hoeverre in de

behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Daartoe voert zij aan dat niet is gekeken naar de beschikbaarheid van locaties, ook niet als bijvoorbeeld opslag en verkoop gesplitst worden.

3.1. De raad heeft voor de beschrijving van de behoefte aan de voorziene uitbreiding van het tuincentrum verwezen naar de resultaten van het behoefterapport. De raad heeft zich aangesloten bij de conclusie in het behoefterapport dat er behoefte bestaat aan de uitbreiding van het tuincentrum. Voor wat betreft de door de vereniging gestelde tekortkomingen in het behoefterapport verwijst de raad naar de reactie van de Stec-groep die is opgenomen in de Zienswijzennota en de reactie van de Stec-groep "Reactie op beroep, ingesteld door Groen en Heem Valkenswaard" van 2 augustus 2019. Ten slotte is uit het behoefterapport gebleken dat sprake is van voldoende marktruimte en dat geen onaanvaardbare leegstand zal optreden, aldus de raad.

3.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

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

3.3. Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Deze bepaling is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

3.4. Vast staat dat de uitbreiding van het tuincentrum een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

3.5. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat de Stec-groep de door de vereniging gestelde tekortkomingen in het behoefterapport in zijn reacties, zoals die zijn opgenomen in de Zienswijzennota en op het beroep, heeft weerlegd en kon de raad dit behoefterapport aan zijn besluit ten grondslag leggen en in dit verband oordelen dat de uitbreiding van het tuincentrum in een behoefte voorziet. Daarbij neemt de Afdeling het volgende in aanmerking. De Stec-groep heeft in zijn reacties gereageerd op de door de vereniging gestelde tekortkomingen in het behoefterapport. Voor wat betreft het bestaande aanbod heeft de Stec-groep gemotiveerd dat de aanbodcijfers van Locatus zijn gehanteerd, welke aanbodcijfers algemeen zijn erkend en geaccepteerd als onderlegger van kengetallen die worden gebruikt in distributieplanologisch onderzoeken. De winkels van Welkoop, Boerenbond en [bedrijf] zijn in deze aanbodcijfers niet aangemerkt als tuincentra, reden waarom de Stec-groep deze winkels buiten beschouwing heeft gelaten. Voorts is de Stec-groep er vanuit gegaan dat de buitenruimtes van tuincentra gelet op de definitie van Locatus van winkelruimte niet tot het wvo behoeven te worden gerekend. Voor de bepaling van het wvo is aansluiting gezocht bij de Locatus-definitie die volgens het behoefterapport

alleen de overdekte en verwarmbare ruimtes van een winkel als wvo aanmerkt. Om die reden is het onoverdekte gedeelte van het tuincentrum in het behoeft rapport niet aangemerkt als wvo. De omzet die feitelijk wordt behaald op de buitenruimtes is echter wel toegerekend aan die binnenruimtes en dus langs die weg wel in aanmerking genomen. De Afdeling acht dit standpunt niet onjuist. Ten aanzien van de verwijzing van de vereniging naar het koopstromenonderzoek van de Metropoolregio uit 2017 waaruit blijkt dat de koopkrachtbinding voor het niet-dagelijkse segment voor Valkenswaard 68% bedraagt, heeft de Stec-groep in de reactie op het beroep uiteengezet om welke redenen de vergelijking met dit koopstromenonderzoek niet opgaat en waarom dus in het behoeft rapport terzake van een juist percentage is uitgegaan. Ten aanzien van hetgeen is betoogd omtrent de gehanteerde gemiddelde omzet per m² overweegt de Afdeling dat de Stec-groep heeft toegelicht dat, anders dan de vereniging aanvoert, het niet reëel is te verwachten dat de vloerproductiviteit elk jaar zal blijven stijgen en deugdelijk gemotiveerd dat kon worden uitgegaan van € 717 per m². De Vereniging heeft de juistheid van deze reactie van de Stec-groep niet gemotiveerd bestreden.

3.6. Wat betreft de vrees van de vereniging voor onaanvaardbare leegstand overweegt de Afdeling dat de raad zich op grond van het behoeft rapport op het standpunt heeft gesteld dat deze vrees ongegrond is. In het behoeft rapport is gemotiveerd dat er binnen de planperiode voldoende marktruimte is in zowel de primaire als de secundaire marktregio om de uitbreiding van het tuincentrum te verantwoorden en dat het risico dat ten gevolge van de uitbreiding bestaand aanbod zal verdwijnen zeer klein is. Ten aanzien van het betoog van de vereniging met betrekking tot het nevenassortiment, overweegt de Afdeling dat de raad en de Stec-groep deugdelijk hebben onderbouwd dat (seizoensgebonden) artikelen die zijn opgenomen in artikel 4, lid 4.1.1, van de planregels voor (tuin-)inrichting en dierbenodigdheden tot het normale assortiment van een tuincentrum behoren en daarmee niet zijn te kwalificeren als nevenassortiment zodat het percentage van 5% hiervoor niet geldt. Ook heeft de Stec-groep in de reactie op het beroep gemotiveerd dat geen onaanvaardbare effecten van de verkoop van (seizoensgebonden) artikelen voor (tuin-)inrichting en dierbenodigdheden op de winkels in het centrum zijn te verwachten. In hetgeen de vereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het standpunt van de raad dat geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan niet in stand kan blijven.

3.7. Het plangebied ligt niet in bestaand stedelijk gebied. Derhalve moet op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden beoordeeld of de raad toereikend heeft gemotiveerd dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Naar het oordeel van de Afdeling is dat het geval. In het behoeft rapport is beschreven dat de juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om het tuincentrum naar stedelijk gebied te verplaatsen. In het behoeft rapport is aangegeven dat er geen pand beschikbaar is in bestaand stedelijk gebied waar het tuincentrum haar activiteiten naar zou kunnen verplaatsen. Ook op onbebouwde locaties binnen bestaand stedelijk gebied is geen plek van voldoende omvang beschikbaar - of via herstructurering beschikbaar te maken - teneinde de vestiging van het tuincentrum van [belanghebbenden] aldaar mogelijk te maken. In de reactie op het beroep heeft de Stec-groep ook gemotiveerd waarom splitsing van het tuincentrum niet mogelijk is.

3.8. De beroepsgronden van de vereniging geven geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De betogen slagen niet.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

4. De vereniging betoogt dat de wijze waarop het in het verleden gekapte bos op het binnen het plangebied gesitueerde perceel A3371 wordt gecompenseerd door de aanplant van bos op een andere locatie binnen het plangebied niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening). In dit verband betoogt zij ook dat de bestemming "Groen-landschapselement" die aan de gronden in het plan is toegekend waar het te vervangen bos zal worden aangeplant veel minder bescherming biedt dan de bestemming "Bos" die in het voorgaande plan aan de gronden met bos was toegekend en dat dit ook niet in overeenstemming is met de Verordening. Voorts wijst zij er in dit verband op dat ter plaatse van deze bestemming door middel van een afwijkingsbevoegdheid een observatietoren kan worden gerealiseerd. Voorts betoogt de vereniging dat het plan niet voldoet aan artikel 5.1, zevende lid, van de Verordening. Zij heeft daartoe aangevoerd dat geen deugdelijk onderzoek is verricht naar de effecten van de uitbreiding van het tuincentrum op het ten noorden van het plangebied gelegen aangrenzende Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). Zij vreest dat ten gevolge van de extra bezoekers die het nieuwe tuincentrum mogelijk zal aantrekken lichthinder en geluidhinder kan optreden in het NNB.

4.1. De raad stelt dat de compensatieregels uit de Verordening niet van toepassing zijn op het bos en het plan voldoet aan artikel 5.1, zevende lid, van de Verordening. De raad verwijst hiervoor naar de uitkomsten van het door ecologisch adviesbureau Maerlant (hierna: Maerlant) opgestelde rapport "Ecologische quickscan" van 2 oktober 2017 (hierna: de Quickscan) en het naar aanleiding van het beroep opgestelde aanvullende rapport van Maerlant "Notitie NNB [tuincentrum] [locatie]".

4.2. Artikel 5.1 van de Verordening, voor zover relevant, luidt:

"1. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant:

a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;

c. bepaalt dat zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

2. Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

(...)

4. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging is toegestaan, mits:

a. het een deel van het Natuur Netwerk Brabant betreft dat door bestaand stedelijk gebied loopt als bedoeld in artikel 4, en

b. de nieuwvestiging geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant of als de nieuwvestiging wel een aantasting van waarden geeft er voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 5.3, artikel 5.4 of artikel 5.5.

(...)

7. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels)."

4.3. Het plangebied is niet gelegen in het NNB en het NNB wordt niet herbegrensd ten gevolge van het plan. De stelling van de vereniging dat de aanplant van bos binnen het plangebied dan wel de toegekende bestemming moet voldoen aan de vereisten uit de Verordening aangaande de NNB deelt de Afdeling dan ook niet. Het betoog faalt.

4.4. Wat betreft artikel 5, zevende lid, van de Verordening heeft de raad verwezen naar de uitkomsten van de Quicksan en het aanvullende rapport van Maerlant. In de Quicksan is geconcludeerd dat negatieve effecten op het NNB in de nabije omgeving niet aan de orde zijn. In het aanvullende rapport heeft Maerlant gemotiveerd dat negatieve effecten niet aan de orde zijn omdat de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen al plaatsvinden en bezoekers en vrachtverkeer gebruik maken van de reeds bestaande infrastructuur. Wat betreft de soorten die zich in de bossen aan de noord- en oostzijde waar de uitbreiding is gesitueerd bevinden, wijst Maerlant er op dat zij - vanwege de aanwezigheid van het bestaande tuincentrum - gewend zijn aan menselijke activiteiten. Specifiek voor de noordzijde geldt dat daar reeds aan- en afvoer plaatsvindt van materialen. Enige toename van de bezoekers betekent aldus Maerlant niet dat een zodanige toename van geluid- en lichthinder zal optreden dat dit negatieve effecten heeft voor het NNB. De vereniging heeft de juistheid van hetgeen terzake in de rapporten is vermeld niet gemotiveerd betreden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad deze rapporten aan zijn besluit ten grondslag kunnen leggen. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in strijd met artikel 5.1, zevende lid, van de Verordening heeft vastgesteld. Het betoog slaagt niet.

Groen-blauwe mantel

5. De vereniging betoogt dat het plan in strijd is met artikel 6.10 van de Verordening. Zij voert daartoe aan dat de in artikel 6.10, eerste lid en onder a, van de Verordening vermelde totale omvang van het bouwperceel van 5.000 m² wordt overschreden. Voorts voert zij aan dat in strijd met artikel 6.10, derde lid en onder a, van de Verordening onvoldoende is onderzocht of de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen. Tevens voert zij aan dat in strijd met artikel 6.10, derde lid en onder b, van de Verordening geen overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid, van de Verordening.

5.1. Artikel 6 van Hoofdstuk 3 (structuren) van de Verordening bevat regels die van toepassing zijn op de groenblauwe mantel. Het plangebied ligt binnen een gebied dat in de Verordening is aangemerkt als groenblauwe mantel.

Artikel 6.10 luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000

m2 bedraagt;

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m2;

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

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

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

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

d. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit."

5.2. De Afdeling stelt vast dat de voorziene uitbreiding van het tuincentrum niet betreft een vestiging van een niet-agrarische functie als bedoeld in artikel 6.10, eerste lid, onder a, van de Verordening, maar een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie als bedoeld in artikel 6.10, tweede lid. Een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie waarbij wordt afgeweken van het op grond van artikel 6.10, tweede lid, wel toepasselijke artikel 6.10, eerste lid, onder a, wordt mogelijk gemaakt in artikel 6.10, derde lid, van de Verordening, mits aan de daarin vermelde vereisten wordt voldaan. Daartoe is in de plantoelichting ingegaan op de verhouding van de uitbreiding tot de bestaande omvang en bestaande aantallen bezoekers en is geconcludeerd dat gelet hierop sprake is van een redelijke uitbreiding. De vereniging heeft de juistheid hiervan niet gemotiveerd bestreden. De raad heeft zich op grond hiervan terecht op het standpunt gesteld dat de toelichting een

verantwoording bevat dat de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en aantallen bezoekers en dat artikel 6.10, derde lid en onder a, van de Verordening niet aan de voorziene uitbreiding in de weg staat. Hetgeen is aangevoerd omtrent artikel 6.10, derde lid en onder b, van de Verordening treft ook geen doel. De raad heeft het standpunt ingenomen dat vestiging van het tuincentrum vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein niet in de rede ligt. De Afdeling acht dit standpunt niet onjuist. Derhalve hoefde geen overeenkomstige toepassing te worden gegeven aan artikel 4.6, tweede lid als bedoeld in artikel 6.10, derde lid, onder b. Het aangevoerde geeft derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 6.10 van de Verordening tot stand is gekomen. De betogen falen.

Cultuurhistorie

6. De vereniging betoogt dat het plan niet aan artikel 22 van de Verordening voldoet. Daartoe betoogt zij dat het plan afbreuk doet aan het open karakter van de Loonder Akkers en niet is gericht op het behoud en herstel hiervan. Zij stelt dat het behoud van de cultuurhistorische waarden die voorkomen binnen het plangebied onvoldoende is geregeld omdat de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" niet aan alle gronden binnen het plangebied is toegekend en het behoud ook niet op een andere wijze is geregeld.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan in overeenstemming met artikel 22 van de Verordening is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken in het gebied. Aan dit standpunt ligt ten grondslag dat op de gronden binnen het plangebied waar de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" niet is toegekend geen cultuurhistorische waarden voorkomen die bescherming behoeven. De aanwezige cultuurhistorische waarden van het Dommeldal worden behouden en beschermd door een landschappelijk inpassingsplan, aldus de raad.

6.2. Het plangebied en de omgeving is op de themakaart cultuurhistorie behorende bij de Verordening aangeduid als Cultuurhistorisch vlakken.

Artikel 22 van de Verordening luidt:

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

a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

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

6.3. In het plan is aan een deel van de gronden met de bestemming "Detailhandel-Tuincentrum" de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" toegekend. Zoals de vereniging heeft betoogd is aan de gronden waar de uitbreiding van het tuincentrum is voorzien deze aanduiding niet toegekend. Uitsluitend voor de gronden met de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" is artikel 7 van de planregels van toepassing. In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent de bescherming en het behoud van cultuurhistorische waarden.

6.4. In paragraaf 4.4.11 van de plantoelichting is gezien wat er aan cultuurhistorische waarden en kenmerken aanwezig is binnen het plangebied en de directe omgeving ervan.

Het tuincentrum is omgeven door het akkercomplex Loonder Akkers met het karakteristieke beeld met esdek, bolle ligging, openheid, zandpaden en bosjes. Uit de plantoelichting blijkt ook dat er een Cultuurhistorische analyse is uitgevoerd door ODZOB. In de Cultuurhistorische analyse is over het gebied geadviseerd. Uit de stukken is gebleken dat de gronden binnen het plangebied waar de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" niet aan is toegekend, al lange tijd in gebruik zijn voor het tuincentrum, zijn voorzien van verharding en niet is gebleken dat hier cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals een esdek, zandpaden en bosjes voorkomen. De raad heeft zich op grond hiervan op het standpunt gesteld dat aan deze gronden de aanduiding "Waarde-Archeologie 4" niet behoefde te worden toegekend. In hetgeen de vereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad dit niet heeft kunnen doen.

In de plantoelichting is vermeld op welke wijze het plan bijdraagt aan het behoud en herstel van het open karakter en de karakteristieken van de Loonder Akkers met het Dommeldal. Zo is in het verleden bij de ontwikkeling van het tuincentrum de historische grens van de Loonder Akkers doorbroken en is het terugbrengen van deze grens niet mogelijk gebleken aangezien daarvoor een sanering van (een groot deel van) het tuincentrum nodig is. Uit de plantoelichting blijkt dat is geadviseerd om maatregelen te treffen om het historische beeld zoveel mogelijk te benaderen. De ODZOB heeft hiertoe een voorstel gedaan om te komen tot een bepaalde afscherming van het tuincentrum door het tuincentrum aan de noord-, west- en zuidzijde te voorzien van een robuuste houtwal bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten. Dit voorstel is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan dat deel uitmaakt van het plan. In artikel 4, lid 4.4.1, van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan de gronden met de bestemming "Groen-landschapselement" dienen te zijn ingericht en in stand te worden gehouden overeenkomstig de regels en richtlijnen van het landschappelijke inrichtingsplan van het tuincentrum. Ook blijkt uit de plantoelichting dat de kleurkeuze voor de gehele gevel van het tuincentrumgebouw aan de noord-, zuid- en westzijde wordt aangepast opdat deze wegvalt in het landschap. Uit de plantoelichting blijkt dat hiermee het open karakter van de omgeving wordt versterkt omdat het tuincentrum niet langer van verre zichtbaar zal zijn en sprake zal zijn van een zachtere overgang van het tuincentrum naar de omgeving. Gezien de huidige toestand van het tuincentrum, de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt waarbij het uitsluitend om een uitbreiding gaat, de te treffen maatregelen en de wijze waarop daarmee met de cultuurhistorische waarden en kenmerken zal worden omgegaan, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met artikel 22 van de Verordening is vastgesteld. Het betoog slaagt niet.

Stikstof

7. De vereniging betoogt dat de stikstofdepositie vanwege onder meer het toenemende verkeer dat de uitbreiding van het tuincentrum tot gevolg heeft zal leiden tot significante gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux" (hierna: Natura 2000-gebied). Volgens haar zijn de gevolgen van de emissie en depositie van stikstof voor de voor stikstof gevoelige habitattypen in het omliggende Natura 2000-gebied ten onrechte niet passend beoordeeld. Daartoe voert zij aan dat de raad uitsluitend heeft onderzocht of de uitbreiding leidt tot een toename van de stikstofdepositie die onder de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr blijft en daarmee een beroep heeft gedaan op het PAS.

7.1. Aan de westkant van het plangebied ligt op ongeveer een afstand van 500 m het Natura 2000-gebied.

7.2. In de plantoelichting staat dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr. Voor de beoordeling van de ecologische effecten van deze depositie wordt verwezen naar de passende beoordeling die voor het PAS is gemaakt.

7.3. De Afdeling heeft in de uitspraak van 29 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1603](#), geoordeeld dat met de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden die in het PAS zijn opgenomen niet zullen worden aangetast. De conclusie in die uitspraak betekent in dit geval, waarin in de passende beoordeling voor het bestemmingsplan voor het aspect stikstof is verwezen naar de passende beoordeling die voor het PAS is gemaakt, dat daaruit evenmin de zekerheid is verkregen dat het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

7.4. Gelet op het voorgaande kon de raad zijn stelling dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet aantast niet baseren op de passende beoordeling die ten grondslag ligt aan het PAS. Het betoog slaagt.

Nieuw rapport

8. Na het bestreden besluit heeft de raad een rapport "Toelichting AERIUS-berekening uitbreiding [tuincentrum]" van Maerlant van 1 augustus 2019 met bijlagen ingebracht (hierna: het rapport van 1 augustus 2019). Naar aanleiding van de beroepsgronden van de vereniging heeft de raad Maerlant opdracht gegeven de te verwachten stikstofdepositie nader door te rekenen en daarbij ook de te verwachten deposities onder de 0,05 mol/ha/jr te berekenen en ecologisch te beoordelen. De bevindingen van Maerlant inclusief de twee nieuwe AERIUS-berekeningen met rekenresultaten zijn vastgelegd in het rapport van 1 augustus 2019. In het rapport van 1 augustus 2019 is vastgesteld dat de kritische depositiewaarde van het habitatype vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen) dat voorkomt op het in dat rapport aangegeven punt b niet wordt overschreden. Blijkens de berekeningen bedraagt de achtergronddepositie 1656,18 mol/ha/jr en blijft die inclusief de gemeten toename van 0,01 mol/ha/jr in totaal aldaar ruim onder de kritische depositiewaarde van 1857 mol/ha/jr. Ter plaatse van meetpunt c bevindt zich De Dommel waar aldus de raad geen relevante habitatype voorkomen. Op de overige punten is geen toename gemeten. In dit rapport is de gasstook van de uitbreiding niet in aanmerking genomen.

8.1. De Afdeling zal bepalen of het rapport van 1 augustus 2019 aanleiding geeft dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand blijven.

8.2. De vereniging betoogt dat in het rapport van 1 augustus 2019 voor wat betreft de emissie en depositie van stikstof van te gunstige uitgangspunten is uitgegaan en dat de raad zich hierop niet kon baseren. Zij voert daartoe aan dat bij de berekening het gasverbruik in verband met de uitbreiding ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. Voorts voert zij aan dat uit de berekeningen niet blijkt of bij de verkeersbewegingen ook het terugkerende verkeer afkomstig van het tuincentrum in aanmerking is genomen. Ook voert zij in dit verband aan dat voor het verkeer vanuit het tuincentrum richting Valkenswaard niet inzichtelijk is gemaakt op welke hoogte het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Ten slotte voert de vereniging aan dat het verkeer van en naar het noordelijke gedeelte van de kern Dommelen ten onrechte niet is meegenomen.

De vereniging betoogt dat ook indien de raad van het rapport mocht uitgaan het plan leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied. De vereniging voert daartoe aan dat op

grond van de berekeningen en de onderzoeken die zijn uitgevoerd door Maerlant niet kan worden gesteld dat de kritische depositiewaarde van het relevante habitatype niet wordt overschreden. Zij wijst er in dat verband op dat het Beheerplan voor het Natura 2000-gebied voor wat betreft het in het gebied voorkomende habitatype vochtige alluviale bossen knelpunten en een oorzakenanalyse vermeldt. Daarin is opgenomen dat al op 28% van het oppervlak in de referentiesituatie sprake is van een zodanig hoge overschrijding van de kritische depositiewaarde dat de kwaliteit van dit habitatype onder druk staat. Voorts voert de vereniging aan dat uit het rapport van 1 augustus 2019 blijkt dat er op rekenpunt b waar zich vochtig alluviaal bos bevindt sprake is van een toename van 0,01 mol/ha/jr hetgeen niet aanvaardbaar is.

8.3. De raad stelt zich op het standpunt dat geen passende beoordeling hoefde te worden gemaakt omdat is uitgesloten dat de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significante gevolgen kunnen hebben voor het Natura 2000-gebied. Uit het rapport van 1 augustus 2019 volgt dat de toename van stikstofdepositie als gevolg van het plan niet leidt tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde van relevante habitatypen, aldus de raad.

8.4. Uit het rapport van 1 augustus 2019 blijkt dat met behulp van de rekentool van het CROW de verkeersgeneratie van het personenvervoer en vrachtverkeer is berekend. Daarbij is ook het van het tuincentrum afkomstige verkeer in aanmerking genomen. In het rapport is in zuidelijke richting het verkeer op de hoofdweg (Nieuwe Waalreseweg) van en naar Valkenswaard/Dommelen in aanmerking genomen zodat ook rekening is gehouden met verkeer vanuit Dommelen. Tevens hebben de raad en een ecooloog van Maerlant toegelicht dat in het rapport van 1 augustus 2019 de puntbronnen waarmee ook in kaart is gebracht op welk punt het verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen een voldoende ruim gebied bestrijken. De vereniging heeft de juistheid hiervan niet bestreden. Voor zover ten aanzien van de rekenresultaten is aangevoerd dat daarbij het gasverbruik ten onrechte buiten beschouwing is gelaten overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de uitbreiding in beginsel zodanig wordt ingericht dat aldaar geen gasverbruik plaatsvindt maar dat ook indien wel een gasstook van de uitbreiding in aanmerking zou zijn genomen, de kritische depositiewaarde als gevolg van het plan niet wordt overschreden. De raad heeft daarbij gewezen op eerdere berekeningen waaruit is gebleken dat in een worst case scenario bedoelde gasstook zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie van 0,05 mol/ha/jr. De Afdeling stelt vast dat ten aanzien van rekenpunt b kan worden vastgesteld dat een toename van de stikstofdepositie van 0,05 mol/ha/jr voor wat betreft het daar voorkomende habitatype niet zal leiden tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde. Ten aanzien van de rekenpunten waar geen toename is gemeten in het rapport van 1 augustus 2019 is evenwel niet duidelijk wat het gevolg is van een mogelijke toename van de stikstofdepositie ten gevolge van gasstook van de uitbreiding omdat ten aanzien van deze punten niet is uitgewerkt welke relevante habitatypen hier voorkomen en of een toename ten gevolge van gasstook leidt tot een overschrijding van kritische depositiewaarden. Derhalve kan op basis van de rekenresultaten van het rapport van 1 augustus 2019 niet worden vastgesteld dat de kritische depositiewaarden als gevolg van het plan niet worden overschreden indien rekening wordt gehouden met een gasstook van de uitbreiding. Het standpunt van de raad dat geen gasstook zal plaatsvinden, acht de Afdeling niet aannemelijk omdat de uitbreiding kan worden ingericht als winkel, het bestaande tuincentrum ook wordt verwarmd door middel van gas en in de berekeningen die ten grondslag zijn gelegd aan het bestreden besluit wel is uitgegaan van gasstook van de uitbreiding. Het betoog slaagt.

8.5. Hetgeen de vereniging heeft aangevoerd geeft aanleiding voor het oordeel dat het rapport van 1 augustus 2019 zodanige gebreken en leemten in kennis vertoont dat de raad zich daarop niet mocht baseren. Dat rapport kan dan ook geen aanleiding geven om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand laten.

Conclusie

9. Gelet op hetgeen is overwogen in overweging 7 ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Het beroep is gegrond. Het besluit wordt vernietigd.

10. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Daarbij kan de raad in overweging nemen om in het plan te borgen dat de uitbreiding gasloos wordt gerealiseerd.

11. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

12. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de Vereniging Groen en Heem Valkenswaard en omstreken gegrond;

II. vernietigt het besluit van 5 juli 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie]";

III. draagt de raad van de gemeente Valkenswaard op om binnen

26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen;

IV. draagt de raad van de gemeente Valkenswaard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Valkenswaard tot vergoeding van bij de Vereniging Groen en Heem Valkenswaard en omstreken

in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1072,50 (zegge: duizendtweeënzeventig euro en vijftig cent), waarvan € 1024,00 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Valkenswaard aan de Vereniging Groen en Heem Valkenswaard en omstreken het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid

van mr. E.M. Ouwehand, griffier.
w.g. Hoekstra w.g. Ouwehand
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 december 2019

224.

Bijlage

Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van één tuincentrum;
- b. bedrijfswoning;
- c. ondergeschikte horeca, waaronder tevens wordt verstaan één standplaats voor de verkoop van etenswaren.

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. overkappingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. goederenstallingen en opslag, zulks mede voor functies op de verdieping(en);
- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare verkeersruimten;
- k. parkeervoorzieningen inclusief lichtmasten met faunavriendelijke ledverlichting;
- l. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

4.1.1 Tuincentrum

Ter uitwerking van hetgeen in artikel 1.42 uiteen is gezet, wordt hier onder een tuincentrum het volgende begrepen:

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

Aan hetgeen onder punten 3, 4 en 5 wordt vervat, komt maximaal 15% van de oppervlakte van het hoofdgebouw toe, opdat het ondergeschikte karakter wordt gegarandeerd.

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

a. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dienen de gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement' te zijn ingericht en in stand te worden gehouden overeenkomstig de regels en richtlijnen van het Landschappelijk Inrichtingsplan [tuincentrum], zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inrichtingsplan [tuincentrum], bij deze regels;

b. Binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dient binnen het plangebied voldoende regenwaterberging te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden in de vorm van een infiltratievoorziening van

120 m³. De infiltratievoorziening wordt geïntegreerd in de aan te leggen landschapszone conform het Landschappelijk Inrichtingsplan [tuincentrum], zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijk Inrichtingsplan [tuincentrum], bij deze regels. Initiatiefnemer dient over de nadere invulling van de waterberging voorafgaand aan de aanlegwerkzaamheden, de instemming te verkrijgen van waterschap De Dommel.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de medebestemming worden gebouwd.

7.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming; b. rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 7.1;

c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van

aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, met uitzondering van de activiteiten die nodig zijn voor de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze planregels (Landschappelijk Inrichtingsplan [tuincentrum]):

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

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen; b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 7.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

7.3.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 7.3.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige.