

Samengevatte zienswijzen met beantwoording - externe versie

- ontwerp-bestemmingsplan Hornbach Duiven
- ontwerp Omgevingsvergunning



Inleiding

Hornbach Real Estate Duiven B.V. (verder: Hornbach) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van een Hornbach vestiging op een perceel aan de Nieuwgraaf te Duiven. Om dit mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort Zuid” (vastgesteld 27 mei 2013) noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn overeenkomstig de Coördinatieverordening gemeente Duiven gecoördineerd in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken hebben ter inzage gelegen van donderdag 2 juli 2015 tot en met woensdag 12 augustus 2015 bij het gemeentelijke Omgevingsloket, Koning Willem-Alexanderplein 1 te Duiven. Tevens zijn de ontwerpbesluiten en de bijbehorende stukken digitaal gepubliceerd op de gemeentelijke website alsmede op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Er zijn binnen de periode van terinzagelegging vier zienswijzen met betrekking tot de ontwerpbesluiten ingediend. Hier volgt een weergave van de ontvangen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Voor zover de zienswijze meerdere onderwerpen betreft worden deze in de reactie afzonderlijk behandeld.

Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf Center B.V., vertegenwoordigd door mr. J.R. van Angeren, advocaat verbonden aan Stibbe N.V.

Zienswijze 1: Strijd met art. 3:2 en 3:11 Awb: Terinzagelegging onvolledig (alinea 3 t/m 11)

Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf Center B.V. (hierna gezamenlijk tevens te noemen: “Praxis c.s.”) zijn van mening dat de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten - c.q. de wijze van terinzagelegging van deze stukken - in strijd zijn met het bepaalde in de artikelen 3:2 en 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 3:2 Awb verplicht een bestuursorgaan om bij het voorbereiden van besluiten de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Artikel 3:11 Awb bepaalt dat een bestuursorgaan een ontwerp van een te nemen besluit samen met alle daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijze noodzakelijk zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage legt. In de ogen van Praxis c.s. is bij de terinzagelegging en voorbereiding van de voorliggende besluiten niet aan deze wettelijke vereisten voldaan.

Reactie:

Het college is van mening dat bij de voorbereiding van de besluiten alsmede de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten en de daarop betrekking hebbende stukken de wettelijke vereisten in acht zijn genomen. Het college heeft, in lijn met artikel 3:2 Awb, alle voor het nemen van de besluiten noodzakelijke kennis vergaard. Daarbij heeft het college tevens onderzoeken betrokken die niet specifiek zijn opgesteld voor het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan Hornbach Duiven, maar die wel informatie kunnen bevatten die kan worden betrokken bij de afwegingen die bij het opstellen van het ontwerpplan zijn gemaakt. Als voorbeeld kunnen genoemd worden de onderzoeken die in 2011 en 2009

hebben plaatsgevonden in het kader van vraagstukken van externe veiligheid. Door Praxis c.s. wordt onder punt 7 van de zienswijze naar deze stukken verwezen.

In het ontwerpbestemmingsplan is expliciet naar deze onderzoeken - die zoals gezegd niet zijn opgesteld in het kader van de voorliggende planprocedure - verwezen. De onderzoeken zijn opgesteld in het kader van het vaststellen van het onherroepelijke bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en -Zuid en zijn onder meer via de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Artikel 3:11 Awb verplicht een bestuursorgaan niet om *ieder* onderzoek waarnaar in een ontwerpbesluit wordt verwezen bij de ontwerpbesluiten ter inzage te leggen. De plicht tot terinzagelegging ziet op die stukken die *redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de beoordeling* van de ter inzage gelegde besluiten. Alle stukken die als zodanig zijn te kwalificeren zijn ook daadwerkelijk door ons gelijktijdig met de ontwerpbesluiten ter inzage gelegd.

Volledigheidshalve merkt ons college op dat de gemachtigde van Praxis c.s. bij e-mail van 7 juli 2015 bij de gemeente informatie heeft opgevraagd omtrent de stukken die volgens Praxis c.s. bij de ontwerpbesluiten ter inzage hadden behoren te worden gelegd. Per e-mail van 8 juli 2015 zijn aan de gemachtigde vervolgens de internetadressen gezonden van de internetpagina's vanwaar deze (openbare) stukken kunnen worden geladen. De in het besluit aangenomen verkeersgeneratie is gebaseerd op het onderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 2 mei 2013. Dit onderzoek is in dezelfde e-mail als bijlage aan Praxis c.s. toegezonden.

Het onderzoek Flora en fauna, uitgevoerd in januari 2015, is integraal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Er is destijds geen voortoets verricht omdat op basis van het Flora- en faunaonderzoek kon worden geconcludeerd dat, gezien de omvang van de ontwikkeling en de ligging van de Natura 2000 gebieden, er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. Deze conclusie kon mede worden gebaseerd op het feit dat uit een eerdere voortoets (in het kader van het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid in 2012) is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. De inzichten daarin zijn – door gewijzigde regelgeving en mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze van Praxis c.s. – gewijzigd. Voor een uitgebreide motivering verwijst het college naar hetgeen zij hierover in de beantwoording van zienswijze 9 van Praxis c.s. naar voren heeft gebracht.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is eveneens integraal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en bevat conclusies van alle milieuaspecten, zoals verwoord in hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het college is derhalve van mening dat de gevolgen voor het milieu daarmee meer dan voldoende in beeld zijn gebracht, dat er geen significante milieueffecten zijn en dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-beoordeling uit te voeren, dan wel planMER op te stellen.

Het Welstandsadvies tenslotte wordt nadat dit op schrift is gesteld en beschikbaar is bij de definitieve omgevingsvergunning gevoegd en is vanaf dat moment beschikbaar.

De zienswijze is ongegrond en noodzaakt niet tot aanpassing van de ontwerpbesluiten.

Zienswijze 2: Planologisch toegestane gebruik niet beperkt tot Hornbach (alinea 12 t/m 16)

Praxis c.s. voeren aan dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte het toegestane gebruik niet beperkt tot het specifieke bouwplan van Hornbach. Verder wijzen Praxis c.s. op verschillende maatvoeringen waarover in de ontwerpbesluiten en de toelichting daarop wordt gesproken.

Reactie:

Het bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking met algemeen verbindende voorschriften die het toetsingskader vormen voor aanvragen van omgevingsvergunningen. Het is juist dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is toegesneden op het bouwplan van Hornbach. Meer echter beoogt het bestemmingsplan – ook los van de partij Hornbach en de thans aangevraagde omgevingsvergunning – de normering te geven voor de functies en de omvang van deze functies die het college binnen het plangebied planologisch aanvaardbaar acht. In zoverre hoeft het bestemmingsplan niet naadloos aan te sluiten bij de concrete bouwplannen van Hornbach ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning. Een dergelijke (te) nauwe samenhang zou tevens ten koste gaan van flexibiliteit.

Onverminderd het voorgaande erkent het college dat het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken mede zijn afgestemd op het bouwplan van Hornbach alsmede de beoogde omvang van de bouwmarkt met tuincentrum en drive-in. Aan Praxis c.s. kan worden toegegeven dat, nu het bestemmingsplan het realiseren van een verdieping niet uitsluit, in theorie een substantiële vergroting van de verkoopruimte zou kunnen plaatsvinden ten opzichte van het bouwplan zoals dat nu voorligt. Hiermee zouden de uitgangspunten zoals gehanteerd in de achterliggende onderzoeken op zodanige manier wijzigen dat er – uitgaande van deze uitgangspunten – mogelijk andere planologische afwegingen zouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het bepalen van de omvang van de parkeerbehoefte die de functie genereert.

Het voorliggende bouwplan voorziet niet in een verdiepingsvloer ten behoeve van verkoopactiviteiten. Het bouwplan voorziet wél in een beperkte verdiepingsvloer met ondersteunende functies ten behoeve van het personeel van Hornbach en ten behoeve van technische ruimten. Gelet op de zienswijzen van Praxis c.s. zal de realisatie van een verdiepingsvloer worden beperkt tot een oppervlakte van 1.000 m² terwijl ook het gebruik van deze ruimten ten behoeve van verkoopactiviteiten in de regels zal worden uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak ten opzichte van het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf teruggebracht van 24.646 m² tot 21.418 m². Binnen het bouwvlak is door middel van een aanduiding en in de regels door middel van een oppervlaktebepaling zeker gesteld dat van dit bouwvlak een gedeelte van maximaal 5.000 m² (exclusief) wordt gebruikt voor de functie drive-in. Verder is in de regels vastgelegd dat detailhandel in de bouwmarkt en het tuincentrum uitsluitend mag plaatsvinden op de begane grond, waarbij tevens is vastgelegd voor welke maximum oppervlakten: bouwmarkt maximaal 10.000 m² bvo en tuincentrum maximaal 5.215 m² bvo.

Zienswijze 3: Verkeer en Parkeren (alinea 17 t/m 39)

Praxis c.s. zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de verkeerstechnische aspecten onzorgvuldig is voorbereid. De bezwaren van Praxis c.s. laten zich als volgt samenvatten:

1. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niet duidelijk of en in hoeverre de extra bushaltes op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf zijn gerealiseerd (alinea 18);
2. Onduidelijk is wat de stand van zaken is met betrekking tot de verbetering van de voetgangersstructuur op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf (alinea 19);
3. Het rapport van Goudappel Coffeng "verkeersstructuur Centerpoort-Nieuwgraaf" resultaten kruispuntberekeningen" van 2 mei 2013 is ouder dan twee jaar en kan niet zonder meer gebruikt worden ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Voorts is de vestiging van Hornbach ten onrechte niet meegenomen in de berekening van de verkeersintensiteiten zodat uit het rapport niet kan worden afgeleid dat de vestiging van Hornbach niet tot verkeersproblemen zal leiden (alinea 20 en 21);
4. In het onderzoek naar de parkeerbehoefte is ten onrechte niet uitgegaan van de maximale invulling van het plangebied (alinea 22);
5. Het niet overdekte deel van het tuincentrum is ten onrechte niet meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte (alinea 23);
6. De drive-in is ten onrechte niet meegeteld bij het berekenen van de parkeerbehoefte (alinea 24 t/m 26). Ook de verdieping is ten onrechte niet meegerekend (alinea 27).
7. In het bestemmingsplan is niet, althans niet op de rechtens juiste wijze gewaarborgd dat een voldoende aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd. De planregels zelf bevatten geen parkeernormen (alinea 29);
8. In het ontwerpbestemmingsplan is niet gewaarborgd dat een voldoende aantal fietsstallingsplaatsen wordt aangelegd (alinea 30 en 31);
9. De berekening van de verkeersgeneratie is onjuist. Het onderzoek is niet gebaseerd op het maximale toegestane planologische gebruik, maar beperkt tot het bouwplan van Hornbach. Voorts is de drive-in en de verdieping ten behoeve van het personeel ten onrechte niet meegenomen. Ten derde zou onduidelijk zijn welke berekening ten grondslag ligt aan de conclusie dat het perceel in de toekomstige situatie 3.831 motorvoertuigen per weekdag genereert. Ook zou het toepassen van de CROW-parkeercijfers die behoren bij "rest bebouwde kom" en "matig stedelijk gebied" onjuist zijn. Tot slot zou de stelling rondom het aandeel vrachtverkeer niet zijn onderbouwd en voorts onjuist zijn (alinea 32 t/m 39)

Reactie:

Ad 1

Op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf worden diverse bushaltes aangepast aan de huidige kwaliteitseisen. De werkzaamheden zullen begin 2016 afgerond zijn.

Ad 2

In de begeleidende tekst bij afbeelding 2.5 (fiets- en voetpaden) van de plantoelichting staat aangegeven waar en wanneer de werkzaamheden ten aanzien van de voetgangersstructuur plaatsvinden. In juni 2015 is gestart met de werkzaamheden en deze zijn eind 2015/begin 2016 afgerond. De voetgangersstructuur voor Hornbach zal vóór de opening gereed zijn.

Ad 3

Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat onderzoeken en gegevens die ouder zijn dan twee jaar niet meer kunnen worden gebruikt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Artikel 3.1.1a Bro bepaalt dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen *in ieder geval* gebruik kan worden gemaakt van onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De actualiteit van een onderzoek dat jonger is dan twee jaar kan derhalve niet ter discussie worden gesteld. Het is echter een onjuiste lezing van de bepaling te veronderstellen dat een bestuursorgaan zich moet verantwoorden omtrent de actualiteit van een onderzoek voor ieder onderzoek dat ouder is dan twee jaar.

De onderzoeken waar in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan naar wordt verwezen dateren van 2 mei 2013. Het onderzoek is nog steeds actueel en representatief voor de verkeersstructuur in de nabijheid van het plangebied. Ons College heeft dit in de voorbereiding van de ontwerpbesluiten bij het onderzoeksbureau Goudappel Coffeng geverifieerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Praxis c.s. is andermaal contact opgenomen met het onderzoeksbureau om zeker te stellen dat er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan die noodzaken tot actualisering van het onderzoek. Dit laatste is niet het geval. De bevindingen van Goudappel Coffeng zijn vastgelegd in de briefnotitie van 2 november 2015.

In het onderzoek dat heeft geresulteerd in de Rapportage: 'Verkeersstructuur Centerpoort-Nieuwgraaf; Resultaten' heeft Goudappel Coffeng rekening gehouden met de ontwikkeling van een grootschalige bouwmarkt zoals Hornbach. In het onderzoek wordt zelfs uitgegaan van de komst van een substantieel grotere bouwmarkt dan thans wordt gerealiseerd.

De functie in het segment 'grootschalige bouwmarkt' is in het onderzoek als één van de twee trekkers benoemd.

Ad 4

Praxis c.s. doelen hier kennelijk op het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan geen begrenzing is gegeven met betrekking tot het aantal bouwlagen en dat er planologisch dus meer mogelijk wordt gemaakt dan enkel het bouwplan van Hornbach. Zoals reeds te kennen gegeven (zie hiervoor onder zienswijze 2), zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast.

Ad 5

Bij het vaststellen van het winkelaanbod hanteert BRO gegevens van Locatus. Locatus is een onafhankelijk, gerenommeerd en landelijk opererend onderzoeksbureau, zodat hierbij aansluiting mag worden gevonden. In de Locatus-definitie van het winkelvloeroppervlak ("wvo") voor tuincentra vallen enkel overdekte en verwarmbare ruimtes van de winkel. Overkapte of halfoverkapte buitenruimtes worden hier dus niet toe gerekend. Dit geldt voor alle door Locatus in Nederland geïnterviewde tuincentra. Overigens, ook als het onoverdekte tuincentrum wordt meegerekend, wordt ruim voldaan aan de norm. Als het niet overdekte deel wordt meegeteld, zouden op basis van de parkeernorm van 3,3 per 100 m² 495 parkeerplaatsen namelijk voldoende zijn.

Ad 6

De drive-in genereert naar zijn aard geen eigen parkeerbehoefte. De functionaliteit van de drive-in is het afhalen en afrekenen van goederen. De functie van de drive-in is voor consumenten beperkt tot inrijden, inladen (terwijl de auto in de drive-in naast de stelling staat waarin de artikelen zich bevinden die de klant nodig heeft), eventueel afrekenen en uitrijden. Het gaat om een aan de winkel verbonden open magazijn zonder zelfstandige functie. Door die functionaliteit is het niet noodzakelijk externe parkeercapaciteit te realiseren voor de drive-in. Het bouwplan voorziet zelfs in een aantal parkeerplaatsen in de drive-in voor bezoekers die, naast hun bezoek aan de drive-in, nog enkele goederen willen aanschaffen in de winkel. Gesteld kan dus worden dat de drive-in, hoewel deze zelf geen parkeerbehoefte genereert, aanvullend voorziet in parkeercapaciteit ten behoeve van de reguliere winkelruimte.

Voor Hornbach geldt dat de functie de opslagcapaciteit van de winkel vergroot, maar niet de doorlooptijd van de producten: de drive-in heeft tot gevolg dat minder frequent hoeft te worden bevoorraadt dan in de winkels zonder deze buffer het geval is. De belevering kan in grotere hoeveelheden en met een lagere frequentie plaatsvinden. Voor de klant geldt als voordeel dat grote of zware goederen die in de winkel zijn gekocht met de auto direct in de drive-in afgehaald kunnen worden.

Zoals de Afdeling al eerder bepaalde (ABRvS 9 april 2014, 201203768/1/R3 (Hornbach Best)), zijn er ten behoeve van de drive-in geen extra parkeerplaatsen nodig. De drive-in hoeft dan ook niet meegeteld te worden bij het berekenen van de parkeerbehoefte. In dit licht bezien hoeft de stelling van Praxis c.s. dat vanwege het ontbreken van een verplichting om in de drive-in te parkeren, het niet uit te sluiten is dat bezoekers van de drive-in hun auto parkeren op het parkeerterrein van de bouwmarkt, geen nadere bespreking.

Zoals hiervoor al is gebleken, zal de zienswijze met betrekking tot het gebruik van de verdieping worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De door Praxis c.s. gestelde (toekomstige) parkeerbehoefte als gevolg van een gewijzigd gebruik van de verdieping zal zich daarom niet voordoen.

Ad 7

De stelling van Praxis c.s. dat de planregels geen parkeernormen bevatten, is onjuist. Praxis c.s. citeren het relevante artikel niet juist. Anders dan Praxis c.s. veronderstellen, zijn de parkeernormen wel degelijk opgenomen in het bestemmingsplan, te weten in bijlage 2 waarnaar artikel 3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan expliciet verwijst.

Verwijzing naar de beleidsregels en de CROW-kencijfers is enkel bedoeld om de parkeernormen van de gemeente Duiven te expliciteren. De stelling dat de planregels zelf geen parkeernormen zouden bevatten, is dan ook onjuist.

Bijlage 2 waarnaar in het artikel expliciet wordt verwezen, is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan en bevat de parkeernormen van de gemeente Duiven. Het gaat om de parkeernorm die minimaal geldt. Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan in algemene zin van "winkels" wordt gesproken en niet in meer specifieke zin van bouwmarkten en tuincentra. Voor "winkels" geldt de parkeernorm 3,3 per 100 m², wat meer

is dan de norm die op basis van de CROW-kencijfers geldt voor bouwmarkten en tuincentra. De CROW-kencijfers hanteren immers een norm van 2,6 per 100 m² bvo bouwmarkt en 2,8 per 100 m² bvo tuincentrum. Met haar 550 parkeerplaatsen realiseert Hornbach een parkeerareaal dat boven de minimale norm van 3,3 ligt en dus ruim boven de normen die het CROW hanteert. Ook als het onoverdekte tuincentrum wordt meegerekend, wordt ruim voldaan aan de norm. Als het niet overdekte deel wordt meegeteld, zouden op basis van de parkeernorm van 3,3 per 100 m² 495 parkeerplaatsen namelijk voldoende zijn.

De zienswijze van Praxis geeft wel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de geldende parkeernormen expliciet vast te leggen in het bestemmingsplan. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte wordt als hoofdregel aangesloten bij de vigerende parkeernormen van de gemeente Duiven voor de functie winkels. Tevens wordt voorzien in een binnenplanse afwijkmogelijkheid, waarbij wordt vastgelegd dat de ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan geldende CROW-kencijfers voor parkeren niet worden onderschreden.

De redactie van het huidige artikel 3.4.2 is niet helemaal duidelijk gebleken. Het artikel komt als volgt te luiden:

3.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren wordt minimaal voldaan aan de norm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, met dien verstande dat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen de bvo van de drive-in buiten beschouwing wordt gelaten. Voor het aantal fietsstallingsplaatsen geldt voor de bouwmarkt een parkeernorm van 0,25 fietsstallingsplaats per 100 m² bvo en voor het tuincentrum een parkeernorm van 0,4 fietsstallingsplaats per 100 m² bvo, met dien verstande dat voor de berekening van het aantal fietsstallingsplaatsen de bvo van de drive-in buiten beschouwing wordt gelaten.

3.5.3 Afwijken parkeernormen parkeerbeleid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2., indien is aangetoond dat een voldoende aantal parkeerplaatsen verzekerd is en voor de bouwmarkt de parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor het tuincentrum de parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, niet wordt onderschreden, met dien verstande dat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen de brutovloeroppervlakte van de drive-in buiten beschouwing wordt gelaten.

Ad 8

Praxis c.s. vinden het onbegrijpelijk dat bij het berekenen van het noodzakelijk aantal fietsstallingsplaatsen wel de CROW-kencijfers voor bouwmarkten en tuincentra zijn gebruikt, terwijl bij het berekenen van de parkeerbehoefte van auto's is uitgegaan van de algemene kencijfers voor winkels. Zoals hiervoor al is aangegeven, heeft de zienswijze van Praxis aanleiding gegeven om de bestemmingsregels voor het vaststellen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen aan te passen.

Anders dan Praxis c.s. acht het college het niet aannemelijk dat de extra fietspaden om het plangebied zullen leiden tot een toename van het aantal personen dat de Hornbach-vestiging per fiets bezoekt. Gelet op de aard van het assortiment van Hornbach - en bouwmarkten en tuincentra in het algemeen - zullen de meeste bezoekers de winkel met de auto aandoen nu de bouw- en tuinmaterialen niet of nauwelijks per fiets te vervoeren zijn. Een bouwmarkt en tuincentrum trekt daarom naar zijn aard niet veel fietsers aan, ook al is

het per fiets goed te bereiken. Er is dan ook geen reden om af te wijken van de CROW-kencijfers.

Voor wat betreft de stelling van Praxis dat bij de berekening van het aantal fietsenstallingsplaatsen ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale planologische invulling, wijst het College op hetgeen hiervoor naar voren is gebracht ten aanzien van het gebruik van de verdieping en de aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt.

Ad 9

De uitgangspunten voor de berekening van de verkeersgeneratie (en parkeerbehoefte) zijn steeds dezelfde geweest: namelijk de oppervlakten (in bvo) zoals genoemd in de toelichting. De verkeersgeneratie is uitgevoerd met de kencijfers die horen bij 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk gebied', een en ander conform de kencijfers van de CROW-publicatie 317. Dit is een gemiddelde tussen de maximum en minimum verkeersgeneratie, terwijl indiener van de zienswijze zonder enige motivering de maximale situatie heeft berekend. Omdat – mede naar aanleiding van de indiener van de zienswijzen – de oppervlakten iets gewijzigd zijn, is de beoordeling van de verkeersgeneratie ook opnieuw uitgevoerd. De verschillen zijn daarbij minimaal. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting.

	Nu in bp (max bvo)	OV	Nieuw (max bvo)
Bouwmarkt	10.000	9.237	10.000
Tuincentrum	5.000	5.190	5.215
- Overdekt binnen		2.481	
- Buitenruimte, overdekt, onverwarmd		812	
- Buitenruimte, niet overdekt, niet verwarmd		1.897	
Drive-in (incl. in- uitrit)	4.700	4.829	5.000
Totaal (Bvo in m²)	19.700	19.256	20.215
Verdiepingsvloer (kantoren en technische ruimten)			1.000

Wat betreft de maximum planologische invulling: het plan wordt hierop aangepast in die zin dat de maximum oppervlakte voor de bouwmarkt en tuincentrum wordt vastgelegd. Daarnaast wordt het gebruik voor detailhandel beperkt tot de begane grond. Zie bovenstaande tabel.

In de berekening is geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de 'drive in'. In verschillende analyses uitgevoerd door Goudappel Coffeng wordt de 'drive in' berekend als een arbeidsextensieve/bezoekersextensieve ontwikkeling (loods/opslag). Het gemiddelde kencijfer voor deze functie bedraagt 1,05 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag. Op basis van 5.000 m² bvo 'drive in' bedraagt de verkeersgeneratie voor de drive in circa 53 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie berekend met behulp van de CROW verkeersgeneratie kencijfers in dat geval 3.884 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag. In het Ontwerp Bestemmingsplan is 3.831

mvt/etmaal/gemiddelde weekdag opgenomen. De verkeerskundige effecten van deze zeer geringe toename zijn derhalve te verwaarlozen.

In het bestemmingsplan is met behulp van de CROW¹-kencijfers (publicatie 317²) de verkeersgeneratie van de Hornbach vestiging berekend. De gemeente Duiven geldt als 'matig stedelijk'³, waarin de ontwikkellocatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Gerekend is met de gemiddelde kencijfers binnen de bandbreedte. Deze bandbreedte kan worden bepaald door het autobezit per huishouden. Deze ligt in de gemeente Duiven op 1,13 auto's per huishouden. Het landelijke gemiddelde van 'matig stedelijke gebieden' ligt op 1,14 auto's per huishouden. Dit bevestigt het gebruik van de gemiddelde verkeersgeneratie kencijfers.

In de oude bestemming is sprake van een groothandelscentrum met veel op- en overslag. Dit genereert een relatief hoog aandeel vrachtverkeer. Om deze reden neemt het aandeel vrachtverkeer per saldo als gevolg van de bestemmingsplanwijziging niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Zienswijze 4: Bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (alineea 40 t/m 54)

Praxis c.s. zijn van mening dat de vestiging van Hornbach moet worden gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, omdat:

1. het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum niet bij recht toelaat en de binnenplanse afwijking in artikel 4.5.2 ten behoeve van een bouwmarkt en tuincentrum onverbindend is (alineea 43 t/m 48);
2. de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid nooit is gebruikt (alineea 49 t/m 50);
3. het ontwerpbestemmingsplan in ruimere gebruiksmogelijkheden voorziet dan het vigerende bestemmingsplan (alineea 51 t/m 54).

Reactie:

Vooropgesteld moet worden dat de "ladder duurzame verstedelijking" zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is doorlopen. In die zin is beantwoording van de vraag of de ontwikkeling gekwalificeerd moet worden als "nieuwe stedelijke ontwikkeling" minder relevant. Desalniettemin blijft het college primair van oordeel dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 1

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een binnenplanse afwijkingsregeling slechts betrekking kan hebben op de planregels. Niet kan worden afgeweken van de in de verbeelding opgenomen bestemmingen. Toepassing van een afwijkingsmogelijkheid mag evenmin het effect hebben dat feitelijk de bestemming van de gronden wordt gewijzigd. De afwijking mag niet dusdanig zijn dat sprake is van een wezenlijk andere bestemming. Van een dergelijke afwijking is echter geen sprake.

1 CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.

2 Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie - oktober 2012.

3 Conform CBS heeft de gemeente Duiven stedelijkheidsklasse 3 'Matig stedelijk' op basis van een adressendichtheid van 1.068 adressen per km².

Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming is bij recht toegestaan bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van de Bedrijfsactiviteiten. Binnen de aanduiding op de plankaart "wro-zone - ontheffingsgebied" kan een perifeer detailhandelsbedrijf worden gevestigd. Daarnaast zijn er binnen de bestemming verschillende aanduidingen opgenomen die een ruimer gebruik toestaan, te weten onder andere grootschalige detailhandel, detailhandel in meubelen, detailhandel in ABC-goederen en een bouwmarkt en/of een tuincentrum. Het perceel van Hornbach valt binnen de aanduiding op de plankaart "wro-zone - ontheffingsgebied", alwaar een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum, mits voldaan wordt aan de criteria van de afwijkingsbevoegdheid, zich kan vestigen.

Een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum is dus niet zo a-typisch als Praxis c.s. doen voorkomen. In tegendeel: een bouwmarkt en tuincentrum is dan ook passend binnen de "wro-zone - ontheffingsgebied". Uit jurisprudentie volgt bovendien dat de Afdeling uitgaat van een "ruime" bedrijfsbestemming⁴. Dit geldt te meer bij het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, waar al een ruime bedrijfsbestemming verwezenlijkt is. Op korte afstand van het perceel van Hornbach bevinden zich immers reeds detailhandelsvestigingen, zoals Praxis zelf, maar ook de IKEA, MediaMarkt, Kwantum, Woonexpress Duiven, Sanidirect Duiven en Van der Garde Tuinmeubelen Duiven e.a.

Voorts is de maatstaf die Praxis c.s. aanleggen onjuist als zij stellen dat de ruimtelijke uitstraling van een Hornbach anders is dan van de bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2 "zoals die nu gevestigd zijn op het perceel". Het gaat er niet om wat zich nu op het perceel bevindt, maar wat er krachtens het bestemmingsplan gevestigd mag zijn. Niet is in te zien hoe in het algemeen zou hebben te gelden dat de ruimtelijke uitstraling van een Hornbach vestiging ingrijpend anders is dan bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3.2. Hetzelfde geldt voor de verkeersgeneratie. In de lijst van Bedrijfsactiviteiten staan binnen de categorieën 1 t/m 3.2 verschillende soorten groothandels opgesomd. Dergelijke groothandels kennen een verkeersgeneratie die blijkens de kencijfers van het CROW hoger is dan die voor een bouwmarkt en veel hoger dan die van een tuincentrum. De verkeersaantrekkende werking verandert met de komst van Hornbach dus niet zodanig dat sprake zou zijn van een wezenlijk andere bestemming.

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf heeft feitelijk de functie van een perifeer detailhandelsconcentratiegebied en wil dat ook zijn. De stelling dat detailhandel in de vorm van een bouwmarkt of tuincentrum wezenlijk anders is dan de ter plaatse aanwezige bedrijfsbestemming, deelt het college dan ook niet. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is dan ook niet onverbindend.

Ad 2

Dat van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid nooit gebruik is gemaakt op dit perceel en de bebouwing dan ook nooit is gerealiseerd, doet aan het voorgaande niets af. Het gaat immers om het ruimtebeslag dat planologisch gezien mogelijk is. Dat reikt dan ook verder dan de feitelijke bebouwing. Het is daarbij niet relevant of het perceel bebouwd is of braak is komen te liggen. De crux is of het ontwerpbestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het

⁴ Zie AbRvS 9 maart 2011, nr. 201002863/1/H1 en AbRvS 28 juli 2010, nr. 200906565/1/H1.

bedrijventerrein of nieuwe planologische ontwikkelingen op het terrein. Zoals uit het voorgaande al blijkt, is hiervan geen sprake nu het vigerende bestemmingsplan via de binnenplanse afwijkmogelijkheid al voorziet in dezelfde mogelijkheden die nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. In navolging van jurisprudentie op dit gebied, kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de plantoelichting dan ook niet behoeft te voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.⁵ Sterker nog, hiervoor is reeds aangegeven dat het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan kleiner zal worden dan onder het vigerende plan. Er is derhalve geen sprake van een toename van bebouwingmogelijkheden maar van een reductie.

Het vigerende bestemmingsplan stelt overigens niet - zoals Praxis c.s. kennelijk veronderstellen - dat de goede bereikbaarheid zonder enige aanpassing gegarandeerd moet zijn. Artikel 4.5.2. van het bestemmingsplan "Centerpoort-Nieuwgraaf en -Zuid" sluit niet uit dat veranderingen aan de verkeersstructuur worden aangebracht om de goede bereikbaarheid te garanderen.

Ad 3

Nu de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan inclusief binnenplanse afwijkmogelijkheid, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierbij is van belang dat geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, omdat de Hornbach-vestiging uitsluitend mogelijk kan worden gemaakt in de bebouwing die binnen het vigerende bestemmingsplan inclusief binnenplanse afwijkmogelijkheid reeds mogelijk kon worden gemaakt ten behoeve van een bouwmarkt en tuincentrum.

Dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de vestiging van een drive-in, leidt niet tot een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook hierbij is van belang dat geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.

Het College stelt zich dan ook op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking dus niet vereist is. Dat de binnenplanse afwijkmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan ook een afweging van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden vereist, is juist, maar dit staat niet op gelijke voet met de afweging die in het kader van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet worden gedaan.

Zowel bij de afweging of gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid als bij de afweging tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan betreft het College vanuit haar taak om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening het belang om leegstand te voorkomen. Dit is in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ook gedaan. Zoals aangegeven, heeft het College er in samenspraak met de initiatiefnemer voor gekozen om onverplicht de ladder duurzame verstedelijking te doorlopen.

⁵ Zie AbRvS 22 april 2015, nr. 201400349/1/R3

Zienswijze 5: Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro (alineea 55 t/m 80)

Praxis c.s. betogen dat het onderzoek dat in het kader van het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking is verricht, onjuist en onvolledig is. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan naar het oordeel van Praxis c.s. in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Praxis c.s. voeren de volgende argumenten aan:

1. Er is geen actuele regionale behoefte, waarbij Praxis c.s. wijzen op een gebrek aan kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte. Voorts wijzen Praxis c.s. op het gevaar voor leegstand.
2. Er heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden en voor zover deze wel heeft plaatsgevonden, heeft dit volgens Praxis c.s. niet tot resultaat gehad dat de nieuwe ontwikkelingen binnen de regio (Praxis c.s. wijzen op de plannen voor een Hornbach-vestiging in Nijmegen, plannen van Bauhaus om zich in Arnhem te vestigen op industrieterrein IJsseloord II en twee bouwaanvragen voor een bouwmarkt op IJsseloord II) op elkaar zijn afgestemd.

Reactie:

Ad 1

Naar aanleiding van de door BRO opgestelde memo "Duiven, Ruimtelijk-functionele onderbouwing Hornbach Nieuwgraaf" hebben Praxis c.s. opdracht gegeven aan Bureau Stedelijke Planning ("BSP") om een second opinion op te stellen. Het second opinion rapport is bij de zienswijze van Praxis c.s. gevoegd. Uit het second opinion rapport zou blijken dat de door BRO geschetste scenario's onjuist zijn en een verkeerd beeld geven van de actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Samengevat komen de argumenten op het volgende neer, waarbij wij de reactie op het argument meteen opnemen.

1. Aangevoerd wordt dat de door BRO gehanteerde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) te laag is, zonder de bron te vermelden (alineea 62).

Reactie:

Met betrekking tot de kwantitatieve behoefte wordt aangevoerd dat de door BRO gehanteerde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) te laag is, zonder dat BRO de bron vermeldt. Echter, de door BRO gebruikte bron is dezelfde als die gebruikt is voor de bestedingen, namelijk de website detailhandel.info. Deze bron staat vermeld in een noot op blz. 29. BRO heeft dus niet de HBD-bestedingen gebruikt, zoals beweerd wordt. De gebruikte vloerproductiviteit is gebaseerd op de toen op die site weergegeven omzet in de dhz-detailhandel gedeeld door de eveneens weergegeven totale m² wvo in de branche doe-het-zelf.

De betreffende site wordt geregeld bijgewerkt, en de meest recente versie (augustus 2015) laat een vloerproductiviteit voor de hele branche zien die vergelijkbaar is met het door BRO gebruikte bedrag (€ 1.328,- tegen € 1.340,- in het BRO-rapport). De door BSP gebruikte HBD-gegevens zijn inmiddels sterk verouderd.

2. De door BRO gehanteerde percentages koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing bij het scenario dat er ook een Hornbach-vestiging in Ressen bij Nijmegen komt, zijn

volgens BSP te hoog door BRO ingeschat. Bij dit scenario is er in de berekening van BSP geen distributieve ruimte (alinea 63 t/m 68).

Reactie:

De eventuele vestiging van Hornbach in Ressen is op dit moment nog niet concreet genoeg. Het huidige bestemmingsplan laat geen bouwmarkt toe (ook niet met vrijstelling). Er is dus geen sprake van onbenutte plancapaciteit en in die zin is de ontwikkeling hypothetisch. Voor zover er in de toekomst al een initiatief wordt genomen om ook in Ressen een grootschalige bouwmarkt te realiseren, zal daarbij rekening moeten worden gehouden met de aanwezige bouwmarkten, daaronder begrepen de Hornbach-vestiging in Duiven.

Ten aanzien van de gehanteerde koopkrachtbinding bij scenario 2 merken wij op dat BRO dit met een berekening gemotiveerd heeft (zie noot blz. 31 in de BRO-rapportage). BSP is op het punt van de koopkrachttoevloeiing bij scenario 2 te negatief. Hornbach zal door haar landelijke naamsbekendheid en voor de regio unieke karakter, duidelijk meer koopkracht van buiten de gehanteerde regio gaan trekken dan het huidige in de regio aanwezige dhz-aanbod. Die extra toevloeiing komt vooral uit oostelijke richting (Duitsland, Achterhoek). Uit een in 2011 gehouden bezoekersonderzoek blijkt overigens dat maar liefst bijna 30% van de bezoekers van het detailhandelscluster Centerpoort-Nieuwgraaf van buiten de noordelijke Stadsregio komt. Sindsdien is het aanbod nog uitgebreid en deels vernieuwd (vergroting IKEA).

Daar komt bij dat met name de nabijgelegen IKEA-vestiging bezoekers vanuit een zeer ruim verzorgingsgebied trekt, en het waarschijnlijk is dat een deel van deze bezoekers tijdens het bezoek ook de Hornbach zal gaan bezoeken. Geconcludeerd moet worden dat de aannames van BSP bij de berekening van scenario 2 veel te negatief zijn. Tegelijkertijd moet ook geconcludeerd worden dat BSP bij scenario 1 (ondanks het gebruik van een verouderde HBD-vloerproductiviteit) evenals BRO tot voldoende distributieve ruimte komt voor het Hornbach-initiatief in Duiven.

3. Aangevoerd wordt dat de regio al een ruim aanbod heeft aan (grootschalige) bouwmarkten (alinea 69).

Reactie:

Het dhz-aanbod in de regio blijft qua omvang achter bij het landelijke gemiddelde (zie par. 3.1, blz. 17 rapport BRO). Van de door Praxis c.s. genoemde bouwmarkten kunnen alleen de beide zaken in Duiven grootschalig genoemd worden. De overige zaken zijn middelgroot en veel zijn relatief kleinschalig.

4. Hornbach onderscheidt zich in kwalitatief opzicht niet of nauwelijks van de reeds in de regio aanwezige bouwmarktformules, zo stellen Praxis c.s. (alinea 70).

Reactie:

Hornbach onderscheidt zich wat omvang en samenstelling van de zaak betreft duidelijk van de in de noordelijke Stadsregio Arnhem-Nijmegen (en ruime omgeving) aanwezige, reguliere Nederlandse bouwmarkten. De formule is nog niet in de

Stadsregio Arnhem-Nijmegen (en ruime omgeving) aanwezig en de combinatie bouwmarkt-tuincentrum onder één dak is alleen te vinden bij Praxis in Duiven. Verder is het aantal door Hornbach gevoerde artikelen veel groter dan bij de reguliere bouwmarkten. De keuzemogelijkheden voor de consument zijn dus aanmerkelijk groter dan bij de aanwezige aanbieders, temeer daar Hornbach geen branchevreemde producten verkoopt. Tenslotte komt een combinatie met een drive-in/afhaalcentrum in Nederland weinig en in de noordelijke stadsregio Arnhem-Nijmegen niet voor. Er is dus wel degelijk sprake van een kwalitatieve toevoeging.

Hornbach is in de kern een bouwmarkt, maar wel een met een eigen karakter, uitstraling en aantrekkingskracht. Ter vergelijking: ook IKEA is een woonwinkel, maar wel een met hele specifieke, bijzondere kwalitatieve eigenschappen. Het succes van de winkels geeft aan dat de consument dit sterk waardeert. We verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de vestiging van IKEA in Zaanstad (ABRS 7 mei 2014 nr. 201307684/1). Hierin geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door de Afdeling nog eens bevestigd.

5. Volgens Praxis c.s. kan het niet worden uitgesloten dat het bestemmingsplan leidt tot een vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand. De ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod en een toename van leegstand. De effecten hiervan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn volgens Praxis c.s. niet onderzocht (alinea 71 t/m 76).

Reactie:

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, hetgeen betekent dat gemotiveerd moet worden dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg heeft dat dit tot een onaanvaardbare situatie in de regio zal leiden. De vraag hierbij is wat onaanvaardbaar is. Uit de jurisprudentie komt duidelijk naar voren dat het hierbij niet gaat om de effecten op individuele bedrijven, maar wel om het effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Naar de mening van BRO zijn de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur hier belangrijke ruimtelijk relevante elementen in.

Op de consumentenverzorging gaan Praxis c.s. niet in. Wanneer er een doe-het-zelfzaak als gevolg van de komst van Hornbach gaat verdwijnen, dan zal in het noordelijke deel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen altijd op redelijk korte afstand van de consument dhz-aanbod overblijven (zie het door Praxis c.s. opgenomen kaartje). Enerzijds omdat het eventueel verdwijnen van een bestaande zaak extra consumentendraagvlak voor de resterende zaken betekent, anderzijds omdat de aanschaf van dhz-artikelen voor het overgrote deel per auto wordt gedaan en afstanden er dan minder toe doen.

Hornbach heeft in Nederland al meerdere grootschalige vestigingen en tot op heden heeft dat niet geleid tot structurele effecten op de doe-het-zelfsector in de betreffende plaatsen. BRO heeft in bijlage 1 van haar rapport de omvang van het bouwmarktenaanbod in de plaatsen waar Hornbach gevestigd is aangegeven. In alle grotere plaatsen zijn meerdere bouwmarkten naast de Hornbach aanwezig. In meerdere plaatsen is het bouwmarktenaanbod na de vestiging van Hornbach zelfs gemoderniseerd. In Groningen zijn na de komst van Hornbach bijvoorbeeld diverse bouwmarkten verplaatst en vergroot.

De door BSP berekende verdringingseffecten gaan uit van een veel te hoge omzetclaim voor de Hornbach. Enerzijds komt dit doordat een hele hoge vloerproductiviteit is gehanteerd, anderzijds omdat de drive-in als reguliere verkoopruimte wordt meegerekend. Over het eerste punt heeft BSP zelf in haar rapportage voor de Hornbach in Best het volgende aangegeven: *"Voorts ligt de vloerproductiviteit in een Hornbach-bouwmarkt lager dan de gemiddelde vloerproductiviteit in de branche (zoals gehanteerd door het HBD) door het zeer grootschalige karakter van de bouwmarkt en door het feit dat Hornbach anders dan de andere bouwmarkten geen branchevreemd assortiment voert"* (Actualisatie distributieve onderbouwing Hornbach Best, BSP 2012). Hier houdt men nu geen rekening mee.

Bovenstaande neemt echter niet weg dat ook BRO niet kan uitsluiten dat er als gevolg van de veranderende concurrentieverhoudingen door de komst van een nieuwe aanbieder omzeteffecten kunnen ontstaan en dat daardoor een of meerdere bestaande aanbieders de deuren moeten sluiten. Maar het gaat er bij de onderbouwing van een bestemmingsplan om of de aldus veroorzaakte leegstand leidt tot onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het College constateert dat er zelfs bij de (te negatieve) berekeningen van BSP hooguit 1 grotere bouwmarkt verdwijnt in Duiven of Arnhem, of twee kleinere. Hierbij geeft BSP aan om welke bouwmarkten het eventueel zou kunnen gaan.

Kijken we naar Duiven, dan betreft het de Praxis en de Gamma. De eerstgenoemde winkel ligt op zeer korte afstand van de Hornbachlocatie. De praktijk leert dat meerdere bouwmarkten goed in de nabijheid van een Hornbach kunnen functioneren (Tilburg, Breda, Zaanstad, Nieuwegein). Maar mocht de Praxis in Duiven toch verdwijnen, dan blijft de consument de beschikking houden over twee bouwmarkten (en tuinaanbieders) in Duiven. Het perifere detailhandelscluster Centerpoort-Nieuwgraaf staat bovendien sterk in de belangstelling van de markt, gezien de recente vestiging van nieuwe winkels (MediaMarkt) en de bestaande initiatieven voor nieuwe vestigingen.

De aanwezigheid van enkele zeer sterke publiekstrekkingen (IKEA, MediaMarkt, Hornbach) zorgt er voor dat het cluster op jaarbasis heel veel bezoekers uit een groot gebied trekt. Het is daardoor niet waarschijnlijk dat het betreffende pand lang leeg blijft staan. Hierbij speelt mee dat met name de woonbranche momenteel weer mooie groeicijfers laat zien (eerste half jaar 2015 10% of meer, bron NRW). Bestemmingsplanmatig kan zich in het pand overigens ook andere bedrijvigheid

vestigen dan detailhandel. Het is daarmee zeer onwaarschijnlijk dat er van negatieve effecten op de omgeving sprake zal zijn.

Mocht de Gamma in Plaza Graafstaete verdwijnen, dan kan in dit pand bestemmingplanmatig ook weer andere perifere detailhandel komen. De hier aanwezige Intratuin is ook een zeer sterke publiekstrekker en bovendien profiteert Plaza Graafstaete ook van de trekkracht van Centerpoort-Nieuwgraaf. Eerder is een combinatie bezoek van 24% gemeten (Duiven, Bezoekersonderzoek winkelgebieden 2011). De eventuele leegstand hier zal daarom waarschijnlijk eveneens van korte duur zijn en geen onaanvaardbare effecten hebben.

De bouwmarkten in Arnhem zijn, op de Praxis in de woonboulevard na, alle verspreid gevestigd, vrijwel allemaal op bedrijventerreinen. Vanwege de locatie buiten woongebieden zijn er bij leegstand geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Ook is er door de veelal solitaire ligging weinig kans op een domino-effect richting andere winkels. Het is onaanvaardbaar dat zich negatieve effecten op het ondernemersklimaat kunnen voordoen. Een bouwmarkt heeft zich meestal met een vrijstelling op het bedrijventerrein mogen vestigen. De betreffende panden kennen dus volgens het bestemmingsplan meerdere gebruiksmogelijkheden die passen bij de omgeving zodat deze snel weer kunnen worden ingevuld met een passende functie.

Gezien de beperkte omvang van de toevoeging in de tuinbranche, de kracht van het aanwezige aanbod en het feit dat eventuele effecten zich spreiden over veel aanbieders, geldt voor de tuinbranche dat het zelfs zeer onwaarschijnlijk is dat er aanbod verdwijnt. BSP acht de effecten op het aanbod in de regio minimaal (par. 4.1, blz 16 notitie BSP), maar gaat desalniettemin wel uit van een verdringingseffect en een toename van de leegstand (zie par. 4.2 en 5). Dit is niet consistent.

Ad 2

Op 24 oktober 2013 heeft de Stadsregioraad Arnhem Nijmegen het Regionale Programma Detailhandel ("RPD") vastgesteld. In dit RPD is beleidsmatig verankerd dat bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf binnen de regio kan uitgroeien tot hét tophemacentrum op het gebied van wonen/in en om het huis (zie p. 45). Om dit te bereiken wordt dit cluster op onderdelen versterkt (verbreding aanbod, meer clustering, verbetering verblijfsklimaat).

In het RPD is de ontwikkeling van bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf ook expliciet benoemd (p. 16) waarin staat:

Het streven van de gemeente is er op gericht Nieuwgraaf uit te bouwen als themacentrum wonen/in en op het huis. Het gaat hierbij om het versterken en concentreren van het winkelaanbod in de omgeving van de IKEA. Diverse retailformules hebben kenbaar gemaakt zich hier te willen vestigen. De benodigde ruimte kan gerealiseerd worden door herontwikkeling van bestaand, verouderd vastgoed. Concreet gaat het om de locaties groothandelsgebouw en het voormalige TNT-terrein. Mede omdat het om herontwikkeling gaat (hoge kosten), omvatten de plannen ook de vestiging van grootschalige branchegerichte warenhuizen op het gebied van doe-het-zelf/tuin en bruin- en witgoed. (...)

Het Regionaal Programma Detailhandel is tot stand gekomen in overleg met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Provincie Gelderland en in samenwerking met de gemeenten in de regio (zowel ambtelijk als bestuurlijk).

Om de beleidsnota op te stellen is allereerst onderzoek uitgevoerd naar de stand van zaken van de detailhandel in de stadsregio, het functioneren van de sector, de trends die er momenteel spelen, de ontwikkelingen die op ons af gaan komen, de verwachtingen van de consumenten en die van de marktpartijen. Kortom, onderzocht is wat de huidige kwaliteiten en knelpunten van de detailhandel zijn en met welke kansen en bedreigingen voor de komende jaren rekening gehouden moet worden.

De resultaten van de onderliggende onderzoeken, mogelijke ontwikkelingsrichtingen en de wijze van afstemmen van de detailhandelsontwikkelingen zijn besproken met het “Kernteam Detailhandel” waarin naast de stadregio zelf ook vertegenwoordigers van de provincie Gelderland en de volgende gemeenten zitting hadden: Arnhem, Duiven, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Rijnwaarden en Zevenaar.

De resultaten en voorstellen zijn besproken in het portefeuillehoudersoverleg “Werken” en met het College van Bestuur van de stadsregio. Daarnaast heeft er afzonderlijk en in combinaties bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de stadsregio en de gemeenten waar concrete grotere detailhandelsinitiatieven spelen. Gedurende het traject van totstandkoming heeft tevens meerdere keren overleg plaatsgevonden met de meest betrokken gedeputeerde van de provincie Gelderland.

Vervolgens is het detailhandelsconcentratiegebied juridisch-planologisch vastgelegd en opgenomen in het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en -Zuid. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

In het kader van het vooroverleg over dit bestemmingsplan heeft de provincie Gelderland gevraagd om de gemeentelijke visie en advies verschaft omtrent het thema “wonen in- en rondom de woning” en welke detailhandelsvormen wel en niet aanvaardbaar zijn. Naar aanleiding van dit advies heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Duiven, de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Dit overleg heeft geresulteerd in een gecomprimeerde versie van de op 2 juli 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsnota gemeente Duiven. Dit document is vervolgens aangeboden aan de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland, waarmee aan het advies uit het vooroverleg is voldaan.

Op bovenstaande wijze is de regionale afstemming vorm gegeven en geëffectueerd. Dit zal in de toelichting worden opgenomen.

Zienswijze 6: Strijd met provinciaal en regionaal beleid (alinea 81 t/m 90)

Praxis c.s. stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met provinciaal en regionaal beleid, te weten de Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland en het RPD. Voorts is de verhouding met de vestiging van een Bauhaus-filiaal in Arnhem onvoldoende onderzocht.

Reactie:

Uit de zienswijze met betrekking tot de Omgevingsvisie Gelderland ("**Omgevingsvisie**") begrijpen wij dat volgens Praxis c.s. de strijd met de Omgevingsvisie met name gelegen zou zijn in het ontbreken van regionale afstemming. Voor wat betreft die regionale afstemming verwijzen wij naar het voorgaande (reactie zienswijze 5).

Voor het overige constateren wij dat het initiatief van Hornbach niet in strijd is met de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie wordt de nadruk gelegd op het nakomen van de regionale afspraken die op het gebied van detailhandelsvestigingen zijn overeengekomen. Voorts wordt in de Omgevingsvisie benoemd dat stedelijke functies (zoals culturele en sportvoorzieningen, kantoren, detailhandel, bedrijven, kennisinstituten) met een bovenregionale functie moeten worden gebundeld en geclusterd. Van die clustering is juist sprake nu de Hornbach-vestiging zal worden gerealiseerd binnen het regionaal aangewezen "topthemacentrum" Centerpoort-Nieuwgraaf.

De regels behorend bij de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is de naleving van de regionale afspraken benoemd. Op perifere locaties is slechts detailhandel toegestaan die vanwege specifieke eisen (volumineuze goederen en veiligheidseisen) binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Het moge voor zich spreken dat de Hornbach-vestiging gelet op haar omvang binnenstedelijk niet is in te passen.

Als het gaat om de naleving van regionale afspraken, wijst het College er op dat in het RPD bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf juist als de regionale toplocatie op het gebied van het thema "wonen/in- om het huis" is aangewezen. In het RPD is de ontwikkeling van bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf ook expliciet benoemd (p. 16) waarin staat:

Het streven van de gemeente is er op gericht Nieuwgraaf uit te bouwen als themacentrum wonen/in en op het huis. Het gaat hierbij om het versterken en concentreren van het winkelaanbod in de omgeving van de IKEA. Diverse retailformules hebben kenbaar gemaakt zich hier te willen vestigen. De benodigde ruimte kan gerealiseerd worden door herontwikkeling van bestaan, verouderd vastgoed. Concreet gaat het om de locaties groothandelsgebouw en het voormalige TNT-terrein. Mede omdat het om herontwikkeling gaat (hoge kosten), omvatten de plannen ook de vestiging van grootschalige branchegerichte warenhuizen op het gebied van doe-het-zelf/tuin en bruin- en witgoed. (...)

En voorts staat specifiek voor Duiven-Nieuwgraaf het volgende opgenomen (p. 45):

"Binnen de regio biedt Duiven-Nieuwgraaf door onder meer de aanwezigheid van IKEA de beste uitgangssituatie om uit te groeien tot een tophemacentrum op het gebied van wonen/in en op het huis. Om dit te bereiken zal dit cluster op onderdelen wel versterkt moeten worden (verbreding aanbod, meer clustering, verbetering verblijfsklimaat)".

Voor wat betreft perifere detailhandel zal de Provincie vooral (boven)regionale afstemming faciliteren, (desgevraagd) regisseren en normeren. De aanpak zoals deze centraal staat, is vermeld in paragraaf 2.2 van het RPD.

Eén van de aspecten van die aanpak is dat in de provincie gekozen wordt voor enkele grote locaties voor perifere detailhandel. Die locaties zijn in het RPD weergegeven. In het RPD is een duidelijke verdeling van de detailhandel opgenomen. Voor de vestiging van een grootschalige bouwmarkt is - zo blijkt ook uit de boven aangehaalde passages - in het RPD expliciet Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf aangewezen. Er is één locatie aangewezen om een te sterke monofunctionaliteit te voorkomen. De locatie Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf moet volgens het RPD de rol van (boven)regionaal themacentrum met het thema "wonen/in-en-om-het-huis" vervullen. De locatie Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf wordt als toplocatie van dit thema aangewezen. Het RPD erkent dat met de keuze voor versterking van Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf de groeimogelijkheden voor enkele andere perifere winkelgebieden, zoals ook in Arnhem, beperkt worden. Daarbij is overigens geen sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur, zoals ook blijkt uit de beantwoording van zienswijze 5 van Praxis c.s.

Het ontwerpbestemmingsplan past dus juist binnen de regionaal gemaakte afspraken. Op die regionale afspraken legt de Omgevingsverordening de nadruk. Als het gaat om de vestiging van een Bauhaus in Arnhem, moet opgemerkt worden dat de omgevingsvergunning van Bauhaus in bezwaar is vernietigd. Onder meer de Provincie heeft bezwaar gemaakt tegen de vergunning nu de ontwikkeling in strijd is met het regionale en provinciale beleid. Immers, in de stadsregio zijn voor de vestiging van grote bouwmarkten (twee) andere locaties dan IJsseloord 2 aangewezen. Daar waar vestiging van Bauhaus op IJsseloord 2 in strijd is met het regionale en provinciale beleid, is de Hornbach vestiging dat juist niet.

Concluderend merken wij op, dat de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland de doorontwikkeling van Centerpoort-Nieuwgraaf tot hét regionale tophemacentrum op het gebied van wonen/in-en-om-het-huis bevordert en mogelijk maakt.

Voorts wijzen wij erop, dat Gedeputeerde Staten van Gelderland bij brief van 27 augustus 2013 het college van Bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn reactie heeft gegeven betreffende de keuzen ten aanzien van de perifere locaties. In deze brief wordt betreffende Duiven Nieuwgraaf het volgende vermeld.

“ In ons beleid gaan we uit van maximaal één grote (boven-) regionale perifere locatie voor grootschalige detailhandel per regio. In de Stadsregio is gekozen voor Duiven Nieuwgraaf als (boven-) regionale toplocatie op het thema “wonen/in-en-om-het-huis” met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling. Uit de marktanalyse blijkt dat deze locatie met name door de al aanwezige IKEA goede potenties heeft. We stemmen in met deze conclusie en met de keuze voor een duidelijk profiel.”

In aansluiting op deze brief informeren Gedeputeerde Staten van Gelderland bij brief van 12 februari 2014 het college van Bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen omtrent het opnemen van het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) in de concept-Omgevingsverordening Gelderland. Hiermee is het RPD wat betreft Nieuwgraaf Duiven een afspraak als bedoeld in artikel 2.3.3.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Zienswijze 7: Akoestiek

Praxis c.s. wijzen op het ontbreken van een motivering waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Reactie:

Het plangebied bevat geen geluidgevoelige functies en daarmee gelijk te stellen functies. Het plangebied ligt langs een van de centrale ontsluitingswegen van Centerpoort-Nieuwgraaf en heeft een ruim profiel. Aangezien de omgeving van het plangebied overwegend bestaat uit bedrijven en perifere detailhandelsfuncties (geen kantoren of andere geluidgevoelige gebouwen) heeft de beperkte toename van het verkeer als gevolg van dit plan geen invloed op het woon-, leef- en ondernemersklimaat van de omgeving. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Zienswijze 8: Externe Veiligheid

Praxis c.s. stellen dat voor diverse onderdelen waarop het thema externe veiligheid moet worden beoordeeld het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Praxis c.s. voeren de volgende argumenten aan.

Transport gevaarlijke stoffen

1. De onderzoeken "Risicoberekening A12" rapportnummer MRA0014, d.d. 27 augustus 2012 en "Eindrapportage basisnet Weg (Arcadis, 2009), zijn niet ter inzage gelegd. Praxis c.s. kan derhalve niet nagaan of terecht wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen voor het project zijn.
2. Niet duidelijk is welke 2 stofcategorieën niet relevant zijn voor de ruimtelijke onderbouwing.
3. De plantoelichting verwijst naar de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze is per 1 april 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet (Regeling). De afweging had derhalve plaats moeten vinden op basis van het Bevt en de Regeling.
4. In de plantoelichting is opgemerkt dat de veiligheidszone voor het wegvak 0 meter van de A12 bedraagt. De Regeling bepaalt echter dat de basisnetafstand 1 meter van de A12 bedraagt.

Lokale routing

5. Het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de conclusie dat de lokale routing geen belemmering vormt, is niet ter inzage gelegd.
6. Het is onduidelijk waarop de berekening is gebaseerd dat de maximale transportfrequentie voor LPG over een wegvak in de gemeente Duiven maximaal 160 LPG wagens per jaar bedraagt.

Spoorlijn Arnhem - Zevenaar en Betuweroute

7. De prognose "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" van ProRail uit 2007, de realisatiecijfers van ProRail uit 2010 en 2011 en de vuistregels uit de Handreiking risicoanalyse transport (HART), zijn niet ter inzage gelegd. Praxis c.s.

kan derhalve niet nagaan of terecht wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen voor het project zijn.

8. De gehanteerde bronnen zijn verouderd.

Vervoer over water

9. Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 8.3.

LPG tankstation

10. In de vigerende omgevingsvergunning van het LPG tankstation is vastgelegd dat de doorzet van LPG per kalenderjaar maximaal 1.000 m3 bedraagt. De plantoelichting is gebaseerd op een doorzet van minder dan 1.000 m3. Derhalve had uitgegaan moeten worden van een plaatsgebonden risico van 110 meter in plaats van de gehanteerde 45 meter.
11. Aangezien met het verruimen van de risicocontour het invloedsgebied verruimd is, is de gehanteerde groepsrisicoberekening van toename van het groepsrisico onjuist.
12. De op grond van artikel 13 Bevi vereiste verantwoording van het groepsrisico ontbreekt.
13. Uit de plantoelichting blijkt niet of er overleg met de veiligheidsregio heeft plaatsgevonden, welke maatregelen in dat overleg zijn bepaald en in hoeverre in het bestemmingsplan is gewaarborgd dat deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd.

Buisleidingen

14. Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de buisleidingen. Ten onrechte is niet onderzocht in hoeverre dit beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied.

Reactie

Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van de - alsdan beschikbare - meest recente gegevens en kennis van toen. Het college is er van uitgegaan dat het aspect 'externe veiligheid' genoegzaam is onderzocht en verantwoord in het recente bestemmingsplan 'Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort Zuid' (vastgesteld 27 mei 2013) en in de Ruimtelijke Onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van "Saturn" (MediaMarkt, 9 juli 2013) en heeft daarbij gebruikt gemaakt van - naar nu blijkt - verouderde gegevens. Dit is verwoord in een eerste werkversie van de paragraaf 'externe veiligheid' en verder niet meer geactualiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Praxis c.s. is in opdracht van de gemeente door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een nieuwe integrale beoordeling externe veiligheid gedaan (Advies met bijlage d.d. 29 september 2015, zaaknummer 195225079). Ook is een risicoberekening uitgevoerd om de risico's met betrekking tot hogedruk aardgasleidingen in beeld te brengen (Carola Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen 'Hornbach Duiven', Omgevingsdienst Regio Arnhem, 23 september 2015). Het risico-onderzoek, het advies en de paragraaf "Externe Veiligheid bestemmingsplan Hornbach Duiven" zijn verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.5) en als bijlage opgenomen bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie.

Wat dit betekent voor de ingebrachte zienswijze, wordt hierna besproken.

Transport gevaarlijke stoffen

Ad 1

Is niet meer van belang nu aanvullend onderzoek is verricht en daaruit blijkt dat dit voor de beoordeling geen verschil heeft gemaakt. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Verder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 van Praxis c.s.

Ad 2

Is niet meer van belang nu aanvullend onderzoek is verricht. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Ad 3

De zienswijze is terecht. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd. De afweging had derhalve plaats moeten vinden op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet (Regeling). Voor de beoordeling van het initiatief maakt dit geen verschil.

Ad 4

De zienswijze is terecht. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd. De afweging had derhalve plaats moeten vinden op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet (Regeling). Voor de beoordeling van het initiatief maakt dit geen verschil.

Lokale routing

Ad 5

Is niet meer van belang nu aanvullend onderzoek is verricht en daaruit blijkt dat dit voor de beoordeling geen verschil heeft gemaakt. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Verder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 van Praxis c.s.

Ad 6

Is niet meer van belang nu aanvullend onderzoek is verricht en daaruit blijkt dat dit voor de beoordeling geen verschil heeft gemaakt. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Spoorlijn Arnhem-Zevenaar en Betuweroute

Ad 7

Is niet meer van belang nu aanvullend onderzoek is verricht en daaruit blijkt dat dit voor de beoordeling geen verschil heeft gemaakt. Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Verder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 van Praxis c.s.

Ad 8

Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Vervoer over water

Ad 9

Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

LPG-Tankstation

Ad 10

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het LPG tankstation. Dit ongeacht of wordt uitgegaan van een doorzet van LPG per kalenderjaar van maximaal of minder dan 1.000 m^3 . Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd.

Ad 11

Het invloedsgebied van een LPG-tankstation is 150 meter conform de regeling externe veiligheid inrichtingen. In de regeling is deze afstand onafhankelijk van de doorzet. Er is ook geen relatie met de grootte van de plaatsgebonden risicocontour. Kortom: het invloedsgebied van een LPG-tankstation is altijd 150 meter.

Op ongeveer 150 meter ten noorden van het plangebied ligt het Makro LPG-tankstation. Voor het Makro LPG-tankstation is in 2013 een risicoberekening uitgevoerd. De resultaten uit de rapportage 'Groepsrisicoberekening Makro LPG-tankstation Nieuwgraaf 28 te Duiven (AGEL-adviseurs, 20120440, 26 maart 2013)' zijn bruikbaar voor het onderhavige plan. Het invloedsgebied van het tankstation ligt namelijk niet over het bouwvlak van het plangebied. Daarmee kan vastgesteld worden dat het groepsrisico van het LPG-tankstation door de realisatie van Hornbach niet wijzigt.

Ad 12

Paragraaf 4.5 is geheel geactualiseerd: een verantwoording van het groepsrisico is daarin opgenomen.

Ad 13

Het overleg met de Veiligheidsregio heeft plaatsgevonden in september 2015. Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (brieven van 14 en 28 september 2015, kenmerk 150914-0037) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Buisleidingen

Ad 14

De zienswijze is terecht. Aangezien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleidingen, is de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht. Dat is met een Carola berekening gedaan, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd (Carola Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen 'Hornbach Duiven', Omgevingsdienst Regio Arnhem, 23 september 2015).

Zienswijze 9: Flora & Fauna

Praxis c.s. wijzen op het ontbreken van een voortoets waaruit blijkt dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Reactie:

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van onderzoek en waarneming ter plaatse alsmede een bureauonderzoek. Op basis van die onderzoeken kon, gezien de omvang van de ontwikkeling en de ligging van de Natura 2000 gebieden, worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. Deze conclusie kon mede worden gebaseerd op het feit dat uit een eerdere voortoets (in het kader van het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid in 2012) is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Er zijn twee redenen om dit standpunt te heroverwegen.

- Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (juni 2015) was de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) nog niet in werking. De consequenties daarvan konden toen nog niet in beeld worden gebracht en niet berekend worden. Op dit moment is de PAS wel in werking en kunnen de effecten worden berekend.

- De zienswijze van Praxis c.s. geeft aanleiding om alsnog een Voortoets uit te voeren. Dit om 100% uit te sluiten dat sprake is van significant negatieve effecten. Ook zijn berekeningen uitgevoerd om aan te tonen dat het gebied voldoende ontwikkelruimte heeft. Beide onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Uit de Voortoets (bijlage 9 bij het vast te stellen bestemmingsplan) blijkt dat vanuit de ontwikkeling negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

In opdracht van BRO is door Windmill Milieu en Management een onderzoek (bijlage 10 bij het vast te stellen bestemmingsplan) uitgevoerd naar de stikstofdepositie voor het plangebied van Hornbach te Duiven. Doel van het onderzoek was toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied aan de Natuurbeschermingswet 1998. De emissies vanwege het project zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur en specifieke bedrijfsgegevens. Met een verspreidingsmodel is de stikstofdepositie rondom de locatie berekend. Uit de berekeningen blijkt dat worst-case vanwege de uitbreiding er geen Natura 2000-gebieden zijn met een stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden. In onderhavige situatie is daarmee de meldingsplicht en de vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 niet van toepassing.

Beide onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijze 10: Vormvrije m.e.r

Praxis c.s. zijn van mening dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld' en waarbij op grond van de criteria uit Bijlage III bij de m.e.r.-Richtlijn een volledige beoordeling moet worden verricht. De stelling is dat dit niet is gebeurd.

Reactie:

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is integraal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn *uitgesloten*: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn *niet uitgesloten*: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Alle milieuaspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan; ook zijn de kenmerken en de plaats van het project, alsmede de kenmerken van de potentiële effecten beschreven. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat alle onderdelen van de criteria uit Bijlage III bij de m.e.r.-Richtlijn in een afzonderlijke rapportage of paragraaf zijn opgenomen. Het gaat erom dat de inhoud en conclusies duidelijk zijn.

Uit alle onderzoeken blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het College is derhalve van mening, dat de gevolgen voor het milieu daarmee meer dan voldoende in beeld zijn gebracht, dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten (dus ook geen negatieve gevolgen voor de nabijgelegen

Natura 2000-gebieden) en dat het derhalve niet noodzakelijk is een m.e.r.-beoordeling uit te voeren, dan wel m.e.r. op te stellen.

Bovenstaande conclusies zijn verwerkt in de toelichting als aanvulling op paragraaf 4.11.

Zienswijze 11: Welstand

Praxis c.s. wijzen op artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan waarin een maximaal aantal reclamezuilen wordt toegestaan. Praxis c.s. stellen dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de welstandsnota één reclamezuil per bedrijfspan toestaat.

Reactie:

Op 14 november 2014 is het bouwplan in vooroverleg beoordeeld door de grote welstandscommissie. Daarbij is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota. Na definitieve indiening is de aanvraag omgevingsvergunning op 21 juli 2015 door de welstandsarchitect onder mandaat positief beoordeeld. Ter bevestiging hiervan heeft de grote welstandscommissie haar eindadvies gegeven, gedateerd 24 september 2015 naar aanleiding van de vergadering van deze Commissie op 21 september 2015. Dit advies wordt aan de definitieve omgevingsvergunning toegevoegd. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is derhalve geen sprake.

Voorts moet opgemerkt worden dat het gaat om instructiezuilen ten behoeve van bewegwijzering en parkeerinstructie. De noodzaak van deze instructiezuilen is bij de verschillende al bestaande Hornbach-vestigingen duidelijk gebleken en ook om deze reden zijn de instructiezuilen goedgekeurd en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de term 'reclamezuilen' kennelijk tot verwarring kan leiden, is de term in de regels gewijzigd in 'instructiezuilen'.

Bauhaus AG en Demp Projecten Arnhem B.V., vertegenwoordigd door mw. mr. E.M. Hovenier, advocaat verbonden aan Kienhuis Hoving N.V.

Zienswijze 1: Nieuwe stedelijke ontwikkeling (alineea 7)

Bauhaus AG en Demp Projecten Arnhem B.V. (hierna gezamenlijk tevens te noemen "Bauhaus c.s.") stellen dat de ladder duurzame verstedelijking moet worden doorlopen onder meer omdat sprake is van nieuwbouw en functiewijziging. Bovendien betwijfelen Bauhaus c.s. of de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid verbindend is.

Reactie:

Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 4 van Praxis c.s.

Zienswijze 2: Gevolgen van dit plan zijn niet onderzocht (alineea 8)

Bauhaus c.s. stellen dat er ten onrechte geen c.q. onvoldoende onderzoek zou zijn verricht naar de ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling waarin het plan voorziet, een bvo van tenminste 19.700 m². BRO zou in haar rapport ten onrechte slechts uitgegaan zijn van 9.290 m² winkelvloeroppervlak en heeft het onoverdekte gedeelte ten onrechte niet meegenomen.

Reactie:

Bij het vaststellen van het winkelaanbod hanteert BRO gegevens van Locatus. Locatus is een onafhankelijk, gerenommeerd en landelijk opererend onderzoeksbureau, zodat hierbij aansluiting mag worden gevonden. In de Locatus-definitie van het winkelvloeroppervlak ("wvo") voor tuinentra vallen enkel overdekte en verwarmbare ruimtes van de winkel. Overkapte of halfoverkapte buitenruimtes worden hier dus niet toegerekend en een drive-in ook niet. Dit geldt voor alle door Locatus in Nederland geïnventariseerde tuinentra en bouwmarkten. Niet is in te zien waarom deze benadering onjuist zou zijn.

In het aangepaste bestemmingsplan is binnen het bouwvlak door middel van een aanduiding zeker gesteld dat van dit bouwvlak een gedeelte van maximaal 5.000 m² (exclusief) wordt gebruikt voor de functie drive-in. Verder is vastgelegd dat detailhandel uitsluitend mag plaatsvinden op de begane grond, waarbij tevens is vastgelegd voor welke maximum oppervlakten: bouwmarkt maximaal 10.000 m² bvo en tuinentrum maximaal 5.215 m² bvo.

Daarmee sluit het onderzoek van BRO aan bij de bestemmingsplanmatige mogelijkheden.

Zienswijze 3: actuele regionale behoefte is niet (overtuigend) inzichtelijk gemaakt (alinea 9 t/m 23)

Volgens Bauhaus c.s. is niet inzichtelijk gemaakt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Ter onderbouwing van die stelling brengen Bauhaus c.s. het volgende naar voren:

1. het onderzoek schiet inhoudelijk te kort en voldoet dan ook niet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 3.1.6 Bro (alinea 9 t/m 11);
2. er ontbreekt uitbreidingsruimte/kwantitatieve ruimte (alinea 11 t/m 14), waarbij ten onrechte is uitgegaan is van een bevolkingsgroei;
3. Hornbach voegt in kwalitatieve zin niets toe aan het reeds bestaande aanbod in de regio (alinea 15 t/m 16);
4. de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn niet onderzocht (alinea 17 t/m 19);
5. ten onrechte wordt gesteld dat het te realiseren aanbod in de tuinbranche weinig onderscheidend vermogen zal hebben en eveneens weinig autonome trekkracht zal hebben.

Reactie

Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze van Praxis c.s. op dit punt (zienswijze 5). Voorts merken wij het volgende op:

Ad 1

Aangevoerd wordt bij punt 9 dat de berekeningen waaruit blijkt dat de doe-het-zelfzaken bovengemiddeld functioneren niet worden overgelegd. Deze berekening is echter te vinden in tabel 4.1 van het BRO-rapport. Niet wordt aangetoond dat de berekening van BRO niet correct is. Het komt verder merkwaardig over dat door een partij als Bauhaus c.s. aangevoerd wordt dat men er aan twijfelt dat het goed zou gaan in de dhz-sector: men wil immers zelf een grootschalige bouwmarkt realiseren in Arnhem.

Ten aanzien van punt 10 (berekeningen gebaseerd op aannames) moet opgemerkt worden dat dergelijke berekeningen, ook die van andere bureaus, altijd gebaseerd zijn op aannames. Dit is de reden dat BRO ook nadrukkelijk aangeeft dat de uitkomsten als (verdedigbaar) indicatief beschouwd moeten worden. Ook bij de door Bauhaus c.s. in eerdere procedures (Venlo, Groningen) ingebrachte onderbouwingen is dezelfde methodiek gebruikt en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de hier tegen ingebrachte bezwaren niet gehonoreerd.

Ad 2

Zoals reeds aangegeven, is de eventuele vestiging van Hornbach in Ressen op dit moment niet meer dan een plan. Het huidige bestemmingsplan laat geen bouwmarkt toe (ook niet met vrijstelling). Er is dus geen sprake van onbenutte plancapaciteit en in die zin is de ontwikkeling hypothetisch. Voor wat betreft Bauhaus c.s. geldt dat de omgevingsvergunning van Bauhaus in bezwaar alsnog is geweigerd. Onder meer de provincie Gelderland, de stadsregio Arnhem Nijmegen en de gemeente Duiven hebben bezwaar gemaakt tegen de vergunning nu de ontwikkeling in strijd is met het regionale en provinciale beleid. Immers, in de stadsregio zijn voor de vestiging van grote bouwmarkten (twee) andere locaties aangewezen dan IJsseloord 2. Daar waar vestiging van Bauhaus op IJsseloord 2 in strijd is met het regionale en provinciale beleid, is de Hornbach vestiging dat juist niet.

De constatering bij punt 11 dat er sprake is van een lichte teruggang van het inwonertal heeft betrekking op de gemeente Duiven. Het verzorgingsbereik van het winkelcluster Duiven-Nieuwgraaf overstijgt deze gemeente echter in ruime mate. Eerder onderzoek heeft dat ook aangetoond (Duiven, bezoekersonderzoek winkelgebieden 2011, BRO 2011). Ook een grootschalige bouw- en tuinmarkt zoals Hornbach trekt klanten uit een veel groter gebied dan de gemeente Duiven (zie bijvoorbeeld rapportage "Actualisatie distributieve onderbouwing Hornbach Best", BSP 2011). Om deze reden is door BRO, zoals gebruikelijk, een groter verzorgingsgebied dan de gemeente Duiven aangehouden en in dat gebied is wel sprake van een aanzienlijke bevolkingsgroei.

De geponeerde stelling dat als er geen uitbreidingsruimte meer was, de gemeente de aanvraag had moeten afwijzen (punt 13 en 14), wordt niet ondersteund door de jurisprudentie. We wijzen in dit verband nogmaals naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State in de zaak IKEA Zaanstad (zie hiervoor).

Ad 3

Bauhaus c.s. stellen dat er ten onrechte geen rekening is gehouden met de aan Bauhaus verleende omgevingsvergunning op de locatie IJsseloord 2. Voorts stellen Bauhaus c.s. dat bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf onvoldoende potentieel heeft om ook daadwerkelijk de regionale vraag te vervullen. IJsseloord 2 zou zich hier veel beter voor lenen. Het college zou dit onvoldoende hebben onderzocht.

Zoals Bauhaus c.s. terecht opmerken, is de omgevingsvergunning aan Bauhaus in bezwaar alsnog geweigerd. Onder meer de provincie Gelderland heeft bezwaar gemaakt tegen de vergunning nu de ontwikkeling in strijd is met het regionale en provinciale beleid. Immers, in de stadsregio zijn voor de vestiging van grote bouwmarkten (twee) andere locaties gekozen dan IJsseloord 2. Gelet op de houding van de provincie Gelderland en de strijd met het regionale en provinciale beleid, is de ontwikkeling van een Bauhaus op IJsseloord 2 terecht niet meegenomen in het bepalen van de kwalitatieve bijdrage van Hornbach in de regio. Dat

dit terecht is geweest, blijkt ook wel uit de daadwerkelijke weigering van de omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders van Arnhem. De constatering dat de beoogde formule niet aanwezig is in het oostelijk Nederland en vergelijkbare formules op grote afstand aanwezig zijn, is niet onjuist.

Daar waar vestiging van Bauhaus op IJsseloord 2 in strijd is met het regionale en provinciale beleid, is de Hornbach vestiging dat juist niet. Verwezen zij naar hetgeen hierover hiervoor is opgemerkt. In het RPD is een duidelijke verdeling van de detailhandel opgenomen. Van belang in het kader van de vestiging van een Bauhaus op het bedrijventerrein IJsseloord 2 is dat deze locatie in het RPD niet is aangewezen voor de vestiging van een grootschalige bouwmarkt. Voor de vestiging van een zodanige bouwmarkt is in het RPD expliciet Duiven Nieuwgraaf aangewezen. Zoals in het RPD terecht wordt opgemerkt, ontstaat met de gemaakte keuzen een heldere detailhandelsstructuur. IJsseloord 2 is niet aangewezen als locatie voor de vestiging van een grootschalige bouwmarkt.

Ad 4

Blijkens jurisprudentie van de Afdeling moet inzichtelijk zijn gemaakt dat het plan niet een zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Hieruit volgt dat de enkele omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche niet betekent dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro.

Anders dan Bauhaus c.s. betogen, is er wel degelijk aandacht besteed aan het leegstandsrisico en de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het algemeen. BRO heeft hier in haar rapport aandacht aan besteed. Bij de vestiging van Hornbach op de beoogde locatie gaat het om de transformatie van een bestaand, deels leegstaand gebouw (groothandelscentrum) op het cluster voor grootschalige en perifere detailhandel Centerpoort-Nieuwgraaf (in bestaand stedelijk gebied). Er wordt naar gestreefd de ondernemers die nu in het pand zitten te verplaatsen naar leegstaande panden elders op Centerpoort-Nieuwgraaf. Zo bezien is er sprake van een positieve bijdrage aan de leegstandsontwikkeling.

Ondanks het feit dat er voldoende distributieve ruimte aangegeven is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand dhz-aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Dit is een gevolg dat echter door de Afdeling aanvaardbaar wordt geacht, mits er niet een onaanvaardbare situatie ontstaat. Die onaanvaardbare situatie zal niet ontstaan en Bauhaus c.s. hebben niet onderbouwd aangegeven op welke gronden zij menen dat die onaanvaardbare gevolgen zich wel zullen voordoen. Omdat het bij bouwmarkten vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Mede vanwege de locatie zal van duurzame negatieve effecten op het woon- en leefklimaat dan ook geen sprake zijn. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 5 van Praxis c.s. op dit punt.

Ad 5

De actuele regionale behoefte wordt door BRO, anders dan Bauhaus c.s. beweren, helder en op de in de distributie-planologie gebruikelijke manier in kwantitatieve zin aangetoond

(zie tabel 4.2). Dat met de komst van Hornbach de concurrentieverhoudingen in de tuinbranche in de regio veranderen, wordt door BRO onderkend, Maar tevens wordt aangegeven dat de ruimtelijke consequenties daarvan niet onaanvaardbaar zijn. De kwalitatieve bijdrage van het tuincentrumdeel is gelegen in het inspelen op actuele trends en ontwikkelingen in de detailhandel en de locatie. Dit is in het BRO-rapport bij de behandeling van de eerste trede in Hoofdstuk 2 duidelijk benoemd.

Zienschijze 4: strijd met tweede trede (alinea 21 en 22)

Bauhaus c.s. stellen dat zonder motivering wordt gesteld dat de drie winkelpanden in de regio die momenteel leegstaan en die groter zijn dan 1.600 m² niet geschikt zijn voor een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum.

Reactie:

Ten aanzien van de drie aangegeven leegstaande winkelpanden kan gesteld worden dat de omvang van winkelruimte in deze panden in de rapportage van BRO vermeld is (resp. 3.400, 2.008 en 1.710 m² vwo). Deze omvang is veel te klein om een Hornbach in te vestigen. De Meubelboulevard Arnhem is ook geen fysieke ruimte om hier de benodigde bebouwing en parkeerfaciliteiten in te passen zonder dit gehele winkelcentrum op te offeren. Voor het pand aan de P. Calandweg in Arnhem geldt dat het een bedrijfsbestemming heeft met alleen een afwijkingsbevoegdheid voor een dierenzaak en voor het pand in Zevenaar dat de kavel veel te klein is. Daarnaast vereist een Hornbach bouwmarkt en tuincentrum ook een bepaalde lengte-breedteverhouding en dat is ook niet te realiseren in de betreffende panden of locaties. Dit wordt zo ook kernachtig vermeld op bladzijde 14 in het BRO-rapport (Ladder voor duurzame verstedelijking, tweede trede).

Zienschijze 5: strijd met provinciaal en regionaal beleid (alinea 24 t/m 31)

Bauhaus c.s. stellen dat de ontwikkeling in strijd is met het provinciaal en regionaal beleid en dat er ten onrechte geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Bauhaus c.s. verwijzen naar het provinciaal beleid en stellen dat een uitbreiding van het winkeloppervlak op (bovenlokale) perifere detailhandelslocaties niet binnen de beleidskaders valt. Als er al ruimte zou zijn, dan zou er maximaal één grote, al bestaande perifere locatie per regio mogen zijn. Bauhaus c.s. stellen zich op het standpunt dat reeds aan IJsseloord 2 die status is verleend in verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor Bauhaus.

Reactie:

In het voorgaande is reeds uiteengezet dat het initiatief wel degelijk binnen de provinciale en regionale afspraken past en dat er ook regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording van zienschijze 5 en 6 van Praxis c.s.

In aanvulling kan worden opgemerkt dat de aanvraag omgevingsvergunning door Bauhaus nimmer kan leiden tot het aan IJsseloord 2 toekennen van de status perifere locatie als bedoeld in het provinciaal beleid. Ons College kan de redenering van Bauhaus c.s. op dit punt niet goed volgen. Daarbij zij opgemerkt dat de omgevingsvergunning van Bauhaus alsnog door het College van burgemeester en wethouders van Arnhem is geweigerd en dat daarbij juist heeft gespeeld dat in de stadsregio voor de vestiging van grote bouwmarkten (twee) andere locaties dan IJsseloord 2 gekozen zijn. Het is dan ook om die reden dat de provincie Gelderland bezwaar heeft gemaakt tegen het primaire besluit tot verlening van de vergunning. Hieruit blijkt ook dat de provincie Gelderland wel degelijk tegen de vestiging van

Bauhaus in Arnhem is. De provincie Gelderland is niet tegen de vestiging van de Hornbach op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwpoort, nu die ontwikkeling - zoals gezegd - wel past binnen de regionale afspraken.

Zienswijze 6: het plan is niet uitvoerbaar omdat het voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen (alinea 32 en 33).

Volgens Bauhaus c.s. dient voor het bepalen van het aantal bvo wel degelijk de drive-in te worden meegenomen. Bauhaus c.s. verwijst naar AbRvS 3 april 2013.

Reactie:

Zoals hiervoor reeds aangehaald, heeft de Afdeling al eerder bepaald (ABRvS 9 april 2014, 201203768/1/R3 (Hornbach Best)), dat er ten behoeve van de drive-in geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. De drive-in behoeft dan ook niet meegeteld te worden bij het berekenen van de parkeerbehoefte. In de door Bauhaus c.s. genoemde uitspraak van de Afdeling van 3 april 2013 stond de vraag centraal of de in het plan voorziene drive-in aangemerkt diende te worden als vorm van zelfstandige detailhandel of als vorm van perifere detailhandel beperkt tot opslag- en afhaalfaciliteit ten behoeve van de Hornbach-vestiging. In die zin zou de drive-in dus meegenomen moeten worden bij het bepalen van het totale bvo. Maar voor wat betreft de parkeerbehoefte oordeelt de Afdeling nu juist dat de verblijfsduur ter plaatse van de drive-in beperkt is tot die tijd die nodig is voor het inladen van de gekochte producten en dat daartoe zogenoemde opstelplaatsen worden gerealiseerd. De Afdeling komt vervolgens tot het eindoordeel dat de raad zich in die zaak met de stelling dat kan worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit, niet op een onredelijk standpunt heeft gesteld. De uitspraak die Bauhaus c.s. aanhalen, is dus een bevestiging dat de drive-in niet behoeft te worden meegerekend in het bepalen van de parkeerbehoefte.

Zienswijze 7: de reeds bestaande verkeersproblematiek is volledig onderschat en ter zake ontbreekt derhalve een goede ruimtelijke ordening (alinea 34 en 35).

Naar ons oordeel is er ook op verkeersgebied nu juist sprake van een (meer dan) goede ruimtelijke ordening. Zie hiertoe de briefnotitie van Goudappel Coffeng van 2 november 2015, die mede naar aanleiding van deze zienswijze om een reactie is gevraagd. DE analyse van Goudappel Coffeng delen wij en nemen wij over.

IJsseloord 2 Holding B.V. en IJsseloord 2 Projectontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mr. J.J. Molenaar, advocaat verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen.

Zienswijze 1: vigerend bestemmingsplan (alinea 1.1 t/m 1.10)

IJsseloord 2 Holding B.V. en IJsseloord 2 Projectontwikkeling B.V. (hierna tevens aangeduid als "IJsseloord 2 c.s.") stellen dat de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid in artikel 4.5.2 sub a in het vigerende bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf onverbindend is, omdat de bestemming feitelijk wordt gewijzigd. Aan de acht cumulatieve voorwaarden in artikel 4.5.2 sub a is niet voldaan. Bij gebreke van een verbindende binnenplanse ontheffingsregeling is de vestiging van een Hornbach op deze locatie ook niet indirect planologisch mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet derhalve in zoverre in een geheel nieuwe ontwikkeling, waar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening extra zware eisen moeten worden gesteld. Voorts is bij het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet

uitgegaan van de maximale representatieve invulling van het plangebied, zodat de gevolgen voor luchtkwaliteit, verkeer en parkeercapaciteit niet zonder meer juist zijn onderzocht.

Reactie:

Voor zover het de gestelde onverbindendheid van de binnenplanse ontheffing en de gestelde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft, verwijst het college naar de beantwoording van de zienswijze van Praxis op dit punt (reactie op zienswijze 4 van Praxis c.s.). Overigens is niet in te zien op welke punten het bouwplan niet zou voldoen aan de acht cumulatieve voorwaarden als opgesomd in artikel 4.5.2 sub a van het bestemmingsplan. IJsseloord 2 c.s. onderbouwen deze stelling ook niet nader. Discussie op dit punt dient echter geen doel, nu er geen gebruik is gemaakt van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid.

Met betrekking tot de reikwijdte van de onderzoeken, merkt het College op dat het ontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken mede zijn afgestemd op het bouwplan van Hornbach alsmede de beoogde omvang van de bouwmarkt met tuincentrum en drive-in. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt voorts – ook los van de partij Hornbach en de thans aangevraagde omgevingsvergunning – de normering te geven voor de functies en de omvang van deze functies die het college binnen het plangebied planologisch aanvaardbaar acht. Dat de onderzoeken mede zijn afgestemd op het bouwplan van Hornbach is - anders dan IJsseloord 2 c.s. kennelijk betoogd - wel degelijk toegestaan.

De Afdeling staat al geruime tijd toe dat voor het onderzoek voor een bestemmingsplan uitgegaan mag worden van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Zeker nu het gaat om een wijziging van een reeds bestaand bestemmingsplan en niet om een directe bestemming, behoeft er geen verdergaand onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van een maximale planologische invulling.⁶ Nu er een concreet bouwplan ligt, mochten de onderzoeken op het gebied van parkeren, verkeer en luchtkwaliteit zich beperken tot de representatieve invulling die met het bouwplan van Hornbach bestaat. Daarbij zij opgemerkt dat het gaat om niet meer dan 5% van het totale bouwoppervlak. Een dergelijke marge is nodig om enige flexibiliteit te houden voor de bouwmarkt. Een marge van slechts 5% heeft niet of nauwelijks gevolgen voor de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken, nog daargelaten het feit dat de onderzoeken mogen zien op de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Overigens is deze benadering ook niet nieuw. Als het bijvoorbeeld gaat om het berekenen van het aantal parkeerplekken, wordt als sinds jaar en dag uitgegaan van een representatieve invulling, die vaak aan de hand van tellingen wordt vastgesteld⁷ of als bezoekersaantallen moeten worden berekend. Dan hoeft niet van een volledige bezetting te worden uitgegaan.⁸ Bovendien dient volgens een aantal wettelijke reken- en meetvoorschriften van een representatieve situatie te worden uitgegaan. Met andere woorden: bij de input van de (milieu)onderzoeken ten behoeve van een bestemmingsplan wordt altijd al van een representatieve invulling uitgegaan. Dit wordt door de Afdeling niet gesanctioneerd. In dit geval mochten de onderzoeken zich richten op de invulling van het bestemmingsplan door Hornbach volgens het door Hornbach ingediende bouwplan.

⁶ Naar ABRvS 28 november 2012, No. 200909832/1/R1, LJN: BY4429.

⁷ Bijvoorbeeld ABRvS 21 november 2012, No. 201200581/1/T1/R4, LJN: BY3725.

⁸ Bijvoorbeeld ABRvS 24 december 2008, No. 200708283/1, JM 2009/15, m.nt. M. Poortinga.

Overigens onderbouwen IJsseloord 2 c.s. niet op welke punten de onderzoeken concreet zouden tekortschieten.

Zienswijze 2: parkeren (alinea 2.1 t/m 2.13)

IJsseloord 2 c.s. betogen dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in regels ter waarborging van een voldoende aantal parkeerplaatsen. Volgens IJsseloord 2 c.s. is de drive-in ten onrechte niet meegenomen bij de berekeningen van de parkeerbehoefte. Voorts is ten onrechte het onoverdekte tuincentrum niet meegenomen in de berekening.

Reactie:

Voor wat betreft de drive-in die al dan niet meegenomen moet worden in de berekening van de parkeerbehoefte, verwijst het college naar de beantwoording van de zienswijze van Praxis c.s. (zienswijze 3 ad 6) en Bauhaus c.s. (zienswijze 6). Onder verwijzing naar ABRvS 9 april 2014, 201203768/1/R3 (Hornbach Best) zijn er ten behoeve van de drive-in geen extra parkeerplaatsen nodig en behoeft de drive-in dan ook niet meegeteld te worden bij het berekenen van de parkeerbehoefte.

Voor wat betreft het betrekken van het onoverdekte gedeelte van het tuincentrum, merkt het college op dat zelfs als het onoverdekte tuincentrum wordt meegerekend, het totaal bvo uitkomt op 15.000 m² wat met hantering van de parkeernormen van de gemeente Duiven resulteert in 495 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 550 parkeerplaatsen, wat dus boven de norm ligt die de gemeente Duiven hanteert en ruim boven de CROW-kencijfers ligt.

Zienswijze 3: verkeer (alinea 3.1 t/m 3.5)

IJsseloord 2 c.s. stellen dat er onvoldoende dan wel geen deugdelijk onderzoek is verricht naar de gevolgen van de ontwikkeling voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking. Dit geldt volgens IJsseloord 2 c.s. te meer nu de daadwerkelijke parkeerbehoefte groter is dan waarvan de toelichting is uitgegaan. Volgens IJsseloord 2 c.s. is bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen ten onrechte alleen uitgegaan van weekdagen en niet van weekenddagen. Voorts is volgens IJsseloord 2 c.s. de drive-in ten onrechte niet meegenomen in het bepalen van de verkeersaantrekkende werking

Reactie:

Ons College is van mening dat, ook al gezien de omvangrijke investeringen die momenteel (november 2015) plaatsvinden in de infrastructuur, het wegennet (meer dan) voldoende robuust is.

Zienswijze 4: provinciale omgevingsvisie en verordening (alinea 4.1 t/m 4.10)

Volgens IJsseloord 2 c.s. is de ontwikkeling in strijd met provinciaal en regionaal beleid. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom vanwege ruimtelijke eisen én veiligheidseisen de vestiging van een Hornbach binnen de gemeente Duiven moeilijk binnenstedelijk inpasbaar zou zijn. Daarnaast zou er geen regionale afstemming hebben plaatsgevonden, terwijl dit wel vereist is. Voorts is de ontwikkeling volgens IJsseloord 2 c.s. in strijd met het RPD nu geen regionaal overleg zou hebben plaatsgevonden over dit concrete initiatief van Hornbach. Enkele verwijzing naar het RPD is onvoldoende.

Reactie:

Dat een initiatief als dit, waarbij het gaat om een bouwmarkt en tuincentrum van 15.000 m², niet binnenstedelijk inpasbaar is, is dermate duidelijk dat een nadere motivering niet vereist is. Binnen de gemeente Duiven is ook geen locatie aan te wijzen waarbinnen de ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd. IJsseloord 2 c.s. noemen ook geen alternatief in dezen.

Met betrekking tot de gestelde strijdigheid met het provinciaal en regionaal beleid, verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het voorgaande hebben gesteld bij de beantwoording van de zienswijze van Praxis c.s. (zienswijze 5 en 6) en Bauhaus c.s. (zienswijze 5). Ook voor wat betreft het regionale overleg, verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het voorgaande naar voren hebben gebracht.

Zienswijze 5: ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens IJsseloord 2 c.s. is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. IJsseloord 2 c.s. stellen dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Volgens IJsseloord 2 c.s. wordt niet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro voldaan nu er blijkens de toelichting en het rapport van BRO ten onrechte geen acht is geslagen op de omgevingsvergunning van Bauhaus alsmede de ingediende aanvragen voor twee "nieuwe" bouwmarkten op IJsseloord 2, welke volgens IJsseloord 2 c.s. vergund moeten worden omdat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan het gebruik als bouw- en tuinmarkt reeds bij recht toestaat. Dit laatste noemen IJsseloord 2 c.s. "harde plancapaciteit". Er is geen actuele regionale behoefte. Voorts is niet onderbouwd waarom de drie leegstaande winkelpanden in de regio niet geschikt zijn voor de vestiging van Hornbach.

Reactie:

Het College is van oordeel dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen. Verwezen zij naar de beantwoording van de zienswijze 4 van Praxis c.s. In aanvulling op voornoemde beantwoording zal hieronder nader worden ingegaan op de door IJsseloord 2 c.s. aangehaalde jurisprudentie.

Het College heeft niet betoogd dat het enkele feit dat het plangebied bebouwd is reeds voldoende reden is om aan te nemen dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. tweede lid Bro. Gesteld is dat, gelet op recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, de conclusie gerechtvaardigd is dat in casu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat deze ontwikkeling ook met toepassing van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan mogelijk had kunnen worden gemaakt. In samenspraak met de initiatiefnemer is er echter voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarbij door middel van een (binnenplanse) ontheffing medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling dient de gemeenteraad zich er van te vergewissen dat de ontwikkeling die door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt ook planologisch acceptabel moet zijn (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3060). Voor een afwijkingsbevoegdheid die een

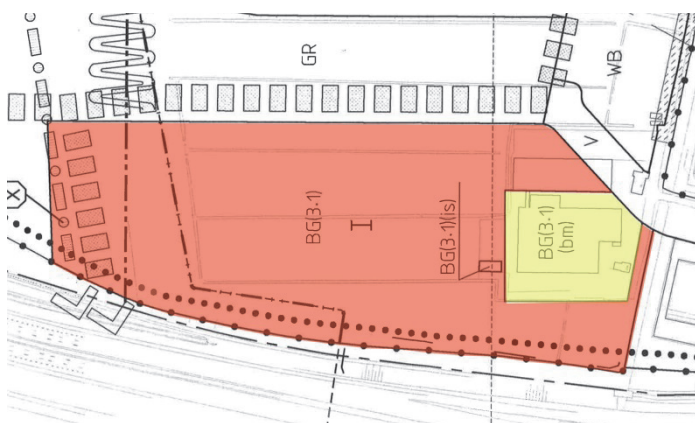
nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt zal derhalve bij het vaststellen van een bestemmingsplan reeds de ladder moeten worden doorlopen.

Een ontwikkeling die vervolgens mogelijk wordt gemaakt door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid hoeft niet nogmaals de ladder van artikel 3.1.6. tweede lid Bro te doorlopen. In artikel 5.20 Besluit Omgevingsrecht (Bor) is toepassing van artikel 3.1.6. Bro uitsluitend van overeenkomstige toepassing verklaard op omgevingsvergunningen die met gebruik van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo worden afgegeven.

IJsseloord 2 c.s. geeft tevens blijk van een verkeerde lezing van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 april 2015. Ten onrechte overweegt IJsseloord 2 c.s. dat het vigerende bestemmingsplan reeds voor een groot deel bij recht een bouwmarkt mogelijk maakte (zie paragraaf 5.15) en dat de vergroting van de bouwmarkt marginaal zou zijn ten opzichte van de bouwmassa die bij recht was toegestaan. Hiervan was echter geen sprake.

Op de locatie was slechts een kleine bouwmarkt positief bestemd (BG(3.1) met aanduiding (bm)) terwijl op de omringende gronden - met de bestemming bedrijventerrein (BG(3.1) - door middel van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid eveneens een bouwmarkt kon worden gerealiseerd.

Hieronder is de plankaart van het oude bestemmingsplan Ypenburg Rijswijk 2000 opgenomen met daarop aangegeven de positief bestemde bouwmarkt (geel) en het omliggende terrein waarop de afwijkingsbevoegdheid rustte (rood). Op het gehele terrein is vervolgens een Hornbach bouwmarkt vergund. De vergunde bouwmarkt was derhalve vele malen groter dan de bij recht vergunde bouwmarkt zodat van een marginale vergroting in dat opzicht geen sprake was.



Het College blijft derhalve bij zijn overweging dat, nu het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van een bouwmarkt annex tuincentrum door toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk maakte, strikt genomen het volgen van de procedure zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro, tweede lid, niet noodzakelijk zou zijn geweest.

Als het gaat om de actuele regionale behoefte en de in dat kader genoemde vergunning van Bauhaus (welke in bezwaar geweigerd is), verwijst het College naar de beantwoording van zienswijze 5 van Praxis c.s. en zienswijze 3 van Bauhaus c.s.

Voor wat betreft de "harde plancapaciteit" op IJsseloord 2 merkt het college op dat binnen een deel van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ("IJsseloord II") kleinschalige detailhandel in *bouwmaterialen* is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan beoogt echter niet een reguliere bouwmarkt toe te laten en zeker niet het type bouwmarkt waar het in het onderhavige geval om gaat. Het bestemmingsplan IJsseloord II, 1995 laat detailhandel in "*bouwmaterialen verf (waren)*" toe en "*bouwmaterialen doe het zelf*". Gelet op deze beschrijving, de categorieën waarin deze detailhandel is ondergebracht (categorie 1 respectievelijk categorie 2) en de datum van vaststelling van het bestemmingsplan IJsseloord II (te weten juni 1995) heeft de planwetgever kleinschalige detailhandel zoals dat anno 1995 gebruikelijk was, willen toestaan. Om die reden is de functie ook beperkt tot de verkoop van "*verf (waren)*" en "*doe het zelf*" op het gebied van "bouwmaterialen".

Bij het ontbreken van een definitie van "bouwmaterialen" in het bestemmingsplan moet voor de uitleg van de omvang van het toegestane gebruik aansluiting gezocht worden bij wat in het normale taalgebruik onder "bouwmaterialen" wordt verstaan. Volgens de Van Dale zijn bouwmaterialen: "*grondstoffen voor het bouwen*". Een grondstof is volgens de Van Dale: *onbewerkt, ruw materiaal: vlas is de grondstof voor linnen*. De conclusie is dat onder bouwmaterialen grondstoffen als stenen, hout, cement en dergelijke kunnen worden verstaan. Het assortiment van een reguliere bouwmarkt strekt vanzelfsprekend veel verder dan alleen de bouwmaterialen. Het bestemmingsplan heeft niet beoogd dit mogelijk te maken maar de detailhandel op het bedrijventerrein IJsseloord willen beperken tot de verkoop van (grove) bouwmaterialen.

Gelet op de omvang van de bouwmarkt zoals die aangevraagd zijn door IJsseloord 2 Projectontwikkeling B.V., heeft de initiatiefnemer kennelijk een grootschalige bouwmarkt op het oog gehad zoals we die heden ten dage zien. Deze grootschalige bouwmarkten kennen een assortiment dat veel breder is dan wat het vigerende bestemmingsplan concreet benoemt. Bij grootschalige bouwmarkten gaat het om de handel in gereedschappen, volumineuze goederen, grove bouw- en tuinmaterialen en de verhuur van bouw- en tuinmachines, alsmede de opslag van die goederen. Dergelijke bouwmarkten vallen niet onder het bedrijfstype "*bouwmaterialen*" die het vigerende bestemmingsplan noemt. Bovendien bestonden de grootschalige bouwmarkten zoals wij die vandaag de dag kennen er anno 1995 nog niet, althans waren zij nog niet zo ingeburgerd als nu. Het is dan ook uitgesloten dat de planwetgever toentertijd dergelijke grootschalige, perifere bouwmarkten op het oog had bij het opnemen van "*bouwmaterialen verf (waren)*" en "*bouwmaterialen doe het zelf*" in het bestemmingsplan. Overigens is gelet op bestemmingsplanvoorschriften een tuincentrum in het geheel uitgesloten.

Het specifiek beschreven assortiment impliceert kleinschalige, consumentverzorgende detailhandel. Dat die kleinschalige, consumentverzorgende detailhandel is beoogd, blijkt ook wel uit de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² bvo. Een dergelijke parkeernorm is volstrekt onvoldoende voor perifere detailhandel en sterk afwijkend van hetgeen bij vergelijkbare ontwikkelingen als passend wordt ervaren. Zo hanteert het CROW voor bouwmarkten een minimale

parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per 100 m². Ook IJsseloord 2 Holding B.V. en IJsseloord 2 Projectontwikkeling B.V. zullen kunnen beamen - gelet op het feit dat zij in hun zienswijze de veel ruimere parkeergelegenheid bij de te realiseren Hornbach vestiging al ontoereikend achten - dat een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² bvo niet de parkeerbehoefte van een bouw- en tuincentrum kan dekken.

Ook dit gegeven ondersteunt de stelling dat het vigerende bestemmingsplan op IJsseloord 2 niet voorziet in de perifere detailhandel zoals een Hornbach, maar gericht is op kleinschalige, consumentverzorgende detailhandel. Om die reden zal de "harde plancapaciteit" niet tot een andere conclusie leiden ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

Ten aanzien van de drie aangegeven leegstaande winkelpanden kan gesteld worden dat de omvang van winkelruimte in deze panden in de rapportage van BRO vermeld is (resp. 3.400, 2.008 en 1.710 m² vvo). Deze omvang is veel te klein om een Hornbach in te vestigen. De Meubelboulevard Arnhem is ook geen fysieke ruimte om hier de benodigde bebouwing en parkeerfaciliteiten in te passen zonder dit gehele winkelcentrum op te offeren. Voor het pand aan de P. Calandweg in Arnhem geldt dat het een bedrijfsbestemming heeft met qua alleen een afwijkingsbevoegdheid voor een dierenzaak en voor het pand in Zevenaar dat de kavel veel te klein is. Daarnaast vereist een Hornbach bouwmarkt en tuincentrum ook een bepaalde lengte-breedteverhouding en dat is ook niet te realiseren in de betreffende panden of locaties. Dit wordt ook zo kernachtig vermeld op blz. 14 in het BRO-rapport (Ladder voor duurzame verstedelijking, tweede trede).

Van Neerbos Bouwmarkten B.V. en VNB Real Estate B.V. en de heer C. van de Velden, vertegenwoordigd door mr. dr. M. Klijnstra, advocaat verbonden aan Lexence.

Zienswijze 1: exacte plannen onduidelijk en onvoldoende begrensd

Van Neerbos Bouwmarkten B.V., VNB Real Estate B.V. en de heer C. van de Velden (hierna tevens aan te duiden als "Van Neerbos c.s.") stellen dat de exacte omvang van de geplande Hornbachvestiging niet uitdrukkelijk volgt uit het ontwerpplan. Concrete oppervlaktes zouden ontbreken. De wel vermelde oppervlaktes zijn niet eenduidig. De drive-in kent geen maximale bouwhoogte.

Reactie:

Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 3 van Praxis c.s.

Zienswijze 2: ruimtelijk aanvaardbaarheid onvoldoende onderzocht

Van Neerbos c.s. stellen dat doordat het toegestane gebruik onvoldoende is begrensd, de aan het ontwerpplan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing tekort schiet. De maximale planologische invulling is niet in het ontwerpplan verankerd. Er zijn onjuiste uitgangspunten gehanteerd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet onderzocht.

Reactie:

Het plan is hierop aangepast in die zin dat de maximum oppervlakte voor de bouwmarkt en tuincentrum worden vastgelegd. Daarnaast wordt het gebruik voor detailhandel beperkt tot

de begane grond. Voor een uitgebreide reactie verwijst het College naar hetgeen zij hierover in de beantwoording van zienswijze 2 van Praxis c.s. naar voren heeft gebracht.

Zienswijze 3: aanvaardbaarheid binnenplanse afwijking staat niet vast

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in het ontwerpplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is volgens Van Neerbos c.s. onvoldoende onderzocht. De aanvaardbaarheid zou in dit stadium al vast moeten staan.

Reactie:

De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid maakt onderdeel uit van een onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan. Uitgangspunt is dan ook dat de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid toelaatbaar is. Voor zover Van Neerbos c.s. willen betogen dat de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid onverbindend is, verwijst het College naar hetgeen zij hierover in de beantwoording van zienswijze 4 van Praxis c.s. naar voren heeft gebracht.

Zienswijze 4: niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Van Neerbos cs. betogen dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de vereisten uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ten onrechte is gesteld dat niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden voldaan. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling nu het ontwerpbestemmingsplan voorziet in ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De inhoudelijke onderbouwing van de ladder zou te kort schieten. Niet is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Reactie:

Verwezen zij naar de beantwoording van de voorgaande zienswijzen op dit punt.

Zienswijze 5: verkeerseffecten onvoldoende onderzocht

Ten aanzien van het aspect verkeer, is er volgens Van Neerbos c.s. uitgegaan van onjuiste uitgangspunten en is in het geheel niet onderzocht of in een adequate en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied kan worden voorzien.

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, ad 3 en 9 van Praxis c.s.

Zienswijze 6: strijd provinciaal/regionaal beleid

Volgens Van Neerbos c.s. is het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met de provinciale regelgeving en het regionale beleid. Van regionale afstemming is niet gebleken. Het effect op de bestaande detailhandelsstructuur is in strijd met de provinciale verordening onvoldoende onderzocht. Ook zou niet voldaan zijn aan de voorwaarden die het RPD stelt aan het meewerken aan nieuwe detailhandel.

Reactie:

Verwezen zij naar de beantwoording van de voorgaande zienswijzen (zienswijze 5 en 6 Praxis c.s. en zienswijze 5 Bauhaus c.s.) op dit punt.

Zienswijze 7: strijd met gemeentelijk beleid

Van Neerbos c.s. stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk (detailhandelsbeleid), waarbij Van Neerbos c.s. verwijzen naar de structuurvisie en de detailhandelsnota.

Reactie:

In de Detailhandelsnota 2012 is nadrukkelijk uitgesproken dat het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf in potentie goede mogelijkheden heeft om zich verder als PDV-winkelgebied te ontwikkelen. De aspecten waarin Centerpoort-Nieuwgraaf te kort schiet als winkelgebied kunnen juist door de vestiging van Hornbach worden verbeterd. Door de detailhandelsfunctie van Centerpoort-Nieuwgraaf te versterken, kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging (aanvullend op het vernieuwde hoofdwinkelcentrum). Met de vestiging van Hornbach worden de omgevingskwaliteit en het verblijfsklimaat verbeterd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de reeds ingezette algehele revitalisering van het bedrijventerrein. Voor wat betreft de kwalitatieve aanvulling zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5 van Praxis c.s. De detailhandelsnota 2012 is inmiddels geïntegreerd in de Structuurvisie Duiven 2015 (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2015).

Zienswijze 8: afwijken huidige plan onvoldoende gemotiveerd

Van Neerbos c.s. stellen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom in het ontwerpbestemmingsplan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan zes reclamezuilen mogelijk gemaakt worden, terwijl in het vigerende bestemmingsplan een maximum geldt van één reclamezuil per bedrijf. Daarnaast stellen van Neerbos c.s. dat - ondanks dat geen gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid - de voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in acht zouden moeten worden genomen.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 11 van Praxis c.s. is het bouwplan van Hornbach inclusief de zuilen in overeenstemming geacht met de welstandscriteria. Korthedshalve verwijzen wij naar deze reactie. Voorts moet opgemerkt worden dat het gaat om instructiezuilen ten behoeve van bewegwijzering en parkeerinstructie. De noodzaak van deze instructiezuilen is bij de verschillende al bestaande Hornbach-vestigingen duidelijk gebleken en ook om deze reden zijn de instructiezuilen goedgekeurd en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de term 'reclamezuil' kennelijk tot verwarring kan leiden, is de term gewijzigd in 'instructiezuilen'.

Voor de stelling van Van Neerbos c.s. dat de voorwaarden zoals opgenomen in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan in acht zouden moeten worden genomen, ondanks het feit dat er van die binnenplanse afwijkingsmogelijkheid helemaal geen gebruik wordt gemaakt, ziet het college geen ondersteuning in wet of jurisprudentie. Van belang is voorts dat de vrijwel alle aspecten - alleen onderdeel 7 uitgezonderd - die worden genoemd in artikel 4.5.2 sub a zijn beoordeeld in het kader van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9: vereiste aantal parkeerplaatsen onvoldoende vastgelegd

Volgens van Neerbos c.s. is de planregel ten aanzien van parkeren niet deugdelijk. Uit deze planregel volgt volgens Van Neerbos c.s. namelijk niet onomstotelijk hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Reactie:

Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Zie beantwoording zienswijze 3 ad 7 van Praxis c.s.

Zienswijze 10: bouwplan is onduidelijk

Van Neerbos c.s. stellen dat het ontwerpbesluit niet zorgvuldig tot stand zou zijn gekomen, omdat uit de aanvraag, de vergunning en de bijbehorende bijlagen onvoldoende zou blijken wat het bouwplan precies inhoudt. Hierdoor kon en kan het bouwplan volgens Van Neerbos c.s. onvoldoende worden beoordeeld.

Reactie:

De aanvraag is uitgebreid getoetst door het bouwtoezicht van de gemeente Duiven. En hierbij is vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de criteria van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede aan redelijke eisen van Welstand.