

Verslag hoorzitting zienswijzen inzake

1. het ontwerpbestemmingsplan "Hornbach Duiven"
2. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkelvestiging met drive-in van concern Hornbach, het uitvoeren van een werk geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, en het maken van een uitweg

Tegen deze ontwerpbesluiten zijn vier zienswijzen ingediend, door:

1. De besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid IJsseloord 2 Holding B.V. en IJsseloord 2 Projectontwikkeling B.V. (hierna: IJsseloord);
2. Van Neerbos Bouwmarkten B.V. en VNB Real Estate B.V. (hierna: Van Neerbos);
3. BAUHAUS AG en Demp Projecten Arnhem B.V. (hierna: Bauhaus);
4. Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf Center N.V. (hierna: Praxis).

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om mondeling gehoord te worden. De betreffende hoorzitting heeft plaatsgevonden op 24 september 2015 om 16.00 uur. Twee indieners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Aanwezig:

namens de gemeente:	de heer J. Venema	- voorzitter
	mevrouw M.J.E. Heutink	- verslaglegging

aan de zijde van Hornbach:	de heer C. Kniestedt, mevrouw. J. Tychon en de heer G. van Heeren
----------------------------	---

aan de zijde van Bauhaus:	mevrouw I.E. Nauta & de heer S. Özer
---------------------------	--------------------------------------

aan de zijde van Praxis:	de heer P. van der Woerd
--------------------------	--------------------------

Onderstaand zijn de reacties van de sprekers samengevat weergegeven.

De heer Van der Woerd:

Ik ageer tegen het bestemmingsplan Hornbach Duiven. Het planologisch maximaal toegestane gebruik is niet beperkt tot het bouwplan van Hornbach. Gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte en de afwezigheid van een beperking in de toegestane bouwhoogte is niet uit te sluiten dat een veel groter bouwwerk wordt gerealiseerd. Het besluit ontbeert een goede ruimtelijke onderbouwing.

In het plan is niet gewaarborgd dat het plan de verwachte hoeveelheid verkeer aankan.

Het oude rapport houdt slechts rekening met een vestiging van Saturn en Praxis. Niet blijkt dat de vestiging van Hornbach daarin is meegenomen. Daaruit blijkt niet dat de vestiging van Hornbach niet tot verkeersproblemen zal leiden.

In de berekening wordt uitgegaan van matig stedelijk gebied. Er had uitgegaan moeten worden van weinig tot niet stedelijk gebied.

Er is geen aandacht besteed aan de te verwachten toename van vrachtverkeer.

Er is geen rekening gehouden met het niet-overdekte deel.

Er is geen actuele regionale behoefte. Er bestaan in de regio 3 grote initiatieven. Zo zijn er plannen voor een Hornbach in Nijmegen en Bauhaus heeft plannen in Arnhem. Uit het rapport van Praxis blijkt dat met onjuiste gegevens is gerekend.

Gezien de beschikbare plancapaciteit in Arnhem en de reeds gedane toezeggingen door die gemeente is er geen marktruimte, mede gelet op de plannen van Hornbach in Nijmegen.

Een Hornbachformule onderscheidt zich niet dusdanig dat een kwalitatieve behoefte kan worden aangenomen.

Er ontbreekt regionale afstemming danwel heeft de afstemming zich dusdanig ontwikkeld dat ruimte is gegeven aan drie ontwikkelingen terwijl eigenlijk maar ruimte bestaat voor 1 ontwikkeling.

Hetgeen meer en anders naar voren is gebracht, staat beschreven in de notitie welke als bijlage 1 bij dit verslag is gevoegd en als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Mevrouw Nauta

De bezwaren die Bauhaus heeft tegen de vestiging van Hornbach in Duiven zijn grotendeels gelijk aan de bezwaren die van de zijde van Praxis naar voren zijn gebracht.

Met het aantal m2 waarmee gerekend is in het Bro-rapport klopt niet. Wij zien ook niet in waarom het niet overdekte deel van de vestiging niet meegenomen wordt, te meer niet nu het bestemmingsplan het toestaat dat dit onoverdekte deel alsnog overdekt wordt. Er is dus met veel te weinig m2 is gerekend. Er had gerekend moeten worden met ruim 19.000 m2 Bvo.

Gelet op de adder voor duurzame verstedelijking is er onvoldoende rekening gehouden met ontwikkelingen in Arnhem en Nijmegen. Als daar wel rekening mee was gehouden, dan is er geen sprake van een actuele regionale behoefte. Vandaar dat dit plan niet verder in procedure gebracht zou moeten worden.

Bij de beoordeling is alleen het voorliggende bouwplan in aanmerking genomen. Er is echter veel meer toegestaan.

Uitgaande van het juiste aantal m2 op deze locatie en de beide andere ontwikkelingen in de regio is de conclusie dat er geen actuele regionale behoefte is.

Bovendien: een goede ruimtelijke onderbouwing brengt met zich mee dat ook onderzocht wordt of sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting. Naar de gevolgen van deze vestiging en mogelijke structurele leegstand op andere locaties is geen onderzoek gedaan. De eventuele gevolgen voor kleineren pdv locaties worden voor lief genomen. Er is helemaal niet gekeken naar de gevolgen voor andere soortgelijke vestigingen.

Er is strijd met de omgevingsverordening Gelderland. Er dient afstemming plaats te vinden met omliggende gemeenten in de regio. Dat heeft niet plaatsgevonden.

Op het bedrijventerrein IJsseloord 2 zijn rechtstreeks al bouwmarkten toegestaan c.q. bestaan bestemmingsplanmogelijkheden voor een bouwmarkt.

Dan het aspect verkeer. Ook wij denken dat de rapporten die er nu liggen onvoldoende zijn om tot het oordeel te kunnen komen dat de gewenste ontwikkeling verantwoord plaats kan vinden.

Voor wat betreft het parkeren is het vertrekpunt niet juist geweest. Er is gerekend met te weinig m2 dvo. Daardoor is tot een te lage parkeerbehoefte gekomen.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en geeft aan dat de toelichting duidelijk is en geen vragen meer oproept.