

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013, met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Werkgebied, voor zover dit betrekking heeft op het perceel van Hornbach aan de Kelvinring 60 te Alblasserdam;

Overwegende ten aanzien van de noodzaak van een nieuw raadsbesluit;

dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 4 september 2013 het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" ter plaatse van het perceel van Hornbach aan de Kelvinring 60 heeft vernietigd voor zover daaraan bij de vaststelling niet de aanduiding "maximum vloeroppervlak 10.000 m²" is toegekend;

dat de Afdeling heeft geoordeeld dat de raad de daardoor ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak met 4.174 m² niet deugdelijk heeft gemotiveerd;

dat de Afdeling voorts heeft geoordeeld dat de in het plandeel voorziene uitbreiding moet worden aangemerkt als nieuwe detailhandel in de zin van artikel 9 van de Provinciale Verordening Ruimte en dat derhalve voor de vaststelling van het plan advies had moeten worden gevraagd aan het REO. Voor zover na de vaststelling alsnog advies is gevraagd aan het REO, heeft de Afdeling overwogen dat de inhoud van het advies niet tijdig -voorafgaand aan de zitting -beschikbaar is/was en daarmee niet duidelijk is of de raad afdoende op het advies heeft kunnen reageren;

dat de Afdeling de raad van de gemeente Alblasserdam heeft opgedragen om binnen 13 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit dienaangaande te nemen;

dat de planregeling voor het desbetreffende plandeel ten opzichte van het plan, zoals vastgesteld op 25 september 2012, nog steeds voorziet in een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak – zij het dat gebleken is dat deze uitbreiding feitelijk betrekking heeft op 3.674 m² –, doch de planregeling is gewijzigd in die zin dat het gebruik van de gronden ter plaatse door middel van een aangepaste aanduiding 'detailhandel perifeer – 1' (dhp-1) is beperkt tot detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten en grove bouwmaterialen, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden) alsmede in keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, als ondergeschikt onderdeel van het bij bouwmarkten gebruikelijke assortiment;

dat voorts de motivering die aan de voorziene uitbreiding ten grondslag ligt is gewijzigd;

Overwegende ten aanzien van de motivering van de uitbreiding in zijn algemeenheid;

dat het plandeel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ten opzichte van de in 2005 vergunde situatie voorziet in een uitbreiding van verkoopvloeroppervlak met 3.674 m²;

dat 2.037 m² daarvan reeds is vergund door de op 15 februari 2012 – met toepassing van de zogeheten kruimelgevallenregeling – door Burgemeester en Wethouders aan Hornbach verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de buitenverkoop van tuinartikelen;

dat 500 m² van de voorziene uitbreiding betrekking heeft op de legalisatie van een deel van de zogeheten Groene Golf;

dat 1.137 m² van de voorziene uitbreiding betrekking heeft op de realisatie van een zogeheten afhaalcentrum/drive-in en in ondergeschikte mate op de buitenverkoop van bouwmaterialen;

dat het bestemmingsplan Werkgebied voorziet in een actualisatie van verouderde planregelingen en het bestemmingsplan bij uitstek het ruimtelijke instrument is, waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd;

dat derhalve alle vergunningen die aan Hornbach zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig zijn opgenomen in de planregeling;

dat om die reden de op 15 februari 2012 aan Hornbach verleende omgevingsvergunning in de planregeling is opgenomen;

dat 500 m² van de Groene Golf in afwijking van de op 19 mei 2005 verleende vrijstelling en bouwvergunning is gebouwd en in gebruik is genomen als verkoopvloeroppervlakte;

dat tegen de bouw en het gebruik daarvan aanvankelijk handhavend is opgetreden, doch Burgemeester en Wethouders uiteindelijk hebben gezocht naar een definitieve oplossing van de geschillen in plaats van de juridische procedures tezamen voort te zetten;

dat Burgemeester en Wethouders zich in dat kader onder meer bereid hebben verklaard medewerking te verlenen aan de legalisatie van het desbetreffende deel van de Groene Golf (zie ook de raadsinformatiebrief van 4 juni 2012, die geacht moet worden deel uit te maken van onderhavig raadsbesluit);

dat 1.137 m² van de in het plandeel voorziene uitbreiding primair is bedoeld voor de opslag van goederen en voor het afleveren c.q. laden daarvan door middel van een zogeheten drive-in. Deze drive-in maakt onderdeel uit van het algemene Hornbach concept;

dat door RBOI een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de voorziene uitbreiding ten opzichte van het winkelaanbod in de branches "doe het zelf" en "plant & dier" binnen het marktgebied, relatief gering is waardoor deze slechts een beperkt (procentueel) effect heeft op het winkelaanbod in beide sectoren. Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding niet leidt tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

dat voor zover ter plaatse van de voorziene uitbreiding een ondergeschikte invulling in de branche woninginrichting, keukens en sanitair is toegestaan, het eveneens een -ten opzichte van de omvang van het winkelaanbod in deze branche binnen het marktgebied -zeer geringe uitbreiding betreft en de uitbreiding in zoverre redelijkerwijze evenmin zou leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

dat overigens, gelet op de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 september 2013, nr. 201208105/1/R2, bij niet dagelijkse artikelen per definitie geen sprake kan zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;

dat door RBOI voorts onderzoek is uitgevoerd naar parkeren en ontsluiting, waaruit blijkt dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en het verkeer zonder problemen kan worden afgewikkeld via de bestaande verkeersstructuur;

dat de resultaten van deze onderzoeken geacht worden deel uit te maken van onderhavig raadsbesluit;

dat overigens in deze onderzoeken abusievelijk is uitgegaan van een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van de Groene Golf met 1.000 m² (en derhalve van een totale uitbreiding van 4.174 m² verkoopvloeroppervlak) aangezien 500 m² van de Groene Golf in afwijking van de op 19 mei 2005 verleende vrijstelling en bouwvergunning illegaal in gebruik is genomen als verkoopvloeroppervlakte en de overige 500 m² reeds bij voornoemd besluit van 19 mei 2005 was vergund;

dat de raad meent dat er, mede gelet op het voorgaande, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen overwegende bezwaren kleven aan het bestemmen van het perceel van Hornbach aan de Kelvinring op de wijze als in het voorstel van Burgemeester en Wethouders is voorzien;

Overwegende ten aanzien van het REO-advies

dat de raad op 8 mei 2013 het REO alsnog heeft verzocht advies uit te brengen;

dat het REO op 11 juni 2013 advies heeft uitgebracht en daarin is aangegeven dat de uitbreiding van Hornbach met 4.000 m² niet past in het huidige beleid, het eerdere REO-advies uit 2007 is herbevestigd en is aangegeven dat het op dit moment niet opportuun is om een nieuw advies uit te brengen, gelet op de op 15 februari 2012 op basis van de kruimelgevallenregeling verleende omgevingsvergunning en er voorts geen nieuwe feiten en omstandigheden naar voren zijn gebracht;

dat de raad het REO-advies van 11 juni 2013 en de daaraan ten grondslag gelegde argumenten niet overtuigend acht en daarvan wenst af te wijken;

dat in dat kader – mede onder verwijzing naar het memo dat op 29 mei 2013 door wethouder Veerman aan de REO-leden is verzonden naar aanleiding van het concept REO-advies – het volgende wordt opgemerkt;

dat ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen;

dat de heer G. van Veldhuijzen, lid van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, in zijn brief van 11 januari 2012 aan de leden van de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving heeft aangegeven dat de jurisprudentie van de Afdeling nadere eisen stelt aan de inhoud van een REO-advies en dat het REO-advies niet gebaseerd mag zijn op economische argumenten;

dat in het Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid dat op 20 december 2012 door de stuurgroep van het REO Zuid-Holland Zuid is vastgesteld en waarnaar in het REO-advies wordt verwezen, is aangegeven dat om de ruimtelijke spreiding en variëteit van bouwmarkten en tuincentra in stand te houden, terughoudend wordt omgegaan met de vestiging van zeer grootschalige aanbieders (met een sterk bovenlokale functie). Volgens het beleidsplan is de achterliggende gedachte daarbij dat de vestiging van een nieuwe zeer grote bouwmarkt of tuincentrum de bestaande variëteit in aantal aanbieders sterk doet afnemen, hetgeen ten koste gaat van de keuzemogelijkheden van consumenten. In het beleidsplan wordt daarom voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen uitgegaan van maximummaten voor bouwmarkten van 5.000 m² wvo en tuincentra van 10.000 m² wvo;

dat overigens de raad niet met de inhoud van het beleidsplan heeft ingestemd en geen sprake is van officieel bekend gemaakte beleidsregels;

dat ingevolge de Dienstenrichtlijn en het Unierecht het stellen van beperkingen aan verkoopvloeroppervlakte slechts is toegestaan indien deze beperkingen worden gerechtvaardigd door dwingende redenen van algemeen belang zoals een goede ruimtelijke ordening of bescherming van de consument;

dat uit de uitspraak van het Hof van Justitie d.d. 24 maart 2011, nr. C-400/8, blijkt dat de verplichting om bij de afgifte van een vergunning rekening te houden met de aanwezigheid van andere winkels in het betrokken gebied en het effect van een nieuwe vestiging op de commerciële structuur van dat gebied, betrekking heeft op de gevolgen voor de bestaande handel en de structuur van de markt en niet op consumentenbescherming. Volgens het Hof zijn dergelijke regelingen zuiver economisch van aard en kan de achterliggende gedachte van het rekening houden met andere winkels geen dwingende reden van algemeen belang vormen die de beperkingen in de vestiging van winkels kunnen rechtvaardigen.

dat de voorziene uitbreiding geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke spreiding van de (overige) grootschalige bouwmarkten en tuincentra in de regio, nu uit het door RBOI uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de voorziene uitbreiding ten opzichte van het winkelaanbod in bouwmarkten en tuincentra binnen het marktgebied relatief gering is, waardoor deze geen structuurverstorende invloed zal hebben op de overige grootschalige bouwmarkten/tuincentra in de omgeving, en bovendien de overige grootschalige bouwmarkten/tuincentra in de regio over voldoende draagvlak in de directe omgeving beschikken;

dat Burgemeester en Wethouders bij besluit van 19 mei 2005 met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de WRO vrijstelling en bouwvergunning hebben verleend voor een bouwmarkt annex tuincentrum (met een verkoopvloeroppervlak van 10.000 m²). De Hornbach-vestiging betreft derhalve een combinatie van een bouwmarkt en tuincentrum. Nu in het beleidsplan is aangegeven dat voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen wordt uitgegaan van maximummaten voor bouwmarkten van 5.000 m² vvo en voor tuincentra van 10.000 m², geldt dat de in het bestemmingsplan voorziene uitbreidingsruimte voor de Hornbach-vestiging daarbinnen past. Ook na de voorziene uitbreiding – die overigens voor het overgrote deel feitelijk ziet op de realisatie van een volwaardig tuincentrum – wordt voldaan aan dit maximum winkelvloeroppervlak;

dat ook in het beleidsplan is aangegeven dat, indien aan beide oppervlaktecriteria wordt voldaan, het REO een positief advies geeft aan de gemeente;

dat de voorziene uitbreiding strookt met de gestelde maxima aan winkelvloeroppervlak in het beleidsplan en het REO derhalve een positief advies had moeten verstrekken;

dat het REO in het advies van 11 juni 2013 ten onrechte het eerdere advies uit 2007 heeft herbevestigd;

dat in 2007 onder meer is getoetst aan de Regionale PDV-structuurvisie uit 2001, waarin Alblasserdam was aangewezen voor verplaatsende PDV-activiteit met een totale omvang van 10.000 m² vvo. Dat beleid is echter vanwege verouderd cijfermateriaal, trends in de detailhandel en nieuw beleid, regelgeving niet meer actueel en was nu juist reden voor de stuurgroep van het REO om op 20 december 2012 nieuw beleid vast te stellen (zie ook blz. 2 van het beleidsplan);

dat voor zover dat eerdere REO-advies is gebaseerd op beleid waarin een maximum is gesteld aan de omvang van de perifere (PDV) detailhandelslocaties, dergelijk beleid toentertijd nog niet ter discussie stond, doch dat thans de Afdeling, gelet op de nadien gedane uitspraken van de Afdeling inzake duurzame ontwikking (ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (De Marne), ABRvS 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3, (Halfweg West) en de hiervoor genoemde recente uitspraak van 18 september 2013, nr. 201208105/1/R2) alsmede gelet op de jurisprudentie inzake de Dienstenrichtlijn (zie onder meer ABRvS 26 september 2012, nr. 201107508/1/T1/R4) toetst of aan dergelijke (beleids)regels ruimtelijke motieven ten grondslag liggen.

dat voor zover het REO het eerdere advies uit 2007 heeft herbevestigd, dat advies derhalve thans in rechte niet meer houdbaar zou zijn, aangezien niet is gebleken dat aan dat advies ruimtelijke motieven ten grondslag liggen;

dat de feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de in het plandeel voorziene uitbreiding, geenszins vergelijkbaar zijn met die in 2007;

dat in 2007 de aanvraag voor uitbreiding met 4.000 m² verkoopvloeroppervlak al voor de opening van de Hornbach-vestiging was ingediend en de gevraagde uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte reeds illegaal had plaatsgevonden, waardoor de gevraagde uitbreiding feitelijk werd aangemerkt als niet toegestane *nieuwvestiging* bovenop de aan Hornbach vergunde 10.000 m² (zie ABRvS 10 juni 2009, nr. 200807181/1/H1);

dat thans, ruim zes jaar na de opening, Hornbach heeft aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak voor de buitenverkoop van tuinartikelen alsmede aan de realisatie van een afhaalcentrum/drive-in. Hornbach heeft voor de buitenverkoop van tuinartikelen een omgevingsvergunning aangevraagd, welke bij besluit van 15 februari 2012 is verleend. De in het plandeel voorziene uitbreiding voorziet in zoverre in een planologische inpassing van deze omgevingsvergunning alsmede in een inwilliging van de wens ter plaatse een afhaalcentrum/drive-in mogelijk te maken. Tevens is actualisatie van de planregeling aangegrepen om de ingebruikname van een deel van de Groene Golf te legaliseren.

dat de op 15 februari 2012 met toepassing van de kruimelgevallenregeling vergunde uitbreiding uit oogpunt van REO-advisering zonder meer rechtmatig moet worden geacht aangezien de Provinciale Verordening Ruimte bij toepassing van de kruimelgevallenregeling in het geheel niet van toepassing is en derhalve in dat geval een vergunning zonder REO-advies kan worden verleend;

dat ook ingevolge artikel 1 lid 4 van de Provinciale Verordening Ruimte de op 15 februari 2012 met toepassing van de kruimelgevallenregeling vergunde uitbreiding als een bestaande functie moet worden beschouwd, aangezien de vergunning in overeenstemming met de verordening tot stand is gekomen;

dat wordt voorzien in een uitbreiding van 3.674 m², waarvan feitelijk 2.537 m² betrekking heeft op de tuinbranche (en waarvan 2.037 m² reeds is vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling) en 1.137 m² betrekking heeft op de doe het zelfbranche c.q. de realisatie van een zogeheten "drive-in";

dat blijkens het Ruimtelijk-economisch onderzoek uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum van oktober 2013 van Rho Adviseurs voor Leefruimte (voorheen RBOI) voldoende marktruimte bestaat voor de voorziene uitbreiding. Volgens het onderzoek van Rho is er in de doe het zelf branche en in de tuinbranche markt ruimte voor 1.700 m² onderscheidenlijk 4.300 m². Het invullen van deze marktruimte kan wellicht effecten hebben op de bestaande winkelstructuur maar, gelet op deze marktruimte en de bestaande bouwmarkten/tuincentra in de regio, is van een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur geenszins sprake;

dat de raad onder deze omstandigheden het REO-advies niet wenst over te nemen en meent dat het niet beperken van het verkoopvloeroppervlak op het desbetreffende plandeel aan de Kelvinring

– zoals dat evenmin elders is geschied – niet op (distributie) planologische of andere aan een goede ruimtelijke ordening ontleende bezwaren stuit;

Overwegende ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro

dat ingevolge het per 1 oktober 2012 in werking getreden artikel 3.1.6 lid 2 Bro in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling -waaronder de ontwikkeling van winkelmeters -mogelijk maakt, wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

dat uit het op 20 december 2012 door de stuurgroep van het regionaal economisch overleg (REO) Zuid-Holland Zuid vastgestelde Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid, blijkt dat er binnen de regio (Drechtsteden) marktruimte is voor uitbreiding van het aanbod bouwmarkten met ruim 13.000 m² wvo en het aanbod tuincentra globaal gezien in evenwicht is met de vraag, doch ook daar nog een beperkte uitbreidingsruimte van ruim 2.200 m² wvo aanwezig is;

dat (ook) uit het Ruimtelijk-economisch onderzoek uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum d.d. 21 oktober 2013 van Rho Adviseurs voor Leefruimte (voorheen RBOI) blijkt dat de voorziene uitbreiding/ontwikkeling bijdraagt aan een kwantitatieve behoefte alsmede aan een kwalitatieve behoefte aan bouwmarkten met een groot assortiment en met faciliteiten als een afhaalmagazijn en voorts bijdraagt aan de realisatie van een volwaardig tuincentrum;

dat niet elders in de regio een ontwikkeling is gepland noch gerealiseerd die voorziet in deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte;

dat het hier een uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte van een bestaande perifere detailhandelsvestiging betreft en in zoverre herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden niet aan de orde is;

dat uit het Ruimtelijk-economisch onderzoek uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum d.d. 21 oktober 2013 blijkt dat de voorziene uitbreiding niet zal leiden tot een toename van leegstand en overigens de leegstand in de perifere detailhandelsgebieden in de regio gering is te noemen;

dat het hier de uitbreiding van een bestaande perifere detailhandelsvestiging betreft binnen de betreffende footprint, die blijft zoals die is;

dat de voorziene uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte ten opzichte van het bestaande aanbod binnen het marktgebied relatief gering moet worden geacht. In de branche "plant & dier" is sprake van een uitbreiding met 4,2 % en in de "doe het zelf" branche is sprake van een uitbreiding van 1,5%;

dat de voorziene uitbreiding, mede gelet op de procentueel geringe omvang ervan, niet leidt tot zodanige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van bestaande winkelgebieden in de vorm van vershraling en leegstand dat daardoor een onaanvaardbaar woon-en leefklimaat en ondernemersklimaat zal ontstaan;

Tot slot overwegende ten aanzien van het voortraject:

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Werkgebied, inclusief het thans aan de orde zijnde perceel van Hornbach, gelet op artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschap en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn alsmede aan de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;

dat Hornbach een reactie heeft ingediend welke is behandeld in de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Werkgebied en daarin van een antwoord is voorzien;

dat het plandeel naar aanleiding van de reactie en ambtshalve is aangepast;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Werkgebied, inclusief het thans aan de orde zijnde perceel van Hornbach, conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 november 2011 gedurende zes weken ter inzage is gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijze omtrent het ontwerp schriftelijk of mondeling kenbaar te maken;

dat Hornbach gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken;

dat deze zienswijze is behandeld in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Werkgebied en de raadsinformatiebrief van 4 juni 2012;

dat het plandeel naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve is aangepast;

BESLUIT

- I. Het bestemmingsplan Werkgebied bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpwerkgebied055-vg01, op RO-online verwerkt onder IMRO-code NL.IMRO.0482.bpwerkgebied055-OH01 in verband met de verplichting tot publicatie van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op grond van artikel 1.2.1 lid 3 Bro jo artikel 2 lid 1 Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, te wijzigen voor zover dit betrekking heeft op het perceel van Hornbach aan de Kelvinring 60 te Alblasserdam.

- II. Het plan van een aangepast identificatie (versie) nummer te voorzien:
NL.IMRO.0482.bpwerkgebied055-vg02;
- III. De regels van het vastgestelde bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
- a. Aan artikel 3.1 wordt sub s toegevoegd, te weten: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer – 1': tevens voor perifere detailhandel -1;
 - b. Aan artikel 1 wordt een nieuw lid (1.54) toegevoegd waarin 'perifere detailhandel -1' wordt gedefinieerd als: detailhandel in brand-en explosiegevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten en grove bouwmaterialen, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden) alsmede in keukens, sanitair en woninginrichting, waaronder meubels, als ondergeschikt onderdeel van het bij bouwmarkten gebruikelijke assortiment.
- IV. De verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:
- a. Voor het plandeel ter plaatse van de vestiging van Hornbach aan de Kelvinring 60 wordt de aanduiding 'maximum vloeroppervlak 10.000 m²' geschrapt en wordt -in aanvulling en in afwijking van de nota zienswijzen – de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -detailhandel perifeer – 1' (dhp-1) toegekend.
- V. Het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen tegen de in beslispunten I, II, III en IV genoemde wijzigingen beroep in te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Alblasserdam op 26 november 2013



De griffier,



De voorzitter,

Bijlagen behorend bij het besluit:

- Uitspraak Raad van State 201211527/1/R4 d.d. 4 september 2013
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Werkgebied Alblasterdam
- Raadsinformatiebrief 4 juni 2012
- Distributieplanologisch onderzoek RBOI d.d. 12 april 2012
- Memo RBOI verkeer en parkeren uitbreiding Hornbach d.d. 13 april 2012
- Memo van wethouder Veerman verzonden aan REO-leden d.d. 29 mei 2013
- Ruimtelijk-economisch onderzoek uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum d.d. 21 oktober 2013, Rho Adviseurs voor Leefruimte (voorheen RBOI)
- REO-advies d.d. 11 juni 2013
- Kaartbeeld: ontwerp verbeelding, vastgestelde verbeelding en vast te stellen verbeelding

Uitspraak 201211527/1/R4

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 4 september 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Alblasserdam
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201211527/1/R4.

Datum uitspraak: 4 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante A], gevestigd te [plaats], Rigam B.V., gevestigd te Middelharnis, [appellante B], gevestigd te [plaats], Stemar Bouwmarkt H.I. Ambacht B.V., gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, Eswi Bouwmarkt Zwijndrecht B.V., gevestigd te Zwijndrecht, Intratuin Hendrik Ido Ambacht B.V., gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, en [appellante C], gevestigd te Alblasserdam, (hierna: [appellante] en anderen),

en

de raad van de gemeente Alblasserdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Werkgebied Alblasserdam" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] en anderen, Hornbach Bouwmarkt Nederland B.V. en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 juni 2013, waar [appellante] en anderen, vertegenwoordigd door mr. A. Kaspers, advocaat te Amsterdam, en door R.J.H. Poppelier, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.J. Breeman, advocaat te Rotterdam, en door A. de Jong, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is Hornbach Bouwmarkt Nederland B.V., vertegenwoordigd door mr. G.H.J. Heutink, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor de bedrijventerreinen van Alblasserdam met uitzondering van het terrein Haven-Zuid en het Containertransferium.

Ontvankelijkheid

3. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

[appellante] en anderen hebben geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat luidde ten tijde van belang, in samenhang gelezen met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die tegen het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep is slechts ontvankelijk voor zover het is gericht tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn aangebracht, waarbij het aannemelijk is dat [appellante] en anderen hierdoor in een ongunstiger positie zijn geraakt. Deze wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan omvatten, voor zover hier van belang, de toekenning van de aanduiding "detailhandel perifeer" niet alleen aan het bouwvlak maar aan het gehele terrein van Hornbach en het schrappen van de beperking van het maximumvloeroppervlak tot 10.000 m².

Omvang verkoopvloeroppervlak

4. [appellante] en anderen voeren aan dat aan het niet toekennen van de aanduiding "vvo 10.000 m²" aan het terrein van Hornbach ten grondslag is gelegd dat de op 15 februari 2012 aan Hornbach verleende omgevingsvergunning in het plan moet worden verwerkt. Volgens hen is het plan aldus niet deugdelijk gemotiveerd. Daartoe betogen zij dat deze omgevingsvergunning voorziet in een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak met 2.037 m². Het plan voorziet ten opzichte van de in 2005 vergunde situatie echter in een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van 4.174 m². Bovendien is de op 15 februari 2012 verleende omgevingsvergunning niet onherroepelijk, aldus [appellante] en anderen.

4.1. De raad betoogt dat de verleende omgevingsvergunning betrekking heeft op 2.000 m². De overige extra meters verkoopvloeroppervlakte hebben volgens de raad betrekking op de legalisatie van een deel van de zogenoemde Groene Golf.

4.2. De Afdeling stelt vast dat de op 15 februari 2012 verleende omgevingsvergunning betrekking heeft op een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak met 2.037 m². De legalisatie van de Groene Golf betreft ongeveer 1.000 m². Gelet hierop heeft de raad de uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak in het bestemmingsplan met 4.174 m² niet deugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt.

Strijd met Verordening Ruimte

5. [appellante] en anderen voeren aan dat de uitbreiding van Hornbach in strijd is met artikel 9 van de Verordening Ruimte van Zuid-Holland, gewijzigd bij besluit van 23 februari 2011 en bij besluit van 29 februari 2012. In ieder geval is volgens hen ten onrechte geen advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg (REO).

5.1. De raad betoogt dat artikel 9, zesde lid, van de Verordening Ruimte slechts van toepassing is op nieuwvestiging van bedrijven. De raad wijst er daartoe op dat artikel 9, tweede lid, aanhef en onder b, betrekking heeft op de vestiging van een individueel bedrijf. De raad heeft echter een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren, waaruit blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Ook heeft de raad aandacht besteed aan ruimtelijke aspecten, zoals parkeren en verkeer. Tot deze aspecten moet ook het advies van het REO zich beperken, aldus de raad. Volgens de raad verzet artikel 9, zesde lid, zich ertegen dat voor toepassing van deze bepaling onder nieuwe functies ook bestaande functies worden verstaan. De raad verwijst voorts naar de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013 in zaaknr. 201112181/1/R4 en betoogt dat de onderhavige situatie daarmee vergelijkbaar is. De raad heeft ten slotte ter zitting aangevoerd dat het REO inmiddels heeft vergaderd. De raad heeft de strekking van het advies vermeld en daarop ter zitting een reactie gegeven.

5.2. Ingevolge artikel 1, vierde lid, van de Verordening Ruimte wordt onder nieuwe functies of nieuwe bebouwing ook begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet.

Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Verordening Ruimte wijzen bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing op bestemmingsplannen die perifere detailhandel mogelijk maken zoals bedoeld in het derde lid, onder a, b, c en d, buiten de op kaart 7 aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel, mits het gaat om de vestiging van een individueel bedrijf en geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en, voor zover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein, het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

Ingevolge het derde lid wordt onder perifere detailhandel, zoals bedoeld in het tweede lid, onder a en b, het volgende verstaan:

- a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c) tuincentra;
- d) bouwmarkten;
- e) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

Ingevolge het zesde lid dienen bestemmingsplannen die ontwikkelingen van perifere detailhandel mogelijk maken, zoals bedoeld in het tweede lid, onder a en b, en het derde lid, onder b, c, d en e, bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlak) vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het REO.

5.3. De Afdeling overweegt dat het plan een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van Hornbach mogelijk maakt, doordat het bestemmingsplan, anders dan de op 19 mei 2005 verleende vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, geen beperking van het verkoopvloeroppervlak tot 10.000 m² bevat. Volgens de Afdeling moet deze uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak worden aangemerkt als een uitbreiding van een bestaande functie in de zin van artikel 1, vierde lid, van de Verordening Ruimte. Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling sprake van nieuwe detailhandel in de zin van artikel 9, eerste lid, van de Verordening Ruimte. In strijd met artikel 9, zesde lid, van de Verordening Ruimte is voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen advies gevraagd aan het REO. Anders dan de raad heeft betoogd, is de onderhavige situatie niet vergelijkbaar met de situatie die aan de orde was in de uitspraak van 27 maart 2013 in zaaknr. 201112181/1/R4. In dat geval was planologisch door middel van een vrijstelling van het bestemmingsplan een tuincentrum/bouwmarkt toegestaan, dat echter feitelijk nog niet bestond. Dit tuincentrum/bouwmarkt werd aangemerkt als een bestaande situatie, alhoewel het terrein feitelijk al geruime tijd braak lag. In de onderhavige zaak leidt de schrapping van de beperking van het verkoopvloeroppervlak ertoe dat het plan meer mogelijk maakt dan tot dusver planologisch was toegestaan. Dat de bouwmarkt feitelijk al een groter verkoopvloeroppervlak benut, maakt dat niet anders. Deze beroepsgrond slaagt.

Parkeren

6. [appellante] en anderen voeren aan dat het bestemmingsplan niet kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daartoe voeren zij aan dat 415 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, maar dat, uitgaande van de CROW normen voor grootschalige detailhandel, minimaal 917 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Volgens het onderzoek "Verkeerseffecten Hornbach Best" van Goudappel Coffeng van 12 juli 2012 zijn, uitgaande van het gemiddeld aantal parkeerplaatsen bij een vestiging van Hornbach van 3,94 per 100 m² bruto vloeroppervlak, in dit geval 556 parkeerplaatsen nodig, aldus [appellante] en anderen.

6.1. De raad betoogt dat hij uit heeft mogen gaan van de vestiging van een bouwmarkt met tuincentrum, omdat het bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van de aan Hornbach verleende omgevingsvergunning. Daartoe voert de raad aan dat volgens het CROW voor bouwmarkten specifieke parkeernormen gelden. De door [appellante] en anderen gehanteerde norm geldt echter voor bovenregionale winkelformules in niet-stedelijk gebied. De

Hornbach vestiging waarin het plan voorziet, heeft volgens de raad geen bovenregionale functie, gelet op het grote aantal bouwmarkten en tuincentra in de omgeving, en is evenmin gelegen in niet-stedelijk gebied. Voorts is bij het onderzoek van Goudappel Coffeng naar de verkeerseffecten van de Hornbach vestiging te Best, overeenkomstig CROW-publicatie 182, uitgegaan van het bruto vloeroppervlak, zonder dat rekening is gehouden met de buitenruimte, aldus de raad. De raad voert aan dat in de berekeningen voor de onderhavige locatie de buitenruimte echter wel is betrokken, teneinde te komen tot een worstcase benadering. De raad betoogt dat voor een zuivere vergelijking met het onderzoek van Goudappel Coffeng de buitenruimten buiten beschouwing gelaten moeten worden. Volgens de raad komt de parkeerbehoefte in dat geval nagenoeg overeen met de parkeerbehoefte zoals in het onderzoek van Goudappel Coffeng is berekend. De parkeerbehoefte bedraagt dan 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Van parkeerproblemen is in de praktijk dan ook niet gebleken, aldus de raad.

6.2. Volgens het rapport van RBOI van 13 april 2012, waarin de parkeerbehoefte voor de onderhavige Hornbach vestiging is berekend, geldt, gelet op de regionale verzorgingsfunctie en de verstedelijking van het gebied, voor een bouwmarkt/tuincentrum minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Volgens dit rapport zijn, als het gehele brutovloeroppervlak, ook dat van de gebruikswijzigingen van de Groene Golf en de twee buitenterreinen, wordt meegenomen, minimaal 310 en maximaal 381 parkeerplaatsen nodig.

6.3. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat moet worden uitgegaan van de parkeernormen voor een bouwmarkt/tuincentrum en niet van een bovenregionale winkelformule, gelet op de ligging van de bouwmarkt in stedelijk gebied en het grote aantal bouwmarkten en tuincentra in de omgeving. De raad zou de parkeerbehoefte, in overeenstemming met CROW-publicatie 182, hebben kunnen berekenen, zonder dat rekening is gehouden met de buitenruimte, maar heeft als worst-case benadering ook de buitenruimte in zijn berekeningen betrokken. Bij deze worst-case benadering zijn minimaal 310 en maximaal 381 parkeerplaatsen nodig. Er is voorzien in 415 parkeerplaatsen, zodat de raad zich, mede gelet op het rapport van RBOI van 13 april 2012, in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte. Ten aanzien van de door [appellante] en anderen gemaakte vergelijking met het onderzoek "Verkeerseffecten Hornbach Best" van Goudappel Coffeng van 12 juli 2012 heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat dit rapport uitgaat van het bruto vloeroppervlak, zonder rekening te houden met de buitenruimten. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat voor een zuivere vergelijking met dat rapport, de buitenruimten buiten beschouwing moeten worden gelaten. De raad heeft zich eveneens terecht op het standpunt gesteld dat in dat geval het aantal parkeerplaatsen per 100 m² nagenoeg overeenkomt met de parkeerbehoefte die door Goudappel Coffeng is berekend voor een gemiddelde Hornbach vestiging.

Conclusie

7. Hornbach heeft verzocht de rechtsgevolgen van het besluit in stand te laten. Naar het oordeel van de Afdeling leent de zaak zich hiertoe niet. Daartoe overweegt de Afdeling dat het advies van het REO nog niet beschikbaar is. Gelet hierop is de volledige motivering van dit advies nog niet bekend. In verband daarmee is het ook niet duidelijk of de raad afdoende op dit advies heeft kunnen reageren. De Afdeling ziet evenmin aanleiding gevolg te geven aan het verzoek van de raad en Hornbach om met toepassing van het bepaalde in artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, de raad het gebrek te laten herstellen. Daartoe wordt overwogen dat een bestuurlijke lus in dit geval naar het oordeel van de Afdeling gelet op de aard van de zaak niet zal leiden tot tijdwinst.

8. Het beroep van [appellante] en anderen is, voor zover ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond. Het besluit van 25 september 2012 dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb en artikel 9, zesde lid, van de Verordening Ruimte te worden vernietigd, voor zover aan het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein", voor zover dit betrekking heeft op het perceel van Hornbach aan de Kelvinring 60 te Alblisserdam niet de aanduiding "maximum vloeroppervlakte 10.000 m²" is toegekend. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde en vijfde lid van de Awb, zoals deze bepalingen luiden ten tijde van belang, de raad op te dragen om voor het vernietigde onderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuwe planregeling vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. De raad behoeft hierbij geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het beroep is voor het overige ongegrond.

9. De raad dient ten aanzien van [appellante] en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante] en anderen niet-ontvankelijk voor zover het artikel 1.46 van de planregels betreft;

II. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante] en anderen gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Alblisserdam van 25 september 2012, voor zover aan het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein", voor zover dit betrekking heeft op het perceel van Hornbach aan de Kelvinring 60 te Alblisserdam niet de aanduiding "maximum vloeroppervlak 10.000 m²" is toegekend;

IV. draagt de raad van de gemeente Alblisserdam op om binnen dertien weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het onder III genoemde onderdeel en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante] en anderen voor het overige ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Alblisserdam tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Alblisserdam aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. Bijleveld, ambtenaar van staat.

De voorzitter w.g. Bijleveld
is verhinderd de uitspraak ambtenaar van staat
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 4 september 2013

433

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Werkgebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 november 2011 tot en met 22 december 2011.

De volgende ingediende zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen.

1. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
2. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
3. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
4. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
5. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
6. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
7. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
8. W. van Pelt Beheer BV, Nieuwe Rijksweg 152, 4128 BP Lexmond
9. Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam
10. Hoogesteger, namens Huisman Keukens en Sanitair en Kluswijs Huisman, Postbus 8041, 3301 CA Dordrecht
11. Port of Rotterdam, Postbus 6622, 3002 AP Rotterdam
12. Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
13. Waterschap Rivierland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
14. Stichting Staalindustrieweg, Staalindustrieweg 18, 2952 AT Alblasserdam
15. De Haan & Partners Verhuizingen bv, Postbus 259, 2950 AG Alblasserdam
16. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (23 december 2011)

De volgende aanvullende zienswijze is ontvangen:

1. Aanvullende zienswijze stichting Staalindustrieweg, p.a. Staalindustrieweg 18, 2952 AT

Behandeling zienswijzen

Ad 1.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen genoemd onder 1 t/m 7 zijn nagenoeg hetzelfde. Vandaar dat wordt volstaan met het eenmalig samenvatten en beantwoorden hiervan.

Met het vernieuwen van het bestemmingsplan veranderen de regels qua milieu en industrietransport. De angst bestaat dat de leefsituatie die nu al niet bevorderlijk is, onhoudbaar wordt. De gezondheid zal er nog erger op achteruit gaan. Met de keuze in 1985 om de locatie als woonwagenlocatie in te richten heeft de gemeente toen bestaande wetten en regelgeving met voeten getreden. Ook toen al voldeed de locatie op geen enkele wijze aan de toen geldende normen en wet- en regelgeving. Ook zijn woonwagens en standplaatsen nog steeds erkend als geluidgevoelige objecten in de Wet geluidhinder. Gevraagd wordt rekening te houden met woon- en gezondheidsbelangen.

Reactie gemeente:

De redenering van reclamant dat met het vernieuwen van het bestemmingsplan de regels qua milieu veranderen onderschrijft de gemeente niet. De gemeente is verplicht de bestemmingsplannen aan te passen aan hogere wetgeving, in dit geval de milieuwetgeving. De gemeente is op grond van milieuwetgeving en provinciaal beleid niet vrij om een woonbestemming op de locatie te leggen. De gemeente ziet de gronden van het bestemmingsplan Werkgebied bestemd voor bedrijvigheid. Deze

situatie is ontstaan in de jaren '60 (het eerste bestemmingsplan: Industrieplan Vinkenpolder en Nieuwland) en is in de loop van de jaren uitgebreid met de gebieden Hoogendijk en Vinkenwaard. Zowel in het nu geldende bestemmingsplan als in het toekomstige bestemmingsplan is er geen woonbestemming mogelijk op grond van milieuaspecten vanwege de omliggende bedrijvigheid (waaronder de Wet geluidhinder). Omdat de gemeente erkent dat aan de Staalindustrieweg geen goed woon- en leefklimaat kan ontstaan, worden er maatregelen genomen. In 2009 zijn de Kaders Woonwagenebeleid 2009-2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is bepaald dat de gemeente bij alle komende woningbouwplannen seneus dient te onderzoeken of er standplaatsen voor woonwagens zijn te realiseren. Uitgangspunt is dat de woonwagens zullen worden verplaatst naar locaties elders binnen de gemeente. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de 16 standplaatsen voorzien van een bedrijfsbestemming, omdat, zoals bovengenoemd aangegeven, de aanwezigheid van een woonfunctie op een bedrijventerrein – waar sprake is van een hoge milieubelasting van industrie en verkeer – niet gewenst is. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 januari 2012 besloten dat de toelichting wordt aangepast.

Conclusie

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (3.3. Wonen) zal worden aangepast.

Ad 8.

Samenvatting zienswijze:

De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter. Daardoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein beperkt. Gevraagd wordt de oude maat terug te brengen. Daarnaast vraagt men na te gaan of de mogelijkheid bestaat horeca mede mogelijk te maken in de staat van bedrijvigheid.

Reactie gemeente:

De maximale bouwhoogte is teruggebracht vanuit o.a. externe veiligheidsoverwegingen. Het bestemmingsplan wordt doorkruist door grote transportaders voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (A15, Grote Beer en Betuwelijn). Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Edisonweg is in dit verband relevant. Het plangebied raakt tevens aan een forse hogedrukaardgasleiding en binnen het plangebied liggen enkele kleinere hogedrukaardgasleidingen. Tot slot zijn er binnen de directe omgeving van het plangebied enkele risicovolle bedrijven gevestigd, waaronder Schenk Papendrecht. Gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid geeft aan dat het niet aanvaardbaar wordt geacht dat het groepsnivo ter plaatse verder toeneemt. Een groter bouwvolume impliceert een hoger groepsnivo, aangezien er dan meer personen aanwezig kunnen zijn. Dit houdt in dat de verleende bouwvergunning wordt ingepast in het bestemmingsplan, maar er niet meer mogelijk wordt gemaakt dan hetgeen is vergund. Voor zover mogelijk worden oude rechten in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd, tenzij gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld externe veiligheid dit onmogelijk maakt.

Voor wat betreft het verzoek om horeca toe te staan, geven wij aan dat in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen de bestaande situatie wordt vastgelegd, zowel feitelijk als planologisch. Zelfstandige horeca werd niet mogelijk gemaakt in het geldende plan en dat zal worden overgenomen in het nieuwe plan. Overigens hebben burgemeester en wethouders het horecabeleid bestaande terreinen ter inzage gelegd. Dit beleid dient daarna door de gemeenteraad vastgesteld te worden. De conclusie is dat het gebied dat gereserveerd wordt voor de bedrijven met de hoge milieucategorieën, vrijgehouden wordt van milieugevoeligere functies als horeca. De Rijksweg A15 wordt gezien als scheidslijn. Het gebied van de Rijksweg tot de rivier is gereserveerd voor zwaardere bedrijvigheid (waaronder risicovolle bedrijven). In het gebied van de Rijksweg tot de bebouwde kom zijn geen risicovolle bedrijven voorzien en kunnen andere milieugevoelige functies, als bijvoorbeeld horeca, onder voorwaarden worden toegestaan. De inspraakperiode heeft geen reacties opgeleverd, zodat de gemeenteraad het voorgestelde horecabeleid ter vaststelling krijgt aangeboden.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen aanpassing

Ad 9.

Samenvatting zienswijze:

Hornbach heeft een bouwmarkt, annex tuincentrum in het plangebied. De vestiging van Hornbach is destijds mogelijk gemaakt met vrijstelling op grond van artikel 19 WRO en een bouwvergunning (decreet van 19 mei 2005).

1. Hornbach verwijst in haar zienswijze allereerst naar haar brief van 14 oktober 2009 waarin zij verzoekt de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren overeenkomstig hetgeen is vergund bij de besluiten van 19 mei 2005. Tevens heeft zij in deze brief erop gewezen dat gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro, de Dienstenrichtlijn, het EG-verdrag en de rechtspraak van het Hof van Justitie in het bestemmingsplan geen beperking kan worden opgenomen van de verkoopvloeroppervlakte. Volgens Hornbach heeft het college in deze brief ten onrechte aanleiding gezien het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsvlak voor perifere detailhandel is verkleind en door middel van het opnemen van een aanduiding "Z 10.000" het voor detailhandel bestemde metrage is beperkt tot 10.000 m². Volgens Hornbach is zij hierdoor ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren. Hornbach wijst er daarbij nogmaals op dat de aanduiding "Z 10.000" moet worden geschrapt wegens strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen die het Unierecht stelt met het oog op de vrije verkeer van diensten.

2. Hornbach merkt voorts op dat de maximumhoogte van de op 19 mei 2005 vergunde bebouwing 12,65 meter boven peil bedraagt, terwijl ingevolge het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van deze bebouwing slechts een maximumhoogte van 10 meter is toegestaan.

3. Daarnaast merkt Hornbach op dat de op 19 mei 2005 vergunde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een hoogte hebben van 9,20 meter boven peil en dat de vergunde erfafscheidingen een hoogte hebben van 4 meter. De artikelen 3.2.2 sub a en d van de planregels dienen volgens Hornbach dienovereenkomstig te worden aangepast.

4. Verder stelt Hornbach dat de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" ten onrechte is beperkt tot het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de omheinde buitenuitruimte. Volgens Hornbach is daarmee het bestaande gebruik van gronden buiten de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" voor parkeerdoeleinden niet toegestaan.

Reactie gemeente:

1. Anders dan Hornbach betoogt, is de brief van Hornbach van 14 oktober 2009 niet de aanleiding geweest om in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsvlak voor perifere detailhandel te verkleinen en het voor detailhandel bestemde metrage (door opname van de aanduiding "Z 10.000") te beperken tot 10.000 m². Achtergrond van deze wijziging is gelegen in de omstandigheid dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve beoogd de bij de besluiten van 19 mei 2005 vergunde gebruiks- en bouwomstandigheden als zodanig te bestemmen. Het vrijstellingsbesluit en de bouwvergunning van 19 mei 2005 kennen een beperking van het verkoopvloeroppervlak tot maximaal 10.000 m² hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven door een vlak met de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" en de aanduiding "Z 10.000" (beperking van het verkoopvloeroppervlak tot 10.000 m²). In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het gehele terrein van Hornbach voorzien van de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)". Vanwege het feit dat zeer recent een omgevingsvergunning is verleend voor diverse bouwwerken en daarmee sprake is van een bestaande situatie is de maximale maximumhoogte zoals aangegeven op de verbeelding voor een deel aangepast van 10 naar 13 m. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is de aanduiding "Z 10.000" ook geschrapt om de inmiddels vergunde mogelijkheden van Hornbach niet onmogelijk te maken. Het betoog van Hornbach dat de aanduiding "Z 10.000" moet worden geschrapt wegens strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen die het Unierecht stelt met het oog op de vrije vestiging en het verkeer van diensten, behoeft in zoverre geen bespreking meer. Niettemin merkt de raad in dat kader - onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRVS van 19 januari 2011 (nr. 201003562/1/H1; AB 2011/86) - volledigheidshalve op dat ingevolge artikel 9 van de Dienstenrichtlijn, deze richtlijn niet van toepassing is op de toepassing van Wro-bevoegdheden.

Voor zover Hornbach meent dat het in haar nadeel gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het beginsel van reformatio in peius, merkt de raad op dat het college de bevoegdheid toekomt het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd in procedure te brengen. Er is immers geen wettelijk voorschrift of algemeen rechtsbeginsel dat zich daartegen verzet. Het staat het college vrij een ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in

procedure te brengen, indien daartoe zoals in dit geval, voldoende aanleiding bestaat. Het als zodanig bestemmen van de desblijds toegestane en de recent vergunde bebouwing en gebruiksmogelijkheden acht de raad met het college, gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend en doet recht aan de belangen van Hornbach.

2. De raad onderschrijft het standpunt van Hornbach. Op de verbeelding is ter plaatse van de vergunde bebouwing met een hoogte van 12,62 meter de aanduiding "maximale bouwhoogte" gewijzigd van 10 naar 13 meter.

3. De raad onderschrijft het standpunt van Hornbach. In artikel 3.2.2 sub a van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,5 m bedraagt. In artikel 3.2.2 sub b van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt. Deze artikelen zijn gehandhaafd, zij het met de toevoeging "tenzij anders aangeduid". Tevens is sub e toegevoegd aan artikel 3.2.2 waarin is bepaald dat, "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 4 m en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m." De verbeelding is overeenkomstig de feitelijke situatie op de gronden van Hornbach aangepast.

4. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de bestaande parkeervoorzieningen voorzien van de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" aangezien deze tevens bij Hornbach horen. Daarnaast zijn de bestaande gebouwen ten behoeve van de stalling van winkelwagentjes middels de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 3" positief bestemd aangezien hiervoor in 2005 reeds vergunning verleend is.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Afd. 10

Samenvatting zienswijze:

Clënten kunnen zich niet vinden in de maximale bouwhoogte van 8 meter. Men wil de toegestane hoogte van het oude bestemmingsplan, 15 meter handhaven. Het plan motiveert het verschil in hoogte niet. Eventuele toekomstige uitbreiding kan alleen in de hoogte plaatsvinden aangezien er ook ruimte over moet blijven voor parkeerplaatsen. Verlaging van de bouwhoogte leidt ook tot waardevermindering van de gronden. Aangezien het plan niet aangeeft welke belangen zijn gediend met de verlaging van de bouwhoogte ten opzichte van het vigerende plan, kan ook geen belangenafweging worden gemaakt. Het plan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de maximaal toegestane bouwhoogte van de gronden van cliënten wordt gesteld op 15 meter.

Reactie gemeente:

Abusievelijk is voor een aantal panden in de zone tussen de Edisonweg en de Polderstraat een lagere bouwhoogte toegekend dan was toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zie onderstaande figuur voor het gebied waar het globaal om gaat.



Vanuit ruimtelijk oogpunt (en vanuit externe veiligheidsoverwegingen) zijn er geen belemmeringen die om een verlaging van de maximale bouwhoogte vragen in deze zone. Hiertoe wordt dan ook het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij aan de genoemde panden een maximale bouwhoogte van 15 meter wordt toegekend. Voor de onderstaande adressen wordt de maximale bouwhoogte aangepast tot 15 meter:

- Wallstraat 6 t/m 14;
- Ampèrestraat 2, 6 t/m 22 28 t/m 36;
- Voltastraat 1, 4;
- Van Leeuwenhoekweg 2 t/m 10;
- Huygensweg 1 t/m 9 en 2 t/m 14;
- Kamerlingh Onnesweg 2 t/m 18;
- Lorentzweg 1 t/m 11 en 30;
- Van der Waalsweg;
- Brandstofverkooppunt Edisonweg

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 11.

Samenvatting zienswijze:**Containertransferrum**

1. Er is een principeovereenkomst bereikt over de fysieke grootte van het containertransferrum. Het transferrum krijgt in de nieuwe situatie een grootte van 4 ha. Hierdoor resteert een kavel van circa 2,7 ha. Het bestemmen van deze kavel in de lijn met de rest van Nieuwland is opportuun geworden. Nu aansluiten bij het bestemmingsplan Werkgebied is de meest praktische oplossing. Gevraagd wordt kavel F alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan Werkgebied en te bestemmen conform de bestemming die het aangrenzende terrein, niet zijnde het containertransferrum, heeft (artikel 3.1 onder e. Bedrijventerrein, bedrijf tot en met categorie 4.2). De externe effecten van de vrijkomende 2,8 ha, zijn marginaal op de schaal van het hele plangebied.

2. Bevi-bedrijven

Bevi-bedrijven zijn alleen mogelijk via een binnenplanse wijziging. Er is geen belemmering voor het direct ontstaan van dergelijke bedrijven, ook als de 10-6 contour buiten de eigen terreingrens komt te liggen (zoals in het vigerende plan reeds mogelijk is).

3. Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte ter plaatse is 12 meter. Uit de toelichting blijkt niet waar de hoogtemaat vandaan komt. Gevraagd wordt een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen in artikel 3.3 tot 15 meter.

4. **Fietsveiligheid.** Het bestemmingsplan Werkgebied besteedt slechts zeer minimaal aandacht aan het onderwerp, terwijl in het proces rondom de milieueffectrapportage en het bestemmingsplan ten behoeve van het containertransferrum daarbij uitgebreid is stilgestaan. Het onderwerp verdient meer aandacht.

5. Overig:

De bestemming 'Groen' maakt geen inritten mogelijk terwijl die er wel liggen. Verzocht wordt inritten toe te voegen bij de opsomming onder artikel 5.1.

Daarnaast is de formulering van artikel 5.1 onder 'g' onjuist. De toekomstige nutsvoorzieningen in deze bestemming zijn namelijk ten behoeve van andere bestemmingen, en niet behorend bij deze bestemming.

De TAG ter plaatse is niet benoemd. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat het gaat om een toepassing en niet om een verontreiniging.

Reactie gemeente.

1. Kavel F meenemen in het bestemmingsplan werkgebied wordt niet voorgestaan. Reclamant geeft aan dat het gaat om ontwikkelingen die nog niet zijn afgerond. "Er is een principeovereenkomst bereikt." Het is mogelijk dat een en ander niet wordt geëffectueerd. Er zijn nog te veel onzekerheden om genoemde ontwikkeling direct mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan. De

bestemming in het nieuwe plan werkgebied zou veel ruimer worden (bedrijven) dan hetgeen volgens het nu geldende plan mogelijk is (containertransferrum). De gemeente wil hier zorgvuldig mee omgaan en waar nodig op basis van eventueel benodigde milieuonderzoeken een belangenafweging maken. Het bestemmingsplan Containertransferrum is zeer recent vastgesteld. Niet bekend is wat de consequenties zijn voor de bodem en specifiek voor de aanwezige TAG-plaat. Eveneens is niet bekend hoe de nieuwe terreinindeling is gedacht. Bij een herziening van het bestemmingsplan kunnen alle effecten opnieuw worden afgewogen.

De reclamant stelt een uitgebreidere bestemming voor dan nu mogelijk is. De ontwikkeling kan gevolgen hebben op het gebied van onder andere verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. De gemeente wil hier in de belangenafweging zorgvuldig mee omgaan. Derhalve wil de gemeente de ontwikkeling in een separaat plan oornemen, en niet in het bestemmingsplan Werkgebied.

2. Het is niet mogelijk Bevi-inrichtingen direct te bestemmen. Bij een directe bouwfitte dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico, wat de hoogte is van het groepsrisico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. Hierbij dient niet alleen rekening te worden gehouden met het plangebied zelf, maar ook met (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de omgeving. Zonder een concreet plan, concrete locatie en concrete informatie over de bedrijfsvoering kan op voorhand niet worden aangetoond of voldaan wordt aan de normen en wat het groepsrisico vanwege het bedrijf zelf zal zijn. De gemeente staat op zich niet onwillend tegen de komst van Bevi-inrichtingen op het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de Rijksweg). Om zo veel mogelijk flexibiliteit in dit bestemmingsplan te bieden binnen de kaders van de wetgeving heeft de gemeente daarom een wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen opgenomen, waaraan voorwaarden zijn gekoppeld.

3. De hoogtemaat komt uit het vigerende bestemmingsplan Polder het Nieuwland uit 2004. Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheid voor een vrijstelling van de hoogtebepalingen. Een vrijstelling is nu ook niet aan de orde.

4. **Fietsveiligheid.** Er is voldoende aandacht voor fietsers. Er bestaat geen reden om daar in het voorliggende conserverende bestemmingsplan meer aandacht aan te besteden in tegenstelling tot het ontwikkelingsgerichte plan voor het Containertransferrum waarin wel een ontwikkeling aan de orde is.

5. Overig:

Regels. Binnen de bestemming "Groen" worden zowel in- en uitritten toegevoegd. Nutsvoorzieningen: 5.1 onder g. De zinsnede "bij deze bestemming behorende" kan worden geschrapt.

TAG: in de toelichting wordt een aanvullende tekstpassage opgenomen inzake TAG.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 12.

Samenvatting zienswijze:Toelichting.

Gevraagd wordt de toelichting aan te passen op pagina 26, waar verwezen wordt naar woningbouw Noordoevers. Het plan is voor de tweede maal door een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van de baan.

Regels

- Artikel 3.1 onder j. Een maximale oppervlakte aangeven voor productiegebonden detailhandel. Grote detailhandelsvestigingen zijn ongewenst.
- Artikel 3.1 onder l maakt zelfstandige kantoren mogelijk. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Door zelfstandige kantoren toe te staan neemt het schaarse areaal bedrijventerrein af en ontstaan mogelijk negatieve gevolgen voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen verergeren de leegstand op kantorenlocaties, omdat de prijzen op bedrijventerreinen lager zijn. Tenslotte kunnen ze de leegstand in het centrum bevorderen. Advies, alleen de bestaande zelfstandige kantoren positief te bestemmen en overige zelfstandige kantoren niet mogelijk te maken.
- Artikel 3.5.1 onder c. maakt perifere detailhandel mogelijk. Geadviseerd wordt de voorwaarde: "passend binnen de regionale en lokale detailhandelsvisie" toe te voegen.

Verbeelding

- De bebouwingspercentages lopen zeer uiteen. De motivatie voor verschillende bebouwingspercentages ontbreekt.
- De maximale bouwhoogtes lopen eveneens zeer uiteen. Verzocht wordt de hoogtes per terrein in ieder geval gelijk te trekken.

Reactie gemeente:

Toelichting, aanpassen op Noordoevers. De gemeente Alblasserdam gaat er in navolging van de gemeente Hendrik Ido Ambacht, van uit dat het plan Noordoevers, in al den niet aangepaste vorm, doorgang zal vinden.

Regels:

- Artikel 3.1, onder j. Maximale oppervlakte voor productiegebonden detailhandel. Het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is dat bestaande rechten zo veel mogelijk worden gehandhaafd. In diverse vigerende bestemmingsplannen is productiegebonden detailhandel zonder beperking toegestaan. Wanneer nu gekozen wordt voor inperking van de bestaande rechten zou dat kunnen leiden tot consequenties voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Artikel 3.1 onder l. Hiervoor geldt hetzelfde als wat is aangegeven voor productiegebonden detailhandel. In diverse vigerende bestemmingsplannen zijn kleinschalig lokaal georiënteerde kantoren toegestaan, hetzij direct hetzij door middel van een vrijstelling die kan worden

verleend door het college van B&W. Daarnaast wordt op deze wijze invulling gegeven aan het huidige geldende provinciale beleid.

- De lokale detailhandelsvisie is nog in de maak en de gemeentelijke detailhandelsvisie dateert uit 2004. In de gemeentelijke visie staat vermeld dat verspreide bewinkeling moet worden voorkomen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de perifere detailhandelsbranches, zoals bouwmarkten, tuincentra en meubelzaken. Deze branches zijn voor de beide winkelgebieden (Makado en Scheldeplein) te grootschalig. Aan dergelijke bedrijven dient elders in de gemeente ruimte geboden te worden. De passage "passend binnen de regionale en lokale detailhandelsvisie" wordt gezien het feit dat de lokale detailhandelsvisie nog niet beschikbaar is, niet toegevoegd. Zodra dit beleid gepubliceerd is zal uiteraard toetsing plaatsvinden indien zich aanvragen voor de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven zich voordoen.

Verbeelding

- Maximale bebouwingspercentages op Hoogendijk, Vinkenwaard en Nieuwland zijn zeer uiteenlopend. Hoewel de gemeente rechtsgelijkheid voorstaat is het ook van belang dat de bestaande rechten van de vigerende plannen worden gehandhaafd. Wanneer een en ander gelijk zou worden getrokken, worden sommige bedrijven beperkt in hun rechten, terwijl andere meer rechten krijgen. Met name de beperking is niet aan te bevelen, maar ook vernuiming van de planologische mogelijkheden kan tot problemen leiden op bijvoorbeeld milieutechnisch gebied. Bovendien zijn de gebieden dusdanig verschillend van aard, dat differentiatie te verdedigen is.
- Uiteenlopende maximale bouwhoogtes zijn eveneens te verklaren. Hetgeen onder nummer 8 is gesteld is hier tevens van toepassing.

Conclusie:

Het plan wordt aangepast voor wat betreft de vermelding van Noordoevers in de toelichting (zie paragraaf 4.2).

Ad 13.

Samenvatting zienswijze:Verbeelding:

Op de plankaart ontbreekt de voorliggende waterkering bij Nedstaal. Geadviseerd wordt aan weerszijden van de toegezonden referentielijn een zone van 25 meter te bestemmen als "Waterstaat - Waterkering". Op de plankaart is de voorliggende waterkering bij polder Nieuwland niet correct weergegeven. De ruimtelijke bestemming voor het traject van de waterkering direct langs de Noord is te smal. Gevraagd wordt de totale kern- en beschermingszone van de voorliggende waterkering te bestemmen als "Waterstaat - Waterkering".

Tevens ontbreekt de noodwatertransportleiding tussen Oud - Alblasserdam en de RWZI Alblasserdam. Geadviseerd wordt de persleiding te bestemmen als "Leiding - Riol" en hierbij een breedte van 6 meter te hanteren.

Regels

De verhouding tussen de diverse dubbelbestemmingen is onduidelijk.

Reactie gemeente:Verbeelding en regels

De gevraagde aanpassingen zullen worden verwerkt waarbij de voorliggende waterkenning bij Nedstaal en de ontbrekende rioolwatertransportleiding wordt opgenomen conform de toegestuurde digitale bestanden. Daarnaast worden de regels aangepast (voor de dubbelbestemmingen "Leiding - Riool", "Leiding - Water" en "Waterstaat - Waterkering") waarbij de verhoudingen tussen de diverse bestemmingen duidelijker uit de verf komen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 14.

Samenvatting zienswijze

Als direct belanghebbende is men niet geïnformeerd over de totstandkoming van het bestemmingsplan. Men heeft bezwaren tegen de gevolgde procedure en de gevolgen van het niet opnemen, c.q. wegbestemmen van de woonlocatie. Door de ontkenning van het woongenot, wonen en werken sinds 1975 en de te verwachten gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan maakt de stichting ernstig bezwaar. Er zullen nog aanvullende zienswijzen worden ingediend.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar hetgeen onder zienswijzen 1 t/m 7 is gesteld. Toegevoegd kan worden dat het gebruikelijk is dat in geen enkel geval direct belanghebbenden worden geïnformeerd. Vooral bij grote bestemmingsplannen zoals "Korn" en "Werkgebied" zou de kans groot zijn dat belanghebbenden worden vergeten. Zowel huurders als eigenaren kunnen belanghebbend zijn. Om te voorkomen dat iemand wordt vergeten is er van oudsher voor gekozen om niemand direct te informeren maar te kiezen voor publicatie in de 'Klaren' vanaf het moment van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Vanaf het moment dat men reageert in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan of ontwerpbestemmingsplan zal men naar aanleiding van ingediende reacties van het verloop van de verdere procedure van het bestemmingsplan op de hoogte worden gehouden. Aanvullende zienswijzen zijn weergegeven onder nummer 17. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27-01-2012 besloten dat de toelichting wordt aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (3.3 Wonen) zal worden aangepast.

Ad 15.

Samenvatting zienswijze:

Er is in 2007 vergunning verleend voor het bouwen van een containerloods met een hoogte van 17,20 aan de Edisonweg 18. Om economische redenen werd toegestaan een loods van deze hoogte te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale hoogte van 15 meter. Door de economische crisis is er nog niet gebouwd. Men hoopt dat over een jaar de plannen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente:

Voor het betreffende pand, Edisonweg 18 zal, gezien de verleende bouwvergunning, een afwijkende bouwhoogte worden opgenomen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Ad 16

Samenvatting zienswijze:Verbeelding:

- Aan de westzijde van het bestemmingsplan is de ligging van de gastransportleiding niet geheel overeenkomstig de gegevens weergegeven. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.
- Verbeelding gemeentewebsite en www.ruimtelijkeplannen.nl is niet overeenkomstig.
- Aanbrengen differentiatie tussen de leidingen (40 en 80 bar).
- Afsluiterschema's regionale gastransportleidingen binnen de belemmeringenstrook opnemen.
- Gasontvangststations zijn bestemd, maar bestemming wijzigen in "Bedrijf-gasontvangststation".
- Alleen het gebouw ter plaatse van de gasontvangststations is bestemd en niet het gehele terrein.
- De gasleiding dient tot aan de gevel van het gasontvangststation ingetekend te worden.
- Verwijderen bevi-contour (gebiedsaanduiding) en functieaanduiding "nietbouwvallende inrichting" ter plaatse van de Wattstraat (GOS W-240).
- Nieuwe conflicterende bestemmingen boven belemmeringenstrook (detailhandel aan de Helling en horeca aan de Kelvinring). Verzocht wordt de verbeelding zodanig aan te passen dat het bouwvlak niet boven de dubbelbestemming "Leiding-Gas" is geprojecteerd.

Planregels

- Ontbreken voorrangsregeling
- Ontbreken verplicht advies leidingbeheerder.

Reactie gemeente:

Aan de wensen van reclamant wordt grotendeels tegemoetgekomen. Voor wat betreft de discrepantie van verbeelding op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen kan het volgende worden opgemerkt. Op de gemeentelijke website zijn de pdf bestanden geplaatst, terwijl op ruimtelijke plannen de imro-gecodeerde gml-bestanden zijn geplaatst. De verbeelding is overigens identiek. Digitale informatie over leidingen en stations is aangevraagd via RO.West@gasunie.nl en ontvangen (per e-mail 18-01-2012). De ligging van de leidingen zal worden aangepast op basis van de nieuwe toegestuurde informatie. Aangezien de leiding die ter hoogte van de Edisonweg en Van Wenaeweg is ingetekend geen eigendom is van de Gasunie en deze leiding niet bekend is bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en het bevoegd gezag wordt deze leiding verwijderd van de verbeelding. Het aanbrengen van de differentiatie tussen leidingen (40 en 80 bar) wordt niet nodig geacht, omdat op de verbeelding rekening is gehouden met de grootste belemmeringszone (van 5 m) voor beide leidingen. De afsluuterschema's worden in de bestemmingslegging en de belemmeringszone opgenomen. De bestemmingsregeling voor het gasontvangstation aan de Wattsstraat blijft gehandhaafd aangezien de aanduiding "risicovolle inrichting" nu al voor het gehele perceel geldt in plaats van enkel de bebouwing. Ook wordt de aanduiding "risicovolle inrichting" met bijbehorende aanduiding "veiligheidszone – bevi" toegevoegd aan het tweede gasontvangstation. De leidingen worden daarnaast doorgetrokken tot de bebouwing ter plaatse van de gasontvangstations. Conform de systematiek van dit specifieke bestemmingsplan behoren tot de risicorelevante bedrijven ook bedrijven die niet onder het Bevi vallen, maar waarvan de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} contour buiten de perceelsgrenzen is gelegen. Dit is voor de gasontvangstations het geval. Derhalve is deze inrichting als zodanig opgenomen op de verbeelding, inclusief gebiedsaanduiding. Met betrekking tot de conflicterende bestemmingen boven de belemmeringsstrook (detailhandel aan de Helling en horeca aan de Kelvinring), wordt opgemerkt dat dit geen nieuwe bestemmingen zijn, maar dat het gaat om reeds jaren bestaande situaties. Op dit onderdeel kan niet tegemoet worden gekomen aan de wens van reclamant. Daarnaast worden de regels aangepast voor de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" en "Leiding - Hoogspanningsverbinding" waarbij de verhoudingen tussen de diverse bestemmingen duidelijker wordt aangegeven.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op genoemde punten gewijzigd vast te stellen.

Ad 17.

Samenvatting zienswijze:

Men geeft met de aanvullende zienswijze nogmaals aan zich door de gemeente niet serieus genomen te voelen. Een dergelijke woonwagenlocatie had nooit op een dergelijk terrein buiten de woonkern van Alblasserdam mogen verrijzen. Nu blijkt de locatie te worden wegbestemd. Overigens behoudt men zich het recht voor aanvullende ingevoegde bezwaren en zienswijzen in te dienen.

Reactie gemeente:

De termijn van de zienswijzen is verstreken. Daarbij is men éénmaal in de gelegenheid gesteld om binnen een bepaalde termijn met aanvullende zienswijzen te komen. Meer gelegenheid is er niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Men kan wel nog beroep indienen tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State. Voorts wordt verwezen naar hetgeen onder de nummers 1 t/m 7 en 14 is gesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder is een aantal ambtshalve wijzigingen benoemd die gevolgen hebben voor de regels c.q. verbeelding van het bestemmingsplan. Als gevolg van deze aanpassingen is op onderstaande punten sprake van een gewijzigde vaststelling.

1. De PR 10-6 contour uit het meest recente onderzoek van Schenk Papendrecht heeft gevolgen voor het bouwvlak zoals opgenomen voor de omliggende bebouwing (Mazdadealer). Als gevolg hiervan dient het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gelegd te worden in tegenstelling tot het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indien zich in dit gebied ontwikkelingen (nieuwbouw) voordoen dient een integrale afweging plaats te vinden waarbij o.a. aan het aspect externe veiligheid getoetst dient te worden.
2. De calamiteitenweg vanaf de noordbaan van de A15 naar de Helling is voor een deel abusievelijk bestemd als "Groen". Aan dit deel wordt alsnog de bestemming "Verkeer" toegekend. Daarnaast is het aantal opstelstroken op de afrit van de A15 onlangs gewijzigd van 2 naar 3. De nieuwe opstelstrook ligt in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming "Groen". Ook hieraan wordt alsnog de bestemming "Verkeer" toegekend.
3. De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie en de gebiedsaanduiding Overig - Gezoneerd Industrieterrain hebben een iets ander beloop. De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie kan daarnaast nimmer overlappen met de gebiedsaanduiding Overig - Gezoneerd Industrieterrain. Deze gebiedsaanduiding wordt ter plaatse van de gebiedsaanduiding Overig - Gezoneerd Industrieterrain alsnog verwijderd van de verbeelding.

Raadsmemo naar aanleiding van insprekers commissie grondgebied 17 april 2012 bestemmingsplan werkgebied (onderdeel van de zienswijzennota)

1 Van Pelt beheer

Van Pelt beheer wil een goede invulling van zijn perceel. Vanuit een oogpunt van externe veiligheid is de bouwhoogte teruggebracht. Een kantoorinvulling is daardoor niet goed mogelijk; externe veiligheid zou daarbij een te onderzoeken factor zijn geweest. Een alternatieve invulling met een wegrestaurant waar inspreker op duidt, is enerzijds in strijd met het door de gemeenteraad vastgestelde horecabeleid. Anderzijds is externe veiligheid ook bij deze functie een issue, de milieuzonering van het bestemmingsplan Werkgebied is dan ook de onderlegger geweest van het horecabeleid. Waar gronden zijn gereserveerd voor milieubelastende activiteiten zijn milieugevoelige functies, zoals horeca uitgesloten.

De nader ingebrachte opmerking van van Peltbeheer dat zij niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het horecabeleid is in het licht van het bestemmingsplan niet aan de orde. De milieuzonering is bepalend geweest voor zowel bestemmingsplan als horecabeleid. Bovendien betrof het horecabeleid een beleidsregel waartegen geen bezwaar/beroep openstaat. Verder is het zo dat van Peltbeheer een principeverzoek had ingediend.

Opgemerkt kan worden dat de stukken voor het horecabeleid al waren opgesteld voordat de principeaanvraag van Van Peltbeheer was ingediend. Het voornemen om het horecabeleid te laten vaststaan door de gemeenteraad is gepubliceerd in de Klaren. Het horecabeleid heeft ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen van 18-11-2011 tot en met 29-12-2011. Dat is vooral het principeverzoek van Van Peltbeheer is ontvangen (24 januari 2012).

In een nagekomen mail van 25 april 2012 meldt de indiener van de zienswijze nog te zullen komen met een aanvullende zienswijze. Dat is in dit stadium van de procedure niet meer mogelijk. De termijn voor het indienen van zienswijzen is eind december 2011 gesloten.

2. Hornbach

Omgevingsvergunning Hornbach

Op 15 februari 2012 is een omgevingsvergunning verleend aan Hornbach voor het plaatsen van bouwwerken op het buitenterrein t.b.v. de verkoop van tuinartikelen. Tot voor kort was hier een 'zware' ontheffing (projectbesluit) voor benodigd waarvoor de bevoegdheid (tot het afgeven van een verklaring van geen bedenking) ligt bij de Raad. Recent (oktober 2011) heeft echter de Raad van State zich uitgesproken over een vergelijkbare zaak. Hierdoor is jurisprudentie ontstaan op grond waarvan de mogelijkheid van een 'lichte' ontheffing, de zogeheten kruimelontheffing, is uitgebreid. Hierdoor diende de door Hornbach aangevraagde vergunning te worden verleend met een kruimelontheffing waarvoor de bevoegdheid ligt bij het college.

Hornbach in relatie tot bestemmingsplan Werkgebied

Met het oog op het (wettelijk verplicht) actualiseren van alle bestemmingsplannen, is ontwerpbestemmingsplan Werkgebied tot stand gekomen. Het doel van dit plan is het actualiseren van vigerende regelingen en het (stedenbouwkundig) vastleggen van de ruimtelijke en functionele situatie binnen het plangebied. Het plangebied behelst voor het grootste gedeelte bedrijventerrein

Vinkenwaard, waar ook het perceel van Hornbach in is gelegen. Zoals ook voor elk ander perceel binnen dit plangebied geldt, hebben zich inmiddels door de jaren heen zoveel veranderingen voorgedaan, dat actualisatie noodzakelijk is voor behoud van een goede ruimtelijke basis.

Omdat bestemmingsplan Werkgebied een conserverend karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in het bestemmingsplan met uitzondering van ontwikkelingen die planologisch zijn afgewogen, waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en die vertaald kunnen worden naar een bestemmingsplanregeling. Dit betekent onder meer dat alle vergunningen die zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen in dit plan.

Met betrekking tot Hornbach heeft het college in het bestemmingsplan de situatie opgenomen zoals vergund in 2005 en 2012, omdat het conserverende karakter van het bestemmingsplan met zich mee brengt dat alle reeds vergunde situaties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In 2005 was reeds het hoofdgebouw vergund voor perifere detailhandel en het buitenterrein als siertuin. De omheining om het buitenterrein en de parkeerplaats t.b.v. perifere detailhandel zijn ook vergund met deze vergunning uit 2005.

In 2012 is vergunning verleend voor diverse bouwwerken op het buitenterrein voor de verkoop van tuinartikelen.

Om deze vergunningen in te passen in het nieuwe bestemmingsplan Werkgebied, is de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Werkgebied aangepast. De plankaart die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan was namelijk niet helemaal in overeenstemming met de huidige situatie. Daarom zijn de bouwhoogtes en het bouwvlak aangepast en is de beperking van de 10.000m² verkoopvloeroppervlak geschrapt. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om de reeds vergunde bouw mogelijkheden niet onmogelijk te maken.

Door de uitspraak van de voorzieningenrechter is in twiifel getrokken of de recent verleende omgevingsvergunning uit 2012 met de juiste procedure is verleend. De uitspraak van de bezwarencommissie en/of rechter zal hiern bestissend zijn. Herstel van dit kennelijke gebrek is echter mogelijk door het doorlopen van een nieuwe vergunningprocedure.

De vraag van de Raad hierbij is of mogelijke vernietiging van deze vergunning tot gevolg kan hebben dat het perceel van Hornbach in het bestemmingsplan dan in strijd is met het conserverende karakter. Het antwoord hierop luidt ontkennend.

Het college heeft in de vaststellingsovereenkomst die zij heeft afgesloten met Hornbach zich positief uitgesproken over betreffende vergunning. Deze vergunning is planologisch goed afgewogen. Dit is nog eens extra gemotiveerd door het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek, in het distributieplanologisch rapport is namelijk geconcludeerd dat:

- de marktomstandigheden in Alblassterdam niet zodanig wijzigen dat een structuurverstorend effect te verwachten is.
- verkeer en parkeren de ingebruikname van de buitenterreinen niet in de weg staat

Daarnaast is de omheining van het buitenterrein reeds in 2005 vergund. Alle bouwwerken zullen zich achter deze omheining bevinden en niet zichtbaar zijn. Stedenbouwkundig gezien hebben deze bouwwerken derhalve geen impact op de omgeving.

Het betoog van de heer Hautink (in de raadscommissie d.d. 17 april 2012) dat ook zonder de recent verleende omgevingsvergunning de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak in het bestemmingsplan dient te worden geschrapt, moet het college onderschrijven onder verwijzing naar de Europese regelgeving en jurisprudentie.

Europese regelgeving verbiedt namelijk dat er beperkingen worden opgelegd in een bestemmingsplan aan het maximaal aantal verkante meters detailhandel om economische redenen. Er zijn alleen beperkingen toelaatbaar op grond van planologische motieven.

Jurisprudentie van de Raad van State stelt ook dat er slechts aanleiding bestaat (nieuw) detailhandelsvoorzieningen te worden indien er sprake is van 'duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau'. Daarvan is sprake als sluiting van soortgelijke winkels het gevolg zou zijn en daardoor een onvoldoende voorzieningenniveau overblijft in die zin dat bewoners niet op

aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen (zie ABRvS 10 juni 2009, nr 200806122/1/R3 (De Marne) en ABRvS 2 december 2009, nr 200901438/1/R3 (Halfweg West)).

Omdat er geen sprake is van duurzame ontwinning en er geen planologische motieven zijn een beperking op te leggen, dient de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak te worden geschrapt.

3. Stichting Staalindustrieweg

In de nota zienswijzen is aangegeven waarom een formele woonbestemming aan de Staalindustrieweg niet mogelijk is. Er is nooit een woonbestemming geweest op de Staalindustrieweg. Er is in de jaren '70 een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingplan verleend. Opgemerkt wordt tijdens de commissievergadering op 17 april 2012 door de bewoners van de Staalindustrieweg dat er stukken bekend zijn dat er op dit moment geen redenen zijn daar niet te mogen wonen, dat het niet gevaarlijk genoeg is. De stukken zullen ter kennis worden gebracht van de griffier. Tot op heden, 10 mei 2012, zijn de toegezegde stukken niet ontvangen, zodat daarop niet nader kan worden ingegaan.

4 Gasunie (de nummering van de Gasunie is aangehouden)

1 Verzocht wordt duidelijk te maken of de opvang van mindengangen in de kinderopvang/zondagschool zodanig is dat het gehele gebouw als kwetsbaar object wordt gekwalificeerd. Dit in verband met vereiste veiligheidsafstanden.

De veiligheidsafstand van 15 meter, uit artikel 3.12, 6^e lid Activiteitenbesluit, wordt gemeten vanaf de buitenzijde van de stations en als zodanig op de verbeelding opgenomen (zie ook figuur 1). Deze afstandseis is hard. Vooralsnog beschouwt de gemeente Alblasserdam het kerkgebouw als een kwetsbaar object. Redenen hiervoor zijn:

1. ter plaatse zijn tijdens diensten grote groepen mensen aanwezig, die bovendien voor een klein deel beperkt zelfredzaam zijn (bijvoorbeeld deels ouderen). Ook de kinderopvang/zondagschool kan hier een rol spelen, ook al vindt deze opvang ver buiten de veiligheidsafstand plaats. Uiteraard is de aanwezigheid van grote groepen mensen niet de gehele week het geval (zie onder punt 3). De gemeente ziet hierbij echter parallellen met de casus The Blue Lagoon in Zwijndrecht. Deze uitgaansgelegenheid is uiteindelijk ter plaatse verdwenen vanwege de ligging als kwetsbaar object binnen de PR 10-6 van rangeerterrein Kijfhoek¹;
2. op de risicokaart heeft de gemeente Alblasserdam verschillende kerkgebouwen waar meer dan 250 personen aanwezig kunnen zijn als kwetsbaar aangemerkt. De gemeente vindt dat dit soort functies eenzelfde beschermingsniveau verdient als bijvoorbeeld woningen. De Jozua gemeente voldoet eveneens aan dit criterium;
3. Jozua is één van de grotere kerkgemeenschappen van de gemeente Alblasserdam en groeit nog steeds. De gemeente is daar zeer gelukkig mee, maar wil voor een dergelijke gemeenschap zorgvuldig met het aspect externe veiligheid omgaan. De gemeente wil dergelijke objecten, zowel in bestaande als in nieuwe situaties, beschermen vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Dit betekent voor de toekomst bijvoorbeeld dat bij vestiging van nieuwe risicorelevante inrichtingen terdege rekening moet worden gehouden met deze belangrijke voorzieningen. Daarnaast dient de

¹ Oudgens had The Blue Lagoon een groep capaciteit van 1.500 personen

vestiging van dergelijke kwetsbare voorzieningen binnen veiligheidszones van risicovolle activiteiten vermeden te worden.

4. In het Saneringsbeleid externe veiligheid inrichtingen (provincie Zuid-Holland) hanteert de provincie de vuistregel dat een object waar grote aantallen personen (meer dan 50) doorgaans meer dan 40 uur per week aanwezig zijn. Uiteraard is bij de Jozua gemeenschap er geen sprake van dat er gedurende de gehele week grote groepen mensen aanwezig zijn. De aanwezigheid van grote groepen mensen concentreert zich vooral rond de zondagochtend (kerkdienst/zondagschool/kinderopvang). Echter ook op andere tijdstippen zijn mensen ter plaatse aanwezig, zij het veel minder in aantal (Bijbelstudie/kring et cetera). Omgerekend is het aantal mensen dat tijdens 1 week in het gebouw aanwezig is gedurende 40 u (rekening houdend met een geringere verblijfsduur) echter meer dan 50 personen, waardoor sprake is van een kwetsbaar object.

Slechts een klein gedeelte van de bebouwing ligt in de huidige situatie binnen de 15 meter contour van het gasdrukmeet- en regelstation.

Samen met Gasunie en Jozua is gekeken naar mogelijke oplossingsrichtingen. Als gevolg van de beperkingen die gelden door de contour "Veiligheidszone – bedrijven" heeft de gemeente Alblasserdam er uiteindelijk voor gekozen om:

- het bouwvlak van de maatschappelijke voorziening aan deze zijde te beperken tot de aanwezige bebouwing;
- middels een aanduiding te regelen dat het bouwvlak binnen deze contour uitsluitend gebruikt mag worden voor opslag ten behoeve van deze bestemming (uitsluitend via buitenzijde bereikbaar). De bestemmingsregeling wordt hierop aangepast (zie onder 2).

Dit om ervoor zorg te dragen dat voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen die voor gasontvangststations gelden en ook in de toekomst kerkgebouwen voor grote groepen mensen het hoogste beschermingsniveau genieten. In overleg met Jozua zullen afspraken gemaakt worden over de feitelijke uitvoering van deze aanpassing. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de Gasunie.



Figuur 1: Contour (blauwe arcering) gasontvangstation voor de aanpassing van de bestemming



Figuur 2: Contour (blauwe arcering) gasontvangstation na de aanpassing van de bestemming

2. Kan worden bepaald dat binnen de bestemming Maatschappelijk geen kwetsbare functies/objecten zijn toegestaan?

Zoals onder 1 al is aangegeven, gaat de gemeente vooralsnog zekerheidshalve uit van het kerkgebouw als kwetsbaar object. Overigens wordt de bestemmingsregeling nog aangepast. Aangezien ter plaatse van de kerk in hoofdzaak religieuze activiteiten plaatsvinden met hieraan ondergeschikte activiteiten ligt het voor de hand om de globale bestemming 'Maatschappelijk' nader te specificeren waardoor niet langer discussie kan ontstaan over het mogelijk maken van een kwetsbaar object ter plaatse. Hiertoe wordt aan het perceel de aanduiding 'religie' toegekend. Als gevolg hiervan wordt tevens de bestemmingsomschrijving (artikel 7.1) als volgt aangepast:

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- ter plaatse van de aanduiding 'religie' religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten en verenigingsleven,
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag ten behoeve van het bepaalde onder a,
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen straatmeubilair, groen en water

Tevens wordt onder artikel 7 een specifieke gebruiksregel toegevoegd

7.3 Specifieke gebruiksregels

- bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend toegankelijk via de buitenzijde van de bebouwing

Ook komt de definitie voor maatschappelijke voorzieningen (artikel 1.37) te vervallen aangezien de bestemmingsomschrijving (artikel 7.1) een duidelijke afbakening geeft van de activiteiten die ter plaatse zijn toegestaan. Als gevolg van het vervallen van deze begripsbepaling zal een verduimening plaatsvinden van de overige begripsbepalingen

Gasdrukmeet- en regelstations apart bestemmen. Gasdrukmeet- en regelstations vallen binnen de toegestane milieucategorie 3.1 en behoeven dus niet apart te worden bestemd. Wel krijgt het gehele terrein de aanduiding risicovolle inrichting vanwege de aard van de activiteiten. Daartoe wordt het begrip risicovolle inrichtingen aangepast.

risicovolle inrichtingen

- inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen,
- andere inrichtingen waarvan de plaatsgebonden risicocontour PR10⁻⁶ contour of de bij Besluit vastgestelde veiligheidsafstand buiten de perceelsgrenzen is gelegen.

2. Alleen het gebouw is bestemd en niet het gehele terrein. Deze stelling van de Gasunie is niet correct. Zoals blijkt uit nota zienswijzen en naar aanleiding daarvan aangepaste plankaart is naar aanleiding van de bij brief van 22 december 2011 ingediende zienswijze juist tegemoet gekomen aan

het verzoek van de Gasunie om het totale terrein de bestemming "bedrijven" met de aanduiding "risicovolle inrichting" toe te kennen

3. Verwijderen bevi-contour

Voorgesteld wordt om

- a. de term "veiligheidszone – bevi" te vervangen door "veiligheidszone – bedrijven" (Artikel 19.5);
- b. contouren af te stemmen op veiligheidsafstanden (vanaf de gevels van bebouwing) uit het Activiteitenbesluit;
- c. artikel 19 lid 5 sub b te schrappen

Bovengenoemde reactie is in overleg met de Gasunie en Jozua opgesteld

4. Conflicterende bouwvlakken binnen belemmeringenstrook

Detailhandel aan de Helling en horeca aan de Kelvinring

Kelvinring. In het voorgaande bestemmingsplan Vinkenwaard Zuid heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden II. Daarin ligt het bouwvlak inderdaad op een afstand van 10 meter van de aardgasleiding terwijl het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan in de belemmeringenstrook ligt. Het getekende bouwvlak is groter dan huidige gerealiseerde gebouw. Voorgesteld wordt het bouwvlak te verkleinen en af te stemmen op de belemmeringszone van de gasleiding.

Helling. Het bouwvlak heeft betrekking op het bestaande gebouw en de overkapping. Het bouwvlak kleiner maken aan de zijde van de gasleiding levert weinig op. Voorgesteld wordt om het bouwvlak zo ver als mogelijk terug te leggen waarbij de bestaande bebouwing als uiterste bouwgrens wordt aangehouden. Beide bedrijven hebben overigens geen concrete bouwplannen.

5. Ontbreken verplicht advies leidingbeheerder

Deze verplichting is wel opgenomen in artikel 10.3 lid b:

Vanwege jurisprudentie die de Gasunie heeft aangehaald wordt art. 10.3 als volgt gewijzigd:

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 10.2.2) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Aanvullingen ambtshalve wijzigingen

1. In de begripsbepalingen (lid 1.36) wordt verwezen naar lid 1.36. Deze verwijzing is echter niet correct daar verwezen dient te worden naar lid 1.13. Deze verwijzing wordt alsnog aangepast.
2. In artikel 19.4 en 19.4.1.1. wordt de verwijzing 'vrijwaringszone – spoor' vervangen door 'overig – spoor-tunnel' conform de aanduiding zoals deze op de plankaart is opgenomen.
3. De verwijzing naar artikel 3.2.2. sub b zoals opgenomen in de nota zienswijzen bij Ad 9, reactie gemeente onder 3 wordt vervangen door verwijzing naar artikel 3.2.2. sub d.
4. In artikel 19.2 worden ook beperkt kwetsbare objecten uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone'. Dit zou echter met zich meebrengen dat binnen deze zone ook bedrijven zijn uitgesloten. Aangezien dit nimmer de opzet is geweest en zich ter plaatse reeds bedrijven bevinden komt dit artikel als volgt te luiden: "Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan."

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Hornbach in relatie tot bestemmingsplan Werkgebied

Aanleiding : Presidium 30 mei 2012

Datum : 4 juni 2012

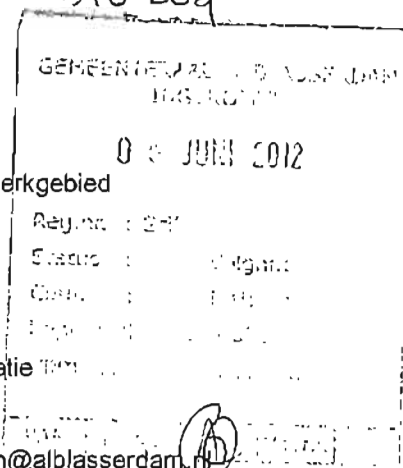
Doel : het ter kennisname verstrekken van informatie

Portefeuillehouder : S.J. Veerman
(078) 770 6004

s.veerman@alblasserdam.nl

Primaathouder : S. Aleman
(078) 770 6075

s.aleman@alblasserdam.nl



Te verstrekken informatie

Omgevingsvergunning Hornbach

Op 15 februari 2012 is een omgevingsvergunning verleend aan Hornbach voor het plaatsen van bouwwerken op het buitenterrein t.b.v. de verkoop van tuinartikelen. Tot voor kort was hier een 'zware' ontheffing (projectbesluit) voor benodigd waarvoor de bevoegdheid (tot het afgeven van een verklaring van geen bedenking) ligt bij de Raad. Recent (oktober 2011) heeft echter de Raad van State zich uitgesproken over een vergelijkbare zaak. Hierdoor is jurisprudentie ontstaan op grond waarvan de mogelijkheid van een 'lichte' ontheffing, de zogeheten kruimelontheffing, is uitgebreid. Hierdoor diende de door Hornbach aangevraagde vergunning te worden verleend met een kruimelontheffing waarvoor de bevoegdheid ligt bij het college.

Hornbach in relatie tot bestemmingsplan Werkgebied

Met het oog op het (wettelijk verplicht) actualiseren van alle bestemmingsplannen, is ontwerpbestemmingsplan Werkgebied tot stand gekomen. Het doel van dit plan is het actualiseren van vigerende regelingen en het (stedenbouwkundig) vastleggen van de ruimtelijke en functionele situatie binnen het plangebied. Het plangebied behelst voor het grootste gedeelte bedrijventerrein Vinkenwaard, waar ook het perceel van Hornbach in is gelegen. Zoals ook voor elk ander perceel binnen dit plangebied geldt, hebben zich inmiddels door de jaren heen zoveel veranderingen voorgedaan, dat actualisatie noodzakelijk is voor behoud van een goede ruimtelijke basis.

Omdat bestemmingsplan Werkgebied een conserverend karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in het bestemmingsplan met uitzondering van ontwikkelingen die planologisch zijn afgewogen, waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en die vertaald kunnen worden naar een bestemmingsplanregeling. Dat betekent onder meer dat alle vergunningen die zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen in dit plan.

Met betrekking tot Hornbach heeft het college in het bestemmingsplan de situatie opgenomen zoals vergund in 2005 en 2012, omdat het conserverende karakter van het bestemmingsplan met zich mee brengt dat alle reeds vergunde situaties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In 2005 was reeds het hoofdgebouw vergund voor perifere detailhandel en het buitenterrein als siertuin. De omheining om het buitenterrein en de parkeerplaats t.b.v. perifere detailhandel zijn ook vergund met deze vergunning uit 2005.

In 2012 is vergunning verleend voor diverse bouwwerken op het buitenterrein voor de verkoop van tuinartikelen.

Om deze vergunningen in te passen in het nieuwe bestemmingsplan Werkgebied, is de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Werkgebied aangepast. De plankaart die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan was namelijk niet helemaal in overeenstemming met de huidige situatie. Daarom zijn de bouwhoogtes en het bouwvlak aangepast en is de beperking van de 10.000m² verkoopvloeroppervlak geschrapt. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om de reeds vergunde bouwmogelijkheden niet onmogelijk te maken.

Door de uitspraak van de voorzieningenrechter is in twijfel getrokken of de recent verleende omgevingsvergunning uit 2012 met de juiste procedure is verleend. De uitspraak van de bezwarencommissie en/of rechter zal hierin beslissend zijn. Herstel van dit kennelijke gebrek is echter mogelijk door het doorlopen van een nieuwe vergunningprocedure.

De vraag van de Raad hierbij is of mogelijke vernietiging van deze vergunning tot gevolg kan hebben dat het perceel van Hornbach in het bestemmingsplan dan in strijd is met het conserverende karakter. Het antwoord hierop luidt *ontkennend*.

Het college heeft in de vaststellingsovereenkomst die zij heeft afgesloten met Hornbach zich positief uitgesproken over betreffende vergunning. Deze vergunning is planologisch goed afgewogen. Dit is nog eens extra gemotiveerd door het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek. In het distributieplanologisch rapport is namelijk geconcludeerd dat:

- de marktomstandigheden in Alblasterdam niet zodanig wijzigen dat een structuurverstorend effect te verwachten is.
- verkeer en parkeren de ingebruikname van de buitenterreinen niet in de weg staat.

Daarnaast is de omheining van het buitenterrein reeds in 2005 vergund. Alle bouwwerken zullen zich achter deze omheining bevinden en niet zichtbaar zijn. Stedenbouwkundig gezien hebben deze bouwwerken derhalve geen impact op de omgeving.

Het betoog van de heer Heutink (in de raadscommissie d.d. 17 april 2012) dat ook zonder de recent verleende omgevingsvergunning de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak in het bestemmingsplan dient te worden geschrapt, moet het college onderschrijven onder verwijzing naar de Europese regelgeving en jurisprudentie.

Europese regelgeving verbiedt namelijk dat er beperkingen worden opgelegd in een bestemmingsplan aan het maximaal aantal vierkante meters detailhandel om economische redenen. Er zijn alleen beperkingen toelaatbaar op grond van planologische motieven.

Jurisprudentie van de Raad van State stelt ook dat er slechts aanleiding bestaat (nieuwe) detailhandelsvoorzieningen te weren indien er sprake is van 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau'. Daarvan is sprake als sluiting van soortgelijke winkels het gevolg zou zijn en daardoor een onvoldoende voorzieningenniveau overblijft in die zin dat bewoners niet op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen (zie ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (De Marne) en ABRvS 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3 (Halfweg West)).

Omdat er geen sprake is van duurzame ontwrichting en er geen planologische motieven zijn een beperking op te leggen, dient de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak te worden geschrapt.

Relatie met de vaststellingsovereenkomst

In de vaststellingsovereenkomst die is gesloten tussen Hornbach en het college is opgenomen dat het college de aanvragen van Hornbach tegemoet ziet en bereid is deze plannen, als deze passen binnen de actuele wet- en regelgeving positief te beoordelen of indien de procedure dit vereist, met positief advies voor te leggen aan de Raad.

Het gaat hierbij om vijf plannen, te weten:

1. Vergroten van het verkoopoppervlak met 4000 m2 waarbij Hornbach binnen het bestaande omheinde buitenterrein een drive-in / afhaalcentrum kan realiseren.
2. Het legaliseren van reeds aangebrachte reclame uitingen (waaronder vlaggenmasten) en bewegwijzering.
3. Het realiseren van een horecagelegenheid op de parkeerplaats.
4. Het realiseren van een reclamezuil met een maximumhoogte van maximaal 31 meter op het parkeerterrein.
5. Het bouwen van een vuurwerkopslagplaats in de bestaande bebouwing op het Hornbacherrein aan de Kelvinring en het verkopen en opslaan van maximaal 10.000 kg vuurwerk vanuit de Hornbach vestiging binnen de daarvoor in de toepasselijke wet- en regelgeving aangewezen periodes.

Over het bestemmingsplan Werkgebied is in deze overeenkomst opgenomen dat, vanwege de conserverende aard van dit plan, alleen reeds vergunde situaties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Werkgebied wordt dan ook nog geen ruimte geboden voor inpassing van alle overige aanvragen (zoals hierboven opgesomd) die nog niet zijn ingediend en waarover ook nog geen besluit is genomen door het college. De vaststellingsovereenkomst heeft daarmee geen invloed op het bestemmingsplan Werkgebied gehad.

Financiële aspecten

n.v.t.

Juridische aspecten

n.v.t.

Communicatie en inspraak

n.v.t.

Uitvoering (inclusief planning)

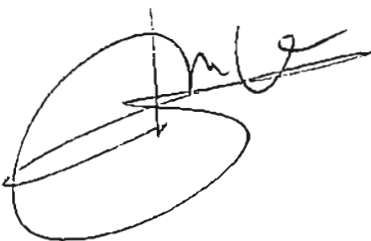
Het bestemmingsplan Werkgebied zal naar verwachting in september aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

Evaluatie

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris *5.10.*



burgemeester *1.6*





memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan:	Gemeente Alblasserdam
Onderwerp:	Verkeer en parkeren uitbreiding Hornbach
Datum:	13 april 2012
Referte:	drs. Hans van Riet/mr. S. Lamkadmi

De ontwikkeling

Op 24 april 2012 is door de gemeenteraad het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Werkgebied geagendeerd. Het raadsvoorstel is het huidige hoofdgebouw van Hornbach en het daaraan verbonden buitenterrein te bestemmen voor perifere detailhandelsdoeleinden.

Concreet gaat het om:

- Het hoofdgebouw met een oppervlakte van 9.938 m² bvo, waarvan circa 550 m² in gebruik is voor personeelsruimten en expeditie;
- De daaraan grenzende Groene Golf (bestaande bebouwing, onderdeel van het hoofdgebouw). Dit gebouw zal voor een groter deel als verkoopvloeroppervlak voor het tuincentrum in gebruik worden genomen. Het verkoopvloeroppervlak van de Groene Golf wordt uitgebreid met 1.000 m² bvo;
- Twee aan de Groene Golf grenzende buitenterreinen: een van 2.037 m² die in gebruik worden genomen als tuincentrum en een van 1.137 m² voor de verkoop van bouwmaterialen.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de kengetallen van het CROW (publicatie 272 en www.verkeersgeneratie.nl). Voor de verkeersgeneratie van tuincentra wordt aangesloten bij de kengetallen voor middelgrote tuincentra gelegen in 'rest bebouwde kom'. Op basis van de kengetallen van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie 13,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo voor een gemiddelde weekdag. Uitgaande van een uitbreiding¹ met 4.174 m² bvo (1.000 + 2.037 + 1.137) leidt dit tot 576 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie van de uitbreiding omvat op weekdays gemiddeld dus 576 mvt/etmaal. Op werkdagen bedraagt de verkeersgeneratie 564 mvt/etmaal. De zaterdag is het drukst met 1.209 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te waarborgen geldt op de ontsluitende route naar de Edisonweg een parkeer- en stopverbod (behoudens zondagen). Zo wordt voorkomen dat geparkeerde voertuigen de verkeersafwikkeling belemmeren. Een toename van 576 mvt/etmaal op werkdagen leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

Op zaterdagen ligt de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen aanzienlijk lager als gevolg van het feit dat de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Vinkenwaard beperkt is. Ook op zaterdagen is de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd.

¹ Rest bebouwde kom = buiten het centrum en de centrumschil.

² De CROW kencijfers gaan uit van bvo metrages. Gegeven de NFN 2580 en de omvang van het bouwplan in 2005 moet er voor wat betreft de verkeersgeneratie van worden uitgegaan dat bij de vergunningverlening in 2005 rekening is gehouden met het gehele brutovloeroppervlak van 14.112 m². Er is geen sprake van een uitbreiding van dat bruto oppervlak van het bouwplan. In de berekening is niettemin zekerheidshalve uitgegaan van een fictieve uitbreiding ter grootte van de wijziging van bestaand brutovloeroppervlak (volgens de vergunning van 2005) in verkoopvloeroppervlak alsof dat oppervlak nieuw zou worden gerealiseerd. De fictieve toevoeging is dan 4.174 m².

Parkeren

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Abblisserdam dient voor voldoende parkeerplaatsen te worden gezorgd, indien de aard en omvang van een gebouw daartoe aanleiding geeft. De gemeente Abblisserdam volgt in haar parkeerbeleid de richtlijnen van de ASVV. Ter beoordeling van de benodigde parkeervoorziening dient te worden aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Op grond van de CROW publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor Parkeernormering" van september 2008 - geldt gegeven de regionale verzorgingsfunctie en de verstedelijking van het gebied voor een bouwmarkt/tuincentrum minimaal 2,7 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² (bvo). De Hornbach vestiging heeft een bvo van 14.112 m². Als het gehele bvo – ook dat van de gebruikswijzigingen van de Groene golf en de twee aan de Groene Golf grenzende buitenterreinen - wordt meegenomen in de toe te passen CROW-ASVV norm van 2008 zijn ter voldoening aan de eisen van art. 2.5.30 Bouwverordening minimaal 310 parkeerplaatsen nodig, en maximaal 381 parkeerplaatsen. In het bouwplan zijn 415 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het overaanbod is tot redelijke proportie beperkt, de norm wordt ruimschoots gehaald.

Conclusie

Verkeer en parkeren staat de Ingebruikname van de terreinen niet in de weg.



memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan: Gemeente Alblasserdam

Onderwerp: Effect uitbreiding Hornbach op regionale detailhandelsstructuur

Datum: 12 april 2012

Referte: drs. G. Welten/mr. S. Lamkadmi

Aanleiding

Hornbach is voornemens de bestaande Hornbach-vestiging in Alblasserdam uit te breiden met de verkoop van tuinartikelen, à 3.037 m² bruto vloeroppervlak (bvo), en de verkoop van bouwmaterialen met een oppervlak van 1.137 m² bvo. Beide delen worden volledig ingezet voor verkoop, waardoor het bruto vloeroppervlak volledig wordt opgevat als winkelvloeroppervlak (wvo). De verkoop van tuinartikelen valt binnen de sector plant & dier en de verkoop van bouwmaterialen binnen de branche doe-het-zelf.

De provinciale regeling zoals verwoord in artikel 9 van de Verordening Ruimte houdt in dat voor uitbreidingen van het bestaande areaal perifere detailhandel met meer dan 1.000 m² bvo behoudens bepaalde uitzonderingsgevallen moet worden onderzocht of er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau als gevolg van de betrokken uitbreiding. Ofschoon de uitbreiding van Hornbach lijkt te vallen onder de uitzondering van art. 9 lid 2 sub b van de verordening is het onderzoek naar het risico van duurzame ontwrichting toch uitgevoerd. Bij de vraagstelling is niet van belang of er overaanbod ontstaat/of concurrenten de deuren moeten sluiten, maar van doorslaggevend belang is juist of inwoners van een gebied op aanvaardbare afstand hun inkopen in de betreffende branche kunnen blijven doen.

Opzet

In deze memo wordt de vraag beantwoord of door de beoogde uitbreiding van Hornbach sprake is van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Uit gegevens van Hornbach is bekend dat consumenten bereid zijn circa 15 tot 20 minuten te rijden voor het bezoek aan een vestiging van Hornbach – afhankelijk van de dichtheid aan bouwmarkten/tuincentra in de omgeving. Vanwege de relatief hoge dichtheid aan bouwmarkten en tuincentra in de Drechtsteden en Rotterdam is voor de ondergrens van de bandbreedte gekozen. Deze 15 autominuten komen grofweg overeen met een gebied met een straal van 15 kilometer. Het effect van de uitbreiding van Hornbach doet zich voor binnen dit gebied.

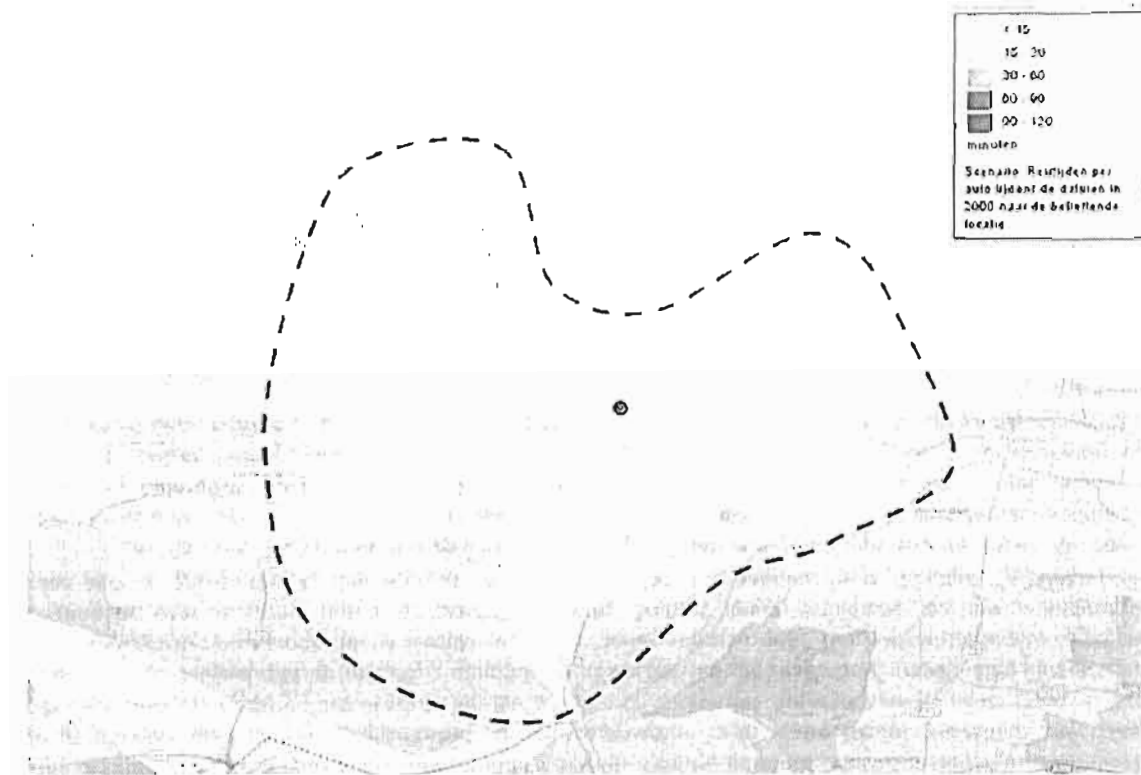
In het navolgende wordt onderzocht of de inwoners van dit 15-autominutengebied na uitbreiding van Hornbach nog steeds op aanvaardbare afstand over voldoende aanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf beschikken.

Analyse

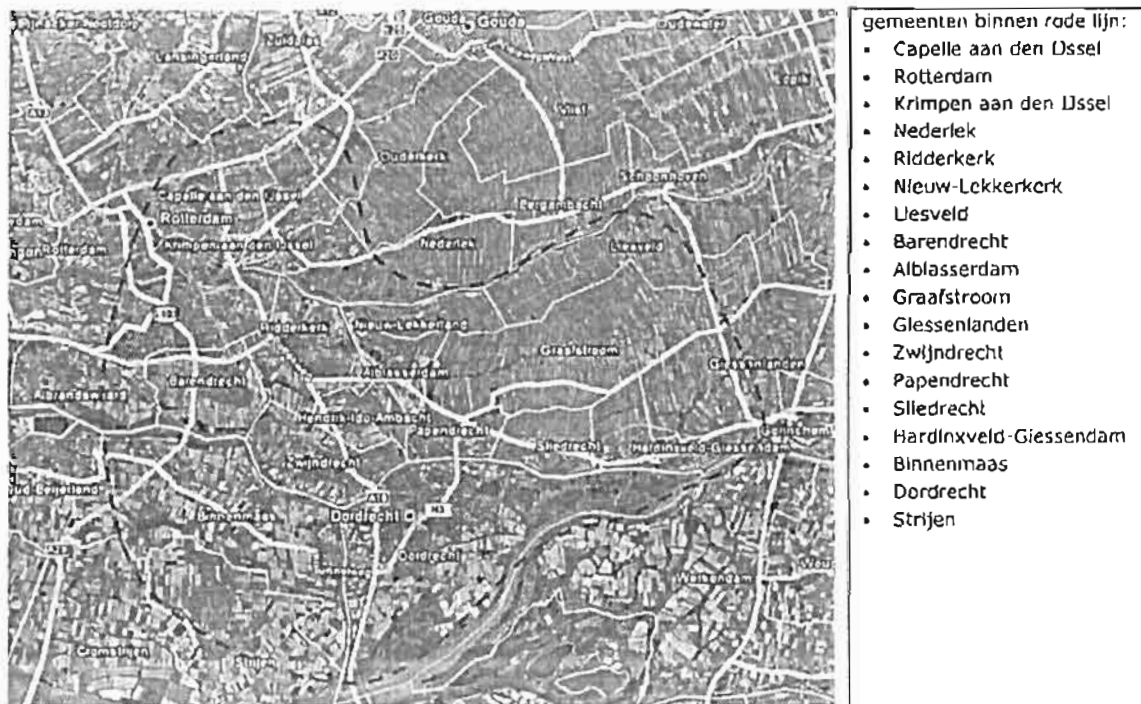
Het 15-autominutengebied

Het effect van de uitbreiding van Hornbach doet zich voor binnen een straal van 15 autominuten rond de beoogde locatie van de ontwikkeling. De ligging van Alblasserdam tussen twee rivieren maakt dat dit gebied een specifieke vorm heeft. In figuur 1 is het gebied weergegeven dat bereikbaar is in circa 15 minuten vanaf de locatie van Hornbach. Tot het marktgebied van Hornbach wordt ook gemeente Strijen (Inksonder binnen de contour in figuur 1) meegenomen, omdat inwoners van dergelijke landelijke gebieden bereid zijn langer/verder te rijden voor een bouwmarkt/tuincentrum.

In figuur 2 is weergegeven welke gemeentes binnen het marktgebied liggen. Het effect van de beoogde uitbreiding van de verkoopruimte van deze vestiging concentreert zich binnen dit marktgebied van de Hornbach in Alblasserdam.



Figuur 1 Reistijden per auto naar Hornbach Alblasserdam (www.nationalebereikbaarheidskaart.nl)



Figuur 2 Luchtfoto met gemeenten en marktgebied (rode lijn) weergegeven

Effect op winkelaanbod binnen marktgebied

Totale omvang winkelaanbod naar branche binnen marktgebied Hornbach Alblasserdam

De verdeling van het totale winkelaanbod in de gemeentes die zijn opgesomd in figuur 2 is als volgt:

- 135.122 m² wvo detailhandel in de branche doe-het-zelf;
- 88.135 m² wvo detailhandel in de branche plant & dier.

In tabel 1 is de verdeling van het winkelaanbod per gemeente opgenomen.

Bij een omvang per winkel van meer dan 1.500 m² wvo wordt van een grootschalige winkelomvang gesproken. Niet iedere gemeente in het marktgebied beschikt over een grootschalige bouwmarkt en/of grootschalig tuincentrum. Vooral de meer landelijke gemeenten (zoals Liesveld, Strijen, Graafstroom) beschikken slechts over kleinschalig aanbod.

Tabel 1 Omvang aanbod in branches plant & dier en doe-het-zelf binnen marktgebied (Locatus, april 2012)

gemeente	plant & dier	doe-het-zelf
Alblasserdam	1.496	11.137
Barendrecht	2.671	12.905
Binnenmaas	3.748	3.504
Capelle aan den IJssel	5.328	13.236
Dordrecht	15.956	10.702
Glessenlanden	1.554	946
Graafstroom	1.102	459
Hardinxveld-Giessendam	252	800
Krimpen aan den IJssel	744	4.428
Liesveld	1.308	242
Nederlek	3.050	2.844
Nieuw-Lekkerland	3.643	1.652
Papendrecht	5.246	5.715
Ridderkerk	5.623	8.958
Rotterdam*	20.969	38.899
Sliedrecht	10.689	5.468
Strijen	1.101	525
Zwijndrecht	1.233	5.753
Totaal	85.713	128.173

* Gemeente Rotterdam is exclusief: Botlek, Europoort, Hoek van Holland, Hoogvliet, Maasvlakte, Pernis en Rozenburg

Omvang beoogde uitbreiding ten opzichte van de omvang van het winkelaanbod in het marktgebied

De beoogde uitbreiding van Hornbach Alblasserdam heeft de volgende samenstelling:

- 3.037 m² wvo in de branche plant & dier;
- 1.137 m² wvo in de branche doe-het-zelf.

Binnen het marktgebied is deze uitbreiding relatief gering, waardoor deze slechts een beperkt procentueel effect heeft op het totale winkelaanbod in beide sectoren. In de branche plant & dier is sprake van een uitbreiding met 3,5% en in de branche doe-het-zelf is de uitbreiding 0,9%. Geconcludeerd wordt dat hiervan binnen het marktgebied geen structuurverstorende effecten te verwachten zijn. Inwoners van het marktgebied kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand hun inkopen in de branches plant & dier en doe-het-zelf blijven doen.

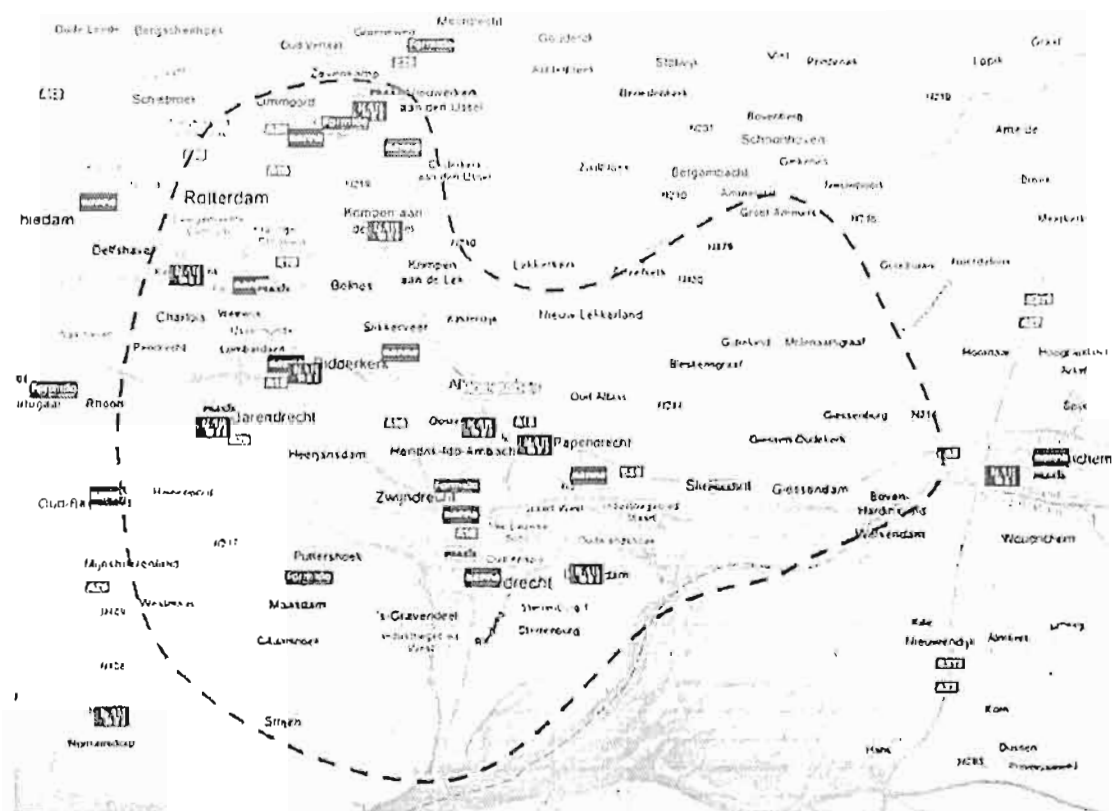
Tabel 2 Procentueel effect uitbreiding Hornbach Alblasserdam

	plant & dier	doe-het-zelf
totale omvang aanbod in marktgebied	85.713	128.173
omvang uitbreiding Hornbach	3.037	1.137
procentuele groei van het aanbod	3,5%	0,9%

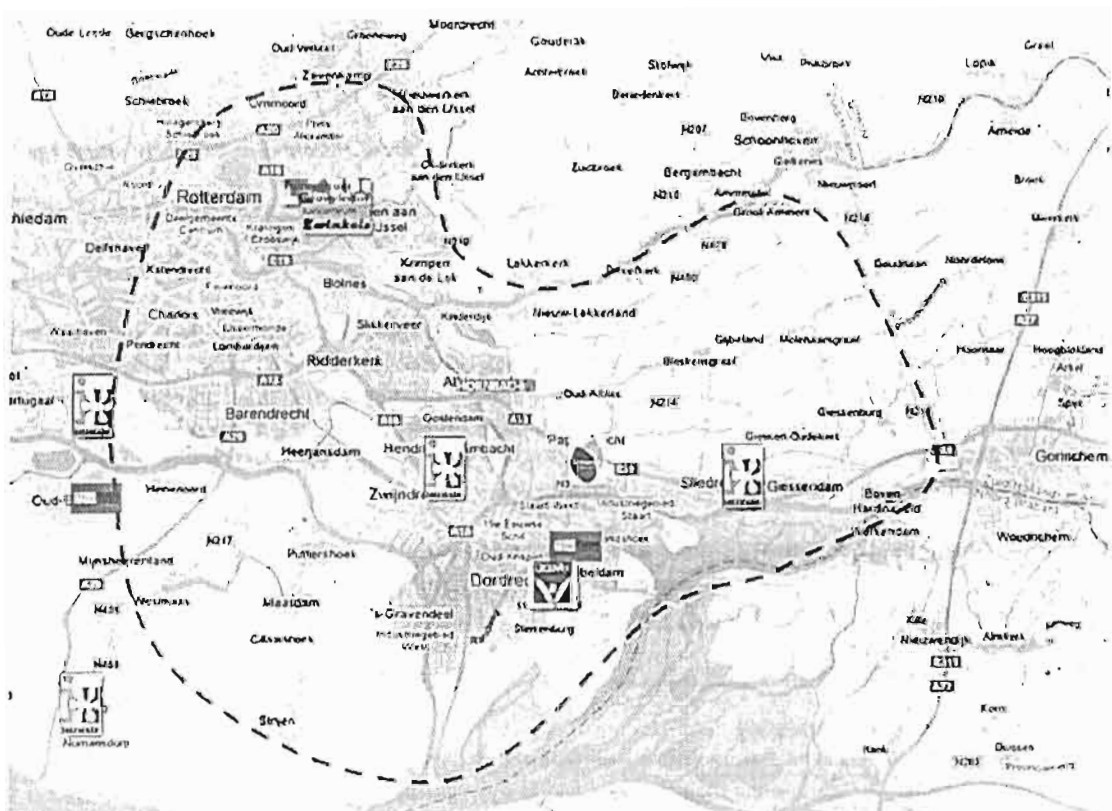
Effect op winkels directe omgeving

Grootschalig aanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in het marktgebied

Naast Hornbach beschikt de gemeente Alblasserdam niet over grootschalige winkels (> 1.500 m² wvo) in de branches plant & dier en doe-het-zelf (figuur 3 en figuur 4).



Figuur 3 Grootschalige bouwmarkten (> 1.500 m² wvo) naar formule in/om het marktgebied



Figuur 4 Grootschalige tuincentra (> 1.500 m² wvo) naar formule in/om het marktgebied

Van de buurgemeenten van Alblasserdam beschikken alleen de overige Drechtsteden over 'eigen' grootschalige winkels in de doe-het-zelfbranche. Opvallend is dat Ridderkerk en Barendrecht niet beschikken over grootschalige tuincentra. Inwoners van de meer landelijke gemeenten zullen voor grootschalige bouwmarkten en tuincentra moeten uitwijken naar de omliggende gemeenten, hetgeen een belangrijke aanvulling is op het omzetspotentieel van deze winkels.

Geconcludeerd wordt dat er geen reden is om te verwachten dat de uitbreiding van de Hornbach in Alblasserdam een structuurverstorende invloed zal hebben op de overige grootschalige bouwmarkten/tuincentra in de omgeving. Dit omdat ook de overige grootschalige aanbieders over voldoende draagvlak in de directe omgeving beschikken - de eigen kern aangevuld met inwoners van de landelijk gelegen gemeenten.

Winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam

Het winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf bevindt zich in Alblasserdam vooral buiten het centrum. Ook betreft het vooral winkeloppervlak in de doe-het-zelfbranche. Uit tabel 4 valt af te leiden dat dit oppervlak voor een groot deel bezet wordt door de vestiging van Hornbach.

Tabel 3 Winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam (Locatus, april 2012)

	centraal		verspreid gelegen		totaal	
	aantal	oppervlak (m ² wvo)	aantal	oppervlak (m ² wvo)	aantal	oppervlak (m ² wvo)
plant & dier	4	498	1	998	5	1.496
doe-het-zelf	1	125	5	11.012	6	11.137
totaal	5	623	6	12.010	11	12.633

In Alblasserdam is Hornbach de enige grootschalige winkel in de branche(s) doe-het-zelf (en plant & dier) (tabel 4). Daarnaast beschikt Alblasserdam over twee relatief omvangrijke winkels in deze branches. Dit betreft tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld en de breedpakketzaak (doe-het-zelfbranche) Kluswijs.

Tabel 4 De relatief omvangrijke winkels in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam (Locatus, april 2012)

	plant & dier		doe-het-zelf	
Zijdeveld	-	-	1	998
Hornbach	-	-	1	9.285
Kluswijs	1	1.215	-	-

Tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld heeft een specifiek aanbod in planten, meubels en accessoires gericht op de decoratie/inrichting van de tuin en de woning. Het assortiment van Hornbach richt juist zich vooral op materialen voor de aanleg en verbouw van woning en tuin. Het assortiment van beide winkels is daarom grotendeels complementair, waardoor de uitbreiding van Hornbach slechts beperkt invloed heeft op het functioneren van tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld.

Door de kleinschaliger opzet van de breedpakketzaak Kluswijs weet deze winkel met persoonlijke service te concurreren met Hornbach. Ook heeft een bezoek aan deze kleinere winkel een ander karakter dan een bezoek aan de grootschalige Hornbach. De consument zal voor grote volumes waarschijnlijk eerder kiezen voor Hornbach, terwijl voor specifieke artikelen de Kluswijs bezocht wordt. De uitbreiding van Hornbach met de verkoop van bouwmaterialen maakt ook dat de concurrentie vooral toeneemt in het 'volumineuze' marktsegment dat minder gedekt wordt door Kluswijs. Voor het overige weet deze winkel nu reeds te concurreren met de bestaande vestiging van Hornbach.

Geconcludeerd wordt dat de marktomstandigheden in Alblasserdam niet zodanig wijzigen dat een structuurverstorend effect te verwachten is. Inwoners van de gemeente kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand aankopen blijven doen in de branches plant & dier en doe-het-zelf.

Per e-mail

Aan de leden van de werkgroep REO ZHZ

Geachte leden van de werkgroep REO ZHZ,

Op 22 mei jl. is een concept-REO-advies inzake de in het bestemmingsplan Werkgebied voorziene uitbreiding van verkoopvloeroppervlakte ter plaatse van de Hornbachvestiging aan de Kelvinring 60 uitgebracht. Uit de begeleidende mail van de heer Putman leiden wij af dat uiterlijk 24 mei op het concept-advies kunt reageren. In dat kader brengen wij graag het volgende onder uw aandacht.

In het concept-advies wordt geconcludeerd dat de desbetreffende uitbreiding in strijd is met het Beleidsplan PDV Zuid-Holland-Zuid dat op 20 december 2012 is vastgesteld. In dit beleidsplan is aangegeven dat er ruimte is voor uitbreiding van het aanbod bouwmarkten en dat het aanbod aan tuincentra binnen de Drechtsteden in evenwicht is met de toekomstige vraag, *maar dat vanwege het voorkomen van een afname in de variëteit aan aanbieders, voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen wordt uitgegaan van maximummaten voor bouwmarkten van 5.000 m² en voor tuincentra van 10.000 m².*

Allereerst merken wij op dat in het desbetreffende beleidsplan, waarnaar in het concept-advies wordt verwezen, terzake is aangegeven dat de vestiging van een nieuwe zeer grote bouwmarkt of tuincentrum de bestaande variëteit in aantal aanbieders sterk doet afnemen en dat dit ten koste gaat van de keuzemogelijkheden van consumenten. Kortom, de gestelde beperkingen aan het verkoopvloeroppervlak lijken dus niet te zijn ingegeven door ruimtelijke motieven, maar door bescherming van consumenten.

In dat kader merken wij op dat ingevolge de Dienstenrichtlijn en het Unierecht het stellen van beperkingen aan verkoopvloeroppervlakte slechts is toegestaan, indien deze beperkingen worden gerechtvaardigd door dwingende redenen van algemeen belang (zie Hof van Justitie 24 maart 2011, nr. C-400/8, TBR 2011/5), zoals een goede ruimtelijke ordening of bescherming van de consument. Het beschermen van de consument in zijn keuzemogelijkheden kan echter geenszins worden aangemerkt als een dwingende reden in voormelde zin. Zie ook voornoemde uitspraak van het Hof waarin is overwogen dat de verplichting om bij de afgifte van een vergunning rekening te houden met de

aanwezigheid van andere winkels in het betrokken gebied en het effect van een nieuwe vestiging op de commerciële structuur van dat gebied, betrekking heeft op de gevolgen voor de bestaande handel en de structuur van de markt en niet op consumentenbescherming. Bovendien gaat het niet aan de beoogde variëteit in aanbieders via het spoor van de ruimtelijke ordening te reguleren, omdat bescherming van de keuzemogelijkheden van de consument niets met ruimtelijke ordening van doen heeft.

Ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat slechts op grond van ruimtelijke motieven beperkingen mogen worden gesteld aan verkoopvloeroppervlakte (zie onder meer ABRvS 26 september 2012, nr. 201107508/1/T1/R1). Uit het beleidsplan blijkt geenszins dat aan de desbetreffende beperkingen ruimtelijke motieven ten grondslag liggen. Wij verwijzen in dit kader voorts naar de brief van gedeputeerde G. Veldhuizen d.d. 11 januari 2012, waaruit eveneens blijkt dat het REO-advies zich zal moeten beperken tot ruimtelijke aspecten.

Bovendien wordt in het concept-advies voorbij gegaan aan de omstandigheid dat op 15 februari 2012 met toepassing van de zogenoemde kruimelgevallenregeling een omgevingsvergunning is verleend die reeds voorziet in uitbreiding van de Hornbach-vestiging en dat in dat geval in het geheel geen REO-advies is vereist. Die uitbreiding moet –uit oogpunt van de REO-advisering– derhalve zonder meer rechtmatig worden geacht.

Daarnaast menen wij dat ten onrechte aan het Beleidsplan PDV-Zuid-Holland Zuid is getoetst, nu dit beleidsplan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op 25 september 2012 nog niet gold / was vastgesteld. De omstandigheid dat het ontwerp reeds op 15 december 2011 is besproken in de stuurgroep laat onverlet dat dit beleid nog niet was vastgesteld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Er had derhalve – bij gebreke aan een ander vastgesteld beleidskader – getoetst moeten worden aan de Provinciale Structuurvisie Detailhandel 2007.

Ingevolge de Provinciale Structuurvisie Detailhandel 2007 – die onder de Wet ruimtelijke ordening overigens slechts een indicatieve betekenis heeft¹ – is perifere detailhandel slechts toegestaan binnen winkelcentra. Echter, dit beleid ziet slechts op nieuwvestiging. Immers, in de PSD 2007 (blz. 24) wordt expliciet gesproken van '*nieuwe voorzieningen*'. Wij wijzen in dit kader voorts op de uitspraak van de Afdeling van 10 juni 2009, nr. 200807181/1/H1 uit welke uitspraak eveneens blijkt dat het provinciale perifere detailhandelsbeleid zoals vastgelegd in de PSD 2007 niet van toepassing is op een reeds bestaande detailhandelsvestiging. Voor zover in het concept-advies is verwezen naar het eerdere

¹ Zie P.J.J. van Buuren, Hoofdpijnen ruimtelijk bestuursrecht, blz. 349 alsmede de Afdelingsuitspraak van 9 februari 2011 nr. 201007809/1/H1, waarin de Afdeling overwoog dat in de Wro, wat betreft de doorwerking van beleid van het Rijk en de provincie, onderscheid wordt gemaakt tussen algemene regels als bedoeld in de artikelen 4.3 en 4.1 Wro enerzijds en structuurvisies als bedoeld in de artikelen 2.3 en 2.2 Wro anderzijds. Het gemeentebestuur is niet gebonden aan beleid van het Rijk en de provincie dat is opgenomen in structuurvisies of andere beleidsdocumenten. Wel dient het gemeentebestuur daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

negatieve REO-advies uit 2007, merken wij dan ook op dat, zoals ook blijkt uit voornoemde uitspraak van de Afdeling, toentertijd geacht werd sprake te zijn van nieuwvestiging en dat de uitbreiding thans – anders dan in de casus die tot voornoemde uitspraak van 10 juni 2009 heeft geleid – niet als nieuwvestiging maar als *“gewone uitbreiding”* moet worden aangemerkt, aangezien het illegale gebruik voor verkoopruimte – na handhavend optreden door de gemeente – enkele jaren geleden alsnog is gestaakt.

Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat het gemeentebestuur zich steeds primair op het standpunt heeft gesteld dat een REO-advies niet is vereist, nu het hier geen nieuwvestiging maar een uitbreiding betreft, maar zekerheidshalve alsnog het REO heeft verzocht advies uit te brengen. Bovendien blijkt uit onderzoek dat er geen aan een goede ruimtelijke ordening ontleende redenen zijn die in de weg staan aan de beoogde uitbreiding van het winkelvloeroppervlak binnen de bestaande footprint van de huidige Hornbach-vestiging.

Tot slot, voor zover het beleidsplan wel als toetsingskader heeft te gelden, merken wij nog het volgende op. De Hornbach-vestiging bestaat uit een bouwmarkt en een tuincentrum. Beide delen tezamen overstijgen, na de voorgenomen uitbreiding, de 14.000 m² winkelvloeroppervlakte niet. Uit het toetsingsschema op bladzijde 26 van het (ontwerp)beleidsplan blijkt dat, indien aan beide oppervlaktecriteria wordt voldaan: *“dan geeft het REO ZHZ een positief advies aan de gemeente. Anders volgt een negatief advies.”* In dit geval staat vast dat aan beide oppervlaktecriteria wordt voldaan. Ook uit dat perspectief lijkt er voor het REO ZHZ weinig anders op te zitten dan een positief advies te verstrekken.

Wij verzoeken u het voorgaande te betrekken bij uw reactie op het concept-advies.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alblasserdam

Alblasserdam

ruimtelijk-economisch onderzoek
uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Alblasserdam

ruimtelijk-economisch onderzoek uitbreiding bouwmarkt/tuincentrum

projectnummer:

048200.16734.00

projectleider:

drs. G. Welten

datum:

21-10-2013

opdrachtgever:

gemeente Alblasserdam

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Analyse	4
2.1.	Kwalitatieve versterking	4
2.2.	Economische analyse	8
2.3.	Conclusie	13
3.	Conclusie	14

Aanleiding

Uitbreiding is voorzien van de bestaande bouwmarkt/tuincentrum van Hornbach op het bedrijventerrein Vinkenwaard (Kelvinring 60) in Alblasterdam. De beoogde ontwikkeling heeft een omvang van 3.674 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De uitbreiding betreft een oppervlak van 4.174 m² bvo. Echter, gebruik van 500 m² hiervan is reeds mogelijk met de op 19 mei 2005 verleende vrijstelling en bouwvergunning voor het tuincentrumdeel "Groene Golf" van de vestiging.

De ontwikkeling betreft voor 1.137 m² bvo de realisatie van een zogeheten afhaalcentrum/drive-in en in ondergeschikte mate buitenverkoop van bouwmaterialen. Het overige deel à 2.537 m² bvo betreft de afronding van het tuincentrumdeel van de Hornbach-vestiging.

De beoogde branchering van de uitbreiding is bouwmarkt en tuincentrum. De provinciale Verordening Ruimte (PVR Zuid-Holland, 30 januari 2013) staat de vestiging van beide branches toe op locaties buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Als dergelijke ontwikkelingen groter zijn dan 1000 m² bvo moeten deze vergezeld gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Daarnaast moeten alle stedelijke ontwikkelingen in de provincie worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de eerste stap bestaat uit het aantonen van de regionale behoefte aan de ontwikkeling. Beide zaken zijn onderdeel van dit onderzoek.

Onderzoek

Door middel van ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Is er voldoende marktruimte voor de beoogde ontwikkeling? Anders gezegd: bestaat er vanuit de consument behoefte aan de ontwikkeling? Dit in het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Heeft de ontwikkeling onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Alblasterdam? Hierbij wordt ook het effect op de leegstand van winkels meegenomen.

De vraag of sprake is van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur heeft alleen betrekking op de mate waarin inwoners van een verzorgingsgebied kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte (conform de uitspraak van de ABRvS 201208105/1/R2). Tuin- en doe-het-zelfartikelen worden niet aangemerkt als eerste levensbehoefte, waardoor deze toets niet relevant is. Wel wordt in dit onderzoek getoetst of er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Alblasterdam, alsmede de actuele regionale behoefte aan voormelde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Leeswijzer

Het ruimtelijk-economisch onderzoek wordt uitgevoerd in hoofdstuk 2. De conclusies worden in hoofdstuk 3 gegeven aan de hand van beantwoording van de hoofdvragen van het onderzoek.

2. Analyse

In dit hoofdstuk wordt getoetst of bij de consumenten binnen het verzorgingsgebied in kwalitatieve en in kwantitatieve zin behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling van Hornbach Alblasserdam.

Van bvo naar wvo

In ruimtelijk-economisch onderzoek in de detailhandel wordt gerekend met winkelvloeroppervlak (wvo). Dit betreft het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel, exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. Het winkelvloeroppervlak is doorgaans circa 80-85% van het bruto vloeroppervlak (bvo).

2.1. Kwalitatieve versterking

Verzorgingsgebied

Uit gegevens van Hornbach is bekend dat in de Randstad circa 80% van de omzet per vestiging afkomstig is van consumenten die binnen 13 autominuten van de vestiging wonen (bron: Hornbach Nederland BV). Dit 13-autominutengebied wordt als zeer gebruikelijk gezien voor grootschalige bouwmarkten en tuincentra. Het wordt opgevat als het primair marktgebied.

In figuur 2.1 is het verzorgingsgebied van Hornbach Alblasserdam weergegeven (bron: Nationale Bereikbaarheidskaart¹⁾; bewerking Rho).



Figuur 2.1 Het 13-autominutengebied (groen) met de gemeentegrenzen (grijs)

¹⁾ De Bereikbaarheidskaart: om de reistijden te voorspellen is door samensteller GoudappelCoffeng gebruik gemaakt van een nationaal verkeersprognosemodel in OmniTRANS, waarbij een zogenaamde dynamische toedelingstechniek (MaDAM) is gebruikt. Daardoor is ook rekening gehouden met files die vertraging veroorzaken. Het verplaatsingspatroon is berekend tussen 4000 zones (postcodegebieden). De rekenresultaten zijn gekalibreerd op waargenomen verkeersintensiteiten en waargenomen reistijden.

Winkelaanbod verzorgingsgebied

Binnen de stedelijke gebieden van de Drechtsteden en Rotterdam zijn verscheidene bouwmarkten aanwezig (figuur 2.2). De spreiding ervan is redelijk evenwichtig. De meeste consumenten in het gebied hebben op relatief korte afstand (minder dan 10 km) keuze uit meerdere bouwmarkten. Hornbach Alblasterdam is de enige vestiging van deze formule in het verzorgingsgebied.



Figuur 2.2 Spreiding aanbod bouwmarkten (> 1.500 m² vwo) in verzorgingsgebied

De tuincentra (> 1.500 m² vwo) in het verzorgingsgebied zijn in een ruime cirkel rond Alblasterdam gelegen met een concentratie van aanbieders in Dordrecht. Vooral de Intratuin in Sliedrecht heeft een zeer grootschalige omvang van meer dan 10.000 m² vwo (Locatus, oktober 2013).

Aan de westkant van het verzorgingsgebied ontbreken grootschalige tuincentra, wel bevinden zich in dit gebied kleinschalige winkels in tuinartikelen.



Figuur 2.3 Spreiding aanbod tuincentra (> 1.500 m² vwo) in verzorgingsgebied

Unieke opzet Hornbach-vestiging

De vestigingen van Hornbach hebben een zeer grootschalige omvang van meer dan 10.000 m² wvo. Een volwaardige Hornbach-vestiging kent de volgende ruimtelijke opzet:

- bouwmarkt-deel:
- tuincentrum-deel:
- drive-in met de verkoop van volumineuze artikelen / grote hoeveelheden: circa 10% van het oppervlak (doe-het-zelfbranche).

Een bouwmarkt met tuincentrumdeel van meer dan 10.000 m² wvo en een drive-in is nog niet aanwezig binnen het verzorgingsgebied.

Het assortiment van het huidige bouwmarktdeel van de Hornbach in Alblasterdam is gericht op de grotere klussen in en om het huis (Hornbach profileert zich als 'de Projectbouwmarkt') en bevat geen branchevreemde artikelen²⁾ (zoals fietsen, kleding, multimedia).

In doe-het-zelfartikelen is het assortiment breed en diep. Van alle producten zijn zeer veel vormen/maten/uitvoeringen aanwezig. Voor alle artikelen – van huismerk tot A-merk – biedt Hornbach de laagste-prijs-garantie.

Voor afnemers van grote hoeveelheden of zeer volumineuze producten is de realisatie van een zogenaamde drive-in voorzien in Alblasterdam. Deze voorziening, die bij veel overige Hornbach-vestigingen al aanwezig is, biedt kopers de mogelijkheid om aangeschafte producten direct vanaf het schap in de auto, aanhanger of iets dergelijks te plaatsen. Het assortiment van de drive-in bestaat hoofdzakelijk uit grove bouwmaterialen. In dit deel van de winkel kunnen de goederen worden afgehaald en direct in het voertuig worden geplaatst. De drive-in zal ook veel door professionals (veelal kleinere aannemers en ZZP'ers) worden bezocht.

De drive-in wordt extensief gebruikt voor de uitstal van goederen, omdat er relatief veel verkeersruimte nodig is om de voertuigen te laten manoeuvreren. In beginsel moeten namelijk drie voertuigen naast elkaar door de gangpaden kunnen rijden. Ondanks deze extensieve inrichting, wordt het gehele oppervlak van de drive-in (doe-het-zelfbranche) als wvo meegenomen in de analyse.

Het tuinassortiment van Hornbach is – zoals bij de meeste bouwmarkten – hoofdzakelijk gericht op de niet-levende tuinartikelen, zoals straatstenen, tuinhout of tuingereedschap. Dit in tegenstelling tot een doorsnee tuincentrum, waar de nadruk meer op levende tuinartikelen ligt (en op artikelen voor de woninginrichting). Hornbach vult het niet-levende tuinassortiment aan met een basisassortiment tuinplanten en producten voor tuinonderhoud. Dit als service richting de klant. Om de consument het complete tuinassortiment van Hornbach te kunnen bieden is de uitbreiding van het tuincentrumdeel van de vestiging in Alblasterdam voorzien.

Deze grootschalige opzet maakt dat consumenten vooral voor de grotere klussen een Hornbach bezoeken. Voor het spreekwoordelijke doosje spijkers of het blikje verf zal de consument doorgaans een kleinere bouwmarkt, breedpakketzaak of specialist 'om de hoek' bezoeken. Met het zeer complete assortiment en de lage prijsstelling richt Hornbach zich naast consumenten ook op de bouwprofessional (veelal kleinere aannemers en ZZP'ers).

De 'grote-klussen-bouwmarkt' Hornbach heeft een geheel eigen marktpositie en is complementair ten opzichte van overige bouwmarkten en tuincentra, vanwege:

- de grootschalige opzet met een winkel bestaande uit een bouwmarkt, een tuincentrum en een drive-in;
- de nadruk in het assortiment op doe-het-zelfproducten en niet-levende tuinartikelen;
- het brede en diepe assortiment in vormen, maten, uitvoeringen, prijzen en merken gericht op de grotere bouw-/verbouwingsklussen;
- de laagste prijsgarantie;

²⁾ De Hornbach verkoopt in ondergeschikte omvang keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels. Deze productgroepen hebben betrekking op klussen in en om het huis en behoren daarom tot het reguliere assortiment van een bouwmarkt.

- het ontbreken van branchevreemde artikelen, zoals fietsen, computers;
- het ruime aanbod in grove bouwmaterialen.

Consumentengedrag leidt tot schaalvergroting

De ontwikkeling van bouwmarkten/tuincentra met de beschreven opzet past in de trends die optreden binnen deze winkelbranche. In de tuin- en doe-het-zelfbranche neemt namelijk het aantal winkel reeds jaren af in het hele land (tabel 2.1). In de doe-het-zelfsector is vooral het aantal speciaalzaken (ijzerwaren- en gereedschappen) sterk afgenomen. Deze landelijke afname verliep veel sterker dan bij de bouwmarkten en breedpakketzaken (bouwmarkten kleiner dan 1.500 m² wvo).

Tabel 2.1 Aantal vestigingen naar winkelvorm in Nederland (HBD, 2013)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bouwmarkten (> 1.500 m ² wvo)	760	760	770	770	720	710
breedpakketzaken (< 1.500 m ² wvo)	490	480	460	430	440	430
ijzerwaren- en gereedschappen	500	470	450	430	420	380
verf- en behang	1.040	1.020	990	870	840	780
tuincentra	750	730	710	700	680	650

In de afgelopen periode is de gemiddelde omvang van bouwmarkten en tuincentra toegenomen (tabel 2.2). De gemiddelde oppervlakte van bouwmarkten is tussen '05 en '12 toegenomen met 23% die van tuincentra zelfs met 33%.

Tabel 2.2 Ontwikkeling omvang bouwmarkten en tuincentra in Nederland (HBD, 2013)

	2005	2012
bouwmarkten	2.330	2.860
tuincentra	1.950	2.584

Deze schaalvergroting is ingegeven door de consument die de voorkeur geeft aan het bezoek aan een grootschalige winkel met een breed en diep assortiment. De bouwmarkten en tuincentra spelen in op deze trend. Het gevolg is dat het aantal bouwmarkten groter dan 5.000 m² wvo met 75% gegroeid is in de periode '05-'12. Bij tuincentra doet de sterkste groei zich voor onder de vestiging groter dan 10.000 m² wvo, waarvan het aantal in Nederland met 33% is gegroeid tussen '05 en '12. In dezelfde periode is het aantal relatief kleine (< 2.000 m² wvo) bouwmarkten en tuincentra sterk afgenomen.

Tabel 2.3 Aantal vestigingen naar grootteklasse in Nederland (HBD, 2013)

	2005		2012	
	bouwmarkten	tuincentra	bouwmarkten	tuincentra
10.000 m ² wvo of meer	11	21	10	28
5.000-10.000 m ² wvo	28	68	49	76
2.000-5.000 m ² wvo	337	149	417	153
tot 2.000 m ² wvo	361	456	230	302

Ontwikkeling Hornbach sluit aan op behoefte consumenten

Geconcludeerd wordt dat er in de tuin- en doe-het-zelfbranche sprake is van een sterke mate van schaalvergroting. Deze schaalvergroting is het gevolg van consumentengedrag, omdat consumenten de voorkeur geven aan het bezoek aan een grootschalige vestiging met een breed en diep assortiment boven een kleinschalige winkel en/of een speciaalzaak. Daarbij kunnen de grootschalige winkels in beide branches inspelen op de toenemende behoefte aan schaalvergroting, functiemenging en beleving bij consumenten. Ook in het verzorgingsgebied van de Hornbach Alblasterdam zal in de komende periode het oppervlak van de bouwmarkten en tuincentra toenemen. Met de beoogde ontwikkeling speelt Hornbach Alblasterdam in op deze kwalitatieve behoeften van consumenten.

2.2. Economische analyse

In de economische (distributieplanologische) analyse wordt de winkelomzet in beide sectoren in het verzorgingsgebied vergeleken met het landelijk gemiddelde. Dit landelijk gemiddelde wordt als acceptabel omzetriveau gezien. De mate waarin de lokale marktomstandigheden in positieve zin hiervan afwijken indiceert een behoefte aan kwantitatieve uitbreiding van het winkelaanbod in de betreffende sector.

Er is gekozen voor de uitvoer van een actuele toets specifiek voor Hornbach Alblasserdam. Zodoende is er de beschikking over een representatieve analyse die toegespitst is op het specifieke project. De conclusies van deze analyse op basis van actuele uitgangspunten kunnen afwijken van eerdere onderzoeken die zijn uitgevoerd voor andere verzorgingsgebieden en/of voor andere onderzoeksvragen.

Uitgangspunten analyse

De economische analyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- inwonertal verzorgingsgebied (13-autominutengebied);
- omvang winkelaanbod in verzorgingsgebied;
- koopstromen;
- winkelbestedingen aan tuin- en doe-het-zelfartikelen;
- gemiddelde vloerproductiviteit in de beide winkelsectoren.

Inwonertal verzorgingsgebied

Tabel 2.1 Inwonertal verzorgingsgebied Hornbach Alblasserdam (CBS, 2013)

Gemeente	inwonertal
Alblasserdam	19.465
Barendrecht	47.055
Dordrecht	118.860
Hardinxveld-Giessendam*	13.110
Hendrik-Ido-Ambacht	28.255
Molenwaard**	20.465
Papendrecht	32.030
Ridderkerk	45.210
Rotterdam***	136.800
Sliedrecht	24.230
Zwijndrecht	44.500
totaal	529.980

* Hardinxveld-Giessendam: gehele gemeente exclusief Boven-Hardinxveld

** Molenwaard: uitsluitend de kernen: Bleskensgraaf, Brandwijk, Kinderdijk, Laag-Blokland, Molenaarsgraaf, Nieuw-Lekkerland, Oud-Alblas, Streefkerk en Wijngaarden

*** Rotterdam: de wijken Feijenoord en Charlois

Omvang winkelaanbod in verzorgingsgebied

Tabel 2.2 Omvang winkelaanbod (Locatus, oktober 2013)

gemeente	tuin	doe-het-zelf
Alblasserdam	1.496	11.328
Barendrecht	3.226	12.780
Dordrecht	14.464	11.933
Hardinxveld-Giessendam*	252	800
Hendrik-Ido-Ambacht	9.982	6.755
Molenwaard*	4.775	2.285
Papendrecht	5.242	5.539
Ridderkerk	5.386	8.958
Rotterdam*	2.694	6.088
Sliedrecht	11.575	5.468
Zwijndrecht	1.080	4.232
totaal	60.172	76.166

* Alleen relevant deel gemeente (voor toelichting zie tabel 2.1)

Benadering koopstromen

De koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing per gemeente is afkomstig van het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO, november 2011). De resultaten van dit grootschalige onderzoek zijn algemeen geaccepteerd. Het onderzoek wordt eens in de 5-7 jaar herzien.

Tabel 2.3 Koopstromen tuinbranche naar gemeente (KSO, november 2011)
koopkrachtbinding

gemeente	inwonertal	bestedingspotentieel	koopkrachtbinding %	gebonden bestedingen
Alblasserdam	19.465	€ 1.400.000	47%	€ 700.000
Barendrecht	47.055	€ 3.300.000	55%	€ 1.800.000
Dordrecht	118.860	€ 8.300.000	85%	€ 7.100.000
Hardinxveld-Giessendam	17.654	€ 1.200.000	38%	€ 500.000
Hendrik-Ido-Ambacht	28.255	€ 2.000.000	52%	€ 1.000.000
Nieuw-Lekkerland*	9.520	€ 700.000	74%	€ 500.000
Papendrecht	32.030	€ 2.200.000	75%	€ 1.700.000
Ridderkerk	45.210	€ 3.200.000	86%	€ 2.800.000
Rotterdam	616.260	€ 43.100.000	71%	€ 30.600.000
Sliedrecht	24.230	€ 1.700.000	93%	€ 1.600.000
Zwijndrecht	44.500	€ 3.100.000	65%	€ 2.000.000
Graafstroom*	9.795	€ 700.000	10%	€ 100.000
Liesveld*	9.787	€ 700.000	45%	€ 300.000
totaal	1.022.621	€ 71.600.000	71%	€ 50.700.000

koopkrachttoevloeiing

gemeente	gebonden bestedingen	toevloeiing %	omzet uit toevloeiing
Alblasserdam	€ 700.000	32%	€ 300.000
Barendrecht	€ 1.800.000	26%	€ 600.000
Dordrecht	€ 7.100.000	4%	€ 300.000
Hardinxveld-Giessendam	€ 500.000	13%	€ 100.000
Hendrik-Ido-Ambacht	€ 1.000.000	54%	€ 1.200.000
Nieuw-Lekkerland*	€ 500.000	23%	€ 100.000
Papendrecht	€ 1.700.000	12%	€ 200.000
Ridderkerk	€ 2.800.000	44%	€ 2.200.000
Rotterdam	€ 30.600.000	9%	€ 3.000.000
Sliedrecht	€ 1.600.000	67%	€ 3.200.000
Zwijndrecht	€ 2.000.000	39%	€ 1.300.000
Graafstroom*	€ 100.000	0%	€ 0
Liesveld*	€ 300.000	6%	€ 0
totaal	€ 50.700.000	20%	€ 12.500.000

* Gemeentes zijn per 01-01-2013 opgegaan in de gemeente Molenwaard

Tabel 2.4 Koopstromen doe-het-zelfbranche naar gemeente (KSO, november 2011)
koopkrachtbinding

gemeente	Inwonertal	bestedingspotentieel	koopkrachtbinding %	gebonden bestedingen
Alblasserdam	19.465	€ 4.300.000	72%	€ 3.100.000
Barendrecht	47.055	€ 10.400.000	89%	€ 9.300.000
Dordrecht	118.860	€ 26.100.000	87%	€ 22.700.000
Hardinxveld-Giessendam	17.654	€ 3.900.000	24%	€ 900.000
Hendrik-Ido-Ambacht	28.255	€ 6.200.000	72%	€ 4.500.000
Nieuw-Lekkerland*	9.520	€ 2.100.000	66%	€ 1.400.000
Papendrecht	32.030	€ 7.000.000	75%	€ 5.300.000
Ridderkerk	45.210	€ 9.900.000	87%	€ 8.600.000
Rotterdam	616.260	€ 135.600.000	75%	€ 101.700.000
Sliedrecht	24.230	€ 5.300.000	79%	€ 4.200.000
Zwijndrecht	44.500	€ 9.800.000	76%	€ 7.400.000
Graafstroom*	9.795	€ 2.200.000	10%	€ 200.000
Liesveld*	9.787	€ 2.200.000	12%	€ 300.000
totaal	1.022.621	€ 225.000.000	75%	€ 169.600.000

koopkrachttoevoeling

gemeente	gebonden bestedingen	toevoeling %	omzet uit toevoeling
Alblasserdam	€ 3.100.000	65%	€ 5.800.000
Barendrecht	€ 9.300.000	48%	€ 8.600.000
Dordrecht	€ 22.700.000	6%	€ 1.400.000
Hardinxveld-Giessendam	€ 900.000	1%	€ 0
Hendrik-Ido-Ambacht	€ 4.500.000	24%	€ 1.400.000
Nieuw-Lekkerland*	€ 1.400.000	19%	€ 300.000
Papendrecht	€ 5.300.000	32%	€ 2.500.000
Ridderkerk	€ 8.600.000	12%	€ 1.200.000
Rotterdam	€ 101.700.000	9%	€ 10.100.000
Sliedrecht	€ 4.200.000	55%	€ 5.100.000
Zwijndrecht	€ 7.400.000	11%	€ 900.000
Graafstroom*	€ 200.000	7%	€ 0
Liesveld*	€ 300.000	0%	€ 0
totaal	€ 169.600.000	18%	€ 37.300.000

* Gemeentes zijn per 01-01-2013 opgegaan in de gemeente Molenwaard

Er wordt vanuit gegaan dat de bovenstaande procentuele koopstromen op gemeenteniveau representatief zijn voor het verzorgingsgebied zoals dat in figuur 2.1. weergegeven is.

Bestedingen

De ontwikkeling betreft de detailhandelsbranches: 'doe-het-zelf' en 'tuin'.

De meest recente HBD-cijfers voor deze branches dateren van juli 2012. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internetverkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen.

- tuin: € 70,- per persoon per jaar;
- doe-het-zelf: € 220,- per persoon per jaar.

Gemiddelde vloerproductiviteit

De analyse wordt uitgevoerd voor de branches: 'doe-het-zelf' en 'tuin'.

De meeste recente HBD-cijfers dateren van juli 2012. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internetverkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen.

- tuin: € 520,- per m² wvo per jaar;
- doe-het-zelf: € 1.390,- per m² wvo per jaar.

Analyse marktomstandigheden branches tuin en doe-het-zelf

In het navolgende wordt de omzet van het winkelaanbod per sector berekend aan de hand van de bovenstaande uitgangspunten.

Tabel 2.5 Marktomstandigheden tuinbranche

	2013
inwoners verzorgingsgebied	529.980
winkelbestedingen tuin	€ 70
bestedingspotentieel	€ 37.400.000
koopkrachtbinding	71%
gebonden bestedingen	€ 26.700.000
koopkrachttoevloeiing	20%
winkelomzet uit toevloeiing	€ 6.900.000
omzet in verzorgingsgebied	€ 33.600.000
omvang aanbod tuin	60.172
vloerproductiviteit in verzorgingsgebied	€ 560
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 520
verschil t.o.v. landelijk gemiddelde	8%
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	4.400

De gemiddelde omzet per m² van het winkelaanbod in de tuinbranche in het verzorgingsgebied ligt momenteel circa 8% boven het landelijk gemiddelde. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er bij de consument behoefte bestaat aan een kwantitatieve uitbreiding van het winkelaanbod in de tuinbranche. Deze kan becijferd worden op circa 4.300 m² wvo.

Tabel 2.6 Marktomstandigheden doe-het-zelfbranche

	2013
inwoners verzorgingsgebied	529.980
winkelbestedingen doe-het-zelf	€ 220
bestedingspotentieel	€ 116.900.000
koopkrachtbinding	75%
gebonden bestedingen	€ 88.200.000
koopkrachttoevloeiing	18%
winkelomzet uit toevloeiing	€ 20.000.000
omzet in verzorgingsgebied	€ 108.200.000
omvang aanbod doe-het-zelf	76.166
vloerproductiviteit in verzorgingsgebied	€ 1.420
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 1.390
verschil t.o.v. landelijk gemiddelde	+2%
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	1.700

In het verzorgingsgebied ligt de gemiddelde omzet per m² in de winkels in de doe-het-zelfbranche boven het landelijk gemiddelde. Er wordt geconcludeerd dat ook hier bij de consument behoefte bestaat aan enige kwantitatieve uitbreiding van het winkelaanbod. Bij gelijkblijvende koopstromen kan deze becijferd worden op circa 1.700 m² wvo.

Leegstand in verzorgingsgebied

In een aantal gemeenten is sprake van een behoorlijke leegstand in de centrumgebieden en in de wijk-/buurtcentra (tabel 2.7 en tabel 2.8), maar vanwege het kleinschalige karakter van deze winkelgebieden en van de (leegstaande) units (tabel 2.9) is de beoogde ontwikkeling hier niet in te passen.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de leegstand niet bepalend is voor de actuele behoefte in het licht van het plan van Hornbach. De leegstaande gronden of gebouwen in het verzorgingsgebied zijn – voor zover beschikbaar – gegeven de schaal, bereikbaarheid, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding van Hornbach niet geschikt voor transformatie of herstructurering. Te meer, omdat

het niet wenselijk is dat de onderdelen die onlosmakelijk met een Hornbach-vestiging zijn verbonden afzonderlijk van de hoofdvesting worden gerealiseerd.

Tabel 2.7 Leegstand naar aantal winkels in het verzorgingsgebied

	centrumgebied		wijk- en buurtcentra		grootschalige concentraties		overige perifere locaties	
Alblasserdam	14	12%	0	0%	-	-	0	0%
Barendrecht	6	4%	7	6%	3	6%	0	0%
Dordrecht	111	13%	17	5%	5	28%	9	3%
Hardinxveld-Giessendam*	8	9%	0	0%	-	-	1	2%
Hendrik-Ido-Ambacht	2	3%	9	19%	-	-	3	4%
Molenwaard*	5	8%	3	18%	-	-	1	1%
Papendrecht	9	7%	0	0%	-	-	3	3%
Ridderkerk	16	8%	4	4%	-	-	6	2%
Rotterdam*	-	-	122	4%	-	-	47	5%
Sliedrecht	21	13%	2	8%	5	8%	3	4%
Zwijndrecht	7	5%	22	15%	-	-	13	7%

* Alleen relevant deel gemeente (voor toelichting zie tabel 2.1)

Tabel 2.8 Leegstand naar winkelloppervlakte in het verzorgingsgebied

	centrumgebied		wijk- en buurtcentra		grootschalige concentraties		overige perifere locaties	
Alblasserdam	1915	15%	0	0%	-	-	0	0%
Barendrecht	578	3%	833	5%	2354	5%	0	0%
Dordrecht	15557	18%	2433	6%	3937	22%	1255	4%
Hardinxveld-Giessendam*	688	7%	0	0%	-	-	45	2%
Hendrik-Ido-Ambacht	213	2%	1316	17%	-	-	1633	7%
Molenwaard*	695	12%	280	21%	-	-	32	0%
Papendrecht	1638	7%	0	0%	-	-	1061	6%
Ridderkerk	4204	13%	702	6%	-	-	906	4%
Rotterdam*	-	-	13919	8%	-	-	3733	5%
Sliedrecht	3326	15%	437	11%	4980	7%	250	2%
Zwijndrecht	1196	6%	2487	15%	-	-	3133	22%

* Alleen relevant deel gemeente (voor toelichting zie tabel 2.1)

Tabel 2.9 Gemiddelde omvang leegstaande units

	centrumgebied	wijk- en buurtcentra	grootschalige concentraties	overige perifere locaties
Alblasserdam	137	0	-	0
Barendrecht	96	119	785	0
Dordrecht	140	143	787	139
Hardinxveld-Giessendam*	86	0	-	45
Hendrik-Ido-Ambacht	107	146	-	544
Molenwaard*	139	93	-	32
Papendrecht	182	0	-	354
Ridderkerk	263	176	-	151
Rotterdam*	-	114	-	79
Sliedrecht	158	219	996	83
Zwijndrecht	171	113	-	241

* Alleen relevant deel gemeente (voor toelichting zie tabel 2.1)

De aard en de omvang van de leegstand in de centrumgebieden, de ondersteunende winkelgebieden, de grootschalige concentraties en de overige perifere locaties houdt geen verband met de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Alblasserdam, en die ontwikkeling zal op de autonome situatie niet of nauwelijks invloed hebben. Met inachtneming van voorgaande economische analyse heeft de beoogde uitbreiding van de Hornbach geen invloed op de autonome situatie van de winkelleegstand in het verzorgingsgebied. Het plan kan gerealiseerd worden binnen de huidige marktomstandigheden,

waardoor er voor alle winkels in de tuin- en doe-het-zelfbranche voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren. Er zal daarom geen sprake zijn van een toename van de winkelleegstand, waardoor er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat.

2.3. Conclusie

De beoogde uitbreiding van Hornbach bedraagt 3.674 m² bruto vloeroppervlak. Omdat het uitbreiding van de winkelvloer betreft wordt het oppervlak in bvo volledig gerekend als wvo. De ondersteunende onderdelen van de winkel – magazijn, kantoor en dergelijke – bevinden zich immers al elders in het gebouw.

De totale ruimte voor ontwikkeling bedraagt circa 6.000 m² wvo (4.300 m² tuin + 1.700 m² doe-het-zelf). De beoogde ontwikkeling past hier ruimschoots binnen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de huidige koopstromen gelijkblijven. Dit betekent dat er voor alle reeds aanwezige winkels in de branches tuin en doe-het-zelf voldoende omzet te behalen blijft voor economisch duurzaam functioneren. Daardoor is geen sprake van een toename van de leegstand in de betreffende sectoren als gevolg van de ontwikkeling. Ook zijn de bestaande leegstaande winkelunits in het verzorgingsgebied niet geschikt voor de inpassing van de beoogde uitbreiding, gegeven de schaal, bereikbaarheid, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de beoogde Hornbach-vestiging in Alblasserdam.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het verzorgingsgebied.

3. Conclusie

De conclusies worden in dit hoofdstuk gegeven aan de hand van de beantwoording van de onderzoeksvragen.

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de winkelvloer van het tuincentrumdeel van de Hornbach met 3.674 m² wvo. Het bestemmingsplan maakt op de beoogde locatie de vestiging van detailhandel in tuin- en doe-het-zelfartikelen³⁾ mogelijk.

Is er voldoende behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

De beoogde ontwikkeling van Hornbach tot een volwaardige vestiging van het bedrijf inclusief drive-in komt tegemoet aan de kwalitatieve behoefte bij de consumenten ten aanzien van aankopen in de tuin- en doe-het-zelfbranche. Hierbij zijn de volgende kenmerken van belang:

- Het is een zeer grootschalige aanbieder met een breed en diep assortiment (producten in veel vormen/maten/uitvoeringen/merken) met de laagste prijsgarantie.
- De nadruk in het tuinassortiment op niet-levende tuinartikelen – reguliere tuinentra zijn vooral gericht op het levende en het decoratieve deel van de tuinartikelen.
- Het assortiment bevat geen branchevreemde artikelen (zoals fietsen, kleding, multimedia).
- De vestiging krijgt de beschikking over een drive-in. Hier kan de klant – met name ZZP-ers – grote hoeveelheden en/of volumineuze producten direct in het voertuig plaatsen.
- De kenmerken van een complete Hornbach-vestiging, zoals voorzien in Alblasserdam, maken dat deze op te vatten is als 'grote-klussen-bouwmarkt'. Dit is aanvullend ten opzichte van 'decoratieve bouwmarkten', zoals bijvoorbeeld Karwei, en ten opzichte van kleinschaliger doe-het-zelfaanbieders. Een dergelijke grote-klussen-bouwmarkt ontbreekt momenteel in het verzorgingsgebied.

De totale economische ruimte voor ontwikkeling bedraagt circa 6.000 m² wvo. Dus ook in kwantitatieve zin bestaat bij de consument behoefte aan een versterking van de detailhandelsstructuur. Bij de actuele marktomstandigheden betreft deze behoefte in het verzorgingsgebied voor circa 4.300 m² de tuinbranche en voor 1.700 m² wvo de branche doe-het-zelf. Omdat het onduidelijk is waar het doe-het-zelfassortiment ophoudt en het tuinassortiment begint (Is zand, straatstenen, tuinhout etc. tuin- of doe-het-zelfassortiment?), wordt geconcludeerd dat een behoefte van 6.000 m² wvo de beoogde ontwikkeling van 3.674 m² wvo ruimschoots overschrijdt.

Heeft de ontwikkeling onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Alblasserdam?

Omdat de beoogde ontwikkeling binnen de economische ruimte voor ontwikkeling past, betekent het dat er voor alle winkels (grootschalig en kleinschalig) in de tuin- en doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen blijft voor economisch duurzaam functioneren. Hierbij is ervan uitgegaan dat de huidige koopstromen gelijkblijven. Daardoor kan er geen sprake zijn van een toename van de leegstand in de betreffende sectoren als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ook zijn

³⁾ De Hornbach verkoopt in ondergeschikte omvang keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels. Deze productgroepen hebben betrekking op klussen in en om het huis en behoren daarom tot het reguliere assortiment van een bouwmarkt.

de bestaande leegstaande winkelunits in het verzorgingsgebied niet geschikt voor de inpassing van de uitbreiding, gegeven de schaal, bereikbaarheid, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de beoogde Hornbach-vestiging in Alblasterdam.

De beoogde uitbreiding van de Hornbach-vestiging ten opzichte van het bestaande aanbod binnen het verzorgingsgebied is relatief gering. In de tuinbranche is sprake van een uitbreiding met 4,2% ($2.537 \text{ m}^2 / 60.172 \text{ m}^2$) en in de doe-het-zelfbranche is sprake van een uitbreiding van 1,5% ($1.137 \text{ m}^2 / 76.166 \text{ m}^2$). Er wordt geconcludeerd dat de voorziene uitbreiding, mede gelet op de procentueel geringe omvang ervan, niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van bestaande winkelgebieden in de vorm van vershraling van het winkelaanbod en leegstand.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van Hornbach Alblasterdam geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het verzorgingsgebied. Van een duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur kan geen sprake zijn, omdat dit uitsluitend betrekking heeft op het aanbod van winkels die voorzien in de eerste levensbehoefte. Tuin- en doe-het-zelfartikelen behoren daar niet toe.



gad

Ruimt. Ontw.

REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID

Stuurgroep

secretariaat: P: postbus 365; 3300 AJ Dordrecht T: 078 -7703011; F: 078 -7708589; E: tpoutman@regiozhz.nl

Aan: College van B & W van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Dordrecht, 11 juni 2013

Geachte college,

Het REO ZHZ ontving op 8 mei 2013 van uw college het verzoek om advies uit te brengen inzake het plandeel in het bestemmingsplan Werkgebied, ter plaatse van de Hornbach vestiging aan de Kelvinring 60. De aanvraag was vergezeld van een aantal bijlagen w.o. het bestemmingsplan Werkgebied.

Het verzoek samengevat

De gemeenteraad van Alblasserdam heeft op 25 september 2012 het bestemmingsplan Werkgebied vastgesteld. In het plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging, Kelvinring 60, staat het bestemmingsplan een uitbreiding van ca. 4.000 m² toe aan de oorspronkelijke ruimte van 10.000 m².

In uw brief van 8 mei 2013 geeft u aan dat u van oordeel is dat voor deze uitbreiding een REO-advies niet nodig is. De gemeente heeft echter besloten toch een REO-advies te vragen om eventuele risico's in de bodemprocedure tegen het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging te beperken. Reden hiervoor is de uitspraak van de rechter d.d. 15 maart 2013 op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Werkgebied. Bij wijze van voorlopige voorziening is het besluit van de raad van 25 september 2012 geschorst, voor zover dat besluit het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging betreft, omdat niet uit te sluiten valt dat in de bodemprocedure wordt geoordeeld dat een advies van het REO nodig is. In uw brief geeft u aan dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan Hornbach een omgevingsvergunning was verleend (15 februari 2012) ten behoeve van de buitenverkoop van tuinartikelen. Dit heeft volgens u tot gevolg dat er in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ter plaats van Hornbach, geen maximum metrage meer is genoemd.

Voorgeschiedenis/feitenrelaas

Onderstaand worden enige voor het REO ZHZ relevante momenten in de voorgeschiedenis van Hornbach benoemd.

1. De vestiging van megabouwmarkt Hornbach te Alblasserdam heeft een voorgeschiedenis van inmiddels 16 jaar. In oktober 2004 is het REOZHZ akkoord gegaan met de vestiging van 10.000 m² in Alblasserdam. Het REO ZHZ was van mening dat vestiging van Hornbach te Alblasserdam niet paste binnen het regionale PDV-beleid, maar dat er voldoende argumenten aanwezig waren om voor deze specifieke aanvraag daarvan af te wijken.

Voor dat areaal is vervolgens door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven waarna door de gemeente een bouwvergunning is verleend.

2. Deze vestiging van Hornbach is op 1 april 2007 geopend. De gemeente constateerde vervolgens dat in strijd met de verleende vrijstelling resp. vergunning 4.000 m² extra verkoopruimte was gerealiseerd én als zodanig in gebruik was genomen. De gemeente is vervolgens handhavend gaan optreden en heeft Hornbach een forse dwangsom opgelegd. Hornbach heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt bij de gemeente. Tegelijkertijd heeft Hornbach bij de rechtbank Dordrecht een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. In de uitspraak op 4 mei 2007 heeft de voorzieningenrechter het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen, en bepaald dat de opgelegde dwangsommen worden opgeschort. Vastgesteld is dat er inderdaad sprake is van bouw en ingebruikneming in strijd met de verleende vrijstelling/vergunning. De rechter oordeelde toen verder dat het feit dat de gemeente Alblasserdam n.a.v. een aanvraag van Hornbach bij REO ZHZ het verzoek heeft ingediend om in te stemmen met een extra vvo van ca. 4.000 m², voldoende aanleiding is om de aan Hornbach opgelegde dwangsommen op te schorten.
3. Op 20 september 2007 heeft het REO ZHZ negatief geadviseerd op een adviesaanvraag van het college van Alblasserdam inzake een uitbreiding van 4.000 m² van de vestiging van Hornbach in Alblasserdam. (NB. Dit advies is als bijlage bijgevoegd)
4. Nadat de gemeente een aantal jaren handhavend heeft opgetreden tegen Hornbach is er oktober 2011 een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen het college van B en W van Alblasserdam en Hornbach gesloten. Hiermee kwam er een eind aan jarenlange juridische strijd. Op 15 februari 2012 heeft de gemeente, met toepassing van de kruimelgevallenregeling een omgevingsvergunning verleend aan Hornbach voor de gevraagde uitbreiding. Op 25 september 2012 heeft de raad, zoals al eerder aangegeven, het bestemmingsplan Werkgebied gewijzigd vastgesteld. Hiermee wordt ruimte geboden voor uitbreiding van het verkoopoppervlak met 4.000 m². De gemeente heeft hiervoor geen advies van het REO ZHZ gevraagd, omdat men van mening was dat de uitbreiding niet in strijd was met het provinciaal beleid. Men was van mening dat het plandeel een uitbreiding betrof en geen nieuwvestiging.

Overwegingen

Op 15 maart 2013 heeft de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, uitspraak gedaan op een verzoek van een aantal bezwaarde bouwmarkten en tuincentra om het treffen van een voorlopige voorziening in het kader van voornoemd bestemmingsplan. Bij wijze van voorlopige voorziening is het eerder genoemde besluit van de gemeenteraad geschorst, voor zover het betreft het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging, omdat volgens de afdeling niet uit te sluiten valt dat in de bodemprocedure wordt geoordeeld dat een advies van het REO nodig is.

Uw college is van mening dat een REO-advies voor de uitbreiding van de Hornbach-vestiging in het bestemmingsplan niet nodig was en heeft eerder dan ook geen advies van het REO ZHZ gevraagd. Uw college verzoekt het REO ZHZ op 8 mei 2013, om eventuele risico's in de bodemprocedure te beperken, alsnog advies uit te brengen over de in het plandeel Hornbach voorziene uitbreiding.

De stuurgroep REO-ZHZ is van mening dat een REO-advies voor de uitbreiding van Hornbach met 4.000 m² noodzakelijk was geweest, zowel op basis van de Verordening Ruimte van de

provincie Zuid-Holland als op basis van regionale afspraken als vastgelegd in de Regionale Structuurvisie en Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid.

Het REO ZHZ heeft eerder, in september 2007, een negatief advies inzake de uitbreiding van Hornbach uitgebracht aan uw college.

De stuurgroep stelt vast dat de uitbreiding van Hornbach met 4.000 m² niet paste in het toenmalige regionale PDV-beleid en ook niet past in het huidige beleid.

De stuurgroep REO ZHZ heeft na een uitvoerige discussie op 6 juni 2013 besloten:

1. om het afwijzende REO-advies van 20 september 2007 te herbevestigen;
2. dat het op dit moment niet opportuun is om een nieuw advies uit te brengen. Redenen hiervoor zijn de omgevingsvergunning die op 15 februari 2012 is verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waardoor een nieuw advies functioneel zou zijn en omdat er geen nieuwe feiten en omstandigheden naar voren zijn gebracht.

Advies

Alles afwegend besluit de stuurgroep REO ZHZ het afwijzende advies van 20 september 2007 te herbevestigen en op dit moment geen nieuw advies uit te brengen over de uitbreiding van Hornbach in Alblasserdam. Het advies van 20 september 2007 is bijgevoegd.

Namens de stuurgroep REO ZHZ,



A.M. Putman,
secretaris



D.R. van der Borg,
voorzitter

Bijgevoegd:
REO-advies 20 september 2007

Bijlage bij brief REO ZHZ aan Alblasserdam d.d. 11 juni 2013

**REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID
STUURGROEP**

secretariaat: P: postbus 365; 3300 AJ Dordrecht T: 078 - 6480621; F: 078 - 6480601; E: tputman@regiozhz.nl

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Betreft: Advies inzake het verzoek van de gemeente Alblasserdam voor uitbreiding van de
vestiging van Hornbach te Alblasserdam

Dordrecht, 20 september 2007

Geacht College,

REOZHZ ontving van uw college het verzoek om advies uit te brengen inzake uitbreiding van de vestiging van Hornbach te Alblasserdam (brief van 27 april 2007 met kenmerk 20070030). Bijgevoegd bij dit verzoek was een in opdracht van Hornbach door BRO uitgevoerd distributie planologisch onderzoek ("DPO extra (buiten)ruimte Hornbach Alblasserdam" van 5 februari 2007).

A. Het verzoek samengevat

Het verzoek betreft de uitbreiding van de vestiging van Hornbach op bedrijventerrein Vinkenwaard te Alblasserdam met 4.000 m2 verkoopruimte.

Het gaat om het inrichten en het in gebruik nemen als verkoopruimte van 3.500 m2 buitenterrein. Daarnaast is het voornemen om 500 m2 binnenruimte eveneens in gebruik te nemen als verkoopruimte.

De extra buiten-verkoopruimte is onderdeel van het huidige buitenterrein. De extra binnen-verkoopruimte is ontstaan door het bouwen in afwijking van de eerder verleende vergunning.

2.300 m2 van de buitenruimte en de 500 m2 binnenruimte zullen worden ingericht als verkoopvloeroppervlak voor tuincentrum. De resterende 1.200 m2 buitenruimte wordt toegevoegd aan de verkoopruimte voor bouwmarkt.

Gelet op het al eerder vergunde areaal betekent dit:

- Bouwmarkt: 8.909 m2 plus 1.200 m2 wordt 10.109 m2 vvo.
- Tuincentrum: 1.025 m2 plus 2.800 m2 wordt 3.825 m2 vvo.

Het bij het verzoek aangeleverde DPO-rapport concludeert dat op dit moment voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor de uitbreiding. De uitbreiding zal volgens het rapport geen negatieve effecten op de bestaande of in de toekomst wenselijke regiostructuur met zich meebrengen.

U vraagt REOZHZ om een beoordeling van de conclusie van het aangeleverde DPO en een antwoord op de vraag of REOZHZ kan instemmen met de verzochte uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak aan tuincentrum en bouwmarkt.

B. De voorgeschiedenis

1. De vestiging van megabouwmarkt Hornbach te Alblasterdam heeft een voorgeschiedenis van inmiddels 10 jaar. Uiteindelijk is REOZHZ in oktober 2004 akkoord gegaan, maar eigenlijk nog steeds met tegenzin. Het hele proces van standpuntbepaling van de diverse betrokken partijen is uitvoerig gedocumenteerd in het betreffende stuk t.b.v. de Stuurgroepvergadering REOZHZ van 1 oktober 2004.
In die vergadering is door REOZHZ geconcludeerd dat vestiging van Hornbach te Alblasterdam weliswaar niet past binnen het regionale PDV-beleid, maar dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om voor deze specifieke aanvraag daarvan af te wijken. Het ging toen om een vestiging van ca. 10.000 m². Voor dat areaal is vervolgens door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven, en door de gemeente een bouwvergunning verleend.
Voor een uitvoerige beschouwing over de toen gemaakte afweging wordt verwezen naar genoemde vergaderstukken.
2. Deze vestiging van Hornbach is recent (1 april 2007) geopend. De gemeente constateerde vervolgens dat in strijd met de verleende vrijstelling resp. vergunning 4.000 m² extra verkoopruimte was gerealiseerd én als zodanig in gebruik was genomen.
De gemeente is vervolgens handhavend gaan optreden en heeft Hornbach een forse dwangsom opgelegd. Hornbach heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt bij de gemeente. Deze procedure loopt nog. Tegelijkertijd heeft Hornbach bij de rechtbank Dordrecht een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. In de uitspraak op 4 mei 2007 heeft de voorzieningenrechter het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen, en bepaald dat de opgelegde dwangsommen worden opgeschort. Vastgesteld is dat er inderdaad sprake is van bouw en ingebruikneming in strijd met de verleende vrijstelling/vergunning.
De rechter oordeelde verder dat het feit dat de gemeente Alblasterdam n.a.v. een aanvraag van Hornbach nu bij REOZHZ het voorliggende verzoek heeft ingediend om in te stemmen met een extra vvo van ca. 4.000 m², voldoende aanleiding is om de aan Hornbach opgelegde dwangsommen op te schorten.

C. Overwegingen

1. Bij de standpuntbepaling van REOZHZ in oktober 2004 om uiteindelijk in te stemmen met de vestiging van Hornbach te Alblasterdam speelde vooral de 'locatiekwestie'. Het regionale beleid is vastgelegd in de "Regionale Structuurvisie en Beleidsplan PDV in Zuid-Holland Zuid". Alblasterdam is daarbij een locatie op het derde hiërarchie-niveau. Belangrijkste PDV-locatie in ZHZ is Sliedrecht-Nijverwaard, gevolgd door Dordrecht en Gorinchem. Volgens het regionale beleid zou een vestiging met de omvang en uitstraling /

verzorgingsgebied van deze Hornbach thuis horen op één van deze locaties. Uiteindelijk is ingestemd met vestiging in Alblasterdam omdat vanuit een kwalitatief oogpunt vestiging in de regio ZHZ gewenst werd geacht, en omdat op dat moment in de hoger in de hiërarchie geplaatste gemeenten geen geschikte locaties beschikbaar waren.

Besloten is dus toen om voor deze specifieke aanvraag voor deze Hornbach-vestiging van 10.000 m² af te wijken van het regionale PDV-beleid, meer in het bijzonder om af te wijken van de afgesproken hiërarchische structuur.

2. Ter toelichting op de positie van Alblasterdam als PDV-lokatie:

- In het regionale PDV-beleid is de locatie Alblasterdam van het derde hiërarchische niveau, met de typering "lokaal en beperkt regionaal verzorgend", met de toevoeging aangewezen voor verplaatsende PDV-activiteit met een totale omvang van 10.000 m² vvo. Met de vestiging van deze Hornbach van 10.000 m² is deze "ruimte" toen geheel ingevuld.
- Provinciale Staten hebben in februari 2007 de nieuwe Nota Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007 vastgesteld. In deze Visie is Alblasterdam niet aangemerkt als PDV-lokatie. Wel wordt in de Nota opgemerkt dat "de provincie reeds heeft ingestemd met de vestiging van een bouwmarkt annex tuincentrum op de locatie Vinkenwaard in Alblasterdam".

3. Het bij het verzoek aangeleverde DPO-rapport concludeert dat op dit moment voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor de uitbreiding, en dat de uitbreiding geen negatieve effecten op de bestaande of in de toekomst wenselijke regiostructuur met zich mee zal brengen.

Het in het DPO gestelde dat er in de regio voldoende marktruimte zou zijn, is in feite niet relevant. Het leidend kader in ZHZ is de Regionale PDV-structuurvisie, en daar past verdere uitbreiding in Alblasterdam bovenop de eerder toegekende 10.000 m² niet in. In het voorgaande is dit in de beschouwing rond de 'locatiekwestie' al toegelicht.

Als er al sprake zou zijn (nu of in de toekomst) van enige extra marktruimte, dan komen daarvoor vanzelfsprekend in eerste instantie die locaties in aanmerking die passen in het regionale en provinciale detailhandelsbeleid.

De gemeente Alblasterdam vraagt o.a. om een beoordeling te geven van de conclusie van het aangeleverde DPO. REOZHZ vindt dat gezien het hiervoor gestelde echter niet opportuun.

Wel kan worden gemeld dat REOZHZ het volgende is opgevallen:

- Merkwaardig is dat winkels in de 'doe het zelfbranche' tussen 1.000 m² en 1.500m² vvo niet zijn meegenomen bij de ruimte-berekening.
- De cijfers over de groei van de bevolking in de Drechtsteden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2020 Dordrecht liggen substantieel lager dan de cijfers waar het DPO van uitgaat.
- Het DPO gaat uit van een uitbreiding met 3.500 m², terwijl het voorliggende verzoek betrekking heeft op 4.000 m² vvo.
- De beschrijving van het provinciaal beleid is niet meer actueel. De provincie heeft in februari 2007 een nieuwe Structuurvisie Detailhandel vastgesteld.
- In de paragraaf over beleid (3.3) ontbreekt tot onze verbazing een passage over het regionaal (REOZHZ) beleid.

4. Alblasterdam merkt in het verzoek ook op dat het DPO concludeert dat de Hornbach-formule een bepaalde verwachting wekt bij de consument waar de vestiging in Alblasterdam zonder de uitbreiding in zou achterblijven. Het DPO zou aangeven dat de bouwmarkt en het tuincentrum door de uitbreiding een moderne omvang krijgt. Dit kan betiteld worden als een non-argument! Hornbach weet al jaren dat het hier om een vestiging van 10.000 m² zal gaan, en heeft dus al meer dan voldoende tijd gehad om inrichting, uiterlijk en uitstraling te optimaliseren.

D. Advies

Op grond van bovenstaande, onder C genoemde overwegingen adviseert de stuurgroep negatief over de wenselijkheid van de gevraagde uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van de Hornbach-vestiging in Alblasterdam. De stuurgroep REOZHZ kan derhalve niet instemmen met de verzochte uitbreiding.

De beoordeling van het in opdracht van Hornbach door BRO opgestelde DPO acht de stuurgroep niet opportuun op grond van de overwegingen zoals beschreven onder C3.

Hoogachtend,

De Stuurgroep REOZHZ,

de secretaris,

getekend

A.M. Putman

de voorzitter,

getekend

G. Veldhuijzen



Enkelbestemmingen

 plangrens

Enkelbestemmingen

 BT Bedrijventerrein

Dubbelbestemmingen

 L-R Leiding - Riool

 WR-A Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - industrie

Funcieaanduidingen

 (bda-4) bedrijf tot en met categorie 4.1

 (dhp-1) detailhandel perifeer - 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 (bda-4) specifieke bouwaanduiding - 4

Maatvoeringen

 10 maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 hardlijn leiding - riool



Enkelbestemmingen

 plangrens

Enkelbestemmingen

 BT Bedrijventerrein

Dubbelbestemmingen

 L-R Leiding - Riol

 WR-A Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - industrie

Funcitieaanduidingen

 (bsd4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1

 (dhp) detailhandel perifeer

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 (bsb-4) specifieke bouwaanduiding - 4

Maatvoeringen

 (10) maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 hartlijn leiding - riool

