

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan “Huis- en tuinboulevard”

Versie 7/

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 31 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp van het bestemmingsplan is bekendgemaakt in “de Trompetter”, de “Staatscourant”, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn tien zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Budé Holding Meerssen Maastricht B.V., Klipperweg 18-20, 6222PC Maastricht en de Bouwmarkt Stein BV, Sanderboutlaan 13, 6181 DN Elsloo, ontvangen op 11 december 2013 hierna te noemen “Budé” door mr. J.H.P. Hardy van Kerckhoffs Advocaten, Postbus 3021, 6202 NA Maastricht;
2. Rupa B.V., Wycker Grachtstraat 40, 6221 CX Maastricht, ontvangen op 12 december 2013, hierna te noemen “Rupa”;
3. Hornbach Bouwmarkt Nederland B.V., Hornbach Holding B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V ontvangen op 12 december 2013, hierna te noemen “Hornbach”, door Gijs Heutink advocaten, mw. Mr. Anneke Franken van Bloemendaal, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam;
4. StegaboBeheer B.V. en Stegabo Bouwmarkt Geleen B.V. Poelman Vanden Broek advocaten, ontvangen op 11 december 2013, hierna te noemen “Stegabo” door de heer mr. D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, mw. N. Tijman, Postbus 19, 9700 MA Groningen, ontvangen op 14 november 2013 , hierna te noemen “Gasunie”;
6. Bedrijvenparken Sittard-Geleen, Postbus 5129, 6130 PC Sittard, ontvangen op 10 december 2013, hierna te noemen “BSG”;
7. de v.o.f. Formido Lelieveld, exploitant van de Formido Bouwmarkt aan de Rijksweg Zuid 208 A te Sittard en Praxis Doe-Het Zelfcenter BV en Praxis Vastgoed BV, exploitant en eigenaar van de Praxis te Beek aan de DSM-straat 5, ontvangen op 10 december 2013 hierna te noemen “Formido” door CMS, Postbus 85250, 3508 AG Utrecht, mw. Mr.drs. H.A. Samuels Brusse- van der Linden;
8. Gardenz B.V., de heer J. Meeuwissen, p.a. Stationsplein 18 E, 6221 BT Maastricht, ontvangen op 12 december 2013, hierna te noemen “Gardenz”;
9. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek, de heer R. de Louw, Postbus 20, 6190 AA Beek, ontvangen op 23 december 2013, hierna te noemen “Beek”.
10. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stein, de heer B.P.M. Robberts, Postbus 15, 6170 AA Stein, ontvangen op 11 december 2013, hierna te noemen “Stein”.

De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De volledige zienswijzen zijn bijgevoegd.

1. Budé Holding Meerssen Maastricht B.V.

Zienswijze 1 Structuurvisie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten onrechte vermeld dat het hele plangebied in de structuurvisie wordt aangeduid als PDV-locatie. Voor de Hornbachlocatie is dat niet juist. Op de kaart op pagina 120 en 121 van de structuurvisie is de Hornbachlocatie uitdrukkelijk niet als PDV-locatie aangewezen. Omdat deze laatste kaart specifiek is komt aan deze kaart een beslissende betekenis toe. Beide kaarten zijn op zijn minst tegenstrijdig.

Reactie gemeente

Ook de Hornbachlocatie maakt deel uit van de PDV-locatie zoals die is opgenomen op de kaart behorende bij de structuurvisie. De kaart waarop Budé doelt, is een thematische kaart waarop onder andere de PDV-locatie "Gardenz" is aangegeven. Omdat de Hornbachlocatie geen deel uitmaakt van het exploitatiegebied "Gardenz" en een van oorsprong zelfstandige PDV-ontwikkeling is, is de Hornbachlocatie niet als perifere detailhandel deel uitmakend van "Gardenz" opgenomen. Op de integrale kaart, zijnde de kaart behorende bij de structuurvisie, maakt de Hornbachlocatie duidelijk deel uit van de perifere detailhandelslocatie.

Inmiddels heeft Provinciale Staten op 12 december 2014 het POL 2014 vastgesteld. Op de kaart opgenomen in de toelichting staat de locatie benoemd als "regionaal verzorgend perifeer themacentrum". Van deze plekken wordt gesteld dat deze in balans moeten worden gehouden.

De zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 Leefbaarheid

De voorziene toevoeging van detailhandelsaanbod in de branches wonen, tuin- en bouwmarkt zal leiden tot een overcapaciteit aan winkelruimte in deze branches in de gemeente Sittard-Geleen en de omliggende gemeenten. Op grond van verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden getoetst of deze overcapaciteit tot meer leegstand, welke negatieve gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat, kan leiden. Het college realiseert zich dat de uitbreiding zal leiden tot leegstand maar heeft geen onderzoek gedaan naar de gevolgen.

Ten gevolge van het extra winkelaanbod zal de omzet ten opzichte van het autonome scenario leiden tot een omzetverlies van 33% in de doe-het-zelfbranche, 31% in de tuinbranche en 18 % in de woonbranche. Indien de nieuwe winkels op de Huis- en tuinboulevard attractiever zullen zijn dan de bestaande winkels dan daalt de omzet bij de bestaande winkels per m2 met 50 tot 60%, concludeert DHV. Hierdoor zal nog extra leegstand ontstaan. De omzetsdalingen zullen nog groter zijn dan door DHV aangenomen omdat de bouwmarkten al 20% van hun omzetten hebben moeten inleveren en de bevolkingskrimp in de komende tien jaar.

Omdat Hornbach een breed en diep assortiment heeft, leidt dat tot een grote impact ten aanzien van de vergroting van de leegstand en de spreiding van winkels.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over het Maankwartier Heerlen blijkt dat moet worden getoetst of de detailhandelsstructuur in zijn geheel erop vooruit gaat. Onderzoek naar de effecten op de leegstand en het ondernemersklimaat ontbreken. De

detailhandelsuitbreiding in het bestemmingsplan zal leiden tot een aantasting van de detailhandelsstructuur in zijn geheel, alsmede het ondernemingsklimaat.

Reactie gemeente

Allereerst moet worden opgemerkt dat de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach als een bestaande ontwikkeling moet worden beschouwd. De ruimtelijke procedure is ten finale afgerond. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het hoger beroep van de gemeente en van Hornbach tegen de uitspraak van de Rechtbank gegrond verklaard. Hiermee is het projectbesluit en de bouwvergunning onherroepelijk geworden. Volgens vaste jurisprudentie dient bestaande gerealiseerde plancapaciteit niet meegenomen te worden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het moet gaan om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij continuering van de bestaande planologische mogelijkheden waarbij geen uitbreiding van de bebouwing wordt voorzien (ABRvS 16 april 2014, 201308833/1/R3) is dit niet aan de orde.

Tevens moet worden opgemerkt dat uit het onderzoek naar de effecten en nieuwbouw van Hornbach d.d. januari 2010 blijkt dat de effecten op de leegstand gering zijn.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking” is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Met de ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden.

Trede 1

Bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel, woningbouw, recreatie) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Deze behoefte moet regionaal worden afgestemd. Hiermee zou moeten worden bewerkstelligd dat wordt beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit.

Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het regionale schaalniveau wordt in het algemeen bepaald door het woon-werkverkeer.

Naast kwantitatieve behoefte (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve behoefte (bijv. bedrijventerrein voor zware milieuhinderlijke bedrijven of een specifiek woonmilieu). Bij deze beoordeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In dit aanbod zitten ook leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen. Voor detailhandel betekent dat gemotiveerd wordt dat rekening is gehouden met winkelleegstand. Maar ook kan worden gemotiveerd dat er vanwege de leefbaarheid er behoefte bestaat aan kleinschalige voorzieningen en detailhandel met primair een functie op buurt- en wijkniveau. Het kan ook gaan om kleinschalige woningbouw om woonruimte te kunnen bieden in de eigen kern.

Aangegeven moet worden op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering. Indien er kwantitatieve leegstand bestaat moet gemotiveerd worden dat de extra ontwikkeling voorziet in een behoefte waarin niet door de bestaande voorraad kan worden voorzien.

Trede 2

Als er een actuele regionale behoefte is, moet worden beoordeeld of die behoefte binnen het bestaand stedelijke gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dat kan ook door herstructurering of transformatie.

Onder stedelijk gebied moet worden verstaan: het stedenbouwkundig samenstel van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Trede 3

Als inpassing binnen het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, dan moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die ontsloten zijn of worden door verschillende modaliteiten.

Gezien de recente jurisprudentie en met het oog op ingediende zienswijzen is het noodzakelijk is gebleken om het onderzoek in het kader van “de ladder voor duurzame verstedelijking” uit te breiden. Het onderzoek dat behoort bij het ontwerp van het bestemmingsplan zou de juridische toets niet doorstaan.

Om die reden is door “RoyalhaskoningDHV” in samenwerking met “Oosterman vrijetijdszaken” het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480).

In de analyse is gekeken naar consumentengedrag. Uit de analyse blijkt dat op de huis- en tuinboulevard is geen sprake van funshoppen maar is sprake van doelgerichte aankopen. Voor de centra heeft de uitbreiding geen gevolgen. De consument heeft behoefte aan grootschaligheid: veel grote winkels bij elkaar.

Voorts is er gekeken naar de leegstand op vergelijkbare locaties binnen de regio groot: Zuid-Limburg en Echt-Susteren en de perifere locaties binnen de regio Westelijke Mijnstreek. Er blijkt geen sprake van grootschalige leegstand van grootschalige winkelpanden. Gesproken zou kunnen worden van frictieleegstand, waar het de branche “woninginrichting” betreft.

De conclusie (pagina 18 van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014”) is dat:

- voor de branche wonen er in de hele regio geen leegstand is op regionaal verzorgende locaties die kan voorzien in de eventuele vraag op Gardenz en
- voor de branche “DHZ” en “Wonen” is er één pand (vml. Kwantum) in Sittard beschikbaar en wellicht ook op de Rodaboulevard.

Vervolgens is de leegstand onderzocht die ontstaat als gevolg van eventuele verplaatsingen. Voor de op de Huis- en tuinboulevard toegestane branches, DHZ, woninginrichting en plant en dier, bestaat er geen distributieve ruimte en zet iedere uitbreiding op de ene plek de bedrijfsvoering op een andere plek onder druk.

De verwachting is dat er een verschuiving gaat plaatsvinden van verspreide winkels naar de regionaal en lokaal verzorgende perifere locaties. Daarom zal er naar verwachting de komende jaren nog een behoefte bestaan. Dit past in het provinciaal beleid (POL) en is in lijn met consumentenbehoeften en markttrends.

Op p.28 van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” staat dat het pand van Karwei aan de Dr.

Nolenslaan nog leegstaat en de mogelijkheid biedt om daar een DHZwinkel te vestigen. Dat is niet juist. In het pand is een binnenspeeltuin gevestigd.

Voor de branches “DHZ” en “Plant en Dier” wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief en kwalitatief geen behoefte bestaat.

Voor “Wonen” geldt dat er behoefte bestaat aan concentratie maar dat, omdat het “middengebied” op de Huis en tuinboulevard nog niet is ingevuld, deze behoefte niet actueel is. Op pagina 29 van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” staat dat er geen actuele behoefte bestaat zolang het middengebied niet met winkels is gevuld. Tevens wordt gesteld dat met name behoefte bestaat aan zeer grootschalige winkels, zijnde winkels van meer dan 4000 m². Deze omvang van winkels sluit, volgens het rapport, goed aan bij de hedendaagse vraag. Tevens wordt in beschouwing genomen dat in het “middengebied” winkels mogelijk zijn van minimaal 1000 m² wvo. In de hele regio zijn er, volgens het rapport, geen locaties beschikbaar voor winkels van minimaal 4000 m² wvo.

In het bestemmingsplan wordt daarom een regel opgenomen op grond waarvan op de bestaande locatie in het middengebied winkels tot 4000 m² mogelijk worden gemaakt terwijl in de planologische uitbreiding aan de westzijde enkel winkels mogelijk worden gemaakt met een minimale omvang van 4000 m² wvo.

Voor AenC Wonen geldt dat uitbreiding van de winkel mogelijk is omdat er behoefte is aan grootschalige winkels, zoals hierboven vermeld. Door uitbreiding met 2000 m² wvo toe te staan is ook daar een winkel in de branche “wonen” toegestaan van meer dan 4000 m². Dat is dus een winkelomvang waaraan binnen de regio behoefte bestaat.

De vraag naar winkelgebonden horeca bedraagt momenteel 260 m² (p.24 en 25 van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014”), zijnde 0,75% van het aanwezige winkelvloeroppervlakte. Voor de winkelgebonden horeca is alleen gekeken naar een kwantitatieve behoefte. Het risico van een groter oppervlakte dan de kwantitatieve behoefte zal wellicht leiden tot leegstand op de “Huis- en tuinboulevard” zelf dan wel tot verplaatsing horecabezoek van het centrum van Geleen naar de “Huis- en tuinboulevard”, dus bezoek van niet-winkelpubliek.

Naar aanleiding van het rapport “Huis- en tuinboulevard: toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” van mei 2014 (DHV IS-MA20140480) worden regels verbonden met betrekking tot:

- Het maximale oppervlakte winkelgebonden horeca beperken tot 0,75 % van het gerealiseerde winkelvloeroppervlakte;
- Voor het middengebied maximaal 4000 m² wvo en de uitbreiding aan de westzijde minimaal 4000 m² wvo;
- De uitbreiding van AenC wonen toestaan onder de voorwaarde dat er sprake is van één winkel van 2.500 m² + 2000 m².

De zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3 Rijksbeleid/economische uitvoerbaarheid/ladder duurzame verstedelijking

Bij de programmering van bedrijventerrein, waaronder volgens Budé ook detailhandelsterreinen moeten worden verstaan, is het volgens het Rijk van belang dat gemeenten uitgaan van de daadwerkelijk regionale behoefte. Het ontwerpbestemmingsplan verdraagt zich niet met het beleid nu voor wat betreft de uitbreiding van de detailhandel allerm minst is uitgegaan van de regionale behoefte.

Het Ministerie heeft door DTNP onderzoek laten doen naar de aanpak van detailhandel in krimpgebieden. Sterke detailhandelsvoorzieningen hebben een sleutelpositie in het krimpbeleid. Thematische centra als woonboulevards kunnen alleen functioneren met een grote kritische massa (omvang, keuze) en daarmee een groot draagvlak.

Volgens de rapportages van Royal Haskoning DHV (bijlagen 8 en 9 bij de toelichting) blijkt dat er geen kwantitatieve behoefte bestaat aan uitbreidingsplannen. RHDHV beroept zich op een kwalitatieve behoefte. Die blijkt er echter niet te zijn. De optredende leegstand ten gevolge van het plan zal juist leiden tot kaalslag, leegstand en aantasting van het ondernemingsklimaat en leidt niet tot een kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur.

Reactie gemeente

In het rapport van DTNP van 15 april 2013 dat in opdracht van het Ministerie is opgesteld, staat: "locaties voor perifere en grootschalige detailhandel zijn vooral sterk in doelgericht kopen (runshoppen)". DTNP wijst erop dat er een grote kritische massa nodig is voor thematische centra zoals woonboulevards. Tevens DTNP constateert op pagina 26 dat de krimp- en anticipeergebieden sterk onderling verschillen. Zo geeft de leegstandsbarometer "krimp en anticipeergebieden" uit hetzelfde rapport op pagina 27 aan dat, hoewel er sprake is van grootschalige leegstand in de Westelijke Mijnstreek, er wél sprake is van bevolkingsgroei.

Het rapport van DTNP geeft een algemeen beeld van de stand van de detailhandel. De leegstandscijfers hebben betrekking op alle winkels en niet specifiek op de leegstand van de branches "Plant en dier", "Wonen" en "DHZ".

Binnen de regio Westelijke Mijnstreek zijn slechts enkele locaties aangewezen voor grootschalige winkels in de branches woninginrichting, tuin en DHZ. Deze locaties zijn opgenomen in de bestemmingsplannen. Het gaat met name om locaties op Handelsterrein Bergerweg, Industrierrein Noord, de Huis- en tuinboulevard alle te Sittard-Geleen en nabij Makado te Beek. De winkels zijn branche-specifiek bestemd. De bestemmingsplannen laten geen uitbreiding van het winkelvloeroppervlak toe met uitzondering van een beperkte toename van het vloeroppervlak van de bestaande winkels.

Het rapport "toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking" van oktober 2013 behorende bij het ontwerp van het bestemmingsplan "huis- en tuinboulevard" is gezien de ontstane jurisprudentie te summier. Om die reden is door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken het rapport "huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014" opgesteld (IS-MA20140480). Zie ook de reactie van de gemeente hierboven op zienswijze 2.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4 Metrages

Vanwege de omzeteffecten op de bestaande detailhandel en de effecten op de leefbaarheid hadden in het bestemmingsplan maximale metrages voor de onderscheiden detailhandelbranches moeten zijn opgenomen. De effecten van verschuivingen tussen branches zijn ten onrechte niet meegenomen in het onderzoek.

Reactie gemeente

Uit het rapport "huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014" (IS-MA20140480) opgesteld door "RoyalhaskoningDHV" in samenwerking met "Oosterman vrijetijdszaken" blijkt dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte bestaat aan grootschalige winkels binnen de branches "doe-het-zelf" en "plant en dier".

Vanwege deze conclusie worden in het bestemmingsplan regels opgenomen op grond waarvan uitbreiding van het wvo in de branches "doe-het-zelf" en "plant en dier" niet meer mogelijk is. Hierbij wordt de momenteel in aanbouw zijnde vestiging van Hornbach als bestaand aangemerkt.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 5 Gemeentelijk beleid

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad de beleidsregels betreffende grootschalige DHZ-winkels aangepast. In die beleidsregels is het ruimtelijk belang van spreiding van voorzieningen en voldoende differentiatie in het doe-het-zelf-aanbod leidend. Gezien de omzetsdaling en de bevolkingskrimp en de mogelijke verschuivingen van de woon en/of de tuinmarktbranche kan onmogelijk de conclusie worden getrokken dat in de regio Sittard-Geleen een voldoende verspreid en gedifferentieerd dhz-aanbod zal blijven bestaan na uitbreiding van de huis- en tuinboulevard. Volgens de rapporten van City Works en Goudappel Coffeng zal alleen al de uitbreiding van Hornbach leiden tot het verdwijnen van de tweede bouwmarktlocatie in Sittard-Geleen op Industriepark Noord.

Reactie gemeente

Het raadsbesluit van 5 februari 2013 is gericht op het voorkomen van duurzame ontvruchting en op het in stand houden van de twee locaties met het oog op de gewenste spreiding en diversiteit van grootschalige DHZ-winkels. Daarmee is de maximumgrens voor DHZ-winkels, zoals die eerder in het retailbeleid was opgenomen, losgelaten.

Op 11 december 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 201210815/1/A1) uitspraak gedaan inzake het hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank Maastricht over het projectbesluit voor de nieuwbouw en de uitbreiding van de vestiging van Hornbach te Geleen. De Afdeling heeft onder meer, onder verwijzing naar haar uitspraak van 18 september 2013, overwogen dat voor de beoordeling of gevreesd moet worden voor een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau doorslaggevend wordt geacht of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Dat betekent dat alleen een mogelijke ontvruchting ten aanzien van deze eerste levensbehoeften ruimtelijk relevant wordt geacht.

De aantasting van het voorzieningenniveau van andere behoeften is op zichzelf nog geen reden om planologische medewerking aan een besluit te weigeren. Een bouw- en/of tuinmarkt draagt naar zijn aard niet bij aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften.

Ook ten aanzien van de beleidsregel zoals die op 5 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, stelt de Afdeling in haar uitspraak vast dat die berust op het motief om concurrentieverhoudingen te beschermen en dat de beleidsregel niet strekt ter bescherming van het belang van een goede ruimtelijke ordening en om die reden buiten toepassing moet blijven.

Op grond van de genoemde uitspraak moet dan ook de conclusie worden getrokken dat de genoemde beleidsregel het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 6 Parkeren

Voor Hornbach zou de veel hogere norm hadden moeten worden gehanteerd namelijk die voor grootschalige detailhandel en niet die voor bouwmarkt/tuincentrum. Dit heeft tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen bij Hornbach veel te gering is.

Bij de overige winkels op Gardenz wordt de parkeernorm voor showrooms gehanteerd. Het betreft echter winkels in woninginrichting en daarvoor geldt een norm van 5,5 tot 7,5 pp per 100 m² bvo.

Subsidiair merkt Budé nog op dat voor het bepalen van de parkeernorm aansluiting had moeten worden gezocht bij de meest actuele CROW-publicatie namelijk die van juli 2012. Hierin heeft de CROW een norm opgenomen voor winkelboulevards. Voor winkelboulevards had CROW voor juli 2012 geen afzonderlijke norm opgenomen. Die norm is 4,2 tot 4,7 pp per 100 m² bvo.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de zienswijze voor zover die betrekking heeft op de bouw- en tuimarkt verwijst de gemeente naar de hiervoor vermelde uitspraak van 11 december 2013. Hierin overweegt de Afdeling dat uit de Parkeernota 2012 niet volgt dat in het geval van een grotere bouwmarkt/tuincentrum niet mag worden aangesloten bij de parkeernorm voor bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel.

In de uitspraak overweegt de Afdeling het volgende: "dat de CROW in juli 2012 zijn parkeernorm heeft aangepast en daarin een norm voor winkelboulevards heeft opgenomen, brengt evenmin met zich mee dat het college de in de Parkeernota 2012 opgenomen norm voor bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel niet toe heeft mogen passen, reeds nu het gemeentelijke parkeerbeleid in de Parkeernota 2012 is neergelegd en het college in overeenstemming met dit beleid dient te handelen."

Voor winkels in de branches "bouwmarkten/tuincentra" geldt volgens de gemeentelijke parkeernormensystematiek de parkeernorm van 2,2.

Winkels in de branche "woninginrichting" ontbreken in de parkeernormensystematiek van de gemeente. Daarom is aangesloten bij de CROWnorm. Op pagina 9 van de verkeerskundige toets ten behoeve van het bestemmingsplan van augustus 2013 (MO-MA20130127) is de gehanteerde parkeernorm van 1,6 pp per 100 m² bvo vermeld. Deze wordt norm door CROW gehanteerd voor woonwarenhuis, woonwinkel en showroom.

In het bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen van 2,5 pp per 100 m² bvo. Deze norm is overeenkomstig de Parkeernota 2012 voor zover het tuincentra en bouwmarkten betreft.

Voor winkels in woning inrichting wordt deze norm eveneens gehanteerd omdat:

- de parkeervoorziening voor alle winkels in het plangebied dient,
- in het plangebied winkels in verschillende branches zijn gevestigd
- een parkeernorm voor woonwinkels in de gemeentelijke parkeernormsystematiek ontbreekt en
- de CROW een norm van 1,6 pp per 100m² wvo voor woonwinkels hanteert.

De in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm van 2,5 pp per 100 m² bvo ruim voldoende geacht.

Zienswijze 7 Verkeer

De belastinggraad van het wegennet wordt overschreden, met name de krappe rotonde Egelantier Einighauserweg. De doorstroming stremt nog meer vanwege het haaks parkeren ten zuidwesten van Intratuin. Ook wordt om die reden de verkeersveiligheid bedreigd. Volgens Budé is het rapport van DHV niet juist en hanteert de verkeerde uitgangspunten. Volgens Budé is de drukste periode maatgevend terwijl DHV een gemiddelde werkdag als maatstaf hanteert.

Reactie gemeente

De gemeente heeft zich gebaseerd op het rapport van RHDHV. Voor de belasting van de kruispunten is de avondspits als maatgevende periode beschouwd, omdat dit ter plaatse de drukste periode van de dag is. Er is dan sprake van een piek in het woon-werkverkeer, gecombineerd met (vertrekkend) winkelend publiek vanaf de Huis- en Tuinboulevard en Hornbach.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 8 Integratie Hornbach/bestemming verkeer

Het bestemmingsplan komt niet tegemoet aan de door Trots op Nederland ingediende motie waarin de raad het college oproept om Hornbach integraal in te passen en de verkeersafwikkeling en het parkeren zo in te richten dat daarmee de integraliteit van Gardenz inclusief Hornbach tot uitdrukking komt: de uitbreiding van Hornbach is met de rug naar Gardenz gekeerd, de verkeersverbinding tussen Gardenz en Hornbach is niet als verkeersbestemming opgenomen.

Reactie gemeente

De vestiging van Hornbach, gevestigd op de locatie van het voormalige tuincentrum Peeters, aan de Einighauserweg te Geleen, bestond reeds voordat Gardenz werd ontwikkeld. Gardenz is met de rug gekeerd naar de vestiging van Hornbach. Vanuit dit bestaande perspectief dient de invulling te worden beschouwd.

De door de gemeenteraad aangenomen motie luidt:

- Te bewerkstelligen dat Hornbach integraal wordt ingepast in Gardenz
- De verkeersafwikkeling en het parkeren zo in te richten dat daarmee de integraliteit van Gardenz inclusief Hornbach tot uitdrukking komt.

De fysieke integraliteit is gezocht in het maken van een wegverbinding tussen Gardenz en Hornbach aan de noordzijde van Hornbach. De verbinding is verkeerskundig gezien acceptabel. Daarover heeft tussen die partijen (Ondernemersvereniging Gardenz, Rupa en Hornbach) overleg plaatsgevonden, hetgeen tot een overeenkomst heeft geleid.

De verbinding kan – als de betrokken partijen daarover overeenstemming bereiken – verder worden geoptimaliseerd door het perceel ten noorden van het perceel Budé gelegen bij de integrale ontwikkeling van Gardenz/Hornbach te betrekken. Indien de optimalisering wordt bereikt dan zal er tevens een voetgangersverbinding worden gerealiseerd langs de genoemde verbindingsweg.

Door onderlinge bewegwijzering is verdere integraliteit te bereiken. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Na het doorvoeren van aanpassingen aan het gebouw heeft de welstandscommissie op 13 juli 2011 een positief advies afgegeven. Met deze aanpassingen is verdere afstemming tussen Hornbach en Gardenz bereikt.

Het gehele plangebied is bestemd voor “detailhandel”. Binnen deze bestemming is aanleggen van wegen mogelijk. Er is niet voor gekozen om wegen binnen het plangebied als zodanig te bestemmen. Op deze manier wordt flexibiliteit bereikt. Indien om verkeerstechnische redenen of anderszins het gewenst is om wegen binnen het plangebied aan te leggen op een andere dan de huidige plek, maken de regels van het bestemmingsplan dat mogelijk.

Ten slotte heeft de raad via de raadscommissie Economie, Middelen, Wijkgericht werken en Leefomgeving te kennen gegeven dat in voldoende mate uitvoering is gegeven aan de hierboven genoemde motie. Naast de realisatie van de verbindingsweg is voor de raadscommissie van belang geweest dat Hornbach lid wil worden van de winkeliersvereniging “Gardenz” en bij wil dragen aan de service- en promotiekosten.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 9 Externe veiligheid/bestemming verkeersdoeleinden.

Volgens het brandweeradvies van 10 december 2010 moeten adequate veiligheidsmaatregelen worden getroffen als het gebied wordt uitgebreid met grote publieksaantrekkende winkels. De tweezijdige bereikbaarheid is in het ontwerp van het bestemmingsplan niet gegarandeerd. De wegen in het plangebied en tweede ontsluitingsweg hadden als zodanig moeten worden bestemd. De noodzakelijke tweede uitgang ontbreekt in het plan. De te geringe capaciteit van de rotonde ondergraaft tevens de tweezijdige bereikbaarheid. De te geringe capaciteit blijkt uit de verkeerskundige rapportages van Goudappel Coffeng (bijlagen 6 en 7 bij de zienswijze).

Reactie gemeente

De tweede ontsluiting waarop in het brandweeradvies wordt gedoeld, is een ontsluiting die gebruikt kan worden ten tijde van een calamiteit. Met de eigenaar en de ontwikkelaar is afgesproken, en vastgelegd in een overeenkomst dat een calamiteitenweg wordt gerealiseerd. Om zeker te stellen dat de calamiteitenweg in stand wordt gehouden, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting ontbrak in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Budé verwijst naar verkeerskundige rapportages van Goudappel Coffeng, zijnde bijlagen 6 en 7 behorende bij de zienswijzen. Bijlage 6 bij de zienswijze betreft echter het rapport van DTNP “detailhandel en leefbaarheid” en niet een verkeerskundige rapportage van Goudappel Coffeng. Bijlage 7 is de verkeerskundige rapportage van Goudappel Coffeng.

Uit het verkeerskundige onderzoek van RHDHV behorende bij het ontwerp van het bestemmingsplan blijkt dat de rotonde voldoende capaciteit heeft. Vanwege het tijdsverloop tussen het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan is het verkeersonderzoek geactualiseerd. Ook in de actuele situatie blijkt de rotonde over voldoende capaciteit te beschikken.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 10 Zakelijke markt

In diverse stukken is aangegeven dat een groot deel van de bouwmarkt afkomstig zal zijn uit de zakelijke markt. De uitbreiding van Hornbach past niet binnen een detailhandelsgebied (als Hornbach al ingevolge de structuurvisie als detailhandelsgebied zou zijn aangemerkt hetgeen niet zo is). In de definities behoort de mogelijkheid tot verkoop aan de vakman te worden geschrapt.

Reactie gemeente

Het overgrote deel van de omzet van Hornbach bestaat uit verkopen van producten aan particulieren. Dat een deel van de omzet bestaat uit verkoop aan de vakman doet niets af aan de bestemming "detailhandel". Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 11 december 2013 heeft overwogen volgt uit de enkele vermelding van "vakman" in de definitie van bouwmarkt niet dat daarmee is gedoeld op groothandel. Dat een deel van de consumenten van een bouwmarkt met een zakelijk motief bij een bouwmarkt kopen, maakt niet dat het een bouwmarkt niet langer als detailhandel kan worden aangemerkt en het om een groothandel gaat.

Overigens bestaat de mogelijkheid in elke winkel dat de vakman daar zijn inkopen doet. De vakman is niet verplicht om louter bij de groothandel in te kopen.

Voor alle duidelijkheid en wellicht ten overvloede is aan de definitie voor detailhandel toegevoegd dat het verkopen van producten aan de vakman ook onder detailhandel wordt verstaan.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 11 Bodem

Dat de bodemgesteldheid van het terrein geen beletselen vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan en geschikt is voor de bestemmingen kan op basis van de voorliggende bodeminformatie niet worden vastgesteld nu er pagina's van het bodemonderzoek uit 2000 ontbreken.

Bodem

Er is een bodemonderzoek uit 2000. Het bodemonderzoek is geactualiseerd in 2011 (523GSG/11/R). Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is door Budé geen tegenonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat deze gegevens onjuist zijn.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 12 Advies en overleg

De retailadviescommissie heeft met betrekking tot de uitbreiding van Hornbach negatief geadviseerd. Deze negatieve adviezen zijn onverkort van toepassing op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van Hornbach, nu deze uitbreiding niet onherroepelijk is vergund.

Uit de nota inspraak en vooroverleg blijkt niet dat er overleg is gevoerd met de omliggende betrokken gemeenten. Noch anderszins blijkt van zodanig overleg.

Reactie gemeente

Tijdens het overleg van de bestuurlijke werkgroep Innovatieve Bedrijvigheid op 14 juli 2011 is gesproken over regionale afstemming van detailhandelsontwikkelingen binnen de regio. In dat overleg is een lijst van bestaande en nieuwe detailhandelsontwikkelingen aan de orde geweest, waarop ook de uitbreiding van de huis- en tuinboulevard, waarin het bestemmingsplan "Huis- en

tuinboulevard” nu voorziet, was opgenomen. Om deze reden is afgezien van het toepassing geven aan artikel 3.1.1. Bro voor zover het overleg met de buurgemeenten betreft. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn opgenomen in de nota inspraak –en vooroverleg en hebben ter inzage gelegen.

Inmiddels hebben de gemeente Beek en Stein gereageerd op het ontwerp van het bestemmingsplan door zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is overleg gevoerd met de buurgemeenten.

Met betrekking tot de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op de uitbreiding van Hornbach moet worden gesteld dat vergunning voor de uitbreiding van Hornbach inmiddels onherroepelijk is.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 13 Horeca

Budé heeft verzocht om de door Budé gewenste horeca rechtstreeks te bestemmen. De beperking tot categorie 1 zoals die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid beperkt de exploitatiemogelijkheden. Niet valt in te zien waarom horecaformules zoals opgenomen in categorie 2 niet kunnen worden toegestaan indien de openingstijden daarvan gelijk zijn aan de openingstijden van de detailhandelsvestigingen.

Reactie gemeente

Budé heeft plannen voor de vestiging van een “horecaplein” getoond. De gemeente, de eigenaar en de ontwikkelaar hebben kennis genomen van die plannen. De plannen zijn echter nog onvoldoende uitgewerkt om zonder meer positief te bestemmen. Tevens is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt het gewenst om het perceel waarop de horecabestemming is voorzien naar het zuiden toe te ontsluiten. Dat is slechts mogelijk nadat overeenstemming bestaat met de eigenaar van dat perceel.

Uit het onderzoek “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” (IS-MA20140480) blijkt dat de huidige actuele behoefte 260 m² horeca is, zijnde 0,75% van het aanwezige winkelvloeroppervlakte met een doorgroei naar 350m² bij volledige invulling van de detailhandel in het plangebied.

In verband met de voor horeca ten opzichte van winkels afwijkende parkeernorm is artikel 3.3 onder e aangepast en moet worden voldaan aan de parkeernorm die door het bevoegde gezag is vastgesteld.

Zowel de gemeente als de eigenaar van Gardenz staat voor de locatie aan de noordoostzijde van het plangebied mede vanwege de ligging op een zichtlocatie een hoogwaardige horeca voor ogen. Naar de mening van de gemeente past daar niet een fastfoodrestaurant, snackbar of shoarmazaak in. Dat is mede de reden waarom horeca in de categorie 2, zijnde met name fastfood, niet mogelijk wordt gemaakt. De (ruimtelijke) uitstraling van bijvoorbeeld een lunchroom, zijnde een vorm van horeca in categorie 1, is een andere dan die van een snackbar.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

2. Rupa B.V., Wycker Grachtstraat 40, 6221 CX Maastricht.

Zienswijze branchevreemde producten

Er is geen regeling opgenomen dat branchevreemde producten mogen worden verkocht tot maximaal 10% van het bvo tot een maximum van 250 m² en maximaal 100m² per branchegroep. Deze regeling is niet opgenomen in tegenstelling tot hetgeen is gesteld in de nota inspraak- en vooroverleg.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan is verzuimd de regeling, zoals die voor andere PDV-locatie in de gemeente geldt en in de regels van de bestemmingsplannen is opgenomen. Dit verzuim is bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

3. Hornbach Bouwmarkt Nederland B.V., Hornbach Holding B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V.

Zienswijze pylonen

In artikel 4.2 onder j is voor andere bouwwerken de maximumhoogte van 12 meter opgenomen met uitzondering van erfafscheidingen, hoogspanningsmasten en aanduidingsmasten. De twee pylonen die met het projectbesluit zijn vergund mogen maximaal 14,5 meter bedragen.

In de nota inspraak en vooroverleg staat dat er geen stedenbouwkundige bedenkingen tegen het verhogen van de afwijkingsmogelijkheid van 2 meter naar 2,5 meter bestaat voor ondergeschikte bouwwerken. Desondanks is er geen regel terug te vinden waarin een afwijkingsregel is opgenomen voor ondergeschikte bouwwerken zoals pilaren, op grond waarvan een overschrijding zou zijn toegestaan.

Reactie gemeente

De bouwhoogte voor de pylonen of pilaren behorende bij de ingang van Hornbach zijn vergund. Deze vergunning is onherroepelijk geworden. De redactie van de planregel onder artikel 11 van het bestemmingsplan voorziet niet in hetgeen waarvoor vergunning is verleend en in hetgeen het college voor ogen heeft gehad bij de afwijkingsregel om pilaren tot 14,5 meter toe te staan. Aan artikel 4.2 onder j wordt daarom een punt 4 toegevoegd:

“de bouwhoogte van andere bouwwerken(...) met uitzondering van:

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. Pylonen behorende bij een gebouw en gesitueerd in de directe nabijheid van de ingang van dat gebouw, waarvan de bouwhoogte maximaal 14,5 meter mag bedragen.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

4. StegaboBeheer B.V. en Stegabo Bouwmarkt Geleen B.V.

Zienswijze 1 Het geldende beleid

De beleidsregel zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld bij besluit van 5 februari 2013 is niet enkel ingegeven ter bescherming van concurrentieverhoudingen en ook niet alleen om het gevaar van duurzame ontwrichting tegen te gaan. Ten behoeve van een beperking van de mobiliteit en de goede bereikbaarheid is in het beleid neergelegd dat ten noorden en ten zuiden een concentratie binnen de gemeente aanwezig dient te zijn.

Reactie gemeente

In de besluitvorming door de gemeenteraad van 5 februari 2013 staat nergens vermeld dat de beperking van de mobiliteit en de goede bereikbaarheid een motief is geweest om het beleid vast te stellen zoals het is vastgesteld namelijk dat er spreiding van de twee locaties Gardenz en Industrierrein Noord niet in gevaar mag komen. Een dergelijk motief ontbreekt derhalve dan ook. Voor het overige verwijst de gemeente naar de reactie van de gemeente op zienswijze 5 van Budé.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voorziet niet in een regionale behoefte. Dit blijkt ook uit de omvang van de bestaande leegstand. Mede gezien de bevolkingsafname wordt een daling in de bestedingen voorspeld. Het afleggen van verantwoording als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro is aan de orde. De in het ontwerpbestemmingsplan voorziene uitbreiding met zo'n 24.000 m² bvo, in het bijzonder de specifieke uitbreiding van de Hornbach tot bijna 16.000 m² bvo is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Hornbach maakt geen deel uit van Gardenz is niet feitelijk en juridisch niet te beschouwen als een bestaande bouwmarkt. Nu er geen regels zijn opgenomen met betrekking tot maximum aantallen vierkante meters per branche zal ook dienovereenkomstig een actuele regionale behoefte moeten worden aangetoond. Bij het bepalen van een actuele regionale behoefte moet er van worden uitgegaan dat het hele plangebied voor één van deze branches wordt ingevuld.

Tevens is het zo dat dit niet de enige locatie binnen de regio is, gericht op perifere detailhandel in de genoemde branches, zoals Industrierrein Noord.

In de plantoelichting wordt betoogd dat er geen kwantitatieve behoefte is maar wel een kwalitatieve. Er is echter helemaal geen onderzoek gedaan naar een kwalitatieve behoefte. Omdat de ladder voor duurzame verstedelijking zich richt op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering, kan een eventuele kwalitatieve behoefte niet doorslaggevend zijn. Althans niet zonder dat de consequentie – omvangrijke leegstand elders – wordt ondervangen.

Reactie gemeente

De nieuwbouw en de vestiging van Hornbach moet na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 december 2013 worden beschouwd als een planologisch bestaande grootschalige DHZ-winkel. De vergunning voor de uitgebreide Hornbach is immers onherroepelijk. De winkel is momenteel in aanbouw.evens moet het gebied waarvoor in 2000 een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) van het bestemmingsplan is verleend, bekend als Gardenz, en AenC wonen aan de Urmonderbaan, waarvoor een projectbesluit is genomen, als planologisch

bestaand worden beschouwd. Een belangrijk deel van Gardenz is gerealiseerd net als Hornbach.

Uitbreiding van de vestiging van Hornbach is elders niet mogelijk nu immers Hornbach reeds op de huis- en tuinboulevard is gevestigd.

In de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Haskoning DHV, oktober 2013, AC7123-102-108) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat er geen behoefte is aan kwantitatieve uitbreiding (meer vierkante meters) maar dat er wel behoefte is aan verandering van het aanbod in schaalgrootte, concentratie en locatie. Consumenten stellen steeds hogere eisen aan het aanbod en zij gaan op zoek naar een breder aanbod met enorme keuzes. Concentratie van winkels, presentatie en een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn voor consumenten steeds belangrijker.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en jurisprudentie ten aanzien van artikel 3.1.6 lid 2 Bro is nader onderzoek uitgevoerd. Uit het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken blijkt dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte bestaat aan grootschalige winkels binnen de branches “doe-het-zelf”, na uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach, en “plant en dier”. Wel bestaat er nog steeds een kwalitatieve behoefte aan winkels in de branche “woninginrichting”.

Vanwege deze conclusie worden in het bestemmingsplan regels opgenomen die een verdere planologische uitbreiding in de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier” niet meer mogelijk maken.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3 stedenbouwkundig

Hornbach blijft van Gardenz afgekeerd. Door een maximum van twee aanduidingsmasten het plangebied toe te staan is een mogelijke versterking van het gebrek aan samenhang in stedenbouwkundige zin een gegeven. Ook met de uitspraak van de Raad van State is nog niet gegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige samenhang kunnen worden gesteld. In ieder geval dient Hornbach niet de mogelijkheid worden gegeven zich verder af te zonderen van Gardenz zodat geen tweede aanduidingsmast dient te worden toegestaan.

Reactie gemeente

Zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 8 van Budé.

Stegabo stelt dat er nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van een verdere stedenbouwkundige samenhang. Stegabo geeft echter niet aan welke stedenbouwkundige eisen dat zouden kunnen zijn.

De enkele mogelijkheid om twee aanduidingsmasten te realiseren binnen het plangebied, heeft niet tot gevolg dat Hornbach zich verder van Gardenz afzondert. Integendeel: het is de bedoeling dat deze tweede aanduidingsmast, die de zichtbaarheid van de huis- en tuinboulevard gezien vanuit Sittard en Geleen verbetert, ook voor andere winkels dan die op de huis- en tuinboulevard zijn gevestigd. Hiermee wordt de samenhang tussen de locatie Hornbach en Gardenz versterkt.

De bestaande aanduidingsmast is voor het verkeer komende van de kernen Geleen en Sittard niet zichtbaar.

Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat tegen een tweede aanduidingsmast geen bezwaar mits er wordt voldaan aan enkele bouwregels. Deze bouwregels zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4 branchering

Er is niet verzekerd dat er een mix ontstaat van winkels in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra. Het hele plangebied zou ingevuld kunnen worden met doe-het-zelf-winkels of met tuincentra of met winkels in woninginrichting. Tevens constateert Stegabo dat er een regeling ontbreekt voor branchevreemde producten. De aard en omvang in de bestaande situatie voor branchevreemde producten is niet in beeld gebracht.

Reactie gemeente

De huis- en tuinboulevard is beleidsmatig gericht op de vestiging van grootschalige winkels binnen de branches woninginrichting, plant en dier, en Doe-het-zelf. Om flexibiliteit en onderlinge uitwisseling mogelijk te maken is er niet voor gekozen om minimale of maximale winkelvloeroppervlakten aan de branches te stellen.

Wel wordt in het vastgestelde bestemmingsplan een beperking gesteld ten aanzien van de uitbreiding van de winkels in de branches “plant en dier” en “doe-het-zelf”. Dit naar aanleiding van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken. Hierin is geconstateerd dat er op dit moment geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte meer bestaat aan uitbreiding van winkelvloeroppervlak in de branches “Doe-het-zelf” en “Plant en Dier”. Met het oog op deze conclusie worden in het bestemmingsplan regels opgenomen die een verdere planologische uitbreiding in de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier” niet meer mogelijk maken.

Ten aanzien van het ontbreken van een regeling voor branchevreemde producten wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van Rupa (hierboven onder 2).

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de vigerende planologische regeling noch de in 2000 verleende vrijstelling voor de tuinboulevard noch op grond van enig ander ruimtelijk besluit de verkoop van branchevreemde producten toelaat.

Door nu een regeling voor branchevreemde producten aan het bestemmingsplan te verbinden, wordt in vergelijking met de vigerende planologische situatie meer mogelijk gemaakt.

Gezien de regels die worden gesteld aan de verkoop van branchevreemde producten met het oog op het beperken van het winkelvloeroppervlak voor branchevreemde producten, zoals genoemd in de nota van wijzigingen onder “regels” onder “4”, zijn de effecten op de binnenstad nihil.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

5. N.V. Nederlandse Gasunie.

Zienswijze

Gasunie stelt dat de gasleiding A578-06 een ontwerpdruk heeft van 66,2 bar in tegen stelling tot hetgeen in de toelichting bij het bestemmingsplan staat namelijk 40 bar. Gasunie meldt dat deze informatie van invloed is op de uitgevoerde “studie externe veiligheid”.

Reactie gemeente

De veiligheidsafstanden worden bepaald door de werkdruk en niet door de ontwerpdruk. Indien de werkdruk in de toekomst wordt verhoogd kan dit gevolgen hebben voor de veiligheidsafstanden en kan het zijn dat er maatregelen getroffen moeten worden. Voor het onderzoek en de effecten op het plaatsgebonden en het groepsrisico moet worden uitgegaan van de werkdruk.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

6. Bedrijvenparken Sittard-Geleen.

Zienswijze uitbreiding huis- en tuinboulevard

De uitbreiding van uitgeefbare gronden binnen Gardenz staat haaks op het bestaand retailbeleid zoals dat in diverse gemeentelijke beleidsstukken is geformuleerd. In deze beleidsstukken wordt uitgegaan van 19.000 m² v.v.o. De gemeente wenst echter een groei te bewerkstelligen met een oppervlakte van 29.000 m² v.v.o. Door de uitbreiding zal, gezien de verwachte forse omzetsdaling, een deel van het bestaande aanbod verdwijnen en het aanbod zal zich sterker concentreren op Gardenz.

De afweging die gemaakt moet worden is of behoud van bestaande winkels zwaarder weegt dan versterking van Gardenz en vernieuwing van de winkelstructuur.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de retailstructuurvisie geen grens gesteld aan de omvang van het wvo op Gardenz. De gemeenteraad heeft Gardenz aangewezen als dé locatie voor winkels in de branches woninginrichting, tuin en DHZ-winkels.

Het overgrote deel van de winkels dat op de huis- en tuinboulevard mogelijk is c.q. wordt gemaakt, is feitelijk gerealiseerd dan wel vergund. Voor de uitbreiding van Hornbach is een onherroepelijk projectbesluit genomen en een onherroepelijke bouwvergunning verleend en is inmiddels in aanbouw. Deze uitbreiding is daarom als bestaand aangemerkt.

De uitbreiding die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft enkel de uitbreiding aan de westzijde met 9.900 bvo en de uitbreiding op het perceel van AenC wonen met 2000 m². Van een vernieuwing van de winkelstructuur ten gevolge van de hiervoor genoemde relatief beperkte uitbreiding (9.900 m² en 2000 m²) is geen sprake nu immers de gemeenteraad Gardenz al eerder heeft aangewezen als dé locatie voor grootschalige winkels in de branches woninginrichting, tuin en DHZ.

Dat de omzetsdaling van winkels elders zal leiden tot leegstand, acht het College aannemelijk. Zulks blijkt immers uit distributieplanologisch onderzoek en de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de beperkte ruimte op Gardenz en de beperkingen die door middel van regels in het bestemmingsplan zijn gesteld voor de uitbreidingslocatie, zal dit niet leiden tot grootschalige leegstand en aantasting van het woon- en leefklimaat. In het uitbreidingsgebied mogen zich immers alleen winkels in de branche “woninginrichting” vestigen

met een oppervlakte groter dan 4000 m². Gebleken is dat aan dergelijke winkels in de regio behoefte bestaat en niet elders in de regio beschikbaar zijn.

Ter versterking van de winkelstructuur heeft de gemeenteraad Gardenz aangewezen als dé locatie voor winkels in de eerder genoemde branches. Elders in de gemeente zijn ook winkels in woninginrichting mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Deze winkels bevinden zich op twee bedrijventerreinen namelijk Handelsterrein Bergerweg en Industrierrein Noord. De verwachting is dat elders in de gemeente gevestigde winkels zich naar Gardenz zullen verplaatsen.

Door Gardenz uit te breiden wordt de winkelstructuur versterkt en ontstaat er voor de consument een aantrekkelijker winkelgebied door concentratie, grootschaligheid en diversiteit.

De leegstand die daardoor op de bedrijventerreinen kan gaan ontstaan wordt bestreden door een plan van aanpak voor de leegstand op bedrijventerreinen op te stellen.

Daarnaast wordt in het vastgestelde bestemmingsplan een beperking gesteld ten aanzien van de uitbreiding van de winkels in de branches “plant en dier” en “doe-het-zelf”. Dit naar aanleiding van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken. Hierin is geconstateerd dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte meer bestaat aan uitbreiding van winkelvloeroppervlak in de branches “plant en dier” en “doe-het-zelf”. Aan grootschalige winkels in woninginrichting van meer dan 4000 m² bestaat nog wel een kwalitatieve behoefte. Daaraan wordt op de huis- en tuinboulevard invulling gegeven.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze uitbreiding detailhandel

Er kunnen beperkingen worden gesteld aan de komst van detailhandel indien dat in belang is van een goede ruimtelijke ordening. Gardenz groeit naar een totaal van 44.000 m² wvo. De gemeente is bij het vaststellen van de retailstructuurvisie uitgegaan van 19.000 m² wvo. Daarnaast heeft de gemeenteraad destijds ingestemd met de realisatie van Gardenz, indien werd voorzien in vestiging van verplaatsters elders uit de gemeente Sittard-Geleen.

BSG kan niet instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan dat een toevoeging van 24.000 m² wvo mogelijk maakt.

Reactie gemeente

De planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt beperkt zich tot de uitbreiding aan de westzijde met 9.900 m² en de uitbreiding bij AenC Wonen met 2000 m².

Beperkingen aan de omvang van detailhandel kunnen worden gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een beperking gesteld ten aanzien van de uitbreiding van de winkels in de branches “plant en dier” en “doe-het-zelf”. Dit naar aanleiding van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken. Hierin is geconstateerd dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte meer bestaat aan uitbreiding van winkelvloeroppervlak in de branches “plant en dier” en “doe-het-zelf”. Aan grootschalige winkels in woninginrichting met meer dan 4000 m² bestaat nog wel een kwalitatieve behoefte. Daaraan wordt op de huis- en tuinboulevard invulling gegeven.

Met betrekking tot de voorwaarde om alleen verplaatsende winkels mogelijk te maken het volgende. Het college heeft op 15 maart 2011 met de conclusie ingestemd dat in voldoende mate uitvoering is gegeven aan de invulling van het amendement in het raadsbesluit van 16 juli 2009 over de verplaatsersregeling Gardenz en op basis daarvan de reservering voor verplaatsers los te laten. Voor de uitbreiding aan de westzijde geldt echter nog steeds dat het moet gaan om een verplaatser afkomstig van binnen de gemeente. Deze voorwaarde is in een overeenkomst met de ontwikkelaar/eigenaar vastgelegd (artikel 4 onder h van de overeenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen, Gardenz B.V. en Kijabo Vastgoed B.V. van 23 november 2011). Om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen op grond waarvan enkel of voornamelijk verplaatsers mogelijk zijn, gezien het genoemde rapport, bestaat geen aanleiding nu immers uit dit rapport blijkt dat er nog behoefte bestaat aan winkels met een bepaalde omvang in de branche “woninginrichting”.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3 ontbreken toets duurzame verstedelijking

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een aangetoonde noodzaak ten behoeve van de uitbreiding van uitgeefbare gronden. SBSG bestrijdt hetgeen in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vermeld, namelijk dat de uitbreiding kan worden aangemerkt als “bestaand stedelijke gebied”.

Reactie gemeente

De aanleiding om te komen tot een uitbreiding is in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan vermeld. De voornaamste reden is Gardenz is aangewezen als dé locatie voor winkels in de branches woninginrichting, tuin en DHZ. Ook in het POL 2014 is de “huis- en tuinboulevard” aangewezen als thematische PDV-locatie.

Het College is echter met BSG van mening dat de uitbreiding van Gardenz een andere onderbouwing behoeft. Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken. Dit rapport is een aanvulling op het eerdere rapport met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking behorende bij het ontwerpbestemmingsplan opgesteld door DHV.

De uitbreiding aan de westzijde is volgens de gemeentelijke structuurvisie “stadsrandgroen”. Stadsrandgroen is stedelijk groen dat volgens het Besluit ruimtelijke ordening is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het perceel is direct verbonden met een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en ligt ingesloten binnen de infrastructuur van de Urmonderbaan, waarop het bovendien is ontsloten.

Met betrekking tot de kwalitatieve uitbreidingsbehoefte wordt verwezen naar hetgeen daarover is vermeld in de reactie van de gemeente op zienswijze 2 van SBSG.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4 inzage in de overeenkomst

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan de motivatie voor de noodzaak tot uitbreiding van uitgeefbare gronden ontbreekt en kostenverhaal conform de Grondexploitatiewet anderszins is geregeld middels een overeenkomst met een particulier ontwikkelaar is inzage gewenst. Indien nodig zal BSG daartoe “een verzoek middels de Wet openbaarheid van Bestuur uitbrengen”.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Die situatie doet zich voor. De hierboven genoemde overeenkomst heeft ter inzage gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Uit deze overeenkomst blijkt dat gemeente niet in de grondexploitatie participeert en geen kosten draagt voor de ontwikkeling en exploitatie van Gardenz. De overeenkomst is openbaar en kan, indien daartoe een verzoek wordt gedaan, worden ingezien. De overeenkomst zal ook bij het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

7. De v.o.f. Formido Lelieveld, exploitant van de Formido Bouwmarkt aan de Rijksweg Zuid 208 A te Sittard en Praxis Doe-Het Zelfcenter BV en Praxis Vastgoed BV.

Zienswijze 1 forse toevoeging aan detailhandelsruimte

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een Hornbach mogelijk die aanzienlijk groter wordt dan alle andere bouw- en tuinmarkten in de omgeving. Door de grote toevoeging van ca. 19.054 m2 bvo aan detailhandel in de branches woninginrichting, doe- het-zelf/bouwmarkten en tuincentra kan het ontwerpplan ingrijpende gevolgen hebben.

Reactie gemeente

Voor de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach is een onherroepelijk projectbesluit genomen en een onherroepelijke bouwvergunning verleend. Dit is het gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 december 2013. Het ontwerpplan voorziet daarom slechts in een nieuwe uitbreiding aan de westzijde van 9.900 m2 en 2000 m2 bvo bij AenC Wonen. Het College realiseert zich dat een uitbreiding gevolgen kan hebben voor de andere locaties voor grootschalige detailhandel in de genoemde branches in Sittard-Geleen en in de regio.

De effecten zijn echter beperkt, zoals blijkt uit het distributieplanologisch onderzoek en uit het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6. lid 2 Bro dient in een bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat die ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de toetsing aan dit artikel niet aan de orde is omdat het een bestaande perifere detailhandelslocatie betreft. In totaal voorziet het bestemmingsplan in een toevoeging van 19.054 m2 bvo aan detailhandel in

de branches woninginrichting, doe-het-zelf/bouwmarkten en tuincentra. Uit dit rapport blijkt dat er geen sprake is van een kwantitatieve behoefte aan extra vierkante meters detailhandel en de behoefte zal in de regio afnemen. Er is nu en in de toekomst geen behoefte aan uitbreiding. Wel is er sprake van een kwalitatieve behoefte omdat de consument behoefte zou hebben aan schaalgrootte, concentratie en locatie. Dit wordt echter niet met een onderzoek onderbouwd. Wel wordt erkend dat de forse toename kan leiden tot verdringing en leegstand van bestaande locaties.

Reactie gemeente

Zoals blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan en uit het rapport van DHV van oktober 2013 “toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking” is artikel 3.1.6 lid 2 Bro ook op het bestemmingsplan van toepassing. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en jurisprudentie ten aanzien van artikel 3.1.6 lid 2 Bro is nader onderzoek uitgevoerd. Uit het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken blijkt dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte bestaat aan grootschalige winkels binnen de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier”. Wel bestaat er nog steeds een kwalitatieve behoefte aan winkels in de branche “woninginrichting”.

Met het oog op deze conclusie worden in het bestemmingsplan regels opgenomen die een verdere planologische uitbreiding in de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier” niet meer mogelijk maken. Tevens worden in de uitbreiding alleen nog winkels mogelijk gemaakt met een minimaal wvo van 4000 m².

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3 Strijd met de retailstructuurvisie

Op grond van de in 2008 vastgestelde retailstructuurvisie en bevestigd in de vergadering van 16 juli 2009 is o.a. bepaald dat er DHZ-winkels tot een maximum van 5000 m² wvo per vestiging op Industrierterrein Noord en Gardenz zich mogen vestigen. Op 5 februari 2013 heeft de raad het maximum losgelaten maar is wederom bepaald dat de spreiding van doe- het-zelfwinkels niet in gevaar mag komen.

Met het voorliggen plan en de forse toevoeging van detailhandelsruimte komt die spreiding wel in gevaar. Vaststaat, zoals ook in de toelichting staat, dat de uitbreiding zal leiden tot verdringing. De leegstand is al hoog in Sittard-Geleen en de vraag is of de spreiding behouden zal blijven. Uit het rapport van Goudappel Coffeng van 11 april 2013 wordt geconcludeerd dat dat waarschijnlijk niet het geval zal zijn en de leegstand verder zal toenemen en de spreiding grotendeels zal verdwijnen. Nu de Raad heeft bepaald dat de spreiding niet in gevaar mag komen is het ontwerpplan in strijd met de retailstructuurvisie.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente op zienswijze 5 van Budé.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4 Advies Retailadviescommissie (rac.) negatief

De rac. had bij de herziening van de retailstructuurvisie in 2013 betrokken moeten worden, hetgeen is nagelaten. Sterker nog: de negatieve adviezen van de rac. zijn bij de gewijzigde vaststelling van de retailstructuurvisie (rsv.) volstrekt genegeerd. In de rsv. is bepaald dat de rac. actief bij plannen moet worden betrokken.

De rac. is wel om advies gevraagd in verband met de procedure die leidde tot het projectbesluit van 10 januari 2012 maar is niet actief betrokken geweest bij deze procedure en het advies van de commissie is volledig genegeerd.

De rac. heeft meermaals negatief geadviseerd en is niet betrokken bij de herziening van de rsv.

Reactie gemeente

De rac. is om advies gevraagd in het kader van de procedure om te komen tot het projectbesluit voor de nieuwbouw en de uitbreiding van Hornbach. In het advies verwees de rac naar de vastgestelde rsv. Een inhoudelijke reactie op het voornemen om medewerking te geven aan de uitbreiding van Hornbach is beperkt gebleven tot het verwijzen naar het vastgestelde beleid voor DHZ-winkels, namelijk dat het vloeroppervlakte niet groter mocht zijn dan 5000m². Omwille van een spoedige herziening van de genoemde beleidsregel in verband met de procedure inzake het projectbesluit voor Hornbach maar vooral vanwege het gegeven dat de rac eerder in de gelegenheid was gesteld om over de toepassing van de beperkende beleidsregel met betrekking tot de oppervlaktemaat en over het voornemen om daarvan af te wijken, niet inhoudelijk heeft geadviseerd, is van een nieuwe adviesvraag aan de rac afgezien.

Omdat de in het retailbeleid opgenomen oppervlaktemaat, zijnde een maximaal vwo van 5000 m² voor een DHZ-winkel, niet in het belang is van een goede ruimtelijke ordening en deze beleidsregel om die reden niet als toetsingsgrond kan worden gebruikt bij het nemen van ruimtelijke besluiten, heeft de gemeenteraad deze maximale oppervlaktemaat bij besluit van 5 februari 2013 losgelaten.

Bovendien heeft op 11 december 2013 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het projectbesluit Hornbach. De beroepen zijn ongegrond verklaard. Het projectbesluit en de bouwvergunning voor Hornbach zijn daarmee onherroepelijk.

Over de beleidsregel uit 2008 bij de vaststelling van de rsv. en over de beleidsregel van 5 februari 2013 overweegt in rechtsoverweging (r.o.) 9.4 de Afdeling dat “aan de vaststelling van het maximale DHZvloeroppervlak van 5000m² het voorkomen van duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur en, in dat licht, het behouden van de huidige spreiding en diversiteit in bouwmarkten ten grondslag ligt. Nu de beleidsregel berust op het motief om concurrentieverhoudingen te beschermen buiten de gevallen waarin dat motief wegens gevaar van een duurzame ontwrichting gerechtvaardigd kan zijn, strekt de beleidsregel niet ter bescherming van het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft de beleidsregel terecht, zij het op andere gronden, buiten toepassing gelaten”. Nu gevaar voor duurzame ontwrichting zich alleen nog voordoet bij eerste levensbehoeften, volgens o.a. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 september 2013, en artikelen in de branches die in het ontwerpplan zijn toegestaan, niet zijn aan te merken als eerste levensbehoeften, doet duurzame ontwrichting zich niet meer voor.

In r.o. 19.1 overweegt de Afdeling ten aanzien van de beleidsregel die bij besluit van 5 februari 2013 hetzelfde.

Gelezen de uitspraken van de Afdeling dient de beleidsregel buiten toepassing te worden gelaten omdat die niet dient ter bescherming van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

8. Gardenz B.V.

Zienswijze 1 regel over de volgorde van ontwikkeling

In artikel 4.2 sub b is bepaald dat “specifieke bouwaanduiding- 2” pas gerealiseerd kan worden voor zover 55% van “specifieke bouwaanduiding – 1” is bebouwd. De toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking concludeert echter dat beide vlekken gelegen zijn binnen het bestaande stedelijke gebied en er derhalve geen beperkingen zijn voor de bebouwing van beide delen.

Er kunnen wel ruimtelijke argumenten zijn om vlek “specifieke bouwaanduiding- 2” eerder te realiseren dan de vlek “specifieke bouwaanduiding – 1”. Deze vlek kan beter aansluiten bij de wens van een ondernemer gelet op de omvang en de vorm van de planlocatie. Ook hebben bepaalde winkels een grotere bezoekersintensiteit waardoor deze vlek beter kan aansluiten voor wat betreft ontsluiting en parkeren. Gardenz verzoekt om artikel 4.2 sub b te schrappen dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die de mogelijkheid biedt hiervan af te wijken.

Reactie gemeente

Artikel 4.2 sub b van de planregels behorende bij het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen om te voorkomen dat de uitbreiding aan de westzijde eerder wordt bebouwd dan het perceel dat reeds op grond van de in 2000 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan, kan worden bebouwd. Deze regeling is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, nu immers vlek 2 is gelegen aan de rand van Gardenz en nog onbebouwd is en vlek 1 is gelegen tussen reeds gerealiseerde winkels.

Bovendien zal onderzoek moeten aantonen dat, hoewel de beide vlekken zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, er sprake moet zijn van een actuele regionale behoefte.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:340) heeft bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid inzicht zal moeten worden gegeven in de vraag of binnen de planperiode met een regionale behoefte aan de mogelijk te maken ontwikkeling rekening moet worden gehouden en of deze ontwikkeling in het licht van de overige in artikel 3.1.6 lid 2 Bro geformuleerde voorwaarden binnen het plangebied zal kunnen worden gerealiseerd.

Er moet derhalve inzicht bestaan over dat er binnen de planperiode sprake is van een actuele regionale behoefte of dat die kan gaan bestaan. Uit het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken blijkt dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte bestaat aan grootschalige winkels binnen de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier”. Wel bestaat er nog steeds een kwalitatieve behoefte aan winkels in de branche “woninginrichting”.

Binnen de bestaande plancapaciteit (waarvoor in 2000 een vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) is verleend) is nog 10.000 m² wvo beschikbaar. Elders binnen de regio zijn er geen winkelruimtes beschikbaar van groter dan ca. 4000 m² (p.29 van genoemd rapport). Om die reden wordt aan de uitbreiding aan de westzijde de voorwaarde verbonden dat het wvo van winkels aan de westzijde minimaal 4000m² wvo dient te bedragen en het wvo alleen voor de branche “woninginrichting” dient.

Op grond van artikel 3 onder e van de overeenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen, Gardenz B.V. en Kijabo Vastgoed B.V. van 23 november 2011 heeft het college een inspanningsverplichting, met in achtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, om het bestemmingsplan Gardenz vast te stellen. Tevens geldt dat de gemeenteraad de haar toekomende discretionaire bevoegdheden blijft toekomen en dat de gemeenteraad haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel behoudt.

Op grond van het bovenstaande maakt het college c.q. de Raad gebruik van haar discretionaire bevoegdheid omdat, zij het beperkt, is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale kwalitatieve behoefte om het gebied uit te breiden.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 situering bouwvlak

Het bouwvlak aan de westzijde is gebaseerd op een oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet die gericht was op één grote gebruiker. Wellicht is in de toekomst het wenselijk om de situering van het bouwvlak iets aan te passen. Gardenz vraagt om het bouwvlak flexibel op te nemen dan wel hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie gemeente

Het bouwvlak is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een stedenbouwkundige afronding van de huis- en tuinboulevard aan de westzijde van het gebied. Na realisatie van bebouwing in het bouwvlak is er sprake van afscherming tussen het achterliggende groengebied en van het winkelgebied. Er bestaat daarom geen aanleiding om het bouwvlak anders te situeren.

9. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek.

Zienswijze 1 procedureel

De gemeente Beek had moeten worden geïnformeerd in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro en op grond van artikel 3.8 lid 1 sub b Wro vanwege de uitbreiding van het oppervlakte detailhandel dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De gemeente Beek heeft, vanwege de economische ontwikkelingen in de regio met betrekking tot detailhandel en de belangen die daarmee samenhangen, belang bij het ontwerpbestemmingsplan. Niet juist is dat er enkel ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen waarover eerst besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het betreft niet altijd planologische besluiten die vooraf zijn gegaan door een openbare voorbereidingsprocedure, maar ook interne besluiten waarop de gemeente Beek niet heeft kunnen reageren.

Reactie gemeente Sittard-Geleen

Tijdens een ambtelijk overleg tussen Beek en Sittard-Geleen op 9 januari 2014 is de uitbreiding van de huis- en tuinboulevard besproken. In dat overleg hebben wij melding gemaakt van de uitbreiding aan de westzijde met toen nog 12.000m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en de uitbreiding van Hornbach. In dit bestemmingsplan is dat teruggebracht naar 9.900 m² bvo. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van de woonwinkel AenCWonen met 2000 m² bvo.

Voor de planonderdelen I tot en met III is een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. De besluiten die op die planonderdelen betrekking hebben zijn inmiddels onherroepelijk.

Gezien de beperkte uitbreiding zowel in oppervlakte als qua branchering was het College van mening dat er geen belangen in het geding zijn die Beek raken. Dit standpunt moet mede in het licht worden gezien van de uitbreiding van de huis- en tuinboulevard zoals die met Beek reeds is besproken en het College c.q. de Raad met het bestemmingsplan niet buiten hetgeen met Beek is besproken, is getreden.

In de zienswijze van Beek wordt verwezen naar pagina 9 en 10 van de nota inspraak en vooroverleg (bijgevoegd). In het bijzonder wordt door Beek de reactie van Sittard-Geleen op een inspraakreactie van één van de sprekers met betrekking tot de uitbreiding van Hornbach aangehaald. In die inspraakreactie staat dat met voorliggend plan voor wat betreft de uitbreiding van Hornbach een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt omdat het projectbesluit voor de uitbreiding van Hornbach door de Rechtbank op 10 oktober 2012 is vernietigd. De reactie van Sittard-Geleen op die inspraakreactie moet in die context worden gelezen: Al hetgeen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden, is in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betreft dus ook gemeentelijke besluitvorming over de uitbreiding aan de westzijde. Nu de Afdeling bestuursrechtspraak de uitspraak van de Rechtbank heeft vernietigd en daarmee inmiddels het projectbesluit en de bouwvergunning voor de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach onherroepelijk zijn geworden, is de uitbreiding van Hornbach niet meer als een planologische uitbreiding die met dit bestemmingsplan wordt geregeld maar planologisch bestaand.

Over de uitbreiding aan de westzijde is inderdaad geen ruimtelijk besluit genomen dat is voorafgegaan door een openbare voorbereidingsprocedure.

Het betreft een uitbreiding waarover met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten. In die overeenkomst is bepaald dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de uitbreiding aan de westzijde op te nemen in het plangebied, met dien verstande dat de discretionaire bevoegdheden dienen te worden toegepast.

Deze overeenkomst moet in samenhang worden gezien met het door de gemeente Sittard-Geleen gevoerde retailbeleid, vastgelegd in de retailstructuurvisie 2008 en voor Gardenz nog een keer bevestigd in 2009. Volgens dit retailbeleid is Gardenz aangewezen als dé locatie voor grootschalige doe-het-zelfwinkels, en perifere winkels in de branches tuin en woninginrichting. In het POL2014 is de locatie van de huis- en tuinboulevard aangemerkt als thematische PDVlocatie. Met de uitbreiding wordt tegemoet gekomen aan het streven naar concentratie van winkels om daarmee de winkelstructuur te versterken.

Mede naar aanleiding van de door Beek ingebrachte zienswijze is de actuele behoefte nader onderzocht. Uit dit onderzoek "huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014" opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken blijkt dat er enkel nog behoefte is aan winkels in de branche "woninginrichting" van meer dan 4000 m². Hierom zijn de regels met betrekking tot detailhandel aangepast.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 exacte omvang uitbreidingsplannen onbekend

De toelichting en de onderzoeken zijn niet eenduidig over de uitbreidingsplannen.

Reactie gemeente Sittard-Geleen

Het ontwerp van het bestemmingsplan bestaat uit een aantal plandelen:

- I Gardenz, waarvoor in 2000 een vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend;
- II AenC Wonen, gevestigd op het perceel waar voorheen de boerderij Rosengarten lag, waarvoor een projectbesluit voor een winkel van 2500 m² is genomen en inmiddels bouwvergunning is verleend en die inmiddels is gerealiseerd;
- III Nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach, op de locatie waar nu een Hornbachvestiging ligt, waarvoor een projectbesluit is genomen;
- IV Uitbreiding aan de westzijde met 9.900 m², waartoe wij een overeenkomst hebben gesloten met de ontwikkelaar over deze uitbreiding van de huis- en tuinboulevard.
- V Agrarisch perceel op de hoek Urmonderbaan/Einighauserweg met de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in horeca-categorie 1.

De plandelen I tot en met IV zijn met zoveel woorden omschreven in paragraaf 1.2 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Ter verduidelijking is bij de nota van zienswijzen de verbeelding bijgevoegd waarop de diverse plandelen zijn aangeduid.

Aan de plandelen I, II en III zoals hierboven genoemd, liggen ruimtelijke besluiten ten grondslag. A en C wonen (plandeel II) en de uitbreiding van Hornbach (plandeel III) zijn, voor de berekening genoemd in paragraaf 3.1 als bestaand aangemerkt omdat hiervoor recent vergunningen zijn verleend en realisatie op korte termijn plaatsvindt. In het bestemmingsplan is nog uitbreidingsruimte opgenomen van 2000 m² voor AenC wonen. In die ruimte voorzag het voor AenCwonen genomen projectbesluit niet.

Van plandeel I is blok 3 en 4 nog niet gerealiseerd. Dit zijn ca. 10.500 m² bvo. Hoewel feitelijk nog niet geheel gerealiseerd is de bouw van blok 3 en 4 zoals gezegd, wel in 2000 vergund.

De uitbreiding van Hornbach was op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Met de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 11 december 2013 is ook het projectbesluit Hornbach onherroepelijk. Dat betekent dat de uitbreiding van Hornbach met 7.154 m² nu als planologisch bestaand moet worden beschouwd. In de in de onderzoeken genoemde oppervlakten behorend bij het ontwerpbestemmingsplan waarnaar Beek in haar zienswijze verwijst, is de uitbreiding van Hornbach nog aangemerkt als uitbreiding van de huis- en tuinboulevard.

Resumerend zijn de planologische uitbreidingen voor detailhandel die nieuw zijn in dit bestemmingsplan dus:

- de uitbreiding aan de westzijde met 9.900 m² en
- de uitbreiding van Aen C wonen, reeds aangekondigd bij het nemen van het projectbesluit AenC Wonen d.d. 23 augustus 2008 met 2000 m² bvo;

Daarnaast is voor winkelgebonden horeca een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "agrarisch" ten behoeve van Horeca van categorie 1 Fastservicesector-winkelgebonden. Daaronder moet volgens de bepalingen in het bestemmingsplan worden verstaan:

Een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij de openingstijden van de winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt:

a. broodjeszaken;

- b. lunchroom;
- c. konditorei;
- d. ijssalon/-winkel;
- e. koffie- en/of theeschenkerij;
- f. eetwinkels;
- g. crêperie.

Een fastfoodrestaurant valt volgens het bestemmingsplan in categorie 2 en wordt dus niet toegestaan.

In de zienswijze wordt verwezen naar de paragrafen 3.1 en 4.2.5 uit de toelichting en het distributieplanologisch onderzoek en de verschillende oppervlaktes die daarin worden genoemd. Het hanteren van de verschillende oppervlaktes vraagt om een toelichting.

In paragraaf 3.1 wordt, die als bijlage verwezen naar de duurzaamheidsladder bij het ontwerp van het bestemmingsplan is gevoegd. Om de toename aan behoefte aan winkelgebonden horeca te bepalen is 20.000 m² uitbreiding genoemd. Dit betreft de nog niet gerealiseerde uitbreiding (hierboven genoemd blok 3 en 4) en de nog niet vergunde uitbreidingen aan de westzijde en de uitbreiding van AenC wonen.

Paragraaf 4.2.5 heeft betrekking op “verkeer”. Hierin is een toekomstige uitbreiding vermeld bij AenC Wonen (Rosengarten) van 5.050 m². Dat is niet correct omdat immers 2500 m² wvo reeds in 2008 is vergund en niet meer als toekomstig had moeten worden aangemerkt. De toelichting wordt daaraan aangepast.

In het distributieplanologisch onderzoek is daarin genoemde 24.000 m² als volgt opgebouwd:

- uitbreiding aan de westzijde 9.900 m²
 - AenC Wonen 5.050 m² bvo(vergund en de uitbreiding)
 - De nog niet gerealiseerde maar wel vergunde blokken 3 en 4 van 10.500 m².
- In totaal is dat ca. 24.000 m².

De toelichting is aangepast.

De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3 juistheid uitgevoerde onderzoeken

Omdat niet duidelijk is hoe groot de omvang van de uitbreiding is, kan Beek niet beoordelen of de onderzoeken op de juiste gegevens zijn gebaseerd.

Reactie gemeente

Gedurende de lange proceduretijd van het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken op verschillende momenten uitgevoerd. Tevens bestond er lange tijd onzekerheid over het projectbesluit Hornbach vanwege de langdurige beroepsprocedures. Inmiddels zijn het projectbesluit voor AenC Wonen en het projectbesluit Hornbach in 2013 onherroepelijk geworden. Dit beide heeft geleid tot het hanteren van verschillende uitgangspunten in de verschillende onderzoeken. Het college is echter van mening dat de verschillen in uitgangspunten niet zodanig groot zijn dat daardoor het beoordelen van de onderzoeken niet mogelijk is en de conclusies die in die onderzoeken worden getrokken niet juist zouden zijn.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4 ontbreken behoefte uitbreiding

Uit het onderzoek (bijlagen 8 en 9) van het ontwerp bestemmingsplan en uit paragraaf 3.1 van de toelichting blijkt dat er geen behoefte is aan kwantitatieve uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel. De kwalitatieve behoefte die er wel zou zijn wordt niet onderbouwd. De uitbreiding zal leiden tot het vrijkomen van locaties elders. Er is geen nader onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de leegstand.

Volgens het POL ligt het plangebied in “perspectief 8, stedelijke ontwikkelingszone”. Volgens het Pol kunnen deze gebieden ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden maar pas als is onderbouwd dat herstructurering van het bestaand gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. In het bestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed. De uitbreidingsmogelijkheden zijn kwantitatief en kwalitatief niet onderbouwd.

Reactie gemeente

De gemeente voert concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke retailstructuurvisie. Alleen door concentratie van winkels zijn nog aantrekkelijke winkelgebieden mogelijk. Gardenz, de huis- en tuinboulevard is aangewezen voor grootschalige Doe-het-zelfwinkels, en winkels in de branches woninginrichting en tuin. Dit kan leiden tot leegstand op andere plaatsen binnen de gemeente, namelijk daar waar winkels in deze branches nu zijn gelegen. Dit zijn met name locaties op bestaande bedrijventerreinen. Om die mogelijke leegstand te bestrijden heeft de gemeenteraad in haar begroting resultaatdoelen opgenomen. Zo stelt de gemeente in 2014 een plan van aanpak op voor het verminderen van de leegstand op bedrijventerrein. In dat plan van aanpak zullen concrete maatregelen worden opgenomen.

Om dit concentratiebeleid te kunnen faciliteren moet er ruimte worden gecreëerd om winkels binnen de genoemde branches de mogelijkheid te geven om zich te vestigen en te verplaatsen naar de huis- en tuinboulevard. Die ruimte is gevonden aan de westzijde van de huis- en tuinboulevard.

Voor de uitbreiding aan de westzijde geldt, op grond van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar, bovendien dat zich hier alleen een verplaatser van binnen de gemeente Sittard-Geleen zich kan vestigen. Daarvan mag worden afgeweken indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen hierboven reeds is vermeld naar aanleiding van het rapport “huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken. Hieruit blijkt dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte bestaat aan grootschalige winkels binnen de branches “doe-het-zelf” en “plant en dier”. Wel bestaat er nog steeds een kwalitatieve behoefte aan winkels in de branche “woninginrichting”.

Beek verwijst in haar zienswijze naar de het POL 2006. In het POL is zowel de uitbreiding als de hele huis- en tuinboulevard opgenomen als “stedelijke ontwikkelingszone” terwijl de huis- en tuinboulevard in 2000 is vergund. Het mag duidelijk zijn dat dit POL 2006 niet meer actueel is.

Inmiddels is op 12 december 2014 het POL 2014 vastgesteld. In dat POL is de huis- en tuinboulevard aangewezen als themagerichte PDV-locatie.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 5 economische uitvoerbaarheid

Bij de gemeente Beek is niet bekend op welke wijze de kosten worden gedragen en of het plan economisch uitvoerbaar is. Zo wordt niet aangegeven op welke wijze eventuele planschade wordt vergoed en of er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd.

Reactie gemeente

Beek stelt dat niet duidelijk is op welke wijze kosten worden gedragen.

Een groot deel van de winkels is gerealiseerd. De uitbreidingen komen voor rekening van de ontwikkelaars c.q. winkeliers. De overeenkomsten die met Hornbach, 3W en Rupa zijn gesloten zijn bij het (ontwerp-)bestemmingsplan gevoegd. Vanwege het feit dat de uitbreiding relatief gering is en er reeds sprake is van bestaande een huis- en tuinboulevard, is het College van oordeel dat het planschaderisico nihil is.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 6 ontbreken fasering

Op pagina 13 van de nota inspraak en vooroverleg staat dat de uitbreiding aan westzijde met een zogenaamde fasering waaraan onder meer de voorwaarde wordt verbonden dat eerst de bestaande plancapaciteit moet zijn benut.

Burgemeester en Wethouders van Beek zien van een zogenaamde fasering niets terug op de verbeelding en/of de regels van het bestemmingsplan. Beek stelt dat noch in de verbeelding noch in de regels iets van een fasering is gezien.

Reactie

In tegenstelling tot hetgeen Beek meldt en zoals hierboven reeds is beschreven, staat in regel 4.2 onder b van het ontwerp van het bestemmingsplan dat de uitbreiding aan de westzijde pas mag worden gebouwd nadat 55% van blok 3 en 4 zijn bebouwd.

Vanwege het hierboven reeds meermalen vermelde rapport "huis- en tuinboulevard toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014" opgesteld (IS-MA20140480) door RoyalhaskoningDHV in samenwerking met Oosterman vrijetijdszaken en de resoluten daarvan is het nodig om regel 4.2 onder b van het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Immers er blijkt wel nog een actuele regionale behoefte aan grootschalige winkels groter dan 4000 m² wvo in de branche "woninginrichting". Zie ook de eerdere reacties op vergelijkbare zienswijzen met betrekking tot dit onderwerp.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling. Naar aanleiding van het onderzoek zijn de regels aangepast.

Zienswijze 7 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Zoals eerder gememoreerd, meldt de gemeente Beek dat zij niet is betrokken in het vooroverleg noch in kennis is gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie

Beek stelt niet bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan te zijn betrokken.

Ten aanzien van dit onderdeel willen wij daarom graag verwijzen naar hetgeen hierover hebben gesteld onder "procedureel".

Bovendien is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is over het bestemmingsplan met Beek overlegd.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

10. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stein.

Zienswijze procedureel

Deze zienswijze is qua strekking gelijk aan de zienswijze van de gemeente Beek.

Reactie gemeente Sittard-Geleen

Zie de reactie van de gemeente op de “zienswijze procedureel” van de gemeente Beek.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.

Zienswijze geen uitbreidingsbehoefte

Er moet zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht worden gekeken naar of er sprake is van een actuele regionale behoefte van de ontwikkeling. Voor detailhandel betekent dit dat tevens moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Omdat niet duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt welk deel van de uitbreiding is vergund en welk deel nieuw is, beperkt de reactie van Stein zich tot de in de duurzaamheidsladder beschreven uitbreiding van 9.900 m².

Uit het duurzaamheidsonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het totaal aantal vierkante meters in elk van de drie branches Wonen, Tuin en Doe-het-zelf. Uitbreiding zou leiden tot leegstand elders. Er is geen onderzoek gedaan naar of sommige panden misschien zijn afgeschreven en gesloopt kunnen worden. Daarnaast wordt niet aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand.

Inzicht in de cijfers die onderbouwen dat er een enorme schaalvergroting heeft plaatsgevonden, wordt niet gegeven. Indien wordt uitgegaan van uitbreiding, ontbreekt in de toelichting een onderbouwing van de kwalitatieve opgave van de huis- en tuinboulevard.

Omdat de kwantitatieve behoefte niet kan worden aangetoond, is de boogde uitbreiding in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Stein verzoekt om op procedurele gronden het ontwerp bestemmingsplan terug te trekken en besluitvorming op te schorten en als aan dat verzoek niet tegemoet wordt gekomen, in ieder geval de huidige uitbreidingsmogelijkheden van 9.900 m² in het ontwerpbestemmingsplan te schrappen en hierover eerst met de regio in gesprek gaan.

Reactie gemeente Sittard-Geleen

Zie de reactie op de zienswijze “behoefte uitbreiding” van Beek. De uitbreiding van de Huis- en tuinboulevard is bestuurlijk binnen de regio Westelijke Mijnstreek besproken.

De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling.