

Nota inspraak en vooroverleg
Voorontwerp van het
bestemmingsplan huis- en
tuinboulevard

**Commandodienstencentra Ministerie van Defensie, Bedrijfsgroep Vastgoed,
DVD-Directie Zuid, Afdeling ROM, sectie ROJB/V, de heer ir. G.C.A. van Langen,
Postbus 412, 5000 AK Tilburg**

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het radarverstoringsgebied dat behoort bij het militaire radarstation op de Vliegbasis Volkel. Om die reden gelden op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bouwhoogtebeperkingen die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Verzocht wordt om in de toelichting een verwijzing op te nemen naar het bepaalde in artikel 2.6.9 van het Barro en de artikelen 2.4 tot en met 2.6 van de Barro.

Reactie gemeente

Een verwijzing wordt aan de toelichting toegevoegd.

**Kerkchoffs advocaten de heer mr. J.H.P. Hardy, Postbus 3021, 6202 NA
Maastricht, namens de BV Budé Holding Meerssen Maastricht, Klipperweg 18-
20 te Maastricht (hierna: Budé).**

Budé is eigenaar van het agrarisch perceel gelegen kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie I nr. 598. Aan dit perceel wordt ten onrechte een agrarische bestemming toegekend. Budé is doende met de ontwikkeling van een horecavestiging ter plaatse. Het college van B&W heeft op 10 oktober 2011 een besluit genomen houdende de eventuele uitbreiding van Gardenz met perceel "Budé" (op de hoek Mauritsweg-Urmonderweg) met als bestemming horeca en op basis van de daarvoor opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Tot de stedenbouwkundige uitgangspunten zou ten onrechte worden gerekend de civiele toestemming van Hornbach, eigenaresse van het naastgelegen perceel, om de ontsluiting van het perceel van Budé via dat naastgelegen perceel te laten verlopen. Tijdens de commissievergadering van 24 januari 2013 heeft Budé aangegeven het niet juist te vinden dat in het nieuwe bestemmingsplan geen bestemming wordt gegeven die de vestiging van een horecagelegenheid gericht op bezoekers van de Huis- en Tuinboulevard toestaat.

Vervolgens wordt verwezen naar de notitie van Budé ten behoeve van de commissievergadering van 24 januari 2013. Hierin staat onder meer dat het college van B&W weigert een retailbestemming toe te kennen, ondanks het collegebesluit van 10 oktober waarnaar hierboven al verwezen is. Op 12 januari 2012 is het college de stedenbouwkundige inpassing gepresenteerd van de horecavestiging die het college verlangde. Het voorstel hield ook een wandelverbinding met Gardenz en een waterbekken in. De ontsluiting was voorzien via het perceel van Hornbach. Hornbach weigert toestemming voor de ontsluiting te verlenen. Hornbach wil dat eerst één van de andere vennootschappen het beroep tegen projectbesluit dat voorziet in de uitbreiding van Hornbach, intrekt. Dat is voor Budé onaanvaardbaar. Budé stelt voor om de ontsluiting via het perceel van AenC te laten verlopen. Dit was voor de gemeente echter niet aanvaardbaar. De gemeente moet de ontsluiting van een gebied correct regelen.

Budé acht het niet correct dat er na 24 januari 2013, gelet op het standpunt van het college medegedeeld tijdens de commissievergadering van 24 januari 2013, een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waarin geen enkele medewerking aan het plan van Budé wordt gegeven.

Reactie gemeente

Het college van B&W heeft met het voorontwerp van het bestemmingsplan ingestemd op 11 december 2012. De aanpassingen in de toelichting op het plan en de digitalisering van het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft meer tijd in beslag genomen mede in verband met de feestdagen. Blijkens de notulen van de genoemde raadscommissie van 24 januari 2013 is het college voornemens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op basis van de inspraakreactie van Budé, ten einde de meest optimale variant te effectueren. De inspraakreactie van Budé is op 5 maart 2013 door het college van B&W ontvangen.

Bovenstaande verklaart waarom er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan zoals dat met ingang van 31 januari 2013 ter inzage is gelegd, geen rekening is gehouden met een andere bestemming dan een agrarische, zijnde het huidige gebruik en de huidige bestemming. Bovendien is er nog geen definitief plan door Budé ingediend op basis waarvan het perceel een horecabestemming kan krijgen.

Met Budé zijn enkele gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van het agrarische perceel gelegen op de hoek van de Einighauserweg en de Urmonderbaan. In die gesprekken is aangegeven dat de vestiging van een winkelgebonden horecafunctie mogelijk zou kunnen zijn. Dit heeft geleid tot een aantal stedenbouwkundige kaders. Eén van die kaders is dat de ontsluiting via het naastgelegen perceel van AenC wonen mede om verkeertechnische redenen niet wenselijk is. Een ontsluiting via het perceel van AenC zou tot gevolg hebben dan er teveel verkeerstromen elkaar kruisen.

Met de overige eigenaren van percelen op de huis- en tuinboulevard is de vestiging van horeca op het perceel Budé besproken. De meeste eigenaren konden in beginsel met horeca instemmen. Zowel gemeente als eigenaren hebben behoefte aan een nadere uitwerking van het concept.

Voor wat betreft de ontsluiting vindt het college dat de ontsluiting verkeersveilig moet zijn. Indien een ter beoordeling van de gemeente goede ontsluiting van het perceel van Budé via AenC wonen mogelijk is, dan is dit bespreekbaar.

Het college is niet bereid om een horecavoorziening rechtstreeks te bestemmen maar wel een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden op te nemen .

Intratuin Geleen, mw. S. van Watersloot, en de heer H. Lumens, Postbus 5018, 6130 PA Sittard.

Reactie 1

De vestiging van Intratuin heeft de bestemming “woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra” gekregen. In de begripsomschrijvingen zijn echter geen aanvulling en/of vrijstellingen opgenomen aangaande de assortimentering waardoor de bestemming niet passend is voor de bedrijfsvoering zoals die sinds de opening in 2003 wordt gevoerd. De bestemming “tuincentrum” is niet toereikend om het gevoerde assortiment te kunnen en te mogen voeren. Immers bij ontbreken van een nadere omschrijving in het bestemmingsplan van het begrip “tuincentrum” zal de vraag of bepaalde assortimenten al dan niet gevoerd mogen worden, beantwoord dienen te worden aan de hand van hetgeen normaal gangbaar kan worden geacht. Constante jurisprudentie leert dat alleen geacht moet worden aan de verkoop van artikelen die in directe relatie staan tot de tuininrichting en –onderhoud. Dit kan anders zijn indien de bestemmingsplanwetgever aan dit begrip een andere inhoud wenst te geven. Nu er in het voorontwerp van het bestemmingsplan geen nadere omschrijving is

opgenomen kunnen en mogen tal van assortimenten, zoals dier- en dierbenodigdheden, tuinboeken en kunstbloemen, door Intratuin niet worden gevoerd.

Reactie gemeente

Bij besluit van 21 november 2000 heeft de gemeente vrijstelling verleend voor een tuinboulevard. Volgens het besluit zijn de winkels primair gericht op de aanleg en inrichting van tuinen.

Bij besluit van de vaststelling van de retailstructuurvisie is besloten om Gardenz tevens aan te merken als PDV-locatie voor woninginrichting en tuin en onder voorwaarden (grootschalige) DHZwinkels.

In deze retailstructuurvisie 2008 is een tuincentrum gedefinieerd als “detailhandel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen en bloemen ten verkoop worden aangeboden, alsmede attributen voor de aanleg, de verfraaiingen en het onderhoud van tuinen en de daarbij noodzakelijke hulpmiddelen.” Omdat dit bestemmingsplan is gebaseerd op de kaders zoals vastgesteld in de retailstructuurvisie is deze definitie in het voorontwerp van het bestemmingsplan overgenomen.

Het college realiseert zich echter dat met de gehanteerde definitie een modern tuincentrum wellicht niet uit de voeten kan. Van de andere kant dient het begrip zodanig te worden gedefinieerd dat daaruit blijkt dat er sprake is van een beperking van het assortiment en dat het assortiment beperkt moet zijn tot tuin- en tuingerelateerde artikelen. Het college merkt hierbij op dat ook in bestemmingsplannen op andere PDV-locaties, zoals Handelsterrein Bergerweg en Industrierrein Noord, een regeling is opgenomen voor branchevreemde artikelen. Hierin is geregeld dat branchevreemde producten mogen worden verkocht tot maximaal 10 % van het bvo tot een maximum van 250 m² en maximaal 100 m² per branchegroep. Onder branchegroep wordt verstaan de indeling van branches zoals die door de HBD wordt gehanteerd. Analoot aan de regeling in de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen waar detailhandel is toegestaan wordt ook aan dit bestemmingsplan dezelfde regel voor branchevreemde producten verbonden.

Om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen is het goed om bijvoorbeeld aan te geven welke attributen en hulpmiddelen in de definitie worden bedoeld. Om die reden is de definitie voor tuincentrum aangepast rekening houdend met het assortiment dat nu al in Intratuin wordt verkocht:

Detailhandelsbedrijf dat gericht is op:

- a. het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop van
 - Levend materiaal, waaronder in ieder geval begrepen zaden, bollen en knollen, bomen, heesters en coniferen, vaste planten en kamerplanten, eenjarige en tropische buitenplanten, snijbloemen, kleine huisdieren, alsmede,
- b. Niet-levend materiaal, waaronder in ieder geval begrepen meststoffen, gewasbeschermingsmiddelen, grondproducten, potten, cadeau-, sfeer en interieurartikelen, vijvermaterialen en bestratingsmateriaal, blokhutten, kastjes, serres en tuinhout, tuingereedschappen, (tuin)verlichting, tuinmeubelen en terrasaankleding, dierbenodigdheden, tuin- en outdoor-kleding (met inbegrip van schoeisel), artikelen die voor het koken worden gebruikt en voor het nuttigen van maaltijden, buitenspeeltoestellen.
- c. De verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease.

Reactie 2

In artikel 4.4 van het voorontwerp van het bestemmingsplan worden enkele specifieke gebruiksregels genoemd waarbij Intratuin aandacht vraagt voor het onder lid 1 genoemde. Intratuin heeft een verdieping van ca. 750 m² waarop detailhandel gevoerd wordt. Intratuin vraagt om dit ook als zodanig te bestemmen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat binnen het bouwvlak waarbinnen Intratuin is gevestigd detailhandel ook op de eerste verdieping is toegestaan tot een maximum van 750 m² vwo.

Poelman Van den Broek, de heer mr. D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens Stegabo Beheer B.V., Stegabo Bouwmarkt Geleen B.V. en Stegabo Bouwmarkt Sittard B.V. (hierna: Stegabo)

Reactie

De reactie richt zich tegen de nieuwbouw en uitbreiding van de bouw- en tuinmarkt Hornbach.

Stegabo vindt de publicatie misleidend. In die publicatie wordt ten onrecht verwezen naar het feit dat de gemeenteraad in 2010 een besluit hierover heeft genomen. De gemeenteraad heeft echter alleen maar goed gevonden dat het college het verzoek om een projectbesluit te nemen zou afhandelen. Bovendien heeft de Rechtbank bij uitspraak van 10 oktober 2012 het projectbesluit en de van rechtswege verleende bouwvergunning vernietigd. Daarmee is de basis voor het bestemmingsplan (in ieder geval deels) onjuist.

Reactie gemeente

In de publicatie die op 30 januari 2013 in het huis- aan- huisblad is geplaatst, staat over de nieuwbouw en uitbreiding Hornbach: "Ten slotte voorziet het plan in de uitbreiding en de nieuwbouw van de bouw- en tuinmarkt Hornbach". Hierover heeft de gemeenteraad in 2010 een besluit genomen. Er staat niet in de publicatie dat de gemeenteraad een projectbesluit zou hebben genomen. Het college ziet dan ook niet in hoe de publicatie misleidend kan zijn geweest. De gemeenteraad heeft immers een besluit genomen over de uitbreiding en de nieuwbouw van de bouw- en tuinmarkt Hornbach. Op 7 juli 2010 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het in voorbereiding nemen en het in procedure brengen van het verzoek om een projectbesluit gericht op het oprichten van het bij de aanvraag gevoegde bouwplan, zijnde een bouw- en tuinmarkt. Het bouwplan bestaat uit een winkel van 12.402 m² bvo, een deels overkapte (378 m² bvo), een deels open onoverdekte (1538 m² bvo) drive-in, en een deels overkapte (840 m² bvo), deels open (1996 m² bvo) buitenverkoop voor (in hoofdzaak) tuinassortiment.

Tevens heeft de raad besloten de bevoegdheid tot het nemen het projectbesluit ten behoeve van de verwezenlijking van dit project op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat tegen de uitspraak van de Rechtbank door de gemeente, Hornbach en alle andere procespartijen, waaronder ook Stegabo, zijnde de bouwmarkten in de regio, waaronder ook Stegabo, hoger beroep is ingesteld en dat er inmiddels een nieuw projectbesluit door de gemeente is genomen waartegen ook inmiddels hoger beroep is ingesteld. Inmiddels is de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geweest en is de gemeente in afwachting van de uitspraak.

Reactie paragraaf 2.2. plantoelichting

Onjuist is de passage dat de gemeente vanwege het ontbreken van een voorbereidingsbesluit vergunning aan Hornbach heeft moeten verlenen.

Reactie gemeente

Verzuimd is om de concepttekst in de toelichting aan te passen. De tekst is aangepast.

Reactie Samenhang thema

Voor Gardenz is een samenhangende en themagericht ontwikkeling voorwaarde geweest. Het versterken van de woninginrichtingsbranche wordt achtergesteld bij het Hornbachproject. De verhoudingen raken zoek nu meer sprake zal zijn van een bouwmarktboulevard dan van een huis- en tuinboulevard. Ook dit bestemmingsplan getuigt daarvan. Onvoldoende is onderzocht wat de consequenties zijn voor de toekomst van Gardenz en in het bijzonder de branchemix die essentieel is voor de huis- en tuinboulevard, wanneer de Hornbach gerealiseerd zou worden. In de planregels is een aandacht aan branchering gegeven.

Reactie gemeente

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad besloten de beleidsregel inzake DHZ als volgt vast te stellen:

“Industriepark Noord en Gardenz zijn de twee aangewezen locaties voor grootschalige doe-het-zelfwinkels. Op beide locaties is voor wat betreft de doe-het-zelfbranche uitbreiding van het DHZwinkelvloeroppervlak mogelijk onder de voorwaarde dat daarmee de spreiding van de doe-hetzelflocaties (Gardenz en Industrierterrein Noord) niet in gevaar komt en er geen sprake is van duurzame ontwrichting. Het vloeroppervlak DHZ betreft tevens de assortimenten keukens en woninginrichting.”

Tot 5 februari 2013 gold een vergelijkbare beleidsregel waaraan tevens de voorwaarde was verbonden dat de DHZwinkel maximaal 5000m² groot mocht zijn. Hiermee is duidelijk dat het gemeentelijk beleid sinds 2008 gericht is op de vestiging van grootschalige doe-het-zelfwinkels, winkels gericht op artikelen voor woninginrichting en tuinartikelen. Het bestemmingsplan geeft daar uitvoering aan.

De uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach past binnen dit beleid.

Het college is echter met Stegabo van mening dat een verdere toevoeging van grootschalige DHZwinkels het voortbestaan van de beide locaties in gevaar kan brengen. Immers uit het distributieplanologisch onderzoek (dpo) van november 2012 dat mede ten grondslag heeft gelegen aan het projectbesluit Hornbach van 26 maart 2013, blijkt dat er nog ruimte is voor een DHZwinkel op Industrierterrein Noord. Uit dat rapport blijkt echter ook dat die ruimte kleiner is geworden. Om te voorkomen dat een verdere toename van DHZwinkel vierkante meters zou leiden tot het tenietgaan van de distributieplanologische ruimte op Industrierterrein Noord is verdere uitbreiding van DHZwinkels op Gardenz aan een wijzigingsbevoegdheid verbonden. Ook zal het maximum wvo DHZ-artikelen in het bestemmingsplan worden vastgelegd, namelijk het huidige planologisch aanwezige wvo, dus Gamma en Hornbach.

Overigens kan het college zich niet vinden in het beeld dat met de uitbreiding van Hornbach dit zou leiden tot een bouwmarktboulevard. Het college is van mening dat een grootschalige DHZwinkel prima past op een huis- en tuinboulevard. Ook in de omvang van de nieuwbouw van Hornbach. Ca. 5000 m² van de 17.000 m² wvo bestaat uit tuinartikelen.

Het college ziet ten slotte niet in dat de komst van Hornbach negatieve gevolgen zou hebben voor de overige winkels op Gardenz. Hornbach beschikt over regionale trekkracht en de overige winkels zullen van trekkracht profiteren.

In de planregels is een regeling met betrekking tot branchering opgenomen: woninginrichting, tuincentra en DHZwinkels zijn immers toegelaten.

Reactie samenhang situering

Hornbach blijft van Gardenz afgekeerd. Ook vorm, omvang en uitstraling zal de eenheid in bebouwing teniet doen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling die daar recht aan doet. Ten onrechte wordt niet in de toelichting vermeldt dat het moet gaan om een samenhangende ontwikkeling en dat de samenhang tot uitdrukking moet komen in situering, omvang, uitstraling, ontsluiting en functie van de bebouwing.

Reactie gemeente

Reeds in de huidige situatie ligt Hornbach met de rug naar Gardenz. De vestiging van Hornbach respectievelijk diens voorganger, is in tijd gezien namelijk eerder gerealiseerd dan de ontwikkeling van Gardenz. Die situatie wijzigt dus niet. Wel is door uitvoeringsmaatregelen en eisen van welstand getracht de ruimtelijke samenhang zoveel mogelijk te versterken. Dit uit zich onder meer in de verbindingsweg tussen “Gardenz” en “Hornbach” en de aangepaste kleurstelling van het gebouw van Hornbach. In die zin zal de samenhang verbeteren. De regels in het bestemmingsplan faciliteren de mogelijkheden om de samenhang te versterken. Bovendien is in het bestemmingsplan de situatie opgenomen waarvoor op 26 maart 2013 een projectbesluit is genomen.

Reactie beeldkwaliteitsplan

Er ontbreekt een beeldkwaliteitsplan. Daarmee zou de samenhang in vormgeving en uitstraling van de bebouwing meer kunnen worden bewaakt. Bij de artikel 19 procedures is samenhang en beeldkwaliteit nauwgezet in het oog gehouden. De toevoeging van de Hornbachlocatie aan het plangebied doet alles teniet.

Reactie gemeente

Voor het gebied geldt geen beeldkwaliteitsplan. Voor massa en uitstraling en meer welstandsaspecten geldt daarom de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Welstandsaspecten worden daaraan getoetst.

Reactie strijd met het gemeentelijke retailbeleid

De uitbreiding van Hornbach is in strijd met het retailbeleid.

Reactie gemeente

Zoals hierboven reeds is vermeld is het gemeentelijk retailbeleid met betrekking tot grootschalige DHZwinkels op 5 februari 2013 vastgesteld. De uitbreiding van Hornbach is daar niet mee in strijd.

Reactie onjuiste parkeernorm

Er is een onjuiste parkeernorm gehanteerd.

Reactie gemeente

De parkeernorm is de norm zoals die door de gemeenteraad op 15 maart 2012 is vastgesteld en op 9 mei 2012 is bekendgemaakt. Dat is een andere norm als waarnaar Stegabo indirect verwijst namelijk die voor grootschalige detailhandelsvestigingen. In de systematiek wordt een expliciet onderscheid gemaakt tussen bouwmarkten, meubelwinkels e.d. en grootschalige detailhandelszaken

waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld een Media Markt. De verkeersaantrekkende werking en dus ook de parkeerbehoefte blijken voor die categorie winkels vele malen hoger. Voor de bouwmarkt/tuinmarkt is een minimumnorm opgenomen van 2,2. Aan het projectbesluit is een parkeernorm verbonden van 2,5 zodat hiermee ruimschoots aan de nieuwe parkeernorm wordt voldaan.

Reactie distributieplanologisch onderzoek (dpo)

In paragraaf 4.2.10 van de bestemmingsplantoelichting is verslag gedaan van het dpo. Het rapport waarop de opgenomen motivering wordt gebaseerd, wordt echter niet expliciet vermeld of met naam en toenaam en datering aangehaald. Hetgeen in de toelichting is opgenomen, is veel te summier om als onderbouwing te dienen. Op deze wijze kan niet de conclusie worden getrokken dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontvruchting van de verzorgingsstructuur. Nergens blijkt uit dat het gaat om een actueel onderzoek en nergens blijkt uit dat er rekening is gehouden met actuele ontwikkelingen op het vlak van internetverkopen, afname van de bevolking, daling van de koopkracht, plannen tot versterking van (winkel)centra in de gemeente alsmede in de regio. De effecten op andere detailhandel, leegstand elders en in het centrum, zomede andere effecten op de leefbaarheid zijn niet onderzocht.

Reactie gemeente

De gemeente heeft diverse distributieplanologische onderzoeken laten uitvoeren. Voor de uitbreiding van Hornbach is een dpo uitgevoerd. Het laatste onderzoek is van november 2012 en uitgevoerd door RoyalHaskoning DHV. Alle door Stegabo genoemde onderdelen zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van duurzame ontvruchting, er voldoende marktruimte blijft bestaan voor een DHZ-winkel op Industrierrein Noord en de effecten op de leegstand beperkt zijn. Voor de woon- en tuinboulevard inclusief Hornbach is een dpo uitgevoerd. Dit dpo dateert van juni 2012. Ook dat onderzoek besteed aandacht aan de genoemde aspecten.

In de toelichting op het bestemmingsplan zal een verwijzing naar de onderzoeken worden opgenomen.

Reactie bestuursakkoord Limburg

Het provinciale beleid wordt mede inhoud gegeven door het bestuursakkoord Limburg. In de toelichting ontbreekt iedere verwijzing naar dit bestuursakkoord, laat staan dat gemotiveerd is of en in hoeverre de planvorming past binnen dit bestuursakkoord. Mede gelet op het vorenstaande zou toch op z'n minst een EER opgesteld moeten worden.

Reactie gemeente

Het college ziet niet in waarom het bestemmingsplan en de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet niet zou passen in het bestuursakkoord Limburg. In het bestuursakkoord is gericht op samenwerking.

Het bestemmingsplan geeft de juridisch planologische kaders voor de ontwikkeling van een PDVlocatie. Deze PDV-locatie past in het gemeentelijk en provinciaal beleid, zoals blijkt uit de voornoemde retailstructuurvisie en het POL. Tevens moet worden vermeld dat afstemming met de buurgemeenten en de provincie heeft plaatsgehad.

Ten aanzien van de noodzaak voor het opstellen van een EER merkt het college op dat bij de vestiging van nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en stedelijke recreatieve voorzieningen een EER opgesteld wordt. De EER is een hulpmiddel om in te schatten in hoeverre de kwaliteit van binnensteden en eventueel

de verzorgingsstructuur in wijk, buurt of kern in het geding is bij de ontwikkeling van en bij substantiële uitbreiding van bestaande vestigingen.
De beide voornoemde DPO-en geven antwoord op de vragen waarop een EER antwoord zou moeten geven en is als zodanig te beschouwen.

Reactie overige thema's

Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet niet in een deugdelijke regeling omtrent externe veiligheid, verkeer en kostenverhaal. Stegabo verwijst naar het beroepschrift tegen het projectbesluit Hornbach, met als bijlage de zienswijze tegen het ontwerpprojectbesluit.

Reactie gemeente

Ook het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet voor zover van belang, in een deugdelijke regeling met betrekking tot genoemde aspecten. Hiertoe zij verwezen naar de nota van zienswijzen en het verweerschrift met betrekking tot het beroep (bijlage1).

CMS Derks Star Busman, mw. mr. drs. H.A. Samuels Brusse, Postbus 85250, 3508 AG Utrecht, namens de v.o.f. Formido Lelieveld, exploitant van de Formido Bouwmarkt aan de Rijksweg Zuid 208 te Sittard en Praxis Doe-het-zelf Center BV en Praxis Vastgoed BV, exploitant en eigenaar van de Praxis te Beek aan de DSMstraat 5 (hierna: Formido).

Reactie uitbreiding en nieuwbouw Hornbach

De reactie is gericht tegen de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet in een forse uitbreiding. Bovendien worden de toegelaten branches aanzienlijk verruimd. Het pand is thans alleen toegelaten als tuincentrum. In het plan zijn ook winkels toegelaten in de branches woninginrichting, doe- het zelf en bouwmarkten.

Reactie gemeente

Het plan geeft uitvoering aan het retailbeleid van de gemeente. Gardenz is daarin aangewezen als de locatie voor winkels in woninginrichting, tuincentra en grootschalige Doe-het-Zelfwinkels. Die laatste categorie is alleen toegestaan onder voorwaarden.

B&W hebben besloten om medewerking te geven aan de uitbreiding en nieuwbouw van een bouw- en tuinmarkt. Dit projectbesluit is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De aanwezige DHZWinkels zullen specifiek worden bestemd.

Reactie nieuwe ontwikkelingen

De indruk wordt gewekt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Er zou alleen positief bestemd worden hetgeen al bij eerder verleende vrijstellingen en vergunningen is toegelaten. Dat geldt echter in elk geval niet voor het westelijk deel van het plangebied. Voor de uitbreiding van Hornbach gaat het college eraan voorbij dat het projectbesluit d.d. 10 januari 2012 bij uitspraak van 10 oktober 2012 is vernietigd. Daarmee staat vast dat in voorliggend plan voor wat betreft de uitbreiding van de Hornbach een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Die ontwikkeling is niet of nauwelijks gemotiveerd.

Reactie gemeente

Het is niet de intentie geweest van het college om in dit nieuwe bestemmingsplan alleen datgene positief te bestemmen dat al bij eerder vrijstellingen, ontheffingen, vergunningen of anderszins is toegestaan. Het bestemmingsplan is niet slechts een

zuiver consoliderend bestemmingsplan met dien verstande dat het wel zo is dat alleen ontwikkelingen zijn meegenomen waarover eerst besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Over de uitbreiding aan de westzijde is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, in die zin dat dit deel zou worden toegevoegd aan Gardenz onder de voorwaarde dat een en ander planologisch mogelijk is. Tevens zal in het voorontwerp van het bestemmingsplan rekening moeten worden gehouden met gemeentelijk beleid waaronder het retailbeleid zoals vastgelegd in de retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking voor een aantal gebieden in 2009.

Inmiddels heeft het college een nieuw projectbesluit genomen voor de uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach.

Reactie paragraaf 2.2. van de toelichting

Onjuist is de passage dat de gemeente vanwege het ontbreken van een voorbereidingsbesluit vergunning aan Hornbach heeft moeten verlenen.

Reactie gemeente

Verzuimd is om de concepttekst in de toelichting aan te passen. De tekst is in het ontwerp van het plan aangepast.

Reactie uitbreiding Hornbach

Formido is tegen de uitbreiding van Hornbach en verwijst daarbij naar het ingediende beroepschrift en de pleitnota ten behoeve van de zitting bij de Rechtbank.

Reactie gemeente

Er wordt verwezen naar het verweerschrift. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat er een nieuw projectbesluit is genomen en dat in dat kader ook processtukken zijn gemaakt. Ook hiernaar wordt verwezen en worden als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gijs Heutink Advocaten, mw. Mr. A. Franken van Bloemendaal, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens Hornbach Bouwmarkt Nederland B.V., Hornbach Holding B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V. (hierna: Hornbach)

Reactie 1 verbeelding

Gegeven de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften- in het bijzonder de definities van ander bouwwerk, bebouwing, bouwen en bouwvlak- is voor de ondersteuning van het bouwplan van cliënten waarvoor een projectbesluit wordt verleend van belang dat het bouwplan wordt uitgebreid met de plaats waar de drive-in is gesitueerd. Aan de zuidzijde zijn ook bouwwerken voorzien buiten de in het voorontwerp van het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken, te weten de buitenverkoop voor de tuin en de dockshelters aan de achterzijde van het pand. Om te voorkomen dat de in het projectbesluit toegestane bouwwerken worden wegbestemd, moet het bouwvlak daarmee worden uitgebreid.

Reactie gemeente

Omwillen van het bereiken van stedenbouwkundige kwaliteit en het voorkomen van verrommeling is een uitgangspunt voor het bestemmingsplan om bebouwing zoveel mogelijk binnen de bouwvlakken te plaatsen. De plaats waar de drive-in is gesitueerd althans dat gedeelte dat overdekt is, is gesitueerd binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Datzelfde geldt voor de tuinmarkt die overdekt is. Daarvoor behoeft de verbeelding dus geen aanpassing. De dockshelters zijn wel buiten het bouwvlak gesitueerd. Deze zijn immers niet overdekt. Op de verbeelding is wel aangegeven dat binnen het gedeelte waar de dockshelters zijn voorzien

bouwwerken ten behoeve van de dockshelters mogen worden opgericht. De verbeelding is daarop aangepast.

Reactie 2 verbeelding

In de zuidoostelijk hoek van het bouwplan is een uitstalling van enkele tuinhuisjes voorzien. Verzocht wordt om op die plaats een bouwvlak in te tekenen of een mogelijkheid te schapen om daar tuinhuisjes op te richten.

Reactie gemeente

De uitstalling van tuinhuisjes op de door Hornbach aangewezen plek maken deel uit van het projectbesluit. Dit zal op de verbeelding worden verwerkt.

Reactie 1 Regels

Het is niet mogelijk artikel 1 van het voorontwerp van het bestemmingsplan ("begrippen") te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl. Daardoor heeft Hornbach niet kunnen beoordelen of de begrippen uit artikel 1 in overeenstemming zijn met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor het begrip bouwmarkt was het voor Hornbach niet mogelijk om te controleren of de definitie afwijkt van hetgeen in het concept voorontwerp was opgenomen.

Reactie

De begripsbepalingen waren inderdaad vanwege een fout in het digitale document niet te raadplegen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft echter ook analoog ter inzage gelegen. Tevens had Hornbach contact op kunnen nemen met de gemeente en de begripsbepalingen kunnen opvragen. Dat heeft Hornbach klaarblijkelijk nagelaten.

Reactie 2 Bouwmarkt

De reactie van Hornbach is gebaseerd op het begrip "bouwmarkt" zoals dat was opgenomen in het concept van het voorontwerp van het bestemmingsplan. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is de definitie van dat begrip aangepast.

De definitie leidt tot onwenselijke beperkingen in de bedrijfsvoering van een bouwmarkt, zoals de eis dat het verkoopvloeroppervlak overdekt dient te zijn. De begrippen hoeven niet noodzakelijkerwijs te worden gedefinieerd. Andere begrippen zoals woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra worden ook niet gedefinieerd.

Bovendien geldt dat een deel van het bouwmarktassortiment ook mag worden verkocht vanuit onoverdekt vloeroppervlak, waaronder de onoverdekte drive-in. Voorts komt de definitie niet overeen met de definitie van bouwmarkt zoals deze in het projectbesluit is omschreven.

Reactie gemeente

De definitie zoals deze is opgenomen in de retailstructuurvisie is overgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het begrip bouwmarkt is in het voorontwerp van het bestemmingsplan en het projectbesluit vrijwel gelijklopend gedefinieerd. Op grond van de begripsomschrijving mag ook worden verkocht vanuit onoverdekte delen van de winkel.

Om zoveel mogelijk onduidelijkheden te voorkomen over hetgeen wel dan wel niet is toegelaten is het noodzakelijk om begrippen te definiëren. Daarom zijn ook de begrippen doe-het-zelf, tuincentrum en woninginrichting gedefinieerd. Ook deze definities zijn afkomstig uit de retailstructuurvisie.

Reactie bestemming detailhandel

In artikel 4.2 onder f is voor andere bouwwerken een maximumhoogte opgenomen met uitzondering van erfafscheidingen en hoogspanningsmasten. De pylonen die met het projectbesluit zijn vergund mogen maximaal 14,5 meter zijn.

Onder artikel 4.2 onder f sub 1 is opgenomen dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 3 meter. In artikel 11 is een algemene afwijkingsregel opgenomen tot niet meer dan 10 %. Hornbach verzoekt om daarvan 20% te maken.

Reactie

In artikel 11 is voor ondergeschikte bouwwerken zoals “pilaren” een afwijkingsregel opgenomen. De overschrijding mag volgens lid 2 maximaal 2 meter bedragen. De pylonen of pilaren zoals opgenomen in het projectbesluit zijn 14,5 meter hoog. Er zijn geen stedenbouwkundige bedenkingen tegen het verhogen van die afwijkingsmogelijkheid tot 2,5 meter.

De afwijkingsregel om af te wijken van de bouwhoogtes opgenomen in lid 1 is bedoeld om enige flexibiliteit te bieden. Het opnemen van een percentage van 20 % zou leiden tot ongewenste ontwikkelingen.

Reactie toelichting

Hornbach wijst op een aantal onvolkomenheden in de toelichting.

Reactie gemeente

De toelichting is op actualiteit aangepast.

Bestuur bedrijvenparken Sittard-Geleen, mw. Sylvia Blokker, Postbus 5129, 6130 PC Sittard (hierna: SBSG).

Reactie uitbreiding en dpo

In het bestuurlijk overleg van SBSG op 12 maart 2013 is het voorontwerp van het bestemmingsplan besproken en is onder meer geconstateerd dat er in de retailstructuurvisie Sittard-Geleen als uitgangpunt 19.000 m² vvo binnen de retailsector is opgenomen. Een andere analyse ter plaatse van Gardenz levert als resultaat 29.187 m² vvo. In de retailstructuurvisie is tevens vermeld dat iedere uitbreiding van het aanbod van de retailsector die aanwezig is op Gardenz, een separate onderbouwing in de vorm van een dpo vergt.

Daarnaast wordt aangegeven in de publicatie van het voorontwerp van het bestemmingsplan uitgegaan van actualisatie van bestaande regelgeving als aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Opvallend is echter de mogelijkheid die gecreëerd wordt ten westen en ten zuiden van de Egelantier, waar respectievelijk 5.300 m² en 2.600 m² vvo bij de leverbare gronden wordt toegevoegd.

Gezien de huidige economische situatie en de reeds beschikbare kavels op andere bedrijventerreinen, bestaat naar inzicht van BSG reeds voldoende ruimte om initiatieven te huisvesten en toenemende leegstand te voorkomen.

Reactie gemeente

De huidige bestemming van de gronden is agrarisch. In de loop der jaren zijn ruimtelijke besluiten genomen zoals, het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning voor een tuincentrum (huidige locatie Hornbach), vrijstelling en een bouwvergunning voor Gardenz (tuinartikelen),

projectbesluit en een bouwvergunning AenC Wonen, projectbesluit en een bouwvergunning voor Hornbach en de verruiming van het assortiment van alleen tuinartikelen naar tevens woninginrichting (retailstructuurvisie). Daarnaast heeft het college besloten om aan de westzijde gronden toe te voegen onder de voorwaarde dat dit planologisch mogelijk is. Dit is vastgelegd in een overeenkomst d.d. 23 november 2011 tussen Gardenz B.V. en de gemeente.

Voor de uitbreiding ten zuiden van de Egelantier is reeds voor de herindeling vrijstelling van het bestemmingsplan verleend en kan om die reden niet worden beschouwd als een uitbreiding. Voor de uitbreiding ten westen van de Egelantier geldt dat niet.

Voor de uitbreiding en het wvo dat zich binnen het plangebied bevindt is een dpo uitgevoerd. Uit dat dpo blijkt dat de uitbreiding niet zal leiden tot een duurzame ontvrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is er een onderzoek uitgevoerd als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro uitgevoerd, de zogenaamde duurzaamheidsladder. Gezien de ligging van de uitbreiding aan de westzijde binnen het stedelijk gebied is de conclusie van dit onderzoek dat de duurzaamheidsladder een uitbreiding niet in de weg staat. Desalniettemin is de gemeente van mening dat alvorens aan de westzijde wordt uitgebreid eerst de nog beschikbare planologische en vergunde ruimte moet worden gebruikt, zijn de zogenaamde blokken 3 en 4. Nadat de gronden, waarop de blokken 3 en 4 zijn geprojecteerd, zijn bebouwd, bestaat de mogelijkheid om uit te breiden, indien daartoe een behoefte bestaat. Hierbij moet worden betocht dat de huis- en tuinboulevard beleidsmatig, namelijk in de retailstructuurvisie, is aangewezen als de locatie voor grootschalige winkels in woninginrichting- en tuinartikelen.

Gezien het bovenstaande zal de uitbreiding aan de westzijde in het bestemmingsplan worden opgenomen met een zogenaamde fasering waaraan onder meer de voorwaarde wordt verbonden dat eerste de bestaande plancapaciteit moet zijn benut.

Nota van zienswijzen ontwerp projectbesluit Hornbach

Het projectbesluit heeft van **3 maart tot en met 13 april 2011** en van **11 augustus tot en met 21 september 2011** ter inzage gelegen in welke periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van zienswijzen

A. Hornbach bouwmarkt Nederland B.V. en Hornbach Holding BV, beiden gevestigd te Nieuwegein d.d. 12 april 2011, ingekomen 12 april 2011. Ingediend door Gijs Heutink Advocaten.

1. Regels

Hornbach is het niet eens met het verbinden van een aantal bouwvoorschriften aan het projectbesluit aangaande de bouwhoogte.

Met name zijn genoemd :

artikel 3.2.1 onder c , waarin de maximale hoogte van een gebouw op 12 meter is bepaald,

artikel 3.2.2, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, met uitzondering van de terreinafscheiding van de winkel of de opslag van goederen die niet meer dan 4 meter mag bedragen,

artikel 3.2.2. onder e, waarin is bepaald dat de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouw zijnde, niet zijnde erf – en terreinafscheidingen) niet meer dan 10 meter mag bedragen, met uitzondering van de pyloon die maximaal 14,5 meter mag bedragen.

Hornbach is van mening dat de bouwhoogtes niet nader zijn gemotiveerd, regels ten onrechte aan het projectbesluit zijn verbonden en in strijd zijn met het “uitwerkingsplan in Hoofdzaak gemeente Sittard”, het voorontwerpbestemmingsplan Woon- en Tuinboulevard Sittard-Geleen” en de bouwverordening van de gemeente Sittard-Geleen.

1. Reactie gemeente

Op grond van artikel 3.10 lid 3 Wro (oud) kunnen aan het besluit voorschriften en beperkingen worden verbonden, welke tevens kunnen strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project, met dien verstande dat de voorschriften en beperkingen ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het projectgebied. Het projectbesluit effectueert dan dat regels van een geldend bestemmingsplan die de realisatie van het project in de weg staan voor dat project buiten toepassing blijven. In de Tweede nota van wijziging wordt verklaard dat de bedoelde voorschriften en beperkingen die aan het projectbesluit kunnen worden verbonden, de ruimtelijke randvoorwaarden zijn die aan de buiten toepassingverklaring van het geldende bestemmingsplan worden verbonden. In de Nota naar aanleiding van het Verslag (TK 2004-2005, 28916, 12) staat dat indien de gemeente kiest voor het nemen van het projectbesluit, maar toch ook enkele beheersmatige aspecten met betrekking tot het project wenst te regelen, het dan mogelijk is aan het projectbesluit voorwaarden te verbinden.

Uit de door Hornbach aangehaalde uitspraken (ABRvS, 1 september 2010, 201004647 en ABRvS 29 december 2010, 200910038) blijkt dat een projectbesluit niet mag dienen om naar buiten werkende voor herhaalde toepassing geschikte regels te stellen ten behoeve van de verlening van bouwvergunningen voor toekomstige bouwplannen en andere uitvoeringsbesluiten. Per brief van 10 december 2009 is een verzoek ingediend voor het nemen van een projectbesluit. Dit verzoek dient ertoe om het bij het verzoek ingediende bouwplan te realiseren. Daarna is vóór 1 oktober 2010 een aanvraag bouwvergunning ingediend. Het projectbesluit Hornbach dient ter toetsing van het door of namens Hornbach ingediende bouwplan. Van een toetsingskader dat de werking van het projectbesluit te buiten gaat, is derhalve geen sprake. In de r.o. onder 2.5 opgenomen in de uitspraak van 1 september 2009 staat dat “hieruit volgt dat de bevoegdheid tot een projectbesluit vast te stellen niet kan worden aangewend om, vooruitlopend op de

vaststelling van een bestemmingsplan, een toetsingskader vast te stellen voor een groot aantal niet geconcretiseerde bouwplannen dat het geldend plan vervangt. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken dat, gelet op artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder f van de Wro, wijzigingen aanbrengt in de fysieke omgeving. Weliswaar kunnen krachtens artikel 3.10, derde lid, van de Wro voorschriften en beperkingen aan het projectbesluit worden verbonden, maar die dienen op het project te zijn toegesneden". De aan het projectbesluit verbonden voorschriften hebben enkel betrekking op hetgeen waarvoor het nemen van een projectbesluit is gevraagd.

Dat volgens Hornbach alleen voorwaarden mogen worden verbonden ter bescherming van de belangen ten behoeve van de bepalingen waarvan een vrijstelling wordt ontleend, in het plan zijn opgenomen, is naar de mening van het college niet juist. Zoals hierboven betoogd kan het college voorschriften en regels stellen toegespitst op hetgeen waarvoor een projectbesluit is gevraagd.

De stelling van Hornbach genoemd onder 7 is niet juist. De gronden zijn niet bestemd voor detailhandel. Er is in 1990 vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor het hebben van een tuincentrum. Daarmee is de bestemming echter niet anders geworden. De bestemming is dus nog steeds agrarisch. Ook de stelling onder 9 is niet juist. Er is weliswaar een voorontwerpbestemmingsplan in 2000 voor een plangebied waarbinnen ook de huidige Hornbach is gesitueerd maar dit plan is nooit ter inspraak voorgelegd. Het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan voor het plangebied is nog in voorbereiding. Hornbach beschikt over het concept van het voorontwerpbestemmingsplan en de regels die daarin zijn opgenomen. Hieraan kan echter gezien de huidige status van dit plan niet op vooruit worden gelopen.

Aan het projectbesluit zijn regels met betrekking tot bouwhoogtes verbonden welke zijn toegespitst op het bij de aanvraag projectbesluit gevoegde bouwplan en welke in het belang worden geacht van een goede ruimtelijke ordening. Omdat aan het plangebied hoge stedenbouwkundige eisen worden gesteld, heeft dit ook beperkingen voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot gevolg. Vanwege inbraakgevoeligheid heeft het college daar waar sprake is van opslag van materiaal een hogere bouwhoogte toegestaan. Op andere plaatsen is een hogere terreinafscheiding dan gebruikelijk en vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk, niet noodzakelijk. Hornbach geeft aan dat zij een hogere hoogte wenselijk acht, doch motiveert dat niet.

De hoogte van de andere bouwwerken is beperkt in het belang van de stedenbouwkundige kwaliteit. Aan de voorzijde van Hornbach bevindt zich een open terrein dat momenteel in gebruik is als parkeerterrein. Met de aan het projectbesluit verbonden bouwhoogte van maximaal 10 meter is het mogelijk om lichtmasten te plaatsen of anderszins zonder dat het om zo te voorkomen dat er te dominante hoge bouwwerken worden gerealiseerd. Ook hiervoor geldt dat Hornbach aangeeft moeite te hebben met de opgenomen bouwhoogte maar motiveert dat verder niet.

B. Bouwmarkt Stein B.V. Sanderboutlaan 13 in Elsloo, Budé onroerend goed Elsloo/Stein B.V. Klipperweg 18- 20 te Maastricht, Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. gevestigd aan de Klipperweg 18- 20 te Maastricht ingediend door mr. J.H.P. Hardy van Kerckhoffs advocaten, Wilhelminasingel 77 te Maastricht hierna te noemen “Karwei Stein”, “Budé O.G.” respectievelijk “Budé Holding”.

1. Belanghebbende

Bouwmarkt Stein exploiteert een Karwei bouwmarkt in Stein. De eigendom van het perceel waarop de bouwmarkt wordt geëxploiteerd ligt bij Budé onroerend goed Elsloo/Stein B.V. Gesteld wordt dat het verzorgingsgebied en assortiment van Karwei Stein en Budé O.G. en de voorziene Hornbachvestiging elkaar overlappen. Budé Holding is eigenaresse van het perceel gelegen direct naast het perceel van Hornbach. Karwei Stein, Budé O.G. en Budé Holding zijn daarom als belanghebbende aan te merken.

Reactie gemeente

Het verzorgingsgebied en het assortiment van de (voorziene) Hornbachvestiging en de Karwei overlappen elkaar. Om die reden is Karwei Stein voor wat betreft deze zienswijze aan te merken als belanghebbende in de zin van art 1:2 lid 1 Awb. Dat is anders voor Budé O.G. nu de eigenaar van het perceel immers niet over een verzorgingsgebied, evenmin over een assortiment beschikt en ter plaatse ook geen bouwmarkt exploiteert. De gemeente acht Budé O.G. dan ook geen belanghebbende.

Budé Holding is inderdaad eigenaar van het perceel gelegen naast de Hornbachvestiging. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. Ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach, verandert de bestemming van dat perceel niet. De gebruiksmogelijkheden worden door de uitbreiding waarin het projectbesluit voorziet evenmin beperkt. Het College acht om die reden Budé Holding niet belanghebbend.

2. Retailbeleid

De gemeenteraad heeft besloten alleen aanvragen voor vestigingen en/of uitbreiding van DHZ zaken op Gardenz in behandeling worden genomen indien een dergelijke winkel een maximum van 5000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) heeft. Dit beleid is het resultaat van een uitgebreid en gedegen afwegingsproces. Omdat de aanvraag veel meer dan 5000 m² bedraagt, moet de aanvraag op grond van de besluitvorming (28 februari 2008 en 16 juli 2009) inzake retailbeleid worden afgewezen.

Niet juist is de redenering dat een winkel niet planologisch mag worden geweerd, tenzij vestiging of uitbreiding daarvan zou leiden tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Er zijn meerdere ruimtelijke motieven mogelijk. Het gemeentelijk retailbeleid wordt gedragen door een aantal goede ruimtelijke motieven. Het beleid is erop gericht om de keuzemogelijkheid van de consument in stand te laten en de consument op korte afstand te bedienen. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de stad vergroot en worden ongewenste mobiliteitseffecten vermeden. Artikel 4:84 Awb biedt geen mogelijkheid voor afwijking van dit beleid, nu die uitzondering alleen ziet op gevallen die bij het vaststellen van de beleidsregels niet zijn verdisconteerd. Het verzoek van Hornbach was ten tijde van het vaststellen van de beleidsregels reeds bekend, reden waarom er geen sprake is van een bijzonder geval en afwijking van de beleidsregels niet gerechtvaardigd is.

Reactie gemeente

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad ten aanzien van DHZ besloten: (beslispunt 8) "in overeenstemming met DTNP als perifere winkellocaties aanwijzen de locaties Gardenz, met een profiel, Tuin, woninginrichting en Doe-het-zelf alsmede de locatie Nolenslaan (alleen voor Doe-het-zelf)".

(beslispunt 9) "in overeenstemming met het aanvullend onderzoek door DTNP inzake Hornbach te besluiten om alleen aanvragen voor vestigingen en/of uitbreiding van DHZ zaken op Gardenz in behandeling te nemen van winkels met een maximum DHZ winkelvloeroppervlak van 5000 m² onder voorwaarde dat aanvullend te verrichten distributieplanologisch onderzoek uitwijst, dat er geen sprake is van ontwrichting van de aanbodstructuur. Dat de maximum genoemde 5000 m² vloeroppervlak DHZ betreft, inclusief assortimenten keukens en woninginrichting. Binnen de aan de drive in toegekende vierkante meters mogen geen verkoopactiviteiten plaatsvinden, in de verdere uitwerking dient de handhaafbaarheid te worden geregeld".

Aan de besluitvorming heeft het rapport van DTNP "effecten van de uitbreiding op de aanbodstructuur" van 21 januari 2008 ten grondslag gelegen. In dat rapport wordt geconcludeerd dat bij een uitbreiding van 5000 m² wvo aan DHZ aanbod er geen sprake is van duurzame ontwrichting. Een bouwmarkt van 10.000 m² zou grotere effecten hebben ondanks een hogere binding en toevloeiing. Er is een korte doorkijk gegeven op de effecten van een bouwmarkt van 10.000 m². In het rapport wordt niet de conclusie getrokken dat er sprake is van duurzame ontwrichting.

Op grond van het genoemde rapport en de daarin genoemde conclusies - zoals hierboven kort verwoord - heeft de gemeenteraad de norm van 5000 m² als maximale uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Deze maximale norm is echter op geen enkel ruimtelijk motief gebaseerd. Immers is niet komen vast te staan dat bij een omvangrijkere uitbreiding er sprake zou zijn van duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur, noch is enig ander ruimtelijk motief genoemd. Evenmin is komen vast te staan dat één van de beide streeflocaties voor DHZ winkels dreigen te verdwijnen. Juist vanwege het ontbreken van een ruimtelijk motief is het voor het college aanleiding geweest om de aanvraag voor het onderhavige projectbesluit in opdracht van het college te onderwerpen aan een gedegen distributieplanologisch onderzoek. Hierbij is tevens van belang geweest de heldere lijn die is ontstaan in de jurisprudentie waarbij met name te noemen is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak in de kwestie de Marne van 10 juni 2009 (200808122/1/R3). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur en dat de spreiding (in standhouden van de beide locaties) niet in gevaar komt.

Het gemeentelijk retailbeleid waar het gaat over de DHZ-branchen is gericht op het concentreren van de DHZ op twee locaties namelijk Gardenz te Geleen en Industrieterrein Noord te Sittard. Dit zijn twee locaties waar reeds DHZ-winkels aanwezig zijn. Het doel daarvan is om enige mate van spreiding te handhaven. De beleidsmotieven van het spreidingsbeleid, zoals het vergroten van de leefbaarheid van de stad en het vermijden van ongewenste mobiliteitseffecten die door Karwei Stein en anderen hieraan wordt gegeven, liggen aan het spreidingsbeleid niet ten grondslag en hebben geen rol gespeeld bij de overwegingen van de gemeenteraad om te komen tot twee streeflocaties voor DHZ.

Bude heeft opgemerkt dat het bouwplan Hornbach ten tijde van het vaststellen van de hierboven besproken beleidsregel bekend is geweest. Dat roept de vraag op of een afwijking van de beleidsregel toelaatbaar is. Vooropgesteld wordt dat het bouwplan dat in het ontwerpbesluit is opgenomen niet in deze vorm bekend was ten tijde van het vaststellen van de beleidsregel. Wel was bekend dat Hornbach plannen wilde ontwikkelen die op hoofdlijnen overeenkomen met het nu voorgenomen bouwplan. Dat kan gevolgen hebben voor de vraag of een mogelijke afwijking van de

beleidsregel zou kunnen worden gebaseerd op een bijzonder geval en of die afwijking daarmee zou kunnen worden gerechtvaardigd. De Afdeling heeft al vaker uitgesproken dat geen sprake kan zijn van bijzondere gevallen die afwijking van een beleidsregel rechtvaardigen als sprake is van een omstandigheid die ten tijde van het vaststellen van beleid bekend is geweest. Vergelijk hiervoor ondermeer de uitspraken ABRvS 16 februari 2005 (200403595/1) en ABRvS 6 februari 2008 (JB 2008/62), ABRvS 19 mei 2004 (200306894/1), ABRvS 19 mei 2004 (200306894/1), ABRvS 16 februari 2005 (200403595/1), ABRvS 24 mei 2006 (200509538/1), ABRvS 15 april 2009 (200805740/1/H1), ABRvS 3 februari 2010 (200906228/1/H1) en ABRvS 24 mei 2006 (20050953.8/1).

Voor de gemeente is het volgende echter van groter belang: de vraag is gerezen of de beperking ten aanzien van het metrage voor DHZ assortiment in het detailhandelsbeleid gezien de ontwikkelingen in de Afdelingsjurisprudentie en in de relevante wet- en regelgeving (de meest recente wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening – Stb. 2009 500 - daaronder begrepen) nog als verbindend kunnen worden beschouwd. Dat is ook besproken op de raadsvergadering van 9 juli 2010. Mede aan de hand van die beraadslagingen is de conclusie van het College dat het beleid voorshands in strijd moet worden geacht met het recht, en dat het aangewezen is dat beleid aan te passen. Ten aanzien van dit besluit is het voorts aangewezen de beperkingen in de retailstructuurvisie op dit punt wegens onverbindendheid buiten beschouwing te laten. Daarmee behoeft aan het vraagstuk van de afwijking ex art. 4:84 Awb – voor zover van belang – niet meer te worden toegekomen.

3a. Voorbereidingsbesluit Gardenz

Het ontwerpbesluit is in strijd met voorbereidingsbesluit Tuinboulevard (10 februari 2011). Dit voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste ontwikkelingen die strijdig zijn met het retailbeleid te voorkomen.

Reactie gemeente

Het voorbereidingsbesluit Tuinboulevard is genomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen welke niet binnen de vastgestelde retailstructuurvisie passen of die strijdig zijn met eerder vastgesteld ruimtelijk beleid. De gemeenteraad heeft bij besluit van 7 juli 2010 besloten het verzoek om een projectbesluit, zoals hierboven omschreven, in procedure te brengen en de bevoegdheid tot het nemen van het projectbesluit te delegeren aan het college. De gemeenteraad heeft gronden aanwezig geacht om af te wijken van het vastgestelde retailbeleid zoals hierboven omschreven.

3b. Gemeentelijke structuurvisie

Het ontwerpbesluit (opb) is in strijd met gemeentelijke structuurvisie van 10 juni 2010 nu daarin is opgenomen dat de locatie Hornbach buiten de grenzen van de perifere detailhandelslocatie Gardenz is gelegen (p. 120 en 121).

Reactie gemeente

In de structuurvisie is een kaart opgenomen waarop staat aangegeven waar de perifere detailhandelslocatie "Gardenz" is gelegen. Opgenomen op de kaart is het gebied waarop perifere detailhandel is toegestaan dat deel uitmaakt van het exploitatiegebied "Gardenz". De woon- en tuinboulevard is echter groter dan het exploitatiegebied "Gardenz" zoals blijkt uit de structuurvisiekaart op pagina 12 en 13 van de structuurvisie waarop ook de locatie Hornbach is aangegeven als een locatie voor perifere detailhandel. College en gemeenteraad beschouwen de percelen van Gardenz en Hornbach in ruimtelijke zin als een geheel en als een samenhangend plangebied voor perifere grootschalige detailhandel. Ondermeer om die reden is de

fysieke integratie van het Gardenzgebied met de ontwikkeling van Hornbach onderdeel van het bouwplan, en zal het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied dat in voorbereiding wordt genomen, betrekking hebben op het gehele (nieuwe) Gardenz complex, het Hornbach perceel daarin begrepen.

4. Advies retailcommissie

Het advies van de retailcommissie (25 februari 2010 en 28 april 2010) is zonder nadere motivering gepasseerd waardoor er sprake is van een ernstig motiveringsgebrek.

Reactie gemeente

De retailcommissie is om advies gevraagd. De retailcommissie heeft echter geen inhoudelijk advies gegeven over het verzoek van Hornbach maar de reactie beperkt tot het verwijzen naar de vastgestelde kaders uit de retailstructuurvisie. In het opb is uitvoerig gemotiveerd waarom het College van mening is dat aan die kaders niet kan worden vastgehouden, reden waarom het advies van de commissie terzijde is gelegd.

5. Leegstand en spreiding

Uit onderzoek van Ecorys (22 juni 2010, productie 1 van Karwei Stein) blijkt dat Hornbach category killer is. Leegstand in het centrum van Geleen zal verder toenemen. De stelling van het College dat vestiging van de Hornbach geen gevolgen zal hebben voor de gewenste spreiding is op basis van dit onderzoek aanvechtbaar. Karwei Stein wijst op de verdeeldheid tussen de rapporten Goudappel Coffeng, DTNP, DHV en BRO. Goudappel en DTNP verwachten dat de spreiding in gevaar komt maar DHV en BRO stellen van niet. Vooruitlopend op de komst van Hornbach gaat de Karweivestiging in Sittard-Noord dicht en resteert daar nog een Gammavestiging. Het belang van een goede spreiding in omliggende gemeenten zoals Beek en Stein wordt niet onderkend. DHV zegt daarover ten onrechte niets. Bovendien ontkent DHV dat er een Hornbach in Stein is gevestigd. Onderzoek van BRO verhoudt zich slecht tot ander onderzoek van BRO in opdracht van de KvK Limburg waarin BRO constateert dat het centrum van Geleen een kwetsbare concurrentiepositie heeft en dat er teveel vierkante meters al dan niet perifere detailhandel nog in de pijplijn zitten.

Reactie Gemeente

De effecten van de komst van Hornbach voor het centrum van Geleen zijn beperkt nu immers slechts enkele DHZ-winkels in de periferie van het centrum zijn gevestigd. De effecten zijn volgens DHV verschillend en afhankelijk van een aantal factoren zoals service en reistijd/bereikbaarheid. Speciaalzaken hebben in het algemeen een meer lokaal verzorgingsgebied. De effecten van Hornbach zullen met name merkbaar zijn voor de DHZ-winkels met een breed assortiment.

BRO heeft in opdracht van de KvK een visie gepresenteerd over de detailhandel in Limburg. Het signaal dat hiervan uitgaat is dat de gemeenten teveel ruimte geeft aan de uitbreiding van winkelvierkante meters. Dat is een algemene conclusie die geldt voor heel Limburg. Uit het rapport van DHV blijkt dat de Hornbachvestiging een meer dan regionale aantrekkingskracht krijgt. Dit kan positieve effecten hebben voor het winkelbezoek in Sittard-Geleen. Aan de aanbodzijde heeft de vestiging van Hornbach met name positieve effecten. De komst van Hornbach vergroot immers de keuzemogelijkheid van de consument en is een toevoeging ten opzichte van de bestaande DHZ-winkels qua omvang en assortiment. De locatie Gardenz is door de gemeente als perifere winkellocatie aangewezen. De effecten van de komst van Hornbach voor de centrumfunctie is beperkt nu er slechts enkele DHZ-winkels in de periferie van het centrum zijn gevestigd. De door DHV geconstateerde

bovenregionale aantrekkingskracht van de Hornbachvestiging zal positieve effecten hebben voor de bezoekersaantallen bij Gardenz (alle onderzoeksbureaus die zijn ingeschakeld voor distributieplanologisch onderzoek - waaronder in elk geval BRO, DTNP en DHV – delen deze opvatting), als gevolg waarvan ondermeer valt te verwachten dat meer consumentenverkeer zal ontstaan ten gunste van de voorzieningen in het centrum.

Tot slot wijzen wij op de conclusies in het door DHV in 2010 uitgevoerde onderzoek (C9963.01.001) in samenhang met de ontwikkelingen in de Afdelingsjurisprudentie sedert juni 2009 (ondermeer ABRvS 10 juni 2009, AB 2009, 252, De Marne, ABRvS 24 juni 2009, LJN BI9713, Winschoten, ABRvS 7 oktober 2009, LJN BJ9465, Ooststellingwerf, ABRvS 2 december 2009, AB 2010, 2, Halfweg, ABRvS 26 januari 2010, 200908102/2/R3, Nijmegen en ABRvS 27 januari 2010, 200808233/1/R1, Losser) en de nieuwe wet- en regelgeving (in het bijzonder de invoering van art. 3.1.2 Bro (Stb. 2008, 145), het Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn en art. 1.1.2 Bro (blad 10, artikel VIII, Stb. 2009 500). Sedert die ontwikkelingen moet de vraag naar duurzame ontwricting op een andere wijze worden gesteld en op andere wijze worden beantwoord dan het geval was voor de uitspraak inzake De Marne. Het geheel van commentaar in de Ecorys notitie is gekoppeld aan het verouderde onderzoek van DTNP uit 2007, en is mitsdien gebaseerd op een verouderd concept van het risico van duurzame ontwricting (aanbodcriterium), niet op het in juni 2009 geformuleerde afstandscriterium. DHV heeft in de rapportage van 2010 - mede ter actualisering en evaluatie van de daarvoor verschenen rapporten - geconcludeerd dat het risico van duurzame ontwricting als gevolg van het uitbreidingsplan van Hornbach op grond van het afstandcriterium is uitgesloten. Het College meent dat die conclusie zondermeer juist is. Het is op basis van de bevindingen in de rapportages uitgesloten dat met de realisatie van het bouwplan van Hornbach het risico zou kunnen ontstaan dat de consument niet meer binnen een redelijke afstand van zijn woonplaats een bouwmarkt zou kunnen bezoeken. Uit de onderzoeken moet worden opgemaakt dat het tegendeel het geval lijkt te zijn. Naar het oordeel van het College zijn de resultaten en conclusies van het in 2010 verschenen DHV rapport hier maatgevend. Die vormen de basis voor de overweging van het College niet vast te houden aan de bevindingen van DTNP in de rapportages van 2007 dat de uitbreiding van het bouwmarktaanbod zou moeten worden beperkt tot een maximum van 5.000 m². Het College meent mede om deze redenen dat het commentaar in het rapport van juni 2010 van Ecorys geen aanleiding geeft voor nader onderzoek ter voorbereiding van de voorgenomen besluitvorming.

6. Ontsluiting perceel Budé

In het verleden heeft het College een aanvraag om een bouwvergunning afgewezen voor het perceel van Budé in verband met bereikbaarheidsaspecten. Ten behoeve van Hornbach worden nu wel allerlei ontsluitingsmaatregelen getroffen. De gemeente meet met twee maten nu ontsluiting voor bouwen op perceel Bude niet mogelijk was wegens ontbreken ontsluiting. Is ontsluiting via perceel I nr 598 via Urmonderbaan nu wel mogelijk?

Merkwaardig is dat in de toelichting op het opb wordt aangegeven dat in het besluit voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de extra in- en uitgang en het afsluiten van de uitgang aan de zijde van de Mauritsweg/Enighauserweg, maar die voorwaarden in het besluit niet zijn opgenomen.

Reactie Gemeente

Ontsluiting van het perceel Geleen I 598 is via de Urmonderbaan niet mogelijk. Een ontsluiting zou te dicht op het kruispunt Urmonderbaan/Enighauserweg komen te liggen. Hierdoor zal een verkeersonveilige situatie ontstaan.

Ook Hornbach zal niet via de Urmonderbaan worden ontsloten. De gemeente heeft gesteld dat in plaats van de huidige 3 in/uitritten aan de Einighauserweg er nog maar één inrit over mag blijven. Dit om de verkeersveiligheid te verbeteren. Er komt een strook om verkeer dat vanuit de richting Sittard komt rechtsaf te laten slaan. Verkeer dat vanuit Geleen komt zal via de Egelantier Hornbach kunnen bereiken. Hiermee wordt voorkomen dat het fietspad op 3 plaatsen wordt doorkruist door autoverkeer, overstekend autoverkeer vanuit Geleen de rijbaan kruist en wordt bereikt dat Hornbach een meer integraal deel uitmaakt van Gardenz omdat het verkeer alleen via de Egelantier het terrein kan verlaten.

Met Budé Holding worden momenteel door gemeente, Hornbach en Rupa/3W gesprekken gevoerd om te komen tot een integrale ontwikkeling van het perceel van Budé. De ontsluiting van het perceel zou in dat geval via het perceel van Hornbach naar de Egelantier lopen.

7. Geen projectbesluit maar algemeen verbindende voorschriften

Omdat het opb niet specifiek is toegesneden op het bouwplan van Hornbach maar veel meer als voor herhaalde toepassing bedoeld toetsingskader fungeert, is het opb in strijd met artikel 3.10 Wro (ABRvS 1 september 2010, LJN BN5725).

Reactie Gemeente Zie de reactie van het College op de zienswijze van Hornbach inzake het bereik van artikel 3.10 Wro.

8. Omvang bestaande Hornbach

Via vrijstellingen ex artikel 19 WRO (oud) (17 juli 1990 en 17 juni 1997) is een gebouw van ca. 7000 m² ten behoeve van een tuincentrum vergund. Het is voor Karwei Stein niet duidelijk dat er in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de rapportage van DHV wordt gesteld dat er momenteel een tuincentrum is van ca. 10.000 m².

Uit de rapportage van DHV kan niet de conclusie worden getrokken dat er geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal optreden nu het rapport uitgaat van een onjuiste omvang. De drive in heeft wel een detailhandelsfunctie terwijl het rapport ervan uitgaat dat dat niet zo is. Dit is bevestigd in een uitspraak van de Rechtbank Dordrecht (5 november 2009, LJN BK 3193).

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bevolkingskrimp. Vergelijk daartoe het rapport van E'til van 2008 en de in december 2010 vastgestelde horecanota.

Ook kan niet uit de rapporten de conclusie worden getrokken dat de spreiding van bouw –en tuinmarkten gewaarborgd zijn.

Naar de mening van Karwei Stein komt aan het bestuursorgaan de beleidsvrijheid toe om vast te stellen welke afstand wel en welke afstand niet aanvaardbaar is in relatie tot duurzame ontwrichting. In de raadsbesluiten van 28 februari 2008 en 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad geoordeeld dat voor een aanvaardbare afstand van de bouwmarkten nodig is dat de bouwmarktaanbod aan de noordkant van Sittard (Dr. Nolenslaan) blijft bestaan. Het aanbod aan de Nolenslaan wordt door de komst van Hornbach bedreigd. Dan is er naar het oordeel van de gemeenteraad geen aanbod meer op aanvaardbare afstand en dus is er dan sprake van duurzame ontwrichting.

Reactie gemeente

Door het College zijn twee vrijstellingen afgegeven ten behoeve van bouwvergunningen voor een gebouw ten dienste van een tuincentrum. Anders dan Karwei Stein stelt – voor zover van belang (aan de orde is immers de vergunningverlening voor een nieuw bouwplan, niet de handhaving van voorschriften) – is er geen sprake van overschrijding van het aantal vergunde meters in de huidige situatie.

Karwei Stein verwijst vanwege het gebruik van de drive in naar een uitspraak van de Rechtbank te Dordrecht. Het College deelt de opvatting die de rechtbank in deze

uitspraak heeft neergelegd, te weten dat een afhaalcentrum waar klanten goederen mogen ophalen die in de winkel zijn gekocht moet worden geacht een detailhandelsfunctie te hebben. De Afdeling heeft recent uitspraken gedaan waarin dat standpunt op hoofdlijnen wordt bevestigd. In de rapportage van DHV is echter niet de vraag aan de orde of de gronden waarop de drive in wordt gerealiseerd een detailhandelsbestemming hebben of niet, maar de vraag of het metrage bvo in de drive in uit een oogpunt van distributieplanologische effecten in de berekening moet worden meegenomen als winkelvloeroppervlak (zie par. 2.1 van het rapport). DHV heeft er voor gekozen dat vanwege de bijzondere functie van de drive in niet te doen, ondermeer omdat de drive geen zuivere en directe winkelfunctie heeft maar functioneert als afhaalcentrum met aanmerkelijk ruimtegebruik voor verkeersdoeleinden omdat auto's en aanhangers in en uit rijden en ter plekke worden beladen. Het College ziet geen aanleiding af te wijken van deze gemotiveerde uitgangspunten van DHV.

De door Karwei Stein bedoelde uitspraak ziet op een handhavingskwestie waarin sprake was van het afhalen van in de Hornbachvestiging gekochte goederen in een loods op een andere locatie dan het hoofdgebouw. De voorzieningenrechter achtte de activiteit in strijd met het bestemmingsplan omdat op de betreffende loods een reguliere bedrijfsbestemming rustte, terwijl voor de betreffende activiteit sprake zou moeten zijn van een detailhandelsbestemming. Die uitspraak acht het College voor zover van belang juist, maar heeft geen relevantie voor het bouwplan van Hornbach, waarin immers sprake is van een projectbesluit om het gehele plan te accommoderen. Er doet zich geen situatie voor waarin sprake is van strijd met plan- of vergunningvoorschriften. Voor de berekening van de distributieplanologische effecten is op goede gronden rekening gehouden met de bijzondere aard van de drive in ten opzichte van de reguliere winkelruimte.

De Afdeling heeft onder meer in de uitspraak Ooststellingwerf (ABRvS 7 oktober 2009, 200807997/1/H1) gesteld dat de vraag moet worden beantwoord of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Gezien de jurisprudentie kunnen de afstanden groter zijn naarmate er sprake is van de al dan niet dagelijkse behoefte: voor DHZ-artikelen zijn grotere afstanden aanvaardbaar dan voor dagelijkse goederen zoals levensmiddelen. Zelfs indien Industrierrein Noord zou verdwijnen als DHZ locatie, iets wat door het college gezien het rapport van DHV wordt betwist, dan nog kunnen de inwoners van de gemeente op aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen doen nu de maximale rijafstand in dat geval circa 8 kilometer is. Dan blijft immers de veel centraler in de gemeente gelegen locatie Gardenz in stand. De Afdeling oordeelde immers dat, hoewel het College zich op het standpunt kon stellen dat met de realisering van het bouwplan voor de inwoners van Oosterwolde zeer waarschijnlijk een verschraling van het aanbod in de doe-het-zelf-branchen zal optreden, daarmee niet voldoende gemotiveerd is dat voor de inwoners van Oosterwolde en het tertiaire en secundaire verzorgingsgebied geen voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij niet op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Dat de kleinschalige voorzieningenstructuur in de doe-het-zelf-branchen in Oosterwolde zeer waarschijnlijk zal verdwijnen en speciaalzaken in de doe-het-zelf-branchen in de directe omgeving van Oosterwolde zeer waarschijnlijk zullen sluiten biedt evenmin grond voor die conclusie.

De gemeenteraad heeft in haar overwegingen om te komen tot een besluit over de spreiding van de twee locaties voor DHZ-winkels voor zover van belang gesteld dat er een zekere mate van spreiding zou moeten blijven bestaan en heeft daarbij Gardenz/Hornbach en Industrierrein Noord aangewezen als de locaties voor DHZ-

winkels. Van belang is dat uit de rapportage van DHV blijkt dat de locatie aan de Dr. Nolenslaan niet in gevaar komt ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach.

9. Zakelijke markt

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat Hornbach een grote aantrekkingskracht heeft op de zakelijke markt. Dat betekent dat er sprake is van groothandel en die hoort niet thuis op een PDV-locatie en de aanvraag had om die reden moeten worden geweigerd.

Reactie gemeente

Reclamant erkent dat Hornbach is gelegen op de PDV-locatie. Het is juist dat Hornbach ook op de zakelijke markt aantrekkingskracht heeft. De verkoop aan de zakelijke markt is echter ondergeschikt aan de verkoop die plaatsvindt aan particulieren. Waar het de particuliere markt om tal van redenen niet vrij staat te kopen bij de groothandel (althans: waar de groothandel niet mag verkopen aan particulieren), staat het de groothandelaar of de "zakelijke markt" natuurlijk wel vrij te kopen op reguliere detailhandelslocaties. Er is sprake van een reguliere bouw- en tuinmarkt, van waar uit alle consumenten (of die nou particulier zijn of zakelijk) mogen worden bediend.

10. Stedenbouw en inrichting

De vestiging stuit op stedenbouwkundige bezwaren. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2010 een motie aangenomen waarin staat dat Hornbach moet worden geïntegreerd in het concept Gardenz en Hornbach één geheel dient te vormen met Gardenz. Hornbach blijft echter met de rug naar Gardenz toegekeerd en de verkeersaansluiting met Gardenz is niet adequaat.

Qua architectuur en beeldkwaliteit vormt Hornbach geen geheel met Gardenz dat een totaal ander ontwerp heeft. Er is strijd met het voor Gardenz vastgestelde reclamebeleidsplan. Voor Gardenz worden zichtlijnen niet aangehouden. Ontsluiting van het perceel Budé wordt bemoeilijkt. In de praktijk zullen lossende vrachtwagens terugsteken op de Egelantier waardoor de verkeersafwikkeling van en naar Gardenz hinder zal ondervinden. Op pagina 3 van de toelichting behorende bij het ontwerpprojectbesluit wordt melding gemaakt van een bestaande in/uitrit op de Egelantier. Deze bestaat echter niet.

Reactie gemeente

De vestiging van Hornbach, gevestigd in en op de locatie van het voormalige tuincentrum Peeters, 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:

1. Te bewerkstelligen dat Hornbach integraal wordt ingepast in Gardenz
2. 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. 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. Daarover vindt tussen die partijen (3W, Rupa, Budé, AenC Wonen en Hornbach) constructief overleg plaats, dat naar het zich laat aanzien op afzienbare termijn tot resultaat lijkt te kunnen komen. 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 heeft de welstandscommissie op 13 juli 2011 een positief advies afgegeven.

In de zienswijze is niet onderbouwd waarom naar de mening van reclamant het bouwplan van Hornbach qua architectuur en beeldkwaliteitsplan afwijkt van Gardenz. Niet duidelijk is naar welke zichtlijnen reclamant refereert. Hornbach maakt geen deel uit van het exploitatiegebied Gardenz en een tuincentrum was reeds gevestigd voordat Gardenz werd ontwikkeld. Er is derhalve sprake van een reeds bestaande situatie. Reclamant maakt niet duidelijk waar en in welke mate het bouwplan zou afwijken van het reclamebeleidsplan. Naar de mening van het College wijkt het bouwplan niet van het beleid af.

Op dit moment is de eigenaar van het agrarisch perceel – net als in het verleden – aangewezen op het Hornbach perceel voor ontsluiting, omdat de eigenaar van dat perceel niet over een eigen ontsluiting beschikt. Die situatie verandert in de toekomst niet. Ook nu zal Bude over de in- en uitwegen afspraken moeten maken met Hornbach (of met andere belendende eigenaren). Die afspraken zijn in het kader van de bestuurlijke besluitvorming over het Hornbach bouwplan niet relevant. Het perceel van Hornbach is met een in- en uitweg te bereiken vanaf de Egelantier vanuit de zuidkant en vanaf de westzijde. Op de Mauritsweg zal een inrit naar het perceel van Hornbach worden aangelegd. Hierover is overeenstemming bereikt tussen Rupa en Hornbach respectievelijk de gemeente en Hornbach.

11. Crisis en Herstelwet

De Chw is niet van toepassing. Er is ook geen lokaal of regionaal belang.

Reactie gemeente

Zoals in de toelichting op het projectbesluit is verwoord is het College van mening dat de Chw wel van toepassing is. Dat de locatie in de structuurvisie niet als een herstructureringsgebied wordt beschouwd doet daar niet aan af, nu immers de gebieden in de structuurvisie met een heel andere doelstelling als zodanig zijn aangemerkt dan de doelstellingen op grond waarvan de Chw deze gebieden aanwijst. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting op het projectbesluit.

Dat de bouwmarkt Karwei aan de Dr. Nolenslaan gesloten zou worden, was reeds bekend ver voor de besluitvorming door de gemeenteraad over het projectbesluit Hornbach.

12. Externe veiligheid

Een publieksintensieve functie als Hornbach verdraagt zich om veiligheidsredenen moeilijk met nabijgelegen chemieconcern en buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen. Het College heeft aangegeven het advies van de brandweer te zullen meenemen bij het verlenen van de vergunning (DHV rapportage januari 2011, p. 24). Gezien het preadvies van de brandweer van 17 augustus 2010 is dit niet gebeurd.

Reactie Gemeente

Juist omdat Hornbach een publiekintensieve functie heeft zijn er ten behoeve van het opb een quickscan externe veiligheid en een verantwoordingsrapportage uitgevoerd. Uit de quickscan (Cauberg Huygen 11 december 2009/20092042-02) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach vanwege externe veiligheid. Uit de verantwoordingsrapportage (DHV, januari 2011, AC 7123-001-001) blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied drie risicobronnen bevinden die relevant zijn gebleken, namelijk twee aardgastransportleidingen en bedrijventerrein Chemelot. Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico moet worden

verantwoord zij het dat het groepsrisico voor de aardgasleidingen beperkt moet worden verantwoord. In de toelichting op het opb is aangegeven dat het College om de risico's te verminderen voornemens is maatregelen te nemen. Het College deelt de conclusie van Stein dat Hornbach zich niet verdraagt met het nabijgelegen chemieconcern en buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen dan ook niet en is van mening dat de uitbreiding van Hornbach verantwoord is.

Het preadvies van de brandweer van 17 augustus 2010 waar Stein naar verwijst is komen te vervallen en vervangen door het in de toelichting op het opb genoemde advies van de brandweer van 29 november 2010, en waarnaar ook in de verantwoordingsrapportage wordt verwezen. Aan dit advies van de brandweer is tegemoet gekomen zoals ook blijkt uit de toelichting op het opb. Op grond van de verantwoordingsrapportage dienen maatregelen te worden getroffen (verantwoordingsrapportage, pagina 25). Voor de buisleidingen geldt dat een aanlegvergunningstelsel in het daar geldende bestemmingsplan is opgenomen. Aan het projectbesluit wordt de voorwaarde verbonden dat voordat de winkel in gebruik wordt genomen er aanvullende bluswatervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Aan de nog te verlenen bouwvergunning dienen de voorwaarden te worden verbonden dat:

- de mechanische ventilatie handmatig dient te kunnen worden uitgeschakeld
- er een ontruimingsplan moet worden opgesteld en ontruiming moet worden geoefend

De overige maatregelen hebben betrekking op het exploitatiegebied Gardenz. Met Gardenz BV wordt overleg gevoerd over het realiseren van een extra ontsluitingsweg/vluchtweg. Risicocommunicatie maakt deel uit van het parkmanagement.

13. Parkeren

De gemeenteraad heeft parkeerbeleid vastgesteld (raadsbesluit 2 oktober 2005) dat onder meer inhoudt dat bij volledige nieuwbouw van een grootschalige detailhandelsvestiging als hier aan de orde 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig zijn. Het staat het College niet vrij om daarvan af te wijken door 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo te vergen. Het is niet juist dat het College bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen uitgaat van een huidig gebruik met een omvang van 9800 m². Uitgaande van de vergunde 7000 m² is de uitkomst in de berekening die het College hanteert 576 parkeerplaatsen (13.328 bvo/1066 parkeerplaatsen minus 7000 bvo/490 parkeerplaatsen). Aan dat aantal wordt niet voldaan.

Reactie Gemeente

De in het opb toegepaste parkeernorm is onderzocht en (ruim) voldoende bevonden (DHV 25 juni 2010, p. 5). De norm is gebaseerd op de meest recente kencijfers van het CROW (ASVV 2004), voor zover nodig is voorzien in een ontheffing van art. 2.5.30 van de bouwverordening. De toegepaste norm berust daarom op deugdelijke en met onafhankelijk en deskundig onderzoek geschraagde uitgangspunten die geheel aansluiten bij de algemeen erkende CROW parkeerkencijfers.

Overigens voldoet het aantal parkeerplaatsen anders dan Karwei Stein stelt ook aan het parkeerbeleid van de gemeente. In het raadsbesluit van 2 oktober 2005 is rekening gehouden met het feit dat de systematiek onder omstandigheden kan leiden tot een buitensporige normering (die ruimtelijk en stedenbouwkundig tot ongewenste gevolgen zou leiden). Verwezen wordt naar paragraaf 2 van het door de raad genomen besluit, waarin een flexibiliteitsregeling is vastgesteld voor de toepassing van de parkeernormering bij uitbreidingen of wijzigingen van bestaande functies: *"het aantal te realiseren parkeerplaatsen is het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen in de situatie na functiewijziging en/of uitbreiding, verminderd met het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen in de situatie*

voorafgaand aan de functiewijziging en/of uitbreiding". De regeling is van toepassing omdat het bouwplan ziet op uitbreiding van de bestaande functie (grootschalige detailhandel). Overeenkomstig deze normering dient te worden uitgegaan van de benodigde parkeercapaciteit in de bestaande situatie waarin sprake is van een hoofdgebouw van 6.554 m² bvo en een bij het hoofdgebouw behorende buitenruimte (tuincentrum) van 3.712 m² bvo. Reclamant laat deze buitenruimte ten onrechte buiten beschouwing. Dat leidt volgens de parkeernorm tot een voorgeschreven parkeercapaciteit van 610 parkeerplaatsen voor bezoekers. Die hoeveelheid moet worden afgetrokken van de parkeernorm die zou gelden voor de nieuwe situatie. Overeenkomstig NEN 2580 en NEN 2748 moet voor de nieuwe situatie worden uitgegaan van een hoofdgebouw van 10.050 meter bvo, een overdekt tuincentrum met onoverdekte buitenverkoop van 2.650 meter bvo (warme kas), 850 m² bvo (overdekt buitenterrein) en 1.800 meter bvo (onoverdekt buitenterrein), en een drive in van 1.470 m² bvo. Dat zou volgens het parkeerbeleid leiden tot een parkeernorm van ca. 1000 parkeerplaatsen voor bezoekers. Overeenkomstig het raadsbesluit van 2 oktober 2005 dient het bouwplan daarom te voorzien in 390 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er worden 462 parkeerplaatsen (exclusief 10 personeelsparkeerplaatsen) gerealiseerd. Daarmee wordt aan de norm voldaan.

Het is overigens vaste jurisprudentie van de Afdeling dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen dient te worden gelet op de *toename* van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan (Afdeling 28 juli 2004, BR 2004/191). Bovendien heeft de Afdeling geoordeeld (6 augustus 2008, No. 200708504/1) dat het feit dat in de voorschriften van de bouwverordening niet naar de ASVV 2004 wordt verwezen en dat deze normen niet uitdrukkelijk door de gemeenteraad van toepassing zijn verklaard, niet maakt dat het college niet de vrijheid heeft bij de toepassing van artikel 2.5.30 bouwverordening van de in de ASVV 2004 neergelegde kencijfers gebruik te maken (zie ook ABRvS 11 februari 2004, BR 2004/88 m.nt. J.W. Weerkamp, ABRvS 29 oktober 2003, No. 200205394/1, ABRvS 5 september 2007, No. 200700488/1, en ABRvS 27 februari 2008, No. 200703118/1).

Tenslotte moet nog worden vermeld dat de gemeentelijke parkeernormen binnenkort zullen worden aangepast. Het voornemen van het parkeerbeleid en de daarin opgenomen parkeernormen hebben inmiddels ter inzage gelegen. De daarin opgenomen norm voor bouw- en tuinmarkten is 2,2 tot 2,7 pp per 100 m² bvo. De verwachting is dat de gemeenteraad hierover in februari 2012 een besluit neemt.

14. Exploitatieovereenkomst

Karwei Stein wil in het bezit worden gesteld van de exploitatieovereenkomst en doet daartoe een verzoek in de zin van de Wob.

Reactie Gemeente

Ten tijde van het opb was er nog geen exploitatieovereenkomst gesloten met Hornbach. Inmiddels is er een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Hornbach gesloten. Zodra het college hiermee heeft ingestemd zal deze aan Budé worden toegezonden.

15. Uitbreiding Gardenz niet in onderzoeken

In de onderzoeken (lucht en verkeer) wordt geen rekening gehouden met de uitbreiding van Gardenz. Dit zijn volgens Stein harde plannen met aanzienlijke consequenties voor de verkeersaantrekkende werking die in de onderzoeken moeten worden meegewogen. Nu dit niet is gebeurd zijn de onderzoeken onvoldoende gemotiveerd en mogen zij niet aan het opb ten grondslag worden gelegd.

Reactie gemeente

De onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan het opb zien op de ontwikkelingen die het opb mogelijk maakt. Daarbij hoeft, anders dan Karwei Stein stelt, geen rekening te worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen waarover nog geen formele besluitvorming heeft plaatsgevonden. Een voorontwerpbestemmingsplan waarin wordt voorzien in de door reclamant aangegeven ontwikkeling is er niet. Omdat het ook nog maar de vraag is of en wanneer deze ontwikkelingen zich zullen voordoen hoeft daar in de voor het opb uitgevoerde (verkeers- en luchtkwaliteits) onderzoeken geen rekening mee worden gehouden.

Karwei Stein levert overigens geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stelling over de ondeugdelijkheid van de verkeers- en luchtkwaliteitsonderzoeken, noch onderzoek waaruit zou blijken dat deze door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn.

16. Geluid

Het geluidsrapport (DHV 3 maart 2010) ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken. Het staat niet vast dat het dichtstbijzijnde gevoelige object, de woning aan de Mauritsweg 40, geen geluidshinder zal ondervinden gezien de geringe afstand.

Reactie gemeente

Het rapport van DHV van 3 maart 2010 (Sa.C7123.M02) heeft ter inzage gelegen samen met het opb. Het rapport van DHV van 3 maart 2010 (Sa.C7123.M01) heeft niet ter inzage gelegen. Wel wordt in het opb verwezen naar dit rapport. Het college is van mening dat nu uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat er een tweede akoestisch rapport is, maar dit onderzoek per vergissing niet bij de stukken ter inzage heeft gelegen, het op de weg van Echt had gelegen om dit onderzoek op te vragen. Niettemin heeft het college het opb opnieuw bekend gemaakt en ter inzage gelegd inclusief alle bijlagen, dit keer inclusief het akoestisch rapport van 3 maart 2010 nummer SA.C7123.M01.

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de indicatieve hinder 30 meter is. Op de tekening in het geluidsrapport lijkt de woning daar net binnen gelegen maar dit komt doordat op deze tekening de weg ten onrechte is meegenomen als onderdeel van het plangebied. Wanneer er wordt gemeten tussen de grens van het plangebied van Hornbach en de woning gelegen aan de Mauritsweg 40, blijkt dat de feitelijke afstand groter is dan 30 meter zodat deze woning geen geluidshinder ondervindt.

Desondanks heeft de gemeente een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegreconstructie in de zin van de Wet geluidshinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit.

C. Rupa B.V. , Wyckergrachtstraat 40, 62621 CX Maastricht, ingediend op 8 april 2011 hierna te noemen "Rupa". Tevens zijn vermeld in de brief van Rupa van 3 mei 2011: brief van 2 december 2010, brief van 27 april 2011 en het stedenbouwkundig en verkeerskundig advies van Arcadis

(ingetrokken bij brief d.d. 29 november 2011)

D. Stegabo Beheer B.V., Stegabo Bouwmarkt Geleen B.V. en Stegabo Bouwmarkt Sittard B.V ingediend door mr. D.H. Nas, Postbus 1126 te Nijmegen hierna te noemen "Stegabo".

1. Zienswijze 12 en 29 april 2011

Stegabo heeft op 12 april 2011 een zienswijze op het opb ingediend. Bij brief van 29 april 2011 heeft Stegabo in vervolg op zijn zienswijze van 12 april 2011 een rapportage (Impact komt Hornbach in Sittard-Geleen, Cityworks april 2011) ingediend bij het College. Het rapport dient volgens Stegabo als bij de brief herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie gemeente

Bij brief van 29 april 2011 heeft Stegabo in vervolg op zijn zienswijze van 12 april 2011 en onder verwijzing naar pagina 6 van die brief, een rapportage ingediend bij het College. Het rapport dient volgens Stegabo als bij de brief herhaald en ingelast te worden beschouwd. De brief van 29 april 2011 en het daarbij overgelegde rapport zijn niet ingediend binnen de termijn van zes weken ex artikel 3:16 Awb. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep gedurende zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het opb en de daarbij behorende stukken op 2 maart 2011 tot en met 13 april 2011. Nu echter in de zienswijze van 12 april 2011 het rapport wordt aangekondigd is het college van mening dat zij het rapport dient te beschouwen in haar reactie.

Uit het rapport blijkt dat de uitbreiding van Hornbach effecten heeft op de voorzieningenstructuur. Dat laatste spreekt natuurlijk vanzelf, maar de vraag is of realisatie van het bouwplan zodanige effecten heeft dat dwingende redenen van algemeen belang in de weg staan aan de voorgenomen besluitvorming ten aanzien van de aanvraag. Stegabo maakt dat niet aannemelijk, en het College heeft op grond van het geheel van beschikbare onderzoeken geen aanleiding om aan te nemen dat zulke dwingende redenen zich in dit geval zouden voordoen. Stegabo trekt uit het rapport de conclusie dat ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach er sprake zou zijn van duurzame ontwrichting. In het rapport wordt echter, wat daarvan ook zij, geconcludeerd dat door de komst van Hornbach de retailstructuur voor doe-hetzelfartikelen duurzaam wordt ontworpen ten opzichte van de uitgangspunten en beleidsafwegingen uit de retailstructuurvisie. De vraag of de bouwmarktconsument al of niet op aanvaardbare afstand zijn geregelde inkopen kan doen, is niet onderzocht en staat ook niet in dat rapport. Het is daarmee duidelijk dat in het rapport een onjuiste maatstaf wordt gehanteerd ten aanzien van het risico van duurzame ontwrichting. Omdat de onderzoeksuitgangspunten onjuist zijn, komt de aanname dat zulk risico zich zou voordoen op losse schroeven te staan. In het DPO dat in 2010 door DHV is uitgevoerd, is uitgegaan van de door de Afdeling sedert de uitspraak van 9 juni 2009 gehanteerde maatstaf. DHV komt tot de conclusie dat geen sprake is van risico van duurzame ontwrichting en heeft naar de overtuiging van het College deugdelijk aangetoond dat de spreiding over de twee beoogde locaties niet in gevaar komt en vastgesteld dat de consument binnen een aanvaardbare afstand zijn geregelde inkopen kan doen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie van het College op de reactie op zienswijze B onder punt 5 in deze nota.

2. Toetsingskader

Door Stegabo wordt ontkend dat Hornbach deel uitmaakt van de huis- en tuinboulevard aan de Urmonderbaan. Voorts wordt ontkend dat Gardenz een huis- en tuinboulevard is. Oorspronkelijk was het een tuinboulevard waarop tevens een bouwmarkt van maximaal 6000 m² zou mogen komen. Daarna is de branchering

verruimd zodat ook woning(inrichting) mogelijk is. Het Hornbachproject keert zich van het Gardenzproject af.

Reactie gemeente

Hornbach maakt weliswaar geen deel uit van het exploitatiegebied Gardenz maar wel van de huis- en tuinboulevard. Met de term "huis- en tuinboulevard" is getracht aan te duiden dat de aldaar gevestigde winkels gericht zijn op tuin en woning(inrichting). Om daarover geen misverstanden te laten bestaan zal het gebied worden aangeduid als "woon- en tuinboulevard".

3. Structuurvisie

Stegabo lijkt te willen stellen dat het projectbesluit in strijd is met de structuurvisie. Stegabo verwijst naar p. 120 van de structuurvisie omdat Hornbach daar niet is aangegeven op de kaart en Hornbach geen deel uitmaakt van Gardenz.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder B3.

3. Retailbeleid

Het opb is in strijd met het retailbeleid (retailstructuurvisie Sittard-Geleen). Er zijn bij de behandeling van de retailstructuurvisie moties aangenomen waarin staat dat bij het opstellen van een DPO moet worden uitgegaan van alle op dat moment relevante ontwikkelingen waaronder de meest recente demografische gegevens uitgebracht door de provincie Limburg en het Etil van januari 2008 en dat de retailadviescommissie actief moet worden betrokken. Voorts verwijst Stegabo naar de motie die gericht is op het bewerkstelligen van een integrale ontwikkeling. De gemeenteraad zou in juni 2010 het vastgestelde beleid hebben bevestigd. Voorts wordt door Stegabo gesteld dat Gardenz niet op de komst van een uitbreiding van Hornbach zit te wachten die zich stedenbouwkundig afkeert van Gardenz.

In casu is er volgens Stegabo geen sprake van de voor afwijking benodigde bijzondere omstandigheden. Er wordt volgens Stegabo op een drietal punten afgeweken van het beleid:

- (1) bouwmarkt is groter dan 5000 m²;
- (2) spreiding van DHZ-locaties komt in gevaar;
- (3) duurzame ontwricting.

Afwijking van beleid is volgens Stegabo niet gerechtvaardigd omdat ondernemers juist op bestendinging beleid hebben gerekend. Zij hebben investeringen gepleegd gebaseerd op dit beleid. Er is geen sprake van een bijzonder geval nu dat alleen een geval kan zijn wat in de beleidsregels nog niet was verdisconteerd: de mogelijke komst van Hornbach is daar volgens Stegabo juist wel in verdisconteerd. Er is met de komst van Hornbach een gevaar voor de spreiding van DHZ-zaken in twee clusters. Stegabo stelt dat het hier om ruimtelijke relevante criteria gaat, maar onderbouwt dit standpunt verder niet. Stegabo stelt dat de gevolgen van de Hornbach voor de spreiding en de voorzieningenstructuur onvoldoende is onderzocht. DHV heeft bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de komende bevolkingsafname. Het advies van de retailcommissie is genegeerd. Er is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van de komst van de Hornbach voor Gardenz zijn.

Stegabo stelt dat er sprake moet zijn van een samenhangende en themagerichte ontwikkeling. De versterking van de woninginrichtingsbranche is daarbij van belang. Het belang van Hornbach dient daaraan ondergeschikt te zijn.

Reactie Gemeente

Allereerst wordt verwezen naar gemeentelijke reactie onder B2.

Ten aanzien van het gebruik van andere kengetallen heeft DHV te kennen gegeven dat er afspraken zijn tussen het HBD en de grotere adviesbureaus over het uitvoeren van distributie planologische onderzoeken. Deze afspraken zijn onder andere gemaakt om te voorkomen dat er verschillende kengetallen worden gebruikt, waardoor de uitkomsten van onderzoeken moeilijk te vergelijken/controleren zijn. Om discussie over de te hanteren kengetallen te voorkomen is afgesproken uitsluitend gebruik te maken van de door het HBD gepubliceerde "Omzetkengetallen". Die zijn dus ook gebruikt. De retailadviescommissie is om advies gevraagd maar heeft onderverwijzing naar het vastgestelde retailstructuurvisie geen inhoudelijk advies gegeven.

Dat de gemeenteraad het retailbeleid in juni 2010 heeft bevestigd is niet juist. Stegabo stelt dat Gardenz niet op de komst van een uitbreiding zit te wachten. Stegabo vertegenwoordigt Gardenz echter niet. Niet duidelijk is of Stegabo in de veronderstelling is Gardenz te vertegenwoordigen. Nu zulks niet uit enig stuk blijkt, gaat het College daarvan niet uit.

Het argument van Stegabo dat ondernemers op bestendiging van beleid hebben gerekend berust niet alleen op een al te beperkte opvatting over het wezen van de beleidsregel, de mogelijkheid om daarvan af te wijken en de eis dat die regels – net als bestemmingsplannen – van tijd tot tijd moeten worden heroverwogen en zo nodig herzien. Het standpunt getuigt ook van een onjuiste visie op de positie van in de gemeente gevestigde ondernemers in de sfeer van ruimtelijke ordening en ruimtelijke argumentatie van beslissingen. Zoals de Afdeling nog recent heeft overwogen in de uitspraak over het Fortuna stadion, is de bescherming van zittende ondernemers in ruimtelijke zin geen rechtens te beschermen belang (ABRvS 27 april 2011, 200907712/1/R3, Gst. 2011/61). Het is dus niet toegelaten dat belang in ruimtelijke afwegingen zoals de onderhavige een rol te laten spelen.

Het College acht de uitbreiding van Hornbach in het belang van een verdere ontwikkeling van de perifere detailhandelslocatie waar Gardenz en Hornbach deel van uitmaken. Op deze wijze kan er, in tegenstelling tot nu, er een verbinding voor snel en langzaam verkeer worden gemaakt tussen Hornbach en Gardenz. Tevens heeft Hornbach een grote regionale aantrekkingskracht. De verdere ontwikkeling van Gardenz kan hiervan profiteren.

4. Verkeer

Stegabo stelt dat in het opb ten onrechte wordt gesteld dat geen problemen zullen ontstaan voor de verkeersafwikkeling. Op het gebied van verkeersstructuur en verkeersveiligheid trekt Goudappel Coffeng een andere conclusie (rapport Goudappel Coffeng, Bijlage 9 bij de zienswijze Stegabo).

Reactie gemeente

Er is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door DHV (DHV 25 juni 2010), en de conclusie en aanbevelingen daaruit zijn in het besluit opgevolgd, zoals ook gemotiveerd is aangegeven in de toelichting op het opb. De problemen die in het rapport van Goudappel Coffeng wordenesignaleerd hebben met name betrekking op het gebied van Gardenz. Uit het rapport zou blijken dat er een tweede ontsluiting nodig is en wel op de Urmonderbaan. Op grond van het verkeerskundig onderzoek van DHV zijn er geen extra verkeersmaatregelen nodig ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach.

5. Parkeren

Het College is volgens Stegabo niet bevoegd af te wijken van de parkeernorm uit het raadsbesluit van 7 pp per 100 m2. Flexibele toepassing van de parkeernorm uit het

raadsbesluit houdt in dat voor de gehele uitbreiding van Hornbach aan de norm moet worden voldaan onder handhaving van het huidige aantal parkeerplaatsen. Deze parkeerbalans is niet opgemaakt en daarom kan niet worden vastgesteld of aan de norm wordt voldaan. Flexibiliteitsregeling is alleen van toepassing op functiewijziging/uitbreiding en niet op nieuwbouw zoals hier aan de orde is. Zonder nader onderzoek kan volgens Stegabo niet de norm van 2,2 parkeerplaats per 100 m2 worden vastgesteld. Blijkens rapport Goudappel Coffeng (Bijlage 9 zienswijze Stegabo) ontstaat bovendien parkeerdruk bij de Intratuin.

Reactie gemeente

Zie reactie onder B 13.

6. Drive in

De drive in van 1900 m2 wordt ten onrechte niet meegenomen in planregels, opb en onderzoeken. In het opb is vermeld dat de drive-in geen directe winkelfunctie heeft maar dit strookt volgens Stegabo niet met de affichering van de drive-in van elders gevestigde Hornbach. Drive-in heeft grote verkeersaantrekkende werking. Ook luchtkwaliteitsonderzoek betreft drive-in niet tot winkelvloeroppervlak, dus zijn verkeersintensiteiten onjuist. Onduidelijk is welke verkeersintensiteiten zijn gebruikt, nu de gegevens uit de rapporten van BRO en DHV van elkaar verschillen.

Reactie gemeente

De drive in van Hornbach heeft een detailhandelsfunctie. Ter plaatse van de drive in vindt echter geen fysieke verkoop aan particulieren plaats. De drive in heeft een afhaalfunctie voor goederen die zijn gekocht in de winkel. Het uitleveren en laden van de gekochte goederen geschiedt in de drive in. Vanwege de bijzondere functie van de drive in is DHV er bij de opstelling van het DPO van 2010 - met een naar het oordeel van het College correcte motivering – van uit gegaan dat het bvo in de drive in uit een oogpunt van distributieplanologische effecten niet in de berekening moet worden meegenomen als winkelvloeroppervlak (zie par. 2.1 van het DHV rapport). DHV heeft er voor gekozen dat vanwege de bijzondere functie van de drive in niet te doen, ondermeer omdat de drive in geen zuivere en directe winkelfunctie heeft maar functioneert als afhaalcentrum met aanmerkelijk ruimtegebruik voor verkeersdoeleinden omdat auto's en aanhangers in en uit rijden en ter plekke worden beladen.

Anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, is in het luchtkwaliteitsonderzoek van Kema wel rekening gehouden met extra mobiliteit in verband met de drive in. (8 december 2009/50964398 TOS/ECC 09-xxxx). In dat rapport is geconcludeerd dat is voldaan aan de voorgeschreven normen. Voor de drive in verwijst het College naar par. 3.4 van het rapport. Het College heeft geen redenen om aan de juistheid van de door Kema bij het onderzoek gekozen uitgangspunten te twijfelen, hetgeen ook geldt voor de door DHV uitgevoerde Toetsing indirecte verkeershinder en reconstructie Wet geluidhinder uitgevoerd (3 maart 2010, Sa.C7123.M01 en de nadere analyse van 13 december 2011, -HL C7123M04v3). Ook in die rapporten is de algemene conclusie dat de bijdrage van de uitbreiding van de Tuinboulevard aan de geluidsbelasting wegens verkeersaantrekkende werking zodanig gering is dat geen noodzaak bestaat tot het verrichten van een volledig onderzoek verkeerslawaaï.

7. Geluid

Hornbach houdt blijkens de gripscan geluid onvoldoende afstand tot de woning aan de Mauritsweg 40. Geluidsonderzoek heeft niet bij de stukken gelegen.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder B 16.

8. Bodem

Volgens Stegabo is het bodemonderzoek niet langer actueel.

Reactie Gemeente

Anders dan Stegabo meent is het verkennend bodemonderzoek uit 2000 nog steeds actueel, nu zich sindsdien geen werkzaamheden of wijzigingen in de bodem van het plangebied hebben voorgedaan. Stegabo levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek ondeugdelijk zouden zijn. Desondanks heeft het College laten onderzoeken of het bodemonderzoek uit 2000 nog actueel is en of er aanleiding is voor een verder onderzoek (vooronderzoek (actualisatie) uitbreiding Hornbach Geleen, 6 december 2011, 523GSG/11/R). Geconcludeerd is dat verder onderzoek niet nodig is.

9. Externe veiligheid

Volgens Stegabo is het onduidelijk hoe de advisering omtrent externe veiligheid in de plannen wordt verwerkt, maar vooral ook of dat mogelijk is met deze plannen.

Reactie gemeente

Het is het College niet duidelijk wat Stegabo hiermee bedoelt. Stegabo levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de onderzoeksresultaten ondeugdelijk tot stand zouden zijn gekomen. Het College heeft overigens geen redenen om aan de juistheid van de bij het onderzoek gekozen uitgangspunten te twijfelen. Voor het overige wordt volstaan met een verwijzing naar B12.

10. Welstand

Er wordt een op zichzelf staande, van Gardenz afgekeerde solitaire bebouwing gerealiseerd. Dit bouwplan zal niet kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Reactie gemeente

Het oordeel over de vraag of het bouwplan wel of niet voldoet aan redelijke eisen van welstand laat het College over aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft overigens op 13 juli 2011 bevestigd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

11. Inpassing in Gardenz

Er wordt een van Gardenz afgekeerde ontwikkeling mogelijk gemaakt die volledig op zichzelf staat. Er ontbreekt een voortoets op het reclamebeleidsplan Tuinboulevard Gardenz. Per aangenomen raadsmotie van 7 juli 2010 wordt verlangd dat aanvullende ontwikkelingen worden ingepast in Gardenz. Een goede logische verkeersafwikkeling is niet mogelijk, zomede parkeerrouting en parkeerinrichting. Volgens het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 9 zienswijze Stegabo) zijn infrastructurele aanpassingen nodig. Het project belemmert de goede ontwikkeling van Gardenz.

Reactie Gemeente

Met het oog op een verdergaande integratie zijn afspraken gemaakt tussen Rupa, de winkeliersvereniging en Hornbach. Een deel van die afspraken ziet op een ontsluiting aan de zuidzijde en aan de westzijde, dus aan de zijde van Gardenz vanuit Hornbach. Zie ook de reactie onder D4.

Stegabo maakt niet duidelijk waarom het plan niet zou passen in het reclamebeleidsplan. Er is een – door welstand uitdrukkelijk gewenste en akkoord bevonden – reclame-uiting die deel uitmaakt van het ontwerpbesluit, te weten de vermelding van de bedrijfsnaam op de gevel. Voor het overige is een bouwaanvraag ingediend voor de reclamemast. Deze aanvraag is in behandeling, daarop is nog niet beslist. Voor het overige is nog geen aanvraag voor reclameuitingen door Hornbach ingediend. Te verwachten valt dat een dergelijke aanvraag zal volgen, en de aanvraag zal te gelegener tijd aan de dan geldende planvoorschriften en beleidsregels worden getoetst.

12. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Onduidelijk is of de met Hornbach gesloten exploitatieovereenkomst in volledig kostenverhaal voorziet. Indien dat niet het geval is tast dat de economische uitvoerbaarheid aan en is dat strijdig met de Grondexploitatiewet.

Grondexploitatieovereenkomst zat niet bij de stukken en Stegabo verzoekt het College hem de overeenkomst toe te sturen.

Reactie gemeente

Zie reactie B 14. Ten overvloede geldt hier dat de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan wat het College betreft niet ter discussie staat om de redenen die in het ontwerpbesluit zijn vermeld.

13. Crisis en herstelwet

Er is geen sprake van herstructurering van woon- en werkgebieden en daarom is de Chw niet van toepassing. Een nieuwe vestiging van Hornbach is geen herstructurering en er is ook geen sprake van een woon-werkgebied. In structuurvisie Sittard-Geleen is op p. 124 het gebied wel als werkgebied maar niet als herstructureringslocatie opgenomen. Volgens Stegabo volgt uit de parlementaire geschiedenis en de jurisprudentie niet dat de categorieën genoemd in Bijlage 1 van de Chw ruim moeten worden geïnterpreteerd. Uit de jurisprudentie blijkt dat deze strikt worden gehanteerd en geïnterpreteerd.

Reactie Gemeente

Zie de reactie onder B11.

E. Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem ingekomen op 9 maart 2011

Hoogspanningslijn

In verband met de hoogspanningsleiding Lutterade-Born Holtum vraagt Tennet om regels aan het projectbesluit te verbinden nu het project zich binnen een afstand van 20 meter van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding bevindt.

Reactie gemeente

Anders dan Tennet meent bevindt zich het gebied waarop het projectbesluit betrekking heeft op ca. 23 meter van de hartlijn. Het stellen van regels is daarom niet mogelijk. Wellicht dat verwarring is ontstaan met Intratuin die op minder dan 20 meter van de hartlijn is gerealiseerd.

F. Bouwmarkt Echt B.V. ingekomen op 13 april 2011 en ingediend door de heer mr. A. Kaspers van Lexence advocaten en notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, hierna te noemen "Echt".

1. Artikel 3.10 Wro

Echt meent dat het opb niet specifiek is toegesneden op het bouwplan van Hornbach. Echt verwijst naar een uitspraak van de Afdeling (1 september 2010) waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat een projectbesluit zich in mate van concreetheid dient te onderscheiden van de normering zoals neergelegd in een bestemmingsplan die in het algemeen betrekking heeft op een groot aantal mogelijke projecten. Een projectbesluit dat fungeert als een voor herhaalde toepassing bedoeld toetsingskader dat het geldende bestemmingsplan voor het gebied waarvoor het geldt, vervangt, is in strijd met artikel 3.10 Wro.

Reactie Gemeente

Zie ook de reactie onder A 1.

In de uitspraak waar Echt naar verwijst oordeelde de Afdeling dat een projectbesluit betrekking dient te hebben op een concreet project ('het verwezenlijken van een concreet bouwvoornemen') en niet kan worden ingezet als bestemmingsplanvervangend toetsingskader dat 'in het algemeen betrekking heeft op een groot aantal mogelijke projecten' (ABRvS 1 september 2010, AB 2010, 262). De uitspraak is alleen al niet toepasbaar op het onderhavige geval omdat de uitspraak zag op een projectbesluit dat was verleend voor een groot aantal mogelijke projecten - de bouw van 300 woningen en een zorgcentrum - terwijl het in dit geval slechts gaat om een opb verleend voor de bouw van één concrete bouwmarkt. Het onderhavige opb heeft betrekking op een concreet project en het verwezenlijken van een concreet bouwvoornemen, te weten de bouw van een bouwmarkt. Het opb wordt niet ingezet als bestemmingsplanvervangend toetsingskader. De voorschriften en beperkingen die aan het opb worden verbonden zijn op het project toegesneden. Anders dan Echt meent is er daarom geen sprake van strijd met artikel 3.10 Wro. Echt heeft overigens ook niet aangegeven waarom het onderhavige opb moet worden aangemerkt als een voor herhaald toepassing vatbaar toepassingskader.

2. Crisis- en herstelwet (Chw)

De paragraaf Chw is niet in de inhoudsopgave opgenomen. De Chw is niet op het opb van toepassing omdat er geen sprake is van herstructurering. Onder herstructurering moet worden verstaan "het opnieuw, anders structureren" (Van Dale). Het opb maakt geen andere structuur van het bedrijventerrein mogelijk maar een uitbreiding. Gardenz is niet als herstructureringslocatie aangewezen op de kaart in de Structuurvisie Sittard-Geleen (p. 124). Er moet sprake zijn van herstructurering van woon en werkgebieden. Echt verwijst naar een uitspraak van de Afdeling van 17 november 2010 waaruit volgens haar een strikte uitleg van de Chw blijkt. Project uit het opb pas niet binnen doelstelling van de Chw. Uitbreiding van de Hornbach draagt ook niet bij aan de werkgelegenheid, die alleen maar zal afnemen door de komst van de Hornbach.

Reactie gemeente

Het College zal de paragraaf Chw in de inhoudsopgave opnemen.

Anders dan Echt meent, blijkt uit de uitspraak van de Afdeling van 17 november 2010 (201004771/1/M2) niet dat de Afdeling een strikte uitleg van de Chw hanteert. De Afdeling overwoog in die uitspraak (par. 2.4.1) namelijk als volgt: "*Voor de toepassing van de Crisis- en herstelwet is, anders dan [appellant sub 8] en Milieudefensie aanvoeren, niet van belang of een project van maatschappelijk en economisch belang is of van regionaal belang. Van belang is dat het besluit*

betrekking heeft op een categorie projecten genoemd in bijlage I of een project genoemd in bijlage II van de Crisis- en herstelwet." Eén van deze in bijlage I bedoelde categorieën is de in artikel 3.1 van bijlage I Chw genoemde herstructurering van woon- en werkgebieden. Voor de uitleg van dit begrip moet, anders dan Echt betoogt, niet worden aangesloten bij de Van Dale of de Structuurvisie Sittard-Geleen, maar bij de parlementaire toelichting op de Chw. Die toelichting bevat weliswaar geen definitie van het begrip herstructurering van woon- en werkgebied, maar wel is een meer algemene toelichting te vinden op de criteria waar projecten aan moeten voldoen willen zij onder de Chw vallen. De regering heeft aangegeven dat Bijlage I zo ruim is geformuleerd omdat de regering ernaar streeft de wet zo breed mogelijk van toepassing te laten zijn op ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het project moet bijdragen aan werkgelegenheid, duurzaamheid en/of versterking van de economische structuur.¹

De vestiging van de Hornbach zal bijdragen aan een aanmerkelijke toename van zowel directe als indirecte werkgelegenheid en is volgens het College een bouwsteen voor de nodige revitalisatie van het plangebied en het economisch welslagen van de woon- en tuinboulevard. Daarmee draagt het project ook bij aan de versterking van de economische structuur in Sittard-Geleen en de woon- en tuinboulevard in het bijzonder. Overigens dragen volgens de regering ruimtelijke en infrastructurele projecten bijna per definitie bij aan de doelstellingen van de wet.² De omvang van projecten is niet bepalend voor nut en noodzaak en het maatschappelijk effect van projecten.³ Gezien het voorgaande is het College anders dan Echt van mening dat de Chw op het onderhavige project van toepassing is.

3. Rechtsonzekerheid

Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder de bestemming "detailhandel", bestemd voor een "bouw en tuinmarkt".

Reactie Gemeente

Het College kan de stelling van Echt dat niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'detailhandel' bestemd voor 'bouw- en tuinmarkt' niet volgen, nu deze begrippen worden gedefinieerd in artikel 1 van de regels behorende bij het opb.

4. Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het opb maakt een bouw- en tuinmarkt mogelijk die met de achtergevel richting Gardenz ligt. De Hornbach zal Gardenz daarom niet versterken maar verzwakken. Voor Hornbach gelden andere eisen voor beeldkwaliteit dan voor Gardenz. Het reclamebeleidsplan dat van toepassing is op Gardenz is niet van toepassing op Hornbach. Er is voor de Hornbach geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat het opb een bouw- en tuinmarkt mogelijk maakt dat niet aansluit bij de rest van Gardenz is het opb in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het College kan de stelling van Echt dat het opb in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet volgen. Alle benodigde onderzoeken voor het opb zijn uitgevoerd. Er is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor Gardenz noch voor de Hornbach maar het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie. Het door Echt bedoelde reclameplan en beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing op Hornbach maar de Hornbach zal moeten voldoen aan de daarvoor geldende gemeentelijke verordeningen en het gemeentelijk reclamebeleid. Op verzoek van het College is de

¹ Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 27, Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. B, p. 46 en Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. C, p. 8.

² Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 106.

³ Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 23.

Hornbach aangesloten op Gardenz, en die aansluiting maakt ook deel uit van het bouwplan. Anders dan Echt meent sluit de Hornbach dus wel aan op het Gardenzterrein.

5. Structuurvisie Sittard Geleen

Het opb is in strijd met de structuurvisie van de gemeente Sittard-Geleen nu uit de kaart op p. 120 van de structuurvisie blijkt dat de locatie van Hornbach niet voor perifere detailhandel is aangewezen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder B3.

6. Retailbeleid

Het opb is in strijd met het gemeentelijk retailbeleid. Het College mag in het onderhavige geval niet afwijken van dit beleid. Het College mag alleen afwijken wanneer het beleid voor belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Bovendien komt de spreiding door het opb in gevaar, zoals blijkt uit de rapporten van DTNP en Ecorys (bijlage 2 van de zienswijze van Echt). Uit de Detailhandelsvisie Limburg blijkt dat de provincie Limburg leegstand kent, hetgeen negatieve gevolgen heeft voor de spreiding van detailhandel in Sittard-Geleen.

Reactie gemeente

Zie ook de reactie onder D 3

Anders dan Echt meent is er geen strijd met het gemeentelijk retailbeleid. Voor zover sprake is van afwijking van eerder ingenomen beleidsuitgangspunten – zoals bijvoorbeeld de afwijking van de opvatting in het detailhandelsbeleid dat de toevoeging van detailhandelsassortiment voor DHZ in de gemeente beperkt zou moeten blijven tot maximaal 5.000 m² vvo – berust dat op de eerder genoemde overwegingen ten aanzien van de verbindendheid van die beleidsuitgangspunten op grond van voortschrijdend bestuurlijk en bestuursrechtelijk inzicht, ondermeer op grond van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en in de jurisprudentie van de Afdeling. Eén en ander is in het ontwerpbesluit uitvoerig toegelicht. Voor wat betreft de afwijking van het retailbeleid is onderzoek verricht door DHV, BRO en DTNP. De conclusies zijn in het ontwerpbesluit behandeld, de afwijking is naar het oordeel van het College deugdelijk gemotiveerd.

7. Parkeerbeleid

De parkeernorm is in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid waaruit volgt dat voor grootschalige detailhandel een norm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo geldt.

Reactie gemeente

De in het opb toegepaste parkeernorm is onderzocht en (ruim) voldoende bevonden (DHV 25 juni 2010, p. 5). De norm is gebaseerd op de meest recente kencijfers van het CROW (ASVV 2004), voor zover nodig is voorzien in een ontheffing van art. 2.5.30 van de bouwverordening. De toegepaste norm berust daarom op deugdelijke en met onafhankelijk en deskundig onderzoek geschraagde uitgangspunten die geheel aansluiten bij de algemeen erkende CROW parkeerkencijfers. Echt levert overigens geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stelling over de parkeernorm, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn.

Overigens voldoet het aantal parkeerplaatsen anders dan Echt stelt ook aan het parkeerbeleid van de gemeente. In het raadsbesluit van 2 oktober 2005 is rekening gehouden met het feit dat de systematiek onder omstandigheden kan leiden tot een

buitensporige normering (die ruimtelijk en stedenbouwkundig vanzelfsprekend tot ongewenste gevolgen zou leiden). Verwezen wordt naar paragraaf 2 van het door de raad genomen besluit, waarin een flexibiliteitsregeling is vastgesteld voor de toepassing van de parkeernormering bij uitbreidingen of wijzigingen van bestaande functies: *"het aantal te realiseren parkeerplaatsen is het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen in de situatie na functiewijziging en/of uitbreiding, verminderd met het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen in de situatie voorafgaand aan de functiewijziging en/of uitbreiding"*. De regeling is van toepassing omdat het bouwplan ziet op uitbreiding van de bestaande functie (grootschalige detailhandel). Overeenkomstig deze normering dient te worden uitgegaan van de benodigde parkeercapaciteit in de bestaande situatie waarin sprake is van een hoofdgebouw van 6.554 m² bvo en een bij het hoofdgebouw behorende buitenruimte (tuincentrum) van 3.712 m² bvo. Dat leidt volgens de parkeernorm tot een voorgeschreven parkeercapaciteit van 610 parkeerplaatsen voor bezoekers. Die hoeveelheid moet worden afgetrokken van de parkeernorm die zou gelden voor de nieuwe situatie. Overeenkomstig NEN 2580 en NEN 2748 moet voor de nieuwe situatie worden uitgegaan van een hoofdgebouw van 10.050 meter bvo, een overdekt tuincentrum met onoverdekte buitenverkoop van 2.650 meter bvo (warme kas), 850 m² bvo (overdekt buitenterrein) en 1.800 meter bvo (onoverdekt buitenterrein), en een drive in van 1.470 m² bvo. Dat zou volgens het parkeerbeleid leiden tot een parkeernorm van ca. 1000 parkeerplaatsen voor bezoekers. Overeenkomstig het raadsbesluit van 2 oktober 2005 dient het bouwplan daarom te voorzien in 390 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er worden 462 parkeerplaatsen (exclusief 10 personeelsparkeerplaatsen) gerealiseerd. Daarmee wordt aan de norm voldaan.

Het is overigens vaste jurisprudentie van de Afdeling dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen dient te worden gelet op de *toename* van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan (ABRvS 28 juli 2004, BR 2004/191). Bovendien heeft de Afdeling geoordeeld (ABRvS 6 augustus 2008, No. 200708504/1) dat het feit dat in de voorschriften van de bouwverordening niet naar de ASVV 2004 wordt verwezen en dat deze normen niet uitdrukkelijk door de gemeenteraad van toepassing zijn verklaard, niet maakt dat het college niet de vrijheid heeft bij de toepassing van artikel 2.5.30 bouwverordening van de in de ASVV 2004 neergelegde kencijfers gebruik te maken (zie ook ABRvS 11 februari 2004, BR 2004/88 m.nt. J.W. Weerkamp, ABRvS 29 oktober 2003, No. 200205394/1, ABRvS 5 september 2007, No. 200700488/1, en ABRvS 27 februari 2008, No. 200703118/1). De onderbouwing van op welke gronden kan worden afgeweken van de parkeernorm bij de verlening van een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor het bouwen) staat beschreven in de toelichting behorende bij het projectbesluit op pagina 13 en 14. Op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening kan het college ontheffing verlenen. Ten slotte moet nog worden opgemerkt dat de gemeente Sittard-Geleen voornemens is nieuwe parkeernormen vast te stellen. Deze zijn voor inspraak vrijgegeven en zullen in het eerste kwartaal van 2012 worden vastgesteld. Deze normen kennen een verdere uitsplitsing voor detailhandel en zijn daarom meer toegespitst op specifieke vormen van detailhandel. De norm voor bouwmarkten is 2,2 tot 2,7 pp per 100m² bvo. De norm zoals die is opgenomen in de regels behorende bij het projectbesluit past binnen deze normen.

8. Verkeer

Het onderzoek van DHV verschilt van dat van BRO, DHV gaat uit van 1300 m² meer vierkante meters. Dit verschil wordt niet toegelicht. Daarom kan op basis van de onderzoeken niet worden geconcludeerd dat er geen verkeersproblemen te zijn

verwachten. Echt verwacht die problemen wel. De op- en afritten aan de Einghauserweg en De Egelantier komen op korte afstand van de rotonde. Dit leidt tot verdere verstopping van de wegen, waardoor de bereikbaarheid van Gardenz zal verslechteren.

Reactie Gemeente

Noch BRO, noch DHV komen in de rapportages tot de conclusie dat problemen zoals Echt die voorziet zullen ontstaan. Het door Echt bedoelde verschil – wat daar al van zij – vormt dus geen aanleiding voor de veronderstelling van Echt. Er is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door DHV (DHV 25 juni 2010), en de conclusie en aanbevelingen daaruit zijn in het besluit opgevolgd, zoals ook gemotiveerd is aangegeven in de toelichting op het opb. Echt levert overigens geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stelling dat er verkeersproblemen zijn te verwachten, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn.

9. Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsonderzoek (KEMA Nederland, 8 december 2009) stelt voor wat betreft verkeersintensiteiten aan te sluiten bij de gegevens van DHV en BRO (p. 9 BRO en p. 7 Kema). Beide onderzoeksbureaus hanteren echter uiteenlopende gegevens voor de te verwachten verkeersintensiteit.

Reactie gemeente

Echt stelt dat Kema (KEMA 9 december 2009) aansluit bij de gegevens van BRO en DHV maar dat BRO en DHV uiteenlopende gegevens verwachten voor de verkeersintensiteit. Kema heeft de toegepaste verkeersintensiteiten echter ook aangegeven en toegelicht in paragraaf 3.3 en Bijlage C van het onderzoeksrapport, zodat daarover naar de mening van het College geen onduidelijkheid kan bestaan. Uit nadere bestudering en toelichting van de onderzoeken blijkt dat BRO haar uitgangspunten heeft gebaseerd op gegevens uit onderzoek naar de ontwikkelingen op de woon- en tuinboulevard van december 2009. Verschillen in de rapportages komen – voor zover van belang – hieruit voort. BRO is in haar onderzoek uitgegaan van referentiegegevens van een andere Hornbach vestiging. Die gegevens leiden overigens, zie ook de rapporten, tot lagere waarden mvt/etm, hetgeen van belang is voor dit commentaar op de zienswijze. DHV heeft gebruik gemaakt van CROW gegevens. De gehanteerde vierkante meters zijn in beide onderzoeken gelijk, maar de resulterende verkeersbelasting is in het DHV onderzoek 1300 mvt/etm hoger. DHV heeft dus een worst case scenario gemeten, maar constateert niettemin dat dit niet tot problemen leidt. Dat rechtvaardigt dus het uitgangspunt dat minder verkeersbewegingen mvt/etm, waarvan in de rapportage van BRO is uitgegaan, daarom zeker geen problemen zal geven. Tot slot geldt dat het door Echt bedoelde verschil – wat daar al van zij – geen grond kan vormen voor de veronderstelling van Echt. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat na de realisatie van de voorgenomen uitbreidingsplannen van de Hornbach zal worden voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Dit is ook gemotiveerd aangegeven in de toelichting op het opb. Er is voor het College geen aanleiding – en Echt levert daarvoor overigens ook geen onafhankelijk onderzoek aan – te veronderstellen dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn.

10. Flora en fauna

Op basis van de quickscan (Peeters Consult, Bijlage 8 opb) wordt gesteld dat er geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen en dat er geen ontheffing op basis van de Flora- en faunawet nodig is. Deze conclusies kunnen niet uit de quickscan

worden getrokken nu daaruit blijkt dat er in het betrokken gebied diverse strikt beschermde vleermuizen, vogels en amfibieën voorkomen.

Reactie gemeente

Uit het natuurwaardenonderzoek (Peeters Ecoconsult 7 december 2009) is gebleken dat er geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen en dat geen ontheffing uit de Flora- en faunawet behoeft te worden aangevraagd, zoals ook is aangegeven in het opb. Uit het onderzoek blijkt dat gezien de aanwezig biotopen de aanwezigheid van andere bijzondere natuurwaarden, dan de Kneu, onwaarschijnlijk is. De Kneu is in 2008 in het oostelijk deel van het gebied aangetroffen. Dit oostelijk deel betreft de wegberm, die grotendeels onaangetast blijft. Echt levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten uit het natuurwaardenonderzoek ondeugdelijk zouden zijn. Op grond van de ambtelijke bevindingen ten aanzien van het rapport is het College niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan moet worden aangenomen dat het onderzoek aan actualiteit zou hebben verloren.

11. Externe veiligheid

Echt merkt op dat bij het opb alleen een preadvies van de brandweer is overgelegd als bijlage 9. De compenserende maatregelen die het College zal nemen buiten het plangebied worden niet beschreven. Evenmin is duidelijk wie de kosten voor die maatregelen zal dragen. Dit geldt ook voor de kosten van de verkeersvoorzieningen. Er wordt gesproken over aanvullende primaire blusvoorzieningen maar deze eis wordt niet voorgeschreven door het opb. Niet verzekerd is dat deze maatregel daadwerkelijk wordt getroffen hetgeen onzorgvuldig is gezien de door de brandweer genoemde risico's.

Reactie Gemeente

Naast het advies van de brandweer zijn ook de quickscan externe veiligheid bouwplan (bijlage 10 opb) en de verantwoording groepsrisico (QRA, Bijlage 11) ter inzage gelegd. Het College kan de stelling van Echt dat bij het opb alleen een preadvies van de brandweer is overgelegd als bijlage 9 daarom niet volgen. De compenserende maatregelen die de gemeente zal nemen buiten het plangebied worden niet beschreven omdat deze niet gelden voor het opb. Aanvullende bluswatervoorzieningen op grond van de eisen van de brandweer en de relevante wet en regelgeving zullen worden opgenomen in de voorwaarden behorende bij de nog te verlenen bouwvergunning. Zie ook de reactie onder B 12. Over de te nemen verkeersmaatregelen, namelijk de ontsluiting op de Egelantier en de uitvoegstrook aan de Mauritsweg is overeenstemming bereikt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een tweetal overeenkomsten die bij het besluit zijn gevoegd.

12. Exploitatieovereenkomst

In het opb is opgemerkt dat met Hornbach een adequate exploitatieovereenkomst is gesloten, deze is echter niet bij de stukken ter inzage gelegd. Echt betwist dat de kosten voor externe veiligheid in deze overeenkomst zijn opgenomen. Omdat het verhaal van deze kosten niet anderszins is verzekerd moet een exploitatieplan worden vastgesteld, anders kan het projectbesluit niet worden vastgesteld.

Reactie gemeente

Zie reactie onder B 14. De kosten die in het kader van externe veiligheid moeten worden gemaakt zijn niet voor rekening van de gemeente. Hornbach zal deze kosten voor haar rekening moeten nemen. De maatregelen die voor de locatie Hornbach getroffen moeten worden, zijn maatregelen aan het gebouw. Andere maatregelen

moeten op het terrein van Gardenz plaatsvinden en hebben geen direct verband met de uitbreiding van Hornbach.

13. Geluid

In de toelichting op het opb wordt verwezen naar twee rapporten van DHV van 3 maart 2010 (Sa.C7123.M01 en Sa.C7123.M02). Alleen de tweede, de gripscan geluid, heeft ter inzage gelegen. Het andere rapport is Echt niet bekend en daar kan zij ook niet op reageren. De gripscan heeft niet expliciet betrekking op het onderhavige projectbesluit maar op Gardenz. De woning aan de Mauritsweg 40 ligt binnen de hindercontour. In de toelichting op het ontwerpplan wordt niettemin overwogen dat er geen probleem zou zijn omdat "het Hornbacherrein zodanig wordt ingericht dat binnen 30 meter van de woning aan de Mauritsweg 40 geen detailhandel of parkeerterrein gerealiseerd wordt". Echt betwist dat daarmee het knelpunt wordt weggenomen.

Reactie gemeente

Het rapport van DHV van 3 maart 2010 (Sa.C7123.M02) heeft ter inzage gelegen samen met het opb. Het rapport van DHV van 3 maart 2010 (Sa.C7123.M01) heeft niet ter inzage gelegen. Wel wordt in het opb verwezen naar dit rapport. Het college is van mening dat nu uit de stukken blijkt dat er een tweede akoestisch rapport is, maar dit onderzoek per vergissing niet bij de stukken ter inzage heeft gelegen, het op de weg van Echt had gelegen om dit onderzoek op te vragen. Niettemin heeft het College het opb opnieuw bekend gemaakt en ter inzage gelegd inclusief alle bijlagen, dit keer inclusief het akoestisch rapport van 3 maart 2010 nummer SA.C7123.M01. Uit het geluidsonderzoek volgt dat de indicatieve hinder 30 meter is. Op de tekening in het geluidsrapport lijkt de woning daar net binnen gelegen maar dit komt doordat op deze tekening de weg ten onrechte is meegenomen als onderdeel van het plangebied. Wanneer er wordt gemeten tussen de grens van het plangebied van Hornbach en de woning gelegen aan de Mauritsweg 40, blijkt dat die afstand groter is dan 30 meter zodat deze woning geen geluidshinder ondervindt. Naar aanleiding van het geluidsonderzoek is overigens in de toelichting op het opb opgenomen dat "het Hornbacherrein zodanig wordt ingericht dat binnen 30 meter van de woning aan de Mauritsweg 40 geen detailhandel of parkeerterrein gerealiseerd wordt". Echt betwist dat daarmee het knelpunt wordt weggenomen, maar geeft overigens niet aan waarom zij die mening is toegedaan en levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van deze stelling, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn. Desondanks heeft de gemeente een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegreconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit.

Zie reactie B 16

14. Bodem

Het verkennend bodemonderzoek betreft een onderzoek uit maart 2000, uitgevoerd in het kader van de realisatie van de Tuinboulevard. Dit onderzoek heeft geen betrekking op het huidige bouwplan voor nieuwbouw van de Hornbach.

Reactie gemeente

Zie ook reactie D 8

Anders dan Echt meent is het verkennend bodemonderzoek uit 2000 ook van toepassing op het plangebied van Hornbach en het opb. Het onderzoek is nog steeds actueel, nu zich sindsdien geen werkzaamheden of wijzigingen in de bodem

van het plangebied hebben voorgedaan. Echt levert bovendien geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek ondeugdelijk zouden zijn. Desondanks heeft het College laten onderzoeken of het bodemonderzoek uit 2000 nog actueel is en of er aanleiding is voor een verder onderzoek (vooronderzoek (actualisatie) uitbreiding Hornbach Geleen, 6 december 2011, 523GSG/11/R). Geconcludeerd is dat verder onderzoek niet nodig is.

G. Firma Formido Lelieveld, exploitant van de Formido Bouwmarkt aan de Rijksweg Zuid 208 A te Sittard, Praxis Doe-het-Zelfcenter BV en Praxis Vastgoed B.V., exploitant en eigenaar van de Praxis in Beek, ingediend door mw. Mr. Drs. H.A. Samuels Brusse- van der Linden, ingekomen op 13 april 2011

1. Crisis- en herstelwet

De paragraaf over de Chw staat niet vermeld in de inhoudsopgave van het opb. De Chw is op het opb niet van toepassing. Het moet gaan om herstructurering van woon en werkgebieden en daarvan is hier geen sprake. Voorts is hier geen sprake van een herstructurering van een werkgebied. Omdat deze categorie in de parlementaire toelichting niet wordt toegelicht moet aansluiting worden gezocht bij het begrip herstructurering uit de Van Dale: "het opnieuw, anders structureren". Bij de herstructurering van woongebieden gaat het om slopen en nieuwbouw van delen van bestaande woongebieden, bij herstructurering van werkgebieden gaat het veelal om het opnieuw inrichten en vormgeven van verouderde bedrijventerreinen. Dat is hier niet aan de orde. Ook uit de Structuurvisie Sittard Geleen is de locatie van Hornbach of Gardenz niet aangegeven als herstructureringslocatie (p. 124). Volgens Formido past de Afdeling de uitleg van de toepasselijkheid van de Chw strikt toe. Ten onrechte is gesteld dat de uitbreiding van de Hornbach zal bijdragen aan de werkgelegenheid in de gemeente en de regio. Bestaande aanbieders zullen hun deuren moeten sluiten en daarmee zal de werkgelegenheid per saldo afnemen.

Reactie Gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder F2.

3. Artikel 3.10 Wro

Een projectbesluit dient betrekking te hebben op een concreet project en kan niet worden ingezet als een bestemmingsplanvervagend toetsingskader. Omdat het opb op deze manier is opgezet is er strijd met artikel 3.10 Wro. Formido verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 1 september 2010.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder A1 en F1.

4. Retailstructuurvisie

Het opb is in strijd met de retailstructuurvisie (28 februari 2008). In het rapport van DTNP (21 januari 2008) is geconcludeerd dat de Hornbach een negatief effect zal hebben op de huidige evenwichtige spreiding en diversiteit van het doe-het-zelf aanbod en daarom ongewenst is. De Retailstructuurvisie is nog steeds vigerend beleid van de gemeente. Van dit beleid kan in het onderhavige geval niet worden afgeweken. Afwijking van beleid kan alleen in uitzonderingsgevallen, waarmee bij de vaststelling van het beleid geen rekening is gehouden. Afwijking van het beleid is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Ook in het

rapport van Goudappel Coffeng (10 juni 2010) wordt bevestigd dat door de Hornbach de bestaande evenwichtige ruimtelijke spreiding in gevaar komt.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder D3 en F6.

5. Advies Retailadviescommissie

De Retailadviescommissie heeft bij brief van 25 februari 2010 geadviseerd niet af te wijken van de Retailstructuurvisie en de aanvraag van de Hornbach te weigeren. Bij brief van 28 april 2010 heeft de commissie dit standpunt gehandhaafd.

Reactie gemeente

Het College heeft in het opb aangegeven waarom zij van mening is dat zij de retailstructuurvisie en daarmee ook het advies van de retailadviescommissie niet kan volgen. Verwezen wordt naar de reactie onder B2.

6. Detailhandelsvisie Provincie Limburg

In de provincie Limburg is sprake van leegstand en bevolkingsafname. De uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in Limburg zijn beperkt. Het advies is nieuwe initiatieven te toetsen op toegevoegde waarde. Uit de dpo rapporten blijkt dat Hornbach rekent op klanten van omliggende gemeentes en daarom had het College overleg moeten voeren met deze gemeentes.

Reactie gemeente

De genoemde visie is een stuk dat in opdracht van de Kamer van Koophandel is opgesteld. Het stuk kan dus niet worden beschouwd als een beleidsdocument waaraan moet worden getoetst. De visie geeft aan dat er sprake is van leegstand en dat met het oog op de lopende plannen met betrekking tot detailhandel de leegstand in Limburg verder zal toenemen. Het college is echter van mening dat de uitbreiding van Hornbach voor de woon- en tuinboulevard een impuls kan betekenen. Voor het projectbesluit Hornbach acht het college deze visie daarom niet relevant.

7. Drive in

In het opb is aangegeven dat het gaat om een drive-in zonder directe winkelfunctie. Echter, in andere Hornbach vestigingen met een drive-in hebben deze wel een winkelfunctie, zoals in Breda. Het opb bevat geen beletsel om de drive-in als winkelruimte te gebruiken. Op dit punt is het opb ook in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Ook in de dpo's is de drive-in niet als winkelfunctie meegenomen. Ook in andere onderzoeken is er van uitgegaan dat de drive-in geen winkelfunctie toekomt, zoals het verkeersonderzoek van BRO (8 december 2009). Dit uitgangspunt is onjuist waardoor het verkeersonderzoek mank gaat. Ditzelfde geldt voor het onderzoek luchtkwaliteit, ook daar is de drive-in ten onrechte niet meegenomen voor het aantal verkeersbewegingen.

Reactie Gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder D6.

8. Strijd met parkeerbeleid

De parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² is in strijd met het parkeerbeleid, dat 7 parkeerplaatsen per 100 m² voorschrijft.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder F 7.

9. Verkeerssituatie

In het opb wordt ten onrechte geconcludeerd dat de komst van Hornbach niet tot verkeersproblemen zal leiden. De beoogde op- en afritten op de Enighauserweg en de Egelantier liggen op relatief korte afstand van de rotonde en de kruising van beide wegen. Toevoeging van verkeer van de Hornbach zal deze reeds drukke verkeerssituatie verergeren. Ook de ondernemersvereniging heeft grote bezwaren tegen de beoogde verbinding tussen Hornbach en Gardenz.

Reactie gemeente

Er is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door DHV (DHV 25 juni 2010), ook naar de beoogde op- en afritten en de afstand daarvan tot aan de kruising en de rotondes. De conclusie en aanbevelingen uit het verkeersonderzoek zijn in het besluit opgevolgd, zoals ook gemotiveerd is aangegeven in de toelichting op het opb. Formido levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stelling, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten uit het verkeersonderzoek ondeugdelijk zouden zijn.

10. Externe veiligheid

Er is naar aanleiding van de QRA niet aangegeven wat voor maatregelen zullen worden genomen om de risico's te verminderen en wie de kosten daarvan gaat dragen. In het advies van de brandweer van 29 november 2010 geeft de brandweer aan welke maatregelen getroffen kunnen worden. Incidenten kunnen echter niet worden uitgesloten. Formido verbindt echter geen conclusie aan deze stellingen, zodat onduidelijk is wat zij hiermee bedoelt.

Reactie gemeente

Zie ook de gemeentelijke reactie onder B 12.

Formido geeft nog aan dat uit het advies van de brandweer blijkt dat incidenten niet kunnen worden uitgesloten, maar Formido geeft niet aan wat zij met deze stelling impliceert en verbindt hier ook geen conclusies aan. Overigens heeft Formido geen onafhankelijk onderzoek aangeleverd ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten met betrekking tot externe veiligheid ondeugdelijk zouden zijn.

11. Ecologie

Het onderzoek van Peeters Ecoconsult is verricht op 2 december 2009 en reeds om die reden kan op basis van dit onderzoek niet de conclusie worden getrokken dat in dit gebied geen bijzondere natuurwaarden voorkomen.

Reactie gemeente

Het College heeft in het kader van een zorgvuldige besluitvorming een geactualiseerd natuurwaardenonderzoek laten uitvoeren. Op grond van de ambtelijke bevindingen ten aanzien van het rapport is het College niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan moet worden aangenomen dat het onderzoek aan actualiteit zou hebben verloren.

12. Grondexploitatieovereenkomst

De grondexploitatieovereenkomst behoorde niet tot de ter inzage gelegde stukken. Formido verzoekt om inzage in deze overeenkomst en doet daarbij zo nodig een beroep op de Wob.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder B 14.

H. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, ontvangen op 13 april 2011, hierna te noemen "provincie".

1. Vooroverleg

De Provincie geeft aan dat het verzoek tot vooroverleg ex artikel 3.1.1 door de Provincie op 25 februari 2011 is ontvangen terwijl het opb op 3 maart 2011 ter inzage is gelegd, voordat de Provincie haar opmerkingen kenbaar heeft gemaakt. Voor de opmerkingen verwijst de Provincie daarom naar haar zienswijze.

Reactie gemeente

Anders dan de Provincie meent, is het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro alleen van toepassing op bestemmingsplannen – hetgeen overigens onverlet laat dat het College de Provincie in dit geval geheel onverplicht kan uitnodigen tot vooroverleg en dat ook heeft gedaan. Omdat er in casu geen sprake is van een bestemmingsplan maar van een projectbesluit, is de wettelijke verplichting ex artikel 3.1.1 Bro echter niet van toepassing en kan er daarom ook geen sprake zijn van een schending van dat artikel. Mocht de Provincie doelen op artikel 5.1.1 Bro dan geldt dat het College de Provincie op grond van dat artikel heeft uitgenodigd voor vooroverleg.

2. Bodem

Uit bodemonderzoek blijkt matige verontreiniging maar niet is bekend of dit kan leiden tot ernstige verontreiniging. Hiertoe is het rapport verkennend bodemonderzoek nodig en dat is niet voorhanden. Opb en bodemonderzoek zijn niet bekend bij en niet getoetst door bodemambtenaar van de gemeente. Vastgesteld dient te worden of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Als dat het geval is dan dien er met het oog op provinciaal belang ambtelijke overeenstemming met de Provincie te zijn bereikt over de aanpak van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Reactie gemeente

Anders dan de Provincie stelt heeft het verkennend bodemonderzoek (Oranjewoud, maart 2000, 1557-06147) samen met het opb ter inzage gelegen. Uit dit bodemonderzoek (p. 19) blijkt dat voor het terrein van Hornbach op basis van de onderzoeksresultaten geen aanleiding is tot het verrichten van aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De Provincie levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn. Anders dan de Provincie stelt is er daarom geen noodzaak om te onderzoeken of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Om die reden is er ook geen sprake van provinciaal belang en hoeft daarom geen ambtelijke overeenstemming met de Provincie te worden bereikt.

Anders dan de Provincie stelt is het bodemonderzoek bij de medewerker bodem wel bekend alsmede de voorgenomen uitbreiding van Hornbach.

Ten overvloede heeft het College laten onderzoeken of het bodemonderzoek uit 2000 nog actueel is en of er aanleiding is voor een verder onderzoek (vooronderzoek (actualisatie) uitbreiding Hornbach Geleen, 6 december 2011, 523GSG/11/R). Geconcludeerd is dat verder onderzoek niet nodig is.

I. Petrochemical Pipeline Services BV, Postbus 1163, 6160 BD Geleen, ontvangen op 13 april 2011, hierna te noemen PPS

1. Ethyleenleiding

PPS stelt voor in het opb op te nemen dat het plangebied *buiten* het invloedsgebied van de ethyleenleiding van PPS is gelegen en dat de leiding dus *niet* relevant is voor het opb.

De QRA voor ethyleenleiding (DHV 17 januari 2011) voldoet niet aan de concept 'Handleiding risicoberekeningen BevB' van het RVM, bevat onjuistheden en voegt niets toe aan het opb. De QRA dient verwijderd te worden uit projectbesluit.

Reactie Gemeente

PPS stelt dat de QRA onjuistheden bevat maar geeft niet aan welke concrete onjuistheden dit volgens haar zijn. Bij gebreke van concrete voorbeelden is het voor het College niet mogelijk op deze niet onderbouwde stelling van PPS te reageren. De QRA is door een deskundig onderzoeksbureau op zorgvuldige wijze uitgevoerd en bevat volgens het College geen onjuistheden. PPS levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten ondeugdelijk zouden zijn. Ten overvloede moet worden opgemerkt dat in de toelichting op het besluit staat dat de ethyleenleiding en de risico's die dat met zich meebrengt voor de uitbreiding van Hornbach niet relevant is.

2. Betrokkenheid PPS Gardenz

De QRA is volgens PPS gemaakt ten behoeve van het project bestemmingsplan Woon- en tuinboulevard Urmonderbaan/Enighauserweg. PPS betreurt het dat zij niet bij deze plannen is betrokken en vertrouwt er op dat zij in dat kader spoedig benaderd zal worden.

Reactie gemeente

Anders dan PPS stelt is de QRA (DHV januari 2011) uitgevoerd ten behoeve van Hornbach zoals ook expliciet is aangegeven op p. 5 van het rapport. PPS zal als één van de leidingbeheerders bij de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan worden betrokken. Het voorontwerpbestemmingsplan is echter nog niet gereed. In het kader van dit opb, dat alleen ziet op het terrein van Hornbach is dat niet relevant.

II. Zienswijzen binnengekomen gedurende de tweede terinzagelegging van 11 augustus tot en met 21 september 2011

De reacties van de gemeente op de ingekomen zienswijzen gedurende de eerste terinzagelegging moeten tevens beschouwd worden als de reactie van de gemeente op de ingekomen zienswijzen gedurende de tweede terinzagelegging, nu deze grotendeels gelijklopend zijn. De hieronder opgenomen reactie moet worden beschouwd als een aanvulling op de eerste reactie en als een eerste reactie op nieuwe onderdelen uit de zienswijzen

A. Bouwmarkt Stein B.V. Sanderboutlaan 13 in Elsloo, Budé onroerend goed Elsloo/Stein B.V. Klipperweg 18- 20 te Maastricht, Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. gevestigd aan de Klipperweg 18- 20 te Maastricht ingediend door mr. J.H.P. Hardy van Kerckhoffs advocaten, Wilhelminasingel 77 te Maastricht hierna te noemen "Karwei Stein", "Budé O.G." respectievelijk "Budé Holding", ingekomen op 20 september 2011.

2. Leegstand en spreiding

Uit het rijksbeleid zoals geformuleerd in de Nota Ruimte blijkt dat het project zich niet verdraagt met de eisen van een goede ruimtelijke ontwikkeling, nu op p. 86 van de nota ruimte is bepaald dat "uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden". Aan het criterium vervat in de Nota Ruimte dat een nieuwe ontwikkeling niet mag leiden tot leegstand en verloedering van andere winkelgebieden wordt ten onrechte niet getoetst. Uit alle onderzoeken blijkt evenwel dat de toevoeging van een Hornbach als hier aan de orde zal leiden tot extra leegstand in Geleen en Sittard. Dit ruimtelijk belang is door het College niet c.q. onvoldoende meegewogen.

Reactie gemeente

In de Nota Ruimte is naar aanleiding van een motie toegevoegd dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Over de reikwijdte van deze motie bestaat in de literatuur geen duidelijkheid. Daarnaast moet worden gewezen op de inmiddels inwerking getreden Dienstenwet en de na 2006 ontstane jurisprudentie. Beiden geven aan dat de motie beperkt en begrensd kan zijn. Ten slotte moet worden opgemerkt dat er geen nieuwe vestigingslocatie voor detailhandel met de uitbreiding van Hornbach wordt gerealiseerd, dat deze locatie als zodanig is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en dat uit onderzoek is gebleken dat de uitbreiding niet ten koste gaat van de detailhandelsstructuur.

De effecten van de komst van Hornbach voor leegstand in het centrum van Geleen zijn beperkt nu immers slechts enkele DHZ-winkels in de periferie van het centrum zijn gevestigd. De effecten zijn volgens DHV (onderzoek C9963.01.001) verschillend en afhankelijk van een aantal factoren zoals service en reistijd/bereikbaarheid. Speciaalzaken hebben in het algemeen een meer lokaal verzorgingsgebied. De effecten van Hornbach zullen met name merkbaar zijn voor de DHZ-winkels met een breed assortiment. Uit het rapport van DHV blijkt dat de Hornbachvestiging een meer dan regionale aantrekkingskracht krijgt. Dit kan positieve effecten hebben voor het winkelbezoek in Sittard-Geleen. Aan de aanbodzijde heeft de vestiging van Hornbach met name positieve effecten. De komst van Hornbach vergroot immers de keuzemogelijkheid van de consument en is een toevoeging ten opzichte van de bestaande DHZ-winkels qua omvang en assortiment. De locatie Gardenz is door de gemeente als perifere winkellocatie aangewezen. De effecten

van de komst van Hornbach voor de centrumfunctie is beperkt nu er slechts enkele DHZ-winkels in de periferie van het centrum zijn gevestigd. De door DHV geconstateerde bovenregionale aantrekkingskracht van de Hornbachvestiging zal positieve effecten hebben voor de bezoekersaantallen bij Gardenz (alle onderzoeksbureaus die zijn ingeschakeld voor distributieplanologisch onderzoek - waaronder in elk geval BRO, DTNP en DHV – delen deze opvatting), als gevolg waarvan ondermeer valt te verwachten dat meer consumentenverkeer zal ontstaan ten gunste van de voorzieningen in het centrum.

Overigens is het uitgangspunt uit de Nota Ruimte inmiddels achterhaald door de nieuwe wet- en regelgeving en door de recente ontwikkelingen in de Afdelingsjurisprudentie. In dat verband wijzen wij op de conclusies in het door DHV in 2010 uitgevoerde onderzoek (C9963.01.001) in samenhang met de invoering van art. 3.1.2 Bro (Stb. 2008, 145), het Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn en art. 1.1.2 Bro (blad 10, artikel VIII, Stb. 2009 500) en de ontwikkelingen in de Afdelingsjurisprudentie sedert juni 2009 (ondermeer ABRvS 10 juni 2009, AB 2009, 252, De Marne, ABRvS 24 juni 2009, LJN BI9713, Winschoten, ABRvS 7 oktober 2009, LJN BJ9465, Ooststellingwerf, ABRvS 2 december 2009, AB 2010, 2, Halfweg, ABRvS 26 januari 2010, 200908102/2/R3, Nijmegen en ABRvS 27 januari 2010, 200808233/1/R1, Losser). Sedert die ontwikkelingen moet de vraag naar duurzame ontwrichting op een andere wijze worden gesteld en op andere wijze worden beantwoord dan het geval was voor de uitspraak inzake de Marne. Het uitgangspunt uit de Nota Ruimte is mitsdien gebaseerd op een verouderd concept van het risico van duurzame ontwrichting (aanbodcriterium), niet op het in juni 2009 geformuleerde afstandscriterium. DHV heeft in de rapportage van 2010 - mede ter actualisering en evaluatie van de daarvoor verschenen rapporten - geconcludeerd dat het risico van duurzame ontwrichting als gevolg van het uitbreidingsplan van Hornbach op grond van het afstandscriterium is uitgesloten. Het College meent dat die conclusie zonder meer juist is. Het is op basis van de bevindingen in de rapportages uitgesloten dat met de realisatie van het bouwplan van Hornbach het risico zou kunnen ontstaan dat de consument niet meer binnen een redelijke afstand van zijn woonplaats een bouwmarkt zou kunnen bezoeken. Uit de onderzoeken moet worden opgemaakt dat het tegendeel het geval lijkt te zijn. Naar het oordeel van het College zijn de resultaten en conclusies van het in 2010 verschenen DHV rapport hier maatgevend. Die vormen de basis voor het oordeel dat de Hornbach niet ten koste zal gaan van de bestaande detailhandelsstructuur en niet zal leiden tot leegstand en verloedering.

3. Stedenbouw en inrichting

Er is slechts één ontsluitingsweg voor alle op Gardenz gevestigde retailers, hetgeen verkeersproblemen zal veroorzaken voor Gardenz en de achterliggende woonwijken en in geval van calamiteiten zal dit ontoereikend zijn.

Er is strijd met het voor Gardenz vastgestelde reclamebeleidsplan en de reclameletters zijn volgens de welstandscommissie groter dan toegestaan in het reclamebeleid zodat het positieve welstandsoordeel op ondeugdelijke gronden is gebaseerd. Voor Gardenz gelden zichtlijnen worden bovendien niet aangehouden.

Reactie gemeente

Er is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door DHV (DHV 25 juni 2010), en de conclusie en aanbevelingen daaruit zijn in het besluit opgevolgd, zoals ook gemotiveerd is aangegeven in de toelichting op het opb. De mogelijke verkeersproblemen die Karwei Stein schetst zien op Gardenz en niet op Hornbach. Op grond van het verkeerskundig onderzoek van DHV zijn er geen extra verkeersmaatregelen nodig ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach.

Het reclamebeleidsplan Gardenz waar betrokkene op doelt bestaat (in formele zin) niet (meer). Overigens zou het Reclamebeleidsplan Tuinboulevard Gardenz als het nog zou bestaan niet van toepassing zijn op Hornbach.

Het ingediende bouwplan maakt geen onderdeel uit van de aanvraag om een projectbesluit en een oordeel van het College ligt daarom ook niet ten grondslag aan het onderhavige projectbesluit. Het oordeel over de vraag of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand laat het college over aan de welstandscommissie waar de bouwaanvraag getoetst wordt aan c.q. binnen de kaders van de gemeentelijke welstandsnota. Aan de hand van het welstandsadvies zal het college een besluit nemen over het bouwplan. Het welstandsoordeel over het bouwplan en het oordeel over de vraag of het bouwplan voldoet aan het gemeentelijke reclamebeleid zijn nu evenwel niet aan de orde nu het onderliggende besluit ziet op het projectbesluit en niet op het bouwplan.

6. Geluid

Niet staat vast dat de woning aan de Mauritsweg 40 geen geluidshinder van de uitbreiding van Hornbach zal ondervinden gelet op de zeer geringe afstand. De woning valt binnen de hindercontour van Hornbach (DHV rapport 3 maart 2010, Sa.C7123.M02). Karwei Stein betwist dat de geluidsbelasting met niet meer dan 2 dB zal toenemen. In het onderzoek (DHV rapport 3 maart 2010, Sa.C7123.M01) is verzuimd de uitbreiding van Hornbach en de komst van nieuwe bedrijven naar Gardenz in de berekeningen te betrekken.

Reactie gemeente

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de indicatieve hinder 30 meter is. Op de tekening in het geluidsrapport lijkt de woning daar net binnen gelegen maar dit komt doordat op deze tekening de weg ten onrechte is meegenomen als onderdeel van het plangebied. Wanneer er wordt gemeten tussen de grens van het plangebied van Hornbach en de woning gelegen aan de Mauritsweg 40, blijkt dat de feitelijke afstand groter is dan 30 meter zodat deze woning geen geluidshinder ondervindt.

Desondanks heeft de gemeente een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegreconstructie in de zin van de Wet geluidshinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit.

7. Bodem

Het verkennend bodemonderzoek is gedateerd en hiervan wordt slechts de conceptversie ter inzage gelegd. Ook ontbreken tekeningen van dat rapport en enkele pagina's (p. 8 en 9) van Bijlage 4 (rapport historisch bodemonderzoek november 1999).

Karwei Stein stelt dat een conceptversie ter inzage is gelegd en dat er enkele pagina's van bijlage 4 behorende bij het verkennend onderzoek ontbreken.

Reactie gemeente

Anders dan Karwei Stein meent is het verkennend bodemonderzoek uit 2000 nog steeds actueel, nu sinds het uitvoeren van dit verkennend bodemonderzoek geen activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodem mogelijk hebben kunnen verontreinigen. Op grond van het bodemonderzoek uit 2000 bestaat daarom voldoende duidelijkheid over de hoedanigheid van de bodem teneinde inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het projectbesluit ter zake van de bodemkwaliteit.

Karwei Stein levert geen onafhankelijk onderzoek aan ter onderbouwing van haar stellingen, noch onderzoek waaruit zou blijken dat de door het College genoemde onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek ondeugdelijk zouden zijn. Het College heeft overigens geen redenen om aan de juistheid van de bij het onderzoek gekozen uitgangspunten te twijfelen. Desondanks heeft het College laten onderzoeken of het bodemonderzoek uit 2000 nog actueel is en of er aanleiding is voor een verder onderzoek

(vooronderzoek (actualisatie) uitbreiding Hornbach Geleen, 6 december 2011, 523GSG/11/R). Geconcludeerd is dat verder onderzoek niet nodig is.

Op het verkennend bodemonderzoek dat ter inzage heeft gelegen staat inderdaad een stempel met daarop concept. Het bodemonderzoek is echter tevens het definitieve bodemrapport. De gemeente heeft met Karwei Stein moeten constateren dat er enkele pagina's uit bijlage 4 ontbreken. Bijlage 4 is het historische bodemonderzoek. De conclusies van het historische bodemonderzoek ontbraken niet en lagen ter inzage. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit en de geschiktheid daarvan is het verkennende onderzoek dat immers volgt op het historische onderzoek nog relevant.

8. Archeologie

Het rapport van Gijs Heutink Advocaten van 4 augustus 2010 betreffende de archeologie is niet compleet ter inzage gelegd. Er ontbreekt een rapport waarin de archeologische waarden zijn vastgesteld terwijl de bodem mogelijk archeologische waarden bevat.

Reactie gemeente

Het rapport van Gijs Heutink Advocaten van 4 augustus 2010 betreffende de Archeologie is een intern memo van de juristen van Hornbach over de wettelijke regeling inzake archeologie. Een deel van het rapport is per abuis bij de ter inzage gelegde stukken gevoegd. Het rapport is niet aan de besluitvorming ten grondslag gelegd, is voor het onderhavige projectbesluit daarom niet van belang en hoeft daarom ook niet bij de op het besluit betrekking hebbende stukken ter inzage te worden gelegd. Het rapport behoeft daarom ook niet compleet ter inzage te worden gelegd.

Artikel 41 lid 1 Monumentenwet bepaalt dat de aanvrager van een projectbesluit in het belang van de archeologische monumentenzorg *kan* worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van de gemeenteraad, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 41 lid 2 Monumentenwet bepaalt vervolgens dat in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een projectbesluit in ieder geval de volgende voorschriften kunnen worden verbonden: (a) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden; (b) de verplichting tot het doen van opgravingen; of (c) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

De Wamz regelt dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig, dus bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van beschikbare archeologische kaarten of op basis van onderzoek, kan worden vastgesteld of er in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, of dat er een bescherming van archeologische waarden van toepassing is.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provincie Limburg opgenomen dat op sommige plekken archeologisch vooronderzoek is vereist. Zoals blijkt uit de kaarten bij het POL waarop de provincie Limburg de bekende archeologische terreinen en vindplaatsen en de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische trefkans heeft aangegeven, ligt het plangebied van de Hornbach niet binnen een provinciaal aandachtsgebied en ook niet binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats. Echter omdat op het naastgelegen terrein intacte bodemprofielen zijn aangetroffen (bergbrikgronden) wordt verwacht dat de vermoedelijke resten nog grotendeels intact zullen zijn. Daarom is in de projectbesluitvoorschriften een beschermingsregeling opgenomen. Artikel 3.2.3 van de projectbesluitvoorschriften bepaalt dat indien ten behoeve van het bouwen of anderszins dieper dan 40 centimeter onder maaiveld wordt ontgraven of de grond anderszins op een

diepte van 40 centimeter of dieper wordt verstoord, minimaal twee weken voorafgaande aan de start van die werkzaamheden de gemeente hierover schriftelijk dient te worden geïnformeerd. Bovendien dienen deze werkzaamheden te gebeuren onder archeologische begeleiding tenzij van gemeente hiervoor schriftelijke toestemming is verkregen of met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische begeleiding niet nodig is.

Op deze manier is de bescherming van de in het plangebied mogelijk te verwachten archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

Het voorgaande is overigens ook gemotiveerd aangegeven in de toelichting op het opb.

B. Stegabo Beheer B.V., Stegabo Bouwmarkt Geleen B.V. en Stegabo Bouwmarkt Sittard B.V ingediend door mr. D.H. Nas, Postbus 1126 te Nijmegen hierna te noemen "Stegabo", ingekomen op 20 september 2011.

De zienswijze van 20 september 2011 is voor het overgrote deel gelijklopend aan de zienswijze zoals deze door Stegabo op 12 april 2011 is ingediend. Voor een reactie van het College op de onderdelen van de zienswijze die identiek zijn aan de zienswijze van 12 april 2011, verwijst het College dan ook naar zijn reactie in paragraaf I.D van deze nota onder 1 t/m 13. Het College zal hierna reageren op de nieuwe onderdelen uit de zienswijze van 20 september.

1. Retailbeleid

Uit het rapport van City Works volgt eenduidig dat de retailstructuur voor DHZ-artikelen duurzaam wordt ontworpen door de komst van Hornbach.

Uit de rapportage Detailhandelsvisie Provincie Limburg van 18 februari 2011 volgt dat Limburg een zeer hoge leegstand kent en een enorme planvoorraad. Regie en afstemming is daarom noodzakelijk. Volgens BRO is de binnenstad van Geleen kwetsbaar. De uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach is ten koste van de regionale voorzieningenstructuur.

Het advies van de retailadviescommissie is genegeerd.

Reactie gemeente

Uit het rapport van City Works blijkt dat de uitbreiding van Hornbach effecten heeft op de voorzieningenstructuur. Dat laatste spreekt natuurlijk vanzelf, maar de vraag is of realisatie van het bouwplan zodanige effecten heeft dat dwingende redenen van algemeen belang in de weg staan aan de voorgenomen besluitvorming ten aanzien van de aanvraag. Stegabo maakt dat niet aannemelijk, en het College heeft op grond van het geheel van beschikbare onderzoeken geen aanleiding om aan te nemen dat zulke dwingende redenen zich in dit geval zouden voordoen. Stegabo trekt uit het rapport de conclusie dat ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach er sprake zou zijn van duurzame ontworpen. In het rapport wordt echter, wat daarvan ook zij, geconcludeerd dat door de komst van Hornbach de retailstructuur voor doe-hetzelfartikelen duurzaam wordt ontworpen ten opzichte van de uitgangspunten en beleidsafwegingen uit de retailstructuurvisie. De vraag of de bouwmarktconsument al of niet op aanvaardbare afstand zijn geregelde inkopen kan doen, is niet onderzocht en staat ook niet in dat rapport. Het is daarmee duidelijk dat in het rapport een onjuiste maatstaf wordt gehanteerd ten aanzien van het risico van duurzame ontworpen. Omdat de onderzoeksuitgangspunten onjuist zijn, komt de aanname dat zulk risico zich zou voordoen op losse schroeven te staan. In het DPO dat in 2010 door DHV is uitgevoerd, is uitgegaan van de door de Afdeling sedert de uitspraak van 9 juni 2009 gehanteerde maatstaf. DHV komt tot de conclusie dat geen sprake is van risico van duurzame ontworpen en heeft naar de overtuiging van het College deugdelijk aangetoond dat de spreiding over de twee beoogde locaties niet in gevaar komt en vastgesteld dat de consument binnen een aanvaardbare afstand zijn geregelde inkopen kan doen. Voor het

overige wordt verwezen naar de reactie van het College op de reactie op zienswijze B onder punt 5 in deze nota.

De genoemde rapportage Detailhandelsvisie Provincie Limburg is een stuk dat in opdracht van de Kamer van Koophandel is opgesteld. Het stuk kan dus niet worden beschouwd als een beleidsdocument waaraan moet worden getoetst. De visie geeft aan dat er sprake is van leegstand en dat met het oog op de lopende plannen met betrekking tot detailhandel de leegstand in Limburg verder zal toenemen. Het College is echter van mening dat de uitbreiding van Hornbach voor de woon- en tuinboulevard een impuls kan betekenen. Voor het projectbesluit Hornbach acht het College deze visie daarom niet relevant.

De retailadviescommissie is om advies gevraagd. De retailadviescommissie heeft echter geen inhoudelijk advies gegeven over het verzoek van Hornbach maar de reactie beperkt tot het verwijzen naar de vastgestelde kaders uit de retailstructuurvisie. In het opb is uitvoerig gemotiveerd waarom het College van mening is dat aan die kaders niet kan worden vastgehouden, reden waarom het advies van de commissie terzijde is gelegd.

2. Geluid

Omdat DHV constateert dat de Hornbach onvoldoende afstand houdt tot de woning aan de Mauritsweg 40 is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gegarandeerd. Verzuimd is een gripscan uit te voeren op de gevolgen van het project Hornbach voor de omgeving, in het bijzonder de woning aan de Mauritsweg.

De aspecten indirecte verkeershinder en reconstructie Wet geluidhinder zijn beschouwd in het licht van beperktere ontwikkelingen dan de uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach, er is slechts gerekend met 1,5% autonome groei zodat geen rekening is gehouden met de uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach en ook niet met de wijzigingslocaties binnen Gardenz, terwijl van die locaties bekend is dat zij worden ingevuld. De toekomstige situatie is ten onrechte op 2020 en niet op 2022 geënt.

Ten gevolge van de toename van de geluidsbelasting krijgt de woning Mauritsweg 20 een zodanige geluidsbelasting te verduren dat deze niet meer binnen het wettelijk kader te passen is. Weliswaar is dit geen nieuwe woning maar in zo'n geval moet dan de beoogde ontwikkeling wijken nu die een zodanige toename veroorzaakt dat deze grens wordt overschreden.

De berekende geluidsbelasting vanwege toenemend verkeer van en naar de inrichting is geënt op de onjuiste situatie nu daarbij rekening moet worden gehouden met een autonome groei van het verkeer, de toename vanwege de uitbreiding en nieuwbouw van Hornbach en de overigens binnen Gardenz beoogde inbreiding.

Het onjuiste vertrekpunt en de onjuiste berekeningen maken dat de conclusie onjuist is. Vermoedelijk nemen de geluidsbelastingen met meer dan 2 dB(a) toe zodat juist wel sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Reactie gemeente

Zie voor de reactie op de Mauritsweg 40, de reactie van het College onder II.A.6. Desondanks heeft de gemeente een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegreconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit. Uit deze nadere analyse volgt tevens dat het effect van de uitbreiding van Hornbach op de Mauritsweg 20 marginaal is.

3. Bodem

Het bodemonderzoek is slechts een concept en is van 2000 dus niet meer actueel. De conclusie dat de aangetroffen matige verontreiniging niet aan realisatie van het project in de weg staat, kan niet op dit rapport worden gebaseerd.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.7.

4. Archeologie

Een archeologisch rapport dat het onderzoek naar de naar verwachting aanwezige archeologische waarden beschrijft ontbreekt ten onrechte.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.8.

5. Inpassing in Gardenz

Hornbach voldoet niet aan het reclamebeleid hetgeen ook blijkt uit de welstandsadvisering. De letters zijn groter dan de toegestane 75 cm en er is sprake van een tweede aanduiding terwijl slechts een aanduiding is toegestaan. De afwijking wordt niet gemotiveerd. Ten onrechte wordt de Hornbach niet getoetst aan het reclamebeleidsplan tuinboulevard Gardenz. Hornbach moet daaraan worden getoetst ook al is dit beleid voorlopig omdat het beleid is toegepast op de overige bebouwing op Gardenz.

Dit verdient des te meer aandacht omdat per aangenomen raadsmotie wordt verlangd dat aanvullende ontwikkelingen worden ingepast in Gardenz. De welstandscommissie heeft dit miskend of is niet op de hoogte gebracht van de aanvullende eisen die de gemeenteraad heeft gesteld. Deze eisen gelden naast het welstandsbeleid en maken daar voor deze locatie deel van uit. Het bouwplan is daarom in strijd met het welstandsbeleid en het welstandsadvies kan niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd. In het geval het bouwplan nogmaals aan de welstandscommissie wordt voorgelegd wil Stegabo in de gelegenheid zijn in de vergadering zijn visie naar voren te brengen.

Reactie gemeente

Zie voor de reactie op de onderwerpen reclamebeleid Gardenz, welstand en het gemeentelijk reclamebeleid, de reactie van het College onder II.A.3.

De door de gemeenteraad aangenomen motie waar Stegabo op doelt luidt:

1. Te bewerkstelligen dat Hornbach integraal wordt ingepast in Gardenz
2. 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. 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. Daarover heeft tussen die partijen (3W, Rupa, Budé, AenC Wonen en Hornbach) overleg plaatsgevonden, hetgeen inmiddels tot een overeenkomst heeft geleid. Indien de optimalisering wordt bereikt dan zal er tevens een voetgangersverbinding worden gerealiseerd langs de genoemde verbindingsweg.

Gezien de motie van de gemeenteraad acht het College het wenselijk dat er sprake moet zijn van fysieke integratie tussen Hornbach en Gardenz. Het gaat hier in ruimtelijke zin (en daartoe zijn de overwegingen met betrekking tot het besluit beperkt) om de aanleg van de fysieke verbindingswegen tussen het Hornbach terrein en de Gardenz terreinen. Over die fysiek integratie heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente, en de betrokken eigenaren

van de gronden die voor de wegaanleg moeten worden gebruikt, te weten Rupa BV, Gardenz BV en Hornbach hetgeen inmiddels tot overeenstemming heeft geleid. Rupa BV is naast eigenaar van de betrokken gronden, ook beheerder van het Gardenz terrein ten behoeve van de daar gevestigde exploitanten.

Partijen hebben inmiddels een overeenkomst gesloten teineinde diverse wegverbindingen mogelijk te maken, en afspraken vast te leggen over aanleg en onderhoudsbijdragen. Ook zijn afspraken gemaakt over privaatrechtelijke integratie tussen enerzijds Hornbach, en anderzijds Rupa (als beheerder), de Ondernemerverenging Gardenz en de Gardenz exploitanten over bijvoorbeeld het lidmaatschap van de ondernemersvereniging, bijdragen in service- en promotiekosten en de integratie van camerabeveiligingssystemen. Een bijdrage in de servicekosten is al afgesproken en er is overleg gestart om te komen tot afspraken over de collectieve algemene promotie van Gardenz. Al deze voornemens zijn neergelegd in een overeenkomst tussen de betrokken partijen. Hiermee is naar de mening van het College invulling gegeven aan de motie.

C. Bouwmarkt Echt B.V. ingekomen op 21 september 2011 en ingediend door de heer mr. A. Kaspers van Lexence advocaten en notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, hierna te noemen "Echt".

De zienswijze van 21 september 2011 is voor het overgrote deel gelijkloidend aan de zienswijze zoals deze door Echt op 13 april 2011 is ingediend. Voor een reactie van de gemeente op de onderdelen van de zienswijze die identiek zijn aan de zienswijze van 13 april 2011, verwijst het College dan ook naar zijn reactie in paragraaf I.F van deze nota onder 1 t/m 14. Het College zal hierna reageren op de nieuwe onderdelen uit de zienswijze van 21 september.

1. Archeologie

Omdat uit de toelichting kan worden opgemaakt dat de grond archeologische waarden bevat had nader archeologisch onderzoek moeten worden gedaan naar de archeologische waarden van het terrein hetgeen verplicht is op grond van artikel 41 lid 1 Monumentenwet. Omdat in de bodem resten zijn aangetroffen die nog grotendeels intact zijn is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.8.

2. Reclamebeleid

Uit de verslagen van de welstandscommissie blijkt dat de commissie akkoord gaat met reclameletters met een hoogte van meer dan 75 centimeter hetgeen in strijd is met het reclamebeleid van de gemeenteraad (11 oktober 2007).

Van de beleidsregels mag slechts worden afgeweken als het beleid gevolgen heeft voor belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Daarvan is hier geen sprake.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.3.

3. Geluid

Zowel de Toetsing indirecte verkeershinder en reconstructie Wgh als de gripscan geluid zijn opgesteld in verband met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor Gardenz. Deze onderzoeken hebben dus niet expliciet betrekking op het onderhavige ontwerpprojectbesluit. Bovendien lijkt in de Toetsing verkeershinder slechts te zijn uitgegaan van een beperkt onderzoeksgebied waarin de Hornbach niet is meegenomen.

In de Toetsing verkeershinder wordt ten onrechte gesteld dat geen sprake is van een reconstructie Wgh nu de geluidsbelasting niet met 2 dB toeneemt, maar slechts met 1,4 dB. Het is onduidelijk welke ontwikkelingen en uitbreidingen in het onderzoek zijn meegenomen. De uitbreiding van de Hornbach is ten onrechte niet meegenomen. Er is geen rekening gehouden met de uitbreiding van Berden en van AenC. De toekomstige akoestische situatie kan niet worden benaderd door uit te gaan van een jaarlijkse groei van 1,5%. De groei wordt immers niet slechts veroorzaakt door een autonome groei van 1,5% tot 2020 maar met name door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe voorzieningen. Bovendien wordt in het onderzoek ten onrechte 2020 als prognose gehanteerd. Daarom is volgens Echt wel sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh en is er noodzaak voor het verrichten van een volledig onderzoek verkeerslawaaï.

Echt betwist dat het Hornbacherrein zodanig wordt ingericht dat binnen 30 meter van de woning aan de Mauritsweg 40 geen detailhandel of parkeerterrein wordt gerealiseerd en dat daarmee het knelpunt is weggenomen.

Reactie gemeente

Zie voor de reactie op de Mauritsweg 40, de reactie van het College onder II.A.6.

Desondanks heeft de gemeente een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegereconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit.

4. Bodem

Uit het voorblad van het bodemrapport blijkt dat het om een conceptrapport gaat. Omdat een definitief en recent rapport ontbreekt kan dit onderzoek niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.7.

D. Firma Formido Lelieveld, exploitant van de Formido Bouwmarkt aan de Rijksweg Zuid 208 A te Sittard, Praxis Doe-het-Zelfcenter BV en Praxis Vastgoed B.V., exploitant en eigenaar van de Praxis in Beek, ingediend door mw. Mr. Drs. H.A. Samuels Brusse-van der Linden, ingekomen op 20 september 2011, hierna te noemen "Formido".

De zienswijze van 20 september 2011 is voor het overgrote deel gelijkloidend aan de zienswijze zoals deze door Formido op 13 april 2011 is ingediend. Voor een reactie van de gemeente op de onderdelen van de zienswijze die identiek zijn aan de zienswijze van 13 april 2011, verwijst het College dan ook naar zijn reactie in paragraaf I.G van deze nota onder 1 t/m 12. Het College zal hierna reageren op de nieuwe onderdelen uit de zienswijze van 20 september.

1. Kennisgeving herhaalde terinzagelegging

Formido is door de gemeente niet in kennis gesteld van de tweede terinzagelegging van het ontwerpprojectbesluit en de daarbij behorende nieuwe stukken. Dit is onzorgvuldig en in strijd met artikel 3:44 lid 1b Awb.

Reactie gemeente

Anders dan Formido meent heeft de gemeente geen verplichting Formido op de hoogte te stellen van de tweede terinzagelegging. Op grond van artikel 3:44 lid 1b is de gemeente slechts verplicht het definitieve projectbesluit toe te zenden aan indieners van een zienswijze. Anders dan Formido meent volgt uit dit wetsartikel niet dat de gemeente

indieners van zienswijzen op de hoogte dient te stellen van een herhaalde terinzagelegging. De enige verplichting die geldt voor de gemeente ten aanzien van een (herhaalde) terinzagelegging is dat het College voorafgaand aan de terinzagelegging kennis geeft van het ontwerp ex artikel 3:12 Awb en dat het College op grond van artikel 3:13 voorafgaand aan de terinzagelegging het ontwerpbesluit dient toe te zenden aan de belanghebbenden tot wie het besluit is gericht. In dit geval is het besluit gericht tot Hornbach, en niet tot Formido, en was het College daarom ook niet verplicht Formido op de hoogte te stellen van de terinzagelegging.

Gezien het voorgaande is niet in geschil dat het College heeft voldaan aan de wettelijke vereisten ter zake van de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. In de Wro noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan het gemeentebestuur in een geval als hier aan de orde verplicht is eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van de (voorbereiding van) besluiten als hier in geding. Het behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van burgers om kennis te nemen van publicaties waarin mededeling wordt gedaan van dergelijke besluiten. Dit beginsel kan uitzondering lijden, indien betrokkene er gerechtvaardigd op kon vertrouwen dat hij persoonlijk op de hoogte zou worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpplan, maar daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Het College verwijst hiervoor naar de uitspraak van de Afdeling van 19 november 2008, zaaknummer 200708515/1, LJN BG4729.

2. Geluid

Onduidelijk is of de Toetsing indirecte verkeershinder van DHV (Sa.C7123.M01) ziet op de uitbreiding van Hornbach. Uit de Toetsing blijkt ook niet welke verkeersgegevens ten grondslag hebben gelegen aan de berekening van de geluidsbelasting. Onduidelijk is om welke gegevens het gaat en of in die gegevens rekening is gehouden met de uitbreiding van Hornbach en de verkeersgeneratie die dat tot gevolg heeft.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een nadere analyse laten uitvoeren door DHV (d.d. 13 december 2011, HL. C7123.M04v3). Uit deze analyse blijkt dat de effecten van de uitbreiding van Hornbach beperkt zijn (0,5 dB), dat er geen sprake is van een wegreconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en dat Hornbach kan voldoen aan de normen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit.

3. Archeologie

De brief van Gijs Heutink Advocaten van 4 augustus 2010 is incompleet, Formido verzoekt om de complete brief. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat op de locatie archeologische waarden aanwezig zijn die veilig gesteld zullen moeten worden en moeten worden opgegraven onder archeologische begeleiding. Dit betekent dat de opgraving aan de vergunningverlening moet worden gekoppeld en als dit niet mogelijk is zal er onderzoek moeten plaatsvinden voor vaststelling van het projectbesluit.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.8.

4. Bouwaanvraag

In het derde advies van de welstandscommissie over het bouwplan (bouwaanvraag fase 1) merkt de welstandscommissie op dat de letters van de naamtekst in strijd zijn met het reclamebeleid. Dat het plan mogelijk in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand betekent niet dat afgeweken kan en mag worden van het reclamebeleid. Formido gaat er daarom van uit dat aan dit onderdeel van het bouwplan te zijner tijd geen medewerking zal worden verleend.

Reactie gemeente

Zie de reactie van het College onder II.A.3.

Verweerschrift

Naar aanleiding van het beroep, ingesteld door de v.o.f. Formido Lelieveld e.a. (hierna: Formido), Stegabobehaer B.V. e.a. (hierna: Stegabo), Bouwmarkt Stein BV e.a. (hierna: Stein) en Bouwmarkt Echt BV (hierna: Echt), tegen het projectbesluit genomen door het College van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen (hierna: het College) op 10 januari 2012, doe ik u hierbij het verweerschrift van de gemeente Sittard-Geleen toekomen. Het beroep richt zich tevens tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning.

Het projectbesluit en de bouwvergunning voorzien in de uitbreiding en de nieuwbouw van een bouw- en tuinmarkt aan de Einighauserweg 101 te Geleen.

Inleiding

Het projectbesluit en de verleende bouwvergunning hebben betrekking op het uitbreiden en nieuw bouwen van een bouw –en tuinmarkt. Het projectbesluit heeft betrekking op het realiseren van een winkel met een hoofdgebouw met een overdekt tuincentrum (behorend tot het hoofdgebouw) van 12.402 m² brutovloeroppervlak (bvo), een deels overkapte (378 m² bvo) en deels open onoverdekte (1.538 m² bvo) drive-in, en een deels overkapte (840 m² bvo), deels open (1.996 m² bvo) buitenverkoop voor (in hoofdzaak) tuinassortiment. Het verzoek maakt deel uit van het projectbesluit **(bijlage 1)**.

De nieuwbouw vindt plaats op de locatie waar reeds nu een Hornbach is gevestigd en is gelegen aan de Einighauserweg 101 te Geleen. Deze locatie grenst direct aan de huis- en tuinboulevard Gardenz.

Hieronder worden de beroepsgronden van de vier appellanten ten behoeve van het verweerschrift van het College schematisch weergegeven en weerlegd. Tevens verwijst het college in dit verband naar de nota van zienswijzen **(bijlage 14)**. Hierbij merkt het College op dat een aantal door appellanten naar voren gebrachte beroepsgronden niet strekken tot de bescherming van hun belang en daarom niet dienen te worden beschouwd en meegenomen, vanwege de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet. Het gaat dan om de beroepsgronden die betrekking hebben op onderdelen bodem, externe veiligheid, ecologie, geluid, lucht en het exploitatieplan. Voor appellant Formido geldt dat tevens voor de gronden verkeer, parkeren en het stedenbouwkundig plan.

I. BEROEPSGRONDEN FORMIDO LELIEVELD TE SITTARD, INGEDIEND DOOR CMS DERKS STAR BUSMANN, MR. BRUSSE

Bouwvergunning

1. De bouwvergunning is niet via afdeling 3.4 ter inzage gelegd. Afdeling 3.4 is van toepassing indien bouw aanvraag is ingediend voordat op de aanvraag projectbesluit was beslist.
2. De bouwvergunning ontbreekt motivering en belangenafweging;
3. Uit brief 10 januari 2012 blijkt dat college voorwaarden aan de bouwvergunning had willen verbinden hetgeen nu niet is gebeurd.
4. Bouw aanvraag is op bepaalde punten in strijd met projectbesluit. Bouwtekeningen van bij de anterieure overeenkomst verschillen van de bouwtekeningen die behoren bij bouw aanvraag fase 1.

Reactie

5. Hornbach heeft op 10 december 2009 een aanvraag projectbesluit ingediend. Het ontwerp projectbesluit heeft ter inzage gelegen in maart 2011 en in augustus 2011. Het definitieve projectbesluit is 10 januari jl. door het College genomen. Hornbach heeft op 22 september 2010 de aanvraag om de bouwvergunning fase 1 ingediend. Omdat de aanvraag bouwvergunning vóór 1 oktober 2010 is ingediend, is op grond van artikel 1.2 lid 2 onder a van de Invoeringswet Wabo niet de Wabo maar het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van de Wabo van toepassing op de voorbereiding en vaststelling van de beschikking op deze aanvraag. Dit betekent dat op de aanvraag de Woningwet (Oud) van toepassing is zoals deze gold in september 2010.
6. Artikel 46 lid 4 Woningwet (Oud) bepaalt dat het College over de aanvraag om bouwvergunning beslist binnen vier weken nadat is beslist omtrent de aanvraag om een projectbesluit. Artikel 46 lid 5 Woningwet (Oud) bepaalt vervolgens dat wanneer het College niet omtrent de aanvraag om bouwvergunning beslist binnen de 4-wekentermijn van artikel 46 lid 4, de vergunning van rechtswege is verleend. Omdat het College op 10 januari heeft beslist over de aanvraag projectbesluit, is de bouwvergunning fase 1 vier weken later, op dinsdag 7 februari jl., van rechtswege verleend. Dat betekent dat het College na het ontstaan van de bouwvergunning van rechtswege sedert dinsdag 7 februari jl. niet langer bevoegd is primair op de aanvraag te beslissen (Vz ARRS 3 juli 1993, AB 1993, 538, BR 1993, p. 604).
7. Dit betekent dat de bouwvergunning conform aanvraag is verleend, voor zover deze past binnen het projectbesluit (artikel 46 lid 5 Woningwet Oud). Dit betekent dat de bouwvergunning voor de aangevraagde reclamemast inderdaad niet is verleend. De welstandscommissie heeft overigens op 13 juli 2011 reeds bevestigd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (**bijlage 7**). Omdat de bouwvergunning van rechtswege is verleend, heeft het College geen voorwaarden aan de bouwvergunning kunnen verbinden, en bevat de vergunning ook geen motivering en/of belangenafweging. Aan de bouwvergunning fase 2 zullen de door het College gewenste voorwaarden worden verbonden.
8. Artikel 46 lid 5 Woningwet (Oud) bepaalt dat de bouwvergunning van rechtswege moet worden aangemerkt als een besluit in de zin van artikel 1:3 Awb. Dit betekent dat de rechtsmiddelen van de Awb tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning openstaan (bezwaar, beroep, hoger beroep). In de Woningwet (Oud) is door de wetgever een regeling opgenomen omtrent de kenbaarheid van de van rechtswege verleende bouwvergunning. Op grond van artikel 58 Woningwet (Oud) dienen eigenaren en omwonenden van naburige gebouwen binnen twee weken na de dag waarop een bouwvergunning van rechtswege is verleend, in kennis worden gesteld van deze vergunning. Artikel 2.2.6 van de Bouwverordening van de gemeente Sittard-Geleen (Oud) bevatte voorschriften over de inhoud van deze kennisgeving: op grond daarvan diende ook de mogelijkheid tot het instellen van bezwaar te worden vermeld. Het College heeft voornoemde kennisgeving verzonden (**Bijlage 21**). Dit betekent dat aan de vereisten voor de bekendmaking van de van rechtswege verleende bouwvergunning is voldaan.
9. De ontwerpbouwvergunning had op grond van artikel 46 lid 4 Woningwet Oud met toepassing van afdeling 3.4 ter inzage moeten worden gelegd. Dit is niet gebeurd omdat de bouwvergunning van rechtswege is verleend. Appellanten zijn daardoor echter niet in hun belangen geschaad. De bouwvergunning 1^e fase bevat immers alleen de beoordeling van de ruimtelijke en welstandsaspecten. Deze onderwerpen zijn ook aan de orde geweest bij de beoordeling van het projectbesluit. Appellanten hebben in het kader van de procedure voor het projectbesluit ten aanzien van deze onderwerpen zienswijzen ingebracht.

10. Voorts is de aanvraag op grond van artikel 41 Woningwet Oud in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad gepubliceerd. In het geval van Hornbach is de aanvraag gepubliceerd tezamen met het ontwerpprojectbesluit en het projectbesluit, en heeft deze aanvraag gezamenlijk met het ontwerpprojectbesluit ter inzage gelegen.
11. Het College heeft, om te voldoen aan artikel 2.2.6 Bouwverordening (Oud) en om bezwaarmakers geen instantie te ontnemen, bezwaar opengesteld tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning. Uit de uitspraak van de Afdeling (AB 2012, 66) echter volgt dat het beroep gericht tegen het projectbesluit, mede geacht moet worden te zijn gericht tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning. Deze beroepsgronden moeten daarom in deze beroepsprocedure worden meegenomen.

Crisis- en Herstelwet

12. De Crisis- en Herstelwet is niet van toepassing omdat er sprake moet zijn van herstructurering woon EN werkgebied. Bovendien is er geen sprake van herstructurering, nu er alleen sprake is van uitbreiding van één bouwmarkt.
13. Uit gemeentelijk beleid blijkt dat het hier niet gaat om een herstructureringslocatie. Voorts betekent de enkele stelling dat er sprake is van verbetering van werkgelegenheid niet dat project onder CHW valt, bovendien is er geen sprake van verbetering werkgelegenheid maar van verslechtering.

Reactie

14. Het College meent dat het projectbesluit en de bouwvergunning onder de Crisis en herstelwet (Chw) vallen. Blijkens artikel 1.1 Chw is afdeling 1.2 Chw van toepassing op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I van de Chw bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. Artikel 3.1 van bijlage I Chw noemt als een dergelijke categorie de herstructurering van woon- en werkgebieden. Naar het oordeel van het College valt het projectbesluit onder deze categorie van projecten.
15. De regering streeft ernaar de Chw een brede toepassing te geven.¹ Zoals ook in de toelichting op het projectbesluit is aangegeven, legt ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de thans beschikbare uitspraken over de Chw het toepassingsbereik van de Chw ruim uit. Dat wil zeggen dat de Afdeling heeft geoordeeld dat de Chw reeds van toepassing is indien wordt voldaan aan de vereisten uit Bijlage I en II.² Aan toepassing van de Chw worden naast het voornoemde criterium geen aanvullende voorwaarden of motiveringseisen gesteld. Wanneer het project voorkomt op Bijlage I of Bijlage II van de Chw meent de Afdeling dat verder niet gemotiveerd hoeft te worden waarom het project bijdraagt aan maatschappelijke economische en sociale doeleinden.
16. Naar de mening van het College valt de uitbreiding en de nieuwbouw van het College onder het begrip herstructurering van woon- en werkgebied uit Bijlage I van de Chw en is afdeling 1.2 van de Chw daarom van toepassing. Het project ziet immers op volledige sloop en herinrichting van het gebied. Tevens heeft het project gevolgen voor het naastgelegen terrein Gardenz en de ontsluiting daarvan. Het projectbesluit Hornbach loopt vooruit op een herziening van het bestemmingsplan.
17. In de parlementaire toelichting is geen uitleg te vinden van het begrip “herstructurering van woon- en werkgebieden”. Wel is een meer algemene toelichting te vinden op de criteria waar projecten aan moeten voldoen willen zij onder de werking van de Crisis- en Herstelwet vallen.

¹ Vergelijk hiervoor ondermeer de Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 23, 27 en 106, Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. B, p. 46, Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. C, p. 8.

² ABRvS 1 september 2010 (201004647/1/H1), AB 2010, 262 en ABRvS 17 november 2010 (201004771/1/M2), LJN BO4217, JB 2011, 6.

De regering heeft aangegeven dat Bijlage I zo ruim is geformuleerd omdat de regering ernaar streeft de wet zo breed mogelijk van toepassing te laten zijn op ruimtelijke en infrastructurele projecten. Volgens de regering dragen ruimtelijke en infrastructurele projecten bijna per definitie bij aan de doelstellingen van de wet.³ De regering heeft verderop in het wetgevingstraject nadere aanknopingspunten geboden door aan te geven dat bij de selectie van projecten is gekeken naar werkgelegenheid, duurzaamheid en/of versterking van de economische structuur. De omvang van projecten is nadrukkelijk niet bepalend geacht voor nut en noodzaak en het maatschappelijk effect van projecten.⁴

18. Nog weer verderop in het wetgevingstraject heeft de regering aan de Eerste en Tweede Kamer aangegeven dat wanneer het startpunt van de regering voor het opstellen van deze wet wordt vertaald in criteria voor het soort projecten dat onder de Crisis- en Herstelwet valt, het om de volgende aspecten gaat:⁵

“Voor die projecten gelden de criteria, zoals eerder in de Memorie van Toelichting en de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer genoemd:

- Het moet gaan om urgente ruimtelijke vraagstukken.*
- Het project moet bijdragen aan werkgelegenheid, duurzaamheid en/of versterking van de economische structuur.*
- De uitvoering moet voor 2014 kunnen starten.*
- De financiering mag geen probleem zijn.*
- Het moet om een duidelijk en vastomlijnd project gaan.*
- Er moeten juridische belemmeringen spelen, waarvoor de Crisis- en herstelwet een oplossing biedt.*

Projecten die aan deze criteria voldoen konden en kunnen onder het regime van de Crisis- en herstelwet worden gebracht. De criteria zijn niet bedoeld om projecten onderling tegen elkaar af te wegen of een selectieproces mogelijk te maken waarbij ook projecten moesten afvallen.

19. Ook in de literatuur is aangegeven dat de procedurevoorschriften uit Afdeling 2 van de Chw al snel van toepassing kunnen zijn nu de herstructurering van een woon- of werkgebied is opgenomen als aparte categorie in bijlage I bij de CHW.⁶
20. Ruimtelijke en infrastructurele projecten dragen bijna per definitie bij aan de doelstellingen van de wet, maar dat geldt naar het oordeel van het College in het bijzonder voor het bouwplan van Hornbach. Het College meent dat sprake is van een project dat ziet op een belangrijke ruimtelijke invulling van een deel van het plangebied Gardenz dat urgent kan en moet worden aangepakt. Het project draagt om een veelheid van redenen, grotendeels opgesomd in dit besluit, bij aan verbetering van de werkgelegenheid in de gemeente en in de regio en zal leiden tot een versterking van de economische structuur. Vast staat dat de uitvoering van het project voor 2014 kan starten. Het project is uitvoerbaar en de financiering daarvan stuit op geen enkele wijze op problemen of bezwaren. Het project heeft een ruimtelijk geheel duidelijk en vastomlijnd karakter. De toepasselijkheid van de wet leidt tot een vereenvoudiging van de procedure die ten goede komt aan voortvarende realisatie van projecten die aan de criteria voldoen.
21. Daarbij komt nog dat de regering heeft aangegeven dat bijlage I CHW met opzet ruim is geformuleerd omdat ernaar gestreefd wordt de CHW zo breed mogelijk van toepassing te laten zijn op ruimtelijke en infrastructurele projecten. Nu de regering ook heeft aangegeven dat

³ Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 106.

⁴ Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 23.

⁵ Kamerstukken II, 2009-2010, 32127, nr. 7, p. 27, Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. B, p. 46 en Kamerstukken I, 2009-2010, 32127, nr. C, p. 8.

⁶ V. Textor, 'De Crisis- en herstelwet. Experiment om te versnellen', *Gemeentestem* 2010, 42.

ruimtelijke en infrastructurele projecten bijna per definitie bijdrage aan de doelstellingen van de CHW, valt het projectbesluit onder de Chw.

Algemene voorwaarden

22. Ten onrechte zijn algemene voorwaarden verbonden aan het projectbesluit, hetgeen volgens appellant in strijd is met de uitspraak van de afdeling AB 2010, 262. Artikel 4 en artikel 5. Dit is strijdig met artikel 3.10 Wro, het projectbesluit moet zien op een concreet project.

Reactie

23. Op grond van artikel 3.10 lid 3 Wro (oud) kunnen aan het besluit voorschriften en beperkingen worden verbonden, welke tevens kunnen strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project, met dien verstande dat de voorschriften en beperkingen ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het projectgebied. Het projectbesluit effectueert dan dat regels van een geldend bestemmingsplan die de realisatie van het project in de weg staan voor dat project buiten toepassing blijven. In de Tweede nota van wijziging wordt verklaard dat de bedoelde voorschriften en beperkingen die aan het projectbesluit kunnen worden verbonden, de ruimtelijke randvoorwaarden zijn die aan de buiten toepassingverklaring van het geldende bestemmingsplan worden verbonden. In de Nota naar aanleiding van het Verslag (TK 2004-2005, 28916, 12) staat dat indien de gemeente kiest voor het nemen van het projectbesluit, maar toch ook enkele beheersmatige aspecten met betrekking tot het project wenst te regelen, het mogelijk is aan het projectbesluit voorwaarden te verbinden.
24. Uit de door appellante aangehaalde uitspraken (ABRvS, 1 september 2010, AB 2010, 262) blijkt dat een projectbesluit niet mag dienen om naar buiten werkende voor herhaalde toepassing geschikte regels te stellen ten behoeve van de verlening van bouwvergunningen voor toekomstige bouwplannen en andere uitvoeringsbesluiten. Het projectbesluit Hornbach dient ter toetsing van het door of namens Hornbach ingediende bouwplan. Van een toetsingskader dat de werking van het projectbesluit te buiten gaat, is echter geen sprake. In de r.o. onder 2.5 opgenomen in de uitspraak van 1 september 2010 staat dat "hieruit volgt dat de bevoegdheid tot een projectbesluit vast te stellen kan niet worden aangewend om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een toetsingskader vast te stellen voor een groot aantal niet geconcretiseerde bouwplannen dat het geldend plan vervangt. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken dat, gelet op artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder f van de Wro, wijzigingen aanbrengt in de fysieke omgeving. Weliswaar kunnen krachtens artikel 3.10, derde lid, van de Wro voorschriften en beperkingen aan het projectbesluit worden verbonden, maar die dienen op het project te zijn toegesneden". De aan het projectbesluit verbonden voorschriften hebben enkel betrekking op hetgeen waarvoor het nemen van een projectbesluit is gevraagd. Uit artikel 3 van de regels blijkt expliciet op welk project de regels betrekking hebben. De in dat artikel opgenomen regels zijn toegesneden op het project. De bouwregels geven enige flexibiliteit aan de uitvoering van het project om zo wijzigingen van ondergeschikte aard mogelijk te maken. De regels in artikel 4 en 5 zijn van toepassing op het project en voorkomen juist dat latere bouwplannen aan de regels kunnen worden getoetst en ander gebruik dan voor bouw- en of tuinmarkt is toegestaan.

Retailbeleid

25. Er is strijd met de retailstructuurvisie van de gemeente (DTNP). Het DPO is onjuist uitgevoerd, het advies van de retailcommissie is negatief.
26. In voorbereidingsbesluit 1 oktober 2009 voor locatie Hornbach is retailstructuurvisie bevestigd. Op 10 februari 2011 is nieuw voorbereidingsbesluit genomen

27. Afwijking beleid is in strijd met abbb (rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel)
28. Projectbesluit is wel in strijd met uitgangspunten retailbeleid
29. Retailadviescommissie is ten onrechte niet actief betrokken geweest bij deze procedure en ongenoegen van de commissie is genegeerd (25 februari 2010)
30. De oproep tot samenwerking en afstemming uit de Detailhandelsvisie van de provincie Limburg is genegeerd.

Reactie

31. Er zijn geen ruimtelijk-economische motieven op grond waarvan geen medewerking zou kunnen worden gegeven aan verzoek van Hornbach. Er is geen sprake van duurzame ontwrichting (**bijlage 28**) en ook niet van een gevaar van aantasting spreiding. Gelet op de Afdelingsjurisprudentie en de invoering van artikel 1.1.2 Bro in 2009, wordt het retailbeleid van de gemeente daarom buiten toepassing gelaten.
32. Hiermee heeft de raad expliciet ingestemd, door akkoord te gaan met het nemen van het projectbesluit, en deze bevoegdheid te delegeren aan het College (**bijlage 4**).
33. het retailbeleid voor zover het betreft het maximale wvo van 5000 m2 voor bouwmarkten is in strijd met Europees recht en Afdelingsjurisprudentie. Aan een dergelijke bepaling dient immers een ruimtelijk motief aan ten grondslag te liggen. Van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur is blijkens het onderzoek dat aan het projectbesluit ten grondslag heeft gelegen geen sprake. Dit onderdeel van het retailbeleid is gebaseerd op een onderzoek van DTNP “effecten van uitbreiding op de aanbodstructuur” van 21 januari 2008 (**bijlage 27**). Op pagina 9 van het rapport wordt vermeld dat het positieve effecten kan hebben op de ontwikkelingskansen van Gardenz. In het rapport wordt antwoord gegeven op de vraag of er sprake is van duurzame ontwrichting indien een bouwmarkt van 5000 m2 wordt toegevoegd. Omdat daarvan geen sprake was heeft de gemeenteraad hieraan zijn beleid gebaseerd. Een onderzoek naar de effecten van een bouwmarkt van een bouwmarkt groter dan 5000 m2 heeft echter niet plaatsgevonden. Enkel over een bouwmarkt van 10.000 m2 wordt gesteld dat dit zou kunnen leiden tot duurzame ontwrichting. Uit het rapport van DHV blijkt dat van duurzame ontwrichting ten gevolge van het projectbesluit geen sprake is, zo blijkt uit rapport DHV.
34. De retailcommissie is om advies gevraagd. De retailcommissie heeft echter geen inhoudelijk advies gegeven over het verzoek van Hornbach maar de reactie beperkt tot het verwijzen naar de vastgestelde kaders uit de retailstructuurvisie. In het projectbesluit is uitvoerig gemotiveerd waarom het College van mening is dat aan die kaders niet kan worden vastgehouden, reden waarom het advies van de commissie terzijde is gelegd.
35. Zoals ook in de Nota zienswijze is aangegeven, is de genoemde detailhandelsvisie Limburg een stuk dat in opdracht van de Kamer van Koophandel is opgesteld. Het stuk kan dus niet worden beschouwd als een beleidsdocument waaraan moet worden getoetst. De visie geeft aan dat er sprake is van leegstand en dat met het oog op de lopende plannen met betrekking tot detailhandel de leegstand in Limburg verder zal toenemen. Het college is echter van mening dat de uitbreiding van Hornbach voor de woon- en tuinboulevard een impuls kan betekenen. Voor het projectbesluit Hornbach acht het college deze visie daarom niet relevant.

Verkeer

36. Verkeer zorgt voor problemen. Al het verkeer dat Gardenz verlaat wordt via 1 vaste route geleid, langs de Hornbach. Daar doen zich nu al verkeeropstoppen voor. De uitbreiding van de Hornbach zal die situatie verergeren. Ook de ondernemersvereniging Gardenz heeft aangegeven problemen te hebben met verkeer (8 april 2011);

Reactie

37. Er is uitvoerig verkeersonderzoek gedaan door DHV (**bijlage 25 en 33**), ook naar de beoogde op- en afritten en de afstand daarvan tot aan de kruising en de rotondes, en de conclusie en aanbevelingen daaruit zijn in het besluit opgevolgd, zoals ook gemotiveerd is aangegeven in de toelichting op het projectbesluit. De problemen die in het rapport van Goudappel Coffeng worden gesignaleerd hebben met name betrekking op het gebied van Gardenz. Uit het rapport zou blijken dat er een tweede ontsluiting nodig is en wel op de Urmonderbaan. Op grond van het verkeerskundig onderzoek van DHV zijn er geen extra verkeersmaatregelen nodig ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach.
38. Aan de Einighauserweg bevinden zich drie in- en uitritten worden die toegang geven tot de huidige vestiging van Hornbach. In het kader van het projectbesluit en vanwege de toename van het verkeer, acht de gemeente het van belang dat de verkeersveiligheid voor de fietsers wordt vergroot. Om die reden is afgesproken en vastgelegd in een overeenkomst dat er een uitvoegstrook naar Hornbach wordt gerealiseerd voor verkeer komend vanaf de Urmonderbaan. De uitvoegstrook wordt op een aanvaardbare afstand van de beide kruispunten gerealiseerd. Met de aanleg van de uitvoegstrook wordt voorkomen dat verkeer dat vanuit Geleen de Hornbachvestiging aandoet niet meer Einighauserweg hoeft te kruisen omdat immers vanuit Geleen Hornbach alleen via de rotonde te bereiken is. Tevens heeft de aanleg van de uitvoegstrook tot gevolg dat het aantal kruisingen met het fietspad wordt verkleind waardoor tevens de veiligheid van het fietsverkeer toeneemt. Deze maatregelen verhogen de verkeersveiligheid ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

39. Er is ten onrechte afgeweken van parkeerbeleid en CROW-norm. Voor grootschalige detailhandel is een norm van 6,5 tot 8,5 opgenomen. Deze norm komt overeen met gemeentelijk parkeerbeleid en geeft dus geen aanleiding tot afwijking parkeerbeleid.

Reactie

40. Op grond van onderzoek van DHV (**bijlage 33**) is besloten de parkeernorm uit CROW voor bouwmarkt/tuincentrum te hanteren. In dit onderzoek wordt gesteld dat de categorie bouwmarkt/tuinmarkt beter op de situatie van toepassing is dan de norm voor grootschalige detailhandel. CROW verstaat onder grootschalige detailhandel bovenregionale winkelformules, die door hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben (outlet e.d.). Tevens wordt het toepassen van de lagere norm gemotiveerd door de lagere bezoekfrequentie van een bouw/tuinmarkt dan dat bij grootschalige detailhandel het geval is.
41. Zoals uit het genoemd onderzoek blijkt, zou bij toepassen van de hogere norm een groot overschot aan parkeerruimte zou ontstaan. Op grond van 2.5.30 Bouwverordening kan ontheffing worden verleend. Een en ander is uitgebreid gemotiveerd op pagina 13 en 14 van de toelichting behorend bij het projectbesluit.
42. Zoals ook in de Nota zienswijzen is aangegeven is het vaste jurisprudentie van de Afdeling dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen dient te worden gelet op de *toename* van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan (Afdeling 28 juli 2004, BR 2004/191). Bovendien heeft de Afdeling geoordeeld (6 augustus 2008, No. 200708504/1) dat het feit dat in de voorschriften van de bouwverordening niet naar de ASVV 2004 wordt verwezen en dat deze normen niet uitdrukkelijk door de gemeenteraad van toepassing zijn verklaard, niet maakt dat het college niet de vrijheid heeft bij de toepassing van artikel 2.5.30 bouwverordening van de in de ASVV 2004 neergelegde kencijfers gebruik te maken (zie ook ABRvS 11 februari 2004, BR 2004/88 m.nt. J.W. Weerkamp, ABRvS 29 oktober 2003, No. 200205394/1, ABRvS 5 september 2007, No. 200700488/1, en ABRvS 27 februari 2008, No. 200703118/1).

43. Op 15 maart jl. heeft de gemeenteraad een nieuwe parkeernormensystematiek vastgesteld **(bijlage 38)**. Deze nieuwe normen kennen een grotere differentiatie daar waar het gaat om parkeernormen voor detailhandel. Voor de bouwmarkt/tuinmarkt is een minimumnorm opgenomen van 2,2. Aan het projectbesluit is een parkeernorm verbonden van 2,5 zodat hiermee ruimschoots aan de nieuwe parkeernorm wordt voldaan.

Geluid

44. Onduidelijk is of uitbreiding Hornbach in geluidsonderzoeken is meegenomen. Uit rapport blijkt niet welke verkeersbewegingen zijn meegenomen voor berekening geluidsbelasting, wordt enkel verwezen naar verkeersgegevens van DHV
45. Stelling DHV dat hinderafstand vanwege VNG brochure kan worden verlaagd naar 10 meter is onjuist.

Reactie

46. Geluid is uitgebreid onderzocht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ook nog een nadere analyse geluidsuitstraling van 13 december 2011 **(bijlage 32)** door DHV uitgevoerd, waarbij de uitbreiding van Hornbach nader is onderzocht. Hieruit blijkt dat de toename van het geluid ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach beperkt is tot 0,5 dB en de uitbreiding van Gardenz als geheel zoals die nu voorligt (A&C, invulling resterende plangebied en Hornbach) 1.9 dB bedraagt en dat kan worden voldaan aan normen Activiteitenbesluit.
47. Op pagina 7 van genoemd deskundigenonderzoek wordt gemotiveerd waarom de indicatieve hinderafstand kan worden verlaagd en in dit geval een richtafstand van 10 meter geldt.

Externe veiligheid

48. De brandweer heeft aangegeven dat incidenten kunnen leiden tot gewonden en doden en dat deze incidenten door de hulpdiensten niet bestrijdbaar zijn. Brandweer geeft aan welke maatregelen kunnen worden getroffen. In verantwoording groepsrisico is aangegeven welke maatregelen getroffen moeten worden: het is onduidelijk of deze maatregelen genomen zijn.

Reactie

49. De in verantwoordingsrapportage opgenomen maatregelen hebben niet alleen betrekking op Hornbach. Een aantal van de maatregelen dienen buiten het gebied waarop het projectbesluit betrekking heeft te worden genomen en hebben niet met de nieuwbouw van Hornbach te maken. De maatregelen die betrekking hebben op Hornbach beperken zich tot de extra blusvoorzieningen en het treffen van maatregelen aan de mechanische ventilatie. De bluswatercapaciteit op het perceel Hornbach blijkt voldoende. Extra aansluitpunten voor brandbestrijding dienen te worden gerealiseerd. Maatregelen komen aan de orde bij de verlening van de bouwvergunning fase 2. Hornbach is over de aanvraag bouwvergunning tweede fase in vergaand overleg met brandweer en gemeente.

Ecologie

50. De quickscan is van 2 december 2009 en is uitgevoerd in de winter zodat niet geconcludeerd kan worden dat in het gebied geen bijzondere natuurwaarden voorkomen.

Reactie

51. Uit onderzoek blijkt dat beschermde soorten hier niet voor zullen komen **(bijlage 23)**. Het onderzoek bestaat uit een veldinventarisatie en andere inventarisatiegegevens verwachtingen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met nadelige effecten voor de strenger beschermde diersoorten. Onderzoek in andere jaargetijden zal deze conclusies niet anders maken.

52. Op grond van het onderzoek en gezien het huidige gebruik en de geïsoleerde ligging van het gebied mede gezien het gegeven dat een groot deel van het terrein is voorzien van een betonnen ondergrond en bebouwing de aanwezigheid van natuurwaarden zeer onwaarschijnlijk. Ten slotte heeft appellante geen tegenonderzoek overgelegd waaruit het tegendeel blijkt.

II. BEROEPSGRONDEN STEGABO BEHEER BV TE SITTARD, INGEDIEND DOOR POELMANN VAN DEN BROEK, MR. NAS

Crisis- en Herstelwet

1. Crisis- en Herstelwet is niet van toepassing: er is geen sprake van herstructurering
2. Er is ook geen sprake van woon- en werkgebied
3. Hornbach is niet aangewezen als herstructureringslocatie in structuurvisie Sittard-Geleen;

Reactie

4. Zie reactie hiervoor. Het feit dat de locatie niet is aangemerkt als herstructureringslocatie in de structuurvisie staat de toepassing van de Chw niet in de weg. De strekking van een gemeentelijke structuurvisie kan immers niet zo ver reiken dat daardoor de toepassing van wetgeving in het geding komt.

Bouwvergunning

5. Artikel 46 lid 4 Woningwet oud is van toepassing, de bouwvergunning is ten onrechte niet ter inzage gelegd, daarom had de fictieve bouwvergunning niet kunnen worden verleend nu aan deze vereisten niet is voldaan.
6. Gelet op de uitspraak van de Afdeling BA8695 had zowel bouwvergunning als projectbesluit in eerste fase in bezwaar moeten worden voorbereid. De bouwvergunningprocedure is leidend en daarom had projectbesluit ook door middel van een bezwaarprocedure moeten worden voorbereid.

Reactie

7. Zie reactie hiervoor.

Retailbeleid

8. Het besluit is in strijd met de retailstructuurvisie Sittard-Geleen
9. Er zal duurzame ontwrichting optreden, de aanvaardbare afstand is in Sittard-Geleen beleidsmatig gedefinieerd door locatiespreidingsbeleid Industriepark noord en Gardenz. Het handelen in strijd met dit beleid leidt tot duurzame ontwrichting
10. Er is geen sprake van bijzonder geval als bedoeld in 4:84, ten tijde van de vaststelling van het beleid was het plan van de Hornbach reeds bekend, en was zelfs een van de redenen om dit beleid vast te stellen
11. Uit rapport City Works blijkt dat komst Hornbach leidt tot duurzame ontwrichting
12. Het college kan beleid van de raad niet negeren, maar het college dient de raad het beleid te laten wijzen;
13. Het projectbesluit maakt vestiging van een bouwmarkt van 17.154 m2 mogelijk. In het onderzoek van de gemeente is rekening gehouden met een bouwmarkt van 10.000 m2 en niet op bouwmarkt 17.154 m2.

Reactie

14. Zie reactie hiervoor.
15. Het projectbesluit maakt niet de vestiging van een bouwmarkt van 17.154 m² mogelijk. Immers het verzoek om een projectbesluit te nemen maakt deel uit van het projectbesluit. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek (dpo) is gebaseerd op de door namens Hornbach ingediende verzoek voor een bouw- en tuinmarkt. Dit verzoek maakt deel uit van het projectbesluit. Zowel in het verzoek als in de regels als in het besluit worden de vierkante meters bouwmarkt vermeld. De gemeente acht op grond van het uitgevoerde onderzoek voldoende aannemelijk dat er geen sprake zal zijn een duurzame ontvrichting van de detailhandelsstructuur.

Stedenbouwkundige samenhang Gardenz

16. Hornbachlocatie behoort niet bij Gardenz zo volgt uit de structuurvisie (p. 120)
17. Er is geen stedenbouwkundige samenhang tussen Gardenz en Hornbach. Dit is in strijd met de motie van Trots op Nederland. Daarom is er strijd met een delegatievoorwaarde

Reactie

18. In de structuurvisie is een kaart opgenomen waarop staat aangegeven waar de perifere detailhandelslocatie "Gardenz" is gelegen. Opgenomen op de kaart is het gebied waarop perifere detailhandel is toegestaan dat deel uitmaakt van het exploitatiegebied "Gardenz". De woon- en tuinboulevard is echter groter dan het exploitatiegebied "Gardenz" zoals blijkt uit de structuurvisiekaart op pagina 12 en 13 van de structuurvisie waarop ook de locatie Hornbach is aangegeven als een locatie voor perifere detailhandel. College en raad beschouwen de percelen van Gardenz en Hornbach in ruimtelijke zin als een geheel en als een samenhangend plangebied voor perifere grootschalige detailhandel. Ondermeer om die reden is de fysieke integratie van het Gardenzgebied met de ontwikkeling van Hornbach onderdeel van het bouwplan, en zal het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied dat in voorbereiding wordt genomen betrekking hebben op het gehele (nieuwe) Gardenz complex, het Hornbach perceel daarin begrepen.
19. Er is wel sprake van stedenbouwkundige samenhang. Functioneel vormt de Hornbach een onderdeel van Gardenz. Gardenz is immers een huis- en tuinboulevard waar ruimte is voor bouw- en tuinmarkten. Daarnaast is de verkeersontsluiting zodanig dat er een directe verbinding is gecreëerd tussen Gardenz en de vestiging van Hornbach. Hierover bestaat overeenstemming tussen Rupa BV, de eigenaar van Gardenz, en Hornbach.

Verkeer

20. Er is niet gereageerd op de kritiek uit het rapport van Goudappel Coffeng rapport dat autonome groei verkeer op de Urmonderbaan en Mauritsweg niet is meegenomen. Er wordt niet ingegaan op geconstateerde knelpunten, met name de rotonde Egelantier/Mauritsweg. Niet ingegaan is op het feit dat uit onderzoeken volgt dat ontsluiting Gardenz in bestaande situatie al niet voldoet. De gevolgen van Hornbach voor de verkeerssituatie zijn niet onderzocht en leiden tot problemen;

Reactie

21. Uit de door DHV uitgevoerde verkeersonderzoeken blijkt dat de toename van verkeer ten gevolge van de uitbreiding van Hornbach niet leidt tot problemen bij de verkeersafwikkeling. Uit permanente verkeerstellingen van de provincie Limburg blijkt dat er eerder sprake is geweest van een daling van het aantal verkeersbewegingen dan van een toename. Het feitelijk aantal verkeersbewegingen is lager dan de intensiteiten waarmee is gerekend.

Parkeren

22. De parkeernorm van zeven parkeerplaatsen per 100 m² bvo is geen afwijking van de CROW norm maar juist in overeenstemming ermee. Het College kan niet anticiperen op een nog komende wijziging van de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan aan de parkeernorm. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen en niet wordt voldaan aan de CROW-normen.

Reactie

23. Zie reactie hiervoor

Externe veiligheid

24. De extra maatregelen die voortvloeien uit de onderzoeken Externe veiligheid zijn niet verzekerd.

Reactie

25. Zie reactie hiervoor

Exploitatieplan

26. In het kostenverhaal is ten onrechte geen rekening gehouden met de verkeerskundige aanpassingen, kosten daarvan zijn niet verzekerd door middel van exploitatieovereenkomst. Ten onrechte is geen exploitatieplan vastgesteld en financiële uitvoerbaarheid is dus niet verzekerd.

Reactie

27. Er is wel een exploitatieovereenkomst. In de exploitatieovereenkomst staat dat de kosten voor de aanleg van de uitvoegstrook en de herinrichting voor rekening komen van Hornbach. Om die reden is de financiële uitvoerbaarheid anders verzekerd en is om die reden een exploitatieplan niet noodzakelijk.

III. BEROEPSGRONDEN BOUWMARKT STEIN BV (BUDÉ), INGEDIEND DOOR KERCKHOFFS ADVOCATEN, MR. HARDY

Bouwvergunning

1. De beslissing op aanvraag om een projectbesluit te nemen en om bouwvergunning worden voor de mogelijkheid van het instellen van beroep als één besluit aangemerkt. Tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning kan daarom geen bezwaar worden gemaakt.
2. De bouwvergunning had ter inzage moeten worden gelegd op grond van afdeling 3.4 Awb. Dit is ten onrechte niet gebeurd.
3. Bij de van rechtswege verleende bouwvergunning ontbreekt de motivering.

Reactie

4. Zie reactie hiervoor

Crisis- en Herstelwet

5. De Hornbachlocatie is niet aangeduid als herstructureringsgebied als bedoeld in de structuurvisie van de gemeente Sittard Geleen. De visie is gestoeld op de hoofdlijnen van nationaal regionaal beleid en tot het nationaal beleid moet ook de Crisis- en Herstelwet worden gerekend.

6. De uitbreiding nieuwbouw van een enkel bedrijf kan niet worden beschouwd als een herstructurering van een woon- en werkgebied. De rechtbank Roermond heeft dit ook al eerder geoordeeld.
7. Het College heeft in de van rechtswege verleende bouwvergunning geen melding er van gemaakt dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing zou zijn.

Reactie

8. Zie reactie hiervoor
9. De rechtbank Roermond heeft overigens een uitspraak gedaan over de toepassing van de Chw op een projectbesluit.⁷ Het betrof in casu een projectbesluit voor de oprichting van een Maatschappelijke Opvang Voorziening ('MOV'). Volgens de rechtbank is niet gebleken dat het besluit is genomen in het kader van een concrete planologische herinrichting van het gehele betreffende bedrijventerrein. Daarom is de rechtbank van oordeel dat geen sprake is van een projectbesluit dat vereist is voor de verwezenlijking van de herstructurering van een woon- en werkgebied in de zin van artikel 3.1 van bijlage I bij de Chw. Afgezien van het feit dat voornoemde criteria voor toepassing van de Chw niet uit de wet noch uit de parlementaire toelichting daarop volgen, is het College van mening dat het onderhavige besluit wel is genomen in het kader van een concrete planologische herinrichting, namelijk van de huis- en tuinboulevard Gardenz. Het bestemmingsplan hiervoor is in voorbereiding en het gebied waarop het projectbesluit van toepassing is, maakt daar deel van uit.
10. De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet vloeit rechtstreeks uit de wet voort. Het achterwege laten van de melding dat de Crisis- en herstelwet ook op de van rechtswege verleende bouwvergunning van toepassing is, maakt dat niet anders.

Retailbeleid

11. Het retailbeleid had moeten worden gevolgd omdat daar wel enig ruimtelijk motief ten grondslag ligt. Zo volgt ook uit een uitspraak van de afdeling van 27 april 2011.
12. Het College kan besluitvorming van de raad niet terzijde schuiven, alleen indien de raadsleden hebben geoordeeld dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting had het beleid niet kunnen worden toegepast.
13. Het College heeft een onterechte opvatting over wat een aanvaardbare afstand is.
14. Er liggen wel ruimtelijk relevante motieven ten grondslag aan de raadsbesluiten.
15. Er is geen sprake van een bijzonder geval als bedoeld in artikel 4:84 Awb dat afwijking van de raadsbesluiten toelaat. De omvang van de Hornbach zoals in het projectbesluit is vergund is mede onderdeel geweest van de discussie omtrent de vaststelling van de raadsbesluiten over het retailbeleid.
16. Het projectbesluit is in strijd met het voorbereidingsbesluit tuinboulevard van 10 februari 2011.
17. Er is wel sprake van duurzame ontwrichting door de komst van de Hornbach. De distributieplanologische onderzoeken hebben zich ten onrechte beperkt tot een bouwmarkt van 10.000 m² wvo in plaats van 17.000 m² wvo als vergund in het projectbesluit

Reactie

18. Zie eerdere reactie
19. Het voorbereidingsbesluit Tuinboulevard is genomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen welke niet binnen de vastgestelde retailstructuurvisie passen of die strijdig zijn met

⁷ Rb. Roermond, 9 juni 2011, BQ8101.

eerder vastgesteld ruimtelijk beleid. De gemeenteraad heeft bij besluit van 7 juli 2010 besloten het verzoek om een projectbesluit, zoals hierboven omschreven, in procedure te brengen en de bevoegdheid tot het nemen van het projectbesluit te delegeren aan het college (**bijlage 2**). De gemeenteraad heeft gronden aanwezig geacht om het vastgestelde retailbeleid buiten toepassing te laten.

Structuurvisie

20. Het projectbesluit is in strijd met de structuurvisie van Sittard Geleen. De locatie Hornbach is niet aangemerkt als perifere detailhandelslocatie.

Reactie

21. Het gebied waarop het projectbesluit Hornbach ziet, maakt formeel geen deel uit van Gardenz maar is in de structuurvisie wel aangemerkt als perifere detailhandelslocatie. Dit blijkt uit de kaart behorende bij de structuurvisie waarop Gardenz/Hornbach is aangemerkt als PDV-locatie.

Retailadviescommissie

22. Er is geen dan wel een negatief advies van de Retailadviescommissie;

Reactie

23. Zie eerdere reactie

Belangen Budé

24. Het is onbegrijpelijk dat het College het plan van Hornbach heeft goedgekeurd terwijl daardoor het perceel van Budé niet meer toegankelijk is of niet meer ontsloten kan worden. Dit moet namelijk via het perceel van Hornbach.
25. Budé heeft niet kunnen vaststellen dat in het project besluit de voorwaarden zijn verbonden ten aanzien van de extra in- en uitgang en het afsluiten van de uitgang aan de Mauritsweg.

Reactie

26. Budé is eigenaar van het ten noorden van Hornbach gelegen agrarisch perceel. In de huidige situatie is dit perceel ontsloten via het perceel van Hornbach. Het projectbesluit maakt die situatie niet anders.
27. In de overeenkomst tussen Hornbach en de gemeente en in de overeenkomst tussen Rupa en Hornbach zijn afspraken hierover gemaakt (**bijlagen 40 en 36**).

Algemene regels

28. Er zijn algemene regels aan het projectbesluit verbonden die voor herhaalde toepassing vatbaar zijn, dit is in strijd met artikel 3.10 Wro;

Reactie

29. zie reactie hiervoor

PDV-locatie

30. Een grote aantrekkingskracht op de zakelijke markt verhoudt zich niet met de melding van het college dat er sprake is van een ondergeschikte betekenis van de groothandel. De bestemmingsregeling is innerlijk tegenstrijdig. De regeling van het projectbesluit staat alleen detailhandel toe in bouwmarktartikelen. Er mag echter ook aan de zakelijke markt mogen verkocht. Hetgeen dan weer bouwmarkt zou zijn. Dit is tegenstrijdig en onduidelijk. Een bedrijf dat aantrekkingskracht heeft op de zakelijke markt hoort niet thuis op een pdv-locatie.

Reactie

31. In de bestemmingsomschrijving staat waarvoor de voor detailhandel bestemde gronden voor zijn bedoeld, namelijk voor een bouw –en tuinmarkt. Voor de bouwmarkt is bepaald dat de producten van de bouwmarkt zowel aan de particulier als aan de vakman kunnen worden aangeboden.
32. Reclamant erkent dat Hornbach is gelegen op de PDV-locatie. Het is juist dat Hornbach ook op de zakelijke markt aantrekkingskracht heeft. De verkoop aan de zakelijke markt is echter ondergeschikt aan de verkoop die plaatsvindt aan particulieren. Waar het de particuliere markt om tal van redenen niet vrij staat te kopen bij de groothandel (althans: waar de groothandel niet mag verkopen aan particulieren), staat het de groothandelaar of de “zakelijke markt” natuurlijk wel vrij te kopen op reguliere detailhandelslocaties. Er is sprake van een reguliere bouw- en tuinmarkt, van waar uit alle consumenten (of die nou particulier zijn of zakelijk) mogen worden bediend.

Motie TON

33. Ten onrechte is geen uitvoering gegeven aan Motie TON. Het perceel van Budé blijft onbereikbaar voor publiek tenzij Hornbach instemming verleent, dit is relevant voor de besluitvorming en de inpassing van de motie.
34. Hornbach werkt niet mee aan een integrale inpassing van Hornbach in Gardenz.

Reactie

35. De vestiging van Hornbach, gevestigd in en op de locatie van het voormalige tuincentrum Peeters, 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.
36. 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.
37. 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. 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. Daarover heeft tussen die partijen (Ondernemersvereniging Gardenz, Rupa en Hornbach) overleg plaatsgevonden, hetgeen inmiddels tot een overeenkomst heeft geleid. Indien de optimalisering wordt bereikt dan zal er tevens een voetgangersverbinding worden gerealiseerd langs de genoemde verbindingsweg.
38. Door onderlinge bewegwijzering is verdere integraliteit te bereiken. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Na het doorvoeren van aanpassingen heeft de welstandscommissie op 13 juli 2011 een positief advies afgegeven.

39. Op dit moment is de eigenaar van het agrarisch perceel – net als in het verleden - aangewezen op het Hornbach perceel voor ontsluiting, omdat de eigenaar van dat perceel niet over een eigen ontsluiting beschikt. Die situatie verandert in de toekomst niet. Ook nu zal Bude over de in- en uitwegen afspraken moeten maken met Hornbach (of met andere belendende eigenaren). Die afspraken zijn in het kader van de bestuurlijke besluitvorming over het Hornbach bouwplan niet relevant. Vanaf het Hornbach perceel zal na realisering van het bouwplan kunnen worden in- en uitgeweegd via de Egelantier, terwijl op de Mauritsweg een inrit zal worden aangelegd.

Externe veiligheid

40. De brandweer heeft geadviseerd dat ondanks het nemen van maatregelen een incident niet uitgesloten is. Inzet van hulpverleningsdiensten zal in een dergelijk scenario slechts beperkt mogelijk zijn. Gezien dit advies is de vestiging van Hornbach niet aanbevelenswaardig.

Reactie

41. Zie eerdere reactie

Parkeernorm

42. Het College meent dat er een uitzondering mogelijk is op de parkeernorm uit het raadsbesluit. Appellanten hebben op basis van die uitzonderingsclausule een berekening gemaakt die een andere uitkomst heeft dan die van het College. Op grond van de uitzonderingsclausule berekenen appellanten het aantal benodigde parkeerplaatsen op 576. Daaraan wordt in het projectbesluit niet voldaan. Het college heeft in de parkeerberekening ten onrechte de buitenruimte meegerekend. Daarvoor is echter geen vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.
43. Het College past de CROW normen toe. Daarin staat echter dat voor grootschalige detailhandel 6,5 tot 8,5 parkeerplaatsen nodig zijn en niet 2,5 per 100 m² bvo waarmee het College in het projectbesluit rekent.

Reactie

44. Verwijzen naar eerdere reactie

Overige besluiten (voorontwerp en A&C)

45. Appellant wijst in verband met mogelijke uitbreidingen van Gardenz op het bestaan van een voorontwerpbestemmingsplan in relatie tot de uitgevoerde onderzoeken. Het projectbesluit A en C is niet meegenomen in de onderzoeken;
46. Het projectbesluit is in strijd met het voorbereidingsbesluit tuinboulevard van 10 februari 2011.

Reactie

47. Een voorontwerp van een bestemmingsplan is in voorbereiding. Appellant beschikt blijkbaar over een concept van dat voorontwerpbestemmingsplan. Van een ruimtelijk besluit over de uitbreiding aan de westzijde van Gardenz is daarom nog geen sprake.
48. Voor zover relevant is in de onderzoeken (lucht, geluid) wel rekening gehouden met de uitbreiding van het door appellant genoemde uitbreidingen.

Verkeer

49. In de onderzoeken lucht en verkeer is uitgegaan van de huidige situatie en huidige invulling Gardenz maar is de uitbreiding op grond van het bestemmingsplan niet meegenomen. Het College heeft gesteld dat een voorontwerp bestemmingsplan er niet is. Dit is merkwaardig nu het voorontwerp bestemmingsplan van december 2009 met een aanpassing van 27 juli 2010 dateert. Het projectbesluit A en C is ook al genomen, daarin wordt nota bene verwezen naar een voorontwerp bestemmingsplan. Bij besluit van 10 oktober 2011 heeft het College ingestemd met het in procedure brengen van het bestemmingsplan Gardenz. Het College had deze harde ontwikkelingen moeten meenemen in de besluitvorming. De uitbreiding van Gardenz zal leiden tot verkeersproblemen.

Reactie

50. Zie eerdere reactie

Nota Ruimte en provinciaal beleid

51. Er is strijd met de Nota Ruimte. Omdat de Nota Ruimte beoogt niet zozeer om de consument te beschermen maar juist de belangen van de gezamenlijke winkeliers erbij te betrekken. Daarbij gaat het niet om concurrentiebelangen maar om ruimtelijk relevante aspecten. De ruimtelijke effecten van winkels in de omgeving die zullen moeten sluiten worden door het College niet meegenomen in de belangenafweging.
52. Appellanten verwijzen naar een uitspraak van de Afdeling van 27 april 2011. Indien in gemeenten grensoverschrijdende economische effecten optreden moeten ingevolge provinciaal beleid overleg plaatsvinden met Provincie en buurgemeenten. Dit overleg heeft niet plaatsgevonden.

Reactie

53. De Nota Ruimte stelt dat nieuwe detailhandelsvestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van bestaande locaties. Uit het dpo blijkt dat daarvan ook geen sprake is. Overigens merkt het College op dat inmiddels de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012.
54. Overleg over de uitbreiding van Hornbach met provincie en buurgemeenten heeft plaatsgevonden, zoals blijkt uit de kennisgeving d.d. 25 februari 2011 over de ter inzage legging van het ontwerpprojectbesluit.

Bodemonderzoek

55. Bodemonderzoek. Omdat het rapport uit 2000 een lap grond van 3 ha ter plaatse buiten beschouwing heeft gelaten omdat een jaar daarvoor al onderzoek was gedaan, dient het rapport uit 1999 voldoende gedocumenteerd te zijn om de conclusie van het College te rechtvaardigen. Het rapport van 1999 is verre van compleet. Dit wordt onderkend door het College.

Reactie

56. Er is een bodemonderzoek uit 2000. Hiervan is een actualisatie gemaakt in 2011 (523GSG/11/R), waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Appellante heeft geen tegenonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat deze gegevens onjuist zijn.

IV. BEROEPSGRONDEN BOUWMARKT ECHT BV TE ROERMOND, INGEDIEND DOOR ADVOCATENKANTOOR LEXENCE, MR. CASPERS.

Bouwvergunning

1. Aan de van rechtswege verleende bouwvergunning liggen geen enkele motivering of belangenafweging ten grondslag.
2. De aanvraag bouwvergunning eerste fase is niet voorbereid met dezelfde procedure als die van het projectbesluit namelijk afdeling 3.4 Awb.

Reactie

3. Zie eerdere reactie

Algemene regels

4. Het projectbesluit bevat ten onrechte generieke regels zoals overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling, dit is in strijd met artikel 3.10 Wro.

Reactie

5. Zie eerdere reactie

Crisis- en Herstelwet

6. Volgens de wetgever moet het gaan om infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en een project op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. De Hornbach valt daar niet onder.
7. Er is geen sprake van herstructurering van een woon- en werkgebied.
8. Het feit dat de Hornbach een positief effect heeft op de werkgelegenheid en de economische structuur doet daar niets aan af. Door uitbreiding zullen andere winkels sluiten waardoor bovendien een compenserend negatief effect op de werkgelegenheid binnen Sittard-Geleen ontstaat.

Reactie

9. Zie eerdere reactie

Bestemming onzeker

10. Het plangebied heeft de bestemming detailhandel gekregen bestemd voor een bouw- en tuinmarkt. Bij detailhandel staat expliciet dat het moet gaan om detailhandel aan andere dan beroepsmatige klanten. Bij bouwmarkt staat daarentegen dat het mag gaan om detailhandel aan zowel vakman als particulier. Het is onduidelijk welke gronden mogen worden gebruikt voor detailhandel aan de professionele markt.

Reactie

11. zie eerdere reactie

Motie TON

12. Hornbach zal geen onderdeel uitmaken van Gardenz. In tegendeel het schermt de rest van Gardenz af en zal functioneren als een op zich zelf staande winkel. Daar komt nog bij dat de nieuwe bouwmarkt gerealiseerd wordt precies daar waar zich de uitgang van Gardenz bevindt. Het verkeer van en naar de Hornbach zal Gardenz ernstig belemmeren.
13. Het uiterlijk van de nieuwe bouwmarkt zal niet aansluiten bij de rest van Gardenz.
14. Ondanks privaatrechtelijke overeenkomsten tussen Gardenz, Rupa en Hornbach is het stedenbouwkundige probleem niet opgelost. Hornbach blijft met de achtergevel tegen Gardenz aanliggen en zal daar geen onderdeel van uitmaken. Daarom is de aangenomen motie van Trots op Nederland niet nagekomen.

Reactie

15. Zie eerdere reactie

Retailbeleid

16. Er is strijd met het retailbeleid. Het beleid is van de raad, het College kan er niet van afwijken.
17. Er is geen sprake van een bijzonder geval als bedoeld in 4.84 Awb.
18. Er is wel sprake van ruimtelijk relevante belangen die ten grondslag liggen aan dit retailbeleid van de gemeente.
19. Het College had de raad moeten verzoeken het beleid te wijzigen.
20. Er is sprake van duurzame ontvruchting.
21. Indien de gemeente een bouwmarkt zal toestaan groter dan 5.000 m² dient het retailbeleid te worden gewijzigd.
22. Ook de retailadviescommissie had moeten worden gehoord.

Reactie

23. zie eerdere reactie

Parkeernorm

24. De parkeernorm is te laag. Volgens het College volgt uit de CROW-norm een normering van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m². Echter, uit de CROW-publicatie 182 derde druk volgt dat voor grootschalige detailhandel een norm van 6,5 tot 8,5 parkeerplaatsen volgt. Hornbach valt onder de grootschalige detailhandeldefinitie uit de CROW publicatie.

Reactie

25. Verwijzen naar eerdere reactie

Verkeer

26. Omdat de Hornbach wordt gevestigd op de plaats waar het verkeer Gardenz verlaat en juist daar de capaciteit van de weg met name op de rotonde beperkt is worden grote verkeersproblemen verwacht, temeer daar het verkeer nu al op drukke dagen bij het verlaten van Gardenz vastloopt.

Reactie

27. Zie eerdere reactie.

Luchtkwaliteit

28. In het KEMA rapport valt te lezen dat het door DHV en BRO vastgestelde verkeersintensiteiten als invoergegevens hebben gediend. Deze gegevens lopen echter sterk uiteen omdat onduidelijk is op welke verkeersintensiteit het luchtkwaliteitsonderzoek is gebaseerd. Dit blijkt niet uit paragraaf 3.3 in bijlage 7 van het KEMA rapport zoals het College stelt. Bovendien hanteert KEMA een andere autonome en plansituatie dan DHV.

Reactie

29. De cijfers die KEMA voor het luchtkwaliteitsonderzoek heeft gebruikt zijn afkomstig van BRO. BRO heeft gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de gemeente dat door DHV wordt beheert. In alle scenario's is er in ieder geval geen aanleiding om aan te nemen dat de normen voor luchtkwaliteit worden overschreden.

Ecologie

30. Het onderzoek is uitgevoerd in de winter. De meeste dieren waren in winterslaap en ook waren er geen nestelende vogels. Het veldonderzoek is bijna 2,5 jaar oud in deze periode kan er veel veranderd zijn.

Reactie

31. zie eerdere reactie

Externe veiligheid

32. Het College heeft in de zienswijze aangegeven dat de aanvullende bluswatervoorzieningeisen worden opgenomen in de voorwaarden behorende bij de bouwvergunning. Dit is echter niet mogelijk omdat de brandveiligheidseisen die gesteld kunnen worden in het kader van een bouwvergunning zich beperken tot die eisen die op grond van het bouwbesluit kunnen worden gesteld. Daar komt nog bij dat de bouwvergunning eerste fase inmiddels van rechtswege is verleend zonder dat daaraan voorwaarden zijn verbonden.

Reactie

33. zie eerdere reactie

Exploitatieovereenkomst

34. De ter inzage gelegde anterieure overeenkomst betreft slechts een concept waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
35. Ook de kosten voor externe veiligheid zijn daarin niet meegenomen en dus is onzeker of deze kosten wel door Hornbach gedragen kunnen worden.

Reactie

36. De ter inzage gelegde anterieure overeenkomst diende slechts nog ondertekend te worden door het afdelingshoofd vastgoed en projecten. Het college had inmiddels met de overeenkomst ingestemd. De ter inzage gelegde overeenkomst betreft derhalve geen concept.
37. De voorwaarden die betrekking hebben op externe veiligheid zullen aan de bouwvergunning fase 2 worden verbonden. zie eerder reactie

Reclamebeleid

- 38. De Welstandscommissie heeft besloten van het reclamebeleid af te wijken. Hetgeen in strijd is met artikel 4.84 Awb, nu er geen gerechtvaardigde grond is voor afwijking van de beleidsregel.
- 39. Er heeft geen nadere toetsing aan het reclamebeleid plaatsgevonden nu de bouwvergunning eerste fase van rechtswege is verleend.

Reactie

- 40. Op grond van de nota uitvoeringsbeleid reclame en terrassen is afwijken van de daarin opgenomen bepalingen mogelijk nadat de welstandscommissie daarover heeft geadviseerd (**pagina 19, bijlage 41**). Ten aanzien van het bouwplan heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht op 13 juli 2011. Daarmee is invulling gegeven aan de uitvoering van het reclamebeleid.
- 41. Gezien het bovenstaande heeft toetsing aan het reclamebeleid wel plaatsgevonden.

Geluid

- 42. Ten onrechte wordt in de Nota van Zienswijzen niet ingegaan op de constatering dat de uitbreiding van de Hornbach niet is meegenomen in de geluidsonderzoeken, zodat onduidelijk is welke ontwikkelingen en uitbreidingen wel zijn meegenomen.

Reactie

- 43. zie eerdere reactie

gemeente Sittard-Geleen, 11 april 2012