

Wijzigingen

Verbeelding

1. Op de situatietekening (bijlage 1: tekening d.d. 17 september 20109 werknummer 711) is een tentoonstellingslocatie voor carports en tuinhuisjes opgenomen. De afmetingen van het bouwvlak voor de tentoonstellingslocatie op de verbeelding behorende bij het ontwerp van het bestemmingsplan komt niet overeen met de tekening behorende bij het projectbesluit. Het bouwvlak dient daarom te worden aangepast.

Wijziging: De tentoonstellingslocatie is op de verbeelding gewijzigd zodanig dat die overeenkomt met de tekening behorende bij het projectbesluit.

2. Op de situatietekening (tekening d.d. 17 september 2010 werknummer 711) was geen snackbar opgenomen. Op de verbeelding ontbreekt een bouwvlak voor de realisatie van de snackbar. In de huidige situatie bevindt zich al een snackwagen e.d. op het parkeerterrein. Er is inmiddels een schetstekening ingediend voor het plaatsen van een vaste unit. Het voornemen is om hieraan medewerking te geven. De verbeelding moet daarom worden gewijzigd.

Wijziging: op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen voor de snackbar conform de schetstekening.

3. Naar aanleiding van het rapport “toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” (IS-MA20140480) zijn aanduidingen met betrekking tot de maatvoering nodig. Voor de branche “woninginrichting” geldt dat er behoefte bestaat aan concentratie maar dat, omdat het “middengebied” op de huis- en tuinboulevard nog niet is ingevuld, deze behoefte niet actueel is. Op pagina 29 van het rapport staat dat er geen actuele behoefte bestaat zolang het middengebied niet met winkels is gevuld. Tevens wordt gesteld dat met name behoefte bestaat aan zeer grootschalige winkels zijnde winkels van meer dan 4000m². Deze omvang van winkels sluit goed aan bij de hedendaagse vraag. In de overweging om te komen tot een uitbreiding van de huis- en tuinboulevard wordt er tevens rekening mee gehouden dat in het “middengebied” winkels mogelijk zijn van minimaal 1000m² vvo. Recent is inmiddels een belangrijk deel van het “middengebied” al met winkels gevuld en naar verwachting zal op korte termijn vergunning worden verleend voor nog een aantal winkels. In dat geval is ongeveer de helft van het “middengebied” ingevuld. Ten slotte wordt geconstateerd dat in de hele regio er geen locaties beschikbaar zijn voor winkels van minimaal 4000 m² vvo.

Om bovenstaande redenen worden in het bestemmingsplan een regels opgenomen op grond waarvan :

- op de bestaande locatie in het middengebied winkels van 1000m² tot 4000m² mogelijk worden gemaakt terwijl
- in de uitbreiding aan de westzijde enkel winkels mogelijk worden gemaakt met een minimale omvang van 4000m² vvo.

Voor de uitbreiding van AenC wonen geldt dat die mogelijk is omdat er behoefte is aan grootschaligheid. Door uitbreiding van 2000m² toe te staan ontstaat ook daar een winkel van meer dan 4000m². Een winkelomvang waaraan binnen de regio behoefte bestaat.

Wijzigingen:

- De maatvoeringsaanduiding aangaande het minimumwinkelvloeroppervlakte aangegeven in het bouwvlak aan de westzijde van het plangebied (aangeduid op de tekening op de bijlage behorend bij de nota van wijzigingen met nummer I) wordt gewijzigd van "1000" in "4000",
- De maatvoeringsaanduiding aangaande het maximumwinkelvloeroppervlakte wordt toegevoegd in het bouwvlak gelegen direct ten noorden van de Hof van Limburg en direct ten westen van de hoogspanningsverbinding (aangeduid op de tekening op de bijlage behorend bij de nota van wijzigingen met nummer II). De maat die wordt opgenomen is 4000m²,
- De maatvoeringsaanduiding aangaande het maximum aantal winkels wordt toegevoegd in het bouwvlak gelegen direct ten westen van de bestemming "agrarisch" aan de westzijde (aangeduid op de tekening op de bijlage behorend bij de nota van wijzigingen met nummer III). Dit maximum bedraagt "1",
- De "specifieke bouwaanduiding-1" en de "specifieke bouwaanduiding-2" worden geschrapt.

Regels

1. Op de situatietekening (tekening behorende bij het projectbesluit d.d. 17 september 2009 werknummer 711) zijn (overdekte) plaatsen voor de winkelwagens opgenomen. Deze zijn aangeduid met "ww". Deze overdekte plaatsen zijn voor mensen toegankelijk en moeten dus worden beschouwd als een gebouw.
In artikel 4.2 onder a van de planregels in het ontwerp van het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken moeten worden gebouwd. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is geen bouwvlak ten behoeve van de overdekte plaatsen voor winkelwagens opgenomen.
Omdat zulke overdekte plaatsen voor winkelwagens wel wenselijk zijn en deze op grond van het projectbesluit reeds mogelijk waren is aanpassing van artikel 4.2 onder a van de planregels nodig. Om flexibiliteit van de winkelwagenstandplaatsen mogelijk te maken is er van afgezien om meerdere kleine bouwvlakken op te nemen maar in artikel 4.2 onder a van de planregels te bepalen dat de gebouwen ten behoeve van winkelwagenstandplaatsen .

Wijziging: Artikel 4.2 onder a komt te luiden: "gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met uitzondering van winkelwagenstandplaatsen die ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd."

2. De erfafscheiding/hekwerk aan de zijde van de tuinmarkt is 4 meter hoog. In artikel 4.2 onder j.1 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen van 3 meter mag zijn.
De hoogte van 3 meter komt niet overeen met de geveltekeningen als vergund met de fase 1 vergunning voor Hornbach. De voorgeschreven hoogte komt ook niet overeen met artikel 3.2.2 van het projectbesluit waarin staat dat "de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, met uitzondering van de terreinafscheiding die dient voor de afscheiding van de winkel of de opslag van goederen die niet meer dan 4 meter mag bedragen".
Om die reden is artikel 4.2 onder j onder 1 gewijzigd.

Wijziging: artikel 4.2 onder j1 komt te luiden: “erfafscheidingen waarvan de maximale bouwhoogte 4 meter mag bedragen.”

3. De pylonen die voor het gebouw van Hornbach staan zijn 14,5 meter hoog. Hiervoor is inmiddels de bouwvergunning verleend. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag op grond van artikel 4.2 onder j maximaal 12 meter bedragen. Voor pylonen dient daarom een uitzonderingsbepaling te worden opgenomen.

Wijziging: aan artikel 4.2 onder j is een vierde lid toegevoegd dat luidt: “pylonen behorende bij een gebouw en gesitueerd in de directe nabijheid van de ingang van dat gebouw, waarvan de maximale bouwhoogte 14,5 meter bedraagt.”

4. Branchevreemde producten. Zoals reeds in de nota inspraak – en vooroverleg is vermeld, realiseert het college zich 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, ingeval van een tuincentrum, sprake is van een beperking van het assortiment en dat het assortiment voornamelijk beperkt moet zijn tot tuin- en tuingerelateerde artikelen. Analoog daaraan geldt dat natuurlijk ook voor de branches “woninginrichting” en “doe-het-zelf”. Ook in bestemmingsplannen voor andere PDV-locaties, zoals Industrierrein Noord, is een regeling is opgenomen voor branchevreemde artikelen. Op grond van de regels in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Industrierrein Noord mogen branchevreemde producten 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 (bijlage2). Analoog aan de regeling in de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen waar detailhandel is toegestaan wordt ook aan dit bestemmingsplan “huis- en tuinboulevard” dezelfde regel voor branchevreemde producten verbonden.

Wijziging: aan artikel 4.4 wordt een lid d toegevoegd dat komt te luiden: “de oppervlakte van detailhandel in branchevreemde producten mag niet meer bedragen dan 10% van het bvo tot een maximum van 250 m² met een maximum oppervlak van 100 m² per branchegroep.”

5. Ondergeschikte dienstverlening
In enkele winkels worden diensten verleend die gerelateerd zijn aan de producten die in de winkel worden verkocht zoals een zagerij in een DHZwinkel en een dierenarts in een dierenspeciaalzaak. Wellicht dat in de toekomst vergelijkbare dienstverlening zich aandient, zoals een tuinarchitect in een tuincentrum. Om ervoor te zorgen dat de dienstverlening ondergeschikt is aan de winkel wordt het oppervlak beperkt tot maximaal 10% van het wvo, niet over een aparte ingang beschikt en de parkeerbalans niet verstoord.

Wijziging: aan artikel 4.1 wordt een lid toegevoegd dat komt te luiden: ondergeschikte dienstverlening welke een direct verband heeft met de winkelbranche en daaraan ondersteunend is en waarvan het oppervlakte is beperkt tot maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak, niet over een afzonderlijke ingang beschikt en de parkeerbalans niet wordt verstoord.

6. De definitie van “doe-het-zelfbranche” (artikel 1.23) heeft aanpassing. In de gerechtelijke procedure inzake het projectbesluit Hornbach is aan de orde geweest dat naast de verkoop aan particulieren Hornbach ook aan de “vakman” verkoopt. Hoewel dit onderscheid bij een reguliere winkel nauwelijks te maken is, is de toevoeging toch van belang zodat hierover geen misverstanden gaan ontstaan. Om diezelfde reden moet de definitie van winkel (artikel 1.39) worden aangepast.
Daarnaast is de opsomming in artikel 1.23 van het ontwerp van het bestemmingsplan niet geheel overeenkomstig het onderscheid zoals dat door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) werd gemaakt. Het onderscheid zoals dat door het HBD werd gemaakt, wordt overgenomen.

Wijziging: artikel 1.23 komt te luiden:

“de doe-het-zelf-branchen worden gevormd door winkels met een assortiment dat gericht is op gebruik en verbruik door voornamelijk particuliere consumenten voor werkzaamheden in, aan en om het huis. In de doe-het-zelfbranchen onderscheiden we bouwmarkten, ijzer- en gereedschapszaken, verf- en behangzaken en houten bouw- en tuinmaterialen.”

Wijziging: artikel 1.39 komt te luiden:

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor het leveren van producten aan of ten behoeve van voornamelijk particulier c.q. eindconsument.

7. De definitie van een “ander bouwwerk” in artikel 1.7 van het ontwerpbestemmingsplan luidt : een bouwwerk geen gebouw zijnde, waaronder mede begrepen “aanduidingsmasten” en “bewegwijzering”.
De wens is om het aantal aanduidingsmasten in het plangebied te beperken tot maximaal twee (artikel 4.2 i). Op grond van artikel 4 (bestemming “groen”) en 5 (bestemming “verkeer”) mogen op de gronden andere bouwwerken worden gebouwd. Dat in verband met artikel 1.7 zou betekenen dat binnen de bestemmingen “groen” en “verkeer” ook aanduidingsmasten onbeperkt zouden mogen worden gebouwd. Dat is ongewenst.

Daarnaast is aanpassing van artikel 1.7 tevens nodig omdat binnen de bestemming “detailhandel” het plaatsen van lantaarnpalen mogelijk moet zijn. De wegen binnen het plangebied hebben immers ook de bestemming “detailhandel” respectievelijk “groen”. Op grond van jurisprudentie zijn lantaarnpalen namelijk alleen vergunningvrij binnen de bestemming “verkeer”.

Wijziging: artikel 1.7 “ander bouwwerk” komt te luiden:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde, waaronder mede begrepen lantaarnpalen, bewegwijzering en ander straatmeubilair.

Wijziging: aan artikel 4.1 wordt toegevoegd: “aanduidingsmasten”

8. Op grond van het rapport “toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” (IS-MA20140480) wordt de conclusie getrokken dat er geen actuele behoefte bestaat aan winkels in de branches “Plant en dier” en “Doe-het zelf”. Die behoefte bestaat nog wel voor de branche “woninginrichting”. Binnen het plangebied bestaat echter op grond van het vrijstellingsbesluit nog planologische ruimte voor

winkels in de branche “Plant en Dier” namelijk het gebied tussen Blokker en Intratuin(aangeduid op de tekening op de bijlage behorend bij de nota van wijzigingen met nummer II). Om geen verdere toename van het aantal vierkante meters in de branches “Plant en Dier” en “Doe-het-zelf” toe te staan wordt aan artikel 4.4 een onderdeel “e” toegevoegd dat luidt:

Wijziging: Het winkelvloeroppervlak in de branches “Plant en Dier” en “Doe-het-zelf” mag ten opzichte van het winkelvloeroppervlakte ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet toenemen.

9. Vanwege de wijziging van de verbeelding genoemd onder 4, zijnde het vervallen van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1 en “specifieke bouwaanduiding-2”, en het verbinden van een maximum winkelvloeroppervlakte aan het bouwvlak gelegen tussen de hoogspanningslijn en de bestaande bebouwing ten westen van die lijn wordt artikel 4.2 onder b vervangen door:

Wijziging: ter plaatse van de aanduiding “minimum winkelvloeroppervlakte (m²)” mag de winkelvloeroppervlakte per winkel niet minder bedragen dan ter plaatse is aangeduid.

10. Artikel 4.5 “afwijken van gebruiksregels” wordt aangepast. De uitzonderingsregels zoals opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan worden geacht in strijd met de rechtszekerheid te zijn en bieden onvoldoende houvast om als toetsingskader te dienen. Daarom komen ze te luiden:

Wijziging: Burgemeester en Wethouders kunnen van het bepaalde in lid 4.5 onder b afwijken, met dien verstande dat:

- aangetoond wordt dat vanwege een bijzonder winkelconcept of een andere bijzondere omstandigheid, het afwijken van de parkeernorm rechtvaardigt en
- de parkeerbalans niet wordt verstoord.

11. Eén van de aanbevelingen uit de Verantwoording groepsrisico Tuinboulevard (RHDHV, AC7123-100-100, juni 2012) is om een extra calamiteitenweg aan te leggen die het plangebied ontsluit op de Urmonderbaan. Naar aanleiding van dit rapport is deze weg inmiddels gerealiseerd ter hoogte van Egelantier 7. De instandhouding van die calamiteitenweg wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen met het oog op de veiligheid van de in het plangebied aanwezigen.

Wijziging: Detailhandel is uitsluitend toegestaan indien, een calamiteitenweg in stand wordt gelaten, die het plangebied ontsluit op de Urmonderbaan.

12. Artikel 3.3 onder e wordt gewijzigd omdat de huidige parkeernorm volgens de parkeernormsystematiek voor horeca (cafetaria) 5,0 bedraagt en niet 2,5.

Wijziging: artikel 3.3. onder e: “wordt voldaan aan het parkeerbeleid en de parkeernormsystematiek van de gemeente Sittard-Geleen.”

13. Op pagina 30 van de Toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking actualisatie en verdieping 2014” staat dat er momenteel slechts behoefte is aan 260 m². Bij volledige invulling van de plancapaciteit met winkels kan dat groeien naar 350 m². De behoefte is afhankelijk van de omvang van het winkelvloeroppervlakte en bedraagt 0,75 % van het totale winkelvloeroppervlakte. Omdat winkelgebonden horeca zowel binnen de bestemming “detailhandel” als binnen de bestemming “agraris” kan worden gerealiseerd, wordt een algemene gebruiksregels toegevoegd.

Wijziging:

- Aan artikel 3.3 wordt onder b een bepaling toegevoegd die luidt:
“b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 onder g”
- Aan artikel 4.1 wordt toegevoegd: “horeca” in de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- Aan artikel 10 wordt onder g een bepaling toegevoegd: het maximaal oppervlakte aan winkelgebonden horeca mag maximaal 0,75 % van het in het plangebied gerealiseerde winkelvloeroppervlakte bedragen.