

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING en REGELS

PROJECTBESLUIT

herbouw/nieuwbouw Van Aubel – Coenen Slapen BV (A&C Slapen BV)
aan de Egelantier 17 (voorheen: Urmonderbaan 4) te Geleen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding
1. 2. Vigerende regeling
1. 3. Leeswijzer

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie
2. 2. Het voorgenomen initiatief
2. 3. Nieuwe (ruimtelijke) situatie

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid
3. 2. Provinciaal beleid
3. 3. Gemeentelijk beleid

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieu
4. 2. Water
4. 3. Flora en Fauna
4. 4. Archeologie en cultuurhistorie
4. 5. Verkeer en parkeren

5. JURIDISCHE VORMGEVING

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6. 2. Economische uitvoerbaarheid

7. INSPRAAK EN OVERLEG

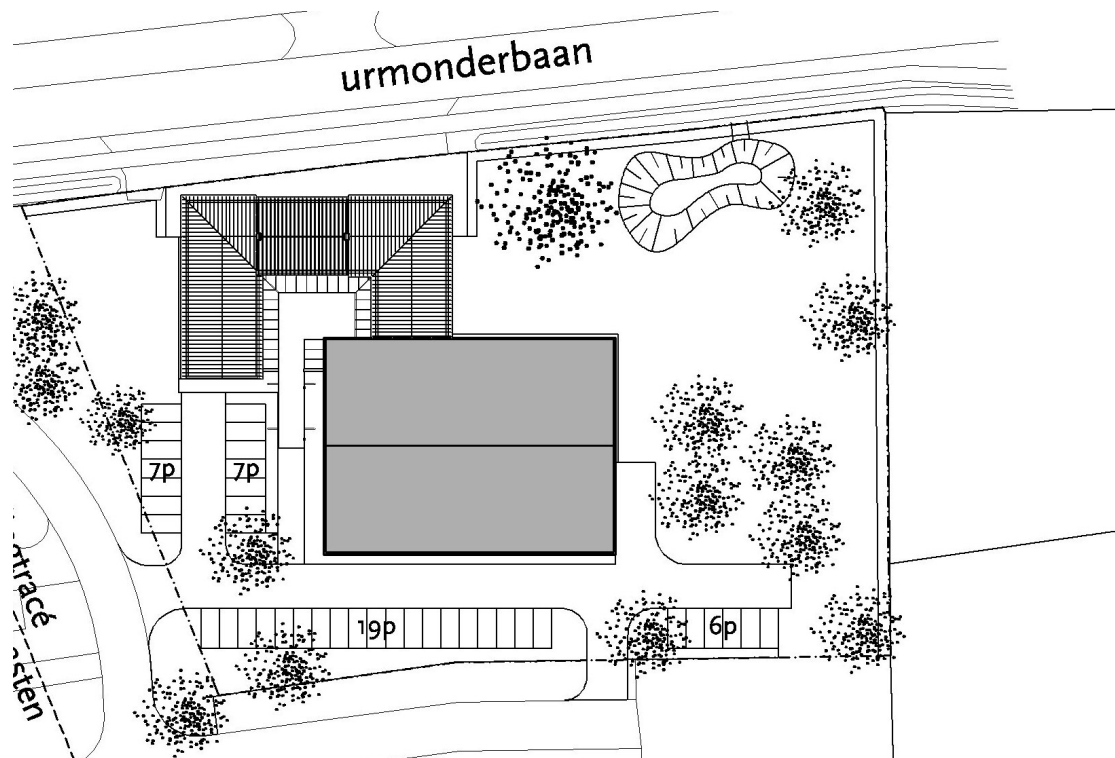
1. advies gemeentelijk archeoloog d.d 23 maart 2010;
2. “Quick scan externe veiligheid tuinboulevard” d.d. juli 2010, DHV;
3. onderzoek verkeerslawaaï, d.d. 3 maart 2010, DHV;
4. verantwoordingsrapportage groepsrisico, externe veiligheid, d.d. februari 2011, DHV;
5. toets luchtkwaliteit, d.d. 3 maart 2010, DHV;
6. bodemparagraaf, d.d. 27 november 2009, DHV;
7. ontgravingsplan, d.d. januari 2011 DHV;
8. wateradvies, Waterschap Roer en Overmaas, d.d. 20 april 2011;
9. notitie flora en fauna, 2010, Bureau Meervelt;
10. inspectie vleermuizen Rosengarten, 2010, Bureau Meervelt;
11. verkennend bureau- en veldonderzoek, 2010, RAAP;
12. verkeerskundig onderzoek, 2010, DHV.

VERBEELDING MET REGELS

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door A&C Slapen BV in Geleen is een verzoek ingediend tot het nemen van een projectbesluit ten behoeve van de bouw en vestiging van een winkelpand op het perceel Egelantier 17 te Geleen (voorheen: Urmonderbaan 4) behorende bij Huis- en Tuinboulevard. Meer specifiek ziet dit verzoek op de wederopbouw van de voormalige boerderij Rosengarten met daaraan vast de bouw van een bedrijfsloods annex winkelpand (in 2 bouwlagen), zulks ten behoeve van de hier te vestigen slaapkamerspecialzaak A&C Slapen BV.



Figuur 1: Situatie renovatie (boerderij) annex nieuwbouw A&C Slapen BV

Het verzoek om projectbesluit vloeit voort uit het feit dat het hier geldende bestemmingsplan zich verzet tegen de voorgestane ontwikkeling. De gemeenteraad van Sittard-Geleen kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen. Aangezien de ontwikkeling van de woon- en tuinboulevard gelegen aan de Urmonderbaan vanuit zowel werkgelegenheid als vanuit promotionele en economische waarde voor de gemeente Sittard-Geleen van belang is voor de gemeente, is onderhavig project van A&C Slapen BV een project van gemeentelijk belang.

De ontwikkeling maakt deel uit van de huis- en tuinboulevard (lees: Gardenz). Deze locatie is door de gemeenteraad aangewezen als perifere detailhandelslocatie voor de vestiging van perifere winkels in de branches tuin, Doe-het-zelf en wonen. Er is sprake van een samenhangende en themagerichte ontwikkeling. Binnen het thema tuin, Doe-het-zelf en wonen mogen zich op Gardenz zowel verplaatsters als nieuwe bedrijven vestigen.

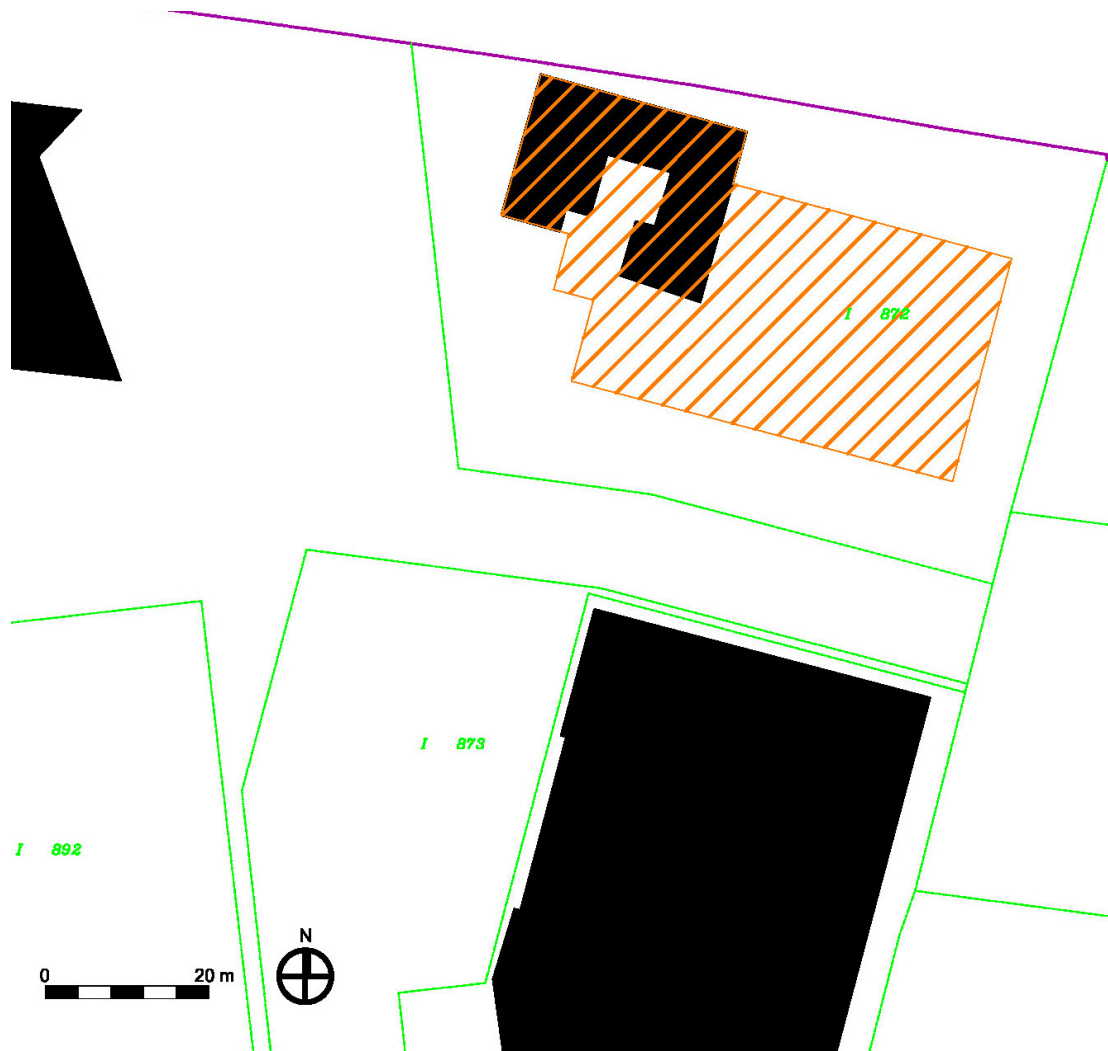


Figuur 2: luchtfoto projectgebied én Huis- en Tuinboulevard

Het verzoek tot het nemen van een projectbesluit past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde (retail-)beleid in die zin dat onderhavig initiatief een zgn. verplaatser is binnen de gemeente Sittard-Geleen. Zo was A&C Slapen vanaf 1919 gevestigd aan de Burgemeester Lemmensstraat in Geleen en sinds kort (tijdelijk) in een bestaand winkelpand op Gardenz, zulks in afwachting van de realisering van onderhavig bouwplan elders binnen Gardenz.

Voor de het gebied van de hele huis- en tuinboulevard is tevens een voorontwerpbestemmingsplan in voorbereiding. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan wenst initiatiefnemer alvast een aanvang te maken met onderhavig plan. Met betrekking tot voorliggend initiatief is een verzoek om projectbesluit ingediend als bedoeld in art. 3.10 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Met het verzoek van A&C Slapen BV wordt rekening gehouden bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de huis- en tuinboulevard. Met het oog op een voorgenomen toekomstige uitbreiding van onderhavig winkelpand, wordt in het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aan de oostzijde van voorliggend bouwplan opgerekt c.q. groter gemaakt. Dit betekent dat hier dan de mogelijkheid wordt geboden om de winkelruimte desgewenst (verder) uit te breiden.



Figuur 3: (in oranje gearceerd) toekomstig bouwvlak annex uitbreiding

1.2 Vigerende regeling

Het projectgebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan in Hoofdzaak gemeente Sittard', goedgekeurd door GS op 6 mei 1957. Voor het oprichten van een detailhandelsvestiging (tuinboulevard) is bij besluit van 21 november 2000, verzonden d.d. 27 november 2000 met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19, 1^e lid, WRO bouwvergunning verleend.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding zal in *hoofdstuk 2* wordt een planbeschrijving gegeven van het projectbesluit. In *hoofdstuk 3* zal vervolgens worden ingegaan op het beleid van gemeente en hogere overheden.

In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals Milieu, Water, Ecologie, Archeologie en cultuurhistorie en Kabels en leidingen. *Hoofdstuk 5* behandelt de juridische vormgeving. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project wordt in *hoofdstuk 6* weergegeven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de huis- en tuinboulevard, meer specifiek aan de Urmonderbaan te Sittard-Geleen. De huis- en tuinboulevard te Sittard-Geleen is een gebied, genaamd Gardenz, dat zich specifiek richt op de tuinbranche, Doe-het-zelfwinkels alsmede de woonbranche. Voor Gardenz is een commercieel concept ontwikkeld dat zowel inhaakt op de landelijke omgevingsfactoren als de trends en ontwikkelingen in de maatschappij en in het consumentengedrag. Er ontstaat echter een toenemende behoefte bij de consument om alles bij elkaar te kunnen vinden. De combinatie van deze factoren heeft geresulteerd in een concentratie van, in eerste instantie, tuingerelateerde detailhandel. Later is daar Doe-het-zelf en wonen aan toegevoegd.

Deze huis- en tuinboulevard is gelegen aan de noordkant van Geleen, meer specifiek in het gebied ingeklemd tussen de wijk Lindenheuvel en de Urmonderbaan. De Urmonderbaan vormt een belangrijke verbinding tussen het centrum van Sittard en de A2. De aansluiting van de Urmonderbaan op belangrijke lokale en provinciale wegen, zoals de Randweg en de Einighauserweg verzekert tevens goede verbindingen met de directe omgeving van Sittard en Geleen. Gardenz is aan twee zijden ontsloten. Eén entree bevindt zich aan de Urmonderbaan. De tweede is gelegen aan de Einighauserweg.

Aan de rand van de huis- en tuinboulevard bevindt zich een sterk in verval geraakte (voormalige) boerderij, lokaal bekend als boerderij Rosengarten. De voorgevel van de boerderij is te duiden als karakteristiek en is van oudsher georiënteerd richting de Urmonderbaan. Deze boerderij heeft al vele jaren geen agrarische functie meer en wordt ook al jaren niet meer bewoond. Ook anderszins is de boerderij c.q. het perceel in onbruik geraakt waardoor deze voormalige boerderij kampt met leegstand en verval. Dit geeft een uitermate vervallen en troosteloze aanblik, hetgeen ook afbreuk doet aan de Huis- en Tuinboulevard als geheel. Feitelijk is er dus sprake van een “rotte” plek binnen het concept Gardenz. Dit klemmt temeer daar deze boerderij is gesitueerd langs de Urmonderbaan en relatief dicht bij een druk kruispunt.



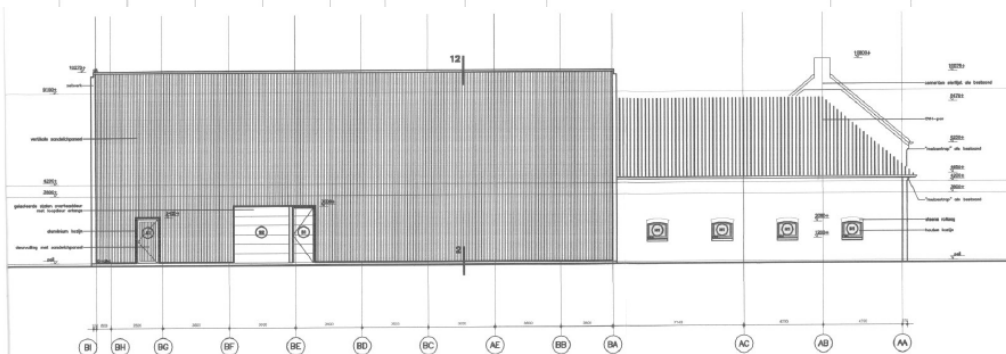
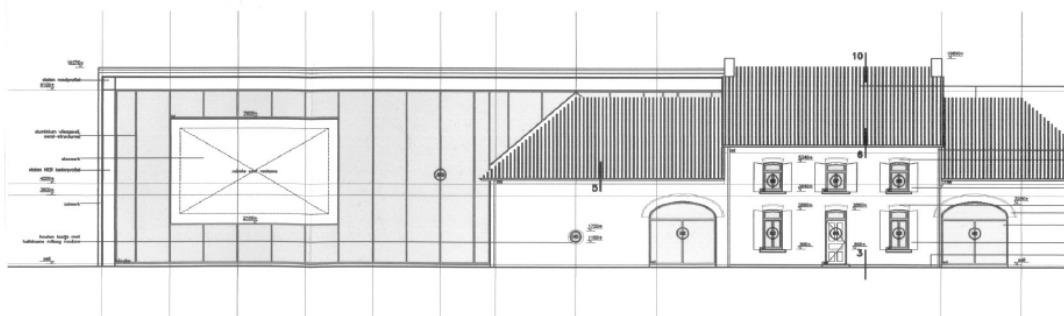
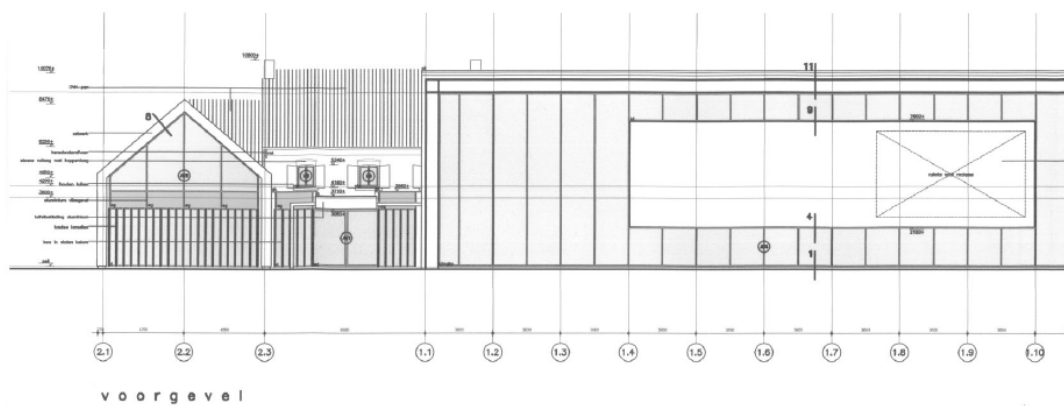
Figuur 4: situatie ligging projectgebied

2.2 Het voorgenomen initiatief

Op 12 januari 2010 is door A&C Slapen BV een verzoek ingediend voor het nemen van een projectbesluit zoals bedoeld in art. 3.10 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Dit verzoek houdt verband met de verwezenlijking van een project dat ziet op bouw en vestiging van een winkel voor woninginrichting (slaapkamerspecialzaak) in de voormalige boerderij Rosengarten, gelegen aan de Urmonderbaan 4 te Geleen (wordt Egelantier 17 te Geleen), door de voorschriften van het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan gemeente Sittard 1956” buiten toepassing te laten.

Meer specifiek ziet het initiatief op de wederopbouw van de voorgevel plus de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij, met aan de achterzijde een toevoeging van een (geïntegreerd) winkelpand in twee bouwlagen.



Figuur 5: gevelaanzichten

2.3 Nieuwe (ruimtelijke) situatie

Met de herbouw van de boerderij blijft de huidige situatie feitelijk behouden, met dien verstande dat er aan de achterzijde van de boerderij sprake is van enige toename van bouwmassa. Deze sluit echter aan bij de achtergelegen huis- en tuinboulevard. Door de vestiging van A&C Slapen BV in dit pand bestaat de mogelijkheid om synergie te krijgen tussen deze vestiging en de rest van de huis- en tuinboulevard. Tevens zal de uitstraling van de bebouwing aan deze zijde van de huis- en tuinboulevard aanzienlijk worden opgewaardeerd door renovatie van de karakteristieke boerderij en realisering van bijpassende nieuwbouw. Al met al heeft dit pand een totale oppervlakte van ca. 3050 m² (bvo), waarvan ca. 2500 m² wvo.

Door initiatiefnemer wordt voor normaal gebruik voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ontsluiting van het projectgebied zal geschieden aan de zuid(oost)kant van het projectgebied alwaar wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur van huis- en tuinboulevard. Dit levert een hogere verkeersveiligheid op.

Belangen van omliggende percelen worden niet (onevenredig) aangetast. Integendeel, gezien het bovenstaande is vanuit feitelijk als ook ruimtelijk oogpunt duidelijk sprake van een verbetering.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de nota Ruimte (2006) is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte (2006) bevat de strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is ruimte te zoeken voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van Nederland.

Het rijksbeleid (Nota Ruimte) richt zich op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. De positie van bundelingsgebieden, waar het gaat om het aandeel in het totaal aantal woningen, bedrijventerreinen en arbeidsplaatsen, moet minstens gelijk blijven ten opzichte van niet-bundelingsgebieden. Bovendien is van belang dat nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd worden in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Het beleid voorziet in:

- ruimte voor wonen en werken voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid en uitgaande van de natuurlijke bevolkingsaanwas;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van bij een vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;

- een goede afstemming met het verkeer- en vervoersysteem;
- locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- het verbeteren van de balans tussen groen en verstedelijking;
- een optimale aansluiting op het watersysteem.

Een zekere basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie op dit punt aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van rijk.

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

Vanwege de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk het noodzakelijk geacht om de doorwerking van rijksbelangen in gemeentelijke plannen te waarborgen door het opstellen van de AmvB Ruimte. De belangen en de regels die hierin staan opgenomen hebben geen betrekking op onderhavig projectbesluit.

3.1.2 Cultuurhistorie

Internationaal is het besef gegroeid om cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren te beschermen. Het verdrag van Malta uit 1996 heeft geresulteerd in een Europese richtlijn ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden, welke in nationale wetgeving verankerd moet worden. In Nederland is hiertoe in 2007 een wijziging van de Monumentenwet doorgevoerd.

Het rijk heeft daarnaast een richtlijn gegeven voor het omgaan met ruimtelijke cultuurhistorische kwaliteit in de Nota Belvedere. De provincie heeft op grond daarvan gebieden aangewezen die moeten worden aangemerkt als provinciaal aandachtsgebied archeologie. Onderhavige locatie maakt daar deel van uit.

Om die reden is door de gemeentelijk archeoloog een archeologisch advies opgesteld d.d. 23 maart 2010, nr. BM09a22 (**BIJLAGE 1**). Hieruit blijkt dat in onderhavig plangebied en de directe omgeving ervan in het verleden al diverse archeologische resten zijn opgespoord. In 2002 is er direct ten zuiden en ten westen van de Tuinboulevard (plangebied Hof van Limburg) een aanvullende archeologische inventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er zich diverse archeologische resten in het onderzochte gebied bevinden. Het betreffen resten uit de Steentijd, Prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Aanvullend is een deel van de resten in 2003 opgegraven. De opgraving is uitgevoerd in het gebied tussen onderhavig plangebied en het tankstation gelegen aan de Urmonderbaan. In dit gebied zijn resten gevonden uit de jonge steentijd en de ijzertijd. De plek uit de jonge steentijd is een vindplaats van de zogenaamde Steingroep. Deze is gedateerd tussen 3400 en 2450 voor Christus. De Steingroep is een vrijwel onbekende cultuur. Vondsten zijn zeldzaam en grondsporen zijn nog zeldzamer. In de Hof van Limburg zijn zowel vondsten als grondsporen aangetroffen. Op de vindplaats uit de ijzertijd zijn grondsporen gevonden van een nederzetting en van een complex leemwinningskuilen. Leemwinningskuilen zijn ontstaan omdat men de leem nodig had voor dagelijks gebruik, zoals voor het maken van huizen of aardewerk. Op plaatsen waar geschikte leem werd gevonden, is deze gewonnen in diepe kuilen. De kuilen raakten opgevuld met materiaal uit de omgeving. Daarom zit er vaak veel interessant materiaal in.

De ijzertijdsporen en vondsten dateren uit de 6e eeuw voor Christus. Ook tijdens de aanleg van de waterbassins direct ten zuiden van onderhavig gebied zijn archeologische resten van een IJzertijd nederzetting aangetroffen. De resten zijn tijdens een archeologische begeleiding gedocumenteerd.

In het gebied grenzend aan onderhavig plangebied zijn ook al diverse graafwerkzaamheden archeologisch begeleid. Ook hierbij zijn archeologische resten aangetroffen. Het betreffen met name resten uit de IJzertijd.

Op grond van het bovenstaande is duidelijk dat er rekening mee mag worden gehouden dat bij nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplangebied van de Woon- en Tuinboulevard archeologische resten bedreigd gaan worden. Voorafgaand aan deze ontwikkelingen is archeologisch onderzoek dan ook verplicht.

Op de verbeelding behorende bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Woon- en Tuinboulevard zijn deze gebieden met een archeologisch potentie aangeduid als dubbelbestemming 'Waarde archeologie'. De begrenzing van deze gebieden is gebaseerd op de resultaten van de voorlopige resultaten van de archeologische begeleiding in plangebied 'Tuinboulevard' (Harry Vromen, 2009).

3.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van handelingen of opslag met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het recent in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risico-contouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, kunnen een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid. Conform de cRnvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoordingsplicht vormt in de cRnvgs onderdeel van de zogenaamde risicobenadering, die van toepassing is op een aantal omgevingsbesluiten, welke in de cRnvgs zijn genoemd.

Daarnaast is de verantwoording van het groepsrisico een van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het hele plangebied behorende bij de huis- en tuinboulevard (dus inclusief onderhavige boerderij c.q. projectgebied) is een onderzoek naar externe veiligheid verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd door de DHV en vastgelegd in de "Quickscan externe veiligheid Tuinboulevard" van juli 2010 (kenmerk RB/NH/V-1803 (2009) **(BIJLAGE 2)**). Hieruit volgt dat binnen een straal van 3.000 meter rondom de beoogde locatie voor het plangebied zich een aantal risicobronnen bevinden.

Uit een beschouwing van deze risicobronnen is gebleken dat de volgende risicobronnen daadwerkelijk relevant zijn voor het bestemmingsplan c.q. onderhavig projectgebied vanwege externe veiligheid:

1. aardgasleiding A521-01 (66,2 bar/18 inch)
2. aardgasleiding A578-06 (40 bar/8 inch)
3. aardgasleiding Z540-14 (40 bar/12 inch)
4. Bedrijventerrein Chemelot
5. DPO buisleiding

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied binnen het invloedsgebied van Chemelot en bovenvermelde buisleidingen is een verantwoordingsrapportage, inclusief brandweeradvies, noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. *Provinciaal omgevingsplan Limburg en Provinciale Verordening*

De provincie heeft naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) besloten geen provinciale verordening vast te stellen. Van een directe doorwerking van het provinciaal belang in een gemeentelijk ruimtelijk plan is daarom dan ook geen sprake. Wel heeft de provincie een aantal provinciale belangen benoemd die zij door het maken van afspraken met de individuele gemeenten wil waarborgen. De provinciale belangen hebben onder andere betrekking op het waarborgen van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van

het buitengebied. Daarnaast heeft zij gebieden aangewezen als provinciaal archeologische aandachtsgebied en dit aangemerkt als provinciaal belang.

Het projectgebied ligt binnen de grens stedelijke dynamiek. Binnen dit gebied moeten de stedelijke functies werken, wonen en voorzieningen gebundeld blijven. Het projectgebied valt net als Gardenz in zijn geheel binnen het perspectief stedelijke ontwikkelingszone (P8). De begrenzing van dit perspectief is globaal. Binnen de stedelijke ontwikkelingzones zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk indien die elders niet voorhanden zijn.

Door de voormalige gemeente Geleen en met instemming van de provincie Limburg is reeds in 2000 "Gardenz" bestemd als een PDV locatie. Het provinciaal beleid staat een verdere ontwikkeling van deze locatie niet in de weg. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat de provincie de ontwikkeling en regulering niet heeft aangemerkt als een provinciaal belang en dat indien de provincie daadwerkelijk haar belangen wil borgen dit zij dit alleen kan doen door het opnemen van die belangen in een verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie 2010

In de structuurvisie geeft de gemeente Sittard-Geleen een integrale visie op de hoofdlijnen van de ruimtelijke beleid. In deze visie is het bestaande ruimtelijke beleid vastgelegd. In deze visie is de locatie aangemerkt als perifere detailhandelslocatie. Aldus verzet deze visie zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3.2. Retailstructuurvisie

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de retailstructuurvisie vastgesteld. Deze visie geeft het beleid van de gemeente met betrekking tot retail.

Bij besluit van 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad dit beleid verder uitgewerkt ten behoeve van de invulling van perifere detailhandel op de terreinen Handelsterrein Bergerweg, Industriepark Noord en onderhavig plangebied Gardenz. Aan deze besluiten hebben onderzoeken van Droogh Trommelen en Partners (DTNP) ten grondslag gelegen (Retailstructuurvisie 16 oktober 2007 en 21 januari 2008 respectievelijk 27 mei 2009). Blijkens het besluit van 16 juli 2009 is Gardenz aangewezen als de perifere detailhandelslocatie voor de vestiging van perifere winkels in de branches tuin, Doe-het-zelf en wonen. Tevens worden dan Industriepark Noord en Gardenz aangewezen voor Doe-het-zelfwinkels.

Binnen het thema tuin, Doe-het-zelf en wonen mogen zich op Gardenz zowel verplaatsters als nieuwe bedrijven vestigen. De vestiging van nieuwe bedrijven in de woninginrichting wordt vooralsnog toegelaten tot maximaal 40% van het nog in te vullen bestaand en nieuw winkelvloeroppervlak. Voor verplaatsters uit de stad en regio wordt vooralsnog 60% van het nog in te vullen bestaand en nieuw winkelvloeroppervlak gereserveerd. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat deze een actieve en aantoonbare inspanning doet om potentiële verplaatsters te interesseren voor Gardenz, waarbij in verplaatsters in beginsel voorrang hebben boven nieuwe vestigers in de woninginrichtingsbranche.

Voorliggend verzoek tot het nemen van een projectbesluit past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde (retail-)beleid in die zin dat onderhavig initiatief een verplaatser betreft binnen de gemeente Sittard-Geleen. Zo was A&C Slapen vanaf 1919 gevestigd aan de Burgemeester Lemmensstraat in Geleen en sinds kort

(tijdelijk) in een bestaand winkelpand op Gardenz, zulks in afwachting van de realisering van onderhavig bouwplan elders binnen Gardenz.

Aangezien het hier een zgn. “verplaatser” (binnen Geleen) betreft zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting noch van aantasting van de spreiding. De conclusie is derhalve dat het meewerken aan het verzoek van A&C Slapen BV geen consequenties heeft voor het bestaande retailbeleid c.q. past binnen dit beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plan is belangrijk, maar daarnaast moet ook vanuit verschillende milieu- en omgevingsaspecten de planologische aanvaardbaarheid van het plan getoetst worden. Deze eisen vloeien voort uit overige regelgeving (Wet Milieubeheer, Natuurbeschermingswet, Wet Monumentenzorg, etc.), en dienen - voor zover ruimtelijk relevant - een vertaling te krijgen in een planologische regeling. Er moet worden voorkomen dat nieuwe functies in het plangebied tot overlast voor de omgeving leiden. Ook andersom geldt dat functies in de omgeving geen negatief effect op het leefmilieu in het plangebied mogen hebben.

4.1. Milieu

4.1.1. Geluid

Ten aanzien van geluid moet (naast de richtlijnen uit de milieuzonering) ook rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de Wet geluidhinder (Wgh, 2007). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Voor dit project is enkel het aspect wegverkeerslawaaï van belang.

Verkeerslawaaï

In verband met de in voorbereiding zijnde herziening van het geldende bestemmingsplan heeft DHV B.V. een onderzoek verkeerslawaaï verricht naar de uitbreiding van de huis- en tuinboulevard (**BIJLAGE 3**). Hierbij is bepaald of ten gevolge van de wijzigingen sprake is van een “reconstructie” zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek is informatie verkregen over de toekomstige geluidsbelasting van de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen rond het plangebied vanwege de wegen Urmonderbaan (N294) en Mauritsweg/Einighauserweg met- en zonder uitbreiding.

De toename van de geluidsbelasting ten gevolge van de wijzigingen aan Tuinboulevard Gardenz bedraagt maximaal 0,9 dB vanwege de Urmonderbaan en maximaal 1,4 dB vanwege de Mauritsweg/Einighauserweg. Doordat de geluidsbelastingen niet met 2 dB toenemen, is er geen sprake van een reconstructie Wet geluidhinder. Het vaststellen van hogere waarden door Gedeputeerde Staten is daarom niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van de uitbreiding van de Woon- en Tuinboulevard (dus inclusief A&C Slapen BV) aan de geluidsbelasting vanwege de verkeersaantrekkende beperkt is. De bijdrage tgv A&C Slapen BV sec is zelfs zeer gering te beschouwen. De noodzaak voor het verrichten van een volledig onderzoek verkeerslawaaï is derhalve niet aanwezig.

4.1.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft te maken met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn in bedrijven of bij het transport daarvan. Nabij bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken of nabij het transport van gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg, het spoor, het water of door busleidingen, bestaat er een kans dat er ongelukken gebeuren. Als ongelukken

als gevolg van het werken met of transporteren van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en die effect hebben naar de omgeving, dan noemt men dat ongelukken als gevolg van een extern risico.

Voor het betreffende plangebied is door DHV een inventarisatie vastgelegd in de "Quickscan externe veiligheid Tuinboulevard" van juli 2010 (kenmerk RB/NH/V-1803 (2009)). Daaruit volgt dat binnen een straal van 3000 meter rondom de beoogde locatie voor het plangebied zich een aantal risicobronnen bevinden. Uit een beschouwing van deze risicobronnen is gebleken dat de volgende risicobronnen daadwerkelijk relevant zijn voor het plangebied vanwege externe veiligheid:

- aardgasleiding A521-01 (66,2 bar/18 inch)
- aardgasleiding A578-06 (40 bar/8 inch)
- aardgasleiding Z540-14 (40 bar/12 inch)
- Bedrijventerrein Chemelot
- DPO buisleiding

In verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van een aantal transportleidingen en van Chemelot is – dit nadat bij de brandweer advies is ingewonnen - een verantwoordingsrapportage opgesteld. Deze rapportage "Verantwoording groepsrisico Tuinboulevard" van februari 2011 (reg. nr. AC7123-001-001) maakt deel uit van het projectbesluit (**BIJLAGE 4**).

Uit deze verantwoordingsrapportage blijkt dat er aan de wettelijke plaatsgebonden risico contouren (PR 10^{-6}) wordt voldaan en dat de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een aantoonbare toename van het groepsrisico.

Meer specifiek t.a.v. de verschillende (voorgestelde) maatregelen wordt o.a het volgende opgemerkt:

Dekking buisleiding/(begeleiding) grondwerkzaamheden:

Binnen het projectgebied van A&C Slapen BV liggen geen buisleidingen. Deze zijn wel gelegen in het aanliggende plangebied (Hof van Limburg) en zijn binnen het daar geldende bestemmingsplan middels een vergunningenstelsel en dubbelbestemming opgenomen. M.b.t. de voorziene en strikte begeleiding van grondwerkzaamheden in dat plangebied (Hof van Limburg) en controle van de buisleiding, vindt nog overleg met de Gasunie plaats.

Omdat Gasunie geen voorstander is van vergroting van de dekking van de leiding, is deze maatregel – meer specifiek het ophogen met grond - blijkens voornoemde Verantwoording niet overgenomen.

Bluswatervoorzieningen:

Bij A&C Slapen BV is de aanwezige primaire bluswatervoorziening voldoende, te weten > 60m³ p/h. De aanvullende primaire bluswatervoorzieningen op eigen terrein zijn geregeld in het Bouwbesluit en/of Bouwverordening, zijnde het toetsingskaders voor de nog te verlenen bouwvergunning, en zomede in beginsel voldoende geborgd.

Tweezijdige bereikbaarheid/ontvluchting:

In het kader van het exploitatiegebied Gardenz – onderhavig projectgebied maakt hiervan deel uit - wordt voorzien in een extra ontvluchtingsweg aan de zijde van de Urmonderbaan. Het plan voldoet daarmee, conform brandweeradvies aan een goede ontsluiting (tweezijdige bereikbaarheid en ontvluchtingsmogelijkheden).

Betrokken partijen zijn hierover akkoord hetgeen bekrachtigd zal worden in een nog nader te sluiten overeenkomst.

Mechanische ventilatie/handmatig uitzetten

Dit is geregeld in het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en aldus via de bouwvergunning geborgd.

Risicocommunicatie

In navolging van de Kadernota Integrale Veiligheid 2011-2014 wordt van gemeentewege een project opgezet waarmee uiteindelijk de risicocommunicatie en daarmee dus de zelfredzaamheid van burgers verbeterd.

Ontruimingsplan

Evenals de tweezijdige bereikbaarheid/ontvluchting heeft deze maatregel betrekking op het exploitatiegebied Gardenz. Ook hierover wordt met Gardenz overleg gevoerd met het doel om dit af te regelen in nog nader te sluiten overeenkomst.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Als gevolg van deze uitbreiding – niet alleen het bouwplan A&C Slapen BV doch ook de in voorbereiding zijnde uitbreiding van Hornbach – zal een verkeersaantrekkende werking ontstaan met een bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit.

In verband met de in voorbereiding zijnde herziening van het geldende bestemmingsplan heeft DHV B.V. een onderzoek luchtkwaliteit verricht naar de uitbreiding van de huis- en tuinboulevard (**BIJLAGE 5**). Als gevolg van deze uitbreiding zal een verkeersaantrekkende werking ontstaan met een bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit. Uit het verkeersonderzoek is informatie verkregen over de huidige en toekomstige intensiteiten rond het plangebied met en zonder uitbreiding.

Naast de actuele situatie (2008), is ook de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie (2011 en 2015) inclusief de effecten van de uitbreiding berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met CAR II, versie 8.1. In geen van de zichtjaren worden de grenswaarden uit de Wlk overschreden. Ook kan geconcludeerd worden dat er in de tussenliggende jaren en in de verdere toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wlk verwacht worden. Het plan voldoet hiermee aan Wet luchtkwaliteit.

4.1.4. Bodem

Het bestemmingsplan dient een indicatief inzicht te bieden in de milieuhygiënische situatie van bodem en grondwater. De Wet op de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan zijn slechts zijdelings bij de bodemsituatie betrokken en dan met name waar het gaat om het "historisch onderzoek" wat betreft het bodemgebruik. Mogelijk verdachte plekken dienen bij bestemmingsplannen c.q. projectbesluiten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor het betreffende plangebied (lees: hele huis- en Tuinboulevard) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DHV, Bodemparagraaf, kenmerk LI2009 (2009)) (**BIJLAGE 6**). Het doel van het bodemonderzoek is het steekproefsgewijs vastleggen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Dit onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

In het projectgebied van Gardenz Sittard zijn in het verleden een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de bodemkwaliteit. In deze onderzoeken zijn de

analyseresultaten getoetst aan de destijds geldende toetsingswaarden. Specifiek ter plaatse van onderhavig projectgebied is in het verleden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, te weten Verkennend bodemonderzoek Tuinboulevard te Geleen, Oranjewoud, doc.nr. 1557-06147 d.d. 25 april 2000. Het perceel was toen al enkele jaren in onbruik geraakt en is dat tot op heden ook gebleven. M.a.w.: hier hebben geen activiteiten meer plaatsgevonden.

Sinds 2008 is het beleid van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing en dienen de resultaten getoetst te worden aan de nieuwe Regeling Besluit Bodemkwaliteit en de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sittard-Geleen. Uit de notitie Inwerkingtreding Bbk van 2 oktober 2008, van de gemeente Sittard-Geleen, blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het Buitengebied waar het generieke beleid van toepassing is.

Uit bovenstaande gegevens/onderzoeken komt naar voren dat in de bodem ter plaatse van de oude boerderij aan de Urmonderbaan 4, meer specifiek bij de aanwezige dieseltanks, sprake is van een verontreiniging met minerale olie met concentraties boven de interventiewaarde. Ook zijn hier verhoogde PAK-gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde gemeten. Hoewel er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is, moet de verontreiniging op grond van art. 13 Wet bodembescherming geheel uit de bodem worden verwijderd zodat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. M.a.w. de kwaliteit van de bodem dient te worden hersteld tot het niveau dat hoort bij het toekomstige gebruik (lees: winkel).

In verband hiermee is door DHV een ontgravingsplan opgesteld voor aanpak van de bodemvervuiling ter plaatse van de Urmonderbaan 4, BA2809 – 101 – 100 d.d. januari 2011 (**BIJLAGE 7**). Doel van de ontgraving is om de met minerale olie verontreinigde grond te verwijderen tot beneden de Maximale Waarde Wonen conform het generieke beleid van het Besluit Bodemkwaliteit. Dit ontgravingsplan voorziet in een plan van aanpak. Deze aanpak is akkoord bevonden door de bevoegde instantie, zijnde de gemeente Sittard-Geleen. Dit ontgravingsplan maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en wordt tevens als voorwaarde gekoppeld aan dit projectbesluit.

4.2. Water

Het plangebied is deels al voorzien van verharding, meer specifiek ter plaatse van de bestaande boerderij met bijbehorende (voormalige) agrarische opstallen. Met de nieuwbouw annex uitbreiding wordt slechts een deel van het gebied dat nu nog onbebouwd is, straks ook van verharding voorzien.

In het plan wordt het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw en terreinverhardingen volledig afgekoppeld. Blijkens figuur 1 van deze onderbouwing wordt het terrein van A&C daartoe voorzien van een zgn. wadi t.b.v. opvang en infiltratie van het regenwater. Het overige wordt afgevoerd via het hemelwatersysteem van Gardenz.

Sedert 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen binnen het werkgebied van Waterschap Roer en Overmaas af te handelen via één loket: het zgn. watertoetsloket.

Niet alle ruimtelijke plannen hoeven in het watertoetsproces aan het waterschap te worden voorgelegd. Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen. In het Stroomschema toepassingsbereik watertoets is aangegeven welke plannen aan het watertoetsloket moeten worden voorgelegd. Alleen al vanwege het feit dat het verhard oppervlak van de nieuwbouw/herbouw (incl. parkeerplaatsen) meer dan 1000 m2 bedraagt, wordt het plan voorgelegd bij het watertoetsloket.

Op 20 april 2011 heeft het Waterschap Roer en Overmaas advies uitgebracht **(BIJLAGE 8)**. Het Waterschap is van mening dat onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en de richtlijnen voor dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het Waterschap adviseert derhalve positief.

4.3. Flora en fauna

Voor de hele gebied van de huis- en Tuinboulevard is een verkennend Flora en Faunaonderzoek verricht om vast te stellen of en welke beschermde dieren- en plantensoorten aanwezig zijn in het plangebied (Bureau Meervelt, 2010) **(BIJLAGE 9)**.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en geen deel uit van de EHS. Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot een bestemmingsplanwijziging, vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde en het plangebied maakt geen deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het plangebied is voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten niet geschikt om te dienen als broedhabitat.

Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van eventuele nesten van broedvogels in het broedseizoen. Wanneer deze aanwezig zijn dient met versturende werkzaamheden gewacht te worden tot na het broedseizoen. Om doorgang van het project te waarborgen verdient het dan ook aanbeveling de beplanting ruim voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen en het perceel zo nodig regelmatig te bewerken om nieuwe opslag te voorkomen.

Het plangebied vormt mogelijk leefgebied voor enkele algemene soorten zoogdieren zoals mol en enkele soorten muizen. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 1, AMvB ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Voor soorten in deze categorie geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van artikel 8 t/m 12 in het kader van de Flora en faunawet.

Mogelijk herbergt de voormalige boerderij Rosengarten vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Wanneer op deze locatie ingrepen gepland worden is een vleermuizeninspectie noodzakelijk.

Ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie van de hoeve Rosengarten en de aangrenzende loofhoutopstand (tussen Egelantier en de Urmonderbaan) heeft Bureau Meervelt, zulks in opdracht van DHV, op 25 juni 2010 ter plaatse een vleermuizeninspectie uitgevoerd **(BIJLAGE 10)**. Op basis hiervan wordt geconcludeerd c.q. geadviseerd dat:

- De opstallen en de aangrenzende loofhoutopstand de functie hebben van foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en Laatvlieger;
- Door de kap van de loofhoutopstand gaat een zeer klein deel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger verloren (7000 m²). De functionaliteit van het leefgebied en duurzame instandhouding van deze soorten komt hierdoor niet in het geding;
- De opstallen zijn potentieel geschikt als incidentele verblijfplaats voor vleermuizen. Tijdens de inspectie zijn geen sporen van bewoning aangetroffen, (incidentele) bewoning door vleermuizen kan echter op basis van deze eenmalige inspectie niet worden uitgesloten. Gezien de staat van de bouwval mag worden aangenomen dat de bouwval geen functie heeft als winterverblijf;
- Slopen vindt bij voorkeur plaats in de winterperiode (gezien de broedtijd van vogels: d.w.z. tot 15 maart);
- Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Mochten er toch nog vleermuizen voorkomen dan hebben deze de kans een ander onderkomen te zoeken;
- Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden tot de dieren uit eigen beweging een ander onderkomen hebben opgezocht;
- In de aangrenzende loofhoutopstand ontbreken geschikte verblijfsplaatsen voor boombewonende soorten;
- Bij herinrichting van het plangebied verdient het aanbeveling bomen aan te planten om foerageergebied te (her)ontwikkelen.

Bij de sloop wordt rekening gehouden met bovenstaande conclusies en aanbevelingen.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

In september 2007 zijn de doelstellingen uit het Verdrag van Malta (bescherming van archeologische waarden) geëffectueerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. 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.

De provincie Limburg heeft dit gebied aangewezen als provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Op het terrein wordt een nederzetting uit de Vroege IJzertijd vermoed. Niet duidelijk is of reeds bij het eerder aanbrengen van verharding de bodem reeds verstoord. Op basis van de resultaten van de archeologische begeleidingen op het tuinboulevard terrein is bekend dat er geen afgraving en erosie heeft plaatsgevonden. In nabijgelegen gronden zijn namelijk intacte bodemprofielen aangetroffen (bergbrikgronden). Op basis hiervan wordt verwacht dat de vermoedelijke resten nog grotendeels intact zullen zijn. Deze zullen dus op een of andere manier veilig gesteld moeten worden. Het streven is om deze resten in de bodem te behouden. Indien dat niet mogelijk zullen deze resten moeten worden opgegraven onder archeologische begeleiding. Dit betekent dat de opgravingen aan de vergunning verlening moet worden gekoppeld. Als dit niet mogelijk is zal er onderzoek moeten plaatsvinden vóór vaststelling van het projectbesluit.

Specifiek met betrekking tot onderhavig projectgebied heeft bureau RAAP in december 2010 een verkennend bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht (**BIJLAGE 11**). Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het verkennend veldonderzoek was het toetsen van die archeologische verwachting.

Op basis van bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van vindplaatsen van jager-verzamelaars en landbouwers, op basis van de relatief hoge en droge ligging en de bekende vindplaatsen binnen en in de directe omgeving van het projectgebied. Binnen het plangebied is de 19e eeuwse Hoeve de Rosengarten aanwezig die in 1895 is herbouwd. Ten zuiden hiervan stonden bijgebouwen die inmiddels gesloopt zijn, waardoor verwacht wordt dat de bodem en dus ook eventuele archeologische resten daar (plaatselijk) verstoord zijn.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel nagenoeg intact is waardoor eventuele archeologische resten nog relatief gaaf zullen zijn. Eventueel aanwezige archeologische resten worden *in situ* verwacht vanaf circa 40 à 60 cm - Mv. Over de omvang van een eventueel aanwezige vindplaats kan op basis van onderhavig onderzoek nog geen uitspraken worden gedaan.

De geplande ontwikkeling zal mogelijk leiden tot verstoring van de verwachte archeologische resten. Zodoende dient in de verdere RO procedure rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze vindplaats.

Ter plaatse van de nieuwbouw (toekomstige funderingsdiepte ca. 1 m –Mv) en daar waar de bodem dieper dan 40 cm –Mv gaat verstoord worden (vanaf deze diepte kan de onverstoorde bodem worden aangetroffen), zijn er drie mogelijkheden c.q. scenario's. Door initiatiefnemer is gekozen voor het tweede scenario uit het rapport van bureau RAAP. Dit omvat het opleggen van een dubbelbestemming 'waarde archeologie'. Aan deze dubbelbestemming zijn vervolgens zodanige regels gekoppeld dat bij vergunningsaanvraag archeologisch onderzoek alsmede archeologische begeleiding opgelegd kan worden. Dit onderzoek zal zich dan enkel beperken tot de omvang van de toekomstige bodemingreep. In dit geval is het niet wenselijk om eerst een proefsleuvenonderzoek te doen maar direct een vlakdekkende opgraving te doen binnen de grenzen van de bodemingreep.

Binnen de muren van de vervallen hoeve wordt de bodem tot circa 1 m –Mv ontgraven ten behoeve van een nieuwe fundering. Er wordt verwacht dat de bodem hier reeds ten dele is verstoord als gevolg van de (her)bouw van de hoeve. Echter, op voorhand kan niet worden uitgesloten dat de bodem zodanig is verstoord dat (delen van) diepere sporen van landbouwers niet meer bewaard zijn. Plaatselijk kan de bodem onder de bebouwing zelfs nog intact zijn. Om het zekere voor het onzekere te nemen, en rekening houdende met de praktische omstandigheden, wordt voor de ontgraving van de bodem ten behoeve van de nieuwe fundering een archeologische begeleiding geadviseerd.

4.5. Verkeer en parkeren

Om inzicht te verkrijgen in de verkeers- en parkeersituatie van de hele huis- en tuinboulevard is een verkeersonderzoek uitgevoerd en zijn maatregelen aanbevolen (**BIJLAGE 12**). Door de vestiging van A& C Slapen BV zullen geen problemen ontstaan voor de verkeersafwikkeling. Wel is het noodzakelijk de in- en uitgang van

het parkeerterrein van A&C Slapen BV aan te sluiten op de Egelantier, feitelijk de verkeersontsluiting van de huis- en tuinboulevard.

Uit het verkeerskundig onderzoek van DHV blijkt dat de kruispunten op het terrein van Gardenz alsmede in de omgeving, met de huidige vormgeving, de toekomstige verkeersintensiteiten – dwz inclusief ontwikkeling A&C Slapen BV - kunnen verwerken c.q. niet leiden tot afwikkelingsproblemen. Op het terrein van Gardenz leiden de toekomstige verkeersintensiteiten evenmin tot problemen. Wel wordt m.b.t. de ontsluiting geconstateerd dat de restcapaciteit op het kruispunt Einighauserweg – Urmonderbaan beperkt is. Daarom draagt DHV een tweetal mogelijkheden aan om deze verkeersstromen te verbeteren: (1) een extra aansluiting van Hornbach op de Einighauserweg d.m.v. een uitvoegstrook en (2) een aansluiting op de Urmonderbaan d.m.v. een invoegstrook op de Urmonderbaan.

Hoewel geen van de voorgestelde mogelijkheden strikt genomen, noodzakelijk is, wordt de 'uitvoegstrook Hornbach' over bij de planvorming. Ter zake is overeenstemming bereikt met Hornbach, hetgeen nog nader zal worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Hornbach.

In 2005 heeft de gemeente de parkeernota vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW kengetallen uit publicatie 182. Niet alle normen zijn echter overgenomen. Daar waar specifieke normen ontbreken wordt volgens de parkeernormensystematiek van de gemeente verwezen naar de CROW. Bij gebrek aan specifieke parkeernormen voor een gebied als Gardenz, is derhalve afgesproken dat voor het hele exploitatiegebied van Gardenz, d.w.z. inclusief perceel Rosengarten/A&C, het totale aantal parkeerplaatsen op Gardenz moet voldoen aan de algemeen erkende CROW parkeernormen voor grootschalige detailhandel, met een normering van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor doe-het zelf en plant en dier, en 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor Wonen.

De te hanteren norm voor A&C is dus 1,7 pp/100 m² bvo. In dit verband wordt duidelijkheidshalve opgemerkt dat Hornbach feitelijk buiten het exploitatiegebied van Gardenz valt en daarom geheel moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte op basis van eerdergenoemde norm van 2,5 pp/100m² bvo.

De hierboven beschreven én in het opb toegepaste parkeernorm is onderzocht en (ruim) voldoende bevonden (DHV 25 juni 2010, p. 13 en 14). De toegepaste norm berust daarom op deugdelijke en met onafhankelijk en deskundig onderzoek geschraagde uitgangspunten die geheel aansluiten bij de algemeen erkende CROW parkeerkencijfers.

Het plan annex opb van A&C Slapen heeft een oppervlakte van 3000 m² bvo. Uitgaande van deze oppervlakte alsmede eerdergenoemde parkeerkencijfers zou A&C moeten voorzien in 51 parkeerplaatsen. Voorliggend plan voorziet 'slechts' in 39 parkeerplaatsen. Echter, zoals reeds opgemerkt maakt het plangebied van A&C Slapen BV, dit in tegenstelling tot het plangebied van Hornbach, onderdeel uit van het hele exploitatiegebied van Gardenz.

Tegen die achtergrond is het totaal aantal (gerealiseerde en geplande) parkeerplaatsen voor het hele exploitatiegebied Gardenz, inclusief de 39 parkeerplaatsen op perceel A&C, voldoende om de norm te halen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt de realisatie van de beschreven ontwikkeling planologisch mogelijk. De voorliggende toelichting geeft een ruimtelijke onderbouwing van de voorgenomen ontwikkelingen. De locatie en functie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de, bij deze toelichting behorende, projectkaart. Hieraan zijn voorschriften gekoppeld, welke bestaan uit bepalingen met betrekking tot de functie en de bouwmogelijkheden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het projectbesluit wordt getoetst op de volgende wijze:

- in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan of project overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- op grond artikel 3.11, lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het concept-besluit projectbesluit kenbaar te maken.

De gemeente neemt de ingediende reacties mee in haar besluitvorming over het plan. De uitkomsten van het wettelijke overleg en de zienswijzenfase zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan, inclusief de aanleg van het groen, de parkeerplaatsen op eigen terrein en de verkeersaansluiting van het plangebied op het overige terrein van Gardenz, geschiedt geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

Eventuele planschadeclaims komen op grond van de planschade verhaalsovereenkomst geheel voor rekening van initiatiefnemer. M.b.t. de financiële bijdrage in het kader van de groencompensatie heeft de gemeente met initiatiefnemer eveneens een overeenkomst is gesloten. Kortom, er zijn nauwelijks tot geen reële kosten die de gemeente wil/moet verhalen op initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het ontwerp van het projectbesluit wordt aan de wettelijk verplichte overleginstanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het overleg conform 3.1.1. van het Bro. De Inspectie VROM, de provincie Limburg, het waterschap, de Gasunie, SABIC, ministerie van Defensie, de Regionale brandweer Westelijke Mijnstreek.

Voorst heeft het ontwerpprojectbesluit met ingang van 19 mei 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.