

PROJECTBESLUIT Hornbach bouw- en tuinmarkt Geleen
Hornbach Bouwmarkt Nederland BV aan de Einighauserweg 101 te Geleen

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE blz

1. INLEIDING

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

2. PLANBESCHRIJVING

- 2. 1. Huidige situatie
- 2. 2. Het voorgenomen initiatief

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. Ecologie
- 4. 4. Archeologie en cultuurhistorie
- 4. 5. Verkeer en parkeren

5. JURIDISCHE VORMGEVING

6. UITVOERBAARHEID

- 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6. 2. Economische uitvoerbaarheid
- 6. 3. Grondexploitatie

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Bijlage 1 verzoek projectbesluit Hornbach

Bijlage 2 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 akoestisch onderzoek

Bijlage 4 distributieplanologisch onderzoek

Bijlage 5 verkeerskundige toets uitbreiding Gardenz

Bijlage 6 verkeersonderzoek Hornbach Geleen

Bijlage 7 luchtkwaliteitonderzoek Hornbach Geleen

Bijlage 8 natuurwaardenonderzoek locatie Einighauserweg 101 te Geleen

Bijlage 9 brandweeradvies

Bijlage 10 quickscan externe veiligheid bouwplan Hornbach Geleen

Bijlage 11 verantwoording groepsrisico nieuwbouw Hornbach

Bijlage 12 watertoets uitbreiding Hornbach en wateradvies “uitbreiding bouwmarkt”

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op 10 december 2009 hebben Hornbach Bouwmarkt Nederland BV en Hornbach Holding BV (beiden gevestigd te Nieuwegein) een aanvraag ingediend voor de verwezenlijking van een project. Op de aanvraag is het recht van toepassing zoals dat gold op 10 december 2009. Op grond van het overgangsrecht Invoeringswet Wabo is de per 1 oktober 2010 van kracht geworden Wabo daarom niet op de aanvraag van toepassing. Ook de bouwaanvragen eerste fase ter realisatie van het bouwplan waarvoor het projectbesluit is gevraagd zijn ingediend voor 1 oktober 2010, en dienen onder vigeur van de Wro, de Woningwet en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) te worden behandeld.

De gemeenteraad van Sittard-Geleen kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wro nemen. Aangezien de ontwikkeling van de huis- en tuinboulevard gelegen aan de Urmonderbaan vanuit een oogpunt van ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied, werkgelegenheid en economie en vanuit promotionele waarde voor de gemeente Sittard-Geleen van belang is voor de gemeente is het project Hornbach bouwmarkt aan te merken als een project van gemeentelijk belang in de zin van art. 3.10 Wro.

De ontwikkeling maakt deel uit van de “woon- en tuinboulevard”. Deze locatie is door de gemeenteraad aangewezen als de 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. Industripark Noord en Gardenz zijn de twee aangewezen locaties voor Doe-het-zelfwinkels. Op de beide locaties is voor wat betreft de branche doe-het-zelf (DHZ) in het vigerende detailhandelsbeleid dat is vastgelegd in de gemeentelijke retailstructuurvisie uitbreiding van het DHZ winkelvloeroppervlak beperkt tot maximaal 5000 m² winkelvloeroppervlak per vestiging onder de voorwaarde dat daarmee de spreiding van de Doe-het-zelf locaties niet in gevaar komt en er geen sprake is van duurzame ontwrichting.

Het verzoek tot het nemen van een projectbesluit wijkt af van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid in die zin dat het bouwplan van de Hornbach bouwmarkt een grotere uitbreiding dan 5000 m² wvo inhoudt. Met de beleidsuitgangspunten die aan de maximale uitbreiding van 5000 m² wvo DHZ ten grondslag liggen en die deel uitmaken van hetzelfde beslispunt, namelijk het voorkomen van duurzame ontwrichting en de spreiding van DHZ-locaties, is het projectbesluit niet in strijd.

Artikel 3.13 Wro geeft aan dat nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden het college van burgemeester en wethouders een ontwerp voor een bestemmingsplan (Woon- en Tuinboulevard Gardenz) overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage moeten leggen. Een voorontwerpbestemmingsplan voor de woon- en tuinboulevard is in voorbereiding. Met het verzoek van Hornbach wordt bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan rekening gehouden.

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 bruto vloeroppervlak (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. In het hoofdgebouw zijn sociale ruimte voorzien van ca 480 m², een zagerij van ca. 135 m², een expeditie van ca. 360 m² en een kassazone met ingangsportaal en verhuurbalie ca. 300 m²;

hetgeen op de tekeningen 711,21-0,22-0,22-0-f, 23-0 en 24-0 schetsmatig is aangegeven;

een drive-in zonder directe winkelfunctie waar materialen die in de winkel zijn gekocht kunnen worden afgehaald en die fysiek is gescheiden van de winkel; de verkoop van het dhz-assortiment, verf en behang, hout en bouwmaterialen en volledig tuincentrumassortiment voor tuin en dier, met grove tuinbouwmaterialen en bouwmaterialen, keukens, badkamers, tegels en sanitair, elektra, verlichting, vloerbedekking, decoratie en woninginrichting; een bijbehorend parkeerterrein.

Het verzoek maakt deel uit van het projectbesluit.

1. 2. Vigerende regeling

Het projectgebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan Uitwerkingsplan in Hoofdzaak gemeente Sittard, goedgekeurd op 6 mei 1957. Voor het oprichten van een tuincentrum is in 1990 vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend van het bestemmingsplan.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in *hoofdstuk 2* een planbeschrijving worden 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

Op de locatie bevindt zich momenteel een tuincentrum met binnen- en buitenverkoop van ca. 10.000 m². Ca. 1500 m² wordt momenteel nu reeds gebruikt voor de verkoop van bouwmaterialen. Het voor het tuincentrum gelegen parkeerterrein wordt ontsloten via de Mauritsweg/Einighauserweg waar zich ook drie in- en uitritten bevinden. Aan de zijde van de Egelantier bevindt zich een in/uitgang voor bevoorrading en levering van materiaal. Het gehele terrein is omgeven door een hek.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Door een dochtervennootschap van Hornbach Baumarkt AG is in 2001 het tuincentrum aan de Einighauserweg overgenomen.

Bij brief van 10 december 2009 is een voorwaardelijke aanvraag voor de verwezenlijking van een project voor Hornbach Baumarkt AG en Hornbach Holding BV (projectbesluit ex artikel 3.10 Wro) door de voorschriften van het bestemmingsplan "uitbreidingsplan gemeente Sittard 1956" buiten toepassing te laten. Dit verzoek is ingediend door Gijs Heutink Advocaten te Amsterdam namens Hornbach Bouwmarkt Nederland BV en Hornbach Holding BV.

Het verzoek bestaat uit een brief d.d. 10 december 2009 vergezeld en aangevuld met :
Sittard-Geleen, verkeersonderzoek Hornbach Geleen van BRO d.d. 8 december 2009
Quickscan Externe Veiligheid Bouwplan Hornbach Geleen van Cauberg Huygen d.d. 11 december 2009
Notitie drive-in en assortimenten Hornbach Sittard-Geleen, van BRO d.d. 10 juli 2009
Luchtkwaliteitsonderzoek van KEMA Nederland BV d.d. 8 december 2009
Natuurwaardenonderzoek locatie Einighauserweg 101 van Peeters Ecoconsult te Geleen

Door de vestiging van de bouwmarkt bestaat de mogelijkheid om synergie te krijgen tussen deze vestiging en het overige gebied van de woon- en tuinboulevard. Hornbach is bereid in de locatie te investeren waardoor bij Gardenz aan de oostzijde een goede entree mogelijk is. Tevens zal de uitstraling van de bebouwing worden opgewaardeerd door volledige sloop en nieuwbouw.

Door Hornbach wordt voor normaal gebruik voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt met 288 uitgebreid. Ten westen van Hornbach zal een in- en uitgang worden aangelegd om daarmee aansluiting op de woon- en tuinboulevard Gardenz te bereiken. Het is daarom niet meer nodig om een uitgang te hebben op de Einighauserweg. Dit levert een hogere verkeersveiligheid op.

Aan het projectbesluit worden voorwaarden verbonden ten aanzien van de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen, de extra in- en uitgang en het afsluiten van de uitgang aan de zijde van de Mauritsweg/Einighauserweg.

Omdat de plaatsing van een reclamemast vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is op de door Hornbach aangegeven locatie en de gemeente reclamemasten beleid in voorbereiding heeft, maakt deze nadrukkelijk geen deel uit van het projectbesluit. Dit deel van het verzoek om een projectbesluit te nemen, wordt geweigerd. Hornbach is over dit voornemen geïnformeerd. Hornbach heeft om die reden een voor de reclamemast afzonderlijke aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning.

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 nietbundelingsgebieden. 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.

In de nota "Realisatie nationaal ruimtelijk beleid" heeft het Rijk haar ruimtelijke belangen benoemd. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is een nationaal belang. Het voorgenomen projectbesluit voor de nieuwbouw en uitbreiding van Hornbach Geleen past hierin.

Vanwege het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening is het voor het Rijk noodzakelijk om de doorwerking van rijksbelangen in gemeentelijke plannen te waarborgen door een AMvB op te stellen. Deze zogenaamde AMvB Ruimte is in ontwerp gereed. De belangen en de regels die hierin staan opgenomen hebben geen betrekking op het projectbesluit voor Hornbach

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. De locatie Hornbach maakt daar geen deel van uit.

3.1.3 Externe veiligheid

Op grond van de Sevesorichtlijn zijn er veiligheidsafstanden bepaald voor bronnen die gevaar veroorzaken voor de omgeving. Zo bestaan er veiligheidsafstanden en toetsingsafstanden rond bepaalde bedrijven, routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Naar aanleiding van een aantal incidenten in binnen- en buitenland is het Rijk bezig haar beleid op gebied van externe veiligheid te herzien.

Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen wordt momenteel een structuurvisie buisleidingen opgesteld. Hierin worden leidingen en leidingenstroken benoemd. De nieuwe veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) zijn voor

verschillende stoffen verschillend en hangen af van meerdere factoren (druk, stof, diepteligging e.d.). Dat betekent dat de PR-contour opnieuw moet worden berekend. Daarnaast zullen de effecten van een incident moeten worden bepaald. Hiervoor wordt het invloedsgebied bepaald. Dit wordt aangeduid als het groepsrisico. Het groepsrisico bepaalt hoeveel slachtoffers er zouden kunnen vallen bij een incident. Dit groepsrisico kan worden beperkt door het treffen van maatregelen (vluchtwegen, extra blusvoorzieningen e.d.) In geval van een nieuwe ontwikkeling of bij intensivering van het gebruik dient bij een toename van het groepsrisico dit te worden verantwoord.

Vanwege de ligging van Hornbach binnen het invloedsgebied van Chemelot is na het inwinnen van advies van de brandweer een verantwoordingsrapportage opgesteld die bij het ontwerpbesluit ter inzage zal worden gelegd. De conclusie is dat geen sprake is van beperkingen die aan realisatie van het plan in de weg staan.

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.

Door de voormalige gemeente Geleen en met instemming van de provincie 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.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie 2010

In de structuurvisie geeft de gemeente Sittard-Geleen een integrale visie op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. In deze visie is het bestaande ruimtelijke beleid vastgelegd. In deze visie is de locatie aangemerkt als perifere detailhandelslocatie.

3.3.2. Retailstructuurvisie

Op 28 februari 2008 is de retailstructuurvisie vastgesteld. Deze visie geeft het beleid van de gemeente voor haar retailbeleid. Bij besluit van de gemeenteraad op 16 juli 2009 heeft de gemeente dit verder uitgewerkt voor de invulling van de perifere detailhandel op de terreinen Handelsterrein Bergerweg, Industriepark Noord en

Gardenz. Aan de besluiten hebben onderzoeken van Droogh Trommelen en Partners (DTNP) ten grondslag gelegen (Retailstructuurvisie 16 oktober 2007 en 21 januari 2008 respectievelijk 27 mei 2009).

Met betrekking tot de locatie Gardenz is besloten om alleen aanvragen voor vestiging en/of uitbreiding van DHZ zaken op Gardenz in behandeling te nemen van winkels met een maximum DHZ winkelvloeroppervlak van 5000 m² onder de voorwaarde dat aanvullend te verrichten planologisch onderzoek uitwijst, dat er geen sprake is van ontwrichting van de aanbodstructuur. De maximum genoemde 5000 m² vloeroppervlak DHZ betreft volgens de toelichting van DTNP mede de assortimenten keukens en woninginrichting als die assortimenten samen met het DHZ assortiment in één winkel (in casu een bouwmarkt) zijn samengebracht. Binnen de aan de drive-in toegekende vierkante meters mogen geen verkoopactiviteiten plaatsvinden. In de verdere uitwerking dient de handhaafbaarheid nader geregeld te worden.

In 2009 is besloten Gardenz aan te wijzen 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-zelf-winkels. Op de beide locaties is voor wat betreft de branche doe-het-zelf, uitbreiding van het DHZ winkelvloeroppervlak mogelijk tot maximaal 5000 m² winkelvloeroppervlak per vestiging onder de voorwaarde dat daarmee de spreiding van de Doe-het-zelf locaties niet in gevaar komt en er geen sprake is van duurzame ontwrichting.

“Vanwege het belang van een goede spreiding wordt dus voorgesteld het bouwmarktaanbod te clusteren op twee locaties, te weten Industriepark Noord en Gardenz. Uitbreiding op andere perifere locaties in Sittard-Geleen wordt tegengegaan.

Op Handelsterrein Bergerweg en andere stedelijke bedrijventerreinen worden geen bouwmarkten toegestaan. Bouwmarkten tot 5.000 m² wvo zijn wel toegestaan op Industriepark Noord en Gardenz. Voor elk marktinitiatief voor een nieuwe bouwmarkt is distributieplanologisch onderzoek nodig waaruit blijkt dat de nieuwe bouwmarkt (tot 5.000 m² wvo) de aanbodstructuur niet duurzaam ontwricht.”

Bureau DHV heeft een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd naar de effecten van de vestiging van een dergelijke winkel op de aanbodstructuur. Het DPO moest uitwijzen of de voorgenomen vestiging van een Hornbach met het nu voorgenomen vloeroppervlakte strijdig zou zijn met de beleidsuitgangspunten ten principale van de retailstructuurvisie i.c. het DPO moest antwoord geven op de twee navolgende vragen:

leidt vestiging van Hornbach tot duurzame ontwrichting

leidt vestiging van Hornbach tot verstoring van de voorgestane spreiding van doe-het-zelf winkels in onze stad op Gardenz en op Industriepark Noord

In 2008 heeft het bureau DTNP de retailstructuurvisie opgesteld. De uitkomsten van DTNP en DHV met elkaar vergelijkend, blijkt dat de conclusies uit de rapportages elkaar niet veel ontlopen. Beide bureaus onderkennen dat de vestiging van een grote Hornbach behoorlijke consequenties heeft voor de omzet van de andere winkels in dit segment. DHV gaat uit van een omzetsdaling van 22% bij de overige bouwmarkten, zoals Gamma, Karwei, Formido e.d.

De mate waarin zich een dergelijke omzetsdaling ook in de praktijk voordoet is sterk afhankelijk van het ondernemerschap van de concurrenten van Hornbach. DTNP spreekt in het rapport van februari 2008 de verwachting uit dat bij een Hornbach van circa 10.000 m² wvo DHZ, de DHZ ondernemers in reactie op de vestiging van Hornbach zich ook zullen vestigen op Gardenz en dat daarmee de door

ons gewenste spreiding van DHZ over twee locaties in de stad onder druk komt te staan.

DHV komt tot de conclusie dat zelfs bij een vestiging van Hornbach van circa 9.600 m² (wvo) de spreiding van DHZ over Gardenz en Industriepark Noord niet onder druk staat.

Vanwege dit verschil in conclusies aangaande de spreiding heeft het College aanvullend op de uitgevoerde onderzoeken van DTNP en DHV alle Hornbachlocaties in Nederland onder de loep genomen en gezien of de door DTNP voorziene ontwikkeling van concentratie van DHZ winkels rondom de Hornbach vestigingen zich ook daadwerkelijk in de praktijk heeft voorgedaan. Uit ons onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen voor concentratiebeweging is te vinden. Bij alle Hornbachlocaties in Nederland is sprake van een situatie, waarin ook andere bouwmarkten in een straal van 2 tot 8 km zijn gevestigd.

Hieronder gaan wij nog nader in op de criteria:

- maximaal 5000 m² wvo
- duurzame ontwrichting
- spreiding

Maximaal winkelvloeroppervlak van 5000 m²

De maximale winkelgrootte van 5000m² is gebaseerd op het onderzoek dat door DTNP (21 januari 2008) is uitgevoerd naar de effecten van de uitbreiding van Hornbach op de aanbodstructuur. De vraagstelling van dit onderzoek was, onder meer:

"wat is het effect van de vestiging van een bouwmarkt van maximaal 5000m² wvo op de nagestreefde spreiding van het doe- het zelfaanbod in de gemeente Sittard-Geleen" en "leidt de vestiging van maximaal 5000 m² wvo tot ontwrichting van de aanbodstructuur in de doe-het-zelf branche?" Het onderzoek heeft zich beperkt tot bouwmarkten tot 5000 m² wvo. Conclusie in het rapport is dat de spreiding niet in gevaar komt en dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting.

DTNP geeft, zoals hierboven vermeld, in dat rapport tevens een korte doorkijk naar de effecten van een bouwmarkt van 10.000 m² wvo en concludeert dat een dergelijke vestiging mogelijk wel effecten heeft op de aanbodstructuur. Een uitgebreid onderzoek ligt aan deze conclusie overigens niet ten grondslag. Op grond hiervan echter heeft de gemeenteraad het besluit genomen om een maximaal wvo toe te staan van 5000 m². Op grond van de overwegingen in de onderzoeken moet worden geconcludeerd dat de beperking van 5000 m² is bedoeld als een indicatief maximum. Bij de evaluatie van het retailbeleid zal aan dit onderdeel aandacht moeten worden gegeven, ook met het oog op de hierna te bespreken ontwikkelingen in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ook de paragraaf over duurzame ontwrichting) en de uitgangspunten die zijn neergelegd in het Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn (Stb. 2009, 500) en het Besluit ruimtelijke ordening.

Duurzame ontwrichting

Na besluitvorming in de raad is een aantal uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gepubliceerd inzake duurzame ontwrichting. Met die uitspraken is een duidelijke lijn ingezet aangaande duurzame ontwrichting. In de uitspraak "winkelcentrum De Marne" (AbRS 10 juni 2009, nr 200808122/1/R3, LJN BI7245, De Marne) oordeelde de Afdeling dat er geen sprake was van duurzame ontwrichting omdat voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. In de uitspraak "bestemmingsplan suikerfabriek CSM" (AbRS 2 december 2009, nr 200901438/1/R3,

LJN BK5082, Haarlemmerliede en Spaarnwoude) oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling niet zal leiden tot het verdwijnen van een zo groot deel van het winkelaanbod dat voor een relevant gedeelte van de inwoners van het verzorgingsgebied wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van hun geregelde inkopen. I.c. ging het om dagelijkse goederen. Voorts stelt de Afdeling dat "voor de vraag of er sprake is van duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau is niet van belang of het winkelaanbod geconcentreerd is in winkelgebieden dan wel in een fijnmazig netwerk verspreid ligt over een bepaald gebied, maar is doorslaggevend of de inwoners hun geregelde inkopen op aanvaardbare afstand van hun woonplaats kunnen blijven doen." Of er sprake is van een aanvaardbare afstand hangt mede af van of er sprake is van dagelijkse dan wel niet dagelijkse goederen. De conclusie die uit beide uitspraken kan worden getrokken is dat duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur niet snel aan de orde zal zijn, en nog minder bij niet-dagelijkse goederen, zoals bijvoorbeeld goederen uit een bouwmarkt.

Naar aanleiding van beide uitspraken, en het bij het verzoek van Hornbach gevoegde advies van BRO, is DHV gevraagd een DPO uit te voeren gebaseerd op de aanvraag van Hornbach van december 2009.

DHV heeft bij haar onderzoek gebruik gemaakt van gewijzigde kengetallen (omzet per hoofd versus omzet per m²) die gevolgen hebben gehad voor de uitkomsten. Ten gevolge daarvan wordt de bepaalde marktruimte 1,5 % groter. Die gewijzigde kengetallen zijn in overleg met het HBD tot stand gekomen.

Voor de omzetkengetallen is uitgegaan van consumentenbestedingen. Hornbach heeft door haar omvangrijke aanbod en de drive-in een grote aantrekkingskracht op de zakelijke markt. Verwacht mag worden dat de Hornbach een groter deel van haar omzet zal generen via de zakelijke markt dan andere bouwmarkten. Op grond hiervan zal de afname van de omzet bij andere bouwmarkten kleiner kunnen zijn dan nu berekend.

DHV heeft in haar onderzoek zich enkel gericht op bouwmarkten en breedpakketzaken. DTNP heeft speciaalzaken wel meegerekend. Zouden speciaalzaken wel in het onderzoek van DHV zijn meegenomen dan zou dit leiden tot een geringer effect op de omzetdaling omdat er sprake is van een hogere vloerproductie. Tevens hangt het daadwerkelijke effect af van een samenstel van factoren, zoals het ondernemerschap van andere bouwmarkten en het innovatief willen en kunnen inspelen op de markt.

DHV is bij het DPO uitgegaan van het meest vergaande scenario: er is uitgegaan van een maximaal metrage wvo en de zakelijke markt is niet meegenomen. De conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontvruchting en dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat de spreiding in gevaar komt. Wel wijst DHV erop dat de dalende vloerproductiviteit (22%) voor een aantal vestigingen in de regio Sittard-Geleen zal betekenen dat het vanuit bedrijfseconomische motieven niet langer rendabel is om de vestiging open te houden. Vermoedelijk zal een aantal bedrijven (noodgedwongen) ervoor kiezen om de bedrijfsvoering te beëindigen. Deze conclusie komt overeen met de conclusies van DTNP. Daar waar DTNP concludeert dat de toevoeging van 10.000 m² DHZ mogelijk leidt tot duurzame ontvruchting concludeert DHV dat de komst van Hornbach met circa 9600m² wvo niet zal leiden tot duurzame ontvruchting omdat het aanbod aan DHZ-winkels voor de consument in stand blijft.

DHV geeft voorts aan dat niet te stellen is wat op bedrijfsniveau de effecten zullen zijn. Omdat de kleine bouwmarkten een gemaksfunctie hebben en een eigen verzorgingsgebied kennen (tegenover de megabouwmarkten die een regionale functie hebben) is te verwachten dat er voor een kleine bouwmarkt redelijke overlevingskansen zijn in Sittard-Noord.

Ten slotte concludeert DHV dat vanuit de consument gezien de komst van de Hornbach Geleen versterking is van het aanbod. Hornbach introduceert een bouwmarkt van een omvang die momenteel in de regio nog niet te vinden is. Hiermee wordt het aanbod in de regio completer en wordt de aantrekkingskracht van de regio groter. De sluiting van bestaand aanbod zal waarschijnlijk de keuzemogelijkheden voor de consument nauwelijks verkleinen.

Spreiding

Gebleken is dat ook bij andere vestigingen van Hornbach in Nederland doe-het-zelfzaken zijn gevestigd op 2 tot 8 kilometer afstand (pagina 25 van het DPO van DHV). Omdat DTNP van mening was dat wellicht ook de spreiding in het geding zou kunnen komen, heeft de gemeente dus zelf een onderzoek uitgevoerd naar alle Hornbachvestigingen in Nederland. Dit onderzoek bevestigt het beeld van DHV (zie bijlage).

De conclusie die door DTNP in haar onderzoek wordt getrokken, namelijk dat een Hornbachvestiging leidt tot concentratie van bouwmarkten, wordt daarmee weerlegd. Er bestaat daarom dus geen gevaar voor aantasting van de spreiding.

De retailadviescommissie (rac) is gevraagd om een inhoudelijk reactie te geven op het onderzoek van DHV. De rac heeft geen inhoudelijk advies gegeven.

Op basis van het bovenstaande zijn er geen ruimtelijk-economische motieven op grond waarvan er geen medewerking zou kunnen worden gegeven aan het verzoek van Hornbach: er is namelijk geen sprake van duurzame ontvruchting noch van een gevaar van aantasting van spreiding. De conclusie daarvan is dat het bestaand retailbeleid – in aanmerking genomen de criteria die zijn ontwikkeld in de Afdelingsjurisprudentie en de nieuwe wet- en regelgeving per 2 december 2009 (Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn, Stb. 2009 500, waarvan de invoering van art. 1.1.2. Bro deel uit maakt) – niet aan het verlenen van een projectbesluit op de aanvraag van Hornbach in de weg kan staan.

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 de 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 rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de Wet geluidhinder (Wgh, 2007).

Door DHV is een Toetsing indirecte verkeershinder en reconstructie Wet geluidhinder uitgevoerd (3 maart 2010, Sa.C7123.M01).

Algemene conclusie is dat de bijdrage van de uitbreiding van de Tuinboulevard aan de geluidsbelasting wegens verkeersaantrekkende werking zeer gering is en de noodzaak voor het verrichten van een volledig onderzoek verkeerslawaaï niet aanwezig is.

De rapportage zal ter inzage worden gelegd.

Door DHV is ook een Gripscan geluid uitgevoerd (3 maart 2010, Sa.C7123.MO2). In deze gripscan is beoordeeld of knelpunten kunnen ontstaan als gevolg van de geluidsuitstraling van de bedrijven binnen het nieuwe Gardenz-bestemminsplan, waaronder Hornbach. De conclusie is dat op grond van het milieuaspect geluid een mogelijk knelpunt optreedt bij de woning aan de Mauritsweg 40. Dit knelpunt wordt echter voorkomen doordat het Hornbacherrein zodanig wordt ingericht dat binnen 30 meter van de woning aan de Mauritsweg 40 geen detailhandel of parkeerterrein gerealiseerd wordt. Nu het knelpunt op deze manier wordt weggenomen worden de grenswaarden voor de geluidsbelasting niet overschreden. De rapportage zal ter inzage worden gelegd.

4.1.2. Externe veiligheid

Door Cauberg Huygen is een quick scan uitgevoerd (11 december 2009/20092042-02). Dit onderzoek laat zien dat er geen belemmeringen zijn vanwege externe veiligheid. De gemeente Sittard-Geleen heeft DHV gevraagd om een verantwoordingsrapportage (Verantwoording groepsrisico nieuwbouw Hornbach, januari 2011, AC 7123-001-001) op te stellen. Er bevinden zich drie risicobronnen die relevant zijn gebleken, namelijk twee aardgastransportleidingen en bedrijventerrein Chemelot. Het groepsrisico moet worden verantwoord zij het dat het groepsrisico voor de aardgasleidingen beperkt moet worden verantwoord. Quick Scan en verantwoordingsrapportage worden ter inzage gelegd.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Alle transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg en rail liggen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarom buiten het invloedsgebied. Deze transportroutes leveren daarom geen beperkingen op voor de realisatie van het plan.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn drie hogedrukgasleidingen, een ARG-leiding voor het transport van etheen en een DPO-leiding gelegen.

Gas

Het plangebied ligt buiten de PR contour van de gasleidingen.

Etheen

Op ca. 250 meter van het gebied ligt de transportleiding voor etheen. Op grond van de circulaire buisleidingen uit 1984 geldt een afstandsnorm van 175 meter. Deze buisleiding levert zowel op basis van het vigerende als de toekomstige afstandsnorm geen beperkingen op voor het plangebied. In het Bevb zal een nieuwe afstandsnorm gelden die naar verwachting aanzienlijk kleinere veiligheidsafstand behelst.

DPO-leiding

Ten noorden van het plangebied ligt een leiding van het ministerie van Defensie. Deze leiding is momenteel niet in gebruik. Deze levert geen beperkingen op voor het plangebied. Wellicht dat de leiding opnieuw in gebruik wordt genomen voor brandbare vloeistoffen (K1, K2 of K3). Ook dan leidt dat niet tot beperkingen.

Hoogspanningskabels

Ten westen van het plangebied is een 150 kV hoogspanningskabel gelegen. Een gedeelte van het plangebied is binnen de indicatieve zone gelegen. Het Rijk adviseert binnen die indicatieve zone geen gevoelige bestemmingen te realiseren. Een bouw- en tuinmarkt is niet aangemerkt als een gevoelige bestemming.

Risicovolle bedrijven

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein Chemelot. De invloed van de uitbreiding van Hornbach op de toename van het groepsrisico zal vanwege de relatief beperkte toename van het aantal mensen binnen het invloedsgebied, zeer gering zijn. Het bouwplan is zodanig dat geen aanleiding bestaat voor de veronderstelling dat nader onderzoek is aangewezen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de leidingenstrook (aardgas) en van Chemelot. Om de risico's te verminderen is de gemeente voornemens maatregelen te nemen. Deze maatregelen hebben echter geen gevolgen voor de inhoud van het projectbesluit omdat de maatregelen buiten het plangebied worden genomen.

In verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van een aantal buisleidingen en Chemelot is advies van de brandweer ingewonnen en is een verantwoordingsrapportage opgesteld. In het brandweer advies van 29 november 2010 wordt een tweezijdige bereikbaarheid en ontvluchting geadviseerd. De vestiging van Hornbach wordt bereikbaar vanuit Gardenz, de Egelantier en de Mauritsweg. Daarmee wordt aan het advies tegemoet gekomen. De overige maatregelen zijn bouwtechnisch of dan wel hebben betrekking op de inrichting van het terrein. Over de aanvullende primaire blusvoorzieningen zullen afspraken met Hornbach worden gemaakt.

De rapportage zal ter inzage worden gelegd en maakt deel uit van het projectbesluit.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Door KEMA is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (8 december 2009/50964398 TOS/ECC 09-xxxx). De rapportage met bijlagen zal ter inzage worden gelegd. Er wordt geconcludeerd dat is voldaan aan de voorgeschreven normen. De luchtkwaliteit in het plangebied e.o. wordt bepaald door de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀. De hoogste concentraties (voor zowel de autonome als de plansituatie) wordt berekend langs de Urmonderbaan tussen de kruising met de Mauritsweg/Einighauserweg en de Bergerweg.

De jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ blijft in het verwachte jaar van realisatie 2011 ruim beneden de grenswaarde van 40 microgram per m³. Ook het maximaal aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde blijft ruim onder de grenswaarde van 35 dagen, namelijk 12 in zowel de autonome als de plansituatie.

De jaargemiddelde concentratie NO₂ ligt onder de grenswaarde van 40 microgram per m³, namelijk 29 microgram per m³. Dat is een toename ten gevolge van het plan van 0,4 microgram per m³. de toename van NO₂ is op het Hornbacherterrein zelf het hoogst namelijk 1 microgram per m³. De uurgemiddelde concentratie NO₂ blijft altijd onder de grenswaarde van 200 microgram per m³.

4.1.6. 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 te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Er is een verkennend bodemonderzoek

uitgevoerd (1557-06147). Op grond van dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een matige verontreiniging. Geconcludeerd is dat deze verontreiniging aan de realisatie van het project niet in de weg staat. Het onderzoek zal ter inzage worden gelegd.

4. 2. Water

Het plangebied is volledig voorzien van verharding. Een beperkt deel dat nu nog onbebouwd is zal straks ook van verharding worden voorzien.

Door DHV is een Watertoets uitgevoerd (december 2009, LI20094160).

De rapportage is voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies in het kader van de watertoets. Dit heeft geleid tot een overleg tussen gemeente, Hornbach, en het waterschap. De watertoets is op grond van de resultaten van dit overleg aangepast en heeft geleid tot een gewijzigde watertoets (januari 2011, LW-MA20110016). Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. De rapportage zal ter inzage worden gelegd.

4. 3. Ecologie

Door Peeters Econconsult is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (7 december 2007, 137). Algemene conclusie is dat er geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen. Op grond van hetgeen is aangetroffen is evenmin een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en Faunawet noodzakelijk. De algemene zorgplicht (niet verstoren van broedvogels) is van toepassing.

De rapportage zal ter inzage worden gelegd.

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. 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 terrein van de huis- en tuinboulevard is bekend dat er geen afgraving en erosie heeft plaatsgevonden. Op het naastgelegen terrein zijn namelijk intacte bodemprofielen aangetroffen (bergbrikgronden). Ook voor de aanleg van de huidige parkeerplaatsen heeft vermoedelijk geen grote vergraving plaatsgevonden. De vergraving heeft zich waarschijnlijk beperkt tot ca. 40 cm.

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 voor vaststelling van het projectbesluit.

De conclusie op grond van het bovenstaande is dat er een indien in de grond dieper dan 40 cm. wordt gegraven, dit graven dient te worden gemeld aan de stadsarcheoloog en dat graven dieper dan 40 centimeter alleen kan gebeuren onder archeologische begeleiding.

4. 5. Verkeer en parkeren

Door de uitbreiding van Hornbach zullen geen problemen ontstaan voor de verkeersafwikkeling. Wel is het noodzakelijk de in- en uitgang van het parkeerterrein van de Hornbach aan te sluiten op de Egelantier. De bestaande in- en uitgangen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats zal een ingang worden aangelegd aan de westzijde van de Mauritsweg. De ingang wordt met een uitvoegstrook ontsloten voor verkeer vanaf de Urmonderbaan. Voor het oversteken van het fietspad door worden aanvullende maatregelen genomen die de veiligheid van het fietsverkeer moet garanderen. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid ten opzichte van de oude situatie verbeterd. Het bouwplan laat de realisatie van de gekozen verkeersoplossingen toe.

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. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat de gemiddelde parkeernorm van het CROW wordt gehanteerd als minimale parkeernorm in Sittard-Geleen.

Uitgaande van stedelijkheidsgraad klasse 3, matig stedelijk en rest bebouwde kom dient een minimale parkeernorm van 2,5 pp / 100m² bvo te worden gehanteerd. Hornbach zal volgens het voorstel 462 parkeerplaatsen realiseren. Daarmee wordt ruimschoots aan de minimale parkeernorm (425) voldaan.

DHV heeft op deze punten onderzoek uitgevoerd, en dienovereenkomstig geconcludeerd (oktober 2010, MO-MA20100009). Het onderzoek wordt ter inzage gelegd.

Gemeentelijk parkeerbeleid 2005 - CROW ASVV 2004

In het raadsbesluit van 2 oktober 2005 waarin het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd, is voor grootschalige detailhandel een parkeernorm opgenomen van 7 pp per 100 m² bvo. DHV constateert in de rapportage dat deze norm sterk afwijkt van de meeste recente CROW ASVV kengetallen voor grootschalige detailhandel, met een normering van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (CROW publicatie nr. 182, 3^e druk, 2008). Geadviseerd is voor het bestemmingsplan Gardenz de bovengenoemde richtlijn van het CROW aan te houden, nu met het oog op de kengetallen kan worden vastgesteld dat deze normering zal leiden tot adequate parkeervoorzieningen in het plangebied.

Toepassing van de norm van 7 pp per 100 m² bvo zou leiden tot een stedenbouwkundig en planologisch onwenselijk materieel overschot aan parkeerruimte. Met een bouwplan van ca. 15.238 m² bvo en een drive in/afhaalcentrum van 1.916 m² bvo (waarvan ca. 948 m² verkeersruimte) dat voorziet in 448 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte bij toepassing van de CROW norm van 2,2 tot 2,7 pp per 100 m² bvo.

Flexibiliteitsregeling parkeerbeleid 2005

Ook in het raadsbesluit is voorzien dat de parkeernorm van 7 pp per 100 m² bvo onder omstandigheden kan leiden tot resultaten die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn. In paragraaf 2 van het raadsbesluit van 2005 is in dat verband een flexibiliteitsregeling vastgesteld voor uitbreiding of wijziging van bestaande functies. De regeling vereist dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen

in het bouwplan als volgt moet worden berekend: "... 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". Op grond van de parkeernorm zijn voorafgaand aan de functiewijziging (9.800 m² bvo) 686 parkeerplaatsen voor bezoekers te berekenen. Het bouwplan heeft een bruto vloeroppervlak van 15.238 m² exclusief de drive in, die vanwege functie en logistiek oppervlak (verkeersruimte) niet in de berekening is opgenomen. Dat leidt volgens de flexibiliteitsregeling tot een vereiste parkeercapaciteit in het bouwplan die kleiner is dan het aantal van 448. Het parkeeroverschot is binnen de regeling toelaatbaar omdat geen sprake is van minimumnormen.

Gemeentelijke bouwverordening

Art. 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening bepaalt dat in een bouwplan in de "juiste mate" moet voorzien in parkeerplaatsen. Wat dat betekent staat ingevolge art. 2.5.30 lid 2 in het bestemmingsplan, en bij het ontbreken van normering in het bestemmingsplan in de gemeentelijke parkeernormennota. In art. 2.5.30 lid 5 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. In de rapportages van de Deskundigen is aanbevolen de parkeernorm voor grootschalige detailhandel zoals die is opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid niet over te nemen in het ontwerp bestemmingsplan voor Gardenz. Beoogd is in dat bestemmingsplan – dat thans wordt voorbereid en in 2011 in procedure zal worden gebracht - te kiezen voor het opnemen van de aan de CROW ASVV ontleende normering van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Die norm leidt op basis van de uitgevoerde onderzoeken tot adequate parkeervoorzieningen in het plangebied die hun basis vinden in de CROW ASVV kengetallen. Voorkomen wordt dat door een overschot aan parkeerruimte stedenbouwkundig en planologisch onwenselijk situaties zullen ontstaan. Door de bandbreedte binnen de kengetallen in de parkeernorm over te nemen ontstaat ruimte om ten aanzien van mobiliteitsvarianten binnen het op Gardenz toegelaten detailhandelsaanbod te komen tot efficiënte en doelmatige besluitvorming.

In onderlinge samenhang bezien meent het College dat er aanleiding is te stellen dat het bouwplan overeenkomstig de eisen van de bouwverordening in juiste mate voorziet in parkeercapaciteit en dat het projectbesluit voor zover vereist mede geacht moet worden een ontheffing van de parkeernorm uit de gemeentelijke parkeernormennota van 2005 in te houden.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt de realisatie van de beschreven ontwikkelingen 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

Er is – mede op grond de overwegingen ten aanzien van de besluitvorming in de raad en de raadscommissies die aan het ontwerpbesluit is voorafgegaan - geen

aanleiding voor de veronderstelling dat het project maatschappelijk niet uitvoerbaar is of maatschappelijk onvoldoende wordt gedragen.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de uitbreiding van het plan inclusief de aanleg van de uitvoegstrook aan de Einighauserweg, de herinrichting langs de Einighauserweg en de inpassing van het fietspad en de verkeersaansluiting van het plangebied op het overige terrein van Gardenz geschiedt geheel voor rekening en risico van de aanvrager. Het College heeft ten aanzien van de aanvrager geen aanleiding ervan uit te gaan dat het bouwplan economisch - in de zin van art. 3.1.6. sub f jo. 5.1.3. lid 1 sub f Bro – niet uitvoerbaar zou zijn. Voor zover van belang is financiële informatie over aanvragers openbaar beschikbaar, ondermeer middels het jaarverslag van Hornbach Baumarkt AG en middels de registers van kamer van Koophandel.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Tevens heeft de gemeente de mogelijkheid, in geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels te stellen. Het verhalen van kosten en de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (het sluiten van een overeenkomst met een private partij waarin het kostenverhaal afdoende is verzekerd), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de aanvrager is met het oog daarop een adequate exploitatieovereenkomst gesloten.

7. CRISIS EN HERSTELWET (Chw)

De vraag is gerezen of het projectbesluit en het bouwplan valt onder de Crisis en herstelwet (Chw). Artikel 3.1 van bijlage I Chw noemt de herstructurering van woon- en werkgebieden. Naar het oordeel van het College valt het projectbesluit onder deze categorie van projecten. In de parlementaire toelichting is ten aanzien van het begrip herstructurering van woon- en werkgebieden toegelicht aan welke criteria projecten aan moeten voldoen willen zij onder de werking van de Crisis- en Herstelwet vallen. De regering streeft ernaar de Chw een brede toepassing te geven. 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. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State legt in de thans beschikbare uitspraken over de Chw het toepassingsbereik van de Chw ruim uit. Zie hiervoor de uitspraken van 1 september 2010 (201004647/1/H1) en 17 november 2010 (201004771/1/M2).

7.1. Overwegingen ten aanzien van het project

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.

7.2. Mededeling ex art. 11 Besluit uitvoering Chw

Overeenkomstig Artikel 11 van het Besluit uitvoering Chw deelt het College met het oog op de voorgaande vaststelling mee dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis en herstelwet op het projectbesluit van toepassing is. Dit zal bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit worden vermeld. Tegen het besluit staat beroep open, hetgeen betekent dat bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit voorts zal worden vermeld dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

8. 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. Bro. Dit zijn de Inspectie VROM, de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas, de Gasunie, SABIC, het ministerie van Defensie, de Kamer van Koophandel Limburg, MKB, HBD, de retailadviescommissie, de Regionale Brandweer Westelijke Mijnstreek, de gemeenten Beek en Stein.