

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

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 volgens de Invoeringswet Wabo is de per 1 oktober 2010 van kracht geworden Wabo niet op de aanvraag van toepassing. De bouwaanvragen eerste fase ter realisatie van het bouwplan waarvoor het projectbesluit is gevraagd zijn ingediend voor 1 oktober 2010, en zijn onder vigeur van de Wro, de Woningwet en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) 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 "huis- 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-zelf winkels.

De beleidsregel met betrekking tot DHZ-winkels is ten opzichte van de beleidsregel zoals die was vastgesteld in de Retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking daarvan in 2009 voor Industrierrein Noord, Handelsterrein Bergerweg en Gardenz door de gemeenteraad aangepast. De gemeenteraad heeft op 5 februari 2013 het volgende besloten:

"Industripark Noord en Gardenz zijn de twee aangewezen locaties voor grootschalige doe-het-zelfwinkels. Op beide locaties is voor wat betreft de doe-het-zelfbranche uitbreiding van het DHZ-winkelvloeroppervlak mogelijk onder de voorwaarde dat daarmee de spreiding van de doe-het-zelf locaties (Gardenz en Industrierrein Noord) niet in gevaar komt en er geen sprake is van duurzame ontwrichting. Het vloeroppervlak DHZ betreft tevens de assortimenten keuken en woninginrichting".

Artikel 3.13 Wro (oud) geeft aan dat nadat een projectbesluit onherroepelijk is geworden het college een ontwerp voor een bestemmingsplan (Huis- en Tuinboulevard Gardenz) overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage moet leggen. Een voorontwerpbestemmingsplan voor de Huis- en tuinboulevard heeft van 31 januari 2013 tot en met 13 maart ter inzage gelegen. In dat voorontwerp is het onderhavige bouwplan van Hornbach opgenomen.

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2010 na uitvoerige beraadslaging ingestemd met het in voorbereiding nemen en het in procedure brengen van het verzoek om een projectbesluit dat ziet op het oprichten van een bouw- en tuinmarkt. Tevens heeft de gemeenteraad op 7 juli 2010 de bevoegdheid tot het nemen van het projectbesluit ten behoeve van de verwezenlijking van dit project gedelegeerd aan het college. Het college is van mening dat hieruit blijkt dat de gemeenteraad heeft ingestemd met het buiten toepassing laten van de beperking van 5000 m² aan DHZ-winkels uit het

retailbeleid zoals dat in 2008 en 2009 is vastgesteld. De Rechtbank Maastricht heeft geoordeeld dat het college bij de besluitvorming over het bouwplan van Hornbach toepassing hadden moeten geven aan de beleidsregel die er toe strekte de vestiging van grootschalige bouwmarkten (groter dan 5000 m² vvo) tegen te gaan (Rb. Maastricht, 10 oktober 2012, LJN BX 9731, 9734, 9740, 9738). De uitspraak van de Rechtbank is voor de gemeenteraad mede aanleiding geweest om de beleidsregel zoals die is vastgesteld ten tijde van de besluitvorming inzake de retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking daarvan in 2009 in te trekken en op 5 februari 2013 een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor grootschalige doe-het-zelf winkels, waarbij de maximering van 5000 m² vvo voor grootschalige bouwmarkten is losgelaten.

Tevens is op 7 juli 2010 door de gemeenteraad een motie aangenomen. Deze motie is gericht op een integratie van Hornbach in Gardenz met name op de punten verkeersafwikkeling en parkeren. Daaraan is tegemoet gekomen door in een overeenkomst tussen Hornbach en Rupa, zijnde de eigenaar van Gardenz, onder meer vast te leggen dat er een fysieke verbinding tussen Gardenz en Hornbach wordt gerealiseerd door de aanleg van een verbindingsweg. Deze verbindingsweg is inmiddels gerealiseerd maar is nog niet opengesteld.

Het projectbesluit heeft betrekking op:

- het realiseren van een winkel met een hoofdgebouw met een overdekt tuincentrum (behorend tot het hoofdgebouw) van 12.402 m² brutovloeroppervlak (bvo), een deels overkapte (378 m² bvo) en deels open onoverdekte (1.538 m² bvo) drive-in, en een deels overkapte (840 m² bvo), deels open (1.996 m² bvo) buitenverkoop voor (in hoofdzaak) tuinassortiment. 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 Verkeer en parkeren. *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 gebruikt voor de verkoop van bouwmaterialen. Het voor het tuincentrum gelegen parkeerterrein wordt ontsloten via de Mauritsweg/Einighauserweg waar zich 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 pp uitgebreid. Ten westen van Hornbach zal wegverbinding worden gerealiseerd om daarmee aansluiting op de woon- en tuinboulevard Gardenz te bereiken. Per saldo leiden de infrastructurele aanpassingen in samenhang met het bouwplan tot een verbetering van de verkeersveiligheid.

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 uitgangen 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. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie worden maatschappelijke doelen voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het aantal rijksbelangen is in vergelijking met de Nota Ruimte sterk teruggebracht. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin de unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Aan de hand van die hoofddoelen heeft de Rijksoverheid 13 nationale belangen geformuleerd. De realisatie van een bouw- en tuinmarkt past binnen de nationale belangen zoals efficiënt gebruik van de ondergrond.

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 (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) op te stellen. Deze zogenaamde AMvB Ruimte is vastgesteld. 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 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. 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 dat bij het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. De conclusie is dat er 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 door de gemeenteraad 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). Bij besluit van de gemeenteraad van 5 februari 2013 is het retailbeleid gewijzigd in die zin dat het tegengaan van de vestigingen van grootschalige bouwmarkten met een vvo groter dan 5.000 m² is verlaten. De vestiging van grootschalige DHZ winkels is in hetzelfde besluit middels een aanvullende beleidsregel mogelijk gemaakt "... onder voorwaarde dat daarmee de spreiding van de doe-het-zelf locaties (Gardenz en Industrierrein Noord) niet in gevaar komt en er geen sprake is van duurzame ontwrichting".

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.

Bureau DHV heeft in november 2012 een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd naar de effecten van de vestiging van Hornbach op de aanbodstructuur. In het DPO diende antwoord te worden gegeven op de twee volgende 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.

Deze vragen zijn in lijn met de kernpunten van de intrekking en de aanvulling van het retailbeleid zoals dat nadien door de gemeenteraad – op 5 februari 2013 (zie hierboven, par. 3.3.2, aanhef) – is vastgesteld.

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 zou kunnen hebben 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 vvo 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 (vvo) de spreiding van DHZ over Gardenz en Industriepark Noord niet onder druk komt te staan.

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:

- duurzame ontwrichting
- spreiding
- leegstand

Duurzame ontwrichting

Na besluitvorming in de raad ten aanzien van de retailstructuurvisie (zie par. 3.3.2) 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 ontwrichting 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 ontwrichting 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 10 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 ontwrichting 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 kan 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 ontwrichting concludeert DHV dat de komst van Hornbach met circa 9.600 m2 wvo niet zal leiden tot duurzame ontwrichting omdat het voorzieningenniveau van DHZ-winkels voor de consument volgens het afstandscriterium uit de De Marne uitspraak (zie de aanhef van deze paragraaf) 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 grootschalige bouwmarkten die een subregionale of regionale verzorgingsfunctie hebben) is te verwachten dat er voor kleine bouwmarkten redelijke overlevingskansen zijn in Sittard-Noord. Ten slotte concludeert DHV dat vanuit de consument gezien de komst van de Hornbach Geleen een versterking vormt van het aanbod. Hornbach introduceert een bouwmarkt met assortimenten van een omvang en diepgang 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. Het is onwaarschijnlijk dat de eventuele sluiting van bestaande voorzieningen de keuzemogelijkheden voor de consument zal 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 zelf onderzoek uitgevoerd naar alle Hornbachvestigingen in Nederland. Dit onderzoek bevestigt het in de rapportage van DHV geschetste beeld (zie bijlage).

De conclusie die door DTNP in haar onderzoek wordt getrokken, te weten dat een Hornbachvestiging leidt tot concentratie van bouwmarkten, wordt daarmee op grond van de door het College onderzochte feitelijke ervaringsgegevens weerlegd, hetgeen aanleiding geeft de conclusies in het actuelere rapport van DHV te volgen. Het College acht het gelet op de bevindingen in de onderzoeken en hetgeen uit eigen onderzoek is gebleken niet waarschijnlijk dat door de realisatie van het Hornbach bouwplan de spreiding van de doe-het-zelf locaties (Gardenz en Industrierrein Noord) in gevaar komt.

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 ontwrichting, 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 staat.

Leegstand

In het distributieplanologisch onderzoek van november 2012 (BB4386-100-100) is door DHV gekeken naar de effecten op de leegstand. De totale leegstand in Sittard-Geleen neemt nauwelijks toe. Tevens is het aantal panden dat op grond van het retailbeleid in aanmerking komt voor de vestiging van een bouw- of tuinmarkt beperkt tot een beperkt aantal locaties. Reeds om die reden heeft het geen effect op het woon- en leefklimaat. Op grond van de overwegingen in de Emmeloord zaak (AbRS 5 december 2012, 201200385/1/T1/R2) is in dit licht ondermeer van belang wat het bestaand percentage leegstand in vergelijkbaar winkelvastgoed (dat wil zeggen: gebouwen die qua omvang geschikt zijn voor grootschalige doe-het-zelf winkels als die van Hornbach en die daarvoor krachtens het vigerende bestemmingsplan mogen worden gebruikt). De vraag die de Afdeling stelt is allereerst of er sprake is van relevante, mogelijk tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand leidende overcapaciteit. In de distributieplanologische onderzoeken is een dergelijke overcapaciteit niet vastgesteld. Dat leidt tot beantwoording van de vervolgvraag, te weten of realisatie van het plan "... kan leiden tot een toename van de leegstand" in het plangebied, en daarmee tot onaanvaardbare negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Anders dan in de zaak Emmeloord, gaat het hier niet om een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied van de gemeente, maar om een projectbesluit voor een ontwikkeling voor een deelgebied binnen de bestaande PDVlocatie. In dat verband moet ook worden gekeken naar de uitspraak AbRS 7 november 2012 inzake Heerlen (201203450/1/R1) waarin is overwogen:

- "Niet in geschil is dat Heerlen een relatief omvangrijke leegstand van winkelpanden kent."
- "De raad heeft zich evenwel in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit op zich niet reeds met zich brengt dat geen behoefte bestaat aan de voorziene detailhandel nu het plan voorziet in detailhandelsgebouwen die zich van de leegstaande panden onderscheiden in grootschaligheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit."

Deze vraag is verwerkt in het onderzoek dat in 2012 is uitgevoerd. Van relevante leegstandsrisico's in vergelijkbare winkelpanden is geen sprake. Het College ziet daarom op dat punt, in aanmerking genomen de uitkomsten van de onderzoeken, geen belemmeringen voor realisatie van het bouwplan.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro dienen overheden te motiveren dat nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen voldoen aan de in dat artikel genoemde voorwaarden. Het College meent dat deze voorwaarden niet van toepassing zijn op de onderhavige ontwikkeling, omdat er geen sprake is van een *nieuw* te realiseren stedelijke ontwikkeling. Onderhavig projectbesluit voorziet immers niet in de realisering van een nieuwe vestiging van de Hornbach, maar van een uitbreiding en herinrichting van de reeds bestaande Hornbach-vestiging in Sittard-Geleen. Bovendien voorziet het onderhavige projectbesluit niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 jo. 1.1.1 onder i Bro: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Zoals uit de definitie blijkt gaat het bij een stedelijke ontwikkeling om grootschalige samenhangende ontwikkelingen en niet om een autonome incidentele planontwikkeling. Desalniettemin zal het College hierna toelichten waarom aan de voorwaarden uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt voldaan.

- De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit het rapport van DHV volgt dat de komst van de Hornbach in Geleen een versterking vormt van het aanbod voor de consument. Hornbach introduceert een bouwmarkt met assortimenten van een omvang

en diepgang 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 behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie. Er is geen sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. De bestaande bebouwing is fysiek afgeschreven, voldoet niet meer aan actuele bouw-eisen en moet worden vervangen. De nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de oude bebouwing.
- Ondanks de in Sittard-Geleen aanwezige leegstand, stelt het College zich op het standpunt dat dit op zich niet reeds met zich brengt dat geen behoefte bestaat aan de voorziene detailhandel nu het projectbesluit voorziet in een detailhandelgebouw dat zich van de leegstaande panden onderscheidt in grootschaligheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (vgl. ook AbRS 7 november 2012, 201203450/1/R1, Heerlen, BR 2013, 27). Er zijn in of nabij Geleen geen vergelijkbare, voor een winkel als die van Hornbach geschikte en bestemde, gebouwen beschikbaar om de door het projectbesluit mogelijk gemaakte initiatief te accommoderen. De uitbreiding en herinrichting van de bestaande Hornbach op de huidige Hornbachlocatie betreft een vorm van transformatie. Op deze wijze is rekening gehouden met het voorkomen van verdere winkelleegstand in de gemeente (Stb. 2012, 388, Toelichting p. 49 en ABRvS 5 december 2012, Emmeloord, Gst. 2013, 13).

Gelet op het voorgaande, wordt voldaan aan de voorwaarden ex artikel 3.6.1 lid 2 Bro.

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 met de bijlagen 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 vast te stellen bestemmingsplan Huis- en tuinboulevard, 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 voorliggende rapportage volstaat voor een deugdelijke motivering van het besluit. De rapportage wordt ter inzage gelegd.

In 2013 is er een actueel geluidsonderzoek uitgevoerd 2013 geactualiseerd. De resultaten hebben niet geleid tot andere inzichten. De rapportage wordt ter inzage 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. Op grond van de bevindingen in de rapporten en de ontwikkelingen tussen het moment van rapportage en het moment van terinzagelegging van dit besluit, is er naar het oordeel van het College geen aanleiding de toets te actualiseren. De voorliggende rapportages volstaan voor een deugdelijke motivering van het besluit. 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 het

transport van 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 advisering van 29 november 2010 wordt ter inzage 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). In het onderzoek is 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. In 2013 is er een actueel geluidsonderzoek uitgevoerd 2013 geactualiseerd. De resultaten hebben niet geleid tot andere inzichten. De rapportage met bijlagen wordt ter inzage gelegd.

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. Op grond van de bevindingen in het verkennend onderzoek en de ontwikkelingen tussen het moment van rapportage en het moment van terinzagelegging van dit besluit, is er naar het oordeel van het College geen aanleiding de toets te actualiseren. Het voorliggende volstaat voor een deugdelijke motivering van het besluit, en 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. Op grond van de bevindingen in de watertoets en de ontwikkelingen tussen het moment van rapportage en het moment van terinzagelegging van dit besluit, is er naar het oordeel van het College geen aanleiding de watertoets te actualiseren. De voorliggende rapportage volstaat voor een deugdelijke motivering van het besluit, en wordt met het advies van het Waterschap ter inzage 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. Het natuurwaardenonderzoek is geactualiseerd (23 mei 2012, notitienummer 206). De resultaten zijn gelijk gebleven. De beide rapportages worden ter inzage 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.

Op 13 september 2012 is door de gemeenteraad van Sittard-Geleen de beleidsnota "Archeologie en Monumenten" vastgesteld. Aan dit beleid ligt het rapport 2144 van Raap "een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen" ten grondslag. In de bijlagen behorende bij de beleidkaart is aangegeven hoe met het aspect archeologie moet worden omgegaan. In tabel 1 staat wanneer er sprake is van een onderzoeksplicht. De onderzoeksverplichting wordt verder uitgewerkt in een ruimtelijk besluit zijnde een bestemmingsplan of een project(afwijking) besluit. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het aspect archeologie die strekken tot het beschermen van de verwachte archeologische waarden.

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.

De gemeente Sittard-Geleen heeft in 2011 haar parkeernormensystematiek geactualiseerd. In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie "parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten "centrum, "schil/overloopgebied, en "rest bebouwde kom". Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW kengetallen uit publicatie 182. Het gebied ligt in de rest van de gemeente.

Uitgaande van stedelijkheidsgraad klasse 3, matig stedelijk en rest bebouwde kom dient een parkeernorm van 2,2 pp/100 m² bvo te worden gehanteerd. In het bouwplan van Hornbach worden 462 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeernorm (380 pp) voldaan.

Dat de CROW cijfers door de Afdeling als correcte kengetallen zijn aanvaard blijkt ondermeer uit AbRS 19 oktober 2011, 201100167/1/H1 (voor de toepassing van het

2,2 kencijfer voor bouwmarkten). Voor de geldigheid van CROW kencijfers als uitgangspunt bij het stellen van gemeentelijke parkeernormen vergelijkte men ondermeer AbRS 4 juli 2007, LJN: BX0271, 201113186/1/A1 en AbRS 3 februari 2010, 200904923/1/H1. Voor zover van belang wordt nog kort stilgestaan bij de meest recente actualisatie van de parkeerkencijfers (CROW 2012, 317 d.d. 27 juli 2012). De nieuwe kencijfers zijn voor de vestiging in Geleen niet wezenlijk verschillend van de kencijfers uit de toegepaste parkeernorm (2,1 tot 2,6 voor bouwmarkten, 2,3 tot 2,8 voor tuincentra). Er is in de nieuwe kencijfers een verfijning aangebracht in de functies in die zin dat voor bouwmarkten en voor tuincentra verschillende normen gelden en dat het verschil in stedelijkheidsgraad (een onderscheid dat in 2008 door CROW was verlaten) en de locatie (schil centrum, rest bebouwde kom of buitengebied) weer zijn ingevoerd. Het CROW maakt ook in de laatste actualisatie geen onderscheid tussen grotere of kleinere bouwmarkten en tuincentra. Dat bevestigt dat de visie van het college ten aanzien van de toegepaste cijfers in de toelichting bij het door de rechtbank te Maastricht in de uitspraak van 10 oktober 2012 (12/534 en 12/533) vernietigde besluit juist is geweest, en dat niet nader behoeft te worden ingegaan op de door de Rechtbank in die uitspraak op blad 9, 3^e alinea overwogen opdracht een nieuw besluit te nemen op het punt van de toepassing van kencijfers voor bouwmarkten (in plaats van grootschalige detailhandel). De juistheid van zowel de in het beleid opgenomen parkeernormen als de wijze waarop daaraan toepassing is gegeven in dit besluit is immers met de actuele CROW cijfers gegeven, en daarenboven gestaafd met de rapportage van DHV die op deze punten onderzoek heeft uitgevoerd (oktober 2010, MO-MA20100009). Het onderzoek is bijgevoegd.

In maart 2013 is door DHV een verkeerskundige toets (MO-MA20130044) opgesteld. Deze toets heeft niet geleid tot andere inzichten. De verkeerskundige toets wordt ter inzage gelegd.

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 beroepsschrift

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 d.d. 10 januari 2012 is aan de wettelijk verplichte overleginstanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het overleg conform 3.1.1 Bro. Dit zijn de Inspectie Leefomgeving, de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas, het ministerie van Defensie, de Regionale Brandweer Westelijke Mijnstreek en de gemeenten Echt-Susteren, Beek en Stein. Voorts is overleg gepleegd met de Gasunie en SABIC, en is het ontwerp voor standpuntbepaling voorgelegd aan de HBD en de retailadviescommissie.

Dit nieuwe projectbesluit, waarin rekening is gehouden met de uitspraak van de Rechtbank Maastricht inzake het ingestelde beroep tegen het projectbesluit van 10 januari 2012, is niet meer als ontwerp ter inzage gelegd. Hiervan is afgezien nu immers de aanvraag en de inhoud van het besluit niet wezenlijk afwijkt van het eerdere besluit.