

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Raad van de Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. de griffier (raadsgriffie)
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
gijs@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 00000070

Per post en per e-mail:

Raadsgriffie - t.a.v. Drs. J. Vis (raadsgriffie@sittard-geleen.nl)
College - t.a.v. mr. R. Friesen (roel.friesen@sittard-geleen.nl)

Betreft: voorwaardelijke aanvraag voor de verwezenlijking van een project voor Hornbach Baumarkt AG en Hornbach Holding BV (projectbesluit ex art. 3.10 Wro) door de voorschriften van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan gemeente Sittard 1956" buiten toepassing te laten

Amsterdam, 10 december 2009

Leden van de Raad,

Griffier,

Namens Hornbach Bouwmarkt Nederland BV en Hornbach Holding BV, beiden gevestigd te Nieuwegein (hierna gezamenlijk: "*Hornbach*") bericht ik:

Namens Hornbach dien ik bij deze een verzoek in tot het nemen van een projectbesluit ex art. 3.10 Wro, strekkend tot ontheffing van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "*Uitbreidingsplan gemeente Sittard 1956*" (goedgekeurd 6 mei 1957, hierna: "*het bestemmingsplan*") om realisatie van het bij deze aanvraag gevoegde bouwplan mogelijk te maken. Op 16 juni 2009 is namens Hornbach – na uitvoerig ambtelijke en bestuurlijk overleg met het College – een vooraanvraag ingediend voor hetzelfde plan. De aanvraag is – na ambtelijk overleg – aangevuld met een aantal onderzoeken. Ik licht namens Hornbach graag het volgende toe:

1. (**vigerende bestemming, vrijstellingen**) Ter plaatse (Einighauserweg 101, 6163AK Geleen) geldt krachtens het bestemmingsplan de bestemming "*agrarische bebouwing I*" of "*agrarische bebouwing II*", dan wel de bestemming "*agrarische doeleinden*". De bijbehorende bouwvoorschriften strekken er toe dat bebouwing mag worden opgericht ten dienste van het agrarisch bedrijf. Op 17 juli 1990 is met betrekking tot het perceel een bouwvergunning en vrijstelling ex art. 19 WRO verleend om ter plaatse een tuincentrum op te richten. In 2000 is een aanvraag gehonoreerd om het tuincentrum uit te mogen breiden tot een totaal winkelvloeroppervlak van 10.750 m². De vennootschap waarin het tuincentrum werd gedreven is in 2001 middels een aandelentransactie overgenomen door een dochtervennootschap van Hornbach Baumarkt AG.

2. **(voorwaardelijkheid aanvraag)** Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan heb ik een aantal opmerkingen dat voor de beoordeling van de aanvraag in materiële zin niet van belang is, maar dat aanleiding geeft de vraag te stellen of voor de realisatie van het bouwplan ontheffing van de planvoorschriften vereist is. De overwegingen hierna (sub a t/m c) nopen in dat verband tot het verbinden van een voorwaarde aan de aanvraag. Ik licht het volgende toe:
- a. *(ontbreken verbodsbepaling)* Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen die van de gebruiksvoorschriften afwijkend gebruik verbieden. Hornbach gebruikt haar vestiging ter plaatse voor het aanbod van alle assortimenten die zij in haar vestigingen in Nederland aanbiedt, daaronder begrepen tuin, sanitair, dhz-producten, bouwmaterialen, woninginrichting, dieren en dierbenodigdheden.
 - b. *(voorwaardelijkheid)* De planvoorschriften kunnen zo worden begrepen dat bouwen anders dan "... ten dienste van het agrarisch bedrijf" vanwege het ontbreken van verbodsvoorschriften ten aanzien van het gebruik van de gebouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan. Over de vraag of en in hoeverre door het ontbreken van verbodsbepalingen een ontheffing voor het gebruik van gebouwen voor detailhandelsdoeleinden kan en mag worden verleend kan van mening worden verschillend. Gebruik anders dan voor agrarische doeleinden kan bij gebreke van de mogelijkheid tot handhaving toelaatbaar worden geacht. Als dat zo is, is de aanvraag niet ontvankelijk ofwel is het College (of de raad) niet bevoegd ontheffing te verlenen.
 - c. Dit ontheffingsverzoek heeft mede met het oog op hetgeen sub a en b is overwogen een voorwaardelijk karakter:
 - i. voor zover het verzoek ziet op het gebruik van het bouwplan voor de in deze aanvraag beschreven detailhandelsdoeleinden, en wel indien en voor zover voor dat beoogde gebruik een ontheffing van de planvoorschriften vereist is;
 - ii. voor zover het verzoek ziet op het bouwen van het bouwplan voor de in deze aanvraag beschreven detailhandelsdoeleinden, en wel indien en voor zover voor dat bouwen (anders dan "... ten dienste van het agrarisch bedrijf") een ontheffing van de planvoorschriften vereist is.

Het ontheffingsverzoek wordt daarom uitsluitend gedaan voor het geval het bevoegd gezag bevoegd is voor het bouwen of voor het gebruik op de aanvraag te beslissen.

3. **(verzoek ex art. 3.10 Wro)** De aanvraag strekt ertoe dat het bevoegd gezag voor het realiseren van het hierna en in het aangehechte bouwplan en het gebruik van dat bouwplan als een tuincentrum met bouwmarkt, drive-in, parkeerplaatsen en verdere toebehoren de artikelen art. 6, 7 en 8 het bestemmingsplan, art. 11 van het bestemmingsplan (uitsluitend indien en voor zover het Hornbach perceel is gelegen in een waterwingebied) en art. 13 van het bestemmingsplan (voor zover het is verboden bebouwing te veranderen indien daardoor een toestand ontstaat

die voor nieuwe bebouwing niet is toegelaten) buiten toepassing laat¹. Mogelijk is het bouwplan met andere planvoorschriften in strijd: de ontheffing dient ook daarop te zien².

4. (**beschrijving bouwplan**) Het beoogde project is schetsmatig aangegeven op de tekeningen die op 16 juni 2009 aan het College zijn toegezonden. Ik ga ervan uit dat u geen nieuwe kopieën nodig heeft (bijlagen bij de brief d.d. 16 juni 2009: tekeningen 711, 21-0, 22-0, 22-0-f, 23-0 en 24-0). De definitieve bouwaanvraag is in voorbereiding en zal in overeenstemming zijn met het op 16 juni 2009 aangereikte bouwplan.
5. (**functies**) Functioneel is de winkel ingedeeld in een hoofdgebouw, een drive in (afhaalcentrum voor tuin- en bouwmaterialen), een overdekt tuincentrum en een aansluitend deels overkapt en deels open buitenverkoopterrein voor tuinassortiment. De drive in is een afhaalcentrum voor grove tuin- en bouwmaterialen, zoals tuinhout, tegels, stenen en grind, cement, hekwerken, vijvers en grote tuinconstructies. De goederen worden in de winkel gekocht en afgerekend, en kunnen vervolgens met de auto in de drive in worden afgehaald. De drive heeft mitsdien geen directe winkelfunctie (geen winkelvloeroppervlak), maar een magazijn- en afhaalfunctie die de detailhandelsactiviteiten in de winkel ondersteunt. In dit verband is van belang dat de drive fysiek gescheiden is van de winkel: er zijn eigen in- en uitgangen voor de drive, die geen rechtstreekse verbinding heeft met de winkel. De drive heeft geen kassafunctie.
6. (**inrichting**) Beoogd is een winkel te realiseren met een hoofdgebouw met overdekt tuincentrum (behorend tot het hoofdgebouw) van 12.402 m² bvo, een deels overkapt (378 m² bvo) en deels open onoverdekte (1.538 m² bvo) drive in, en een deels overkapt (840 m² bvo), deels open (1.996 m² bvo) buitenverkoop voor (in hoofdzaak) tuincentrumassortiment. In het hoofdgebouw zijn sociale ruimten voorzien van ca. 480 m², een zagerij van ca. 135 m², een expeditie van ca. 360 m² en de kassazone met ingangsportaal en verhuurbedekking ca. 300 m².
7. In de winkel zal – net als de andere winkels van Hornbach – voor zover voor de aanvraag van belang een vaste samenstelling van assortimenten worden aangeboden, te weten: dhz-assortiment, verf en behang, hout- en bouwmaterialen (“*dhz breed*”), een volledig tuincentrum assortiment voor tuin en dier, met grove tuinbouw- en grove bouwmaterialen (“*tuin*”), keukens, badkamers, tegels en sanitair (“*sanitair c.a.*”), en elektra, verlichting, vloerbedekking, decoratie en woninginrichting (“*woninginrichting*”).
8. (**beperking metrage wvo dhz**) Het is Hornbach bekend dat de Raad of het College het – kennelijk om redenen die verband houden met de retailstructuurvisie (zie ook punt 13 v.) - wenselijk vinden bepaalde maxima en bepaalde minima te verbinden aan de metrages winkelvloeroppervlak voor het aanbod van assortimenten. Het gaat in het bijzonder om een beperking tot 5.000 m² van het

¹ Vgl. Art. 1.1 sub f Wro en de kamerstukken II 2003/04, 28 916 nr. 9, blz. 9. De term ontheffing (van de vigerende planbepalingen) is vermeden om verwarring met de ontheffingen van par. 3.4.3. Wro te voorkomen.

² Vgl. de kamerstukken waarnaar in noot 1 is verwezen: “Een projectbesluit effectueert dat bepalingen van een geldend bestemmingsplan die de realisatie van het project in de weg staan, voor dat project buiten toepassing blijven”. Vgl. ook, en Van WRO naar Wro (Van Buuren, De Gier, Nijmeijer en Robbe – IBR 2008) p. 271 v.

winkelvloeroppervlak voor de assortimentsgroep dhz breed. Hornbach heeft in dit verband op verzoek van het College aan BRO gevraagd een notitie te vervaardigen ten aanzien van de assortimentsproblematiek (**Bijlage 1** – BRO 203X00623-05335-1/10.07.09). Hornbach is van mening is dat de bevindingen van BRO voor de besluitvorming overeenkomstig de eisen van een goede ruimtelijk ordening geen relevante bijdrage kunnen hebben, maar de notitie is niettemin aan het dossier toegevoegd. In eerder overleg tussen Hornbach en het College is door het College in overweging gegeven dat de raad mogelijk aanleiding ziet bij de verlening van het projectbesluit voorwaarden op te nemen strekkend tot beperking van metrages wvo of beperkingen in branche of assortiment. Op de daarbij behorende overwegingen kom ik in punt 10 v. van de aanvraag terug.

9. **(Ruimtelijke onderbouwing)** De inbreuk op het bestaande ruimtelijke regime is (ondermeer gezien de feitelijke detailhandelsactiviteiten op het perceel en de eerder verleende bouwvergunning en vrijstelling) naar het oordeel van Hornbach gering. Ik merk het volgende op:
 - a. **(stedenbouw)** Het Hornbach perceel is nu bebouwd met kassen en een buitenverkoopsterrein ten behoeve van grootschalige perifere detailhandel. Voor het overige zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in nieuwbouw strekkend tot realisering van een hal met kassen, een buitenverkoopsterrein, parkeerplaatsen en een drive in. De drive in is een afhaalcentrum voor (tuin) bouwmaterialen (die in het hoofdgebouw zijn gekocht en afgerekend), en sluit in stedenbouwkundig opzicht aan bij het buitenterrein. Het geheel blijft in gebruik voor dezelfde detailhandelsdoeleinden als nu het geval is.
 - b. **(mobiliteit en verkeer)** Ofschoon geen sprake is van functiewijziging is in voorziet het bouwplan in een vergroting van het winkelvloeroppervlak. De mobiliteitseffecten ten opzichte van de bestaande situatie worden in hoofdzaak veroorzaakt door de kwantitatieve effecten van de toename van het verkoopvloeroppervlak.
 - c. **(distributieplanologisch onderzoek)** In het verleden is marktonderzoek uitgevoerd door BRO en – in opdracht van het College – door DTNP. Er heeft tussen de onderzoekers ook een evaluatie plaatsgehad. De visie van DTNP is vastgelegd in het rapport van 21 januari 2008 (DTNP 704.1207), de second opinion van BRO is vastgelegd in de notitie van 14 februari 2008 (BRO 203X00416.044367_1, **bijlage 2**). De parameters zijn sedert de uitvoering van deze onderzoeken niet in overwegende mate gewijzigd, reden waarom de bevindingen zijn overgenomen in de als bijlage 1 aangehechte notitie van BRO.
10. **(branche en assortimenten nader beschouwd)** Voor uw besluitvorming op het gebied van de branchering en de regulering van assortimenten is een aantal recente ontwikkelingen in de wet- en regelgeving van belang. In het licht van de rapportages de rapportages van DTNP en BRO is van belang dat deskundigen geen consistente mening hebben over de vraag of en zo ja wanneer enig risico van duurzame ontwrichting ontstaat. DTNP stelt (par. 4.3) dat bij de ontwikkeling van een bouwmarkt van 5.000 m2 wvo geen sprake is van duurzame ontwrichting, maar meent "... dat een eventueel vertrek van Gamma kan worden aangemerkt als ontwrichtend voor Gardenz" (p. 9). Bij een vestiging van 17.000 m2 wvo waarvan 10.000 m2 doe het zelf assortiment (par. 4.4, p. 9) voorziet DTNP wel

risico's, vooral door het mogelijk verdwijnen van een bouwmarktformule in Sittard noord. DTNP beschouwt een bouwplan met een dhz-metrage van 10.000 wvo (zonder motivering, maar kennelijk op grond van haar visie op de jurisprudentie van de Afdeling op dat moment) als een ontwrichtingsrisico. BRO is van mening dat geen sprake is van ontwrichtingsrisico, noch bij een dhz assortiment van 5.000 m2 wvo, noch bij een omvang van dhz assortiment van 10.000 m2 wvo. Voor de argumentaties van beide deskundigen verwijs ik naar de rapporten. Overigens zijn de deskundigen het er geheel over eens dat de Hornbach vestiging in ieder geval een versterking van de dynamiek en de kwaliteit van het aanbod zal betekenen.

11. **(ontwikkelingen in de Afdelingsjurisprudentie)** Ik wijs op ontwikkelingen in de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De uitspraak van 10 juni 2009 (ABRS nr. 200808122/1/R3, LJN BI7245) is van belang ten aanzien van het begrip duurzame ontwrichting³. Voor de vraag naar beperkingen naar branches of assortiment is de uitspraak ook van belang, zie ook de in noot 3 genoemde annotatie van Nijmeijer⁴. Daar komt de vraag aan de orde wanneer assortimentsbeperkingen mede met het oog op art. 3.1.2 lid 2 Bro toelaatbaar zijn. Nijmeijer is in diens noot voor wat betreft de toetsing van zulke instrumenten aan communautaire regelgeving terughoudend⁵. Hij meent dat de eisen van een goede ruimtelijke ordening een strenge en strikte toepassing van het instrument eisen, zoals de Afdeling naar zijn opinie in de uitspraak ook doet.
12. Inmiddels heeft de wetgever op dit punt met het oog op de implementatie van de Dienstenrichtlijn⁶ een extra stap gemaakt. Op 24 november 2009 is het besluit

³ ABRS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, LJN BI7245, ook te vinden – met annotatie van prof. A.G.A. Nijmeijer – in AB 2009, 252, en met annotatie van Heinen en Teunissen – in Gst. 7326, 111. De Afdeling overweegt ondermeer (rov. 2.8) dat “... ook na het mogelijk sluiten van enkele dorpssupermarkten voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft”. Ook in het geval waarin sommige winkels het moeilijk zullen krijgen of moeten sluiten is volgens de Afdeling dus geen sprake van duurzame ontwrichting. Nota bene: de Afdeling heeft in geen enkele uitspraak een maatstaf gegeven voor het begrip duurzame ontwrichting, en in een concreet geval ook nog nooit overwogen dat het gevaar voor duurzame ontwrichting reëel is.

⁴ ABRS 10 juni 2009, AB 2009, 252 – met noot van Nijmeijer. Uitvoerig – met name in het licht van de toelaatbaarheid van branchering als ruimtelijk ordeningsinstrument in het Nederlands vergunningstelsel – over deze problematiek G.H.J. Heutink, “Branchering in de detailhandel en artikel 3.1.2 lid 2 Bro” - Gst. 2009, 7319. Uitvoerig over het EG Verdrag, de Dienstenrichtlijn en Europeesrechtelijke aspecten van *economic tests and needs*: mr. I.H. Haverkate, “Regulatoire belemmeringen voor detailhandelsvestigingen”, TBR 2009/6.

⁵ Ibid. ABRS 10 juni 2009, AB 2009, 252 – het uitgangspunt blijft dat branchering is toegestaan, mits dat is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling volgt kennelijk de overwegingen uit de Nota van Toelichting bij art. 3.1.2. Bro (rov. 2.7.1.). Mijn opvatting zou zijn dat een branchebeperking – die naar ik meen per definitie ingrijpt op de vrije vestiging van economische diensten – alleen aanvaardbaar is als wordt voldaan aan de vereisten van de artt. 9 t/m 15 Dienstenrichtlijn. De vraag is dan dus niet of de in concreto toegepaste branchebeperking in overeenstemming is met art. 3.1.2. Bro en de Nota van Toelichting, maar of met die beperking een economisch doel wordt nagestreefd, en of zij voortkomt uit dwingende redenen van algemeen belang (art. 14 lid 5 Dienstenrichtlijn). Nijmeijer is in zijn noot (punten 2 en 3) terughoudender.

⁶ Richtlijn 2006/123/EG

genomen art. 1.1.2 aan het Bro toe te voegen⁷. Die bepaling strekt er toe dat eisen in vergunningenstelsels moeten voldoen aan de Dienstenrichtlijn (art. 14 lid 5). Beperkingen in branches of assortimenten zullen moeten worden getoetst aan de vraag of de eis voortkomt uit dwingende redenen van algemeen belang⁸. Het College of de Raad kunnen zulke eisen dus stellen mits wordt voldaan aan de goede ruimtelijke motivering en aan art. 14 lid 5 Dienstenrichtlijn.

13. **(bestemmingsplan 1957 - herzieningsplicht, art. 3.1 Wro, gemeenschapsrecht)** In het bestemmingsplan van 1957 zijn geen detailhandelsactiviteiten voorzien. Het plan is ingehaald door de feitelijke ontwikkelingen ter plaatse. Gardenz is ontwikkeld en in gebruik genomen als zone voor grootschalige detailhandel. Op de raad rust de verplichting om ten laatste op 1 juni 2013⁹ te zorgen voor herziening van het bestemmingsplan. Overeenkomstig het doel van de wetgever zullen verleende vrijstellingen en ontheffingen in het ontwerp moeten worden opgenomen. De herziening zal tot stand moeten komen volgens de eisen van een goede ruimtelijke ordening ex art. 3.1 Wro en het nieuwe art. 1.1.2 Bro.
14. **(Gemeentelijke retailstructuurvisie)** In de uitgangspunten van de structuurvisie van oktober 2007 (ondermeer te vinden in de aanbevelingen in Hoofdstuk 4.5) is een basis voor bestuurlijke ondersteuning van het bouwplan te vinden¹⁰. In de Retailstructuurvisie wordt op basis van eerder uitgevoerd onderzoek door DTNP - voor zover van belang – vermeld dat Gardenz de beste locatie is voor het aanbod van assortimenten uit de branches woninginrichting, doe-het-zelf en

⁷ Stb. 2009 500, besluit van 24 november 2009 (art. VIII)

⁸ In art. 4 lid 6 van de Dienstenrichtlijn is het begrip *vergunningenstelsel* voor het communautair bereik van de richtlijn gedefinieerd: “*elke procedure die voor een dienstverrichter of afnemer de verplichting inhoudt bij een bevoegde instantie stappen te ondernemen ter verkrijging van een formele of stilzwijgende beslissing over de toegang of de uitoefening van een dienstenactiviteit*”. Ons nationale systeem van een algemeen verbod zonder vergunning te bouwen, een (limitatief imperatief) stelsel voor de behandeling van vergunningaanvragen en ontheffingen, (bouw- en) gebruiksvoorschriften in bestemmingsplannen en beleidsregels, kwalificeert als een vergunningenstelsel. Alle onder de dienstenrichtlijn vallende belanghebbenden – zie art. 4 – met een bouwinitiatief in Nederland worden door het stelsel getroffen: zij hebben onder andere door de eisen van Woningwet en Wro toestemming nodig voor het verrichten van hun diensten. Art. 14 lid 5 zie op verboden eisen in vergunningenstelsels, waaronder het verbod op toepassing van economische criteria, waarvan zijn uitgezonderd “... *planningeisen (...) die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang*”. Om te kwalificeren als toelaatbare planningeis zal het vereiste van den DPO of een eis tot beperking van branche of assortiment aan dat criterium moeten voldoen.

⁹ Het bestemmingsplan is vastgesteld in 1978, en had op grond van art. 33 WRO al geruime tijd geleden moeten worden herzien. De herziening zal thans - ingevolge art. 3.1 lid 2 Wro en art. 9.1.4 Invoeringswet - uiterlijk op 1 juni 2013 moeten zijn voltooid. De raad bedenke zich bij de voorbereiding van de herziening dat de Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123/EG en art. 43 EG-verdrag) de lidstaten voorschrijft vergunningenstelsels in overeenstemming te brengen met de eisen die het verdrag en de richtlijn stellen.

¹⁰ De beperkende bepalingen in de Retailstructuurvisie zijn voor zover ze economische beperkingen inhouden in strijd met de wet en met de Europese wet- en regelgeving, in het bijzonder met art. 3.1. Wro, art. 1.1.2 Bro (nieuw) en art. 43 EG-verdrag. Die bepalingen mogen mitsdien geen deel uitmaken van de besluitvorming naar aanleiding van de aanvraag.

tuinartikelen, dat Gardenz zich door verruiming van de toegelaten branches positief zal ontwikkelen, en dat Gardenz het meest geschikt is voor clustering van het aanbod uit deze branches en dat moet worden gestreefd naar een regionale verzorgingsfunctie voor Gardenz.

15. **(Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg, deel I)** Op provinciaal niveau is de handreiking aan de orde, waarin is vermeld dat detailhandelsfuncties op bedrijventerreinen niet zijn toegestaan, en dat bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Er is een uitzondering gemaakt voor detailhandel in sanitair, keukens, bouwmaterialen, gereedschap, tuinartikelen en tuininrichting, meubelen en woningstoffering. Dergelijke perifere detailhandelsbedrijven (die een minimale omvang van 1000 m² vvo moeten hebben) horen volgens de Handreiking thuis op stedelijke dienstenterreinen. Zulke dienstenterreinen bieden – zo is in de Handreiking vermeld - ruimte voor uitsluitend detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden door de volumineuze aard. De door Hornbach gevoerde assortimenten worden tot deze categorie gerekend, en in het bouwplan ook tenminste in deze omvang (per assortimentscategorie) gevoerd.
16. **(POL 2006)** Het perceel van Hornbach is gelegen op een stedelijk dienstenterrein. Stedelijke dienstenterreinen hebben een binding met het bijbehorende stedelijke gebied. Het provinciale locatiebeleid is erop gericht dat bedrijven zoveel mogelijk op deze stedelijke dienstenterreinen terechtkomen. Op Gardenz is grootschalige perifere detailhandel toegestaan. Hornbach heeft een evidente binding met het stedelijke gebied. Het onderhavige perceel valt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8), bedoeld voor stadsuitbreiding met (ondermeer) nieuwe winkelgebieden. In POL 2006 wordt de voorkeur gegeven aan het uitbeiden van bestaande locaties. Hornbach exploiteert haar onderneming op zo 'n bestaande locatie. De uitgangspunten in de Handreiking en het POL 2006 verzetten zich niet tegen het bouwplan.
17. **(Luchtkwaliteit)** De verwachte toename van bruto vervoersbewegingen door realisatie van het bouwplan is zodanig dat geen overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt. Aan KEMA is opgedragen te rapporteren over de effecten. De rapportage is aangehecht (50964398 TOS/ECC 09 – 9 december 2009, **bijlage 3**). Geconcludeerd wordt dat “... na realisatie van voorgenomen uitbreidingsplannen in 2011 wordt voldaan aan de normen van de Wet Milieubeheer.”
18. **(Flora & Fauna, Vogel- en Habitatrichtlijn en watertoets)** Het bouwplan leidt niet tot bestuursrechtelijk relevante gevolgen voor de flora en fauna ter plaatse. Ik verwijs naar het rapport van Peeters Econsult (PEN137 QS 7 december 2009 – **bijlage 4**) waarin is geconcludeerd: “... Onder de huidige omstandigheden zijn van de voorgenomen werkzaamheden geen nadelige effecten voor strenger beschermde (categorie 2 den 3) plant- en diersoorten te verwachten. Er hoeft derhalve geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht.” Ter zake van de watertoets geldt dat wordt gebouwd op bouwrijp, geheel met stelconplaten, klinkers en asfalt verhard terrein. Er zijn geen ingrepen in de waterhuishouding voorzien.

19. **(parkeren & verkeer)** In het voorgenomen bouwplan kunnen 462 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zijn in- en uitritten geprojecteerd aan de oostzijde (Einighauserweg) en de noord-westzijde (via Gardenz) van het terrein. BRO heeft de effecten onderzocht en neergelegd in een verkeersrapport (**bijlage 5**: BRO 203X00623-055168_1/08.12.09), en komt to de conclusie: "...dat een eventuele groei van de bezoekersaantallen van de Hornbach door de drive-in niet tot problemen leidt voor de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. De groei van de verkeersgeneratie van de Hornbach-vestiging is relatief beperkt ten opzichte van de al aanwezige verkeersintensiteiten in de omgeving."
20. **(bodemverontreiniging, archeologisch onderzoek en externe veiligheid)** De ontheffing heeft geen gevolgen voor de in deze wet- en regelgeving genoemde aspecten. Ter zake van de externe veiligheid is op verzoek van het College door Hornbach aan Caubergh Huijgen gevraagd te rapporteren. Ik verwijs naar de aangehechte rapportage (Caubergh Huijgen 20092042-02 d.d. 10 december 2009 – **bijlage 6**). Geconcludeerd wordt dat vanuit overwegingen van externe veiligheid geen sprake is van beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.
21. **(economische uitvoerbaarheid)** Er zijn voldoende openbaar toegankelijke gegevens ten aanzien van Hornbach beschikbaar om ervan uit te gaan dat het bouwplan haalbaar is in de zin van art. 3.1.6. sub f jo. 5.1.3. lid 1 sub f Bro.
22. **(planschade)** Gelet op de bebouwde staat van het terrein, het huidige gebruik daarvan, de gebouwde omgeving en de voorzienbaarheid van de ter plaatse beoogde ontwikkelingen is Hornbach van mening dat de ontheffing geen planschade tot gevolg zal hebben. Hornbach is bereid om in overleg te treden over het sluiten van een planschadeovereenkomst.
23. **(grondexploitatie)** Gezien de gebouwde omgeving en het bouwplan is er voorshands geen bijzondere aanleiding voor de exploitatie van de gronden op de voet van Afdeling 6.4 Wro een exploitatieopzet vast te stellen. Als vanwege de raad of het College niettemin gedacht wordt aan een exploitatieopzet, treedt Hornbach daarover gaarne met u in overleg.

Naar het oordeel van Hornbach kan de aanvraag met inachtneming van het bovenstaande worden voorzien van de op grond van art. 3.10 lid 2 Wro vereiste ruimtelijke onderbouwing. Voor zover het College meent dat nadere stukken voor de beoordeling van de aanvraag zijn vereist, pleegt Hornbach graag overleg.

Hornbach is binnen de kaders die de wet stelt gaarne bereid de aanvraag aan te vullen of toe te lichten. Zij dringt er op aan dat de raad de besluitvorming met inachtneming van de wettelijke termijnen tot uitvoering brengt. Indien de raad zou besluiten tot weigering van de aanvraag verzoekt Hornbach de raad dat besluit te nemen binnen de termijn van 8 weken als genoemd in art. 3.12 lid 2 Wro. Overweegt de raad tot een besluit ex art. 3.11 Wro door toepassing te geven aan art. 3.11 Wro jo. Afdeling 3.4 Awb, dan verzoekt Hornbach de raad voor dat besluit eveneens als uiterlijke termijn 8 weken in acht te nemen, doch zo mogelijk eerder tot een besluit te komen. Hornbach is graag bereid de aanvraag bij gelegenheid van de eerstvolgende raads- of commissievergadering toe te lichten.

Met vriendelijke groet,


Gijs Heutink