

0.6 269

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Hornbach in relatie tot bestemmingsplan Werkgebied

Aanleiding : Presidium 30 mei 2012

Datum : 4 juni 2012

Doel : het ter kennisname verstrekken van informatie

Portefeuillehouder : S.J. Veerman
(078) 770 6004

s.veerman@alblasserdam.nl

Primaathouder : S. Aleman
(078) 770 6075

s.aleman@alblasserdam.nl

GEMEENTERAAD ALBLASSERDAM
INGEKOMEN

06 JUNI 2012

Reg.nr. : 011
Status : Volgnr.
Com. : Datum:
Kopie : PL - DL - College -

PAR. Gev. Voorz.

Te verstrekken informatie

Omgevingsvergunning Hornbach

Op 15 februari 2012 is een omgevingsvergunning verleend aan Hornbach voor het plaatsen van bouwwerken op het buitenterrein t.b.v. de verkoop van tuinartikelen. Tot voor kort was hier een 'zware' ontheffing (projectbesluit) voor benodigd waarvoor de bevoegdheid (tot het afgeven van een verklaring van geen bedenking) ligt bij de Raad. Recent (oktober 2011) heeft echter de Raad van State zich uitgesproken over een vergelijkbare zaak. Hierdoor is jurisprudentie ontstaan op grond waarvan de mogelijkheid van een 'lichte' ontheffing, de zogeheten kruimelontheffing, is uitgebreid. Hierdoor diende de door Hornbach aangevraagde vergunning te worden verleend met een kruimelontheffing waarvoor de bevoegdheid ligt bij het college.

Hornbach in relatie tot bestemmingsplan Werkgebied

Met het oog op het (wettelijk verplicht) actualiseren van alle bestemmingsplannen, is ontwerpbestemmingsplan Werkgebied tot stand gekomen. Het doel van dit plan is het actualiseren van vigerende regelingen en het (stedenbouwkundig) vastleggen van de ruimtelijke en functionele situatie binnen het plangebied. Het plangebied behelst voor het grootste gedeelte bedrijventerrein Vinkenwaard, waar ook het perceel van Hornbach in is gelegen. Zoals ook voor elk ander perceel binnen dit plangebied geldt, hebben zich inmiddels door de jaren heen zoveel veranderingen voorgedaan, dat actualisatie noodzakelijk is voor behoud van een goede ruimtelijke basis.

Omdat bestemmingsplan Werkgebied een conserverend karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in het bestemmingsplan met uitzondering van ontwikkelingen die planologisch zijn afgewogen, waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en die vertaald kunnen worden naar een bestemmingsplanregeling. Dat betekent onder meer dat alle vergunningen die zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen in dit plan.

Met betrekking tot Hornbach heeft het college in het bestemmingsplan de situatie opgenomen zoals vergund in 2005 en 2012, omdat het conserverende karakter van het bestemmingsplan met zich mee brengt dat alle reeds vergunde situaties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In 2005 was reeds het hoofdgebouw vergund voor perifere detailhandel en het buitenterrein als siertuin. De omheining om het buitenterrein en de parkeerplaats t.b.v. perifere detailhandel zijn ook vergund met deze vergunning uit 2005.

In 2012 is vergunning verleend voor diverse bouwwerken op het buitenterrein voor de verkoop van tuinartikelen.

Om deze vergunningen in te passen in het nieuwe bestemmingsplan Werkgebied, is de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Werkgebied aangepast. De plankaart die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan was namelijk niet helemaal in overeenstemming met de huidige situatie. Daarom zijn de bouwhoogtes en het bouwvlak aangepast en is de beperking van de 10.000m² verkoopvloeroppervlak geschrapt. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om de reeds vergunde bouw mogelijkheden niet onmogelijk te maken.

Door de uitspraak van de voorzieningenrechter is in twijfel getrokken of de recent verleende omgevingsvergunning uit 2012 met de juiste procedure is verleend. De uitspraak van de bezwarencommissie en/of rechter zal hierin beslissend zijn. Herstel van dit kennelijke gebrek is echter mogelijk door het doorlopen van een nieuwe vergunningprocedure.

De vraag van de Raad hierbij is of mogelijke vernietiging van deze vergunning tot gevolg kan hebben dat het perceel van Hornbach in het bestemmingsplan dan in strijd is met het conserverende karakter. Het antwoord hierop luidt *ontkennend*.

Het college heeft in de vaststellingsovereenkomst die zij heeft afgesloten met Hornbach zich positief uitgesproken over betreffende vergunning. Deze vergunning is planologisch goed afgewogen. Dit is nog eens extra gemotiveerd door het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek. In het distributieplanologisch rapport is namelijk geconcludeerd dat:

- de marktomstandigheden in Alblasterdam niet zodanig wijzigen dat een structuurverstorend effect te verwachten is.
- verkeer en parkeren de ingebruikname van de buitenterreinen niet in de weg staat.

Daarnaast is de omheining van het buitenterrein reeds in 2005 vergund. Alle bouwwerken zullen zich achter deze omheining bevinden en niet zichtbaar zijn. Stedenbouwkundig gezien hebben deze bouwwerken derhalve geen impact op de omgeving.

Het betoog van de heer Heutink (in de raadscommissie d.d. 17 april 2012) dat ook zonder de recent verleende omgevingsvergunning de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak in het bestemmingsplan dient te worden geschrapt, moet het college onderschrijven onder verwijzing naar de Europese regelgeving en jurisprudentie.

Europese regelgeving verbiedt namelijk dat er beperkingen worden opgelegd in een bestemmingsplan aan het maximaal aantal vierkante meters detailhandel om economische redenen. Er zijn alleen beperkingen toelaatbaar op grond van planologische motieven.

Jurisprudentie van de Raad van State stelt ook dat er slechts aanleiding bestaat (nieuwe) detailhandelsvoorzieningen te weren indien er sprake is van 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau'. Daarvan is sprake als sluiting van soortgelijke winkels het gevolg zou zijn en daardoor een onvoldoende voorzieningenniveau overblijft in die zin dat bewoners niet op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen (zie ABRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (De Marne) en ABRvS 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3 (Halfweg West)).

Omdat er geen sprake is van duurzame ontwrichting en er geen planologische motieven zijn een beperking op te leggen, dient de beperking van 10.000m² verkoopoppervlak te worden geschrapt.

Relatie met de vaststellingsovereenkomst

In de vaststellingsovereenkomst die is gesloten tussen Hornbach en het college is opgenomen dat het college de aanvragen van Hornbach tegemoet ziet en bereid is deze plannen, als deze passen binnen de actuele wet- en regelgeving positief te beoordelen of indien de procedure dit vereist, met positief advies voor te leggen aan de Raad.

Het gaat hierbij om vijf plannen, te weten:

1. Vergroten van het verkoopoppervlak met 4000 m2 waarbij Hornbach binnen het bestaande omheinde buitenterrein een drive-in / afhaalcentrum kan realiseren.
2. Het legaliseren van reeds aangebrachte reclame uitingen (waaronder vlaggenmasten) en bewegwijzering.
3. Het realiseren van een horecagelegenheid op de parkeerplaats.
4. Het realiseren van een reclamezuil met een maximumhoogte van maximaal 31 meter op het parkeerterrein.
5. Het bouwen van een vuurwerkopslagplaats in de bestaande bebouwing op het Hornbacherrein aan de Kelvinring en het verkopen en opslaan van maximaal 10.000 kg vuurwerk vanuit de Hornbach vestiging binnen de daarvoor in de toepasselijke wet- en regelgeving aangewezen periodes.

Over het bestemmingsplan Werkgebied is in deze overeenkomst opgenomen dat, vanwege de conserverende aard van dit plan, alleen reeds vergunde situaties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Werkgebied wordt dan ook nog geen ruimte geboden voor inpassing van alle overige aanvragen (zoals hierboven opgesomd) die nog niet zijn ingediend en waarover ook nog geen besluit is genomen door het college. De vaststellingsovereenkomst heeft daarmee geen invloed op het bestemmingsplan Werkgebied gehad.

Financiële aspecten

n.v.t.

Juridische aspecten

n.v.t.

Communicatie en inspraak

n.v.t.

Uitvoering (inclusief planning)

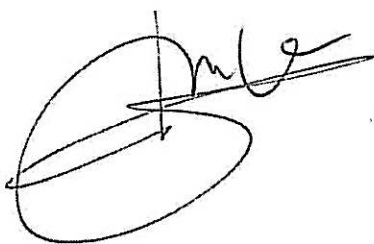
Het bestemmingsplan Werkgebied zal naar verwachting in september aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

Evaluatie

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris /s.c.d.



burgemeester /b



