

gad

Ruimte, Ontw.

REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID**Stuurgroep***secretariaat: P: postbus 365; 3300 AJ Dordrecht T: 078 -7703011; F: 078 -7708589; E: tpulman@regiozhz.nl*

Aan: College van B & W van Alblasterdam
Postbus 2
2950 AA Alblasterdam

Dordrecht, 11 juni 2013

Geachte college,

Het REO ZHZ ontving op 8 mei 2013 van uw college het verzoek om advies uit te brengen inzake het plandeel in het bestemmingsplan Werkgebied, ter plaatse van de Hornbach vestiging aan de Kelvinring 60. De aanvraag was vergezeld van een aantal bijlagen w.o. het bestemmingsplan Werkgebied.

Het verzoek samengevat

De gemeenteraad van Alblasterdam heeft op 25 september 2012 het bestemmingsplan Werkgebied vastgesteld. In het plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging, Kelvinring 60, staat het bestemmingsplan een uitbreiding van ca. 4.000 m² toe aan de oorspronkelijke ruimte van 10.000 m².

In uw brief van 8 mei 2013 geeft u aan dat u van oordeel is dat voor deze uitbreiding een REO-advies niet nodig is. De gemeente heeft echter besloten toch een REO-advies te vragen om eventuele risico's in de bodemprocedure tegen het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging te beperken. Reden hiervoor is de uitspraak van de rechter d.d. 15 maart 2013 op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Werkgebied. Bij wijze van voorlopige voorziening is het besluit van de raad van 25 september 2012 geschorst, voor zover dat besluit het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging betreft, omdat niet uit te sluiten valt dat in de bodemprocedure wordt geoordeeld dat een advies van het REO nodig is. In uw brief geeft u aan dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan Hornbach een omgevingsvergunning was verleend (15 februari 2012) ten behoeve van de buitenverkoop van tuinartikelen. Dit heeft volgens u tot gevolg dat er in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ter plaats van Hornbach, geen maximum metrage meer is genoemd.

Voorgeschiedenis/feitenrelaas

Onderstaand worden enige voor het REO ZHZ relevante momenten in de voorgeschiedenis van Hornbach benoemd.

1. De vestiging van megabouwmarkt Hornbach te Alblasterdam heeft een voorgeschiedenis van inmiddels 16 jaar. In oktober 2004 is het REOZHZ akkoord gegaan met de vestiging van 10.000 m² in Alblasterdam. Het REO ZHZ was van mening dat vestiging van Hornbach te Alblasterdam niet paste binnen het regionale PDV-beleid, maar dat er voldoende argumenten aanwezig waren om voor deze specifieke aanvraag daarvan af te wijken.

Voor dat areaal is vervolgens door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven waarna door de gemeente een bouwvergunning is verleend.

2. Deze vestiging van Hornbach is op 1 april 2007 geopend. De gemeente constateerde vervolgens dat in strijd met de verleende vrijstelling resp. vergunning 4.000 m² extra verkoopruimte was gerealiseerd én als zodanig in gebruik was genomen. De gemeente is vervolgens handhavend gaan optreden en heeft Hornbach een forse dwangsom opgelegd. Hornbach heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt bij de gemeente. Tegelijkertijd heeft Hornbach bij de rechtbank Dordrecht een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. In de uitspraak op 4 mei 2007 heeft de voorzieningenrechter het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen, en bepaald dat de opgelegde dwangsommen worden opgeschort. Vastgesteld is dat er inderdaad sprake is van bouw en ingebruikneming in strijd met de verleende vrijstelling/vergunning. De rechter oordeelde toen verder dat het feit dat de gemeente Alblasserdam n.a.v. een aanvraag van Hornbach bij REO ZHZ het verzoek heeft ingediend om in te stemmen met een extra vvo van ca. 4.000 m², voldoende aanleiding is om de aan Hornbach opgelegde dwangsommen op te schorten.
3. Op 20 september 2007 heeft het REO ZHZ negatief geadviseerd op een adviesaanvraag van het college van Alblasserdam inzake een uitbreiding van 4.000 m² van de vestiging van Hornbach in Alblasserdam. (NB. Dit advies is als bijlage bijgevoegd)
4. Nadat de gemeente een aantal jaren handhavend heeft opgetreden tegen Hornbach is er oktober 2011 een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen het college van B en W van Alblasserdam en Hornbach gesloten. Hiermee kwam er een eind aan jarenlange juridische strijd. Op 15 februari 2012 heeft de gemeente, met toepassing van de kruimelgevallenregeling een omgevingsvergunning verleend aan Hornbach voor de gevraagde uitbreiding. Op 25 september 2012 heeft de raad, zoals al eerder aangegeven, het bestemmingsplan Werkgebied gewijzigd vastgesteld. Hiermee wordt ruimte geboden voor uitbreiding van het verkoopoppervlak met 4.000 m². De gemeente heeft hiervoor geen advies van het REO ZHZ gevraagd, omdat men van mening was dat de uitbreiding niet in strijd was met het provinciaal beleid. Men was van mening dat het plandeel een uitbreiding betrof en geen nieuwvestiging.

Overwegingen

Op 15 maart 2013 heeft de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, uitspraak gedaan op een verzoek van een aantal bezwaarde bouwmarkten en tuincentra om het treffen van een voorlopige voorziening in het kader van voornoemd bestemmingsplan. Bij wijze van voorlopige voorziening is het eerder genoemde besluit van de gemeenteraad geschorst, voor zover het betreft het gewijzigd vastgestelde plandeel ter plaatse van de Hornbach-vestiging, omdat volgens de afdeling niet uit te sluiten valt dat in de bodemprocedure wordt geoordeeld dat een advies van het REO nodig is.

Uw college is van mening dat een REO-advies voor de uitbreiding van de Hornbach-vestiging in het bestemmingsplan niet nodig was en heeft eerder dan ook geen advies van het REO ZHZ gevraagd. Uw college verzoekt het REO ZHZ op 8 mei 2013, om eventuele risico's in de bodemprocedure te beperken, alsnog advies uit te brengen over de in het plandeel Hornbach voorziene uitbreiding.

De stuurgroep REO-ZHZ is van mening dat een REO-advies voor de uitbreiding van Hornbach met 4.000 m² noodzakelijk was geweest, zowel op basis van de Verordening Ruimte van de

provincie Zuid-Holland als op basis van regionale afspraken als vastgelegd in de Regionale Structuurvisie en Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid.

Het REO ZHZ heeft eerder, in september 2007, een negatief advies inzake de uitbreiding van Hornbach uitgebracht aan uw college.

De stuurgroep stelt vast dat de uitbreiding van Hornbach met 4.000 m² niet paste in het toenmalige regionale PDV-beleid en ook niet past in het huidige beleid.

De stuurgroep REO ZHZ heeft na een uitvoerige discussie op 6 juni 2013 besloten:

1. om het afwijzende REO-advies van 20 september 2007 te herbevestigen;
2. dat het op dit moment niet opportuun is om een nieuw advies uit te brengen. Redenen hiervoor zijn de omgevingsvergunning die op 15 februari 2012 is verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waardoor een nieuw advies functioneel zou zijn en omdat er geen nieuwe feiten en omstandigheden naar voren zijn gebracht.

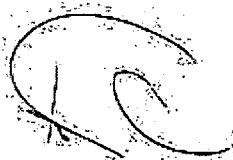
Advies

Alles afwegend besluit de stuurgroep REO ZHZ het afwijzende advies van 20 september 2007 te herbevestigen en op dit moment geen nieuw advies uit te brengen over de uitbreiding van Hornbach in Alblasterdam. Het advies van 20 september 2007 is bijgevoegd.

Namens de stuurgroep REO ZHZ,



A.M. Putman,
secretaris



D.R. van der Borg,
voorzitter

Bijgevoegd:
REO-advies 20 september 2007

REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID STUURGROEP

secretariaat: P: postbus 365; 3300 AJ Dordrecht T: 078 -6480621; F: 078 - 6480601; E: tputman@regiozhz.nl

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Betreft: Advies inzake het verzoek van de gemeente Alblasserdam voor uitbreiding van de
vestiging van Hornbach te Alblasserdam

Dordrecht, 20 september 2007

Geacht College,

REOZHZ ontving van uw college het verzoek om advies uit te brengen inzake uitbreiding van de vestiging van Hornbach te Alblasserdam (brief van 27 april 2007 met kenmerk 20070030). Bijgevoegd bij dit verzoek was een in opdracht van Hornbach door BRO uitgevoerd distributie planologisch onderzoek ("DPO extra (buiten)ruimte Hornbach Alblasserdam" van 5 februari 2007).

A. Het verzoek samengevat

Het verzoek betreft de uitbreiding van de vestiging van Hornbach op bedrijventerrein Vinkenwaard te Alblasserdam met 4.000 m2 verkoopruimte.

Het gaat om het inrichten en het in gebruik nemen als verkoopruimte van 3.500 m2 buitenterrein. Daarnaast is het voornemen om 500 m2 binnenruimte eveneens in gebruik te nemen als verkoopruimte.

De extra buiten-verkoopruimte is onderdeel van het huidige buitenterrein. De extra binnen-verkoopruimte is ontstaan door het bouwen in afwijking van de eerder verleende vergunning.

2.300 m2 van de buitenruimte en de 500 m2 binnenruimte zullen worden ingericht als verkoopvloeroppervlak voor tuincentrum. De resterende 1.200 m2 buitenruimte wordt toegevoegd aan de verkoopruimte voor bouwmarkt.

Gelet op het al eerder vergunde areaal betekent dit:

- Bouwmarkt: 8.909 m2 plus 1.200 m2 wordt 10.109 m2 vvo.
- Tuincentrum: 1.025 m2 plus 2.800 m2 wordt 3.825 m2 vvo.

Het bij het verzoek aangeleverde DPO-rapport concludeert dat op dit moment voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor de uitbreiding. De uitbreiding zal volgens het rapport geen negatieve effecten op de bestaande of in de toekomst wenselijke regiostructuur met zich meebrengen.

U vraagt REOZHZ om een beoordeling van de conclusie van het aangeleverde DPO en een antwoord op de vraag of REOZHZ kan instemmen met de verzochte uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak aan tuincentrum en bouwmarkt.

B. De voorgeschiedenis

1. De vestiging van megabouwmarkt Hornbach te Alblasserdam heeft een voorgeschiedenis van inmiddels 10 jaar. Uiteindelijk is REOZHZ in oktober 2004 akkoord gegaan, maar eigenlijk nog steeds met tegenzin. Het hele proces van standpuntbepaling van de diverse betrokken partijen is uitvoerig gedocumenteerd in het betreffende stuk t.b.v. de Stuurgroepvergadering REOZHZ van 1 oktober 2004.
In die vergadering is door REOZHZ geconcludeerd dat vestiging van Hornbach te Alblasserdam weliswaar niet past binnen het regionale PDV-beleid, maar dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om voor deze specifieke aanvraag daarvan af te wijken. Het ging toen om een vestiging van ca. 10.000 m². Voor dat areaal is vervolgens door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven, en door de gemeente een bouwvergunning verleend.
Voor een uitvoerige beschouwing over de toen gemaakte afweging wordt verwezen naar genoemde vergaderstukken.
2. Deze vestiging van Hornbach is recent (1 april 2007) geopend. De gemeente constateerde vervolgens dat in strijd met de verleende vrijstelling resp. vergunning 4.000 m² extra verkoopruimte was gerealiseerd én als zodanig in gebruik was genomen.
De gemeente is vervolgens handhavend gaan optreden en heeft Hornbach een forse dwangsom opgelegd. Hornbach heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt bij de gemeente. Deze procedure loopt nog. Tegelijkertijd heeft Hornbach bij de rechtbank Dordrecht een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. In de uitspraak op 4 mei 2007 heeft de voorzieningenrechter het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen, en bepaald dat de opgelegde dwangsommen worden opgeschort. Vastgesteld is dat er inderdaad sprake is van bouw en ingebruikneming in strijd met de verleende vrijstelling/vergunning. De rechter oordeelde verder dat het feit dat de gemeente Alblasserdam n.a.v. een aanvraag van Hornbach nu bij REOZHZ het voorliggende verzoek heeft ingediend om in te stemmen met een extra vvo van ca. 4.000 m², voldoende aanleiding is om de aan Hornbach opgelegde dwangsommen op te schorten.

C. Overwegingen

1. Bij de standpuntbepaling van REOZHZ in oktober 2004 om uiteindelijk in te stemmen met de vestiging van Hornbach te Alblasserdam speelde vooral de 'locatiekwestie'. Het regionale beleid is vastgelegd in de "Regionale Structuurvisie en Beleidsplan PDV in Zuid-Holland Zuid". Alblasserdam is daarbij een locatie op het derde hiërarchie-niveau. Belangrijkste PDV-locatie in ZHZ is Sliedrecht-Nijverwaard, gevolgd door Dordrecht en Gorinchem. Volgens het regionale beleid zou een vestiging met de omvang en uitstraling /

verzorgingsgebied van deze Hornbach thuis horen op één van deze locaties. Uiteindelijk is ingestemd met vestiging in Alblasserdam omdat vanuit een kwalitatief oogpunt vestiging in de regio ZHZ gewenst werd geacht, en omdat op dat moment in de hoger in de hiërarchie geplaatste gemeenten geen geschikte locaties beschikbaar waren.

Besloten is dus toen om voor deze specifieke aanvraag voor deze Hornbach-vestiging van 10.000 m² af te wijken van het regionale PDV-beleid, meer in het bijzonder om af te wijken van de afgesproken hiërarchische structuur.

2. Ter toelichting op de positie van Alblasserdam als PDV-lokatie:

- In het regionale PDV-beleid is de locatie Alblasserdam van het derde hiërarchische niveau, met de typering "lokaal en beperkt regionaal verzorgend"; met de toevoeging aangewezen voor verplaatsende PDV-activiteit met een totale omvang van 10.000 m² vvo. Met de vestiging van deze Hornbach van 10.000 m² is deze "ruimte" toen geheel ingevuld.
- Provinciale Staten hebben in februari 2007 de nieuwe Nota Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007 vastgesteld. In deze Visie is Alblasserdam niet aangemerkt als PDV-lokatie. Wel wordt in de Nota opgemerkt dat "de provincie reeds heeft ingestemd met de vestiging van een bouwmarkt annex tuincentrum op de locatie Vinkenwaard in Alblasserdam".

3. Het bij het verzoek aangeleverde DPO-rapport concludeert dat op dit moment voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor de uitbreiding, en dat de uitbreiding geen negatieve effecten op de bestaande of in de toekomst wenselijke regiostructuur met zich mee zal brengen.

Het in het DPO gestelde dat er in de regio voldoende marktruimte zou zijn, is in feite niet relevant. Het leidend kader in ZHZ is de Regionale PDV-structuurvisie, en daar past verdere uitbreiding in Alblasserdam bovenop de eerder toegekende 10.000 m² niet in. In het voorgaande is dit in de beschouwing rond de 'locatiekwestie' al toegelicht. Als er al sprake zou zijn (nu of in de toekomst) van enige extra marktruimte, dan komen daarvoor vanzelfsprekend in eerste instantie die locaties in aanmerking die passen in het regionale en provinciale detailhandelsbeleid.

De gemeente Alblasserdam vraagt o.a. om een beoordeling te geven van de conclusie van het aangeleverde DPO. REOZHZ vindt dat gezien het hiervoor gestelde echter niet opportuun.

Wel kan worden gemeld dat REOZHZ het volgende is opgevallen:

- Merkwaardig is dat winkels in de 'doe het zelfbranche' tussen 1.000 m² en 1.500m² vvo niet zijn meegenomen bij de ruimte-berekening.
- De cijfers over de groei van de bevolking in de Drechtsteden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2020 Dordrecht liggen substantieel lager dan de cijfers waar het DPO van uitgaat.
- Het DPO gaat uit van een uitbreiding met 3.500 m², terwijl het voorliggende verzoek betrekking heeft op 4.000 m² vvo.
- De beschrijving van het provinciaal beleid is niet meer actueel. De provincie heeft in februari 2007 een nieuwe Structuurvisie Detailhandel vastgesteld.
- In de paragraaf over beleid (3.3) ontbreekt tot onze verbazing een passage over het regionaal (REOZHZ) beleid.

4. Alblasserdam merkt in het verzoek ook op dat het DPO concludeert dat de Hornbach-formule een bepaalde verwachting wekt bij de consument waar de vestiging in Alblasserdam zonder de uitbreiding in zou achterblijven. Het DPO zou aangeven dat de bouwmarkt en het tuincentrum door de uitbreiding een moderne omvang krijgt. Dit kan betiteld worden als een non-argument! Hornbach weet al jaren dat het hier om een vestiging van 10.000 m² zal gaan, en heeft dus al meer dan voldoende tijd gehad om inrichting, uiterlijk en uitstraling te optimaliseren.

D. Advies

Op grond van bovenstaande, onder C genoemde overwegingen adviseert de stuurgroep negatief over de wenselijkheid van de gevraagde uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van de Hornbach-vestiging in Alblasserdam. De stuurgroep REOZH kan derhalve niet instemmen met de verzochte uitbreiding.

De beoordeling van het in opdracht van Hornbach door BRO opgestelde DPO acht de stuurgroep niet opportuun op grond van de overwegingen zoals beschreven onder C3.

Hoogachtend,

De Stuurgroep REOZH,

de secretaris,

de voorzitter,

getekend

getekend

A.M. Putman

G. Veldhuijzen