

raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan ' Inter Chalet' (NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-VA01)

Bijlage van gemeenteblad 2013, no. 94.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2013, gemeenteblad 2013, no. 94;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- het bestemmingsplan ' Inter Chalet' (NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-VA01) vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 oktober 2013.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,



ir. C.H.C. van Rooij



mr. R.J.M. Poels

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Zienswijzenrapport

gemeente

HORST
A/D
MAAS

**Ontwerp-bestemmingsplan
'Inter Chalet'
aan de Witveldweg 100 en Bremweg 2
in Horst**

Zienswijzenrapport

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied aan de Witveldweg 100 en de naastgelegen locatie Bremweg 2 in Horst. Doel van het bestemmingsplan is om een adequate regeling te geven voor het bestaande shoppingcenter Inter Chalet in Horst en de uitbreiding daarvan.

De percelen aan de Witveldweg waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, hebben in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Hoogveld-oost en Melderslosche Weiden" de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BIV". Aan de bepaling in de voorschriften dat ter plaatse een bouwbedrijf met detailhandel in diverse branches is toegestaan is echter goedkeuring onthouden.

De percelen aan de Bremweg waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, hebben in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied deelgebied 2" de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "overige bedrijvigheid".

Met het bestemmingsplan "Inter Chalet" wordt een adequate regeling gegeven voor de detailhandelsactiviteiten en tevens voorzien in de realisering van tuingerelateerde detailhandel achter het bestaande pand en de realisering van een nieuwe bedrijfslocatie met in hoofdzaak detailhandel en kantoren op het perceel Bremweg 2.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na kennisgeving op 11 april 2013 met ingang van 12 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de periode tot en met 23 mei 2013 konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	Post-code	plaats	ontvangst
1					12-04-2013
2					29-04-2013
3					22-05-2013
4					21-05-2013
5					21-05-2013
6					21-05-2013
7					22-05-2013
8					22-05-2013
9					per fax op 21-05-2013 en per post 22-05-2013
10					22-05-2013
11					22-05-2013
12					23-05-2013
13					23-05-2013
14					23-05-2013

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij het college van burgemeester en wethouders ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Brief nadere afstemming

De provincie stelt in haar zienswijze dat in verband met de omvang van de uitbreiding er aanleiding is voor afstemming op regionale schaal en behoefte omdat de uitbreiding het regionale voorzieningenniveau raakt.

Ook in het kader van het nieuwe POL 2014 wordt regionale afstemming tussen gemeenten op het gebied van onder andere bedrijventerreinen en detailhandel aanbevolen. In verband hiermee zijn alle Noord-Limburgse gemeenten na afloop van de zienswijze periode nader geïnformeerd over de ontwikkelingen bij Inter Chalet. Dit heeft, op dit afzonderlijke en niet formele spoor, drie reacties opgeleverd. De gemeenten Nederweert en Maasgouw geven aan geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie. De gemeente Venlo vindt een nader afstemmingsoverleg noodzakelijk voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

In het zienswijzenrapport is geargumenteed aangegeven dat het vaststellen van het bestemmingsplan 'Inter Chalet' niet leidt tot 'duurzame ontwrichting' zodat ook op regionale schaal er geen disbalans ontstaat tussen voorzieningenniveau, leefbaarheid en economische ontwikkeling. In het kader van het POL 2014 vindt bovendien al enige tijd op ambtelijk niveau overleg plaats waarbij ook grootschalige toekomstige ontwikkelingen in de regio in kaart zijn gebracht. Ook Inter Chalet is als al langlopende ontwikkeling ingebracht. Er is hierom geen reden voor het voeren van overleg en het aanhouden van de bestemmingsplanprocedure.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

In deel IV is een integraal overzicht opgenomen van alle ingediende zienswijzen. Tot slot zijn in hoofdstuk V de door ons verzonden brief en de nagekomen reacties van de gemeenten Nederweert, Maasgouw en Venlo naar aanleiding van de regionale afstemming opgenomen.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

1. Algemene beantwoording

In dit algemene deel zijn onderwerpen opgenomen die veelvuldig terugkomen in de zienswijzen. Hiernaar wordt dan ook verwezen bij de specifieke beantwoording van de zienswijzen.

Ontstaansgeschiedenis Inter Chalet

Inter Chalet is sinds 1975 gevestigd op de huidige locatie. Van een enkele houtafdeling groeide het pand in de loop der jaren uit tot een megastore en nu dus een shoppingcenter met als thema Bouwen, Wonen, Tuin. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren sterk ontwikkeld en onder andere door de aanleg van de A73 begin jaren negentig is de regionale klantenkring uitgegroeid tot 500.000 bezoekers in 2008. Onder andere door de doortrekking van de A73 in 2008 zijn er nieuwe ontwikkelingen en nieuwe kansen voor het bedrijfsleven in Noord-Limburg ontstaan. De mobiliteit van de consument is na openstelling van de snelweg toegenomen.

Inter Chalet is een begrip binnen de regio. Een bedrijf dat in de lokale gemeenschap verankerd zit. Inter Chalet biedt werkgelegenheid (50 fte; ca. 90 personen) aan werknemers uit de regio ondersteunt vele (sport)verenigingen in de regio.

Een dergelijk bedrijf verdient gekoesterd te worden. Om Inter Chalet een reëel toekomst perspectief te bieden is ontwikkelingsruimte noodzakelijk. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gelegaliseerd en gelimiteerd en wordt een uitbreiding van de perifere detailhandelsactiviteiten mogelijk gemaakt.

Relatie Inter Chalet en Horst Centrum

Bij de ontwikkeling van Inter Chalet staat complementariteit met het Horster-Centrum voorop. In het proces naar een nieuw bestemmingsplan voor Inter Chalet is daarom het Centrummanagement van Horst-centrum nadrukkelijk betrokken.

Het streven is gericht op een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur waarbij de verschillende winkelgebieden door hun eigen kenmerken, kwaliteiten en bezoekdoelen elkaar aanvullen (complementariteit) en ieder een eigen rol binnen de structuur vervullen. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van bedrijven en versterkt de totale structuur (doelgroepen, combinatiebezoeken). Doel hiervan is om een bestemmingsregeling te krijgen die geen bedreiging vormt voor detailhandelsvoorzieningen in het centrum van Horst en omliggende gemeenten. In de nieuwe bestemmingsregeling voor Inter Chalet heeft dit als uitgangspunt gediend en vorm gekregen.

De brug slaan tussen Inter Chalet en Horst centrum is de uitdaging. Inter Chalet wil zich hierbij actief opstellen. Dit blijkt ook wel uit het intensieve vooroverleg wat heeft plaatsgevonden tussen het Centrummanagement en Inter Chalet. In deze overleggen is het assortiment van Inter Chalet uitdrukkelijk besproken en is hierover met het Centrummanagement overeenstemming bereikt. Dit betekent natuurlijk niet dat alle ondernemers gelukkig zijn met de ontwikkelingen. Vanuit ondernemerschap staat niet elke ondernemer te wachten op een concurrent extra.

Om daadwerkelijk een 'brug te kunnen slaan' tussen het centrum van Horst en Inter Chalet denkt Inter Chalet bijvoorbeeld aan:

- a. Op de reclamemast verwijzen naar Horst-Centrum,
- b. ondernemers die hun dienstverlening in de omgeving van of binnen in Inter Chalet kunnen aanbieden (bv Bakkerij Steeghs),

- c. inzet Hop on, Hop off voertuigen, die bij de Floriade gebruikt zijn en straks mogelijk in de relatie Horst-centrum<>Inter Chalet,
- d. begeleidende verkeersinformatie zoals het gebruik maken van de binnenruimtes van de rotondes om elkaar zichtbaar te ondersteunen,
- e. inzet plegen op het product Horst waarbij aantrekkelijk recreatief centrum gespiegeld wordt aan Shoppingcenter Bouwen, Wonen, Tuin
- f. het aantrekkelijk maken van Inter Chalet (en in het verlengde daarvan Horst en omliggende dorpen maar ook Venray) ook voor de Duitse kooptourist (Fontys is eind 2012 een studie hiernaar gestart).

Bij deze eerste ideeën hoeft het niet te blijven. Het Centrummanagement, de gemeente en de winkeliersvereniging/horeca kunnen dit in samenspel met Inter Chalet optimaliseren. De koopzondag kan daarbij betrokken worden, maar hoeft daar zeker niet leidend in te zijn.

Duurzame ontwricting

Een bestemmingsplan is geen instrument om concurrentie te voorkomen of te beperken. Slechts in geval zich een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is er ruimte om in het kader van een goede ruimtelijke ordening regulerend op te treden (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 november 2012, nr. 201112213/1/R4). Van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau is nog geen sprake in geval van een eventueel overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande vestigingen. Daarentegen kan van duurzame ontwricting alleen maar sprake zijn indien na het sluiten van een of meer voorzieningen onvoldoende voorzieningenniveau overblijft (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State d.d. 10 juni 2009, nr. 200808122/1R3).

Er is geen reden om aan te nemen dat bestaande tuincentra en land- en tuinbouwcentra hun deuren zullen moeten sluiten vanwege de uitbreiding van Inter Chalet met een tuincentrum en een land- en tuinbouwcentrum. Ook de zienswijzen van reclamanten bieden geen aanknopingspunten om een dergelijke conclusie te kunnen trekken. Als sluiting niet in de lijn der verwachtingen ligt, dan zal van duurzame ontwricting (in die zin dat onvoldoende voorzieningenniveau overblijft) zeker geen sprake kunnen zijn.

Het bestemmingsplan voorziet in een shoppingcenter met als thema Bouwen, Wonen, Tuin waarin de diverse functies kunnen worden gecombineerd. Deze combinatie van functies levert een voor de omgeving unieke en aantrekkelijke situatie op, mede gelet op het feit dat de locatie door de ligging aan de snelweg uitstekend bereikbaar is.

Bij de gemeente bestaat er geen twijfel over dat het shoppingcenter ten opzichte van het centrum van Horst, bestaande tuincentra en bouwmarkten een aanvullende positie zal innemen.

Regionale afstemming

Binnen de regio Limburg Noord vindt slechts regelmatig regionaal overleg plaats in het kader van de zogenaamde werklocaties. In dit overleg worden locaties voor nieuwe bedrijven(terreinen) onderling afgestemd. Alle andere ruimtelijke aspecten worden in regionaal verband niet besproken. Binnen diverse gemeente in de regio zijn reeds grootschalige perifere detailhandels vestigingen aanwezig welke in de nabije toekomst tevens uitgebreid zullen worden. Hierover is geen regionaal overleg gevoerd. Om de effecten op de regio in beeld te brengen is een aanvullende functionele verkenning, 'Beoordeling uitbreiding Inter Chalet te Horst, d.d. 30 augustus 2013' uitgevoerd. Deze verkenning toont aan dat de uitbreiding van Inter Chalet geen significant effect heeft op de detailhandel in de regio.

Vanuit de gemeente Horst aan de Maas is een brief gestuurd aan de regiogemeenten waarin een nadere uitleg over de uitbreidingsplannen van Inter Chalet is gegeven.

In het kader van het POL 2014 vindt bovendien al enige tijd op ambtelijk niveau overleg plaats waarbij ook grootschalige toekomstige ontwikkelingen in de regio in kaart zijn gebracht. Ook Inter Chalet is als al langlopende ontwikkeling ingebracht. De verantwoordelijkheid voor concrete invulling ligt bij gemeenten. De gemeente heeft haar beleid verankerd in de structuurvisie, vastgesteld april 2013, en hierin duidelijk opgenomen dat het bedrijventerrein Melderlosche Weide, waarop Inter Chalet is gelegen, bestemd is voor perifere detailhandel. De gemeente heeft tevens kaders gesteld in de detailhandelsstructuurvisie waarbinnen het initiatief van Inter Chalet past. Voor een nadere beschouwing wordt verwezen naar de reactie bij reclamant 6.

Handhaving

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleiduitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

Tegen het in strijd handelen met het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden een verzoek om handhaving indienen. Wanneer een wettelijk voorschrift wordt overtreden dient het bevoegde bestuursorgaan daartegen in de regel handhavend op te treden. Dat is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze algemene lijn zal ook voor het bedrijf Inter Chalet worden gevolgd.

Specifieke beantwoording

Onderstaand worden de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend beantwoord.

Reclamant 1

Verkeersveiligheid

In deze mondeling ingediende zienswijze wordt aangegeven dat in de praktijk de in- en uitritten van het bestaande shoppingcenter Inter Chalet vaak verkeersgevaarlijke situaties opleveren. Vooral het uitrijden vanaf het parkeerterrein naar de openbare weg zorgt voor gevaarlijke situaties. Verkeer op de Witveldweg (met een toenemend aandeel zwaar vrachtverkeer) heeft vaak hoge snelheid. Ook het verkeer op de Bremweg wordt veelvuldig door gebruikers van de uitrit over het hoofd gezien. De problemen doen zich vooral voor op de in/uitritten nabij de aansluiting van de Bremweg op de Witveldweg, mede door het daar aanwezige infobord ("Dit gebied wordt collectief beveiligd") dat ter plaatse het uitzicht belemmert.

Reactie:

Op de aansluiting Witveldweg - Bremweg wordt een verhoogd plateau aangelegd dat de snelheid van het verkeer op de Witveldweg doet verlagen. Daardoor ontstaat voor verkeer/weggebruikers meer tijd om op elkaar te reageren waardoor de situatie verkeerveiliger wordt. Aan de noordkant van Inter Chalet komt ook een in- en uitgang waardoor verkeer beter verspreid wordt. Dit is vastgelegd in de terrein inrichtingstekening, welke onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst.

Het door de indiener bedoelde bord kan enkele meters verplaatst worden waardoor het zicht verbetert. Hierdoor is er geen aanleiding of reden voor het weghalen van in/uitritten aan de Witveldweg en Bremweg.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor planaanpassing. Het aanleggen van het plateau, het realiseren van de extra in- en uitrit en het verplaatsen van het verkeersbord worden gefaseerd gerealiseerd.

Reclamant 2

Rendabel maken van investeringen is een probleem

Volgens reclamant is het rendabel maken van de investeringen van Inter Chalet een probleem.

Reactie:

Het rendabel maken van investeringen is, ook in economisch moeilijke tijden, in eerste instantie een zaak voor de betreffende ondernemer. De gemeente creëert in haar ruimtelijk beleid slechts de mogelijkheid hiervoor. Het opgestelde bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en is derhalve niet gebaseerd op de conjuncturele ontwikkelingen maar biedt de ruimtelijke voorwaarden voor een goed functionerende detailhandelstructuur. Bovendien dient in een bestemmingsplan vastgelegd te worden of een project economisch uitvoerbaar is. Dat is in dit bestemmingsplan ook gedaan. Als zekerheid hiertoe is tevens een anterieure overeenkomst afgesloten met de ondernemer.

Geen handhaving na realisatie

Reclamant geeft aan dat indien de uitbreiding van Inter Chalet gerealiseerd is er niemand meer let op de interne verschuivingen van het assortiment en dat er niet gehandhaafd wordt.

Reactie:

Zie algemene beantwoording met betrekking tot handhaving. .

Grenzen van vrijetijds-, werk- en sportkleding vervagen

De grenzen tussen vrijetijds-, werk- en sportkleding in elkaar overlopen en vervagen zodat reclamant minder omzet heeft.

Reactie:

In regels van het bestemmingsplan worden carnavalskleding en werkkleding toegestaan. Beide assortimenten zijn in oppervlakte gelimiteerd aan de huidige reeds aanwezige oppervlaktes. In de begripsbepalingen van artikel 1 is werkkleding gedefinieerd. Dit is gedaan om onderscheid te kunnen maken met andere vormen van kleding en confectie. De planregels laten de verkoop van vrijetijdskleding of confectie niet toe.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor planaanpassing.

Reclamant 3

Beperkingen aan capaciteit van het hemelwatersysteem

Reclamant geeft aan niet afwijzend te staan tegenover het voorgenomen bestemmingsplan, maar vraagt aandacht voor de beperkingen die in de door haar op 12 april 2001 verleende lozingsvergunning zijn verbonden. Het vermoeden bestaat dat intussen de maximaal toegestane capaciteit is bereikt voor lozing van water uit het gescheiden rioolstelsel van bedrijventerrein Melderslosche Weiden op de nabijgelegen Grootte Molenbeek. Dit zou betekenen dat nieuw te vestigen bedrijven geen gebruik meer kunnen maken van het aanwezige hemelwatersysteem, en daarom op eigen terrein voorzieningen moeten treffen. Gevraagd wordt om hierin inzicht te bieden.

Reactie:

Volgens de aan de gemeente verleende lozingsvergunning van het waterschap (12 april 2001, 01-1053) mag het afwaterend verhard oppervlak maximaal 22,4 ha bedragen. Op dit moment bedraagt de hoeveelheid verhard oppervlak 10,75 ha. Aan nog uitgeefbare kavels en te bebouwen/verharden oppervlak is er op dit bedrijventerrein nog 5,6 ha. Hierbij is rekening gehouden met een bescheiden verlenging van de Songertweg. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 6,1 ha. afkoppelbaar verhard oppervlak. Dat is ruim voldoende voor aansluiting van zowel de uitbreidingslocatie Bremweg 2 (groot 0.95 ha.) op het verbeterd gescheiden stelsel als voor de het nieuw te realiseren tuincentrum (met een bouwvlak van 0.75 ha.) binnen de bestaande contouren van Inter Chalet.

Conclusie

De zienswijze is inhoudelijk ongegrond en geeft geen aanleiding voor planaanpassing. Wel zal in de plantoelichting (paragraaf 4.3 Waterhuishouding) bovenstaand inzicht worden opgenomen.

Reclamant 4

Inrichting en inpassing van de gebieden langs de snelweg

Geconstateerd is dat er op diverse locaties langs de A73 ontwikkelingen zijn voorzien. Gevraagd wordt om tot een gedachtewisseling te komen over de inrichting/inpassing van de gebieden langs de snelweg.

Reactie:

Beeldkwaliteit is nadrukkelijk bij de planvorming van Inter Chalet betrokken. Zie ook paragraaf 4.9 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan waar uitvoerig op de inrichting wordt ingegaan. Juist in verband met de ligging van dit bedrijf aan de A73 bepaalt het voor een belangrijk deel het gezicht op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden vanaf de A73. Dit is reden dat is ingezet op het bereiken van een goede beeldkwaliteit door een gestructureerde, fraaie en vooral groene omgeving. Hiervoor is de 'gebiedsvisie omgeving Inter Chalet' opgesteld (Kragten, december 2012). Over de invulling en uitvoering daarvan zijn met Inter Chalet afspraken gemaakt.

Deze gebiedsvisie en de 'gebiedsvisie Venrayseweg' (Kragten, november 2012) die bedoeld is om te komen tot een uniforme, herkenbare en representatieve uitstraling van het bedrijventerrein 'Venrayseweg' zijn intussen met Reclamant besproken. Reclamant en gemeente hechten aan een goede afstemming van ruimtelijke en landschappelijke vraagstukken binnen de invloedssfeer van de A73. Uit het overleg is duidelijk geworden dat reclamant geen bedenkingen heeft tegen het bestemmingsplan voor Inter Chalet.

Mobiliteitseffecten

In het bestemmingsplan worden geen uitspraken gedaan over mobiliteitseffecten voor het omliggende wegennet als gevolg van de uitbreiding van de activiteiten in het plangebied. Gevraagd wordt om dit in onderhavig bestemmingsplan inzichtelijk te maken.

Reactie:

Verkeersafwikkeling

De uitbreiding van Inter Chalet zal leiden tot meer voertuigbewegingen. Bezoekers en bevoorradend verkeer zullen hoofdzakelijk vanaf de A73 of uit die richting komen en ook bij het verlaten van Inter Chalet die route/richting kiezen. In deze route is de Meldersloseweg, conform het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waarop een maximumsnelheid geldt van 80 km/u. De weg is ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Als vuistregel (bron: Limburgse Uniforme Wegkenmerken) wordt gesteld dat op een gebiedsontsluitingsweg maximaal 15.000 mtv/etm. acceptabel zijn. De verkeersintensiteit van de Meldersloseweg valt beneden deze grens. Het regionaal verkeersmodel 2030 toont aan dat het verkeer op de Meldersloseweg tussen A73 en Witveldweg goed afgewikkeld kan worden.

Ook de uitvoering van het gedeelte van de Witveldweg ter hoogte van het bedrijventerrein en de verkeersintensiteit van die weg is zodanig dat een toename van de verkeersdruk geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling in de omgeving van Inter Chalet. Dit geldt in gelijke mate voor de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden.

Rooilijnenbeleid langs rijkswegen

In het ontwerp-bestemmingsplan is het rooilijnenbeleid gekoppeld aan het omgevingsaspect 'geluid'. Het rooilijnenbeleid is breder dan alleen het thema geluid, en omvat ook de aspecten externe veiligheid, verkeersveiligheid, leidingstroken, toekomstige uitbreidingen.

Op de verbeelding zijn de bebouwingsvrije zone en de overlegzone niet correct opgenomen. Verzocht wordt om het plan hierop aan te passen.

Reactie:

Abusievelijk is de bebouwingsvrije zone en de overlegzone niet correct weergegeven op de verbeelding. Dit wordt hersteld door aanpassing van de verbeelding en de regels (e.e.a. analoog aan het aansluitende bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II).

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. In de plantoelichting (paragraaf 4.8 verkeer en infrastructuur) zal de geschiktheid van de weginfrastructuur van het bedrijventerrein Melderslosche Weiden en de ontsluitingswegen daarvan worden aangegeven. Tevens worden de regels en verbeelding van het bestemmingsplan aangepast ten aanzien van het Rooilijnenbeleid.

Reclamant 5

Bestemmingsplan geeft ruimte voor een grote sportzaak met uitgebreid assortiment

Reclamant geeft aan dat in de planregels de mogelijkheid wordt gecreëerd om ongelimiteerd detailhandel in sport toe te staan. Hierdoor kan ongewenst een grote sportzaak met een uitgebreid assortiment tot stand komen. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken die tussen de gemeente en het Centrummanagement zijn gemaakt. Concreet wordt verzocht om artikel 3, lid 5, sub d, uit de planregels te schrappen.

Reactie:

Het ongelimiteerd kunnen toestaan van detailhandel in sport is per omissie in de regels opgenomen. Zoals afgesproken in het vooroverleg tussen gemeente, Centrummanagement en Inter Chalet wordt de afwijkingsbevoegdheid aangepast zodat nog slechts 1 extra sportspecialisme kan worden toegevoegd met een maximum vloeroppervlakte van 100m².

De vestiging van wit- en bruigoed is ongewenst

Reclamant geeft verder aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld wordt dat een bruin- en witgoed assortiment gevoerd mag worden binnen Inter Chalet.

Reactie:

In het vooroverleg tussen de gemeente, Centrummanagement en Inter Chalet is consensus bereikt over uitsluiting van bruin- en witgoed, anders dan 'inbouwapparatuur' bij de keukenafdeling en kleine huishoudelijke apparatuur behorend bij het nevenassortiment 'huishoudelijke artikelen'. De regels van het bestemmingsplan voorzien dan ook niet in een zelfstandig onderdeel voor detailhandel in wit- en bruigoed. Omdat deze vorm van detailhandel is uitgesloten zal de in de zienswijze aangehaalde passage uit de toelichting worden geschrapt.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De regels worden aangepast zodat nog slechts 1 extra sportspecialisme middels een afwijkingsbevoegdheid kan worden toegelaten. In de toelichting worden de passages geschrapt waarin aangegeven wordt dat een zelfstandig onderdeel voor detailhandel in wit- en bruigoed is toegestaan.

Reclamant 6

Omvang dibevo-winkel is te groot en hoort niet op een bedrijventerrein

Reclamant stelt dat ter plaatse een detailhandel in dieren, dierbenodigdheden en diervoeders kan worden gevestigd met een omvang van circa 2.000m². Een dergelijk omvang van dibevo is op deze locatie in planologische zin niet passend. De meest gebruikelijk omvang van een dierenpeciaalzaak is circa 165m².

Reactie:

De in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan door initiatiefnemer gemaakte functionele verkenning (BRO-rapport 1 maart 2012) vermeldt in de tabel behorend bij paragraaf 4.6 nieuwbouw van 2.000m² bvo voor detailhandel in dieren, dierbenodigdheden en voeders.

De planregels voorzien echter niet in een zelfstandige dierenpeciaalzaak. In de regels wordt ter plaatse van de locatie aan de Bremweg 2 een land- en tuinbouwcentrum toegestaan. Conform de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels is een land- en tuinbouwcentrum als volgt gedefinieerd:

'Een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrariër, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoeders, plant- en zaaigoed en dergelijke.'
Een speciaalzaak is derhalve niet toegestaan. Dit blijkt niet duidelijk uit de regels. Artikel 3.4.1 onder b zal aangescherpt worden waardoor een speciaalzaak duidelijk als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Een dergelijk land- en tuinbouwcentrum is passend binnen de klassieke PDV bepalingen en derhalve passend op een bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid

Reclamant stelt dat in het POL2006 is aangegeven dat gemeenten de restcapaciteit van bedrijventerreinen alleen mogen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsers en starters, en daarbij moeten voorkomen dat bedrijventerreinen een grootschalig stedelijk karakter krijgen.

Uitgangspunt bij uitgifte van terreinen is voorts dat detailhandel niet wordt toegestaan op bedrijventerreinen (programma werklocaties).

Reclamant is van mening dat onder de vlag van Inter Chalet een Boerenbond/Welkoop winkel wordt gevestigd. Dit is volgens reclamant een zelfstandige winkel en expliciet geen uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijven/activiteiten, noch een starter. Het toestaan van dibevo in de vorm van detailhandel betreft nieuwe detailhandel.

Reactie:

POL

In het POL 2006 zijn diverse perspectieven weergegeven. Elke zone of deelgebied in Limburg hoort, qua kenmerk en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. Binnen de gebieden kunnen op kleine schaal functies voorkomen die niet volledig passen bij het beoogde perspectief. Op bestemmingsplanniveau vindt verdere detaillering plaats. De gebiedsgrenzen zijn eveneens meestal globaal. In het POL2006 wordt aangegeven dat bij de begrenzing van de P1 (EHS) en de P6 gebieden (contouren) sprake is van een vrij precieze begrenzing. Hiervoor wordt verwezen naar de POL-aanvulling EHS en de Atlas Contouren Noord- en Midden Limburg.

In deze atlas is de huidige locatie van Inter Chalet en de uitbreidingslocatie aan de Bremweg binnen de contourgelegen. Gesteld kan dan ook worden dat het gehele bestemmingsplangebied, inclusief de uitbreiding aan de bremweg, binnen het perspectief P6a gelegen is.

Binnen dit perspectief wordt ruimte geboden aan de groei van lokaal en/of regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Ten aanzien van onder andere het detailhandelsbeleid heeft de provincie Limburg de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg opgesteld welke in januari 2007 is vastgesteld. De Handreiking is gesplitst in twee afzonderlijke delen met een verschillende status. Deel I is formeel aan te merken als een door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel. In dit deel zijn de procedurele en inhoudelijke aspecten voor de toetsing van bestemmingsplannen opgenomen. Deel II is een informatief deel, waarin nadere toelichting wordt gegeven op vigerend beleid of vigerende wetgeving, en waarin ingegaan wordt op actuele ontwikkelingen. Deze informatie is bedoeld als service aan de gebruiker, en bevat als zodanig geen toetsingscriteria anders dan reeds vastgelegd in vigerend beleid of wetgeving.

Ten aanzien van bedrijventerrein wordt gesteld dat detailhandelsfuncties niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen, maar bestaande rechten worden gerespecteerd. Uitzondering op het verbod betreffen winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in hieronder genoemde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;*
- landbouwmachines;*
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen;(mits ze voldoen aan het Bevi)*
- handel in 2e hands auto's.*

Maar het kan ook gaan om verplaatsing of uitbreiding van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Aan deze laatste strikte opsomming is de laatste jaren een aantal branches toegevoegd zoals ook blijkt uit het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II en het vast te stellen bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden I. Perifere detailhandel wordt omschreven als:

'detailhandel en/of detailhandelbranches die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen of gezien de omvang, schaal of bijzondere kenmerken een groot oppervlak nodig hebben of anderszins niet passen in of aan de rand van reguliere winkelcentra, zoals: een bouwmarkt, een land- en tuinbouwcentrum, een tuincentrum, of detailhandel in auto's, boten, caravans, etc.'

Met de provincie is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden I overleg geweest over bovenstaande omschrijving. De provincie heeft hierin ingestemd.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt het reeds aanwezige nevenassortiment positief bestemd en gelimiteerd en wordt ruimte geboden aan de uitbreiding van de perifere detailhandelsactiviteiten.

Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijke beleid

Reclamant stelt dat in de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie is bepaald dat winkels op perifere locaties complementair moeten zijn aan het centrum en niet verstorend voor de gehele structuur. Daarbij is bepaald dat de perifere detailhandel kan bestaan uit branches voor gerichte aankopen, met name de klassieke pdv-branches. Een andere uitzondering wordt gemaakt voor zeer sterk gespecialiseerde detailhandel die gericht wordt bezocht en daarmee geen relatie heeft met de detailhandel in het centrum.

Een winkel in divebo behoort uitdrukkelijk niet tot de klassieke pdv-branches. Daarbij is het ook geen zeer sterk gespecialiseerde detailhandel die gericht wordt bezocht en daardoor geen relatie heeft met de detailhandel in het centrum. De voorgenomen detailhandel is juist gelijk of complementair aan de detailhandel in het centrum. Het assortiment vult elkaar niet aan, maar komt geheel overeen. Primair stelt reclamant zich op het standpunt dat nieuwe detailhandel in de divebo niet toegestaan moet worden in het bestemmingsplan. Secundair stelt reclamant zich op het standpunt dat indien de gemeente alsnog medewerking wil verlenen aan detailhandel in de divebo, hier ook een maximum oppervlakte aan is te verbinden.

Reactie:

Zoals in de reactie op het eerste argument van de reclamant al aangegeven is het assortiment divebo onderdeel van het land- en tuinbouwcentrum. Er is zeker geen sprake van een afzonderlijke speciaalzaak in dit assortiment. Een dergelijk land- en tuinbouwcentrum is passend binnen de klassieke PDV bepalingen en derhalve passend op een bedrijventerrein.

Structuurvisie Horst aan de Maas

In de op 9 april 2013 vastgesteld gemeentelijke Structuurvisie zijn de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemeente opgenomen, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt dat voorgenomen ruimtelijk beleid te verwezenlijken.

Binnen deze Structuurvisie is het bedrijventerrein Melderlosche Weide, waarop Inter Chalet is gelegen, aangeduid als 'Locatie perifere detailhandel (7B)'. Ten aanzien van perifere detailhandel is aangegeven dat om te voorkomen dat perifere ontwikkelingen de detailhandelsstructuur als geheel verstoren aan het voeren van nevenassortiment een maximum (van vloeroppervlak of omzet) gekoppeld kan worden. Tevens is een definitie van perifere detailhandel opgenomen.

'De bedrijfsmatige verkoop van:

- materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton bestratingsmateriaal en hout, zoals een bouwmarkt, een land- en tuinbouwcentrum of een tuincentrum;*
- meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals woninginrichting, sanitair en keukens;*
- detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/ of materialen, zoals autohandelsbedrijven;*

die vanwege de omvang en de aard van de geofferde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).'

De gevoerde branches evenals de geplande uitbreiding van Inter Chalet passen binnen bovenstaande definitie. Daarnaast wordt het reeds aanwezige nevenassortiment gerespecteerd en is hier een maximum vloeroppervlak gekoppeld.

Detailhandelsstructuurvisie

In de op 21 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld detailhandelsstructuurvisie is het beleidskader van de gemeente Horst aan de Maas opgenomen.

De visie vormt het kader waarbinnen initiatieven als die van Inter Chalet ruimtelijk worden beoordeeld.

De behoefte aan een detailhandelsstructuurvisie is mede ontstaan door ontwikkelingen rond Inter Chalet. Gesteld is dat de uitbreiding van Inter Chalet Horst op de “regionale winkelkaart” kan houden c.q. zetten, maar dat een uitbreiding niet ten koste zou mogen gaan van de positie van andere winkelgebieden in de gemeente.

In de detailhandelsstructuurvisie is daarom in het bijzonder aandacht besteed aan de positie en functie van Inter Chalet, zowel in de regio als op lokaal niveau, rekening houdend met de consumententrends ten aanzien van grootschalige/thematische detailhandelsvestigingen. Hierbij is ook de vraag aan de orde gesteld welke mogelijkheid er bestaat voor een sterkere profilering van Inter Chalet als thematisch winkelgebied.

Verder wordt in de detailhandelsstructuurvisie gesteld dat Inter Chalet van belang is voor Horst; het is één van de belangrijkste werkgevers en het trekt consumenten uit een wijde omgeving. Het is dan ook wenselijk dat Inter Chalet deze positie houdt en indien mogelijk verder uitbouwt. Wel dient hierbij de complementariteit aan het centrum van Horst als uitgangspunt te worden genomen.

De meerwaarde van Inter Chalet ligt in de combinatie van de producten die verkrijgbaar zijn: alles voor in en om het huis (doe-het-zelfartikelen, bouwmaterialen, meubels/woninginrichting en tuinartikelen). Dit moet worden gecombineerd met een goede uitstraling, zowel intern als extern en een sterke herkenbaarheid. De focus ligt op het thema “huis en tuin”, waarmee het complementair is aan de centrumbranches. Te veel c.q. te grote nevenassortimenten dienen voorkomen te worden. Enerzijds zorgt dit voor een verwatering van het thema en daarmee voor minder trekkracht. Anderzijds komt Inter Chalet hiermee in het vaarwater van het centrum terecht. In de structuurvisie wordt aangegeven dat nevenbranches aan een bepaald maximum kunnen worden gekoppeld.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat – met het oog op de regiofunctie – een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid van essentieel belang zijn.

Bij de ontwikkeling van Inter Chalet staat complementariteit met het Horster-Centrum voorop. In het proces naar een nieuw bestemmingsplan voor Inter Chalet is daarom het Centrummanagement van Horst-centrum nadrukkelijk betrokken.

Met de beoogde uitbreiding wordt tevens invulling gegeven aan het aspect uitstraling. Extern wordt met de nieuwe inrichting van de zone tussen de Witveldweg en de A73 een kwaliteitsimpuls aan de omgeving gegeven. Zoals in de structuurvisie aangegeven worden de bestaande nevenbranches strikt omschreven en aan maximum oppervlaktes gekoppeld. Met de ligging langs de A73 en de herinrichting van de Bremweg is een goede bereikbaarheid gewaarborgd. Tevens wordt met de uitbreiding voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau en oneerlijke concurrentie

Reclamant is van mening dat niet wordt voldaan aan het criterium dat nieuwe ontwikkelingen niet verstorend mogen zijn voor de detailhandelstructuur als geheel. De komst van nieuwe detailhandel in de dibevobranche zal de detailhandelstructuur in ieder geval met betrekking tot de dibevobranche structureel verstoren.

De stellingname dat het voortbestaan van de aanwezige dierenwinkels niet bedreigd wordt en er voldoende marktruimte is, bestaat derhalve niet, althans is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd.

Speciaalzaken vervullen een specifieke rol in het centrum van Horst. Deze zijn kleinschalig, gericht op cultuur, en gerichte aankopen. Het zijn dit soort zaken die de jeugd aan een kern geven. Juist het wegvallen van speciaalzaken leidt direct tot verschraving en verminderde aantrekkelijkheid en dus een duurzame ontwrichting. Het toestaan van reguliere detailhandel leidt bovendien tot een vorm van oneerlijke c.q. ongelijke concurrentie. Het is reclamant als winkel niet toegestaan om op het bedrijventerrein een winkel te openen, maar datzelfde als onderdeel van een formule mag klaarblijkelijk wel. Ook zijn de openstellingstijden op het bedrijventerrein veel ruimer dan in het centrum van Horst, en in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Reactie:

De reactie ten aanzien van duurzame ontwrichting is opgenomen in de algemene beantwoording.

Een bestemmingsplan geeft geen regeling voor openstellingstijden van winkels. Dit is geregeld in de Winkeltijdenwet. Deze wet bepaalt dat winkels alleen tussen 6 uur 's ochtends en 10 uur 's avonds open mogen zijn, en niet op zon- en feestdagen. De gemeenteraad kan bij verordening vrijstelling verlenen van het verbod dat de winkels op zon- en feestdagen open mogen zijn. In 2013 heeft een verruiming van de zondagopenstelling plaatsgevonden. In het najaar 2013 wordt een evaluatie hiervan gehouden. Tevens wordt besproken hoe in de toekomst met de wetswijziging van 1 juli 2013 zal worden omgegaan. Bij dit overleg worden het Centrummanagement Horst, Ondernemersclub Sevenum en de ondernemers in Grubbenvorst en Tienray intensief betrokken.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Artikel 3.4.1 onder b zal worden aangepast.

Reclamant 7

Borgen belangen reclamant bij vaststelling nieuw bestemmingsplan

Aangegeven wordt dat uit de stukken van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen voor detailhandel, kantoren en dienstverlenende bedrijven geen geluidgevoelige objecten (bestemmingen) zijn. In verband met het belang van behoud van het motorcrosscircuit in de nabijgelegen bossen wordt gesteld dat het bestemmingsplan 'Inter Chalet' geen belemmering daarvoor mag zijn.

Reactie:

De nabijgelegen motorcrossbaan is niet benoemd in de toelichting/het onderzoek. Wel is expliciet bepaald dat Inter Chalet geen geluidgevoelig object is. Dit betekent dat deze bedrijvigheid net zo min als het bestaande motorcrosscircuit een object is dat in verband met geluidgevoeligheid dient te worden beschermd. Door een omissie is het circuit niet (meer) opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas 2009. Dit zal in de toekomst bij het opstellen van een nieuw plan voor het buitengebied hersteld worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor planaanpassing.

Reclamant 8

Bestemmingsregeling voor 'Inter Chalet' integreren in bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II

In de zienswijze wordt aangegeven dat afzonderlijke bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Melderslosche Weiden en het daarop gevestigde bedrijf 'Inter Chalet' niet is gewenst. Voor een totaalbeeld van de effecten, vooral voor het woonmilieu in de omgeving, is onderbrengen in één bestemmingsplan nodig/wenselijk.

Reactie:

In het onderzoek naar inpasbaarheid zijn alle gevolgen inzichtelijk gemaakt. Dit is in relatie bezien met het bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II (dat op het moment van indienen van deze zienswijze een ontwerp-status heeft) en dat geen nieuwe ontwikkelingen kent met uitzondering van een uitbreiding (ca. 3000 m²) aan de uiterste zuid-oosthoek van het bedrijventerrein. Dit toegevoegde deel wordt grotendeels gebruikt voor vergroting van de aanwezige bedrijfskavel. De onderzoeksrapporten die aan beide bestemmingsplannen ten grondslag liggen, laten geen negatieve effecten op het woonmilieu en de omgeving zien. De omstandigheid dat sprake is van twee afzonderlijke bestemmingsplannen maakt niet dat –door het in samenhang bezien daarvan- de effecten op de omgeving zwaarder zijn.

Verkeersgevolgen van schaalvergroting 'Inter Chalet'

De zienswijze stelt dat het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Melderslosche Weiden beperkt ruimte biedt voor groei en uitbreiding van 'Inter Chalet'. Uitbreidingen in de afgelopen jaren hebben geleid tot aanmerkelijk meer verkeersbewegingen, met name op de Meldersloseweg. Tevens zijn geen beheersmaatregelen zoals een snelheidsbeperking opgenomen in het plan.

Daarnaast merken reclamanten op dat de aard van uitbreiding van Inter Chalet een forse toename van vrachtbewegingen tot gevolg zal hebben. Gevraagd wordt welke maatregelen er getroffen worden om deze overlast tegen te gaan.

Reactie:

Verkeersgewegingen

De uitbreiding van Inter Chalet zal leiden tot meer voertuigbewegingen. Bezoekers en bevoorradend verkeer zullen hoofdzakelijk vanaf de A73 of uit die richting komen en ook bij het verlaten van Inter Chalet die route/richting kiezen. Het verkeer voor de woningen Meldersloseweg 119 en 120 neemt hierdoor nauwelijks toe. De Meldersloseweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waarop een maximumsnelheid geldt van 80 km/u. De weg is ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. In 2011 zijn verkeersmetingen uitgevoerd op de Meldersloseweg tussen de Hogeweg en Jaegerweg. Hieruit is vastgesteld dat er 5.255 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etm) het telpunt passeren. Als vuistregel (bron: Limburgse Uniforme Wegkenmerken) wordt gesteld dat op een gebiedsontsluitingsweg maximaal 15.000 mtv/etm. acceptabel zijn. De Meldersloseweg valt beneden deze grens. Het regionaal verkeersmodel 2030 toont aan dat het verkeer op de Meldersloseweg tussen A73 en Witveldweg goed afgewikkeld kan worden.

Snelheid

Tijdens de verkeersmeting in 2011 is ook de snelheid gemeten. De V85 (dit is de maximale snelheid die door 85% van de weggebruikers op een weg wordt gereden. De overige 15 % overschrijdt de V85-waarde.

In de verkeerskunde wordt aangenomen dat de V85-waarde symbool staat voor de weginrichting) was bij de meting in 2011 77 km/u wat betekent dat de weg goed is ingericht. Een snelheidsbeperking of andere maatregelen op de Meldersloseweg zijn op basis van bovenstaande feitelijke gegevens niet nodig of vereist.

Gewijzigde openingstijden hebben negatieve gevolgen op omgeving

De zienswijze stelt verder dat de openingstijden gerelateerd aan het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Melderslosche Weiden de afgelopen jaren fors zijn verruimd, met gevolgen voor de omgeving.

Verder vallen nieuwe functies, zoals bioscoop en horeca, buiten de op dit moment bestaande openingstijden. Aangegeven wordt om het beheren of beheersen van de openingstijden te regelen in de planregels. Het beperken van functies geeft voor de omgeving extra duidelijkheid over te verwachten toekomstige ontwikkelingen, en heeft als voordeel dat de middenstand van Horst-centrum minder schade zal ondervinden.

Reactie:

Een bestemmingsplan geeft geen regeling voor openstellingstijden van winkels. Dit is geregeld in de Winkeltijdenwet. Deze wet bepaalt dat winkels alleen tussen 6 uur 's ochtends en 10 uur 's avonds open mogen zijn, en niet op zon- en feestdagen. De gemeenteraad kan bij verordening vrijstelling verlenen van het verbod dat de winkels op zon- en feestdagen open mogen zijn. In 2013 heeft een verruiming van de zondagopenstelling plaatsgevonden. In het najaar 2013 wordt een evaluatie hiervan gehouden. Tevens wordt besproken hoe in de toekomst met de wetswijziging van 1 juli 2013 zal worden omgegaan. Bij dit overleg worden het Centrummanagement Horst, Ondernemersclub Sevenum en de ondernemers in Grubbenvorst en Tienray intensief betrokken.

Conform de regels behorende bij het bestemmingsplan is slechts ondergeschikte-/winkelgebonden horeca toegestaan waarbij als strijdig gebruik zelfstandige horeca is aangewezen.

In de begrippen in artikel 1 van de regels is ondergeschikte-/winkelgebonden horeca als volgt omschreven:

Een horecavoorziening van categorie 1 binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren en die:

qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen;

qua branche ondersteunend is voor de hoofdfunctie c.q. de publieksaantrekkende werking van de hoofdfunctie en een positieve bijdrage levert aan de levendigheid, de veelzijdigheid en de kwaliteit van de hoofdfunctie.

Hiermee is geregeld dat de horeca buiten de openingstijden van Inter Chalet niet te bezoeken is.

De bioscoop zal haar eigen openingstijden kennen. Voor het realiseren van de bioscoop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een van de eisen hierbij is dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. De bioscoop zal leiden tot meer voertuigbewegingen. Bezoekers zullen hoofdzakelijk vanaf de A73 of uit die richting komen en ook bij het verlaten van Inter Chalet die route/richting kiezen. In deze route is de Meldersloseweg, conform het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waarop een maximumsnelheid geldt van 80 km/u. De weg is ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Als vuistregel (bron: Limburgse Uniforme Wegkenmerken) wordt gesteld dat op een gebiedsontsluitingsweg maximaal 15.000 mtv/etm. acceptabel zijn.

De verkeersintensiteit van de Meldersloseweg valt beneden deze grens. Het regionaal verkeersmodel 2030 toont aan dat het verkeer op de Meldersloseweg tussen A73 en Witveldweg goed afgewikkeld kan worden.

Binnen de regels zijn de toegestane functies duidelijk afgebakend. Er is een perifere detailhandels vestiging toegestaan. Het gevoerde nevenassortiment is strikt afgebakend zodat hiervan geen uitbreiding meer mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor planaanpassing.

Reclamant 9

Belonen illegaal handelen

De detailhandelsactiviteiten en het assortiment van Shoppingcenter Inter Chalet zijn veel uitgebreider dan dat thema Bouwen, Wonen en Tuin aangeeft. Het shoppingcenter is blijkens de toelichting bij het plan gevestigd op een bedrijventerrein waar feitelijk geen detailhandel in deze vorm is toegestaan. Door de jaren heen is deze ontwikkeling feitelijk ontstaan en thans worden deze illegale activiteiten door de gemeente "beloond" middels legalisatie. Dit is voor reclamant onbegrijpelijk.

Reactie:

Dat bestaande detailhandelsactiviteiten niet in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan betekent niet dat deze ontwikkeling ruimtelijk ongewenst is. Het betekent wel dat bij voortzetting van deze vorm van bedrijvigheid het bestemmingsplan hierop aangepast moet worden. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Bovendien had de gemeente ook in het vorige plan de intentie om detailhandel toe te staan in specifiek benoemde branches (keuken, sanitair, meubels en woninginrichting) met een maximaal aangegeven vloeroppervlak. Echter door de manier van bestemmen zou het in theorie mogelijk zijn geweest dat het gehele vloeroppervlak ook gebruikt kon worden voor één branche. Dit was in strijd met provinciaal beleid. Daarom onthield de provincie goedkeuring aan deze bepaling. Inter Chalet is hiertegen in beroep gegaan. Dit mocht niet baten, de Raad van State onthield goedkeuring aan dit artikel met als consequentie dat de bestaande activiteiten niet goed zijn geregeld. De gemeente is hier praktisch mee omgegaan. In de praktijk worden dergelijke omissies bij een volgende planherziening hersteld. In het voorliggende plan wordt het gebruik opgenomen, en nu op een zodanige manier dat per branche een maximaal vloeroppervlak wordt opgenomen.

Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid

De ontwikkeling vindt weliswaar plaats op een bestaand bedrijventerrein, maar het valt buiten de contouren voor "stedelijke dynamiek". De voorgestane grootschalige detailhandelsactiviteiten zijn dan ook niet passend op deze locatie. Gebruik van een bedrijventerrein voor deze perifere detailhandel en grootschalige detailhandel past niet op een bedrijventerrein en is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Daarbij komt dat de locatie gelegen is pal naast de ecologische hoofdstructuur. Aantasting van de landschappelijke- en natuurwaarden ter plaatse is onaanvaardbaar. Ontwikkelingen als de onderhavige, waarbij een toename van verkeer zal ontstaan, zijn onwenselijk in een gebied als dit.

Reactie:

Voor een uitgebreide reactie ten aanzien van het gemeentelijk en provinciaal beleid wordt verwezen naar de beantwoording bij reclamant 6.

Ontwrichting voorzieningenniveau

Het toestaan van detailhandel in artikelen die reclamant ook verkoopt betekent oneerlijke concurrentie voor reclamant. Temeer omdat het shoppingcenter op zondag geopend mag zijn, terwijl dat voor het bedrijf van reclamant niet is toegestaan. Door het plan zal zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau voordoen.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Onzorgvuldige voorbereiding

Het plan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid, omdat gebruik is gemaakt van verouderde onderzoeken. Voorbeeld hiervan is de gewenste verkoop van caravans, terwijl de caravanverkoop de laatste jaren is ingestort. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing te geven.

Reactie:

Er is ter voorbereiding van het bestemmingsplan een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn ondergebracht in de zogenoemde 'functionele verkenning'. Het betreffende rapport dateert van maart 2012 is hierom voldoende actueel.

Inter Chalet is een perifere detailhandelsvestiging in de branchegroepen Bouwen, Wonen, Tuin. Ter plaatse wordt in zijn algemeenheid perifere detailhandel toegestaan. Perifere detailhandel is conform gemeentelijk en provinciaal beleid binnen het plangebied toegestaan. Perifere detailhandel is gekoppeld aan branches die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden). Een traditionele vorm van perifere detailhandel zijn de zogenaamde ABC-goederen, auto's, boten en caravans. Momenteel is geen sprake van de verkoop van deze ABC-goederen binnen Inter Chalet. Ruimten die om economische of andere redenen leeg komen te staan kunnen wel voor ander gebruik, dat in de regels is toegestaan, dienen. Dit is te vergelijken met een leegstaand winkelpand in een centrumgebied. Hier wordt ook geen onderscheid gemaakt in het soort winkel. Een bakker is net zo goed toegestaan als bijvoorbeeld een schoenenwinkel.

Rechtsongelijkheid in regels

In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan wordt voor sommige branches een maximale verkoopvloeroppervlakte gehanteerd. Voor andere branches niet. Reclamant vraagt zich af waarom de ene branche wordt beperkt en de andere niet. Verder horen dergelijke voorschriften omtrent branche of assortiment in beginsel niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie:

Perifere detailhandel is conform gemeentelijk en provinciaal beleid binnen het plangebied toegestaan. Perifere detailhandel is gekoppeld aan branches die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden). Een maximale oppervlakte is hiervoor niet noodzakelijk om op te nemen. Het assortiment van Inter Chalet dat onder de begripsomschrijving van perifere detailhandel valt is derhalve niet aan oppervlaktes gebonden. Voor het nevenassortiment dat door Inter Chalet gevoerd wordt zijn wel maximum oppervlaktes opgenomen. Reden voor het maximeren van de ruimte voor deze nevenactiviteiten is het voorkomen van onbalans met de gevestigde winkels in het centrum. Deze beperking is daarom speciaal bedoeld om duurzame ontwrichting te voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van de ‘nieuwe’ Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is in het ‘nieuwe’ Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een regeling opgenomen met betrekking tot branchering. In artikel 3.1.2, tweede lid Bro is opgenomen dat dit nu wél mogelijk is:

“Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.”

In de nota van toelichting² bij het Bro is de bedoeling achter artikel 3.1.2, tweede lid Bro nader weergegeven:

“Gemeenten dienen de mogelijkheid te hebben om in een bestemmingsplan de vestiging van bepaalde branches van detailhandel te beperken of uit te sluiten. Jurisprudentie op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening belette dat in het verleden (...). Deze toezegging is in artikel 3.1.2, tweede lid, geëffectueerd. Ongeacht de jurisprudentie stelt deze bepaling buiten twijfel dat branchering ten aanzien van detailhandel in bestemmingsplannen is toegestaan. De bepaling leidt ertoe dat gemeenten ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in hun bestemmingsplan eisen kunnen stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. Met beperking van de vestiging van bijvoorbeeld grote supermarkten aan de rand van de stad kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen voor de bestaande detailhandelstructuur voorkomen of tegengaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de eisen zullen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet louter kunnen zijn gegrond op argumenten van concurrentiebeperking.”

Andere ontwikkelingen dan toegestaan in bestemmingsplan

Reclamant verzoekt de gemeente om aan te geven welke maatregelen worden getroffen als andere ontwikkelingen dan toegestaan in het bestemmingsplan worden gestart.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 10

Bedreiging leefbaarheid en eigenheid

Reclamanten zijn van mening dat met het steeds verder vergroten van verkooplocaties op anonieme plaatsen langs grote (snel)wegen en op industrieterreinen, de leefbaarheid van de binnensteden en dorpen in het geding komt. De uitbreiding van de Inter Chalet-locatie vormt ook een bedreiging voor de lokale eigenheid van 'ons' aantrekkelijk dorp Horst.

Naast diensten en producten die complementair zijn aan het lokale aanbod, zullen er ook producten aangeboden worden welke concurrerend zijn met de diensten van lokale ondernemers. Met de uitbreiding van de locatie worden meer mogelijkheden gecreëerd om op de nieuwe locatie diensten aan te bieden welke ook door lokale ondernemers opgepakt kunnen worden bij nieuwe marktontwikkelingen.

Reactie:

Zie algemene beantwoording

Afnemend winkelaanbod voor de eigen doelgroepen

Met de toename van concurrerend winkelaanbod in de periferie van het dorp welke enkel met de auto bereikbaar is, komt het winkelaanbod voor de eigen senioren, jongeren zonder vervoer en mindervaliden in het geding.

Reactie:

Zoals onder de algemene beantwoording gemotiveerd is (de uitbreiding van) Inter Chalet complementair aan het centrum van Horst. De voorzieningen blijven derhalve in het centrum aanwezig en voor alle doelgroepen bereikbaar.

Negatieve impact op toerisme in centrum

Reclamanten stellen dat de combinatie van een breed aanbod van winkelvoorzieningen met een divers aanbod aan horecagelegenheden een aantrekkelijk decor vormen voor de eigen bewoners en de vele toeristen welke het dorp bezoeken. Met de uitbreiding van Inter Chalet en mogelijk concurrerende producten en diensten, kan genoemde unieke combinatie sterk negatief worden beïnvloed met alle gevolgen van dien.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Concurrentie met het centrum / bestaande winkels in Horst

Volgens reclamanten is het onduidelijk waar exact de scheiding ligt tussen wat wel of niet toegestaan wordt. Wat de precieze invulling van een nevenassortiment is, en hoe voorkomen wordt dat in de toekomst de invulling of omvang van het nevenassortiment (of de hele branchering) wijzigt of geheel uitbreidt. Ook is er onduidelijkheid over de begrippen "streekproducten" en internetafhaalpunt.

Een analyse van de complementariteit ten opzichte van het bestaande winkelaanbod ontbreekt, terwijl bekend is dat internet een geduchte concurrent is van de toonbankwinkels.

Reactie:

In het door BRO uitgevoerde onderzoek is aangegeven dat de realisatie van de plannen van Inter Chalet niet zullen leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur (zie algemene beantwoording).

Dat wil niet zeggen dat er geen extra concurrentie zal gaan ontstaan. Economische motieven spelen echter geen rol in de ruimtelijke ordening en zijn derhalve niet relevant.

Het hoofdassortiment bestaat uit de toegestane branches die zijn benoemd in de begripsbepaling 'perifere detailhandel'. Branches in het nevenassortiment zijn aangegeven in artikel 3.1 sub f. Het begrip nevenassortiment is nader gedefinieerd in de begrippenlijst (artikel 1). Tevens zijn de nevenassortimenten 'gelegenheidsassortimenten' en 'werkkleding' uitgelegd in de begrippenlijst. Voor de nevenassortimenten is een maximale verkoopvloeroppervlakte opgenomen.

Handhaving vindt ook na realisatie plaats door de gemeente Horst aan de Maas. Zie ook algemene beantwoording en paragraaf 7.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Inter Chalet'.

Met betrekking tot internetafhaalpunten dient opgemerkt te worden dat het uitsluitend een "afhaalpunt" is. Dat wil zeggen dat de consument daar alleen maar artikelen kan afhalen die vooraf via internet zijn besteld. Het is niet de bedoeling dat op de betreffende locatie ook artikelen worden tentoongesteld of dat daar ook artikelen kunnen worden gekocht. Uitzondering geldt uiteraard voor de assortimenten die in bestemmingsplan van Inter Chalet zijn toegestaan.

Mogelijkheid bioscoop

Reclamant is van mening dat gestreefd moet worden naar een bioscoop in het centrum van Horst.

Reactie:

Vanuit Inter Chalet is het verzoek gekomen om een bioscoop te mogen oprichten. De gemeente heeft positief hierop gereageerd met de kanttekening dat eerst getracht moet worden een vestigingslocatie binnen het centrum van Horst te vinden. Voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient aangetoond te worden dat in het centrum van Horst geen reële vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn. Hiervoor is een termijn van twee jaar in de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpplan opgenomen. Verder is de eis opgenomen dat aangetoond dient te worden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is of gerealiseerd wordt.

Een bioscoop is een belangrijk onderdeel voor de diversiteit aan functies die bij Inter Chalet zijn en worden samengebracht, en die door de samenhang daarvan de kracht vormen van het Inter Chalet-concept. Ook onderscheidt de beoogde bioscoop zich van de huidige, veelal klassieke bioscoopformule; de ruimte die daarvoor nodig is ontbreekt in het centrum en is bij Inter Chalet aanwezig. Verder is er ruim voldoende bezoekerspotentieel (voor een deel door de verwachte Duitse bezoekers), en kent de bioscoop juist door nieuwe vormen van presentatie (denk bijvoorbeeld aan 3D en IMAX) een opgaande bezoekerslijn. Een bioscoopvoorziening versterkt niet alleen het aantrekkingsprofiel van Inter Chalet maar heeft ook een positief effect op Horst-centrum.

Getwijfeld wordt of binnen Horst Centrum voldoende parkeerruimte te vinden is. Bij Inter Chalet is deze ruimte wel aanwezig. Daarnaast is de locatie qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling met de ligging nabij de A73 zeer geschikt voor een dergelijke voorziening.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 11

Gevolgen teruglopende economie en gevaar voor leegloop uit het centrum

Reclamant is van mening dat het absoluut niet wenselijk is om het aantal vierkante meters aan detailhandel het aankomende decennia uit te breiden. Als redenen worden aangegeven de moeilijke economische tijden, toename leegstand in centra in de regio en de opkomst van internet verkoop.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Voorkom leegloop van centrumgebieden

Het is voor kernwinkelgebieden steeds moeilijker om de huidige centrumondernemers in het centrum te houden. Een leeglopend centrum is in strijd met het algemeen belang omdat dit uiteindelijk voor zowel de ondernemer als de bewoners niet gewenst is.

Reactie:

Zie algemene beantwoording

Duidelijkheid over assortiment in regels

De zienswijze stelt dat de regels voor toegestane assortiment duidelijker zullen moeten worden opgesteld om discussies hierover zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is onder andere perifere detailhandel toegestaan. De branches die hieronder vallen zijn opgenomen in de begripsbepaling 'perifere detailhandel' (artikel 1). Daarnaast is nevenassortiment toegestaan, daar waar nodig zijn deze assortimenten ook nader gedefinieerd in de begrippenlijst. Tot slot is voor de nevenassortimenten een maximale verkoopvloeroppervlakte opgenomen. Op deze manier worden de toegestane assortimenten voldoende uitgelegd en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Duidelijkheid over handhaving

Tot slot wordt gesteld dat duidelijke afspraken opgesteld moeten worden met betrekking tot de handhaving van het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 12

Afstemming op regionale schaal

De zienswijze stelt dat gezien de omvang van de uitbreiding (met circa 2.000 m² dibevo, een land- en tuinbouwcentrum van circa 8.000 m², vergroting van het bouwvlak aan de Bremweg met circa 7.750 m², en assortimentsuitbreiding met artikelen op het gebied van paardensport, golfsport, jachtsport, kampeerartikelen, boten en zeilsport, wellness, algemene sportartikelen en bruin- en witgoed) er alle aanleiding is om inzake de verkoop van land- en tuinbouw gerelateerde artikelen afstemming te zoeken op regionale schaal en behoefte, omdat deze voorziening niet alleen de lokale markt raakt, maar ook het regionale voorzieningenniveau.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Argumentatie voor behoefte landbouw gerelateerde artikelen

Aangegeven wordt dat voor de komst van landbouwgerelateerde artikelen een goede argumentatie ontbreekt.

Reactie:

Het rendabel maken van investeringen is, ook in economisch moeilijke tijden, in eerste instantie een zaak voor de betreffende ondernemer. De gemeente creëert in haar ruimtelijk beleid slechts de mogelijkheid hiervoor. Daarnaast veroorzaken landbouwgerelateerde producten geen concurrentie met het centrum van Horst. Deze zijn volledig complementair aan het aanbod in het centrumgebied.

Assortiment en omvang

Aangegeven wordt dat detailhandelsfuncties op bedrijventerreinen niet zijn toegestaan, maar dat bestaande rechten worden gerespecteerd; Inter Chalet breidt het assortiment echter verder uit (onder meer met artikelen die concurrerend zijn aan het winkelaanbod uit de kernen), en ook wordt het aantal m² bvo fors uitgebreid. Daarnaast mogen artikelen worden verkocht die concurrerend zijn aan het winkelaanbod uit de kernen.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Bioscoop niet opportuun

Reclamant geeft aan dat een bioscoop een voorziening is die in het centrum van een kern thuishoort. In de toelichting wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom de mogelijkheid voor een bioscoop op danwel grenzend aan dit bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt. Bovendien is een behoefte niet aangetoond.

Reactie:

Vanuit Inter Chalet is het verzoek gekomen om een bioscoop te mogen oprichten. De gemeente heeft positief hierop gereageerd met de kanttekening dat eerst getracht moet worden een vestigingslocatie binnen het centrum van Horst te vinden. Voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient aangetoond te worden dat in het centrum van Horst geen reële vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn. Hiervoor is een termijn van twee jaar in de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpplan opgenomen.

Verder is de eis opgenomen dat aangetoond dient te worden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is of gerealiseerd wordt.

Een bioscoop is een belangrijk onderdeel voor de diversiteit aan functies die bij Inter Chalet zijn en worden samengebracht, en die door de samenhang daarvan de kracht vormen van het Inter Chalet-concept. Ook onderscheidt de beoogde bioscoop zich van de huidige, veelal klassieke bioscoopformule; de ruimte die daarvoor nodig is ontbreekt in het centrum en is bij Inter Chalet aanwezig. Verder is er ruim voldoende bezoekerspotentieel (voor een deel door de verwachte Duitse bezoekers), en kent de bioscoop juist door nieuwe vormen van presentatie (denk bijvoorbeeld aan 3D en IMAX) een opgaande bezoekerslijn. Een bioscoopvoorziening versterkt niet alleen het aantrekkingsprofiel van Inter Chalet maar heeft ook een positief effect op Horst-centrum.

Getwijfeld wordt of binnen Horst Centrum voldoende parkeerruimte te vinden is. Bij Inter Chalet is deze ruimte wel aanwezig. Daarnaast is de locatie qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling met de ligging nabij de A73 zeer geschikt voor een dergelijke voorziening.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 13

Belang van regionale afstemming

In de zienswijze wordt gevraagd de ontwikkeling nader toe te lichten en aan te geven waarom een dergelijk grootschalig project geen nadelige effecten hoeft te hebben op bestaande regionale centra.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Economische effecten

Reclamant geeft aan dat verkeerde uitgangspunten gehanteerd zijn in de functionele verkenning van BRO en dat de effecten op andere gemeenten en daarin gelegen kernen niet zijn beoordeeld.

Reactie:

Zie algemene beantwoording. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is door WPM een nader rapport 'Beoordeling uitbreiding Inter Chalet te Horst, d.d. 30 augustus 2013' opgesteld. Hierin zijn de effecten op de gemeente Horst aan de Maas en de omgeving nader beschouwd.

Toelaten bioscoop ook regionaal afwegen

Reclamant geeft aan dat het wenselijk is aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het vestigen van de bioscoop aanvullende regionale voorwaarden te stellen.

Reactie:

Zie algemene beantwoording voor reactie regionale afstemming. Vanuit Inter Chalet is het verzoek gekomen om een bioscoop te mogen oprichten. De gemeente heeft positief hierop gereageerd met de kanttekening dat eerst getracht moet worden een vestigingslocatie binnen het centrum van Horst te vinden. Voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient aangetoond te worden dat in het centrum van Horst geen reële vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn. Hiervoor is een termijn van twee jaar in de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpplan opgenomen. Verder is de eis opgenomen dat aangetoond dient te worden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is of gerealiseerd wordt.

Een bioscoop is een belangrijk onderdeel voor de diversiteit aan functies die bij Inter Chalet zijn en worden samengebracht, en die door de samenhang daarvan de kracht vormen van het Inter Chalet-concept. Ook onderscheidt de beoogde bioscoop zich van de huidige, veelal klassieke bioscoopformule; de ruimte die daarvoor nodig is ontbreekt in het centrum en is bij Inter Chalet aanwezig. Verder is er ruim voldoende bezoekerspotentieel (voor een deel door de verwachte Duitse bezoekers), en kent de bioscoop juist door nieuwe vormen van presentatie (denk bijvoorbeeld aan 3D en IMAX) een opgaande bezoekerslijn. Een bioscoopvoorziening versterkt niet alleen het aantrekkingsprofiel van Inter Chalet maar heeft ook een positief effect op Horst-centrum.

Getwijfeld wordt of binnen Horst Centrum voldoende parkeerruimte te vinden is. Bij Inter Chalet is deze ruimte wel aanwezig. Daarnaast is de locatie qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling met de ligging nabij de A73 zeer geschikt voor een dergelijke voorziening.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Reclamant 14

Onduidelijkheid over detailhandel in bruin- en witgoed, elektronische artikelen en huishoudelijke apparaten,

Reclamant vindt het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk. De onduidelijkheid ziet vooral op de toelaatbaarheid van het vestigen van detailhandel ten behoeve van wit- en bruingoed, elektronische artikelen respectievelijk huishoudelijke apparaten.

Vestiging van deze vorm van detailhandel is niet gewenst en dient daarom ook niet te worden toegestaan door middel van dit bestemmingsplan.

Reactie:

In het vooroverleg tussen de gemeente, Centrummanagement en Inter Chalet is consensus bereikt over uitsluiting van bruin- en witgoed, anders dan 'inbouwapparatuur' bij de keukenafdeling en kleine huishoudelijke apparatuur behorend bij het nevenassortiment 'huishoudelijke artikelen'. De regels van het bestemmingsplan voorzien dan ook niet in een zelfstandig onderdeel voor detailhandel in wit- en bruingoed. Omdat deze vorm van detailhandel is uitgesloten zal de in de zienswijze aangehaalde passage uit de toelichting worden geschrapt.

Detailhandel in de omliggende dorpskernen onder druk

In de plantoelichting wordt duidelijk gesteld dat ter plaatse in principe geen detailhandel gevestigd wordt. De planregels laten detailhandel echter wel toe. Hiermee komt de detailhandel in de omliggende dorpskernen verder onder druk te staan.

Reactie:

Zie algemene beantwoording.

Toename risico's ten aanzien van Externe veiligheid

In de zienswijze geeft indiener met betrekking tot de geplande uitbreiding aan, zorgen te hebben over de toename van de risico's ten aanzien van de Externe Veiligheid. Met name het groepsrisico (GR) zal door de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan verder toenemen. De toelichting daarop in de plantoelichting is te summier, en is ten dele tegenstrijdig. Betwist wordt dat de uitbreiding toelaatbaar is en dat voldaan wordt aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'.

Reactie:

Op 5 april 2013 is het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord schriftelijk verzocht tot het uitbrengen van een advies voor de verantwoording groepsrisico. De Veiligheidsregio heeft op bouwplanniveau (omgevingsvergunning) enkele aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen wordt bij de nadere uitwerking van de omgevingsvergunning voor de nieuw op te richten bebouwing betrokken en door de gemeente gecontroleerd. In de toelichting wordt het advies van de Veiligheidsregio opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De toelichting wordt aangepast voor wat betreft de passage inzake bruin- en witgoed. Tevens wordt het advies van de Veiligheidsregio in de toelichting opgenomen.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In paragraaf 4.3 Waterhuishouding wordt het inzicht voor wat betreft de lozingsvergunning opgenomen.
- b. In paragraaf 4.8 Verkeer en infrastructuur wordt een subparagraaf toegevoegd waarin de verkeersafwikkeling van het plan nader toegelicht wordt.
- c. In paragraaf 4.10 Distributie-planologische aspecten wordt de alinea over het niet kunnen uitsluiten van bruin- en witgoed in zijn geheel geschrapt.
- d. In paragraaf 4.2 Externe veiligheid en als bijlage bij de toelichting wordt het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord opgenomen.

Wijzigingen in de regels

- a. In artikel 7 worden regels voor de aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen.
- b. Artikel 3.5 onder d wordt gewijzigd zodat nog slechts 1 extra detailhandel in niet genoemde gespecialiseerde sportartikelen kan worden toegevoegd.
- c. Artikel 3.4.1 onder b 'strijdig gebruik' wordt aangescherpt zodat duidelijk is dat een speciaalzaak als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Langs de A73 wordt een aanduiding 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen
- b. De aanduidingen 'vrijwaringszone 1 en vrijwaringszone 2' worden op de juiste wijze ingetekend. Respectievelijk 50 en 100 meter vanuit de as van dichtstbijzijnde rijbaan.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden geen wijzigingen voorgesteld.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijze op het ontwerpplan van Inter Chalet te beantwoorden conform de beantwoording in hoofdstuk I.

Daarnaast wordt voorgesteld het plan naar aanleiding van de zienswijze aan te passen conform de wijzigingen die in hoofdstuk II onder A worden opgesomd.

BIJLAGE 2
Beoordeling uitbreiding Inter Chalet te Horst

Beoordeling uitbreiding Inter Chalet te Horst

KEUKENS

VERLICHTING

INTERIEUR

ACCESSOIRESHOP

HUISHOUD

MEUBELS

TUIN

BOUWMARKT

BRASSERIE

Interchalet is sinds 1978 gevestigd op een gunstige, goede bereikbare locatie direct aan de A73 afrit 11 in Horst. Van een enkele houtafdeling groeide het pand in de loop der jaren uit tot een megastore en nu dus een heus Shoppingcenter met als thema Bouwen, Wonen en Tuin. Voor deze laatste stap is vrijwel de complete winkel op de schop gegaan. Interchalet is nog specifiek ingesprongen op de wensen van de klant. Merkenbeleving met mooie presentaties. Een breed en diep assortiment en een goed advies door goed opgeleid personeel.

Nog steeds heeft zij de grootste bouwmarkt in de regio, maar daarnaast herbergt het nu ook nog zeven mooie speciaalzaken waar zij bekende merken als Blond Amsterdam, Eijffinger, Villeroy & Boch en Philips laten zien.

Interchalet werkt ook samen met partners. Timmermans voor tuinmeubelen, kerstartikelen en lees-en schrijfwaren, Jacobs Budgetplant met haar planten en bloemen, Sanihome voor sanitair en Superkeukens. Naast haar partners zijn er ook nog twee dynamische formules in het pand aanwezig; Budget Home Store XXL voor wonen, werken en slapen, en Bad in Beeld met sanitair.

U vindt hier alles op het gebied van bouwen, wonen en tuin, en, niet onbelangrijk, altijd uiterst schappelijk geprijsd!

Interchalet, elke dag geopend (ook op zondag!), en altijd verrassend. U bent van harte welkom!

intermezzo
Brasserie

BUDGET
HOME
STORE **XXL**

Jacobs
BUDGETPLANT
Alles voordeliger!

SK superkeu
ZO'N NAA

Beoordeling uitbreiding

Inter Chalet te Horst

Gemeente Horst a/d Maas



WPM Research & Consultancy

Project:	Beoordeling uitbreiding Inter Chalet
Opdrachtgever:	Gemeente Horst a/d Maas
Namens opdrachtgever:	ing. Kisten Oudmaijer
Referentienummer:	
Datum:	30 augustus 2013
Opsteller:	ir. Johan Haringsma

1.	ACHTERGROND EN VRAAGSTELLING	1
1.1	ACHTERGROND	1
1.2	UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJK DETAILHANDELSBELEID.....	1
2.	DE VERZORGINGSSTRUCTUUR	2
2.1	TYPERING VAN DE VERZORGINGSSTRUCTUUR	2
2.2	REGIONALE VERGELIJKINGEN	3
2.3	RESTRICTIES EN KANSEN	5
3.	PERSPECTIEF INTER CHALET	5
3.1	ALGEMEEN	5
3.2	BEOORDELING PERPECTIEF	8
4.	BELEIDSASPECTEN	8
4.1	GEMEENTELIJK BELEID	8
4.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	8
4.3	CONCLUSIES	10
5.	SLOTCONCLUSIES	11
6.	BIJLAGE 1: DUURZAME ONTWRICHTING	12
6.1	ONTWRICHTINGJURISPRUDENTIE	12
6.2	RUIMTELIJK RELEVANTE CRITERIA	12
6.3	BESTEMMINGEN	13
7.	BIJLAGE 2: LOKALE DETAILHANDELSVISIE	14
7.1	INTER CHALET ALS TREKKER	14
7.2	STURINGSMOGELIJKHEDEN.....	14
7.3	KANSEN	14
8.	BIJLAGE 3: PROVINCIALE DETAILHANDELSVISIE	15

1. ACHTERGROND EN VRAAGSTELLING

1.1 ACHTERGROND

Inter Chalet heeft in de gemeente Horst a/d Maas een sterke marktpositie. Gezien ontwikkelingen in de markt en het verzorgingsgebied ziet de organisatie kansen om te komen tot vernieuwing en uitbreiding.

De gemeente Horst a/d Maas heeft WPM Research & Consultancy gevraagd dit initiatief te toetsen aan de marktontwikkelingen en de op dit moment geldende regelgeving en het actueel beleid. Aanleiding vormt de wens van de gemeente het bestemmingsplan aan te passen en het initiatief te honoreren. In het volgende doen we daarvan verslag.

1.2 UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJK DETAILHANDELSBELEID

Goede ruimtelijke ordening

Aan de eis dat sprake moet zijn van "goede ruimtelijke ordening" moet ieder nieuw bestemmingsplan worden getoetst. Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening.

Wel heeft dit betrekking op zowel inhoudelijke als procedurele vereisten. Bij een goede belangenafweging moet immers altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Daarbij kunnen economische principes een rol spelen, als het bijvoorbeeld bv. gaat om verhoudingen van een initiatief tot het bevolkingsdraagvlak en dergelijke.

Naast het gemeentelijk beleid speelt uiteraard ook het beleid van de provincie een rol, omdat Inter Chalet een reikwijdte heeft die zich buiten de gemeentegrenzen uitstrekt.

Afweging ruimtelijk-functionele criteria

De afweging waarom een bepaalde functie op een bepaalde plek moet worden toegestaan, richt zich op:

- Economische dynamiek en vitaliteit structuur – detailhandel vertegenwoordigt een belangrijk economisch belang en het is zaak de winkelstructuur vitaal te houden. Dat wil zeggen productief, efficiënt, inspirerend en duurzaam.
- Klantwaarde – de mate waarin consumenten waarde(n) toekennen aan of voordelen ervaren van de winkelstructuur of onderdelen daarvan. Hier gaat het niet alleen om rationale klantwaarden als functionaliteit, maar ook emotionele waarden als sociale binding, vernieuwing en beleving.
- Locatiekwaliteit – hieronder wordt verstaan de toegevoegde waarde die (nieuwe en bestaande) locaties bieden vanwege hun bereikbaarheid, ontsluiting en verkeer- en vervoersstromen, uniciteit en complementariteit met andere locaties. Stedenbouwkundige, architectonische en/of historische waarden spelen uiteraard ook een rol bij de bepaling van locatiekwaliteit;

We merken voor de volledigheid op, dat concurrentiële afwegingen in het vigerende ruimtelijk detailhandelsbeleid geen rol mogen spelen. Concurrentie is immers een principe

dat aansluit bij het streven naar optimale klantbediening en het inspelen op veranderingen in de markt (zie ook bijlage 1).

2. DE VERZORGINGSSTRUCTUUR

2.1 TYPERING VAN DE VERZORGINGSSTRUCTUUR

De winkelstructuur in de gemeente Horst a/d Maas bestaat uit een aantal hoofdcentra, aangevuld met verspreid winkelaan-

bod. De gemeente streeft ernaar het verzorgingsniveau op peil te houden en gezonde dynamiek te honoreren.

De opbouw van de winkelstructuur kenmerkt zich door een sterk hoofdwinkelgebied, Horst Centrum, aangevuld met de centrumvoorzieningen in de kleinere

dorpen en veel verspreide winkels (34% vs. landelijk ca. 30%).

Woonplaats	Concentratie	00-Leegstand	11-Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38-Detailh Ov.	Totaal
Horst	Centraal	991	6.354	6.752	1.280	10.904	35	26.316
	Inter Chalet					23.500		23.500
Grubbenvorst	Centraal	280	705	272		179		1.436
Sevenum	Centraal	632	2.003	3.282	1.007	148		7.072
Meerlo	Centraal	75	125			245		445
Totaal		1.978	9.187	10.306	2.287	34.976	35	58.769
Gemeente	Verspreid	1.960	3.247	1.787	560	22.472	58	30.084
Totaal gemeente		3.938	12.434	12.093	2.847	57.448	93	88.853

Tabel: winkelvloeroppervlakte (wvo) in de gemeente

Inter Chalet typeert zichzelf als Shoppingcenter. Binnen de reguliere terminologie is het een PDV-concentratie, zoals we die in veel gemeenten zien. Het bijzondere is wel, dat dit onder één dak is ondergebracht. Het concept speelt in op een aantal dominante retailtrends op punten als compactheid en comfort, merkherkenbaarheid, aanvullende dienstencomponent en horeca, samenwerking, branchevervaging en ondernemerschap. Opvallend is vooral, dat het concept in een tanende markt bijzonder succesvol is.

"Interchalet is sinds 1978 gevestigd op een gunstige, goede bereikbare locatie direct aan de A73 afrit 11 in Horst. Van een enkele houtafdeling groeide het pand in de loop der jaren uit tot een megastore en nu dus een heus Shoppingcenter met als thema

Bouwen, Wonen en Tuin. Voor deze laatste stap is vrijwel de complete winkel op de schop gegaan. (..) Nog steeds heeft zij de grootste bouwmarkt in de regio, maar daarnaast herbergt het nu ook nog zeven mooie speciaalzaken waar zij bekende merken als Blond Amsterdam, Eijffinger, Villeroy & Boch en Philips laten zien. Interchalet werkt ook samen met partners. Timmermans voor tuinmeubelen, kerstartikelen en lees- en schrijfwaren, Jacobs Budgetplant met haar planten en bloemen, Sanihome voor sanitair en Superkeukens. Naast haar partners zijn er ook nog twee dynamische formules in het pand aanwezig; Budget Home Store XXL voor wonen, werken en slapen, en Bad in Beeld met sanitair. (bron: www.interchalet.nl)

De uitbreiding betreft ruim 10.000 vierkante meter (bvo). Het gaat om een deels overdekt tuincentrum, dat achter het huidige Inter Chalet komt aan de Witveldweg. Voor de verkoop van agroproducten wordt de locatie van de naastgelegen leegstaande gebouwen van het bedrijf Limbraco gebruikt. Het gaat om:

- een land- en tuinbouwcentrum van ca. 2000m² bvo);
- een tuincentrum van 8.000 m² bvo;
- assortimentsuitbreiding (binnen het gebouw) op het gebied van buitensport.



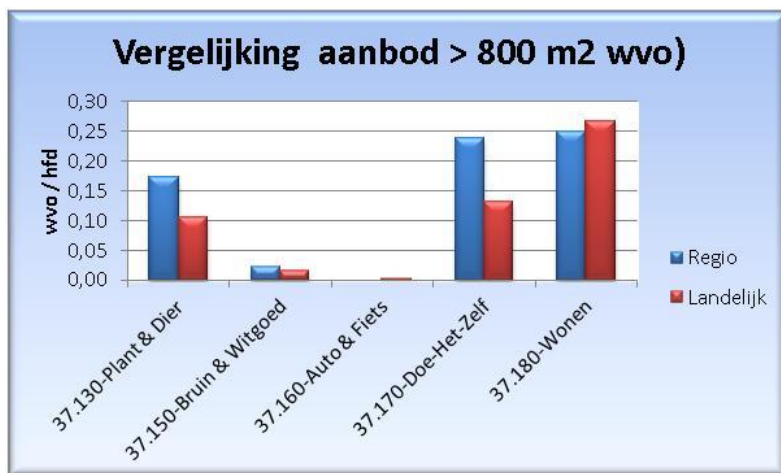
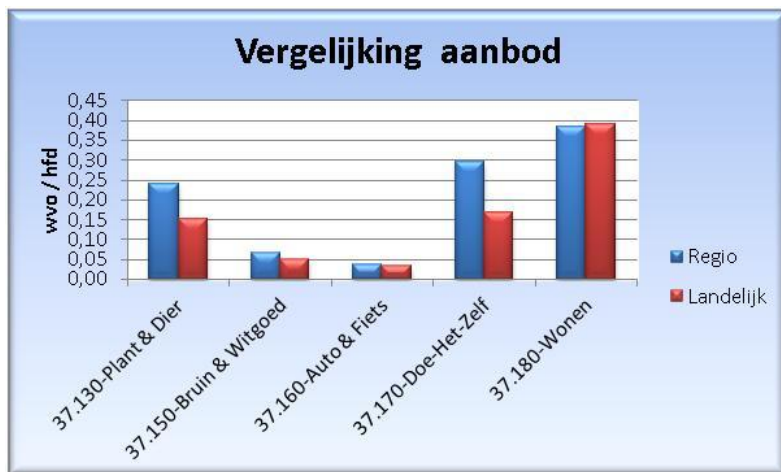
Markant en herkenbaar gebouw

2.2 REGIONALE VERGELIJKINGEN

In de beschouwing over de toelaatbaarheid van perifere ontwikkelingen, speelt (naast goed ruimtelijk beleid) ontwikkeling een belangrijke rol. Het gaat hierbij concreet om de vraag of het evenwicht in de verzorgingsstructuur door de uitbreiding van Inter Chalet wordt verstoord. Om daar enig zicht op te krijgen, hebben we gekeken naar de winkeloppervlakte per hoofd in de categorie `In en om het huis`. Hieronder vallen de subcategorieën:

- 37.130-Plant & Dier;
- 37.150-Bruin- & Witgoed;
- 37.160-Auto & Fiets;
- 37.170-Doe-Het-Zelf;
- 37.180-Wonen.

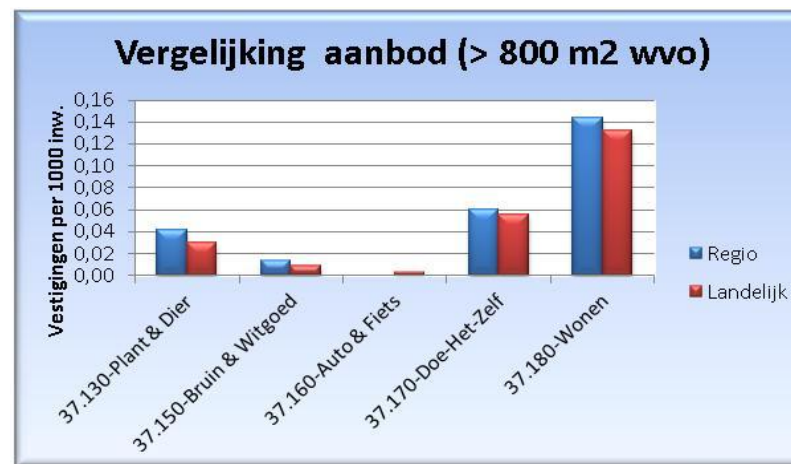
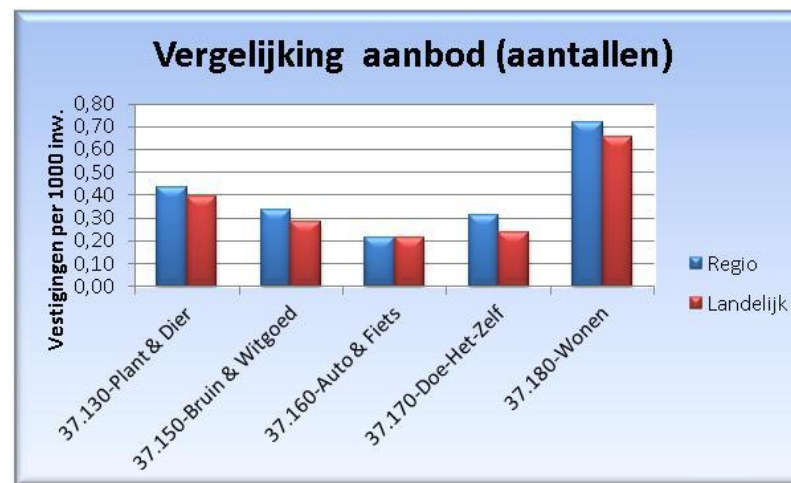
Hierbij merken we op dat niet alle branches binnen de planregels worden toegestaan.



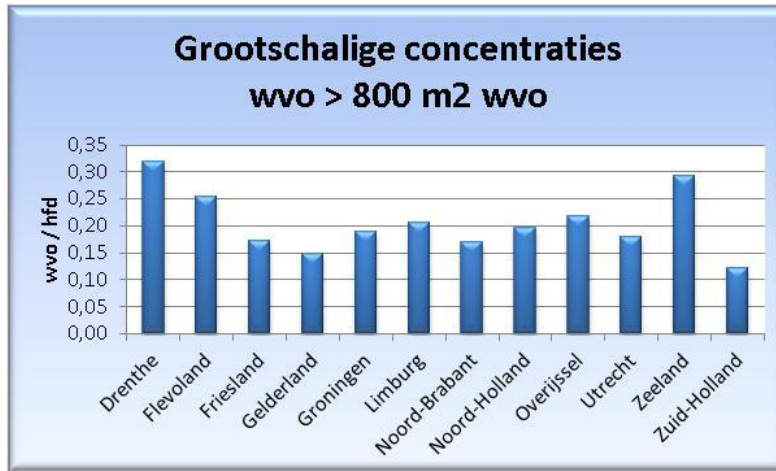
De vergelijking met landelijke cijfers¹ laat zien dat de functionele regio (hier wordt onder verstaan de gemeenten Horst aan

¹ Wij wijzen erop dat de categorie 'bruin en witgoed' geen onderdeel uitmaakt van de plannen voor Inter Chalet

de Maas, Venray, Venlo, Peel en Maas en Bergen Lb) in verschillen de categorieën een ruim aanbod heeft.



Dit beeld geldt overigens ook voor de detailhandel als geheel.. Het metrage grote winkels op perifere grootschalige locaties vertoont echter een gemiddeld landelijk beeld.



2.3 RESTRICTIES EN KANSEN

Landelijk gezien is de provincie Limburg wat winkelleegstand betreft koploper. Dit leidt tot het algemeen gevoel dat aan uitbreiding van de detailhandel restricties moeten worden gesteld.

Aan de andere kant zijn er 'volop kansen en zeggen cijfers niks over de kwaliteit van het detailhandelsaanbod' (bron: detailhandelsvisie Provincie Limburg). Kansen zijn er als sprake is van schaalvergroting, bijzondere formules en nieuw concepten en integratie van detailhandel, horeca en leisure.

De vraag van mogelijke ontwrichting is dus niet of er kwantitatief meters aan het bestaande aanbod worden toegevoegd. Het gaat erom of er sprake is van kwalitatieve versterking van de

winkelstructuur en onderdelen daarvan. Perspectiefvolle gebieden (zoals Inter Chalet) moeten juist worden versterkt om de winkelstructuur vitaal te houden.

3. PERSPECTIEF INTER CHALET

3.1 ALGEMEEN

In Nederland zijn er de laatste decennia veel centra in de periferie ontwikkeld, die vanwege schaalgrootte of type product niet binnen de bestaande winkelclusters ingepast konden worden. Bekende voorbeelden zijn meubelboulevards en bouwmarktenclusters. Hoewel grote verschillen voorkomen tussen centra, hebben deze 'traditionele' centra hun succes in redelijke mate bewezen, maar de laatste jaren hebben ze het (als gevolg van veranderend bestedings- en koopgedrag) moeilijk.

Medio jaren '90 is landelijk ruimte gegeven aan de ontwikkeling van zogenaamde GDV-concentraties (zonder branchebeperking). In de praktijk zijn slechts weinig ontwikkelingen van de grond gekomen. De ervaring is dat buiten de woninginrichting-branche slechts een gering aantal functies op solitaire locaties kunnen functioneren. Om de vraag naar grote winkelruimten toch te faciliteren, wordt in veel ontwikkelingen een relatie gezocht met bestaande hoofdwinkelgebieden.

Grootschalige concentraties zijn er in veel soorten en maten. Een bepalende factor voor succes is in veel gevallen de kritieke massa, en uiteraard de verzorgingsfunctie / draagvlak. Bijgaand schema verdeelt de grootschalige concentraties in vier typen.

Typering grootschalige concentraties

Type	Kritische massa	Kenmerken
Woonthemapcentra	> 40.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Woninginrichting maakt meer dan de helft van het totaal aanbod uit • Aanvulling met aan wonen gelieerde functies
Runshoppingcentra	15.000 – 25.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Accent doorgaans op doe-het-zelf • Verzameling ruimtebehoevende formules: samenhang in functies geen voorwaarde
Concentratiegebieden	5.000 – 15.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Perifere locaties, aangewezen als potentiële vestigingsplek voor ruimtebehoevende formules • Standalone-winkels, zonder onderlinge samenhang
Overige themacentra	> 10.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • FOC's, sport en leisure, mobiliteit

Inter Chalet

Shopping Center Inter Chalet is het best te kwalificeren als een woonthemapcentrum, met de volgende hoofdbranches: Plant & Dier, Doe-Het-Zelf en Wonen.

De synergie tussen deze assortimentsgroepen is niet in alle gevallen even groot, maar toch voldoende aanwezig om te kunnen spreken van concentratievoordelen.

Succesfactoren kwaliteitsstreven

Bij de het kwaliteitsstreven voor Inter Chalet spelen de volgende zaken een rol:

I. Faciliteren schaalvergroting

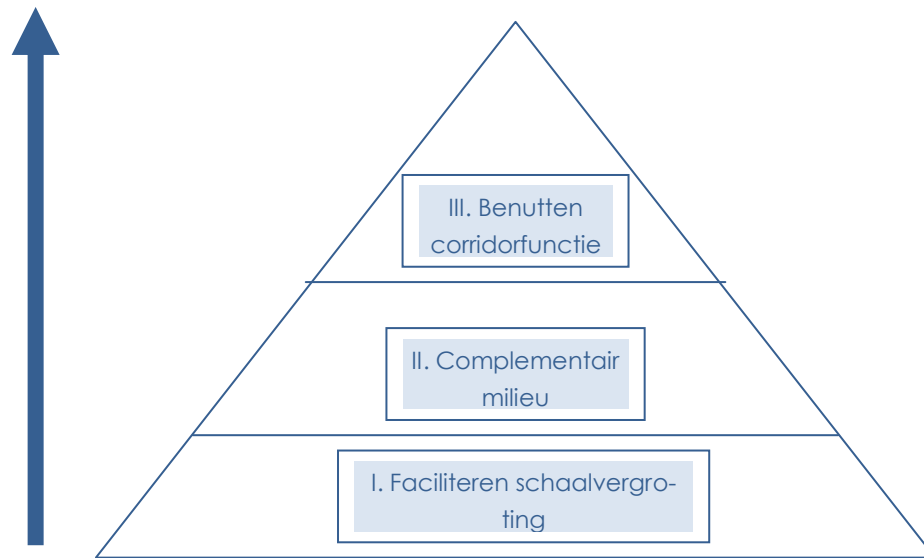
- Locatie; Er is voldoende parkeerruimte te creëren, de zichtbaarheid/herkenbaarheid voor automobilisten is goed. De locatie scoort optimaal van bereikbaarheid. Zowel bij ondernemers als consumenten weegt dit aspect zwaar.
- Herkenbaarheid behuizing; Ervaring met introverte concepten leert dat deze in principe niet al te geschikt zijn voor grootschalige winkelvestigingen. De kwaliteit van de pui en de wervingskracht van het bouwwerk is voor de aard van de bestemming goed. De zichtbaarheid is goed.

II. Creëren van complementair aanbod

- Kritische massa; De kritische massa van een themacentrum ligt hoger dan het huidige metrage. Door uitbreiding vindt versterking plaats in relevante segmenten. Daardoor neemt de herkenbaarheid toe en kunnen verschillende functies profiteren van elkaars nabijheid.
- Invulling; Een goede functionele invulling bestaat uit elementen die elkaar versterken, uitnodigen tot combinatiebezoek, ondernemers in staat stellen gebruik te kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen en elkaar niet in de weg zitten. Wel geldt dat dit type centra (vooral nog) veelal doelgericht worden bezocht.
- Openbare ruimte; Voor dit type centra is de openbare ruimte de verbindende factor tussen de verschillende func-

ties. De kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte moet dusdanig zijn dat zij kan bijdragen aan het verlengen van de verblijfsduur, aan een positief imago en aan combinatiebezoek. Met Inter Chalet zijn afspraken gemaakt omtrent aanpassingen aan de openbare ruimte.

Figuur: Richting kwaliteitsstreven

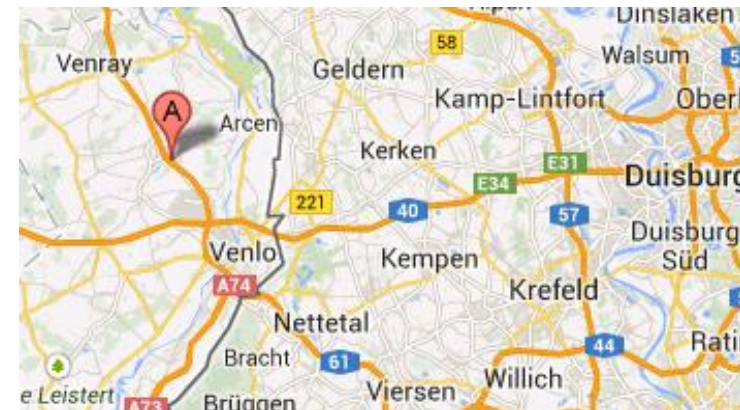


III. Gewestelijk ambitieniveau en benutten corridorlocatie

a) Complementariteit met hoofdwinkelgebieden. Grootschalige ontwikkelingen moeten dat bieden wat de omliggende centra (Venray, Horst) niet of maar zeer gedeeltelijk bieden. Bijvoorbeeld omdat ze ruimte bieden aan winkels met een (zeer) groot vloeroppervlakte die niet in de traditionele centra gevestigd kunnen worden. Bv. vanwege

doelgerichtheid van bezoek, huureisen en bereikbaarheid, maar die wel een regionale reikwijdte hebben. Complementariteit vormt hier eerder het sleutelwoord dan concurrentie.

- b) Goede verbindingen tussen centrummilieu en grootschalig milieu; Complementariteit mikt erop dat de economie van Horst een impuls krijgt doordat zowel Horst Centrum als Inter Chalet een deel van de markt weet te bedienen en zo een groter verzorgingsbereik kan worden gecreëerd. Deze verbondenheid komt bij voorkeur tot uitdrukking in bv. een heldere ontsluitings- en verwijzingsstructuur die de link legt tussen centrum en grootschalig milieu. Ook in de citymarketing van Horst kan de samenhang en complementariteit worden benadrukt en benut (via arrangementen).
- c) Corridorfunctie; Shopping Center Inter Chalet ligt aan de A73 die een belangrijke corridor is tussen Venray en Venlo en met uitstekende verbinding met Ruhrgebied. Dit betekent dat Inter Chalet een enorm verzorgingspotentieel heeft.



3.2 BEOORDELING PERSPECTIEF

Naar onze mening zijn de perspectieven op basis van voorgaande beschouwing positief; ligging en concept vormen goede uitgangspunten voor verdere uitbreiding. Van ontwikkeling (in die zin dat essentiële onderdelen in de regionale structuur verloren zouden kunnen gaan), is geen sprake. De voorzieningen die regionaal opereren, zijn sterk genoeg en Inter Chalet onderscheidt zich van het overige aanbod. Er is dus sprake van complementariteit.

4. BELEIDSASPECTEN

4.1 GEMEENTELIJK BELEID

In de lokale detailhandelsvisie is Inter Chalet onder de thematische winkelgebieden geschaard. Aangegeven is dat het wenselijk zou zijn het concept te optimaliseren:

Wil Inter Chalet een groot verzorgingsgebied bedienen, dan is onderscheidend vermogen essentieel. Een laagwaardig concept met beperkte uitstraling zal weinig onderscheidend vermogen hebben en consumenten zullen niet bereid zijn hiervoor grote afstanden af te leggen en bijv. vanuit Venlo of Roermond naar Inter Chalet komen. Ook hier kan weer worden verwezen naar de 'grillige' consument met de vraag naar meer keuzemogelijkheden en de wens tot steeds weer andere winkel- en vrije tijdsconcepten. Inter Chalet kan hierop inspelen.

Volgens de nota vormde een bedreiging dat Inter Chalet als warenhuis met groot nevenassortiment te beperkt zou zijn.

Kansen lagen er in de groei van Inter Chalet in combinatie met een duidelijke positionering, complementair aan centrum. Het voorgenomen initiatief sluit naadloos bij dit wensbeeld aan.

4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Provinciale richtlijnen

Het bovenlokaal beleid staat in Limburg nog in de kinderschoenen. Dit betekent dat lange tijd geen of nauwelijks sturing is gegeven aan lokale initiatieven. Het voornemen is om in de POL 2014 ook aan de detailhandel aandacht te besteden. Voor dit moment ontbreekt echter een eenduidig provinciaal beleidskader voor de detailhandel in de provincie.

Inmiddels is er op provinciaal niveau enig houvast in de vorm van de Detailhandelsvisie Provincie Limburg, opgesteld door de Kamer van Koophandel en ondernemend Limburg (2011). Mogelijk dat de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten in het provinciaal beleid zullen doorwerken, maar zeker is dit niet. Desalniettemin is deze nota relevant vanwege de uitgangspunten die zijn verwoord op het punt van de beleidslijnen (H 3). Daarin geeft de nota aan dat het provinciaal beleid zich moet richten op de volgende 5 beleidslijnen:

- Dynamiek op verantwoorde wijze faciliteren; vernieuwing houdt winkelgebieden vitaal;
- Inzetten op complementariteit en onderscheidend vermogen; verschillende winkelgebieden vullen elkaar aan;

- Ruimtelijke concentratie staat voorop; door concentratie ontstaat meerwaarde kunnen bedrijven profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en marketingwaarde.
- Prioriteit bij versterking van bestaande gebieden; bij bestaande is volop ruimte en zijn er kansen om te komen tot vernieuwing;
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren; schaalvergroting is één van de belangrijkste motoren.

Op basis van deze criteria komen we tot de volgende beoordeling van Inter Chalet:

1. In het gemeentelijk beleid wordt Inter Chalet aangemerkt als een thematisch winkelgebied. Rond dit type centra is sprake van aanzienlijke dynamiek. De centrale regionale locatie biedt door de goede bereikbaarheid uitstekende mogelijkheden dynamiek passend te faciliteren.
2. Daarbij vormt Inter Chalet juist vanwege het thema een aanvullend winkelmilieu, en speelt in op andere motieven dan in de hoofdcentra.
3. De beoogde uitbreidingen van Inter Chalet clusteren een aantal grootschalige aanbieders. Dit sluit ook aan bij het landelijk beleid, waarbij ruimtelijke concentratie leidend is.
4. Inter Chalet heeft weliswaar geen winkelbestemming, maar is functioneel een (vrij bijzonder) winkelgebied. Hiervoor gelden dezelfde eisen die aan andere winkelgebieden gesteld kunnen worden, namelijk dat ze zich moeten vernieuwen.

5. Schaalvergroting is essentieel om de klanten te kunnen bedienen en kostenvoordelen te genereren. Dit geldt voor vrijwel alle onderdelen van de winkelstructuur.

Uit deze beschouwing mag blijken dat de uitbreiding van Inter Chalet aansluiten bij de verwoorde beleidsdoelen. Inter Chalet is duidelijk onderscheidend van overige concentraties en er zijn kansen voor versterking aanwezig die passen binnen de opbouw van de huidige structuur.

Regionaal beleid

Ook het regionaal detailhandelsbeleid is nog in opbouw. In 'een regionale overlegtafel' (waar ook de gemeente Horst a/d Maas in participeert), komen ruimtelijk-economische vraagstukken aan de orde. Voor de detailhandel is aangegeven: "(..) ontwikkelingen die iets toevoegen aan de kwaliteit van het winkelaanbod in de regio blijven noodzakelijk om goed te kunnen inspelen op de veranderende behoeften van de consument (zoals de vraag naar grote winkels)." Bij de beoogde afstemming tussen gemeenten staan de volgende punten centraal:

- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor detailhandelsprojecten waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn;
- Regionaal in ieder geval afstemmen: PDV/GDV-plannen en plannen > 5.000 m² bvo;
- Provinciale sturing (geen verordening) gevraagd bij PDV/GDV ontwikkelingen vooral in de zin van afstemming tussen aangrenzende regio's;

Het uitbreidingsplan past naar onze mening binnen de voorlopige richtlijnen voor afstemming.

4.3 CONCLUSIES

Het lokaal beleid is naar onze mening duidelijk. Dit is het formaliseren van de huidige situatie en het toestaan van de uitbreiding. De motivaties daarvoor zijn naar onze mening legitiem en sluiten aan bij de eerder geformuleerde lokale detailhandelsvisie.

De constatering is wel, dat het lokale en regionale detailhandelsbeleid niet uitblinkt door helderheid en duidelijkheid, en het ontbreekt aan formeel schriftelijk vastgelegd beleid. Ook ontbreekt het aan duidelijke en geaccepteerde begripsbepalingen voor de kernbegrippen van detailhandelsbeleid (bv. ontwrichting; afwegingscriteria etc.).

In dit kader is het zaak dat de gemeente het voortouw neemt om in de richting van de initiatiefnemers duidelijkheid te creëren. In het licht van de gemeentelijke detailhandelsnota is het toestaan van uitbreiding passend.

5. SLOTCONCLUSIES

In ons onderzoek hebben we relevante criteria benoemd om een lokaal initiatief te beoordelen en het initiatief Inter Chalet daaraan getoetst. In de onderstaande tabel hebben we deze criteria nog 's aangegeven en beoordeeld.

Onze beoordeling is op grond daarvan positief, hopelijk spreken de toelichtingen voor zich. Angst voor ontwrichting hoeft er gezien de locatie, functie en complementariteit niet te zijn. Mogelijk kunnen er naar individuele winkels concurrentiële effecten uitgaan, maar dit is onderdeel van de risico's van ondernemerschap. Bovendien mag dit volgens de huidige regelgeving niet maatgevend zijn.

Economische dynamiek	Beoordeling
Markttechnische beoordeling	Gezonde ontwikkeling kijkend naar omvang, locatie en kracht van Inter Chalet.
Ondememerschapp	Inter Chalet is 'local hero' met lange traditie en naam en faam.
Toegevoegde waarde voor structuur	Faciliteert schaalvergroting en vernieuwing.
Vernieuwingswaarde in relatie tot trends	Huisvesting faciliteert modern concept, dat aansluit bij consumentenwensen, innovatie en marketing.
Klantwaarde	
Toegevoegde waarde	Complementaire functies binnen thema versterken klantwaarde op lokale en regionaal niveau.
Verzorgingsfunctie	Completering concept met regionaal bereik en aanvullende kwaliteiten ten opzichte van bestaand aanbod.
Ruimtelijke kwaliteit	
Bereikbaarheid	Geen belasting van bebouwde omgeving.
Duurzaamheid	Er is sprake van renovatie van een bestaande gebouwen.
Ontwrichting	Kans op concurrentiële effecten en mogelijk enige verschraving van het aanbod in hoofdcentra. Kans op ontwrichting is nihil.
Parkeren	Voldoende parkeer capaciteit te creëren.
Situering	Locatie is complementair milieu, gelegen aan corridor (A73) met verbinding naar groot achterland.
Toegankelijkheid en expeditie	De verkeersstromen voor voetgangers, fietsers, autobezoekers en laden & lossen kunnen adequaat worden afgewikkeld, waardoor geen sprake zal zijn van overlastsituaties.
Toegevoegde waarde	Complementaire functies binnen thema versterken klantwaarde op lokale en regionaal niveau.
Beleidsoriëntatie	
Gemeentelijk beleid	Groei en duidelijker positionering
Regionaal beleid	Zeergereserveerd tegenover deze ontwikkeling. Overleg met regionale partijen door gemeente matig gevoerd.

6. BIJLAGE 1: DUURZAME ONTWRIJCHING²

6.1 ONTWRIJCHINGJURISPRUDENTIE

Uit diverse uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is duidelijk geworden dat in de ruimtelijke ordening in beginsel geen rekening mag worden gehouden met concurrentiebescherming. Dit speelt bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan waarin nieuwe winkels worden toegestaan en exploitanten van bestaande winkels vrezen voor een toename van concurrentie. Dit is slechts anders als aannemelijk is dat door de toename van het winkeloppervlak sprake zal zijn van 'duurzame ontwijchting van het voorzieningsniveau'.

Daarbij heeft de Afdeling uitgemaakt dat hierbij geen doorslaggevende betekenis hoeft te worden toegekend aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen; doorslaggevend is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningsniveau behouden blijft.

In de praktijk wordt deze jurisprudentie door gemeenten soms aangegrepen als argument om nieuwe detailhandel, veelal locaties voor grootschalige detailhandel buiten de binnenstad (GDV locaties), toe te staan. Het argument is dan dat de GDV locatie niet zorgt voor een duurzame ontwijchting en dus planologisch aanvaardbaar moet worden geacht.

² Mede ontleend aan artikel van Silvan Boer (Wieringa Advocaten)

Dit is een misverstand. Het is niet juist dat de vestiging van detailhandel gelet op deze jurisprudentie niet meer aan andere criteria dan het criterium 'duurzame ontwijchting' zou mogen worden getoetst. De Afdeling heeft slechts uitgemaakt dat louter economische motieven niet voldoende zijn om detailhandel (of specifieke branches) uit te sluiten. De 'duurzame ontwijchtingjurisprudentie' is niet bedoeld als maatstaf om te bepalen of detailhandel überhaupt planologisch aanvaardbaar is.

Er kan ook met het winkelconcentratiebeleid (dat decennialang door veel gemeenten werd en wordt gehanteerd) een valide planologisch doel worden nagestreefd. Door detailhandel buiten aangewezen winkelcentra niet (verder) toe te staan wordt voorkomen dat het winkelaanbod in de hoofdcentra (zoals binnensteden) verschaalt. Een dergelijk beleid kan wenselijk zijn omdat de vierkante meterprijs in de binnensteden vaak hoger ligt dan op perifere locaties. Als detailhandel vrijwel onbeperkt zou moeten worden toegestaan op perifere locaties, zou dat vrijwel zeker leiden tot een aanzienlijke toename van leegstand in de binnensteden. Uiteraard kan ook dat een keuze zijn: consumenten kunnen ook gebaat zijn bij vaak goed bereikbaar, grootschalige winkels buiten de binnensteden. Waar het mij hier echter om gaat is dat een gemeente deze keuze wel degelijk kan maken en zich dus niet mag verschuilen achter het criterium 'duurzame ontwijchting'.

6.2 RUIMTELIJK RELEVANTE CRITERIA

Een belangrijk instrument voor de gemeente om het gewenste beleid in de praktijk te brengen, is het bestemmingsplan. Hiermee kan de gemeente (actief) sturing geven aan ruimtelijk-

ke ontwikkelingen, waarbij ruimtelijk relevante criteria bepalend zijn:

- Impact op de ruimtelijk-economische structuur (ontwikkeling of structuurverstoring (zie ook bovenstaand kader);
- Oppervlakte perceel en/of gebouw (in relatie tot branche);
- Ruimtelijke uitstraling van de activiteit (op de omgeving);
- Bezoekersintensiteit (in relatie tot branche);
- Mobiliteitseffecten (verkeer; parkeren; expeditie);
- Volumineuze of niet volumineuze goederen.

6.3 BESTEMMINGEN

Er zijn verschillende mogelijkheden om detailhandel in een bestemmingsplan te verankeren. Al naar gelang de gewenste dynamiek/flexibiliteit of juist meer conserverende koers, kan een op maat gemaakte regeling worden geformuleerd, zoals:

- Ruime detailhandelsbestemming – bevorderen van dynamiek (flexibiliteit), terugdringen en voorkomen van leegstand in het gebied;
- Specifieke PDV/GDV-bestemming – expliciete vaststelling van het type detailhandel, door hantering van de oud PDV/GDV-classificatie. Dit inmiddels vervallen Rijksbeleid kan nog steeds, onder een andere naam, op gemeentelijk niveau gelden;
- Thematische bestemmingsplanregeling – bijvoorbeeld een woonthemaparc;
- Vaststellen van een expliciete branchering voor bestaande of nieuwe detailhandelsgebieden aan de hand van assortimentslijsten.

7. BIJLAGE 2: LOKALE DETAILHANDELSVISIE

7.1 INTER CHALET ALS TREKKER

Net als voor centrumbranches geldt voor perifere branches dat clustering van zaken voordeel kan opleveren en kansen biedt om de positie van de individuele onderneming als het collectief te versterken. De voordelen die te behalen zijn, liggen op het vlak van het bundelen van de trekkracht van de verschillende bedrijven met hetzelfde aankoopmotief, maar ook kan gedacht worden aan voordelen op het gebied van promotie, profilering, beleving, gebundeld vervoer of andere aan te bieden diensten.

Door clustering van bedrijven rond Inter Chalet kunnen andere bedrijven profiteren van de trekkracht van dit bedrijf. Gedacht kan worden aan bedrijvigheid met een vergelijkbaar bezoek-/aankoopmotief als Inter Chalet, zoals doe-het-zelf, woninginrichting en tuincentra.

7.2 STURINGSMOGELIJKHEDEN

Een belangrijk aspect vormen de sturingsmogelijkheden om te voorkomen dat perifere ontwikkelingen de detailhandelsstructuur als geheel verstoren. Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is het mogelijk om de branchering vast te leggen, mits ruimtelijk gemotiveerd. Een belangrijke ruimtelijke motivering is het volumineuze karakter van de detailhandel, zoals ook vastgelegd in het oude pdv-beleid van de rijksoverheid. Het voeren van nevenassortimenten kan aan een maximum worden gekoppeld, bijv. een maximum percentage van het verkoopvloeroppervlak of de omzet. Naast goede regelgeving dient er natuurlijk ook sprake te zijn van handhaving. Keuze

voor het toestaan van een beperkt aantal branches op perifere locaties (doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentrum) sluit aan op het rijksbeleid en het provinciale beleid.

7.3 KANSEN

De kansen voor Inter Chalet liggen op het voeren van een unieke formule voor "huis en tuin". De meerwaarde van Inter Chalet ligt in de combinatie van de producten die verkrijgbaar zijn: alles voor in en om het huis (doe-het-zelfartikelen, bouwmaterialen, meubels / woninginrichting en tuinartikelen). Dit moet worden gecombineerd met een goede uitstraling, zowel intern als extern (waar het nu aan ontbreekt) en een sterke herkenbaarheid.

Te veel c.q. te grote nevenassortimenten dienen voorkomen te worden. Enerzijds zorgt dit voor een verwatering van het thema en daarmee voor minder trekkracht. Anderzijds komt Inter Chalet hiermee in het vaarwater van het centrum terecht.

Het is niet vanzelfsprekend om synergie tot stand te brengen tussen Inter Chalet en het centrum van Horst. De afstand is te groot om een functioneel logische verbinding tot stand te brengen, bijvoorbeeld door een winkelroute tussen beide gebieden te ontwikkelen. Mogelijkheden liggen dan ook vooral op vlak van een goede routing, bewegwijzering en samenwerking op het gebied van promotie.

Inter Chalet is van belang voor Horst; het is één van de belangrijkste werkgevers en het trekt consumenten uit een wijde omgeving. Het is dan ook wenselijk dat Inter Chalet deze positie behoudt en als dat kan, verder uitbouwt.

8. BIJLAGE 3: PROVINCIALE DETAILHANDELSVISIE

Dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren

De ontwikkelingen in de detailhandel gaan heel snel. Winkelformules komen en gaan en nieuwe winkelconcepten worden geïntroduceerd, waarbij vaak de integratie wordt gezocht met niet-winkelconcepten. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden up-to-date en daarmee ook interessant voor de consument.

Inzetten op complementariteit en onderscheidend vermogen

In een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur vullen de verschillende winkelgebieden elkaar aan en heeft ieder gebied een eigen functie binnen de structuur. Ze dienen dus elken kenmerken en kwaliteiten te hebben die ook bij voorkeur refereren aan de eigen identiteit. Zo kan ook het onderscheidend vermogen geëta-leerd worden bij de marketing van het winkellandschap in Limburg. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken).

Ruimtelijke concentratie voorop

Bij concentratie c.q. clustering van detailhandel ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht, marketingwaarde en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden.

Clustering resulteert daarmee in meer bezoekers en ook in meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale aanbod en assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Het uitgangspunt van concentratie geldt op alle schaalniveaus, zowel voor de detailhandel in de centrumgebieden als voor de perifere en grootschalige detailhandel.

Prioriteit bij de versterking van bestaande winkelgebieden

Uit het ondernemersonderzoek is nadrukkelijk de wens naar voren gekomen om nieuwe winkelontwikkelingen bij voorkeur in te passen in bestaande winkelgebieden. Maar liefst 85% van de ondernemers was hier voorstander van. BRO deelt deze visie. Vanuit de analyses is de kracht van de huidige detailhandelsstructuur in Limburg naar voren gekomen. De structuur is op alle niveaus goed vertegenwoordigd. Daarnaast geven de plannen en initiatieven ook aan dat er binnen de bestaande grotere winkelgebieden volop ruimte is en er kansen zijn om de vernieuwing in te passen. De enige echte "witte" vlek (vanuit een bovenlokale verzorgingspositie bezien) in de detailhandelsstructuur van Limburg is het ontbreken van een geconcentreerde locatie voor perifere detailhandel in Maastricht. Juist hieraan wordt op dit moment gewerkt.

Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren

Een van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is de schaalvergroting. Zeker ook om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Limburg blijft inspelen op deze ontwikkeling en de schaalvergroting faciliteert. Tussen de verschillende soorten grootschalige winkels (PDV én GDV) bestaan grote verschillen in effecten op de structuur als geheel. Een zorgvuldige inpassing (en uiteraard concentratie) van de grootste winkels in de provinciale en regionale detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk. Tot nu toe is dit in de provincie Limburg sterk afhankelijk van het lokale maatwerk dat door de diverse gemeenten wordt geleverd. Dit maatwerk leidt ook tot de verschillen tussen de gemeenten. Van regionale afstemming op dit onderdeel is alleen in Parkstad Limburg sprake. Hier ligt dan ook een uitdaging op provinciaal niveau.