

Bijlage 1 – Inventarisatie bestaande bedrijven plangebied Rodaboulevard

Datum inventarisatie : juli 2013, actualisatie maart 2015

Adres	Naam	Activiteit	Cat 1 t/m 6	Cat A t/m C
Roda JC Ring 1	Parkstad Limburg stadion	stadion tbv sport / recreatie / cultuur	4.2	-
Roda JC Ring 2A	Burger King	horeca	1	A
Roda JC Ring 3	Mixx Events	horeca	2	B
Roda JC Ring 4	Hornbach	detailhandel	2	-
Roda JC Ring 49	Toychamp	detailhandel	1	A
Roda JC Ring 57	Subway	horeca	1	A
Roda JC Ring 59	Golden Tulip Hotel	horeca	1	A
Roda JC Ring 67	ijssalon en cafetaria Dannini	horeca	1	A
Roda JC Ring 79	Da Angelo	horeca	1	A
Roda JC Ring 83	Bufkes	horeca	1	A
Roda JC Ring 83A	Sports Rehab	fysiotherapiepraktijk	1	A
Roda JC Ring 85	Wiertz personeelsdiensten	zakelijke dienstverlening	1	A
Roda JC Ring 93	Pro Active	adviesbureau	1	A
Roda JC Ring 95	Basicfit	sport / recreatie	2	B
Roda JC Ring 99	Accon adviseurs & accountants	zakelijke dienstverlening	1	A
Roda JC Ring 101	Flexpoint	zakelijke dienstverlening	1	A
Roda JC Ring 101A	Rise Adent	tandheelkunde	1	A
Roda JR Ring 2b-g	Leisure Dome	Bioscopen e.d.	2	C
Wiebachstraat 5	Automotive centre (Lukoil)	oa. handel in motorbrandstoffen + LPG	3.1	-
Wiebachstraat 6	Bergstein	grth in machines en apparaten	2	C
Wiebachstraat 8	Henk Schnackers Kozijnen	vervaardiging kozijnen	3.1	-
Wiebachstraat 8A	Kelleners Glas Design	verkoop en bewerking glasproducten	3.1	-
Wiebachstraat 8B	Targos	detacheringsbureau	1	A
Wiebachstraat 10	Juvaco BV	grth in zuivelproducten	2	C
Wiebachstraat 10A	Lindra	grth in dakbenodigdheden	2	B

Wiebachstraat 13	Voncken brood en banket	vervaardiging broodproducten	2	B
Wiebachstraat 15	Te huur, voormalig Dumoulin	grth in sanitair	2	C
Wiebachstraat 15B	Oosterberg	grth in electr. producten	2	C
Wiebachstraat 17	Fred Konings	handel in verfproducten	2	C
Wiebachstraat 17A	Kaelen	grth tbv melkindustrie	2	-
Wiebachstraat 17D	Schildersbedrijf Bosch en Boer	opslag en groothandel verfmaterialen	2	-
Wiebachstraat 17E	Dovo Trading	opslag busonderdelen	2	-
Wiebachstraat 17G	Inceman Interieur	houtbewerking	3.1	B
Wiebachstraat 19	Ger Derwall design	metaalbewerking	3.1	B
Wiebachstraat 19A/B	Milennium Rollomotive	verkoop en montage garagedeuren	3.1	B
Wiebachstraat 19C/D				
Wiebachstraat 18	Ricoh	zakelijke dienstverlening (printers)	1	A
Wiebachstraat 23	Rexel	grth in electr. producten	2	C
Wiebachstraat 24	Lamers High Tech Systems	Vervaardiging van installaties tbv transport vloeistoffen en gassen	3.2	B
Wiebachstraat 24E	Sieben bouw en afbouwmaterialen	grth in bouwmaterialen	2	C
Wiebachstraat 24F	Glass Inside	showroom glasspecialist	2	B
Wiebachstraat 24G	Profifloor	handel in parket/laminaat	2	B
Wiebachstraat 24H	Condor	showroom vloeren	2	B
Wiebachstraat 25B	LMI technologies	handel 3D meetapparatuur	2	C
Wiebachstraat 25C	Hockeypoint	groothandel in sportartikelen	2	C
Wiebachstraat 26	Douglas Laboratories	handel / opslag voedingssupplementen	2	C
Wiebachstraat 27	Chocolate Company	vervaardiging voedingsmiddelen	2	A
Wiebachstraat 28	Hillhorst	handel in tegels en sanitair	2	C
Wiebachstraat 29				
Wiebachstraat 29A				
Wiebachstraat 29B				
Wiebachstraat 29C				
Wiebachstraat 45	Vet-Schroeder + Tollisan Pigeon Products	Dierenarts en duivenonderzoek	1	A
Wiebachstraat 45A	Intro grindtapijt	showroom + opslag materialen	1	B

Wiebachstraat 45C	Fürst kantoor-service	zakelijke dienstverlening	1	A
Wiebachstraat 45C	Stadion personeelsdiensten	uitzendbureau	1	A
Wiebachstraat 45D	Supply Center / Ergonomiespecialist	groothandel in kantoorartikelen	2	C
Wiebachstraat 45E	DWL Assurantie Groep	zakelijke dienstverlening	1	A
Wiebachstraat 50-52	Voormalig Tuincentrum Kerkrade BV	tuincentrum	2	-
Wiebachstraat 65	Stalumex	staal / aluminium producten	3.2	-
Wiebachstraat 75	Decathlon	detailhandel	1	A
Wiebachstraat 77	Kwantum	detailhandel	1	-
Wiebachstraat 77A	Karwei	detailhandel	2	-
Wiebachstraat 77B	Zonnestudio ergoline	persoonlijke verzorging	1	A
Wiebachstraat 77C	Praxis Megastore	detailhandel	2	-
Wiebachstraat 77D	Bike Arena	detailhandel	1	A
Wiebachstraat 79	Shurgard	opslag goederen	2	-



Gemeente Kerkrade

Conform ontwerpbesluit is besloten in de
Raadsvergadering d.d. 29-4-2015

Ontwerpbesluit

Nr.: 15Rb007

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan "Rodaboulevard" met de daarbij behorende toelichting en bijlagen met ingang van 21 augustus 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en tevens kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer: NL.IMRO.0928.BPRodaboulevard-Ow01);
- van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- gedurende de inzage termijn 4 schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, waarvoor gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wro geen exploitatieplan is vereist.

gelezen,

- de nota van toelichting, nr. 15TI003, behorende bij dit besluit;
- het verslag van de Grondzaken en Economische Zaken d.d. 15 april 2015

gelet op,

- **programma:** Bouwen en Wonen
- **gemeentelijk/regionaal beleidskader:** (Inter)gemeentelijke structuurvisies
- **wetsartikel:** Hoofdstuk 3 en 6 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- I. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. in te stemmen met de in de Nota van Wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Rodaboulevard" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0928.BPRodaboulevard-Vg01 met de bijbehorende bestanden – waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBK-DKK-Rodaboulevard d.d. 27 juni 2014 – en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
- V. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening toe te staan eerder tot bekendmaking over te gaan dan de in het betreffende lid bedoelde 6 weken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering d.d. 29 april 2015

De voorzitter van de raad,

J.J.M. Som.

De griffier,

B.W.E. van der Wijst-Triepels.

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN RODABOULEVARD

GEANONIMISEERDE INTERNETVERSIE

A. ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "Rodaboulevard" heeft met ingang van 21 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennisgeving gedaan in de Staatscourant, in de rubriek Stadsjournaal van de uitgave Gezien en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was gedurende die periode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Ook kon het plan worden ingezien op het stadskantoor.

Gedurende voornoemde termijn kon door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Gedurende voornoemde termijn en daarmee tijdig zijn 4 schriftelijke reacties ingekomen:

1. [Reclamant 1], d.d. 19 september 2014;
2. [Reclamant 2], d.d. 26 september 2014;
3. [Reclamant 3], d.d. 30 september 2014;
4. [Reclamant 4], d.d. 1 oktober 2014 (pro forma), inhoudelijk aangevuld d.d. 17 oktober 2014.

Deze reacties worden hierna kort samengevat en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of, en zo ja hoe de zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de samenvatting omwille van de leesbaarheid een beknopte weergave van de zienswijze betreft. Bij het innemen van het standpunt ten aanzien daarvan en het verwoorden van de reactie daarop is de zienswijze in zijn geheel meegewogen.

1) [Reclamant 1]

Vooraf

De zienswijze wordt ingediend namens [div rechtspersonen/handelsnamen], verder te noemen [Reclamant 1] of reclamant.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan houdt volgens reclamant om navolgende redenen te weinig rekening met de belangen van [Reclamant 1] ten aanzien van de bouwmarkt aan de Locht 44K te Kerkrade:

- a. Er is geen sprake van het vastleggen van de bestaande brutovloeroppervlakte aan bouwmarkten, maar een uitbreiding van 14.900 m² aangezien de verleende vrijstellingen onjuist zijn verwerkt en een woninginrichter en een tuincentrum zijn meegeteld. De feitelijk bestaande brutovloeroppervlakte ligt bovendien lager aangezien een vanwege overaanbod recent gesloten bouwmarkt inmiddels is ingevuld met sport- en leisurewinkels. Reclamant verzoekt slechts de bestaande op-

- pervlakte aan bouwmarkten vast te leggen en daarbij voor bouwmarkten en tuincentra aparte maximummaten te hanteren.
- b. Gezien de hiervoor genoemde uitbreidingsmogelijkheden die het plan volgens reclamant mogelijk maakt, had een onderzoek naar de distributieplanologische ruimte moeten worden uitgevoerd. Door de uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt komt de levensvatbaarheid van de bouwmarkt van reclamant in het gedrang.
 - c. Het plan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk en om die reden dient te worden getoetst aan artikel 3.1.6 Bro. Volgens reclamant is geen sprake van een actuele regionale behoefte aan uitbreiding van het bouwmarkt-aanbod.
 - d. Met het plan wordt beoogd het bouwmarktaanbod in Kerkrade te concentreren binnen het plangebied. Aangezien de bouwmarkt van reclamant al sinds 1990 aan de Locht is gevestigd, dient deze locatie, mede gezien de korte afstand tot het plangebied, volgens reclamant te worden betrokken bij het plangebied. Door het perceel van reclamant buiten onderhavig plan en buiten het plan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" te houden is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, maar van ongewenste planologische versnippering. Volgens reclamant bestaat aanleiding vanuit de concentratiegedachte in onderhavig plan voor diens perceel ook een passende bestemming op te nemen: bouwmarkt en detailhandel in sport & leisure.
 - e. Volgens reclamant is ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat aan de Wiebachstraat 34 een geluidgevoelig object is gevestigd, namelijk een kinderdagverblijf.

Standpunt gemeente

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de actualisatieplicht die met ingang van 1 juli 2008 is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en de daaraan verbonden overgangstermijn. Het doel is het bieden van een handhaafbaar bestemmingsplan dat zowel planologisch-juridisch als beleidsmatig actueel is. Het bestemmingsplan heeft gezien het voorgaande een overwegend beheersmatig karakter, maar wel met moderne, flexibele bouw- en gebruiksregels, binnen de randvoorwaarden die gelden vanwege milieuhygiënische of andere sectorale aspecten in relatie tot het criterium goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het thema 'Doe-het-zelf en tuin' wordt in de toelichting op het plan geconcludeerd dat beleidsmatig geen verdere uitbreiding in deze branches is gewenst en dat daarom in onderhavig bestemmingsplan geen uitbreiding van de vloeroppervlakte aan winkels in deze branche wordt toegestaan. Met name de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 is in dit kader van belang. Het beleidsstuk geeft een visie op de regionale retailstructuur, welke visie tot stand is gekomen in goed regionaal overleg, rekeninghoudend met het bestaand aanbod en de bestaande en voorts de te verwachten ontwikkeling ten aanzien van de behoefte binnen de horizon van het document. Daarbij moet worden bedacht dat slechts één bouwmarkt in de huidige situatie reeds als zodanig is bestemd en dat de overige (tot voor kort) aanwezige bouwmarkten en tuincentra juridisch-planologisch mogelijk zijn gemaakt door middel van vrijstellingsbesluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO(oud)). De planologische mogelijkheden c.q. bestaande rechten die deze vrijstellingen bieden worden met onderhavig plan (alsnog) verankerd in een bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande is beoogd in het plan de bestaande oppervlakte aan bouwmarkten en tuincentra vast te leggen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt daarbij geen aanleiding gezien onderscheid te maken in beide vormen van detailhandel. Beide vormen zijn aan te merken als perifere detailhandel en richten zich op het thema 'doe-het-zelf en tuin' als bedoeld in de Retailstructuurvisie. Bovendien is het onderscheid in de praktijk vervaagd en zijn bouwmarkten en tuincentra voor consumenten niet van belang om binnen een aanvaardbare afstand van hun woning in hun eerste levensbehoeften te kunnen voorzien. Een flexibel gebruik van de reeds vergunde en aanwezige oppervlakte aan perifere detailhandel zonder extra vierkante meters aan detailhandel mogelijk te maken is gewenst in het kader van duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand. Gezien het voorgaande is sprake van ruimtelijk motieven, geen economische motieven. Ruimtelijke ordening, geen economische ordening. Dat als gevolg van een eventueel overaanbod één of meer bestaande bouwmarkten of tuincentra zullen moeten sluiten leidt niet tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Van bescherming van bestaande detailhandelsvestigingen, dan wel het stellen van regels op grond van economische motieven dient de overheid zich gezien de huidige wet- en regelgeving op dit punt en vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te onthouden. Gezien het oogmerk met onderhavig plan meer flexibiliteit te bieden voor de invulling van de bestaande pdv-vestigingen wordt voorkomen dat door te strak bestemmen bij sluiting als gevolg van overaanbod onacceptabele leegstand ontstaat.

Concreet ten aanzien van de opgenomen maximale oppervlakte aan detailhandel kan reclamant ten dele worden gevolgd. Voor Hornbach geldt op basis van het geldende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen een maximumoppervlakte van 15.000 m² en voor de Praxis een maximumoppervlakte van 6.500 m². In zoverre kan reclamant worden gevolgd. Zoals uit het voorgaande blijkt wordt geen aanleiding gezien onderscheid te maken tussen bouwmarkten en tuincentra. De 9.400 m² aan tuincentrum die op het perceel Wiebachstraat 50 is toegestaan wordt derhalve meegeteld. Reclamant kan voorts worden gevolgd in de redenering dat het aantal vierkante meters van de formule Kwantum niet tot het aantal vierkante meters bouwmarkt en tuincentrum mag worden gerekend. Echter, wel wordt rekening gehouden met het aantal vierkante meters dat in het verleden is vergund aan de bouwmarkt die binnen het plangebied het meest recent handelde onder de naam Karwei.

Het voorgaande leidt weliswaar tot een aanpassing van het aantal toegestane vierkante meters aan bouwmarkten en tuincentra, maar niet tot het door reclamant genoemde aantal van 21.500 m². Rekeninghoudend met de oppervlakte van de voormalige Karwei en het tuincentrum aan de Wiebachstraat 50 komt de oppervlakte op ca 35.000 m², welke oppervlakte zal worden vastgelegd in de regels.

- b. Gezien het voorgaande en gezien het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt geen aanleiding gezien tot het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek. Er is geen sprake van een toename van de oppervlakte aan detailhandel, enkel een flexibeler regeling ten aanzien van de invulling ervan. Zoals eerder reeds aangegeven wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen aanleiding gezien onderscheid te maken tussen bouwmarkten en tuincentra. Het stellen van regels ter bescherming van de concurrentiepositie van reclamant is niet geoorloofd en ook niet gewenst, aangezien regels dienen te worden gesteld op basis van ruimtelijke motieven en niet op basis van economische motieven.

- c. Gezien de huidige stand van zaken in de jurisprudentie is onzes inziens geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro nu de functie detailhandel blijft en enkel een flexibeler regeling wordt geboden ten aanzien van de toegestane branches, waarbij geen toename van de oppervlakte aan detailhandel plaatsvindt. Daarmee is onzes inziens geen sprake van een functiewijziging. Een situatie die geheel niet vergelijkbaar is met de door reclamant aangehaalde uitspraak¹, waarbij sprake is van een agrarisch perceel van ca 20.000 m² dat in gebruik wordt genomen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van een transportbedrijf en dus een aanzienlijke uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsfunctie plaatsvindt.
- d. Zoals uit de toelichting op het plan en uit het voorgaande blijkt is het beleid gericht op het niet verder laten toenemen van de oppervlakte aan detailhandel gericht op 'doe-het-zelf en tuin' ten opzichte van de reeds vergunde oppervlakte. Uit de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 volgt juist dat het beleid is gericht op concentratie binnen het retailcluster "Woonboulevard In de Cramer". Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd in zijn redenering dat uit het plan een wens tot concentratie van bouwmarkten binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid. Voorts wordt niet ingezien hoe het plan op dit punt tot (onevenredig) nadelige gevolgen voor reclamant leidt nu de voor reclamant geldende bestemming niet wordt gewijzigd.

De raad komt een grote mate van vrijheid toe bij het bepalen van de plangrenzen van een bestemmingsplan, mits de begrenzing niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De gekozen afbakening is gekozen vanwege de beperking tot het bestaand stedelijke dienstenterrein en het bedrijventerrein aan de Wiebachstraat. Ook het bestemmingsplan voor het perceel van reclamant zal op korte termijn worden herzien. Gezien de bestaande situatie in het gebied gelegen tussen onderhavig plangebied en de Locht, zowel in feitelijk/functioneel opzicht als in planologisch-juridisch opzicht, is aanleiding gezien daarvoor een apart bestemmingsplan voor te bereiden. Van een begrenzing in strijd met de goede ruimtelijke ordening is onzes inziens geen sprake.

- e. In 2003 is met toepassing van artikel 19 WRO (oud) vrijstelling van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van een kinderdagverblijf. De verleende vrijstelling is onherroepelijk en er is sprake van een bestaande situatie. Als gevolg van een wijziging van het Besluit geluidhinder wordt een kinderdagverblijf met ingang van 1 juli 2012 aangemerkt als 'ander geluidsgevoelig gebouw'. Ten tijde van de verlening van de vrijstelling was een kinderdagverblijf nog geen geluidsgevoelig gebouw. Overgangsrecht op dit punt ontbreekt. Het kinderdagverblijf ligt binnen de begrenzing van het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein en geniet op basis van die wet dus formeel geen bescherming, maar er komt volgens vaste jurisprudentie wel 'enige mate van bescherming' aan toe. Met onderhavig bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beperkt tot milieucategorie 3.2, waarmee meer bescherming wordt geboden dan op basis van het geldende bestemmingsplan. Onzes inziens wordt met de invoering van milieuzonering voor het bedrijventerrein in onderhavig bestemmingsplan in combinatie met de geldende milieuwet- en regelgeving, waaronder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), voorzien in een voldoende mate van bescherming.

Het kinderdagverblijf zal worden aangeduid op de verbeelding en in de regels expliciet worden benoemd. Er wordt geen ruimte geboden voor uitbreiding van de bebouwing, aangezien het vrijstellingsbesluit daar niet in voorziet, en de uitvoerbaarheid daarvan niet is onderzocht c.q. aangetoond.

¹ ABRvS, 2 juni 2014, nr 201401648/1/R1

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

- de in artikel 5.5.1 onder b opgenomen maximale oppervlakte is aangepast van 36.400 m² naar 35.000 m²;
- het kinderdagverblijf gevestigd op het perceel Wiebachstraat 34, is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'kinderdagverblijf'. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' (art 3.1) is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf is toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan (art 3.2.1).

2) [Reclamant 2]

Samenvatting:

- a. Er zijn begrippen gedefinieerd die in het plan niet worden gebruikt dan wel verwarring zaaien. Reclamant verzoekt het plan daarop na te zien.
- b. Er ontbreken volgens reclamant omschrijvingen van begrippen die juist wel om definiëring vragen en voorts kan verwarring ontstaan wanneer burgers aan bepaalde termen een andere (ruimere) betekenis toekennen dan de definities die in het bestemmingsplan worden gehanteerd.
- c. Het begrip 'perifere detailhandel' is te beperkt en die beperking stoelt niet op een ruimtelijke afweging. Het gevoerde assortiment is immers niet ruimtelijk relevant. Reclamant vraagt om een expliciete afweging omtrent de ruimtelijke belangen die een rol spelen bij de limitatieve beperking van perifere detailhandel tot de genoemde branches. Voorts is de begripsomschrijving onduidelijk door het gebruik van vage begrippen, waardoor de definitie in strijd is met de rechtszekerheid.
- d. Reclamant leidt uit de omschrijving van het begrip 'leisure' af dat daaronder geen detailhandel wordt verstaan. Reclamant vraagt zich af wat moet worden verstaan onder detailhandel gerelateerd aan het thema 'Leisure'. Hetzelfde geldt gezien de definitie van sport & leisure voor sport.
- e. Het bevreemdt reclamant dat een minimale oppervlakte van 1.000 m² per detailhandelsvestiging is opgenomen. Volgens reclamant is een nadere ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.
- f. Reclamant stelt dat het maximeren van de totale oppervlakte (BVO) aan bouwmarkten en tuincentra geen ruimtelijk belang dient en tot conflicten zal leiden. Een en ander leidt tot rechtsonzekerheid en vormt een beperking op het recht van vrije vestiging.
- g. Het bouwvlak is onjuist ingetekend aangezien een deel van het hoofdgebouw en het parkeerdek buiten het bouwvlak vallen. Voorts zal een eventuele nieuwe eigenaar het pand in de toekomst wellicht willen slopen en het gehele perceel willen voorzien van nieuwbouw.
- h. Reclamant ziet niet in waarom is voorzien in een regel die detailhandel beperkt tot de begane grond. Een dergelijke beperking wordt niet ingegeven vanuit een goede ruimtelijke ordening. Bovendien geldt voor het perceel Wiebachstraat 50 dat op de verdieping reeds detailhandel is toegestaan.
- i. Het verbod op buitenopslag is bezwaarlijk voor reclamant. Buitenopslag is reeds toegestaan en hoort tot de reguliere activiteiten van een tuincentrum.
- j. Reclamant verzoekt ook een supermarkt mogelijk te maken op diens perceel. In de directe omgeving is een (mega)supermarkt aanwezig en er dient een redelijke concurrentiemogelijkheid te worden geboden. Niet valt in te zien waarom de huidige megasupermarkt een marktmonopolie

moet krijgen en behouden. Hetzelfde geldt voor de aanwezige speelgoedwinkel en de bioscoop. Het plan wekt de indruk dat de marktpositie van gevestigde ondernemers worden beschermd door van de genoemde typen onderneming er steeds maar één toe te staan in de omgeving, dan wel de maximale oppervlakte vast te leggen.

- k. Detailhandel wordt binnen het plangebied veel meer beperkt dan vanuit een goede ruimtelijke ordening valt te billijken. Volgens reclamant zijn er geen ruimtelijke belangen gediend met een beperking van grootschalige detailhandel tot de genoemde categorieën, met name de categorie Sport & Leisure, maar ook aan de orde ten aanzien van de maximale brutovloeroppervlakte aan bouwmarkten en tuincentra, het feit dat maar één supermarkt is toegestaan en maar één speelgoedwinkel en één bioscoop is toegestaan.
- l. Volgens reclamant is ten onrechte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' opgenomen voor het perceel Wiebachstraat 50. De waterbuffer is niet als zodanig in gebruik en niet voorzienbaar is dat de buffer binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt.

Standpunt gemeente

- a. Het plan is nagezien op begrippen die niet voorkomen in de regels. Overbodige begrippen zijn geschrapt. Niet wordt ingezien waarom een nadere definiëring van begrippen die terugkomen in begripsomschrijvingen van andere begrippen bezwaarlijk zou zijn. Doel van het opnemen van begrippen met de bijbehorende omschrijving is voorkomen dat regels en in de regels gebruikte termen verschillend worden geïnterpreteerd. Onzes inziens voorkomen de in het plan opgenomen begrippen en hun omschrijvingen dat.
- b. Zie standpunt onder a. Ten aanzien van het begrip 'perifere detailhandel' wordt opgemerkt dat dit begrip op zichzelf een open begrip is dat om nadere definiëring vraagt. De keuze om een nadere invulling aan dit begrip te geven wordt ingegeven door in de toelichting beschreven overwegingen omtrent de positionering van verschillende retailclusters binnen zowel de gemeente als de regio Parkstad Limburg en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand in bestaande retailclusters. Om een volledig beeld te krijgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald perceel dienen behalve de verbeelding en de van toepassing zijnde bestemmingsregels ook steeds de inleidende regels en algemene regels te worden gelezen. Het feit dat bij raadpleging van het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl deze regels niet direct worden getoond in het detailinformatievenster doet daaraan niet af, aangezien die informatie via de landelijke voorziening wel degelijk beschikbaar is. Bovendien wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de gehanteerde begripsomschrijving niet afwijkt van hetgeen in de praktijk in ruimtelijke plannen onder het begrip 'perifere detailhandel' wordt verstaan.
- c. De afweging die ten grondslag ligt aan de begripsomschrijving van het begrip 'perifere detailhandel' is een ruimtelijke afweging. Zoals onder b reeds verwoord is de keuze om een nadere invulling aan dit begrip te geven ingegeven door de in de toelichting beschreven overwegingen omtrent de positionering van verschillende retailclusters binnen zowel de gemeente als de regio Parkstad Limburg en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand in bestaande retailclusters.

Bestreden wordt dat (perifere) detailhandel – zoals reclamant beweert – maar zeer beperkt mogelijk is. Bovendien dient te worden bedacht dat voor het perceel van reclamant vooralsnog enkel (perifere) detailhandel in de vorm van een tuincentrum is toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gebruiksmogelijkheden voor het perceel van reclamant juist aanzienlijk worden verruimd op basis van voornoemde ruimtelijke afweging. Bovendien sluit de regeling aan bij de

ontwerp-omgevingsvergunning die voor het perceel van reclamant ter inzage is gelegd naar aanleiding van diens aanvraag omgevingsvergunning. Niet wordt ingezien hoe reclamant door de betreffende planregeling (onevenredig) wordt benadeeld ten opzichte van de huidige situatie. Een verdere verruiming van toegelaten branches is zoals blijkt uit de toelichting op de plansystematiek niet gewenst.

Voorts wordt bestreden dat sprake is van een begrenzing op basis van uitsluitend het type assortiment, zoals reclamant beweert en wordt bestreden dat de systematiek niet wordt ingegeven door een goede ruimtelijke ordening. Uiteraard is het assortiment wel van groot belang. Niet op zichzelf, maar vanwege de ruimtelijke effecten die het voeren van een dergelijk assortiment met zich brengt. Het betreft immers branches waarvan het assortiment grotendeels volumineuze goederen omvat, reden waarom een groot oppervlak voor uitstalling noodzakelijk is (auto's, boten, campers, caravans en overige kampeerartikelen zoals tenten, bouwmarkten, keukens en sanitair, etc). Reclamant bestrijdt blijkens de zienswijze ook niet dat dit aspect ruimtelijk relevant is (p.2, onder 5). Overige *ruimtelijk relevante* aspecten daarbij zijn onder andere de verkeersaantrekkende werking, waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading, waarbij ook het volume van de gevoerde goederen een belangrijke rol speelt, net als de hanteerbaarheid daarvan (aflevering direct aan magazijn noodzakelijk gezien afmetingen en gewicht, etc). Voorts is van belang dat winkels in de genoemde branches gezien de benodigde winkelvloeroppervlakte ten behoeve van uitstalling – behoudens kleinere speciaalzaken – over het algemeen niet inpasbaar zijn in de bestaande retail-clusters.

Gezien het voorgaande, het feit dat in onderhavig plan niet wordt voorzien in een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan perifere detailhandel ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke besluiten en het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat onzes inziens geen aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek door een (externe) deskundige. Van rechtsonzekerheid door gebruik van 'vage begrippen' kan gezien de limitatieve opsomming van toegestane branches onzes inziens geen sprake zijn.

- d. Het noordelijk deel van het plangebied heeft naast de functie als PDV-locatie ook de functie Sport & Leisureboulevard, welke functie reeds wordt vervuld door de aanwezigheid van het Parkstad Limburg Stadion – dat behalve het voetbalstadion van Roda JC diverse vormen van leisure omvat, zoals een discotheek, een hotel en een casino c.q. speelhal – de Leisuredome en de Soccerarena. Zoals ook uit de in het plan opgenomen begripsomschrijving van het begrip 'leisure' blijkt, dient daaronder kortgezegd te worden verstaan het tegen betaling bieden van voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding, gericht op ontspanning en vermaak en nieuwe ervaringen. Detailhandel valt daar niet onder. Hoewel winkelen in zekere zin kan worden gezien of ervaren als vrijetijdsbesteding (recreatief winkelen), is het doel van een detailhandelsvestiging het verkopen van het aangeboden assortiment, niet het bieden van vrijetijdsbesteding, gericht op ontspanning en vermaak. Omwille van de duidelijkheid is expliciet benoemd in de begripsomschrijving van 'leisure' dat detailhandel daar niet onder wordt geschaard. Ten aanzien van het toestaan van leisure-functies is de planregeling afgestemd op de geldende plannen en overige ruimtelijke plannen. Aangezien de inpassing van dergelijke functies ten aanzien van uitvoerbaarheid vraagt om maatwerk is het plan op het gebied van leisurefuncties beheersmatig van aard. Nieuwe initiatieven zijn welkom en zullen op wenselijkheid en uitvoerbaarheid worden beoordeeld en indien aan de orde

door middel van een omgevingsvergunning dan wel een zogenaamd postzegelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Gezien het voorgaande zijn leisure en detailhandel afzonderlijke functies. Daarmee is echter niet gezegd dat beide functies niet binnen hetzelfde plangebied of binnen dezelfde bestemmingen kunnen zijn toegestaan. Voorts is niet gezegd dat detailhandelsvestigingen geen assortiment aan artikelen *ten behoeve van* sport en/of leisurefuncties kunnen voeren. Naast aan leisure ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' wordt als link tussen de functie van het stadion en omgeving als PDV enerzijds en de Sport & Leisureboulevard anderzijds en gezien het bepaalde in de Regionale Retailstructuurvisie 2010-2020 aanleiding gezien ruimte te bieden voor detailhandel gerelateerd aan sport & leisure. Deze vorm van detailhandel past binnen de regionaal afgestemde en nagestreefde retailstructuur, maar erkend wordt dat deze vorm van detailhandel niet is aan te merken als een traditionele vorm van perifere detailhandel. Gezien de concreet gedefinieerde branche en de gehanteerde minimale oppervlakte per vestiging (grootschalige detailhandel, minimaal bvo 1.000 m²) wordt enerzijds voorkomen dat zich binnen het plangebied sportzaken vestigen die ook terecht zouden kunnen in de reguliere retailclusters en anderzijds wordt geborgd dat onacceptabele leegstand in de reguliere retailclusters ontstaat, met alle gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in die gebieden als gevolg. Immers, detailhandel in sport- en leisure vormt slechts een klein deel van het aanbod in de reguliere retailclusters en biedt geen dagelijks benodigde artikelen die binnen acceptabele afstand voor consumenten beschikbaar dienen te zijn. Van bescherming van bestaande detailhandelsvestigingen, dan wel het stellen van regels op grond van economische motieven dient de overheid zich gezien de huidige wet- en regelgeving te onthouden. Dat als gevolg van een eventueel overaanbod één of meer bestaande detailhandelsvestigingen die zich richten op sport & leisure zullen moeten sluiten leidt daarom niet tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en vormt geen beletsel voor de vaststelling van onderhavig plan.

Volledigheidshalve wordt nogmaals opgemerkt dat het plan niet voorziet in een toename van de oppervlakte aan detailhandel binnen het plangebied, maar slechts een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande (perifere) detailhandelsvestigingen biedt voor wat betreft branchering.

- e. De betreffende minimale oppervlakte per detailhandelsvestiging borgt dat gezien de nagestreefde retailstructuur ook daadwerkelijk slechts ruimte wordt geboden aan de perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen en kleinschaliger zaken zich (blijven) vestigen in de reguliere retailclusters. Nogmaals, een en ander op basis van ruimtelijke motieven, geen economische motieven. De gehanteerde oppervlakte volgt uit provinciaal beleid (ten tijde van terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan: POL2006) en regionaal beleid (Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020) en is voorts een in de praktijk en jurisprudentie algemeen geaccepteerde minimale oppervlaktemaat voor grootschalige detailhandel.
- f. Verwezen wordt naar het standpunt ten aanzien van punt a van reclamant 1. Van strijdigheid met het recht op vrije vestiging is geen sprake.
- g. Gebleken is dat een deel van het hoofdgebouw inderdaad buiten het bouwvlak is gesitueerd, hetgeen wordt hersteld. Er wordt geen aanleiding gezien het parkeerdek, dat zich deels op begane

grondniveau en deels beneden maaiveld bevindt te voorzien van een bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet voor wat betreft bouwmogelijkheden in een vertaling van de verleende vrijstellingen en de daaraan gerelateerde bouwvergunningen. Die vrijstellingen en vergunningen voorzien niet in de mogelijkheid ter plaatse van het parkeerdek een gebouw te realiseren en daarmee de oppervlakte aan detailhandel aanzienlijk te vergroten. Een dergelijke uitbreiding is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in de artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waaraan kosten zijn verbonden die gezien het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening dienen te worden verhaald. Voorts is de voorgestelde uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarop artikel 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing is. Aangezien het hiervoor bedoelde verplichte kostenverhaal niet is verzekerd, de (financiële) uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet is aangetoond en de regionale behoefte op dit punt niet is aangetoond, bestaat geen aanleiding een dergelijke ontwikkeling in onderhavig plan mogelijk te maken. Het feit dat een eventuele nieuwe eigenaar het pand in de toekomst wellicht wil slopen en het gehele perceel zal willen voorzien van nieuwbouw is daarvoor onvoldoende. Mocht zich op enig moment een concreet initiatief aandienen, dan zal op dat moment aan de hand van onder meer voornoemde criteria worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend.

- h. De regel die detailhandel op de verdiepingen uitsluit is wel degelijk ingegeven vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Indien binnen het gehele plangebied detailhandel op de verdiepingen wordt toegestaan, ontstaat daarmee een aanzienlijke uitbreiding van de oppervlakte aan perifere en grootschalige detailhandel, hetgeen niet is gewenst zonder daarvan de regionale behoefte en uitvoerbaarheid te hebben aangetoond. Niet beoogd is reeds bestaande en/of vergunde mogelijkheden voor detailhandel op de verdiepingen weg te nemen. Er wordt derhalve aanleiding gezien in de betreffende gebruiksregels te verduidelijken dat daar waar detailhandel op de verdiepingen op basis van het geldende plan dan wel een ander ruimtelijk besluit is toegestaan, dat ook in de toekomst mogelijk blijft. Dat is aan de orde voor Wiebachstraat 50.
- i. Buitenopslag is in beginsel niet gewenst, aangezien een dergelijke vorm van opslag de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede komt, met name wanneer opslag plaatsvindt voor de naar de weg gekeerde gevel(s). Niet beoogd is reeds bestaande c.q. vergunde mogelijkheden ten aanzien van buitenuitstalling van goederen voor de verkoop weg te nemen. De regels voor de bestemming 'Gemengd' zullen op dit punt worden aangepast. Echter, niet is gebleken is dat op het perceel van reclamant buitenopslag plaatsvindt, dan wel in het verleden heeft plaatsgevonden.
- j. Binnen het plangebied is in het Parkstad Limburg Stadion één supermarkt aanwezig, waarvoor op 20 oktober 2009 een vrijstelling met bouwvergunning is verleend. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn destijds onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de supermarkt in en de gevolgen voor de bestaande retailstructuur. Conclusie van de betreffende onderzoeken was dat de vestiging van de supermarkt geen structuurverstorende effecten met zich mee zou brengen. De betreffende supermarkt is conform de verleende onherroepelijke vrijstelling positief bestemd in onderhavig plan. Alvorens nieuwe supermarkten toe te staan, dient inzichtelijk te worden gemaakt welke gevolgen een dergelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling heeft op de detailhandelsstructuur, of daardoor een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau voor inwoners van de regio kan ontstaan en in hoeverre een dergelijk planvoornemen uitvoerbaar is in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Zie ten aanzien van de uitvoerbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook het standpunt onder g. Reclamant heeft e.e.a. niet inzichtelijk gemaakt. Voorts voldoet

het toestaan van extra supermarkten niet aan de Retailstructuur Parkstad Limburg 2010-2020. Van economische motieven zoals bescherming van gevestigde ondernemers is geen sprake.

Ook ten aanzien van de aanwezige speelgoedwinkel geldt dat deze door middel van een – inmiddels onherroepelijk – ruimtelijk besluit in het Parkstad Limburg Stadion is gevestigd. Een dergelijke winkel past niet binnen het voor het plangebied nagestreefde thema/branchering, zoals vastgelegd in de Retailstructuurvisie. Om uitwisseling met andere vormen van detailhandel die eveneens niet passen binnen het beleid als neergelegd in voornoemde Retailstructuurvisie te voorkomen is bewust geen verruiming geboden ten opzichte van de verleende, onherroepelijke ontheffing en de verleende vrijstelling derhalve strikt overgenomen.

De bioscoop, onderdeel van de Leisuredome, is juridisch planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling van het bestemmingsplan, welke vrijstelling reeds onherroepelijk is en waarvan vertaling in onderhavig bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Het toestaan van nieuwe bioscopen zou inhouden dat onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zou maken, waarvan de uitvoerbaarheid in het kader van de goede ruimtelijke ordening zou moeten worden aangetoond. Zie ten aanzien van de uitvoerbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook het standpunt onder g.

Van het beschermen van gevestigde ondernemers is gezien het voorgaande geen sprake.

- k. Verwezen wordt naar de standpunten onder a t/m j.
- l. Voor de bouw van het pand Wiebachstraat 50 was ter plaatse reeds een buffer aanwezig. Bij de verkoop van de betreffende gronden c.q. het verlenen van medewerking aan de bouw van het tuincentrum is door de gemeente de voorwaarde gesteld dat de bufferfunctie behouden zou blijven om ook in de toekomst hemelwaterproblematiek te voorkomen. Daaraan is destijds in het bouwplan invulling aan gegeven door de aanleg van een buffervoorziening onder het bestaande pand. De betreffende voorziening is momenteel weliswaar nog niet in gebruik, maar is wel feitelijk aanwezig. Het wordt nog steeds reëel geacht dat de buffer op termijn wel actief gebruikt zal worden, reden waarom is voorzien in de betreffende dubbelbestemming. Aangezien reeds bij de bouw voorwaarden zijn gesteld met betrekking tot de buffer en het een bestaande voorziening onder een bestaand gebouw betreft, wordt niet ingezien hoe de belangen van reclamant door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' onevenredig worden geschaad.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Begrippen die niet voorkomen in de regels zijn geschrapt uit artikel 1.
- Aan het bouwvlak voor het perceel Wiebachstraat 50 is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1' toegekend. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van die aanduiding detailhandel op de verdieping toegestaan (art. 5.5.1).
- In de specifieke gebruiksregels is als uitzondering op het verbod op buitenopslag opgenomen dat bestaande buitenpandige uitstalling van het verkoopassortiment is toegestaan (art. 5.5.2).

3) [Reclamant 3]

Samenvatting:

- a. In het plan wordt onder de begripsomschrijving van 'perifere detailhandel' detailhandel in dier- en tuinbenodigdheden genoemd. Het begrip 'tuincentrum' wordt apart gedefinieerd, maar komt niet terug in de omschrijving van het begrip 'perifere detailhandel', maar wel in de bestemmingsregels voor de bestemming 'Gemengd'. Daarmee zou de suggestie kunnen worden gewekt dat daartussen een onderscheid bestaat. Reclamant verzoekt expliciet te benoemen dat een tuincentrum is toegestaan.
- b. Reclamant constateert dat het ontwerp-bestemmingsplan niet geheel overeenkomt met de feitelijk bestaande en vergunde situatie op navolgende punten en verzoekt het plan daar op aan te passen:
 1. de hekwerken rond het bouwstoffendepot en het niet-overdekte deel van het tuincentrum zijn 5,00 meter hoog en ter plaatse van het bouwstoffendepot zijn stellingen aanwezig van 6,5 meter hoog, terwijl bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3,00 meter hoog mogen zijn;
 2. op het terrein staan een aantal vlaggenmasten van respectievelijk 9,00 en 12,00 meter hoog, terwijl het bestemmingsplan lichtmasten tot maximaal 8,00 meter hoog toestaat;
 3. nabij de ingang van de parkeerplaats staan reclameborden terwijl de planregels die niet toestaan op de betreffende locatie;
- c. In het filiaal is een kleinschalige, complementaire horecavoorziening aanwezig van ca 150 m². Reclamant verzoekt dit mogelijk te maken in het plan conform de feitelijke en vergunde situatie.
- d. Consumentenvuurwerk behoort tot het standaardassortiment van bouwmarkten. Ook Hornbach verkoopt in al haar filialen consumentenvuurwerk en vraagt om expliciet te vermelden dat de verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan.

Standpunt gemeente

- a. Er is niet beoogd onderscheid te maken tussen het begrip tuincentrum en detailhandel in dier- en tuinbenodigdheden. Dit wordt in de regels verduidelijkt door het begrip tuincentrum niet meer te benoemen, maar uit te gaan van detailhandel in dier- en/of tuinbenodigdheden, aangezien de term 'tuincentrum' beperkter is dan wordt beoogd toe te staan.
- b. Ad 1) De hekken rond het bouwstoffendepot en het niet overdekte deel van het tuincentrum zijn volgens de daarvoor verleende vergunningen maximaal 3.70 meter hoog. In de regels zal worden opgenomen dat ten behoeve van de buitenuitstalling van reclamant terreinafscheidingen van maximaal 4 meter hoog zijn toegestaan. Voor de stellingen is gezien de bestaande stellingen onzes inziens een bouwhoogte van 5 meter voldoende. Een en ander zal in de regels worden verwerkt.
Ad 2) De betreffende lichtmasten staan volgens de bij de zienswijze gevoegde tekening op het parkeerterrein en daarmee op gronden die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein'. Gezien de bestaande hoogte en de omgeving (grootschalig parkeerterrein) wordt een bouwhoogte van 12 meter binnen de betreffende bestemming aanvaardbaar geacht. De bouwhoogte voor lichtmasten zal hierop worden aangepast.
Ad 3) Met vrijstaande reclameuitingen wordt gezien het beeldkwaliteitskader als vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan De Locht" binnen het voor het plangebied terughoudend omgegaan. De bouwregels zijn afgestemd op het voornoemde beeldkwaliteitsplan. Bestaande vergunde reclameuitingen zullen worden gerespecteerd. Dat geldt ook voor de betreffende

reclame-/verwijsborden van 3m breed en 3,5m hoog. De regels zullen op dit punt worden aangepast / verduidelijkt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bestaande vergunde bouwwerken die voor wat betreft afmetingen afwijken van de bouwregels voor de betreffende bestemming is voorzien in algemene bouwregels in artikel 14.

- c. Binnen het plangebied is reeds een ruim aanbod van horeca aanwezig, met name in de Leisure-dome en in het stadion. Een verdere verruiming van de mogelijkheden voor zelfstandige horeca binnen de bestemming 'Gemengd' is niet gewenst. Het bieden van mogelijkheden voor ondergeschikte niet-zelfstandige horeca binnen grootschalige detailhandelsvestigingen wordt echter niet bezwaarlijk geacht. In de regels voor de bestemming 'Gemengd' zal op dit punt een regeling worden opgenomen. Ondergeschikte horeca zal worden toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging met een maximale oppervlakte van maximaal 150 m² per detailhandelsvestiging.
- d. Verkoop van consumentenvuurwerk is anno 2014 geen 'standaardassortiment' van bouwmarkten, gezien de daaraan verbonden veiligheidsvoorschriften. Hornbach is momenteel één van de slechts twee binnen de gemeente Kerkrade aanwezige verkooppunten voor consumentenvuurwerk. Echter, bij de verkoop van consumentenvuurwerk, waarbij de opslag is beperkt tot 10.000 kg verpakt vuurwerk, is geen sprake van een risicovolle inrichting en zijn de te hanteren veiligheidsafstanden beperkt. Vanuit een ruimtelijke oogpunt is er daarom geen aanleiding dergelijke verkoop niet mogelijk te maken. Om die reden zal in de regels voor de bestemming 'Gemengd' verkoop van consumentenvuurwerk conform het voorgaande mogelijk worden gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de definitie van het begrip 'perifere detailhandel' is aangepast;
- de maximale bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' is aangepast van 8 naar 12 meter (art. 10.2.2);
- de bestaande reclame- c.q. verwijsborden zijn positief bestemd (art. 10.2.3);
- binnen de bestemming 'Gemengd' is ondergeschikte horeca tot een oppervlakte van 10% van de brutovloeroppervlakte per vestiging toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 150 m² per detailhandelsvestiging;
- de verkoop van consumentenvuurwerk is binnen de bestemming 'Gemengd' toegestaan tot 10.000 kg verpakt vuurwerk (art. 5.5.1).

4) [Reclamant 4]

Vooraf

De zienswijze wordt ingediend namens Hilhorst Groep, (Hilhorst Tegels & Sanitair BV, H&S Tegelwerken BV, Limburg Tegelwerken BV, Heuveland Exploitatiemaatschappij BV en Hilhorst beheer BV, verder te noemen Hilhorst of reclamant.

Samenvatting:

- a. Reclamant stelt dat in (deels) in diens eigendom zijnde panden Wiebachstraat 26,28, 28A,30, 24E, 24F, 24G en 24H diverse bedrijven zijn gevestigd, waaronder een groot aantal zelfstandige

kantoren en dat derhalve op de verbeelding voor deze panden dient te worden voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw om een en ander positief te bestemmen. In samenhang hiermee doet reclamant een voorstel tot aanpassing van artikel 3.1 onder f van de regels;

- b. In de panden zijn een aantal bedrijven gevestigd die naar het oordeel van reclamant dienen te worden toegevoegd aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, te weten een groothandel in tegels en plavuizen, een groothandel in tapijten, PVC, vitrage, zondering en gietvloeren, een groothandel in woningtextiel en vloerbedekking en een groothandel in vlakglas. Reclamant verzoekt de daarmee corresponderende SBI-codes toe te voegen aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Standpunt gemeente

- a. Het geldende bestemmingsplan voor de genoemde panden is het plan "Beitel-Locht", als vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 6 maart 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) op 16 april 1973, in samenhang met het plan "Herziening diverse bestemmingsplannen terzake het uitsluiten van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder", als vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 15 september 1993 en goedgekeurd door GS op 18 januari 1994. De bestemming voor de percelen/panden als genoemd door reclamant is 'Industrie B'. Gezien de daaraan verbonden voorschriften en de voor het plan gehanteerde systematiek, zijn zelfstandige kantoren binnen die bestemming niet toegestaan. Voor het gebouw/perceel dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw' is in het verleden expliciet vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Om die reden gelden voor het betreffende perceel ruimere gebruiksmogelijkheden, waarbij de voorwaarden die zijn verbonden aan de verleende vrijstelling, zijn vertaald naar specifieke gebruiksregels. Gezien het huidige beleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe kantoren op (bestaande) bedrijventerreinen van onder meer de provincie Limburg, het feit dat niet is aangetoond dat behoefte bestaat aan extra m² aan kantoren en gezien het reeds bestaande (leegstaand) aanbod aan kantoren, is het niet gewenst nieuwe zelfstandige kantoren toe te staan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Tijdens de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan is niet gebleken dat in de door reclamant genoemde panden zelfstandige kantoren zijn gevestigd, enkel kantoorfuncties als onderdeel van en inherent aan de ter plaatse gevoerde groothandelsbedrijven, welke niet zijn aan te merken als zelfstandig kantoor.

Gezien het voorgaande bestaat geen aanleiding voor de percelen van reclamant op de verbeelding te voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw', dan wel anderszins het gevraagde gebruik toe te staan.

De door reclamant voorgestelde aangepaste redactie van artikel 3.1 onder f zal wel worden overgenomen ter verduidelijking van het feit dat de daar genoemde functies/gebruiksvormen zijn toegestaan *naast* het bepaalde onder a t/m e (voor zover aan de orde).

- b. De Staat van bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein, die als bijlage bij de regels is opgenomen is gebaseerd op de richtafstandenlijst die als bijlage 1 is opgenomen bij de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009). De door reclamant genoemde groothandelsactiviteiten zijn daarin niet genoemd en derhalve ook niet expliciet geïndiceerd. Daarmee is echter niet gezegd dat deze

vormen van groothandel niet zijn toegestaan. Naar ons oordeel kunnen de door reclamant genoemde groothandelsactiviteiten grotendeels worden geschaard onder de categorie 'groothandel in hout en bouwmaterialen (o.a. tegels, plavuizen en glas). De overige vormen van groothandel kunnen worden geschaard onder de restcategorieën 'groothandel in overige intermediaire goederen' dan wel 'overige groothandels (bedrijfsmeubelen, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)'. Er bestaat derhalve geen aanleiding de betreffende groothandelsactiviteiten expliciet op te nemen in Staat van bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

- Artikel 3.1 onder f wordt als volgt gewijzigd: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw': **tevens** kleinschalige zelfstandige kantoren en kleinschalige zakelijke dienstverlening, een en ander zonder baliefunctie'.*

B. OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Verbeelding en regels

- De aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is verwijderd van het perceel Wiebachstraat 50-52. De betreffende bouwhoogte is reeds opgenomen in de regels voor de bestemming 'Gemengd'.
- Detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitgesloten, aangezien daar op basis van het geldende bestemmingsplan geen detailhandel is toegestaan en de uitvoerbaarheid van een dergelijk gebruik ook niet is aangetoond.
- Aan de begripsomschrijving van 'perifere detailhandel' wordt in de opsomming van toegelaten vormen van detailhandel toegevoegd: detailhandel in auto's.

Toelichting

- De inventarisatie die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen is geactualiseerd.
- In hoofdstuk 2 is een paragraaf opgenomen waarin expliciet wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.
- Er is een beschrijving opgenomen van en getoetst aan het POL2014 als op 14 december 2014 vastgesteld.

Uitspraak 201505716/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 18 mei 2016

Tegen: de raad van de gemeente Kerkrade

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Limburg

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1317**

201505716/1/R1.

Datum uitspraak: 18 mei 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. de commanditaire vennootschap C.V. Onroerend Goed Kerkrade, gevestigd te Brummen,
2. [appellante sub 2] gevestigd te Kerkrade, en anderen (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 2]),
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hornbach Holding B.V., gevestigd te Nieuwegein, appellanten,

en

de raad van de gemeente Kerkrade,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 april 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Rodaboulevard" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Onroerend Goed Kerkrade, [appellante sub 2] en Hornbach beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Hornbach, Onroerend Goed Kerkrade en [appellante sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 maart 2016, waar Onroerend Goed Kerkrade, vertegenwoordigd door H. Zweers en bijgestaan door mr. M.H.M. Deppenbroek, advocaat te Doetinchem, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door mr. J.H.P. Hardy, advocaat te Maastricht, Hornbach, vertegenwoordigd door G. van Heeren en bijgestaan door mr. A. Blokhuis, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Thijssen, werkzaam bij Tonnaer Adviseurs, en drs. R. Wijckmans, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting als partijen gehoord [belanghebbende] en anderen, vertegenwoordigd door mr. J.H.P. Hardy, voormeld.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan voorziet in een actualisering van het juridisch-planologisch kader voor het Parkstad Limburg Stadion en de omgeving daaromheen. In het plangebied is met name grootschalige detailhandel en bedrijvigheid gevestigd.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Onroerend Goed Kerkrade

Intrekking beroepsgrond

3. Ter zitting heeft Onroerend Goed Kerkrade haar beroepsgrond dat verscheidene omschrijvingen die niet elders in de planregels voorkomen overbodig zijn ingetrokken.

Inleiding

4. Onroerend Goed Kerkrade is de verhuurder van het pand op het perceel Wiebachstraat 50. Het pand bestaat uit twee verdiepingen en heeft een uitstallingsruimte van ongeveer 8.000 m². In het pand was vroeger een tuincentrum gevestigd, maar de bedrijfsactiviteiten daarvan zijn per 31 december 2012 beëindigd en sindsdien is Onroerend Goed Kerkrade op zoek naar een nieuwe huurder. Op het perceel is onder meer perifere detailhandel toegestaan, maar volgens Onroerend Goed Kerkrade is het pand bouwkundig niet geschikt voor de meeste branches van perifere detailhandel. Zij wil daarom ruimere mogelijkheden op het perceel hebben dan de mogelijkheden die in het plan zijn opgenomen. De beperkingen die in het plan zijn opgenomen zijn volgens Onroerend Goed Kerkrade niet gebaseerd op ruimtelijk relevante, maar op economische motieven. Volgens de raad zijn de mogelijkheden op het perceel in het plan al verruimd ten opzichte van het vorige planologische regime en heeft Onroerend Goed Kerkrade niet aangetoond dat een verdere verruiming van de mogelijkheden in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid

5. [belanghebbende] en anderen betogen dat het beroep van Onroerend Goed Kerkrade niet-ontvankelijk is, omdat zij geen eigenaar is van het perceel Wiebachstraat 50. Blijkens het kadaster is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wiebachstraat Beheer B.V. eigenaar van dat perceel. De omstandigheid dat Wiebachstraat Beheer beherend vennoot is van Onroerend Goed Kerkrade doet daaraan volgens [belanghebbende] en anderen niet af, omdat dat alleen betekent dat Onroerend Goed Kerkrade een afgeleid belang heeft. Wiebachstraat Beheer had volgens hen dan ook beroep moeten instellen.

5.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

5.2. De Afdeling overweegt dat Onroerend Goed Kerkrade een rechtstreeks betrokken belang heeft bij het bestreden besluit, nu zij de verhuurder is van het pand op het perceel Wiebachstraat 50 en het plan bepaalt wat toegestaan is op dat perceel.

Het ontvankelijkheidsverweer van [belanghebbende] en anderen faalt.

Perifere en grootschalige detailhandel

6. Onroerend Goed Kerkrade betoogt dat onvoldoende duidelijk is wat onder perifere detailhandel en grootschalige detailhandel gerelateerd aan het thema sport & leisure moet worden verstaan. Voorts is volgens haar de beperking van toegestane grootschalige detailhandel tot het thema sport & leisure en de beperkingen aan de toegestane vormen van perifere detailhandel niet gebaseerd op ruimtelijk relevante motieven. Zij wijst er daarbij op dat de Rodaboulevard een gemengd karakter heeft met verscheidene vormen van detailhandel.

Er bestaan volgens haar dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen het op haar perceel mogelijk maken van ook buiten het thema sport & leisure gelegen detailhandel, zoals woninginrichtingswinkels of een vestiging van bijvoorbeeld de zogenoemde Luikse Markt, een overdekte vlooiemarkt.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voldoende duidelijk is wat onder perifere detailhandel en detailhandel gerelateerd aan sport & leisure moet worden verstaan. Ook zijn de beperkingen die in het plan zijn gesteld aan perifere en grootschalige detailhandel volgens de raad ruimtelijk relevant. Volgens de raad is het onwenselijk dat onbeperkt detailhandel wordt toegestaan in het plangebied, omdat dat niet in overeenstemming is met het streven in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 (hierna: retailstructuurvisie) van 21 februari 2011 om de Rodaboulevard verder richting het thema sport & leisure te profileren.

6.2. Aan het perceel Wiebachstraat 50 is de bestemming "Gemengd" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a en b, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden onder meer bestemd voor perifere detailhandel en grootschalige detailhandel gerelateerd aan het thema sport & leisure.

Ingevolge lid 5.5.1, onder a, geldt ten aanzien van detailhandel als bedoeld in lid 5.1, onder a en b dat de brutovloeroppervlakte per vestiging minimaal 1.000 m² dient te bedragen.

Ingevolge lid 5.5.1, onder c, geldt ten aanzien van detailhandel gericht op woninginrichting en -stoffering dat uitsluitend bestaande detailhandelsvestigingen zijn toegestaan die zich (hoofdzakelijk) richten op woninginrichting en -stoffering.

Ingevolge artikel 1, onder aj, van de planregels wordt onder grootschalige detailhandel verstaan een detailhandelsvestiging met een omvang van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Ingevolge artikel 1, onder bb, wordt onder perifere detailhandel verstaan: detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment en/of de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading), niet inpasbaar zijn in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden, waaronder in dit plan limitatief begrepen: detailhandel in keukens en sanitair, auto's, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, bouwmarkten en detailhandel in dier- en/of tuinbenodigdheden.

Ingevolge artikel 1, onder bk, wordt onder sport & leisure verstaan activiteiten die voorzien in vrijetijdsbesteding, gericht op ontspanning, vermaak en nieuwe ervaringen, dan wel activiteiten gericht op sport en dienstverlening op het gebied van (para)medische gezondheidszorg (health), waaronder niet begrepen detailhandel, anders dan aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel.

6.3. In de retailstructuurvisie staat dat de Rodaboulevard een grootschalige detailhandelsconcentratie is. Naast doe-het-zelf en tuin gaat het om sport & leisure en bij de vestiging van een grootschalige supermarkt ook om boodschappen. Voor de bovenregionale aantrekkingskracht van deze locatie is de verdere ontwikkeling en profilering van groot belang. De nadruk ligt nu sterk op doe-het-zelf en tuin. Het profiel zal verder richting sport & leisure moeten verschuiven. Hierdoor zal ook de toeristisch recreatieve component van het gebied aan kracht winnen. Daarbij vormt grootschaligheid het uitgangspunt. Kleinschaligheid in de vorm van sportwinkels met doorgaans een groot aandeel modisch aanbod is in principe ongewenst aangezien deze niet de wervende kracht bezitten grootschalige aanbieders aan te trekken. Bovendien wordt daarmee een toenemende druk op de binnenstad en de satellietcentra voorkomen. Aanbod buiten de genoemde thema's is volgens de retailstructuurvisie ongewenst. Dit geldt ook voor de aanwezige speelgoedwinkel. Voor dergelijke aanbieders zijn de binnenstad en de satellietcentra de aangewezen vestigingslocaties.

6.4. De Afdeling is van oordeel dat de omschrijving van perifere detailhandel in de planregels rechtszeker is. Uit deze omschrijving volgt duidelijk dat onder perifere detailhandel alleen detailhandel in keukens en sanitair, auto's, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, bouwmarkten en detailhandel in dier- en/of tuinbenodigdheden wordt verstaan. Voorts is duidelijk wat onder grootschalige detailhandel gerelateerd aan het thema sport & leisure moet worden verstaan. Uit de omschrijvingen van die begrippen in de planregels in samenhang met elkaar bezien, volgt dat daaronder moet worden verstaan detailhandel waarin artikelen worden verkocht ten behoeve van sport en vrijetijdsbesteding.

De Afdeling is voorts van oordeel dat een ruimtelijk relevant motief ten grondslag ligt aan de beperking van de toegestane vormen van perifere detailhandel en de beperking van grootschalige detailhandel tot het thema sport & leisure. Uit de retailstructuurvisie volgt dat deze beperkingen zijn gesteld om ontwikkelingen in gebieden met detailhandel op elkaar af te stemmen door een duidelijke profilering van deze gebieden en zo onaanvaardbare leegstand tegen te gaan. Het is de bedoeling dat de Rodaboulevard verder wordt ontwikkeld richting een sport & leisure boulevard, zodat de bovenregionale aantrekkingskracht ervan wordt vergroot, wat tot minder leegstand ter plaatse zal leiden. Nieuwe woninginrichtingwinkels passen niet in deze profilering van de Rodaboulevard. Voorts volgt uit de retailstructuurvisie dat onbeperkte grootschalige detailhandel in het plangebied tot onaanvaardbare leegstand in de binnensteden en satellietcentra zou kunnen leiden. Het tegengaan van onaanvaardbare leegstand is een ruimtelijk relevant motief.

Het betoog faalt.

Verbod op een supermarkt

7. Onroerend Goed Kerkrade betoogt dat het ten onrechte niet is toegestaan om op haar perceel een supermarkt te vestigen. Zij wijst er daarbij op dat binnen de bestemming "Gemengd - Stadion" die aan het Parkstad Limburg Stadion is toegekend wel een supermarkt is toegestaan en dat in dat stadion een supermarkt is gevestigd. Het onderscheid tussen de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - Stadion" is volgens haar op dit punt arbitrair. Volgens Onroerend Goed Kerkrade zijn er ook geen ruimtelijke bezwaren tegen de vestiging van een supermarkt en heeft de raad alleen vanwege economische motieven geen supermarkt op het perceel toegestaan. Zij wijst er daarbij op dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend voor een supermarkt op het nabijgelegen perceel Locht 2. Het lijkt er daarom volgens Onroerend Goed Kerkrade op dat het gemeentebestuur met twee maten meet. Volgens Onroerend Goed Kerkrade kan van haar niet worden geëist dat zij de economische behoefte aan een supermarkt aantoonst. Verder stelt zij dat een supermarkt in overeenstemming is met de retailstructuurvisie, omdat daarin staat dat binnen de regio Parkstad Limburg ruimte bestaat voor twee grootschalige supermarkten.

7.1. Volgens de raad volgt uit de retailstructuurvisie dat op de Rodaboulevard maar één grootschalige supermarkt kan worden gevestigd en is daaraan reeds invulling gegeven met de supermarkt in het Parkstad Limburg Stadion. Onroerend Goed Kerkrade heeft geen onderzoek naar de effecten van een supermarkt op de leegstand en de voorzieningenstructuur overgelegd waaruit blijkt dat desondanks een supermarkt op het perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

7.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.5.2, onder de, van de planregels is binnen de bestemming "Gemengd" geen supermarkt toegestaan.

7.3. De Afdeling overweegt dat de raad het belang van het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur ten grondslag heeft gelegd aan de weigering om een supermarkt op het perceel van Onroerend Goed Kerkrade toe te staan. Dit is een ruimtelijk relevant belang. De raad heeft in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan dit belang dan aan het belang van Onroerend Goed Kerkrade bij een supermarkt op haar perceel. Daarbij is van belang dat volgens de retailstructuurvisie de leegstand in de regio Parkstad Limburg fors boven het landelijke gemiddelde ligt. Voorts heeft deze regio volgens de retailstructuurvisie al te maken met een afname van het inwonertal en zal het inwonertal de komende 20 jaar met 15% dalen. In de retailstructuurvisie staat weliswaar dat binnen de regio ruimte bestaat voor twee grootschalige supermarkten, maar uit de structuurvisie volgt ook dat maar één van deze twee grootschalige supermarkten op de Rodaboulevard kan worden gevestigd. De andere wordt in het Maankwartier te Heerlen gevestigd. In het Parkstad Limburg Stadion is reeds een grootschalige supermarkt gevestigd. Onroerend Goed Kerkrade heeft niet onderbouwd door middel van een onderzoek dat ondanks deze omstandigheden een supermarkt op haar perceel niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand of een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Anders dan Onroerend Goed Kerkrade betoogt, is het aan haar om onderzoek te laten verrichten naar deze aspecten, aangezien zij een supermarkt op haar perceel wenst en het beleid eraan in de weg staat. De Afdeling neemt voorts in aanmerking dat de raad de mogelijkheden voor detailhandel op het perceel van Onroerend Goed Kerkrade al heeft verruimd ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime. Onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Beitel - Locht" was geen detailhandel toegestaan op het perceel Wiebachstraat 50. Er was alleen een vrijstelling op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) voor een tuincentrum verleend. De omstandigheid dat het pand van Onroerend Goed Kerkrade niet geschikt is voor de gebruikelijke vormen van

perifere detailhandel doet hieraan niet af, nu dit voor haar rekening en risico komt. Wat betreft de vergelijking met het perceel Locht 2 overweegt de Afdeling dat een omgevingsvergunning voor bouwen voor een supermarkt op dat perceel is verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen betreft een ander soort besluit dan een bestemmingsplan en wordt niet door de raad, maar door het college van burgemeester en wethouders genomen. De raad heeft derhalve niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.

Het betoog faalt.

Buitenopslag

8. Onroerend Goed Kerkrade betoogt dat binnen de bestemming "Gemengd" ten onrechte nieuwe buitenpandige opslag verboden is. Volgens haar is een algemeen verbod op nieuwe buitenopslag niet noodzakelijk, omdat ook met minder vergaande beperkingen de ruimtelijke kwaliteit voldoende kan worden verzekerd, zoals een verbod op buitenpandige opslag hoger dan de terreinafscheiding. Ook is het verbod op nieuwe buitenpandige opslag volgens Onroerend Goed Kerkrade in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat ondernemers met bestaande buitenpandige opslag daardoor worden bevoordeeld.

8.1. Ingevolge artikel 1, onder k, van de planregels wordt onder bestaand verstaan:

- bebouwing: aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dan wel die op dat tijdstip op basis van een afgegeven vergunning mag worden gebouwd, tenzij de regels anders bepalen;

- gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.5.2, aanhef en onder b, is buitenpandige opslag niet toegestaan binnen de bestemming "Gemengd", behoudens bestaande buitenpandige uitstalling van het verkoopassortiment.

8.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid nieuwe buitenpandige opslag binnen de bestemming "Gemengd" heeft kunnen verbieden uit het oogpunt van het behoud van de beeldkwaliteit en het behoud van parkeerplaatsen in het plangebied. De raad behoeft in redelijkheid niet voor minder vergaande beperkingen op buitenpandige opslag te kiezen, nu daarmee niet het behoud van parkeerplaatsen is verzekerd. De raad heeft onbestreden toegelicht dat nieuwe buitenpandige opslag ten koste zou gaan van parkeerplaatsen en de parkeerdruk daarmee zou toenemen. Wat betreft het beroep van Onroerend Goed Kerkrade op het gelijkheidsbeginsel overweegt de Afdeling dat er een relevant verschil is tussen nieuw of illegaal gebruik en bestaand legaal gebruik. Bestaand legaal gebruik dient immers in beginsel als zodanig te worden bestemd, anders dan nieuw of illegaal gebruik. Ter zitting heeft de raad onbestreden toegelicht dat in het plangebied ten tijde van de terinzagelegging geen illegale buitenpandige opslag plaatsvond. De raad heeft dus niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.

Het betoog faalt.

Bouwwlak

9. Onroerend Goed Kerkrade betoogt dat ten onrechte niet aan het gehele perceel een bouwwlak is toegekend, terwijl onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Beitel-Locht" het perceel voor 70% mocht worden bebouwd met gebouwen. Volgens haar bestaat er geen deugdelijke reden voor deze beperking van de bouw mogelijkheden. Onroerend Goed Kerkrade wijst er daarbij op dat bij nagenoeg alle andere percelen met de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - Stadion" aan het gehele perceel een bouwwlak is toegekend. Ook wijst zij erop dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" aan de gehele percelen bouwwlakken zijn toegekend, zodat deze geheel bebouwd kunnen worden.

9.1. De raad heeft de bouw mogelijkheden op het perceel beperkt omdat op het onbebouwde deel ervan parkeerplaatsen aanwezig zijn en het van belang is deze parkeerplaatsen te behouden om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt.

9.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, en i, van de planregels, zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor onder meer bedrijven tot en met categorie 3.2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein en verhardingen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren en laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder a en b, mogen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en mag het bouwperceel voor maximaal 80% worden bebouwd.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder a en b, mogen binnen de bestemming "Gemengd" hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

9.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad behoefde in redelijkheid niet aan het gehele perceel een bouwvlak toe te kennen, gelet op het belang van het behoud van parkeerplaatsen. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat Onroerend Goed Kerkrade ter zitting te kennen heeft gegeven geen concrete plannen te hebben om de bebouwing op het perceel uit te breiden. Voorts is de situatie op het perceel niet vergelijkbaar met de situatie op de andere percelen met de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - Stadion". Op bijna alle andere percelen met de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - Stadion" staat op nagenoeg het gehele perceel bestaande, legale bebouwing. Wat betreft de vergelijking met de percelen met de bestemming "Bedrijventerrein" overweegt de Afdeling dat bouwpercelen met deze bestemming voor maximaal 80% mogen worden bebouwd. Voorts dient het parkeren en laden en lossen binnen deze bestemming op eigen terrein plaats te vinden. Het is dus niet mogelijk de percelen met de bestemming "Bedrijventerrein" geheel te bebouwen, anders dan Onroerend Goed Kerkrade stelt.

Het betoog faalt.

Conclusie

10. Gelet op het voorgaande is het beroep van Onroerend Goed Kerkrade ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van Onroerend Goed Kerkrade bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellante sub 2]

Inleiding

12. [appellante sub 2] exploiteert een bouwmarkt op het perceel [locatie] in de nabijheid van het plangebied. Zij vreest met name voor onaanvaardbare leegstand als gevolg van de toegestane oppervlakte aan bouwmarkten in het plangebied.

Detailhandel

13. [appellante sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte een toename in de oppervlakte aan bouwmarkten mogelijk maakt. Volgens haar heeft de raad bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bouwmarkten en tuincentra ten onrechte rekening gehouden met de oppervlakte van een vestiging van Karwei in het plangebied die inmiddels gesloten is. Ook heeft de raad volgens [appellante sub 2] daarbij ten onrechte geen onderscheid gemaakt tussen bouwmarkten en tuincentra. Zij stelt dat dit onderscheid ruimtelijk relevant is, omdat bouwmarkten en tuincentra als aparte branches moeten worden aangemerkt. Zij wijst er daarbij op dat in andere gemeenten wel een onderscheid is gemaakt tussen bouwmarkten en tuincentra. Volgens haar ontbreekt ook ten onrechte een omschrijving van wat onder een tuincentrum moet worden verstaan. [appellante sub 2] vreest dat een toename in de oppervlakte aan bouwmarkten zal leiden tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand. Zij wijst daarbij op de inmiddels gesloten vestiging van de Karwei. [appellante sub 2] stelt dat deze gesloten is vanwege het te grote aanbod aan bouwmarkten in de regio. Volgens [appellante sub 2] had de raad daarom alleen de huidige oppervlakte aan bouwmarkten, 21.500 m², mogen toestaan in het plan. Ook is volgens haar ten onrechte de actuele regionale behoefte aan de toegestane perifere detailhandel binnen de bestemming "Gemengd", waaronder de toegestane oppervlakte aan bouwmarkten, niet aangetoond. Deze perifere detailhandel moet volgens haar als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) worden aangemerkt, omdat voorheen alleen specifieke branches van perifere detailhandel waren toegestaan. Zo kan volgens [appellante sub 2] in het opslaggebouw van Shurgard detailhandel worden

gevestigd. Ter onderbouwing van dit betoog wijst zij op overweging 9.3 van de uitspraak van de Afdeling van 18 juni 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2202](#). Volgens haar volgt uit deze overweging dat een wijziging van de vorm van detailhandel als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt.

14. De raad stelt zich op het standpunt dat hij geen onderscheid behoefde te maken tussen bouwmarkten en tuincentra. Verder strekt artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro volgens de raad niet ter bescherming van de belangen van [appellante sub 2], zodat het relativiteitsvereiste in artikel 8:69a van de Awb in de weg staat aan vernietiging. Het plan maakt volgens de raad binnen de bestemming "Gemengd" ook geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk, omdat geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt.

14.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.5.1, onder b, van de planregels mag de totale bruto vloeroppervlakte aan bouwmarkten en detailhandel in dier- en tuinbenodigdheden gezamenlijk niet meer bedragen dan 35.000 m².

14.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte in lid 5.5.1, onder b, van de planregels in redelijkheid geen onderscheid behoefde te maken tussen tuincentra en bouwmarkten. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad heeft toegelicht dat het onderscheid tussen bouwmarkten en tuincentra in de praktijk vervaagt. De raad heeft er daarbij op gewezen dat de vestiging van de Hornbach op de Rodaboulevard uit een bouwmarkt en een tuincentrum bestaat. Voorts heeft de raad erop gewezen dat in de retailstructuurvisie bouwmarkten en tuincentra als één thema, doe-het-zelf en tuin, worden benaderd. Voorts is van belang dat niet in geschil is dat de leegstand op de Rodaboulevard al hoog is. De raad heeft toegelicht dat het om de leegstand ter plaatste tegen te gaan, wenselijk is flexibel te bestemmen en geen onderscheid te maken tussen tuincentra en bouwmarkten, omdat een leegstaand pand dan gemakkelijker kan worden ingevuld. [appellante sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is.

De Afdeling overweegt evenwel dat de raad heeft erkend dat hij bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bouwmarkten en tuincentra ten onrechte rekening heeft gehouden met de oppervlakte van de inmiddels gesloten vestiging van Karwei. De raad heeft zich in zoverre op een ander standpunt gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven. Gelet hierop is het bestreden besluit op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

14.3. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan en in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging. De Afdeling is van oordeel dat de toegestane perifere detailhandel binnen de bestemming "Gemengd" niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Daarbij is van belang dat het plan binnen de bestemming "Gemengd" niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden voorziet en op de meeste percelen binnen de bestemming "Gemengd" reeds een vrijstelling op grond van de WRO voor een vorm van detailhandel was verleend. Voor zover [appellante sub 2] stelt dat sprake is van een als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken aanmerkelijke bestemmings- en gebruikswijziging met mogelijkheden tot nieuwvestiging, vergelijkbaar met de door haar vermelde uitspraak van de Afdeling van 18 juni 2014, overweegt de Afdeling dat in die zaak niet alleen ten opzichte van het vorige plan aanzienlijk ruimere mogelijkheden werden geboden voor nieuwe grootschalige en perifere detailhandelsvoorzieningen, maar ook voor supermarkten. Reeds daarom verschilt die zaak van het voorliggende plan. Alleen ter plaatse van het opslaggebouw van Shurgard was onder het voorheen geldende planologische regime geen detailhandel toegestaan, maar in het plan is aan dit gebouw de functieaanduiding "opslag" toegekend. Op grond van artikel 5, lid 5.5.1, onder d, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "opslag" geen detailhandel toegestaan. Gelet op het voorgaande is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing op de toegestane perifere detailhandel binnen de bestemming "Gemengd".

Het betoog faalt.

14.4. Nu het beroep van [appellante sub 2] op artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro faalt, hoeft niet te worden ingegaan op het standpunt van de raad dat artikel 8:69a van de Awb op dit punt in de weg staat aan vernietiging van het bestreden besluit.

Plangrens

15. [appellante sub 2] betoogt dat haar bouwmarkt ten onrechte niet in het plan is opgenomen. Volgens haar behoort haar perceel in functioneel opzicht tot de Rodaboulevard. Zij wijst er daarbij op dat het winkelsluitingsregime voor de Rodaboulevard ook van toepassing is op haar bouwmarkt. Ook wijst zij erop dat het voorheen geldende bestemmingsplan "Beitel-Locht" zowel op een gedeelte van het plangebied als haar perceel zag. Tot slot wijst [appellante sub 2] erop dat in het voorontwerpplan "De Locht" uit 2003 zowel het gebied aan de westzijde van Locht, waarin haar perceel ligt, en de Rodaboulevard in het plangebied waren opgenomen.

15.1. De Afdeling overweegt dat de raad beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening strekt. De door [appellante sub 2] aangevoerde omstandigheden betekenen niet dat een zodanige ruimtelijke samenhang bestaat tussen haar perceel en de Rodaboulevard dat haar perceel in het plan had moeten worden opgenomen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting onbestreden heeft toegelicht dat het gebied aan de westzijde van Locht ruimtelijk gezien een ander karakter heeft en een andere problematiek kent dan de Rodaboulevard vanwege de in dat gebied liggende woningen. Deze woningen zijn als bedrijfswoning bestemd, maar worden veelal als burgerwoning gebruikt en liggen in de geluidzones van bedrijventerreinen.

Het betoog faalt.

Bestuurlijke lus

16. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen binnen een termijn van twintig weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient dit te doen door de toegestane oppervlakte in artikel 5, lid 5.5.2, onder b, van de planregels te wijzigen in die zin dat daarbij geen rekening meer wordt gehouden met de oppervlakte van de inmiddels gesloten vestiging van Karwei. Bij wijziging van het bestreden besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Proceskosten

17. Ten aanzien van [appellante sub 2] zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het door haar betaalde griffierecht.

Het beroep van Hornbach

18. Hornbach exploiteert een bouwmarkt en tuincentrum op het perceel Roda J.C. Ring 4. Zij betoogt dat in het plan ten onrechte geen bouwhoogte van 4 m is toegestaan voor terreinafscheidingen op haar perceel en een bouwhoogte van 5 m voor de stellingen in haar bouwstoffendepot. Zij wijst er daarbij op dat in de nota van zienswijzen staat dat op haar perceel terreinafscheidingen van 4 m hoog en stellingen van 5 m hoog zullen worden toegestaan.

18.1. Aan het perceel van Hornbach is de bestemming "Gemengd" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.3, onder b en 2, van de planregels mag binnen de bestemming "Gemengd" de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m en daar achter niet meer dan 2 m mag bedragen.

18.2. De Afdeling overweegt dat in de nota van zienswijzen, die tot het bestreden besluit behoort, staat dat op het perceel van Hornbach terreinafscheidingen van 4 m hoog en stellingen van 5 m hoog mogelijk worden gemaakt. In het plan is dit evenwel niet opgenomen. Gelet hierop is het plan op dit punt in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.

Het betoog slaagt.

19. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen binnen een termijn van twintig weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient dit te doen door de planregels zodanig te wijzigen dat op het perceel van Hornbach terreinafscheidingen van 4 m hoog en stellingen van 5 m hoog zijn toegestaan. Bij wijziging van het bestreden besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt.

20. Ten aanzien van Hornbach zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het door haar betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de commanditaire vennootschap CV Onroerend Goed Kerkrade ongegrond;

II. draagt naar aanleiding van de beroepen van [appellante sub 2] en anderen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hornbach Holding B.V. de raad van de gemeente Kerkrade op om binnen twintig weken na verzending van deze uitspraak:

1. met inachtneming van overwegingen 16 en 19 de gebreken in het bestreden besluit te herstellen en

2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Hagen w.g. Van Driel Kluit
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 mei 2016

703.

