

---

**Nota van zienswijzen  
ontwerp uitwerkingsplan 1<sup>ste</sup> tranche  
bedrijventerrein Lindelauffer Gewande-Op gen Hek**

---

**18 juli 2016**

Het ontwerp uitwerkingsplan “1<sup>ste</sup> tranche bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek” heeft ter inzage gelegen van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door mr. dr. M. Klijnstra namens zijn cliënten, CBRE DRET Custodian I B.V. en CBRE DRET Custodian II B.V. (hierna: indiener). De ontvangen zienswijze wordt hierna – samengevat – weergegeven en van een reactie voorzien.

## **Inhoud zienswijze**

a. Indiener is eigenaar en verhuurder van de Woonboulevard te Heerlen, welke op ca. 4 kilometer van het plangebied is gelegen. Met betrekking tot haar belang stelt indiener dat met het ontwerp uitwerkingsplan diverse vormen van (perifere) detailhandel op Lindelauffer Gewande mogelijk worden gemaakt, waaronder vormen van detailhandel die voorkomen, althans thuishoren, op de Woonboulevard. Indiener stelt dan ook direct in haar concurrentiebelangen te worden geraakt.

Specifiek kan indiener zich niet verenigen met het mogelijk maken van de volgende vormen van detailhandel:

- ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 150m<sup>2</sup>;
- detailhandel in volumineuze goederen voor zover daaronder ook keukens, sanitair en meubels vallen;
- internetwinkels.

b. Voor ondergeschikte detailhandel en internetwinkels geldt vanuit het ontwerp uitwerkingsplan geen enkele restrictie ten aanzien van het type producten dat mag worden verkocht.

c. Voor detailhandel in keukens, sanitair en meubels geldt de eis dat detailhandel aanvullend moet zijn op bedrijfsmatige activiteiten zoals fabricage of assemblage, maar hiervoor geldt geen enkele beperking in oppervlakte. Hierdoor kunnen zich ook winkels vestigen die een klein deel fabricage hebben, maar voornamelijk ‘aanvullend’ goederen verkopen, waardoor in feite een gewone winkel ontstaat.

d. De detailhandel op bedrijventerreinen is in strijd met de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 en het POL 2014.

## **Reactie**

### *Ad a.*

Hoewel het in deze fase van de procedure voor eenieder mogelijk was om een zienswijze in te dienen (en geen belang hoeft te worden gesteld), wordt toch een reactie gegeven op hetgeen indiener over zijn belang aangeeft. Het betreft met name het concurrentiebelang dat indiener aanhaalt.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is het concurrentiebelang van een onderneming slechts rechtstreeks betrokken bij een bestemmingsplan indien deze in hetzelfde verzorgingsgebied en

marktsegment werkzaam is als de in het plan voorziene bedrijvigheid.<sup>1</sup> Zonder hier reeds al te diep op in te gaan (in het kader van deze zienswijze hoeft door indiener namelijk geen belang te worden gesteld), merken wij in zijn algemeenheid wel op dat de planologische mogelijkheden die het uitwerkingsplan biedt naar onze mening volstrekt niet vergelijkbaar zijn met de planologische mogelijkheden op de Woonboulevard te Heerlen. Daar zijn namelijk grootschalige detailhandels gevestigd, waarvan binnen Lindelauffer Gewande – Op gen Hek geen sprake is. Wij lichten dit toe.

Ten aanzien van de ondergeschikte detailhandel is de beperking opgenomen dat deze detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, waarbij geldt dat de detailhandelsactiviteit niet groter mag zijn dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150m<sup>2</sup>.

Ook ten aanzien van detailhandel in volumineuze goederen (voor zover het keukens, sanitair en meubels betreft) zijn, in tegenstelling tot wat indiener beweert, voldoende waarborgen opgenomen. De begripsbepalingen uit het moederplan (bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade”) zijn immers van overeenkomstige toepassing. Artikel 1.39 onder d van de regels behorende bij dit bestemmingsplan bevat de regeling dat detailhandel in keukens, sanitair en meubels uitsluitend mag plaatsvinden aanvullend op de bedrijfsmatige activiteiten zoals fabricage of assemblage. Uit deze definitief blijkt dat de detailhandel enkel “aanvullend” mag plaatsvinden. Detailhandel kan dus nooit de hoofdactiviteit worden, zoals dat door indiener wordt voorgesteld.

Ook aan de ter plaatse (mogelijk) te vestigen internetwinkels worden zodanige eisen gesteld dat zij naar onze mening in geen geval als “concurrent” van de Woonboulevard te Heerlen kunnen worden beschouwd. Bij de internetwinkels wordt immers geen uitstalling ten behoeve van verkoop toegestaan, noch mag een showroom of verkoopruimte aanwezig zijn. Er is enkel sprake van een ondergeschikte en beperkte mogelijkheid tot het afhalen van goederen in een ruimte van maximaal 10m<sup>2</sup>.

Bovendien is aansluitend aan de Woonboulevard te Heerlen (noordzijde) een uitgebreid bedrijventerrein gevestigd dat in hetzelfde bestemmingsplan als de Woonboulevard is opgenomen. Het betreft het bestemmingsplan “Crama-Husken-de Vrank 2014”. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” is de mogelijkheid opgenomen tot “productiegebonden detailhandel”. Volgens de definitie in het bestemmingsplan moet hieronder worden verstaan *“detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces”*. Het betreft een regeling die nagenoeg identiek is aan de regeling zoals die in het uitwerkingsplan is opgenomen. Voor zover wij uit de Nota zienswijzen bij het bestemmingsplan “Crama-Husken-de Vrank 2014” kunnen afleiden, heeft indiener in dat geval geen zienswijze ingediend tegen deze vorm van detailhandel. En dat ondanks het feit dat die aansluitend aan de Woonboulevard is gevestigd en vanuit het standpunt van indiener dus veel meer sprake zou zijn van concurrentie.

Met de genoemde beperkingen die worden gesteld aan de bedrijven op Lindelauffer Gewande – Op gen Hek wordt niet ingezien hoe de Woonboulevard te Heerlen (met grote meubel- en keukenwinkels zoals IKEA, Gamma, Praxis, Kvik, etc.) in haar concurrentiebelang wordt getroffen. Maar nogmaals: bij de behandeling van deze zienswijze speelt het al dan niet aanwezige concurrentiebelang geen rol.

---

<sup>1</sup> Zie o.a. Ab 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1211.

*Ad b.*

Ten aanzien van het type producten dat binnen deze vormen van detailhandel is toegestaan zijn geen specifieke beperkingen opgenomen omdat wij met name willen inzetten op het ondergeschikte karakter hiervan. Vandaar ook dat specifiek wordt gesproken van “ondergeschikte detailhandel” waarbij maximale oppervlakten zijn opgenomen en dat bij de internetwinkels de mogelijkheden van uitstalling, showroom en/of verkoopruimte niet aanwezig is. Gezien de beperkte omvang van de detailhandelsactiviteiten zien wij geen noodzaak om het type producten verder te beperken.

*Ad c.*

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen naar het gestelde onder “Ad a”. Uit de eis dat de detailhandel aanvullend moet zijn op de bedrijfsmatige activiteiten zoals fabricage of assemblage, blijkt naar onze mening voldoende dat fabricage of assemblage steeds als hoofdactiviteit moet blijven gelden.

*Ad d.*

Zowel het moederplan als het uitwerkingsplan zijn uitvoerig met de Provincie Limburg besproken en op bepaalde punten aangepast. In dat kader heeft de Provincie Limburg bij brief d.d. 21 juli 2015 aangegeven in te stemmen met de inhoud van het (ontwerp-) moederplan. Hierin worden ten aanzien van detailhandel dezelfde mogelijkheden geboden.

Daarbij is het van belang om toe te lichten wat met de onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein wordt beoogd. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om lokale bedrijven de mogelijkheid te bieden zich hier te vestigen. Dit is in het plan tot uitdrukking gebracht door expliciet een definitie van “lokaal bedrijf” op te nemen en in de bestemmingsomschrijving ook expliciet die “lokale bedrijven” te noemen. Deze werkwijze is ingegeven door het feit dat een aantal ondernemers nog in één van de dorpskernen van Voerendaal zijn gevestigd, maar deze locatie stilaan zijn ontgroeid. Dat is een onwenselijke situatie. Het is de bedoeling om specifiek deze bedrijven naar de uitbreiding van Lindelauffer Gewande te verplaatsen. Dat deze verplaatsing werkt, blijkt ook uit de bedrijven die zich reeds voor verplaatsing hebben aangemeld.

*Algemene opmerking*

Ten slotte willen wij in zijn algemeenheid nog de volgende opmerking plaatsen. Zij heeft betrekking op zowel de onderdelen a, b als c van de ingediende zienswijze en wordt daarom in algemene zin meegegeven.

Het moederplan “Voerendaal – Kunrade” is bij besluit van de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2015 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is door één belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling. Dit beroep had geen betrekking op de begripsbepalingen of de uit te werken bestemming zoals die in artikel 20 van het bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade” is opgenomen. Het genoemde beroep is inmiddels ongegrond verklaard door de Afdeling en daarmee is het bestemmingsplan “Voerendaal-Kunrade” (moederplan) volledig onherroepelijk.

In haar uitspraak van 8 juni 2016 overweegt de Afdeling ten aanzien van de rechtsbescherming tegen een uitwerkingsplan als volgt:

*“In het kader van een beroep tegen een uitwerkingsplan kan ter beoordeling staan of dit plan is voorbereid en genomen in strijd met het recht, daaronder begrepen of de uitgewerkte bestemming strookt met de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan en, voor zover die*

*regels daartoe de ruimte laten, met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij geldt de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming als een gegeven.*<sup>2</sup>

Met name de laatste zin is van belang: de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming geldt als een gegeven. Met andere woorden: de regeling inzake detailhandel, die al uitvoerig in het moederplan was opgenomen, moet reeds als planologisch aanvaardbaar worden beschouwd. Indien indiener zich hier niet mee kon verenigen, dan had gebruik moeten worden gemaakt van de rechtsbeschermingsmogelijkheden die tegen het moederplan ter beschikking stonden. Dit heeft indiener echter nagelaten, waardoor dit moederplan onherroepelijk is geworden.

Dit standpunt geldt naar onze mening nog sterker aangezien de regeling inzake detailhandel in het moederplan en het uitwerkingsplan identiek is. Het uitwerkingsplan strookt dus met het moederplan en met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet zo dat met het uitwerkingsplan nog ruimte wordt ingevuld die in het moederplan werd gegeven. Op basis van het bovenstaande zijn wij dan ook van mening dat de planologische aanvaardbaarheid van de regeling inzake detailhandel als een vaststaand gegeven moet worden beschouwd.

#### *Conclusie*

Onder verwijzing naar het bovenstaande biedt de ingediende zienswijze geen aanleiding om wijzigingen in het uitwerkingsplan door te voeren.

---

<sup>2</sup> Ab 8 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1612.