

Uitspraak 201802810/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 20 februari 2019
Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Huizen
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Holland

201802810/1/R1.

Datum uitspraak: 20 februari 2019

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

BN International B.V., gevestigd te Huizen (hierna: BNI), en WP Retail Development & Management B.V., gevestigd te Amsterdam (hierna: WPRI),
appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Huizen,
2. het college van burgemeester en wethouders van Huizen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 12 februari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Verplaatsing Lidl Huizen" vastgesteld.

Bij besluit van 22 februari 2018 heeft het college aan Lidl Nederland GmbH (hierna: Lidl) een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend voor het bouwen van een supermarkt.

Deze besluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van de artikelen 3.30 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Tegen deze besluiten hebben BNI en WPRI beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

Lidl heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 december 2018, waar BNI en WPRI, vertegenwoordigd door mr. A.J.G. Vegt en mr. H.J. Breeman, advocaten te Rotterdam, en [gemachtigde A], en de raad en het college, beide vertegenwoordigd door M. Beuving, zijn

verschenen.

Voorts is Lidl, vertegenwoordigd door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, [gemachtigde B] en [gemachtigde C], gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de verplaatsing van een bestaande supermarkt aan de Havenstraat 71 te Huizen, naar een nabijgelegen perceel aan de Warandeburgstraat. Voorts is de planregeling ter plaatse van de bestaande supermarkt zo gewijzigd dat daar bij recht geen supermarkt meer is toegestaan. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de supermarkt op de nieuwe locatie.

Naast de bestaande supermarkt bevindt zich het hoofdkantoor van Lidl. Lidl wenst ter plaatse van de bestaande supermarkt haar hoofdkantoor uit te breiden.

BNI heeft nabij het plangebied een perceel in eigendom. BNI wenst dat perceel te herontwikkelen. BNI denkt daarbij aan een invulling met onder meer horeca en detailhandel. WPRI is de beoogde projectontwikkelaar voor de herontwikkeling van het perceel van BNI.

Geschil

2. BNI en WPRI kunnen zich niet met het plan en de omgevingsvergunning verenigen. Zij voeren aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de herontwikkeling van het perceel van BNI. Verder wijzen BNI en WPRI erop dat het plan niet slechts voorziet in een verplaatsing van een bestaande supermarkt, maar in een nieuwe supermarkt.

Volgorde van behandeling

3. De Afdeling zal hierna eerst ingaan op de ontvankelijkheid van het beroep (overwegingen 4 t/m 5.1). Daarna zal het beroep voor zover gericht tegen het bestemmingsplan worden besproken (overwegingen 6 t/m 17). Vervolgens zal de Afdeling ingaan op het beroep voor zover gericht tegen de omgevingsvergunning (overwegingen 18 t/m 21). De Afdeling zal afronden met een overweging over de proceskosten (overweging 22).

Ontvankelijkheid

BNI

4. De raad en Lidl voeren aan dat BNI geen belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij het plan en de omgevingsvergunning. Volgens hen is er vanaf het bedrijfsperceel van BNI geen zicht op het nieuwe gebouw waarin een supermarkt zal komen. Verder is het concurrentiebelang van BNI, volgens de raad en Lidl, niet rechtstreeks bij de besluiten betrokken, omdat BNI niet in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment werkzaam is als Lidl.

4.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

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

4.2. De Afdeling stelt vast dat de afstand van het perceel van BNI tot het plangebied ongeveer 40 m is. Daargelaten of sprake is van zicht vanaf het perceel van BNI op het plangebied, overweegt de

Afdeling dat het niet is uit te sluiten dat de aard en de omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied effect hebben op de waarde van het perceel van BNI. Hierbij is mede van belang dat het plan, gelet op de toegestane uitbreiding van de kantoorruimte van Lidl, meer verkeer met zich zal brengen in de omgeving van dat perceel. Uit het vorenstaande volgt dat BNI in dit geval reeds in haar hoedanigheid van eigenaar van een perceel dat in de nabijheid van het plangebied ligt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb kan worden aangemerkt. Daarom behoeft de vraag of het concurrentiebelang van BNI rechtstreeks bij het plan en de omgevingsvergunning is betrokken geen beantwoording meer.

Het verweer van de raad en Lidl faalt.

WPRI

5. Verder voeren de raad en Lidl aan dat WPRI geen belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb bij het plan en de omgevingsvergunning, omdat WPRI als beoogd projectontwikkelaar slechts een afgeleid belang heeft.

5.1. De Afdeling overweegt dat WPRI als beoogd projectontwikkelaar van het perceel van BNI een parallel belang heeft aan dat van BNI. De besluiten die thans worden bestreden hebben weliswaar gevolgen voor BNI, maar voor WPRI brengen die besluiten slechts gevolgen mee via de privaatrechtelijke verhouding tussen BNI en WPRI. Gelet hierop heeft WPRI, naar het oordeel van de Afdeling, een afgeleid belang. In zoverre is geen sprake van een rechtstreeks bij de bestreden besluiten betrokken belang.

Verder is niet gebleken dat WPRI als gevolg van de besluiten in een zakelijk of een fundamenteel recht wordt geraakt. In het verlengde hiervan is evenmin gebleken dat er een reële mogelijkheid bestaat dat WPRI geschaad zou kunnen worden in een belang dat ontleend is aan een dergelijk recht. Ook in dit opzicht is het belang van WPRI, naar het oordeel van de Afdeling, niet rechtstreeks bij de bestreden besluiten betrokken.

Gelet op het vorenstaande is WPRI niet aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb. Dit betekent dat het beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, voor zover het is ingesteld door WPRI, zoals de raad en Lidl terecht hebben aangevoerd, niet-ontvankelijk is.

Bestemmingsplan

6. De Afdeling zal thans het beroep, voor zover het is ingesteld door BNI en voor zover het is gericht tegen het plan, behandelen.

Toetsingskader

7. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Planbegrenzing

8. BNI voert aan dat de raad haar perceel ten onrechte niet heeft opgenomen in het plan, hoewel zij voor de herontwikkeling van haar perceel een concreet initiatief in de vorm van een schetsontwerp

heeft ingediend. Het had volgens BNI ook in de rede gelegen dat haar perceel in het plan was opgenomen, omdat het evenals het plangebied ligt tussen het centrum van Huizen en de haven. BNI wijst erop dat het gemeentelijk beleid erop is gericht om een verbinding tussen het centrum en die haven te bewerkstelligen.

8.1. De Afdeling begrijpt het betoog van BNI aldus dat dit is gericht tegen de begrenzing van het plan.

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

In hetgeen BNI heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat geen sprake is van een dusdanige ruimtelijke samenhang tussen het perceel van BNI en de gronden in het plangebied die maakt dat het perceel van BNI in het plan had moeten worden opgenomen. Hierbij betreft de Afdeling dat het perceel van BNI en het plangebied niet aan elkaar grenzen. De Afdeling ziet in de enkele omstandigheid dat de gemeente een verbinding tussen het centrum en de haven zou willen bewerkstelligen geen aanleiding voor een ander oordeel. Hierbij is van belang dat het plan dat thans ter beoordeling voorligt louter is ingegeven door de wens om een verplaatsing van een supermarkt mogelijk te maken en dus niet is gericht op het, in breder perspectief, tot stand brengen van een verbinding tussen haven en centrum.

Nu het perceel van BNI geen deel uitmaakt van het plangebied en - gelet op het vorenstaande - daarvan ook geen deel behoeft uit te maken, is de vraag of op dat perceel de herontwikkeling van BNI moet worden toegestaan in deze procedure niet aan de orde.

Het betoog faalt.

Omvang detailhandel

Toename detailhandel - overgangsrecht

9. BNI voert aan dat het plan onbedoeld voorziet in de vestiging van een nieuwe supermarkt. BNI wijst in dit verband erop dat de bestaande supermarkt op grond van het overgangsrecht in het plan op de huidige locatie geëxploiteerd mag blijven worden.

9.1. Artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c van de planregels luidt:

"De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor een supermarkt. [...]."

Artikel 1, lid 1.34, van de planregels geeft een definitie van 'detailhandel', die luidt: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."

Artikel 1, lid 1.60, van de planregels geeft een definitie van 'supermarkt', die luidt: "zelfbedieningszaak voor levensmiddelen, genotsmiddelen, huishoudelijke producten en aanvullend assortiment."

In artikel 11, lid 11.2, van de planregels staat het volgende:

"Voor gebruikt luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, mag worden voortgezet; [...]

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;"

9.2. Uit artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c, van de planregels volgt dat op gronden waaraan de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "detailhandel" is toegekend, een supermarkt bij recht is toegestaan.

Op de verbeelding heeft de raad aan de nieuwe locatie van de supermarkt de bestemming "Gemengd - 2" toegekend met de aanduiding "detailhandel". Dit betekent dat daar een supermarkt bij recht is toegestaan.

Op de verbeelding heeft de raad aan de locatie van de bestaande supermarkt de bestemming "Gemengd - 2" toegekend, zonder de aanduiding "detailhandel". Dit betekent dat daar niet langer bij recht een supermarkt is toegestaan. De Afdeling stelt evenwel vast dat het gebruik van de bestaande supermarkt op grond van het overgangsrecht van artikel 11, lid 11.2, van de planregels nog steeds is toegestaan.

Zoals uit het voorgaande blijkt, sluit het plan niet uit dat er twee supermarkten tegelijk in gebruik zijn. Ter zitting is gebleken dat de raad juist dit heeft beoogd uit te sluiten.

Nu de raad in zoverre niet heeft bereikt wat hij heeft beoogd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 12 februari 2018, in zoverre is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Toename detailhandel - planregel ("tevens")

10. Voorts voert BNI aan dat het plan onbedoeld voorziet in de mogelijkheid tot het vestigen van andere vormen van detailhandel. BNI wijst in dit verband op artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c, van de planregels, waarin ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is bepaald dat "tevens" een supermarkt gevestigd kan worden. "Tevens" duidt erop dat eveneens andere vormen van detailhandel dan een supermarkt zijn toegestaan, aldus BNI.

10.1. De Afdeling verstaat het woord "tevens" in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c, van de planregels, zo dat er op de gronden waaraan de aanduiding "detailhandel" is toegekend naast een supermarkt ook andere vormen van detailhandel zijn toegestaan. Ter zitting is gebleken dat de raad dit niet heeft beoogd. Nu de raad in zoverre niet heeft bereikt wat hij heeft beoogd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Finale geschilbeslechting

11. Met het oog op een finale geschilbeslechting ziet de Afdeling aanleiding om de overige beroepsgronden ook te beoordelen. Bij die beoordeling zal de Afdeling, gelet op hetgeen onder 9.2 en 10.1 is overwogen, ervan uitgaan dat is gewaarborgd dat uitsluitend sprake is van een verplaatsing van de bestaande supermarkt naar een nabijgelegen nieuwe locatie en voorts dat geen andere

vormen van detailhandel zijn toegestaan in het plangebied.

Provinciale ruimtelijke verordening (Noord-Holland)

12. BNI voert aan dat het voorheen geldende bestemmingsplan "Haven en bedrijventerreinen", vastgesteld door de raad op 25 april 2013, dat de bestaande supermarkt toestond, in strijd was met artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS), vastgesteld door provinciale staten van Noord-Holland op 13 juli 2010, die destijds gold. Bij wijze van exceptieve toetsing aan de PRVS moet dat plan daarom buiten toepassing worden gelaten. In het verlengde hiervan voert BNI aan dat het plan dat thans voorligt, in strijd is met artikel 5b van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (hierna: PRV), die vastgesteld is op 12 december 2017, aangezien daarin nieuwe detailhandel op een bedrijventerrein wordt toegestaan.

12.1. Artikel 5b, lid van de PRV luidt, voor zover van belang: "Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties [...]."

Artikel 5, eerste lid, van de PRVS luidde als volgt: "1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie. [...]"

12.2. Het betoog van BNI dat het voorheen geldende bestemmingsplan, dat de bestaande supermarkt toestond, bij wijze van exceptieve toetsing aan de PRVS buiten toepassing moet worden gelaten stuit er reeds op af dat de PRVS ten tijde van de voorliggende bestreden besluiten niet meer van kracht was.

Verder merkt de Afdeling, met verwijzing naar wat zij hierboven onder 11 heeft overwogen, op dat zij, met het oog op een finale geschilbeslechting, bij de beoordeling het uitgangspunt hanteert dat is gewaarborgd dat uitsluitend sprake is van een verplaatsing van de supermarkt naar een nabijgelegen nieuwe locatie. De raad heeft toegelicht dat het niet gaat om een nieuwvestiging. In het licht van deze toelichting, volgt de Afdeling de raad in zijn standpunt dat een verplaatsing van een nabijgelegen bestaande supermarkt niet als "nieuwe" detailhandel in de zin van artikel 5b, eerste lid, van de PRV valt aan te merken. Derhalve doet zich, ervan uitgaande dat uitsluitend een verplaatsing is gewaarborgd, geen strijd voor met artikel 5b van de PRV.

Het betoog faalt.

E-commerce Lab

13. BNI voert aan dat ter plaatse van de bestemming "Gemengd - 2" met de functieaanduiding "detailhandel" ruimte is voor overige bedrijfsruimte van 2.100 m². Volgens BNI wordt daar een zogeheten E-commerce Lab beoogd waar detailhandel zou kunnen plaatsvinden.

13.1. Lidl heeft ter zitting toegelicht dat in het E-commerce Lab proefopstellingen zullen worden gemaakt en medewerkers zullen worden opgeleid. Volgens Lidl zal geen verkoop aan consumenten plaatsvinden.

13.2. Zoals volgt uit hetgeen onder 11 is overwogen, hanteert de Afdeling, met het oog op een finale geschilbeslechting, bij de beoordeling van onder meer deze beroepsgrond het uitgangspunt dat is gewaarborgd dat uitsluitend sprake is van een verplaatsing van de bestaande supermarkt en geen andere vormen van detailhandel zijn toegestaan in het plangebied.

Gelet hierop kan BNI niet worden gevolgd in haar vrees dat naast de supermarkt die wordt verplaatst nog meer detailhandel wordt toegestaan. Mocht, ondanks de hierboven weergegeven toelichting van Lidl, feitelijk wel meer detailhandel worden gerealiseerd dan de toegestane verplaatste supermarkt, dan betreft dat een handhavingsskwestie die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Het betoog faalt.

Parkeerbehoefte

14. BNI voert aan dat de raad voorziet in een aanbod van 240 parkeerplaatsen, terwijl de parkeerbehoefte slechts 102 parkeerplaatsen bedraagt. BNI vreest dat de raad vanwege het overschot aan parkeerplaatsen meer mogelijkheden voor detailhandel zal creëren.

14.1. De Afdeling stelt vast dat BNI niet heeft betwist dat met het aanbod van 240 parkeerplaatsen ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte als gevolg van het plan. De omstandigheid dat er (meer dan) genoeg parkeerplaatsen mogelijk zijn gemaakt, betekent op zichzelf niet dat er naast de supermarkt die wordt verplaatst meer detailhandel is toegestaan. De Afdeling volgt BNI dan ook niet in haar vrees voor een toename van detailhandel. Hiertoe verwijst de Afdeling ook naar hetgeen zij hiervoor onder 11 heeft overwogen. Het betoog faalt.

Conclusie

15. Gelet op hetgeen onder 9.2 en 10.1 is overwogen, is het beroep van BNI gegrond. In hetgeen BNI heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het plan dient te worden vernietigd, voor zover het plan niet uitsluit dat er twee supermarkten tegelijk in gebruik kunnen zijn, en voor zover de raad in artikel 3, lid 3.1, onder c, van de planregels het woord "tevens" heeft opgenomen.

16. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad en er naast de gebreken die in de overwegingen 9.2 en 10.1 zijn geconstateerd geen andere gebreken in het bestreden besluit zijn geconstateerd, ziet de Afdeling aanleiding om, zoals ook ter zitting met partijen is besproken, met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover dit is vernietigd.

De Afdeling zal, in het kader van het zelf voorzien, bepalen dat artikel 3, lid 3.1, onder c, van de planregels als volgt komt te luiden:

"Ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "detailhandel" is toegekend, mogen de gronden en bouwwerken ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies overeenkomstig artikel 3, lid 3.2, aanhef en onder h en i, pas worden gebruikt nadat het gebruik als supermarkt op het adres Havenstraat 71, te Huizen, is beëindigd en zolang dit gebruik beëindigd blijft;"

Hiermee wordt alsnog voorkomen dat er gelijktijdig twee supermarkten - de bestaande en de toekomstige - in gebruik kunnen zijn.

17. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omgevingsvergunning

18. De Afdeling overweegt dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd zijn voorbereid met toepassing van artikel 3.30 en 3.32 van de Wro. Artikel 3.30, derde lid, van de Wro is derhalve van toepassing. Uit dit artikellid vloeit voort dat als aanleiding bestaat om een plan of een deel van een plan te vernietigen, ook de omgevingsvergunning dient te worden vernietigd als het plan of het vernietigde deel daarvan, het toetsingskader voor het verlenen van die omgevingsvergunning heeft gevormd. Nu het bestemmingsplan het toetsingskader heeft gevormd voor de

omgevingsvergunning en het bestemmingsplan naar aanleiding van het beroep van BNI gedeeltelijk dient te worden vernietigd, dient ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning te worden vernietigd. Het beroep van BNI is derhalve gegrond in zoverre het is gericht tegen de omgevingsvergunning.

19. De Afdeling ziet aanleiding om te bezien of de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit tot verlening van de omgevingsvergunning in stand kunnen blijven en overweegt daarover als volgt.

20. Zoals uit overweging 16 blijkt, zal de Afdeling het woord "tevens" in artikel 3, lid 3.1, onder c, van de planregels vernietigen en zal de Afdeling zelf voorzien een planregel toevoegen aan het plan. Hiermee is alsnog gewaarborgd dat uitsluitend sprake is van een verplaatsing van de bestaande supermarkt naar een nabijgelegen nieuwe locatie en voorts dat geen andere vormen van detailhandel zijn toegestaan in het plangebied. Hiermee zijn de gebreken die aan het plan, dat als toetsingskader voor de omgevingsvergunning fungeert, kleefden hersteld.

Verder merkt de Afdeling op dat voor het overige aan het beroep, voor zover gericht tegen de omgevingsvergunning geen afzonderlijke gronden ten grondslag zijn gelegd die hiervoor nog niet in het kader van het bestemmingsplan zijn behandeld. Omdat naar aanleiding van de gronden tegen het bestemmingsplan geen andere gebreken zijn geconstateerd, dan in de vorige alinea aan de orde waren, kleven er in zoverre ook geen gebreken aan de omgevingsvergunning.

21. Gelet op hetgeen onder 20 is overwogen, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit tot verlening van de omgevingsvergunning geheel in stand te laten.

Dit betekent dat Lidl gebruik kan maken van de omgevingsvergunning.

Proceskosten

22. De raad en het college dienen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep, voor zover het is ingesteld door WP Retail Development & Management B.V., niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep, voor zover het is ingesteld door BN International B.V., gegrond;
- III. vernietigt het besluit van 12 februari 2018, waarbij de raad van de gemeente Huizen het bestemmingsplan "Verplaatsing Lidl Huizen" heeft vastgesteld, voor zover de raad daarbij:
 - niet heeft uitgesloten dat er twee supermarkten tegelijk in gebruik kunnen zijn;
 - in artikel 3, lid 3.1, onder c, van de planregels het woord "tevens" heeft opgenomen;
- IV. vernietigt het besluit van 22 februari 2018, waarbij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen een omgevingsvergunning heeft verleend voor het bouwen van een supermarkt;
- V. bepaalt dat artikel 3, lid 3.1, onder c, van de planregels van het door de raad van de gemeente Huizen op 12 februari 2018 vastgestelde bestemmingsplan "Verplaatsing Lidl Huizen", als volgt komt te luiden:

"Ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "detailhandel" is toegekend, mogen de gronden en bouwwerken ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies overeenkomstig artikel 3, lid 3.2, aanhef en onder h en i, pas worden gebruikt nadat het gebruik als supermarkt op het adres Havenstraat 71, te Huizen, is beëindigd en zolang dit gebruik beëindigd blijft;"

VI. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder IV vernietigde besluit geheel in stand blijven;

VII. bepaalt dat deze uitspraak wat het onderdeel V betreft in de plaats treedt van het onder III vernietigde besluit, voor zover dit is vernietigd;

VIII. draagt de raad van de gemeente Huizen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en V worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Huizen en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen gezamenlijk tot vergoeding van bij BN International B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

X. gelast dat de raad van de gemeente Huizen en het college van burgemeester en wethouders van Huizen gezamenlijk aan BN International B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht van € 338,00 (zegge: driehonderachtendertig euro) vergoeden.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettehoven, voorzitter, en mr. E.A. Minderhoud en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Van Ettehoven w.g. Van Loo
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 februari 2019

195-890.

BESLUITBLAD RAAD

Betreft:

- | | |
|--------------------|---|
| • raadsvergadering | 12 februari 2018 |
| • agendapunt | 8 |
| • voorstel | Vaststelling bestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl Huizen' |
| • zaaknummer | Z.012523 / D.697241 |

Het aan de raad voorgestelde besluit:

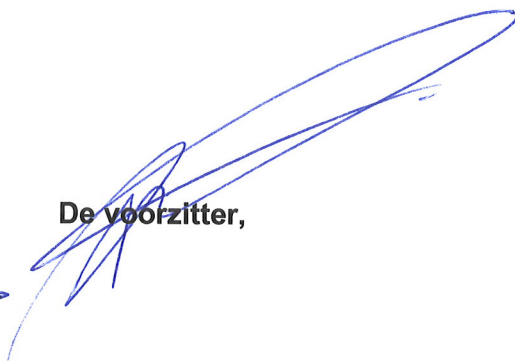
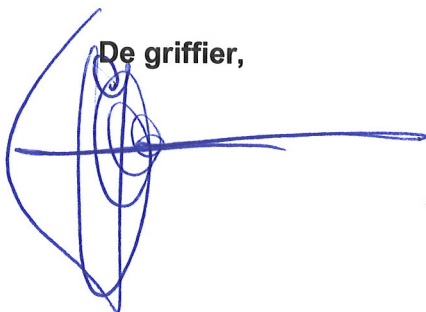
1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' vaststellen.
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Het door de raad genomen besluit:

Conform voorstel besloten.

De griffier,

De voorzitter,



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl Huizen'

<i>Raadsvergadering</i>	12 februari 2018, agendapunt 8 - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	30 januari 2018
<i>Bijlage(n)</i>	5
<i>Zaaknummer</i>	Z.012523 / D.697241
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 24 januari 2018, agendapunt 7.3
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Verbeek
<i>Informatie bij</i>	Michel Beuving
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17

Voorstel

1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' vaststellen.
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 15 december 2016 heeft u ingestemd met verplaatsing van de winkel van Lidl. Daarnaast heeft u besloten om de coördinatieregeling voor dit project toe te passen. Daarmee loopt de procedure van het bestemmingsplan gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl Huizen' heeft vanaf 8 september zes weken ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen deze termijn 1 pro-forma zienswijze ingediend, die vervolgens tijdig is aangevuld. Op 12 december 2017 is een extra aanvulling van de zienswijze ingediend. Hoewel ruim buiten de termijn is deze aanvulling wel inhoudelijk bekeken. Dit raadsvoorstel heeft tot doel u te laten beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl'.

Argumentatie

Bij besluit van 15 december 2016 heeft u kennis genomen van de plannen van Lidl. Deze plannen zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Hieronder zijn de beslispunten van voorliggend raadsvoorstel kort toegelicht.

1. *Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl'.*

In de Nota van zienswijzen is de ingediende zienswijze puntsgewijs samengevat en per punt is een reactie gegeven. Met de ingediende zienswijze wordt uw raad gevraagd om het bestemmingsplan aan te passen waarbij rekening wordt gehouden met een visie voor een strook grond van BN International langs de Havenstraat.

Er is echter geen aanleiding om op dit moment de plangrens van het bestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' aan te passen en het verzoek te vertalen in dit bestemmingsplan. Daarvoor is het verzoek nog niet concreet genoeg en er is geen ruimtelijke samenhang tussen het verplaatsen van de winkel van Lidl (verplaatsing van een reeds vergunde en als zodanig bestemde functie) en het verbreden van de bestemming van de bewuste strook grond. De eerst toegestuurde visie dateert van 19 oktober 2017. De nader toegestuurde aangepaste stedenbouwkundige visie, daterend van 6 december 2017, leidt niet tot een ander inhoudelijk voorstel op dit punt. Er is wat het college betreft nog een te weinig concreet plan voor herontwikkeling van de strook grond langs de Havenstraat. Het gaat er in eerste instantie om dat het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de verplaatsing van Lidl wordt vastgesteld.

Op 8 december 2017 is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting treft u in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

De ingediende zienswijze en de mondelinge toelichting leiden niet tot een voorstel om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl' vaststellen.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende mogelijk gemaakt.

Het hoofdkantoor van Lidl heeft behoefte aan uitbreiding en deze ruimte is gevonden in de naastgelegen winkellocatie aan de Warandeburgstraat. Om de uitbreiding van het hoofdkantoor mogelijk te maken dient de winkel te worden verplaatst. Deze ruimte is gevonden op het naastgelegen, nog braakliggende deel van het Lucentterrein aan de Bestevaer. Om te borgen dat binnen het plangebied geen uitbreiding van detailhandel mogelijk wordt gemaakt, zoals in 2008 nadrukkelijk is afgesproken met de winkeliers van het centrumgebied en sindsdien als vaste beleidslijn is gehanteerd, wordt in de planregels vastgelegd dat het maximaal bruto vloeroppervlakte van de winkel, net als in de huidige situatie, maximaal 1.500 m² mag bedragen en het maximaal verkoopvloeroppervlakte 1.200 m².

Ter plaatse van de nieuwe winkel wordt bebouwing met een oppervlakte van circa 3.600 m² toegestaan. De situering van het bouwvlak wordt bepaald door het bouwplan. Dit geldt ook voor de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter. Onder de nieuwe winkel wordt een parkeergarage gebouwd. Op maaiveld wordt tevens een groot parkeerterrein ten behoeve van de winkel aangelegd.

De uitbreiding van het hoofdkantoor is noodzakelijk vanwege de verdere groei van de organisatie. De huidige winkel zal daarom worden getransformeerd. Het aantal vergaderzalen is in het huidige kantoor zeer beperkt, waardoor er voor de uitbreiding van het kantoor ook gekeken wordt naar het toevoegen van een vergadercentrum, auditorium en een grotere kantine. Daarnaast wordt mogelijk voorzien in kinderopvang en een fitnessruimte. De optie om het kantoor langs de Havenstraat verder uit te breiden (het bestaande gebouw doorzetten) wordt in het bestemmingsplan meegenomen. Op de locatie van de winkel wordt geen detailhandel meer toegestaan, zodat de oppervlakte aan detailhandel binnen het plangebied met dit bestemmingsplan gelijk blijft. Om enige flexibiliteit te bieden wordt het wel mogelijk gemaakt om ter plaatse van de huidige winkel maatschappelijke functies en ondergeschikte horecabedrijven tot maximaal 500 m² uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toe te staan. Daarmee is de bestemming van de huidige winkel in lijn met de bestemming van het perceel ten zuiden van de huidige winkel.

3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt als er sprake is van een voorgeschreven bouwplan. Een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van een bouwplan ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is echter verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en daarmee is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Als u van mening bent dat de visie van BN International voldoende ruimtelijk aanvaardbaar is kunt u besluiten om de strook grond bij dit bestemmingsplan te betrekken. Na vaststelling bestaat dan wel de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen deze wijziging in beroep te gaan. Gelet op de strijdigheid met het gemeentelijke beleid omtrent nieuwe detailhandel op het bedrijventerrein is er een grote kans dat er beroep tegen deze wijziging wordt ingesteld. Nu er een deugdelijke onderbouwing ontbreekt om detailhandel toe te staan op de bewuste strook grond ontstaat er een groot risico op vertraging in het project waar het hier in feite over gaat: verplaatsing van de winkel van Lidl en uitbreiding hoofdkantoor. Mede daarom wordt het hier beschreven alternatief niet aan uw raad voorgesteld.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben volgens de wettelijk voorgeschreven procedure ter visie gelegen. Daarnaast zijn de voorzitters van de Zakenclub en de Huizer Ondernemers Federatie door ons college geïnformeerd over ter visie legging van de ontwerpbesluiten.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen. Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ook is de Wet dwangsom van toepassing. De termijn voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt niet gehaald. Vooralsnog wordt niet verwacht dat de (beperkte) overschrijding van de termijn voor vaststelling van het bestemmingsplan gevolgen heeft. Uitstel van een besluit omtrent vaststelling kan tot gevolg hebben dat de initiatiefnemer een beroep doet op de Wet dwangsom. Nu er inhoudelijk geen aanleiding bestaat om een besluit te nemen is een spoedig besluit gewenst zodat het project in uitvoering gebracht kan worden.

Financiële paragraaf

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor aanpassing van het openbaar gebied zijn gedekt. De kosten van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden via de leges in rekening gebracht.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Op 15 december 2016 heeft uw raad ingestemd met verplaatsing van de winkel en toepassing van de coördinatieregeling voor dit project.

Voorgeschreven procedure

Bij besluit van 15 december 2016 heeft u ingestemd met toepassing van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de procedure van het bestemmingsplan gelijk oploopt met de procedure voor vergunningverlening.

De verlening van de omgevingsvergunning zelf is een bevoegdheid van ons college. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de verlening van de omgevingsvergunning uitgevoerd, onder meer in overeenstemming met dit bestemmingsplan. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel treft u enkele tekeningen behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, zodat u een goed beeld heeft van het plan dat gerealiseerd wordt en waarvoor dus omgevingsvergunning verleend wordt.

Vaststelling van het bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning start de beroepstermijn. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

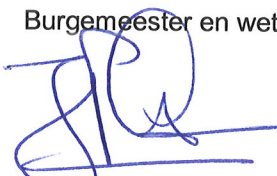
Evaluatie

Niet van toepassing.

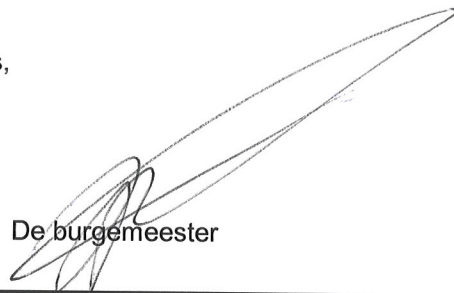
Bijlagen

1. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing Lidl';
2. Ingediende zienswijze inclusief aanvulling d.d. 12 december 2017;
3. Verslag hoorzitting d.d. 8 december 2017;
4. Enkele tekeningen behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning;
5. Ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen.

Burgemeester en wethouders,



De secretaris



De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 24 januari 2018.

De commissie adviseert u in meerderheid in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordiging van de fractie van Leefbaar Huizen behield een standpunt voor en nam het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.