

Uitspraak 201302182/1/R4

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 12 februari 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Leiden
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201302182/1/R4.

Datum uitspraak: 12 februari 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Eurobox Self Storage Finance B.V., Eurobox Self Storage Europe B.V., Eurobox Self Storage Leiden B.V. en Eurobox Self Storage Exploitatie Nederland B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Eurobox), alle gevestigd te Amsterdam,
2. [appellante sub 2], gevestigd te Leiderdorp,
3. [appellant sub 3], wonend te Leiden,

en

de raad van de gemeente Leiden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Lammenschansdriehoek" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Eurobox, [appellante sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Twin Sport Leiden B.V. en Zeestroom I Vastgoed B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Twin Sport) een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellante sub 2] en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 november 2013, waar Eurobox, vertegenwoordigd door mr. P.J.A. Engelvaart, werkzaam bij Emphasis advies, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. S.T.J. Olierook, advocaat te Leiden, en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door drs. R. van Deutekom en drs. A.B.F. Nijssen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting gehoord Twin Sport, vertegenwoordigd door M. van Nieuwkerk en G. Verbeek, bijgestaan door mr. R.C.V. Mans, advocaat te Leiden.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het gebied dat aan de noordoostzijde wordt begrensd door de spoorlijn Leiden-Utrecht, in het zuidoosten door het Rijn-Schiekanaal en in het westen door de Trekvljet. In het zuidwesten ligt de grens van het betrokken gebied ter hoogte van de Europaweg en de Voorschoterweg. Het plan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter.

Ontvankelijkheid

2. Twin Sport betwist de ontvankelijkheid van het beroep van [appellante sub 2], omdat laatstgenoemde volgens Twin Sport geen belanghebbende is bij het plan. Zij voert daartoe aan dat niet aannemelijk is dat [appellante sub 2] mogelijk omzetverlies zal lijden ten gevolge van

het plan, waarbij zij wijst op een uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2013, in zaak nr. [201205944/1/A2](#).

2.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

2.2. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende bij dit besluit. Dit geldt ongeacht de vraag of het concurrentiebelang bij het nemen van dit besluit een rol kan spelen.

2.3. Twin Sport exploiteert blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting in het in het plangebied gelegen perceel aan de Lammenschansweg 130h een winkel waarin klein- en grootschalige sportartikelen worden verkocht. [appellante sub 2] exploiteert twee sportwinkels in Leiden. De meest nabij het plangebied gelegen winkel van [appellante sub 2] is gesitueerd aan de Haarlemmerstraat 232. Gelet op het feit dat deze winkel is gesitueerd op een afstand van ongeveer 1,7 kilometer van het bedrijfspand van Twin Sport, zijn [appellante sub 2] en Twin Sport werkzaam in hetzelfde verzorgingsgebied. Nu [appellante sub 2] zich evenals Twin Sport bezighoudt met de verkoop van sportartikelen, zijn [appellante sub 2] en Twin Sport tevens in hetzelfde marktsegment werkzaam. Onder deze omstandigheden kan ervan worden uitgegaan dat [appellante sub 2] vanwege haar concurrentiebelang belanghebbende is bij het bestreden besluit.

Het door Twin Sport gedane beroep op voormelde uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2013, leidt niet tot een ander oordeel, nu, daargelaten of het bestreden besluit mogelijk leidt tot omzetverlies bij [appellante sub 2], uit de genoemde uitspraak, anders dan Twinsport stelt, niet kan worden afgeleid dat een derde in verband met zijn concurrentiebelang enkel belanghebbende bij een besluit kan zijn indien hij mogelijk wordt geconfronteerd met omzetverlies.

Toetsingskader

3. 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 Eurobox

4. Ter zitting heeft Eurobox haar beroepsgrond dat de raad niet, althans onvoldoende is ingegaan op haar zienswijze over het ontwerpplan, ingetrokken.

5. Eurobox kan zich niet verenigen met de aan het bestemmingsvlak van de bestemming "Bedrijventerrein" toegekende aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "bedrijf tot en met categorie 3.1", voor zover deze voorzien in gebruik ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren. Eurobox betoogt dat het toestaan van genoemde activiteiten onverenigbaar is met het voorheen geldende bestemmingsplan "Leiden-Cronesteinsepolder 1961", alsmede besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Leiden van 13 januari en 23 maart 2007 (welk laatste besluit bij besluit op bezwaar van 18 september 2007 is gehandhaafd), waarbij een vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan is geweigerd en een aanvraag van Eurobox om bouwvergunning ten behoeve van een opslagcomplex voor particulieren op het perceel Lammenschansweg naast 140 is afgewezen wegens strijd met dat bestemmingsplan. Nu het destijds aangevraagde gebruik thans wordt toegestaan zonder dat sprake is van gewijzigde planologische inzichten, heeft de raad volgens Eurobox onzorgvuldig gehandeld bij de vaststelling van het plan. Eurobox betoogt voorts dat de raad haar concurrentiebelang onvoldoende bij de vaststelling van de voorliggende planregeling heeft betrokken. Daartoe voert zij aan dat de raad op geen enkele wijze heeft onderzocht of zich een duurzame ontworpen van het voorzieningenniveau zal voordoen. Voorts heeft de raad volgens Eurobox ten onrechte niet in de belangenafweging betrokken dat de planregeling mogelijk leidt tot verpaupering en leegstand elders. Daarbij wijst

Eurobox op de uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012, in zaak nr. 201200385/1/T1/R2.

5.1. De raad stelt dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Leiden-Cronesteinsepolder 1961", alsmede bedoelde besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Leiden uit 2007 sprake is van gewijzigde planologische inzichten, waarbij de raad wijst op de structuurvisie "Leiden 2025", alsmede op verschillende vrijstellingen die zijn verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan. De raad stelt verder dat bij het toestaan van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren is aangesloten bij de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure), waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen opslag ten behoeve van particulieren en opslag ten behoeve van bedrijven. Nu geen ruimtelijke of milieutechnische motieven bestaan die een dergelijk onderscheid rechtvaardigen, en het betrokken gebruik voorts aansluit bij de ruimtelijke kenmerken van de nu al aanwezige en planologisch toegestane bedrijven, is gebruik ten behoeve van opslaggebouwen in algemene zin opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, aldus de raad. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat op voorhand geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat het voorzieningenniveau met betrekking tot particuliere opslagverhuur in gevaar komt bij het eventueel wegvallen van de Eurobox-vestiging. Eurobox heeft dit niet met objectief onderzoek onderbouwd, aldus de raad. Dat door het mogelijk wegvallen van een particuliere opslagverhuurder mogelijk leegstand ontstaat, is volgens de raad inherent aan marktwerking.

5.2. Op de verbeelding zijn aan de gronden ten oosten van het perceel Lammenschansweg 140 de bestemming "Bedrijventerrein" alsmede de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "bedrijf tot en met categorie 3.1" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, sub 1 en 2, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 en 2, en ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1, 2 en 3.1.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is onder milieucategorie 2 gebruik ten behoeve van opslaggebouwen voor de verhuur van opslagruimte opgenomen.

5.3. De Afdeling stelt vast dat de betrokken planregeling mede voorziet in gebruik ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren.

Aan het voorheen geldende bestemmingsplan en de bij voornoemde besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Leiden uit 2007 gemaakte planologische keuze om geen gebruik ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren toe te staan kunnen geen rechten 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. Voor zover Eurobox aanvoert dat onzorgvuldig is gehandeld, nu geen sprake is van gewijzigde planologische inzichten, overweegt de Afdeling dat de raad op 1 december 2011 de structuurvisie "Leiden 2025" heeft vastgesteld, die mede ziet op de betrokken gronden. Voorts zijn verschillende vrijstellingen verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan.

De raad heeft bij het toestaan van gebruik ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren aangesloten bij de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de VNG-brochure, waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen opslag ten behoeve van particulieren en opslag ten behoeve van bedrijven. Hetgeen Eurobox heeft aangevoerd vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in het betrokken geval niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de VNG-brochure. Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het beoogde gebruik aansluit bij de ruimtelijke kenmerken van de nu al aanwezige en planologisch toegestane bedrijven.

Het betoog faalt.

5.3.1. Ten aanzien van het betoog inzake duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ter plaatse, overweegt de Afdeling dat de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt bedrijven te beschermen tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in

aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 18 september 2013, in zaak nr. [201208105/1/R2](#), komt voor de vraag of er een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal ontstaan doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

Een complex voor de verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren draagt naar zijn aard niet bij aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften. Gelet daarop kan zich in dit geval geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau voordoen. De door Eurobox gevreesde overcapaciteit kan onder omstandigheden leiden tot leegstand, hetgeen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan hebben. Eurobox heeft evenwel niet aannemelijk gemaakt dat het toegestane gebruik leidt tot een dergelijke overcapaciteit, nu Eurobox haar vrees voor leegstand en verpaupering niet nader heeft geconcretiseerd dan wel onderbouwd met onderzoeksresultaten. Het betoog faalt.

6. Gelet op het voorgaande geeft hetgeen Eurobox heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het gebruik ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor goederen aan particulieren niet in redelijkheid heeft kunnen toestaan ter plaatse van de betrokken gronden.

7. Het beroep van Eurobox is ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 2]

8. [appellante sub 2] kan zich niet verenigen met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1", voor het perceel Lammenschansweg 130h. Zij betoogt dat de toekenning van deze aanduiding in strijd is met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (hierna: de Verordening), nu deze aanduiding voorziet in een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.078 m² voor detailhandel in kleinschalige sportartikelen, terwijl de betrokken locatie in de Verordening enkel is aangewezen voor perifere detailhandel. Zij betwist dat sprake is van een vergunde situatie. In dit verband voert zij aan dat op 7 juli 2000 vergunning is verleend voor slechts 296 m² aan detailhandel in niet-volumineuze goederen. De door de raad aangehaalde vergunning van 8 januari 2010 had volgens [appellante sub 2] geen betrekking op het afwijken van het destijds geldende bestemmingsplan, nu in de vergunning is opgenomen dat het bouwplan daarmee niet in strijd is. De betrokken vergunning had bovendien slechts betrekking op een winkeloppervlakte van 650,9 m². [appellante sub 2] betoogt voorts dat het toegestane gebruik de markt voor sportwinkels drastisch zal verstoren.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de betrokken aanduiding niet in strijd met de Verordening is vastgesteld, nu het door die aanduiding toegestane gebruik in planologisch opzicht reeds was toegestaan. Daartoe voert de raad aan dat de aanvraag van de op 8 januari 2010 verleende bouwvergunning betrekking heeft op het gedeeltelijk veranderen van twee winkelindelingen. Op de bouwtekening van de nieuwe toestand is aangegeven dat de winkelruimte die ten behoeve van Twin Sport zal worden gebruikt, 782 m² bedraagt. Ook al zou het aangevraagde gebruik in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan zijn, dan wordt het desbetreffende gebruik volgens de raad geacht rechtstreeks uit de verleende bouwvergunning voort te vloeien, waarbij de raad wijst op de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2007, in zaak nr. [200607230/1](#).

8.2. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Verordening, zoals dit luidde ten tijde van belang, wijzen bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Ingevolge artikel 1, vierde lid, dient onder bestaande functies en bebouwing te worden begrepen functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Verordening rechtmatig aanwezig zijn, of waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van de Verordening (te weten: 29 maart 2012) vrijstelling of bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om vrijstelling of bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend, of die in overeenstemming met de Verordening tot stand zijn gekomen, of waarvoor ontheffing van de Verordening is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

8.3. Op de verbeelding is aan het perceel Lammenschansweg 130h de bestemming "Gemengd - 1" met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.4.3, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" detailhandel in sportartikelen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 2.261 m²;

b. het gedeelte van de bedrijfsvloeroppervlakte dat in gebruik is voor detailhandel in kleinschalige sportartikelen niet meer mag bedragen dan 1.078 m². De overige oppervlakte mag worden benut voor detailhandel in grootschalige sportartikelen, testruimtes en ondersteunende functies.

8.4. Niet in geschil is dat de betrokken gronden zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, zodat ingevolge de Verordening ter plaatse geen bestemmingen mogen worden aangewezen die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Bij het beantwoorden van de vraag of, zoals [appellante sub 2] heeft gesteld, het plan voor de betrokken gronden een bestemming aanwijst die nieuwe detailhandel mogelijk maakt, dient te worden beoordeeld of in zoverre sprake is van een bestaande functie in de zin van artikel 1, vierde lid, van de Verordening.

Het door het plan toegestane gebruik was in strijd met de in het voorheen geldende bestemmingsplan "Leiden-Cronesteinsepolder 1961" aan het betrokken perceel toegekende bestemming "Industrieterrein A". Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak van 14 november 2007, in zaak nr. [200701409/1](#)) kan een bepaald gebruik worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit een door het college van burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning, als uit de aanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zou worden gebruikt, en het college, zich bewust van dat voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.

Het college van burgemeester en wethouders van Leiden heeft op 7 juli 2000 een bouwvergunning verleend voor het inrichten van een gedeelte van een op het betrokken perceel gelegen bedrijfsgebouw tot winkel en showroom, met een oppervlakte van 296 m². Op 8 januari 2010 heeft het college voorts bouwvergunning verleend voor het inpandig verbouwen en wijzigen van de gevel van dat gebouw. In de aan de bouwvergunning van 8 januari 2010 ten grondslag liggende bouwaanvraag staat dat het gaat om het gedeeltelijk veranderen van twee winkelindelingen teneinde één winkel te vergroten (Twinsport) en één winkel te verkleinen (Hage/Roobol Woontextiel). Verder staat hierin dat ter plaatse gebruik ten behoeve van detailhandel/showroom zal worden uitgeoefend. Voorts zijn in de aan de bouwaanvraag gehechte bouwtekening de woorden "winkel" en "winkelfunctie" opgenomen. Gelet hierop kon uit de aanvraag zonder meer worden afgeleid dat het bedrijfspand zou worden gebruikt voor kleinschalige detailhandel. Derhalve wist het college of had het behoren te weten dat dit gebruik in strijd was met het bestemmingsplan. Aan de vermelding in de bouwvergunning dat het bouwplan in overeenstemming was met het bestemmingsplan kan, gelet op het hiervoor overwogene, geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Voor zover [appellante sub 2] aanvoert dat de vergunning van 8 januari 2010 enkel betrekking had op een oppervlakte van 650,9 m², overweegt de Afdeling dat de oppervlakte van de uitbreiding aan winkelruimte blijkt de aan de aanvraag gehechte bouwtekening 782 m² bedraagt. Gelet op het voorgaande kan het gebruik ten behoeve van detailhandel in kleinschalige sportartikelen met een oppervlakte van 1.078 m² worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit de op 7 juli 2000 en 8 januari 2010 verleende bouwvergunningen, zodat dit gebruik rechtmatig aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van de Verordening op 29 maart 2012.

Nu de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" detailhandel in kleinschalige sportartikelen toestaat ter plaatse van een oppervlakte van 1.078 m², voorziet het plan in zoverre in een bestaande functie als bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Verordening. Hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd geeft derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 9, eerste lid, van de Verordening, zoals dit luidde ten tijde van belang. Het betoog faalt.

8.5. Ten aanzien van het betoog van [appellante sub 2] dat het toegestane gebruik de markt voor sportwinkels drastisch zal verstoren, overweegt de Afdeling dat, zoals hierboven reeds overwogen, voor de beoordeling of een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal ontstaan, doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

Nu een voorziening ten behoeve van detailhandel in sportartikelen naar haar aard niet bijdraagt aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften, kan zich in dit geval geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau voordoen. Het betoog faalt.

9. [appellante sub 2] voert aan dat het in de betrokken aanduiding opgenomen onderscheid tussen gebruik ten behoeve van detailhandel in kleinschalige sportartikelen en gebruik ten behoeve van detailhandel in grootschalige sportartikelen, testruimtes en ondersteunende functies niet handhaafbaar is. Voorts is het onmogelijk om te bepalen wat "kleinschalige" en wat "grootschalige" artikelen zijn, aldus [appellante sub 2].

9.1. Ingevolge artikel 1, lid 1.13, van de planregels dient onder "bedrijfsvloeroppervlakte" te worden verstaan de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten, van een gebouw dat wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf.

9.2. Voor zover [appellante sub 2] aanvoert dat het onmogelijk is om te bepalen wat kleinschalige en wat grootschalige artikelen zijn, overweegt de Afdeling dat deze begrippen niet zijn uitgewerkt in de begripsbepalingen van de regels van het plan. Uit pagina 18 van de plantoelichting volgt evenwel dat met "grootschalige sportartikelen" wordt bedoeld op volumineuze sportartikelen. Het onderscheid tussen volumineuze en niet-volumineuze sportartikelen is niet ongebruikelijk, zodat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de planregeling in zoverre onvoldoende rechtszeker is.

Voor zover [appellante sub 2] aanvoert dat het niet mogelijk is om te bepalen welke oppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in kleinschalige artikelen en welke voor detailhandel in grootschalige sportartikelen, testruimtes en ondersteunende functies, overweegt de Afdeling dat ingevolge de betrokken planregeling een deel van de bedrijfsvloeroppervlakte, uitgedrukt in vierkante meters (te weten: 1.078 m²) mag worden gebruikt voor detailhandel in kleinschalige sportartikelen, terwijl de overige oppervlakte mag worden benut voor detailhandel in grootschalige sportartikelen, testruimtes en ondersteunende functies. Nu in de begripsbepalingen van de planregels een omschrijving van het begrip "bedrijfsvloeroppervlakte" is opgenomen en de oppervlakte die wordt gebruikt voor detailhandel in kleinschalige sportartikelen kan worden bepaald door middel van meting, geeft hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd evenmin aanleiding voor het oordeel dat de planregeling in zoverre onvoldoende rechtszeker is.

Het betoog faalt.

10. [appellante sub 2] voert verder aan dat de vestigingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandel ten onrechte is beperkt tot één bedrijf. Voorts staat de regeling er ten onrechte niet aan in de weg dat ook (outlet)kledingwinkels, dan wel andere non-food discountwinkels zich op het betrokken perceel kunnen vestigen.

10.1. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder j, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden mede bestemd voor productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

Ingevolge de aanhef van artikel 6, lid 6.4.3, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" detailhandel in sportartikelen toegestaan.

10.2. In artikel 6, lid 6.4.3, van de regels van het ontwerpplan was een beperking opgenomen, inhoudende dat ten behoeve van detailhandel maximaal één detailhandelsbedrijf was toegestaan. Deze beperking is evenwel vervallen bij het vaststellen van het plan. In zoverre mist het betoog feitelijke grondslag.

Gelet op het feit dat de aan de betrokken gronden toegekende bestemming "Gemengd - 1" enkel voorziet in productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel, en de bestreden aanduiding enkel voorziet in gebruik ten behoeve van detailhandel in sportartikelen, is de vrees

van [appellante sub 2] voor de vestiging van detailhandel ten behoeve van (outlet) kledingwinkels, dan wel andere non-food discountwinkels, ongegrond.

Het betoog faalt.

11. Het beroep van [appellante sub 2] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3]

12. [appellant sub 3] kan zich er niet mee verenigen dat het plan niet voorziet in een ligplaats voor haar woonboot ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, nabij de Corbuloweg. Daartoe voert zij aan dat de belangen van derden reeds bij het ligplaatsenplan aan de orde zijn geweest, en milieuhygiënisch niet wordt afgeweken van de reeds in het bestemmingsplan opgenomen ligplaatsen voor woonschepen. De raad heeft de begrenzing van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3", die voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het toevoegen van twee ligplaatsen voor woonschepen, ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het plan. Voor deze wijziging heeft de raad ten onrechte geen nieuw ontwerp ter inzage gelegd. Voorts ligt aan de wijziging geen ruimtelijke afweging ten grondslag, en gaat deze voorbij aan de door [appellant sub 3] naar voren gebrachte zienswijze, aldus [appellant sub 3].

12.1. De raad heeft zich bij de vaststelling van het plan op het standpunt gesteld dat hij het bij recht toestaan van een ligplaats ter plaatse van de betrokken gronden niet wenselijk acht, nu nog onduidelijk is of de eigenaar van de desbetreffende oevers bereid is een recht van overpad te verlenen en de ligplaats in verband daarmee toegankelijk zal zijn. Voorts is onduidelijk of in de omgeving van de ligplaats voldoende parkeergelegenheid kan worden gecreëerd, er in milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen zijn voor het innemen van de ligplaats en of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Volgens de raad is de begrenzing van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" gewijzigd, teneinde aan te sluiten bij het vigerende ligplaatsenplan, zoals dat luidde na de technische correctie van 16 december 2010.

12.2. Op de verbeelding is aan de betrokken gronden de bestemming "Water" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder e, van de planregels zijn de voor "Water" aangewezen gronden uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1" en "specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 2" bestemd voor wonen in woonschepen met bijbehorende voorzieningen.

Ingevolge artikel 23, lid 23.3, zijn burgemeester en wethouders onder de genoemde voorwaarden bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van twee ligplaatsen voor woonschepen.

Aan de gronden ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, nabij de Corbuloweg, is geen van deze aanduidingen toegekend.

12.3. De raad kan bij de vaststelling van het plan wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

Uit de lijst van ambtshalve wijzigingen behorende bij de zienswijzennotitie blijkt dat de begrenzing van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het plan. Deze wijziging is naar aard en omvang niet zodanig groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. De Afdeling neemt hierbij onder meer in aanmerking dat de bestemming van de betrokken gronden niet is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Voorts heeft de wijziging betrekking op een relatief kleine oppervlakte. Het desbetreffende betoog faalt.

12.4. Nu aan de gronden ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, nabij de Corbuloweg niet de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1", dan wel de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 2" is toegekend, is gebruik ten behoeve van wonen in woonschepen ter plaatse van die gronden niet bij recht toegestaan. Nu aan de betrokken gronden ook niet de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" is toegekend, voorziet de bestreden planregeling ter plaatse van de desbetreffende gronden evenmin in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het toevoegen van ligplaatsen voor woonschepen.

Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting heeft de raad zich twee dagen vóór de vaststelling van het plan op het standpunt gesteld dat het wenselijk is dat het college van burgemeester en wethouders de door [appellant sub 3] gevraagde ligplaatsenvergunning zo snel mogelijk verleent, en dat het bestemmingsplan en Ligplaatsenplan daarop vervolgens worden aangepast. Het college heeft de ligplaatsenvergunning inmiddels - na de vaststelling van het plan - verleend op 7 januari 2013. De raad heeft ter zitting gesteld in het plan, in lijn met zijn vaste systematiek, nog niet te hebben voorzien in een ligplaats ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, omdat aan derden nog geen rechtsbeschermingsmogelijkheden waren gegeven. Nu dit niet in de weg stond aan de kennelijke bedoeling van de raad om ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet een ligplaats voor een woonschip mogelijk te maken, is het besluit, voor zover niet bij recht of door middel van een wijzigingsbevoegdheid is voorzien in een ligplaats ter plaatse van de desbetreffende gronden, genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

13. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen onder 12.4, is het beroep van [appellant sub 3] gegrond. Het besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd, voor zover het plandeel met de bestemming "Water" niet bij recht of door middel van een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een ligplaats voor een woonschip ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, nabij de Corbuloweg. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen, en zal daartoe een termijn stellen.

Relativiteit

14. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 8:69a van de Awb aan vernietiging van het bestreden besluit in de weg zou hebben gestaan.

Proceskosten

15. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van Eurobox en [appellante sub 2] geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Eurobox Self Storage Finance B.V., Eurobox Self Storage Europe B.V., Eurobox Self Storage Leiden B.V., Eurobox Self Storage Exploitatie Nederland B.V. en [appellante sub 2] ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 3] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Leiden van 20 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Lammenschansdriehoek", voor zover het plandeel met de bestemming "Water" niet bij recht of door middel van een wijzigingsbevoegdheid voorziet in een ligplaats voor een woonschip ter plaatse van [ligplaatsnummer] op de Trekvljet, nabij de Corbuloweg;

IV. draagt de raad van de gemeente Leiden op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het onder III. genoemde plandeel en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Leiden tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 487,00 (zegge: vierhonderdzevenentachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Leiden aan [appellant sub 3] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Kuipers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 februari 2014

271-783.