



107047

gemeente Zoetermeer	
Rout.:	Collage:
- 1 FEB 2024 2022-096903	
Nr.:	Pdd:
Opn.:	Ontbv: j/n

Raad van de gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Datum
31 januari 2024

Ons nummer
202107073/1/R3

Uw kenmerk
2022-096903 (t.a.v. dhr. T. Eisenburger)

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Zoetermeer
2e Partiële herziening bestemmingsplan
Stadscentrum/Dorpsstraat

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.

Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Vereniging van Eigenaren Hovestein, gevestigd te Zoetermeer,
en anderen (hierna tezamen en in enkelvoud: Hovestein),
2. Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ (hierna: BIZ), gevestigd te
Zoetermeer,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Zoetermeer,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 september 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "2^e Partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Hovestein en BIZ beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op de zitting van 4 oktober 2023, waar Hovestein en BIZ, beide vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Honselersdijk, en R. Swart, en de raad, vertegenwoordigd door drs. T. Eisenburger, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 26 maart 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de tweede herziening van het bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat". De planregels voor gronden met de bestemming "Centrum-3", worden met het plan gewijzigd. Bij besluit van 14 maart 2019 is reeds een eerste herziening vastgesteld. Met deze tweede herziening beoogt de raad meer mogelijkheden te bieden voor het aansturen van winkelconcentratie. Dit naar aanleiding van de op 18 maart 2019 door de raad vastgestelde "Detailhandelsnota 2019-2023". Met het plan wordt een kernwinkelgebied gedefinieerd waarbinnen de detailhandel zich mag concentreren. In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied worden de mogelijkheden om nieuwe detailhandel te vestigen beperkt, maar bestaande detailhandel mag daar blijven. Verder wordt met het plan dienstverlening toegestaan in de gehele Dorpsstraat om extra mogelijkheden te bieden voor pandeigenaren om leegstand te voorkomen. Tot slot worden woningen toegestaan op de begane grond van alle percelen met de functieaanduiding "Wonen".

3. Hovestein komt op voor de belangen van de eigenaren van de winkelruimten in het pand Hovestein op de percelen Dorpsstraat 178 tot en met 198 in Zoetermeer. Deze percelen liggen in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Hovestein is het er niet mee eens dat met het plan detailhandel buiten het kernwinkelgebied wordt 'wegbestemd'.

4. BIZ is een vereniging van vastgoedeigenaren van panden die zich eveneens bevinden aan de Dorpsstraat in Zoetermeer. BIZ vreest dat het plan de detailhandel in het kernwinkelgebied beperkt door dienstverlening in de gehele Dorpsstraat toe te staan.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

Beroep Hovestein

6. Hovestein betoogt dat in het plan aan de percelen gelegen buiten het kernwinkelgebied ten onrechte niet de aanduiding "specifieke vorm van centrum-kernwinkelgebied" of de aanduiding "detailhandel" is toegekend. Hieronder vallen ook de percelen van Hovestein. Het niet toelaten van detailhandel buiten het kernwinkelgebied is een onzorgvuldige en ongemotiveerde keuze van de raad. Volgens Hovestein is niet voldoende onderzocht of de percelen van Hovestein daardoor nog wel op een reële wijze geëxploiteerd kunnen worden. In het ontwerpplan was in dit kader nog doorslaggevend dat de percelen getransformeerd konden worden naar woningen. Dit is ook meegenomen in de planschaderisicoanalyse bij het plan. De raad heeft de mogelijkheid tot het realiseren van woningen op de begane grond echter zonder enige onderbouwing uit het uiteindelijke besluit tot vaststelling van het plan gelaten.

6.1. Op de zitting heeft Hovestein erkend dat in het plan buiten het kernwinkelgebied woningen op de begane grond planologisch toch wel zijn toegestaan. Feitelijk is het volgens Hovestein echter niet mogelijk om daar woningen te realiseren vanwege onder andere de indeling van de panden, waardoor voor een woonfunctie een gebrek aan daglicht en ventilatie bestaat.

6.2. De Afdeling overweegt dat de raad in de plantoelichting deugdelijk gemotiveerd heeft toegelicht waarom hij detailhandel wil concentreren in het kernwinkelgebied en in de aanloopstraten nieuwvesting van detailhandel beperkt. De aanleiding daarvoor is de "Detailhandelsnota 2019-2023". De Afdeling acht de wijze waarop de raad dit in het plan bewerkstelligt voldoende zorgvuldig. De raad heeft er namelijk voor gekozen om al bestaande detailhandel in de aanloopstraten als zodanig in het plan te bestemmen en om in artikel 3.6.7 van de planregels te voorzien in een mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan – onder

voorwaarden – bij omgevingsvergunning nieuwvesting van detailhandel in de aanloopstraten toe te staan. Ook uit de ten behoeve van het plan opgestelde planschaderisicoanalyse blijkt dat de objecten gelegen buiten het kernwinkelgebied ten gevolge van het plan niet in een nadeliger situatie komen. Hovestein heeft niet aannemelijk gemaakt dat de planschaderisicoanalyse op dit punt onjuist is.

De stelling dat het transformeren van de percelen van Hovestein tot woningen feitelijk niet mogelijk zou zijn en dat daarom de exploitatiemogelijkheden worden beperkt, is niet voldoende onderbouwd. De Afdeling komt tot het oordeel dat Hovestein niet aannemelijk heeft gemaakt dat er door het plan, eventueel na het door aanpassing van de panden daarvoor geschikt te maken, geen reële exploitatiemogelijkheden meer bestaan. De raad heeft het plan op dit punt voldoende gemotiveerd en zorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt niet.

7. Hovestein heeft op de zitting gesteld dat veel eigenaren hun panden hebben gekocht in de veronderstelling dat detailhandel daar toegestaan zou blijven omdat dit onder het vorige plan zo was.

7.1. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende 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. Uit de plantoelichting blijkt dat de "Detailhandelsnota 2019-2023" aanleiding is geweest om buiten het kernwinkelgebied geen nieuwe detailhandel meer mogelijk te maken. Hieruit volgt dat Hovestein geen aanspraak kan maken op het behouden van de mogelijkheid tot detailhandel buiten het kernwinkelgebied, anders dan de al bestaande en als zodanig bestemde detailhandel. Met de hiervoor onder 6.2 genoemde regeling in artikel 3.6.7 van de planregels heeft de raad overigens voorzien in een overgangsregeling. De keuze van de raad om hiermee te voorzien in een ander gebruik dan voorheen is hiermee voldoende gemotiveerd. In het beroep van Hovestein ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad deze keuze niet heeft mogen maken.

Het betoog slaagt niet.

Beroep BIZ

8. BIZ betoogt dat het plan innerlijk tegenstrijdig is en daarom ondeugdelijk gemotiveerd. Volgens BIZ wordt het doel om de detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied teniet gedaan doordat dienstverlening daar ook is toegestaan. De raad had dienstverlening niet mogelijk moeten maken in het kernwinkelgebied, of een maximum oppervlakte moeten stellen voor dienstverlening in het kernwinkelgebied, net zoals is gedaan voor de functie horeca. Het plan is volgens BIZ ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet innerlijk tegenstrijdig is. Het is juist dat de raad detailhandel wil concentreren in het kernwinkelgebied. Het concentreren van detailhandel betekent volgens de raad echter niet dat de gemeente andere functies dan detailhandel, zoals

dienstverlening, in de aanloopstraten zou willen concentreren. De raad wil juist zoveel mogelijk functies toestaan in het kernwinkelgebied om leegstand te voorkomen. Het is dus geen tegenstrijdigheid dat in het plan dienstverlening ook is toegestaan in het kernwinkelgebied. Onder het voorheen geldende plan "1^e partiële herziening Stadscentrum/Dorpsstraat" was dienstverlening uitgesloten van het centrale deel van de Dorpsstraat vanwege de ongewenste ruimtelijke uitstraling van dergelijke functies te midden van het winkelgebied. Deze reden is nu niet langer aanwezig, omdat de raad niet langer van mening is dat er ruimtelijk gezien aanleiding bestaat om dienstverlening te weren uit het kernwinkelgebied.

8.2. De Afdeling overweegt dat het doel om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied niet haaks staat op het toelaten van dienstverlening in hetzelfde gebied. De raad heeft ook toegelicht dat, anders dan BIZ stelt, het geen doel is van het plan om andere functies zoals dienstverlening te concentreren in de aanloopstraten. Uit de plantoelichting en de nota van zienswijze blijkt dat de raad er voor heeft gekozen om dienstverlening in het kernwinkelgebied toe te staan om leegstand te voorkomen en een extra draagvlak te creëren voor de aanwezige detailhandel. Het plan is daarom op dit punt niet innerlijk tegenstrijdig. Verder heeft BIZ geen ruimtelijke argumenten aangevoerd waarom dienstverlening in het kernwinkelgebied beperkt zou moeten worden. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat de raad voldoende heeft gemotiveerd waarom dienstverlening wordt toegestaan in het kernwinkelgebied. Dat het plan deze mogelijkheid biedt betekent, zoals de raad terecht heeft gesteld, niet dat daarvan ook gebruik moet worden gemaakt.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

8.3. Voor zover BIZ betoogt dat het plan in strijd is met het gelijkheidsbeginsel overweegt de Afdeling dat BIZ deze stelling niet heeft onderbouwd of geconcretiseerd.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

9. De beroepen zijn ongegrond.

10. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. B. Meijer, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, griffier.

w.g. Meijer
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Plambeck
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 januari 2024

159-1076

Verzonden: 31 januari 2024

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



RX3CC - #X930XDX#00#0000#