

## Uitspraak 201703540/2/R2

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2019:1150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Datum uitspraak  | 10 april 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inhoudsindicatie | Bij tussenuitspraak van 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2046, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 20 februari 2017, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" en het gelijknamige exploitatieplan is vastgesteld, te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht. |

Volledige tekst

201703540/2/R2.

Datum uitspraak: 10 april 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Lidl Nederland GmbH, gevestigd te Huizen,
2. CBRE DRET Custodian II B.V., gevestigd te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, en anderen,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Gilze en Rijen,

verweerder.

Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 20 juni 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2046](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 20 februari 2017, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" en het gelijknamige exploitatieplan is vastgesteld, te herstellen. Deze tussenuitspraak

is aangehecht.

Bij besluit van 12 november 2018 (hierna: het herstelbesluit) heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" opnieuw en gewijzigd vastgesteld.

CBRE en anderen hebben hun zienswijze over het herstelbesluit naar voren gebracht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

De beroepen tegen het besluit van 20 februari 2017

1. De Afdeling heeft onder 4.4. van de tussenuitspraak geoordeeld dat niet is onderzocht of de te verplaatsen supermarkt van Lidl met een door haar gewenste oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (hierna: wvo) in plaats van het in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, sub 5, van de planregels maximaal toegelaten wvo van 1.200 m<sup>2</sup>, zal leiden tot structurele leegstand in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Het bestreden besluit gaat daarmee voorbij aan de ruimtelijke gevolgen van de door Lidl gewenste supermarkt en is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld.

Onder 7.3. van de tussenuitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de raad heeft erkend dat het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 14, lid 14.3, van de planregels in strijd is met artikel 3.2.3 van het Bro.

Bovendien staat artikel 3, lid 3.5.3, aanhef en onder a, van de planregels, anders dan de raad ter versterking van het kernwinkelgebied heeft beoogd, er niet aan in de weg dat zich op de locatie van de te verplaatsen supermarkt aan het Pieter Breughelhof, waar ingevolge de planregels ook detailhandel is toegestaan, een andere winkel in dagelijkse goederen vestigt. Het plan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld, aldus 7.3. van de tussenuitspraak.

2. Gelet op hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen is het besluit van 20 februari 2017, voor zover het betreft artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, sub 5, van de planregels en voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Centrum-1" ter plaatse van het perceel Pieter Breughelhof 3, vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Voor zover het betreft artikel 14, lid 14.3, van de planregels is het besluit van 20 februari 2017 vastgesteld in strijd met artikel 3.2.3 van het Bro. De beroepen van Lidl en CBRE en anderen zijn gegrond zodat het besluit van 20 februari 2017 dient te worden vernietigd.

Opdracht in tussenuitspraak

3. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak onder 13 de raad opgedragen:

- a. te onderzoeken of de te verplaatsen supermarkt van Lidl met een door haar gewenste oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> wvo, zal leiden tot structurele leegstand in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de gevolgen van dit onderzoek voor het plan te bezien;
  - b. het plandeel met de bestemming "Centrum-1" ter plaatse van het perceel Pieter Breughelhof 3 zodanig aan te passen dat na verplaatsing van de daar gevestigde supermarkt een andere winkel in dagelijkse goederen niet is toegestaan;
  - c. artikel 14, lid 14.3, van de planregels te schrappen;
- dan wel een ander besluit te nemen.

Het herstelbesluit

4. Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft de raad bij het herstelbesluit het bestemmingsplan opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Volgens het herstelbesluit hebben de aanpassingen in het bestemmingsplan geen gevolgen voor het exploitatieplan en wordt dat niet gewijzigd.

4.1. In de planregels is het maximaal wvo voor de supermarkt in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onder 5, van de planregels verhoogd naar 1.500 m<sup>2</sup>.

Aan dit onderdeel van het herstelbesluit ligt het rapport "Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen" van bureau Goudappel Coffeng van 12 oktober 2018 ten grondslag. Volgens het rapport Goudappel Coffeng is het verschil in effect op de voorzieningenstructuur en leegstand tussen een verplaatsing van een supermarkt naar het centrum met uitbreiding naar 1.200 m<sup>2</sup> wvo of naar 1.500 m<sup>2</sup> wvo klein. Ook een uitbreiding naar 1.500 m<sup>2</sup> zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat of tot structurele leegstand, aldus het rapport Goudappel Coffeng.

4.2. Artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, is als volgt aangepast:

" 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. op de begane grondlaag van gebouwen:

1. detailhandel met een wvo van maximaal 1.478 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat winkels in dagelijkse goederen zijn uitgesloten;
2. dienstverlening;
3. culturele voorzieningen;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. in afwijking van het bepaalde onder sub 1., ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' één supermarkt met een wvo van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
6. horecabedrijven tot en met categorie 2 met een wvo van maximaal 160 m<sup>2</sup>;
7. bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk-, kantoor- en opslagruimten;
8. bij wonen behorende toegangen en bergingen;

De bestemming "Centrum - 1" is in de verbeelding toegekend aan het noordelijke plandeel, waar de nieuwe locatie van de supermarkt is voorzien, en aan het zuidelijke plandeel, ter plaatse van de bestaande supermarkt aan het perceel Pieter Breughelhof 3. Aan het noordelijke plandeel is tevens de aanduiding "supermarkt" toegekend.

Het ongewijzigde artikel 3, lid 3.5.3., luidt:

"3.5.3. Voorwaardelijke verplichting supermarkt

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies overeenkomstig artikel 3.1 sub a onder 5 pas in gebruik worden genomen indien het gebruik als supermarkt op het adres Pieter Breughelhof 3 te Rijen is beëindigd;"

Met artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, en artikel 3, lid 3.5.3., beoogt de raad te voldoen aan de opdracht in de tussenuitspraak om het plandeel met de bestemming "Centrum-1" ter plaatse van het perceel Pieter Breughelhof 3 zodanig aan te passen dat na verplaatsing van de daar gevestigde supermarkt een andere winkel in dagelijkse goederen niet is toegestaan.

4.3. De raad heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel - supermarkt met persoonsgebonden overgangsrecht" en het bijbehorende artikel 14, lid 14.3, van de planregels uit het plan geschrapt.

5. Artikel 6:19, eerste lid, van de Awb luidt:

"Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben." De Afdeling zal gelet op deze bepaling het herstelbesluit in haar beoordeling betrekken.

Ontvankelijkheid beroepen Lidl en CBRE en anderen tegen het exploitatieplan

6. 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 een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig bekendgemaakt bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 8.2, vierde lid, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

6.1. Lidl en CBRE en anderen zijn geen eigenaar van in het exploitatieplan opgenomen gronden. Voorts is gesteld noch gebleken dat Lidl en CBRE en anderen een grondexploitatieovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot deze gronden. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van Lidl en CBRE en anderen die rechtstreeks zijn betrokken bij de vaststelling van het exploitatieplan, kunnen zij in zoverre niet worden aangemerkt als belanghebbenden hierbij. Het voorgaande betekent dat de beroepen van Lidl en van CBRE en anderen, voor zover gericht tegen het exploitatieplan, niet-ontvankelijk zijn.

Het beroep van Lidl tegen het gewijzigde bestemmingsplan

7. Lidl heeft naar aanleiding van het herstelbesluit geen zienswijze naar voren gebracht. Dit betekent dat zij geen beroepsgronden over dit besluit heeft aangevoerd. Het van rechtswege ontstane beroep van Lidl tegen het herstelbesluit is daarom ongegrond.

Het beroep van CBRE en anderen tegen het gewijzigde bestemmingsplan

Vergroting supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> naar 1.500 m<sup>2</sup> / het rapport Goudappel Coffeng

8. CBRE en anderen stellen dat de vergroting van het maximaal wvo voor de in het plan toegelaten supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> naar 1.500 m<sup>2</sup> onvoldoende is onderbouwd.

Het rapport Goudappel Coffeng is van een ander onderzoeksbureau dan het bureau BRO dat verantwoordelijk was voor de distributie planologische onderzoeken die aan het oorspronkelijke bestemmingsplan ten grondslag lagen. Onduidelijk is of het bureau BRO de toename van het maximaal wvo kan onderschrijven.

Bovendien is het rapport Goudappel Coffeng gebaseerd op wezenlijk andere uitgangspunten over koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing dan de dpo's van BRO. Een onderbouwing daarvoor ontbreekt. Het standpunt van de raad dat het onderzoek van BRO de onderligger blijft voor het bestemmingsplan is niet verenigbaar met het rapport Goudappel Coffeng.

Het rapport Goudappel Coffeng gaat uit van een vloerproductiviteit (gerealiseerde omzet per m<sup>2</sup> wvo) die ruim onder het landelijk gemiddelde ligt. De uitbreiding van het maximum wvo leidt tot een verdere afname van de vloerproductiviteit en heeft daarmee wel invloed op de overige detailhandel in Rijen. Niet is onderzocht of er met een dergelijke afwijking van het landelijk gemiddelde nog sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De enkele conclusie van het rapport Goudappel Coffeng dat een verdere vergroting van de supermarkt tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo niet leidt tot structurele leegstand betekent nog niet dat de uitbreiding uit ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Daarover heeft geen afweging plaatsgevonden. De raad is dan ook voorbijgegaan aan de opdracht uit de tussenuitspraak om de gevolgen van het onderzoek voor het plan te bezien.

Door de toename van 300 m<sup>2</sup> wvo voor de supermarkt niet in mindering te brengen op de totale m<sup>2</sup> detailhandel die volgens de planregels is toegestaan, is naast de uitbreiding van de supermarkt de totale oppervlakte detailhandel binnen het plangebied uitgebreid zonder dat daarvoor een onderbouwing is.

8.1. In 4.4. van de tussenuitspraak is overwogen dat de gevolgen van de te verplaatsen supermarkt met een door Lidl gewenste oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> wvo, gezien de onderzoeksoopdracht, niet door bureau BRO is onderzocht. Uit de omstandigheid dat dit onderzoek na de tussenuitspraak alsnog is gedaan door een ander onderzoeksbureau kan niet worden afgeleid dat bureau BRO een verdere toename niet kan onderschrijven, nog daargelaten dat voor de juistheid van het onderzoek een onderschrijving daarvan door een ander bureau niet nodig is.

Het rapport Goudappel Coffeng is wat betreft inwoners uit Rijen, bestedingen per inwoner, koopkrachtbinding, koopkrachttoevoeiing en aanwezig aantal m<sup>2</sup> wvo gebaseerd op actuele cijfers uit in dat rapport met name genoemde onderzoeken in 2018. Dat de cijfers zijn geactualiseerd betekent niet dat de uitgangspunten zijn veranderd. De opmerking in het raadsvoorstel dat het onderzoek van bureau BRO de onderligger blijft voor het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het volgens dit voorstel ongewijzigd aantal m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (hierna: bvo) en is dan ook is verenigbaar met het rapport Goudappel Coffeng. De raad heeft gelet hierop in redelijkheid van de geactualiseerde cijfers die, anders dan gesteld, in het rapport Goudappel Coffeng zijn onderbouwd, kunnen uitgaan.

De gerealiseerde omzet per m<sup>2</sup> wvo is in het rapport Goudappel Coffeng gebaseerd op geactualiseerde omzetcijfers en volgens bureau Locatus plaatselijk aanwezig aantal m<sup>2</sup> wvo. Dat die omzet volgens CBRE en anderen ruim onder het landelijk gemiddelde ligt betekent niet dat de raad niet van deze omzet kon uitgaan.

Volgens het rapport Goudappel Coffeng verschillen de te realiseren omzetten per m<sup>2</sup> wvo weinig voor de geschetste scenario's. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat uitbreidingsmeters gepaard kunnen gaan met een wat lagere omzet per m<sup>2</sup> wvo, omdat die

meters vooral bedoeld zijn om de bezoeker meer comfort te bieden. Kijkend naar de toekomst na 2025 zullen in de scenario's met een verplaatsing van een supermarkt naar het centrum en uitbreiding van deze supermarkt, de omzetmogelijkheden en omzet per m2 wvo verder toenemen vanwege de bevolkingsgroei, aldus het rapport. Daarmee is naar het oordeel van de Afdeling, anders dan gesteld, onderzocht of er ook met een afwijking van het landelijk gemiddelde als hier aan de orde nog een aanvaardbare situatie is.

De raad is in de tussenuitspraak opgedragen te onderzoeken of de te verplaatsen supermarkt van Lidl met een door haar gewenste oppervlakte van 1.500 m2 wvo, zal leiden tot structurele leegstand en de gevolgen van dit onderzoek voor het plan te bezien. Met het rapport Goudappel Coffeng en

de verhoging van het maximaal wvo voor de supermarkt in de planregels naar 1.500 m2 is in zoverre aan die opdracht voldaan. Anders dan gesteld heeft de raad ook afgewogen dat een dergelijke uitbreiding uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en, gezien het belang van Lidl bij de gevraagde uitbreiding, wenselijk is.

CBRE en anderen kunnen niet gevolgd worden in hun stelling dat door de toename van 300 m2 wvo voor de supermarkt de totale oppervlakte detailhandel binnen het plangebied is uitgebreid zonder dat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing is. Nu, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, ook een toename met 300 m2 wvo voor de supermarkt ruimtelijk aanvaardbaar is, bestaat er geen aanleiding om de oppervlakte voor detailhandel die volgens de planregels is toegestaan met 300 m2 wvo te verminderen.

Het betoog faalt.

Plansystematiek

9. CBRE en anderen stellen dat artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels rechtsonzeker is. In onderdeel 1. van deze bepaling is detailhandel toegestaan met een wvo van maximaal 1.478 m2, met dien verstande dat winkels in dagelijkse goederen zijn uitgesloten. De afwijking in onderdeel 5. van die bepaling kan verschillend worden uitgelegd. De afwijking kan bestaan uit het toestaan van een winkel in dagelijkse goederen in de vorm van een supermarkt, maar kan tevens betrekking hebben op het toestaan van een grotere oppervlakte voor die supermarkt dan 1.478 m2. De bepaling kan, gelet op de woorden "in afwijking van", niet zo worden gelezen dat op de betreffende gronden binnen de centrubestemming detailhandel in niet-dagelijkse goederen is toegestaan met een wvo van 1.478 m2 en ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" daarenboven een supermarkt met een wvo van 1.500 m2, zoals door de raad is beoogd.

9.1. De raad heeft met artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onderdeel 5, van de planregels beoogd om, naast de in sub 1 toegelaten detailhandel in niet-dagelijkse goederen met een maximum wvo van 1.478 m2, ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" ook een supermarkt toe te staan met een wvo van maximaal 1.500 m2. De zinsnede "in afwijking van" in onderdeel 5 van deze bepaling is, zo begrijpt de Afdeling, opgenomen om ook winkels in dagelijkse goederen toe te staan. Deze zinsnede kan echter ook zo worden uitgelegd dat in plaats van een winkel in niet-dagelijkse goederen met een maximum wvo van 1.478 m2 een supermarkt met een wvo van 1.500 m2 is toegestaan. Artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onderdeel 5, van de planregels is, voor zover het betreft de woorden "in afwijking van" dan ook rechtsonzeker. Het betoog slaagt.

Wegbestemmen detailhandel in dagelijkse goederen Pieter Breughelhof

10. CBRE en anderen stellen dat op grond van het overgangsrecht in de planregels een

nieuwe supermarkt of andere winkel in dagelijkse goederen zich kan vestigen op de locatie van de te verplaatsen supermarkt van Lidl aan het Pieter Breughelhof. Daarmee kunnen, anders dan de raad heeft beoogd, vijf supermarkten in het centrumgebied aanwezig zijn.

#### 10.1. De raad is opgedragen het plandeel met de bestemming

"Centrum-1" ter plaatse van het perceel Pieter Breughelhof 3 zodanig aan te passen dat na verplaatsing van de daar gevestigde supermarkt een andere winkel in dagelijkse goederen niet is toegestaan. Met het uitsluiten van winkels in dagelijkse goederen in de bestemming voor dit perceel en het brengen van het bestaande gebruik van het perceel als supermarkt onder het overgangsrecht heeft de raad aan deze opdracht voldaan.

Ingevolge artikel 3, lid 3.5.3, van de planregels mogen de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" uitsluitend ten behoeve van één supermarkt en de daarbij horende functies overeenkomstig artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a sub 5, pas in gebruik worden genomen indien het gebruik als supermarkt op het adres Pieter Breughelhof 3 te Rijen is beëindigd. Deze bepaling staat er aan in de weg dat naast de supermarkt Lidl op het perceel Pieter Breughelhof 3 in het plangebied een andere supermarkt wordt gevestigd. Het woord "beëindigd" kan in deze context slechts worden begrepen als een definitieve beëindiging van een supermarkt op het Pieter Breughelhof en sluit daarmee uit dat het perceel daarna opnieuw voor een supermarkt in gebruik wordt genomen. Het overgangsrecht heeft betrekking op het bestaand gebruik van het perceel door supermarkt Lidl. Gelet op de voorwaarden in het gebruiksovergangsrecht, waaronder een verbod om het strijdige gebruik te veranderen in een ander strijdig gebruik voor zover de afwijking daarmee naar aard en omvang wordt vergroot, en het verbod om het onderbroken gebruik na een jaar te hervatten, bestaat geen grond voor het oordeel dat het plan op het perceel voorziet in een nieuwe supermarkt of andere winkel in dagelijkse goederen op de locatie van de te verplaatsen supermarkt Lidl aan het Pieter Breughelhof.

Het betoog faalt.

#### Parkeren

11. CBRE en anderen stellen dat de onderbouwing van de parkeerbehoefte voor de supermarkt in het rapport Goudappel Coffeng uitgaat van een bvo van 1.790 m<sup>2</sup> zonder dat duidelijk is waarop dit oppervlak is gebaseerd. Bovendien laat dit onverlet dat het gewijzigde plan voorziet in een toename van 300 m<sup>2</sup> wvo zonder dat in de daarmee gepaard gaande parkeerbehoefte wordt voorzien. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is daarmee onvoldoende aangetoond.

11.1. Volgens het rapport Goudappel Coffeng wordt de parkeervraag bij een nieuwe ontwikkeling gebaseerd op het aantal m<sup>2</sup> bvo van de ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een supermarkt van 1.790 m<sup>2</sup> bvo. Doordat de parkeervraag wordt gebaseerd op het aantal m<sup>2</sup> bvo, is het aantal m<sup>2</sup> wvo niet direct van belang. Slechts als sprake is van een "scheve" verhouding wvo/ bvo kan dieper op het aantal m<sup>2</sup> wvo worden ingegaan. Bij een supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> wvo en 1.790 m<sup>2</sup> bvo is sprake van een verhouding wvo / bvo van 67 / 100 en bij een supermarkt van 1.500 m<sup>2</sup> wvo en 1.790 m<sup>2</sup> bvo is de verhouding 84 / 100. Het CROW gaat uit van een gebruikelijke verhouding wvo / bvo van 80 / 100. Een verhouding 1.500 m<sup>2</sup> wvo / 1.790 m<sup>2</sup> bvo (84 / 100) wijkt niet veel af van de gebruikelijke verhouding waar het CROW van uitgaat, aldus het rapport Goudappel Coffeng.

11.2. Volgens de zienswijzennota bedraagt de wvo doorgaans circa 80% van de bvo. Ten aanzien van de supermarktlocatie wordt op basis van de stedenbouwkundige studiemodellen

uitgegaan van een interne laad- en losstraat. De omvang van het bruto vloeroppervlakte is hierdoor groter en bedraagt circa 1.800 m<sup>2</sup> bvo. Daarmee is naar het oordeel van de Afdeling een onderbouwing gegeven van het bvo van 1.790 m<sup>2</sup> waarvan in het rapport Goudappel Coffeng is uitgegaan.

Niet in geschil is dat de parkeerkencijfers van het CROW, die in de bijlage van de planregels zijn overgenomen, uitgaan van een verhouding wvo / bvo van 80 / 100. Zoals in het rapport van Goudappel Coffeng is berekend, is bij een in de planregels toegelaten supermarkt van 1.500 m<sup>2</sup> wvo met een bvo van 1.790 m<sup>2</sup> de verhouding 84 / 100. Gelet op dit geringe verschil heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien de parkeerbehoefte als gevolg van de toename van het wvo van 300 m<sup>2</sup> nader te laten onderzoeken. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat zelfs al zou, uitgaande van de gebruikelijke verhouding 80 / 100, dit leiden tot een toename van het bvo van de supermarkt met 375 m<sup>2</sup>, er volgens de parkeerkencijfers in de bijlage bij de planregels behorend bij detailhandel, zijnde 3,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo, een extra parkeerbehoefte ontstaan van afgerond 15 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van de plandelen met een verkeers- en centrubestemming, die mede voorzien in parkeerplaatsen, wordt niet verwacht dat het plan niet in deze behoefte kan voorzien. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan wat betreft de parkeercapaciteit onvoldoende is aangetoond.

Het betoog faalt.

Conclusie beroepen tegen het gewijzigde bestemmingsplan

12. In hetgeen CBRE en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit van 12 november 2018, voor zover dat ziet op de woorden "in afwijking van" in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onder 5, van de planregels is genomen in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit van 12 november 2018 in zoverre dient te worden vernietigd.

Proceskosten

13. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van Lidl en CBRE en anderen te worden veroordeeld.

Opdracht

14. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling verder 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van Lidl Nederland GmbH en CBRE DRET Custodian II B.V. en anderen, voor zover gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 20 februari 2017, waarbij het exploitatieplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld,

niet ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van Lidl Nederland GmbH en CBRE DRET Custodian II B.V. en

anderen, voor zover gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 20 februari 2017, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld, gegrond;  
III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 20 februari 2017, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld, voor zover het betreft:

- artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onder 5, van de planregels;

- artikel 14, lid 14.3, van de planregels;

- het plandeel met de bestemming "Centrum-1" ter plaatse van het perceel Pieter Breughelhof 3;

IV. verklaart het beroep van Lidl Nederland GmbH tegen het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 12 november 2018, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld, ongegrond;

V. verklaart het beroep van CBRE DRET Custodian II B.V. en anderen, tegen het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 12 november 2018, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld, gegrond;

VI. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 12 november 2018, waarbij het bestemmingsplan "Centrum Rijen Oost" is vastgesteld, voor zover het betreft de woorden "in afwijking van" in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, onder 5, van de planregels;

VII. draagt de raad van de gemeente Gilze en Rijen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel VI. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Gilze en Rijen tot vergoeding van bij Lidl Nederland GmbH in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

veroordeelt de raad van de gemeente Gilze en Rijen tot vergoeding van bij CBRE DRET Custodian II B.V. en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.252,50 (zegge: twaalfhonderdtweënvijftig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

IX. gelast dat de raad van de gemeente Gilze en Rijen aan Lidl Nederland GmbH het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt;

gelast dat de raad van de gemeente Gilze en Rijen aan CBRE DRET Custodian II B.V. en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

w.g. Slump w.g. Boermans

voorzitter griffier  
Uitgesproken in het openbaar op 10 april 2019  
429.