

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Ruud Tiems Holding B.V., gevestigd te Geleen, gemeente Sittard-Geleen,
appellante,

en

de raad van de gemeente Sittard-Geleen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Zaanstraat 16" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de Holding beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 juli 2013, waar de Holding, vertegenwoordigd door mr. A.Q.C. Tak, werkzaam bij BJA Legal Opinion B.V. en R.C. Tiems, en de raad, vertegenwoordigd door M.G.W. Rutten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 7 augustus 2013, nr. 201301871/1/R1, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen zestien weken na de verzending van deze tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 19 december 2012 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij brief van 19 november 2013 heeft de raad te kennen gegeven het gebrek in het besluit te hebben hersteld.

De Holding is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld naar voren te brengen. De Holding heeft daarvan gebruik gemaakt.

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

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in 3.5 en 3.6 van de tussenuitspraak geoordeeld dat het besluit van 19 december 2012 in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is vastgesteld. Zij heeft overwogen dat het voorheen geldende bestemmingsplan het gebruik van de gronden voor een supermarkt toeliet. De raad heeft het belang van de Holding bij het handhaven van de gebruiksmogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan haar bood, ten onrechte niet meegewogen bij de besluitvorming.
2. Gelet op hetgeen is overwogen in de tussenuitspraak is het beroep van de Holding gegrond. Het besluit van 19 december 2012 dient te worden vernietigd.
3. Bij de tussenuitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen zestien weken na de verzending van de tussenuitspraak, met inachtneming van overweging 3.5, alsnog het belang van de Holding bij

behoud van de gebruiksmogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan voor haar perceel te betrekken in de belangenafweging en toereikend te motiveren waarom een beperking van de gebruiksmogelijkheden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is, dan wel het bestreden besluit te wijzigen.

4. In de brief van 19 november 2013 heeft de raad naar aanleiding van de tussenuitspraak het besluit van 19 december 2012 nader gemotiveerd. De raad stelt zich, verkort weergegeven, op het standpunt dat het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de Structuurvisie Sittard-Geleen, vastgesteld door de raad op 10 juni 2010 en de notitie "Retailstructuurvisie 2008", vastgesteld door de raad op 28 februari 2008, zich verzet tegen het gebruik van het perceel Zaanstraat 16 voor detailhandel, meer in het bijzonder voor een supermarkt. Het voorheen geldende bestemmingsplan liet een dergelijk gebruik van de gronden toe. Het plan leidt derhalve tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. In dit geval weegt het algemeen belang van het voorkomen van de versnippering van de aanbodstructuur echter zwaarder dan het belang van de Holding bij handhaving van de gebruiksmogelijkheden van haar gronden, aldus de raad.

5. De Holding betoogt dat de raad haar ten onrechte niet heeft gehoord bij de voorbereiding van de nadere motivering, terwijl zij daar nadrukkelijk om heeft verzocht. Door haar niet te horen heeft de raad onzorgvuldig gehandeld, aldus de Holding.

5.1. De Afdeling overweegt dat uit de Awb noch enige andere wettelijke bepaling volgt dat de raad gehouden is belanghebbenden te horen nadat de Afdeling bij tussenuitspraak het bestuursorgaan heeft opgedragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen en de raad er voor kiest het bestreden besluit te handhaven, onder aanvulling van de motivering. Onder omstandigheden kan echter uit het oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding aanleiding bestaan belanghebbenden te horen, ook in geval de raad in beginsel het voornemen heeft het bestreden besluit niet te wijzigen. De Holding heeft geen redenen aangevoerd waarom de raad haar in dit geval had behoren te horen. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de handelswijze van de raad bij het herstellen van het gebrek in zoverre onzorgvuldig is geweest.

6. De Holding betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat met het gebruik van het perceel Zaanstraat 16 voor een supermarkt nog geen aanvang was genomen ten tijde van het vaststellen van het plan.

6.1. De Afdeling heeft in overweging 3.4 van de tussenuitspraak reeds geoordeeld dat ten tijde van het vaststellen van het plan het perceel niet in gebruik was als supermarkt. De Afdeling kan behoudens zeer uitzonderlijke gevallen niet terugkomen op een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Van een zeer uitzonderlijk geval is hier geen sprake, zodat van het in de tussenuitspraak gegeven oordeel moet worden uitgegaan.

7. De Holding betoogt dat het detailhandelsbeleid als vastgelegd in de "Retailstructuurvisie 2008" gedateerd is, zodat de raad hieraan in dit geval ten onrechte doorslaggevende betekenis heeft toegekend. Zij voert hiertoe aan dat de raad het voornemen heeft om het detailhandelsbeleid in 2014 te actualiseren.

7.1. Tussen partijen is niet in geschil dat het gebruik van het perceel Zaanstraat 16 voor een supermarkt in strijd is met het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de notitie "Retailstructuurvisie 2008".

De Structuurvisie Sittard-Geleen uit 2010 verwijst voor het geldende detailhandelsbeleid naar de "Retailstructuurvisie 2008". De Holding heeft niet gemotiveerd dat de raad concrete voornemens heeft om het bestaande beleid voor het perceel Zaanstraat 16 te wijzigen door, in afwijking van de "Retailstructuurvisie 2008", het gebruik van dit perceel voor een supermarkt toe te laten. De Afdeling is van oordeel dat de enkele omstandigheid dat het voornemen bestaat om het detailhandelsbeleid te actualiseren, wat daar verder ook van zij, niet betekent dat het huidige beleid gedateerd is en dat de raad in redelijkheid niet vast heeft kunnen houden aan het beleid als vastgelegd in de "Retailstructuurvisie 2008".

8. De Holding betoogt dat in de "Retailstructuurvisie 2008" voorzien is in een mogelijkheid om ook buiten aangewezen detailhandelslocaties supermarkten toe te laten, mits een dergelijke afwijking van het detailhandelsbeleid leidt tot een verbetering van de wijkstructuur en niet leidt tot aantasting van andere voorzieningen.

De Holding betoogt verder dat de omstandigheden van het geval een afwijking van het detailhandelsbeleid rechtvaardigen. Zij voert hiertoe aan dat het perceel Zaanstraat 16 vanwege haar ligging, de aanwezige bebouwing en de beschikbare ruimte uitermate geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Verder bestaat volgens de Holding behoefte aan een supermarkt ter plaatse. De raad heeft het plan pas vastgesteld, nadat de Holding haar perceel had verkocht aan een derde, ten behoeve van de vestiging van een supermarkt. De beperking van de gebruiksmogelijkheden heeft tot gevolg gehad dat de overdracht uiteindelijk geen doorgang heeft kunnen vinden.

Tevens betoogt de Holding dat de raad in het verleden afgeweken is van het eigen detailhandelsbeleid.

8.1. In de "Retailstructuurvisie 2008" staat dat nieuwe detailhandelsvestigingen buiten het kernwinkelgebied van Geleen niet worden toegelaten. De uitbreiding van het aantal supermarkten wordt tegengegaan, behoudens op de aangewezen streeflocaties. De streeflocaties betreffen veelal bestaande wijkwinkelcentra. Een van de doelen van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is concentratie van detailhandel in bestaande of toekomstige winkelclusters. Voor het verwezenlijken van dit doel is het van belang om de vestiging van solitaire supermarkten tegen te gaan.

8.2. De Afdeling overweegt dat in de "Retailstructuurvisie 2008" geen algemene mogelijkheid is opgenomen om onder de door de Holding genoemde omstandigheden af te wijken van het beleid. Voor specifieke

detailhandelslocaties worden in de "Retailstructuurvisie 2008" aanvullende voorwaarden gesteld voor de uitbreiding of nieuwvestiging van winkels, zoals de voorwaarde dat de voorgestane ontwikkeling dient bij te dragen aan de kwaliteit en onderscheidenheid van het aanbod. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebied in de directe nabijheid van de bestaande winkelstraten in het centrum van Sittard. In de "Retailstructuurvisie 2008" wordt niet voorzien in de mogelijkheid om voor de locatie Zaanstraat 16 af te wijken van het detailhandelsbeleid.

De Afdeling is van oordeel dat de fysieke eigenschappen van het perceel Zaanstraat 16, zo deze al aangemerkt kunnen worden als een bijzondere omstandigheid die niet in het detailhandelsbeleid is verdisconteerd, niet relevant zijn in het licht van de doelstellingen van dat beleid. Aan deze door de Holding aangevoerde omstandigheden heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien af te wijken van het detailhandelsbeleid.

Uit de nadere onderbouwing volgt dat de raad de financiële gevolgen van het plan voor de Holding heeft betrokken bij de belangenafweging. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat een beperking van de gebruiksmogelijkheden leidt tot een waardevermindering van het perceel Zaanstraat 16. Gelet op de omstandigheid dat in de verkoopovereenkomst een ontbindende voorwaarde was opgenomen, die kon worden ingeroepen in geval duidelijk zou worden dat het door de koper gewenste gebruik als supermarkt niet gerealiseerd kon worden, gaat de raad ervan uit dat de planregeling in zoverre niet tot extra financieel nadeel heeft geleid. De Afdeling overweegt dat de Holding de financiële gevolgen van het stranden van de boogde transactie niet heeft onderbouwd. Gelet hierop is ook niet vast komen te staan dat de raad ten tijde van het vaststellen van het plan rekening heeft moeten houden met schade van de Holding anders dan de schade als gevolg van de waardedaling van het perceel.

Voor zover de Holding betoogt dat de raad in het verleden is afgeweken van de "Retailstructuurvisie 2008" en dat hij daarom ook in dit geval had dienen af te wijken, overweegt de Afdeling dat de Holding dit betoog niet heeft geconcretiseerd. Zij heeft alleen vier locaties genoemd, zonder dat daarbij is toegelicht wat voor ontwikkelingen dit betrof.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat de raad in redelijkheid toepassing heeft kunnen geven aan het beleid als vastgelegd in de "Retailstructuurvisie 2008".

9. Wat betreft het betoog van de Holding dat de raad in strijd heeft gehandeld met het verbod van willekeur, door alleen de gebruiksmogelijkheden van het perceel Zaanstraat 16 te beperken en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden ongemoeid te laten, oordeelt de Afdeling dat de Holding met dit betoog haar beroepsgronden heeft uitgebreid met een nieuwe, niet eerder aangedragen beroepsgrond. In een geval waarin een gebrek is hersteld zonder dat dit heeft geleid tot een wijziging van het bestreden besluit bestaat voor een dergelijke uitbreiding geen ruimte. Dit betekent dat deze beroepsgrond niet inhoudelijk besproken zal worden.

10. De Holding betoogt dat het gemeentebestuur niet in staat zal zijn haar een tegemoetkoming in planschade toe te kennen, gelet op de aanzienlijke hoogte van de planschade als gevolg van de beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel Zaanstraat 16.

10.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de het perceel Zaanstraat 16 betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die mogelijke waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. De Holding heeft niet aannemelijk gemaakt dat de gemeente over onvoldoende financiële middelen beschikt voor het eventueel toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Hetgeen de Holding voor het overige heeft aangevoerd over haar recht op tegemoetkoming in planschade kan in deze procedure niet aan de orde komen. Daarvoor bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

11. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb te bepalen dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand blijven.

12. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Sittard-Geleen van 19 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zaanstraat 16";
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Sittard-Geleen tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ruud Tiems Holding B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.217,50 (zegge: twaalfhonderdzeventien euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Sittard-Geleen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ruud Tiems Holding B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdenachtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

Simons-Vinckx
lid van de enkelvoudige kamer

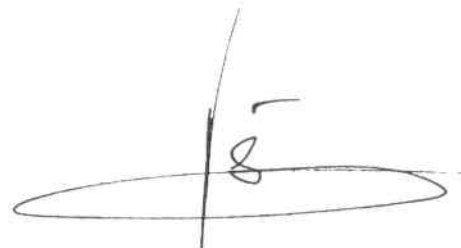
Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 februari 2014

533-739.

Verzonden: 19 februari 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Ruud Tiems Holding B.V., gevestigd te Geleen, gemeente Sittard-Geleen,
appellante,

en

de raad van de gemeente Sittard-Geleen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Zaanstraat 16" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de Holding beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 juli 2013, waar de Holding, vertegenwoordigd door mr. A.Q.C. Tak, werkzaam bij BJA Legal Opinion B.V. en R.C. Tiems, en de raad, vertegenwoordigd door M.G.W. Rutten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. 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.
3. De Holding betoogt dat de raad ten onrechte de gebruiksmogelijkheden van haar perceel, Zaanstraat 16 in Geleen, heeft beperkt. Zij voert hiertoe aan dat de rechtbank Maastricht in haar uitspraak van 26 april 2012 heeft overwogen dat het voorheen geldende bestemmingsplan een gebruik van het perceel voor detailhandel toeliet. Met het oog op het (laten) realiseren van een zodanig gebruik heeft de Holding een overeenkomst gesloten voor de verkoop van haar perceel. De koper, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lavatius Vastgoed B.V., had het voornemen om het perceel te verhuren aan een exploitant van een supermarkt. Tevens heeft Lavatius een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt op het perceel. Gelet op deze omstandigheden was volgens de Holding het gebruik van het perceel voor een supermarkt reeds aangevangen ten tijde van het vaststellen van het plan. De raad heeft ten onrechte een

plan vastgesteld dat zich verzet tegen dit bestaande legale gebruik, aldus de Holding.

3.1. Volgens de raad was de planregeling van het voorheen geldende bestemmingsplan niet duidelijk en is met het bestreden plan alleen beoogd om de voorheen geldende regeling te verduidelijken. Het plan betreft geen beperking van de planologische mogelijkheden ter plaatse ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook het voorheen geldende bestemmingsplan liet een supermarkt op het perceel niet toe. Bij het vaststellen van het plan is aangesloten bij het bestaande gebruik van het perceel, als een garagebedrijf en autohandel, aldus de raad.

3.2. Aan het perceel Zaanstraat 16 is in het plan de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij deze regels is opgenomen;
 - b. detailhandel ten behoeve van een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - garagebedrijf";
- met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Ingevolge lid 3.3, onder b, wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van detailhandel, anders dan door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding is aangeven.

3.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Maastrichterbaan", vastgesteld door de raad op 25 juni 2008 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Limburg bij besluit van 7 oktober 2008, was aan de gronden van het perceel Zaanstraat 16 de bestemming "Bedrijven (B)", met de aanduiding "detailhandel toegestaan (d)" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1.1, van de planvoorschriften waren de op de plankaart voor "Bedrijven (B)" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- [...].

Ingevolge lid 5.1.3 golden ten aanzien van de in lid 5.1.1 genoemde functies de volgende beperkingen:

[...]

- b. detailhandel en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- [...].

3.4. Voor de vraag of een gebruik als supermarkt was aangevangen, is de situatie ten tijde van het vaststellen van het plan doorslaggevend. De

omstandigheid dat de koper van het perceel, Lavatius, het perceel heeft gekocht met de intentie om ter plaatse een supermarkt te (laten) exploiteren en daartoe een aanvraag heeft gedaan om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt, behelst geen handeling die gekwalificeerd kan worden als een aanvang van het gebruik van de gronden als supermarkt. Dat geldt ook voor de andere door de Holding genoemde handelingen zoals de mededeling van Lavatius van 21 mei 2012 aan de gemeente dat zij voornemens was om het perceel in gebruik te nemen als supermarkt en het verzoek van 11 oktober 2012 om overleg met de wethouder.

Uit het voorgaande volgt dat de Holding niet aannemelijk heeft gemaakt in de periode voorafgaande aan de vaststelling van het plan, op het perceel Zaanstraat 16 een aanvang is gemaakt met de exploitatie van een supermarkt, zodat de raad met een zodanig gebruik ook geen rekening behoefde te houden in het plan.

3.5. Hetgeen hiervoor in 3.4 is overwogen laat onverlet dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Maastrichterbaan" het gebruik van het perceel Zaanstraat 16 voor detailhandel, dat geen relatie heeft met de op het perceel toegelaten bedrijfsactiviteiten, toegelaten was. Het perceel Zaanstraat 16 had op de plankaart bij het voorheen geldende bestemmingsplan de aanduiding "detailhandel toegestaan (d)". Uit artikel 5, lid 5.1.3, van de planvoorschriften volgt dat detailhandel op gronden met de bestemming "Bedrijven (B)" niet is toegelaten, tenzij een dergelijke activiteit is genoemd in de bij het plan behorende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" of in het geval door middel van een aanduiding detailhandel is toegelaten. Gronden waaraan de aanduiding "detailhandel toegestaan (d)" was toegekend mochten derhalve worden gebruikt voor detailhandel. Dit gebruik was niet geclausuleerd. Gelet hierop was het gebruik van de gronden voor een supermarkt, anders dan waarvan de raad is uitgegaan, toegelaten.

Het vorenstaande betekent dat het bestreden plan de gebruiksmogelijkheden op het perceel van de Holding beperkt. Het belang van de Holding bij het handhaven van de gebruiksmogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan haar bood, heeft de raad ten onrechte niet meegewogen bij de besluitvorming.

3.6. In hetgeen de Holding heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Awb bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

4. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, behoeft de beroepsgrond dat het plan leidt tot planschade ter grootte van € 1,35 miljoen, die de raad zal dienen te vergoeden, thans geen bespreking. Indien nodig zal hierover in de einduitspraak worden beslist.

5. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen is overwogen in 3.5 alsnog het belang van de Holding bij behoud van de gebruiksmogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan voor haar perceel te betrekken in de belangenafweging en toereikend te motiveren waarom een beperking van de gebruiksmogelijkheden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is, dan wel het bestreden besluit te wijzigen.

De raad behoeft in het laatste geval geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. De raad dient een nieuw besluit in dit geval wel op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

6. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Sittard-Geleen op om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van hetgeen in rechtsoverweging 3.5 is overwogen het daar omschreven gebrek te herstellen en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 augustus 2013

533-739.

Verzonden: 7 augustus 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 01 oktober 2013, gemeenteblad 2013, nummer 056,

Gelet op

- de tussenuitspraak van de Raad van State, d.d. 7 augustus 2013 (nr. 201301871/1/R1);
- de Retailstructuurvisie 2008 (vastgesteld 28 februari 2008);
- de Structuurvisie Sittard-Geleen (vastgesteld 10 juni 2010).

Overwegende dat

- het belang van Ruud Tiems Holding b.v. bij de beperking van de detailhandelsmogelijkheden op het perceel Zaanstraat 16, is gelegen in de wens om genoemd perceel te (laten) gebruiken voor de exploitatie van detailhandel en een supermarkt in het bijzonder;
- het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' de mogelijkheid bood om het perceel Zaanstraat 16 te gebruiken voor detailhandelsactiviteiten met inbegrip van een supermarkt;
- Ruud Tiems Holding b.v. tot nu toe geen gebruik heeft (laten) maken van de genoemde detailhandelsmogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' bood, althans dat de pogingen daartoe niet als voldoende concreet en adequaat moeten worden aangemerkt;
- tegenover het belang van Ruud Tiems Holding b.v. het (algemeen) belang in de vorm van de goede ruimtelijke ordening van de gemeente staat;
- wij aan dit (algemeen) belang c.q. de goede ruimtelijke ordening mede invulling hebben gegeven door het vaststellen van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010 op 10 juni 2010 en bekend gemaakt op 23 juni 2010; in subparagraaf 8.4.1. van deze Structuurvisie wordt voor het geldende beleid inzake detailhandel c.q. retail, verwezen naar de Retailstructuurvisie uit 2008;
- de Retailstructuurvisie 2008 onder andere de inrichting betreft van de hoofdwinkelstructuur van de gemeente waarbij wij hebben besloten nieuwe winkelvevestigingen buiten het kernwinkelgebied van Geleen¹ niet toe te laten;
- op het moment van de vaststelling van de Retailstructuurvisie 2008 het bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' reeds in procedure was waardoor aan deze beleidsregel in dit bestemmingsplan geen invulling werd gegeven;
- het perceel Zaanstraat 16 geen deel uitmaakt van dit kernwinkelgebied en ter plaatse geen sprake was van andere detailhandel dan gerelateerd aan het garagebedrijf;
- wat betreft supermarkten wij expliciet hebben besloten dat de uitbreiding van het aantal supermarkten in het kernrandwinkelgebied wordt tegengegaan en streeflocaties hebben benoemd;

¹ Het kernwinkelgebied omvat globaal: de Raadhuisstraat, Rijksweg aan beide zijden vanaf kruispunt Mauritslaan tot kruispunt Beekhoverstraat, Groenstraat vanaf de Rijksweg tot de Elisabethstraat, Annastraat en Elisabethstraat.

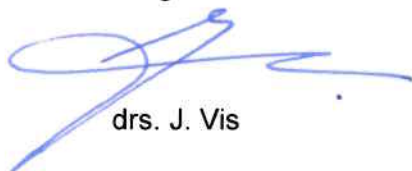
- voor de redenen hiervoor ex artikel 4:82 Algemene wet bestuursrecht wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Retailstructuurvisie 2008;
- het voor Ruud Tiems Holding b.v. in ieder geval vanaf 23 juni 2010, zijnde de datum van de terinzagelegging van de Structuurvisie, als redelijk denkend en handelend eigenaar duidelijk had moeten dan wel kunnen zijn dat de detailhandelsbestemming zou worden beperkt;
- Ruud Tiems Holding b.v. tot 29 mei 2012 toen het ontwerp-bestemmingsplan 'Zaanstraat 16' ter inzage werd gelegd, de gelegenheid heeft gehad de detailhandelsbestemming c.q. de wens te verwezenlijken en daarmee invulling te geven aan het gestelde belang;
- het gehanteerde beleid met zich brengt dat de onderhavige beperking van de detailhandelsmogelijkheid noodzakelijk is;
- het (niet ingevulde) belang van Ruud Tiems Holding b.v. afgezet tegen het algemeen belang c.q. de goede ruimtelijke ordening zoals neergelegd in de hier aangehaalde beleidsregels, ondergeschikt daaraan is;
- niet is gebleken dat Tiems Holding b.v. omstandigheden heeft aangevoerd die met zich brengen dat wij van het stringente detailhandelsbeleid moeten afwijken en aldus in redelijkheid de detailhandelsbestemming in het bestemmingsplan 'Zaanstraat 16', niet zouden mogen beperken;

b e s l u i t :

- gevolg te geven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, neergelegd in de tussenuitspraak d.d. 7 augustus 2013 (nr. 201301871/1/R1);
- dat de vestiging van een solitaire supermarkt op de locatie Zaanstraat 16 te Geleen in strijd is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid, zoals op 28 februari 2008 vastgelegd in de Retailstructuurvisie 2008 en bestendigt in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010;
- dat daarom het vestigen van solitaire detailhandel op de locatie Zaanstraat 16 te Geleen dient te worden geweerd en het op 19 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Zaanstraat 16" daaraan uitvoering geeft;
- dat het op 19 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Zaanstraat 16" op grond van deze afwegingen niet wordt gewijzigd;
- een afschrift hiervan te zenden aan de Raad van State en Ruud Tiems Holding b.v.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 13 november 2013

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Reg.nummer: 2013/100684

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Bestemmingsplan Zaanstraat 16; belangenafweging

Voorstel

Te besluiten:

- gevolg te geven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, neergelegd in de tussenuitspraak d.d. 7 augustus 2013 (nr. 201301871/1/R1);
- dat de vestiging van een solitaire supermarkt op de locatie Zaanstraat 16 te Geleen in strijd is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid, zoals op 28 februari 2008 vastgelegd in de retailstructuurvisie 2008 en bestendigd in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010;
- dat daarom het vestigen van solitaire detailhandel op de locatie Zaanstraat 16 te Geleen dient te worden geweerd;
- dat het op 19 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Zaanstraat 16" op grond van deze afwegingen niet wordt gewijzigd;
- een afschrift hiervan te zenden aan de Raad van State en Ruud Tiems Holding b.v.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ nee ☐ ja, ten laste van het reguliere budget ☐ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ nee ☒ ja

Burgemeester
drs. G.J.M. Cox

Gemeentesecretaris
mr. J.H.J. Höppener

Eerdere besluitvorming

Vaststelling bestemmingsplan; 19 december 2012

Aanleiding

Tussenuitspraak Raad van State; 7 augustus 2013

Inleiding

Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Zaanstraat 16" zijn de gebruiksmogelijkheden op dit perceel gewijzigd en zijn deze voor de rechthebbende Ruud Tiems Holding b.v. (hierna: Tiems b.v.) beperkt. Hiertegen is Tiems b.v. in beroep gekomen. De Raad van State heeft bij tussenuitspraak d.d. 7 augustus jl. overwogen dat het belang van Tiems b.v. bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte niet meegewogen is. In diezelfde uitspraak draagt de Raad van State uw gemeenteraad op dit gebrek te herstellen, alvorens een eindoordeel te geven.

Beoogd resultaat

Voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State.

Argumenten

Doelstelling van het gemeentelijke detailhandelsbeleid, vastgesteld op 28 februari 2008 en bekend gemaakt op 9 juli 2008, is het stimuleren van investeringen op gewenste locaties en het tegengaan van ontwikkelingen buiten de gewenste structuur. Dit is verwoord in het advies van Droogh Trommelen en Partners, d.d. 16 oktober 2007 onder hoofdstuk 5 "Beleid". Dit advies maakt deel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Immers, als marktinitiatieven ook op perifere of andere goedkope en snel te ontwikkelen locaties zijn toegestaan, zullen investeringen op de meer complexe en kostbare locaties uitblijven. Verminderde 'druk op de markt' en onzekerheid ondermijnen zo het beoogde gezonde ondernemersklimaat voor nieuwe investeringen en meer kwaliteit.

De concentratie van dagelijkse en frequent benodigde non-food in buurt- en wijkcentra is met het oog op de leefbaarheid van wijken en buurten een bewuste keuze. De gemeente zet in op opwaardering van de wijkwinkelgebieden. Supermarkten zijn de trekkers in centra waar andere winkels van profiteren en dienen zoveel mogelijk in de bestaande centra te worden geacommodeerd.

Een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden buiten de gewenste winkelstructuur heeft negatieve gevolgen. Het leidt tot versnippering van het aanbod, voor de consument onaantrekkelijke winkelgebieden (klein, kleurloos) die mogelijk niet allemaal levensvatbaar zijn en daarmee niet tot de gewenste duurzame winkellocaties.

Bij de vaststelling van de retailstructuurvisie 2008, heeft de gemeenteraad besloten om uitbreiding van het aantal supermarkten tegen te gaan, alsmede een aantal streeflocaties voor de vestiging van supermarkten en wijkwinkelcentra te benoemen. Daarbij is tevens besloten om op de overige locaties geen uitbreiding van het winkelvloeroppervlak toe te staan en te bezien via welke instrumenten reductie van winkels voor alledaagse inkopen kan worden bevorderd (raadsbesluit d.d. 28 februari 2008).

In de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010, vastgesteld op 10 juni 2010 (bekendgemaakt op 23 juni 2010), is dit als bestaand beleid opgenomen.

De locatie Zaanstraat 16 te Geleen is in dit raadsbesluit niet aangewezen als streeflocatie voor de vestiging van een supermarkt, zoals bedoeld in de Retailstructuurvisie 2008.

Tiems b.v. is reeds 25 jaar gevestigd op het adres Zaanstraat 16 te Geleen. Gedurende die periode is op deze locatie geen andere activiteit dan het verkopen en herstellen van auto's uitgevoerd. Het op 25 juni 2008 van kracht geworden bestemmingsplan "Maastrichterbaan" staat op het perceel het gebruik als detailhandel (waaronder supermarkt) toe.

Tiems b.v. heeft tot aan het op 19 december 2012 vaststellen van het gewijzigde plan "Zaanstraat 16" op geen enkele wijze gebruik gemaakt van de bepalingen in het plan die strekten tot het vestigen van een supermarkt. Wel heeft Tiems b.v. op 30 juni 2011 een contract onder ontbindende voorwaarden met Lavatius b.v. gesloten. Intentie van Lavatius was om ter plaatse een supermarkt te (laten) exploiteren. Dit kan evenwel niet worden aangemerkt als een concrete poging ter plaatse een supermarkt te vestigen. Deze laatste was immers reeds mogelijk op grond van het destijds geldende bestemmingsplan.

Tiems b.v. heeft betoogd dat het gebruik van het perceel als supermarkt reeds was begonnen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Echter volgens de Raad van State heeft Tiems b.v. niet aannemelijk gemaakt dat er een aanvang is gemaakt met de exploitatie van een supermarkt. Daarom behoeft de gemeenteraad dan ook geen rekening te houden met een gebruik als supermarkt, ten tijde van het nemen van het vaststellingsbesluit.

Vestiging van een solitaire supermarkt op de onderhavige locatie is in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid (Retailstructuurvisie 2008 en Structuurvisie Sittard-Geleen 2010). Het toelaten van een supermarkt op een (deze) solitaire locatie leidt tot versnippering van de aanbodstructuur. Daarbij is er op deze locatie geen synergie met andere winkels en of winkelgebieden. De toevoeging van een dergelijke solitaire supermarkt zal daarom niet leiden tot de gewenste investeringen binnen de streeflocaties. Om deze redenen dient het vestigen van detailhandel op de locatie Zaanstraat 16 te worden geweerd.

Kortom, ofschoon Tiems b.v. daartoe bijna 2 jaar de gelegenheid heeft gehad, gerekend vanaf het moment dat de negatieve bestemmingsplanherziening in ieder geval voorzienbaar was, is de nu gewenste bestemming niet gerealiseerd. In de daaraan voorafgaande periode heeft Tiems evenmin concrete pogingen ondernomen om de bestemming te realiseren. Ook is niet gebleken van omstandigheden die Tiems b.v. in redelijkheid verhinderden invulling te geven aan diens belang.

Ten slotte heeft Tiems geen gronden aangevoerd die aanleiding geven om een uitzondering te maken op het stringente detailhandelsbeleid. Hieruit mag de gerechtvaardigde conclusie worden getrokken dat het belang van Tiems b.v. in dit geval ondergeschikt is aan het algemeen belang c.q. het belang van de 'goede ruimtelijke ordening' zoals verwoord in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010, de Retailstructuurvisie 2008 die mede aan de genoemde Structuurvisie ten grondslag ligt en het bestemmingsplan 'Zaanstraat 16'. In deze visies wordt gemotiveerd aangegeven waarom de gemeenteraad het stringente detailhandelsbeleid, waarvan de onderhavige bestemmingswijziging het gevolg is, noodzakelijk acht.

Het op 19 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Zaanstraat 16" wordt daarom niet gewijzigd.

Kanttekeningen

nvt

Toelichting financiële consequenties

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is overwogen dat het plan strekte ter verduidelijking van de planologische situatie. Deze lijn kan echter volgens de tussenuitspraak van de Raad van State niet worden gevolgd.

De financiële toelichting ten aanzien van het aspect planschade bij de besluitvorming bij vaststelling blijft wel gehandhaafd. Immers vanaf 2004 is een consistent beleid gevoerd ten aanzien detailhandelsvestiging. Dit beleid is op meer dan voldoende wijze gepubliceerd en anderszins kenbaar gemaakt. Daarmee wordt voor de eigenaar/rechthebbende de voorzienbaarheid verondersteld. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade zal in een dergelijk geval dan ook niet worden gehonoreerd. De economische uitvoerbaarheid vormt daarmee geen financieel beletsel (zoals ook bij de vaststelling van het plan aangegeven).

Toelichting juridische consequenties

Nadat het besluit aan de Raad van State is kenbaar gemaakt, zal dit orgaan in einduitspraak beslissen over het ingestelde beroep.

Personeel en Organisatie

nvt

Bijlagen

01-Tussenuitspraak Raad van State d.d. 7 augustus 2013 (nr. 201301871/1/R1)

02-Advies mr. Neelis, d.d. 17 september 2013 (kenmerk SITT006)

03-Advies Boels Zanders, d.d. 18 september 2013 (kenmerk RM/RM/7003993/1170077V1)

Registratie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : R.M.H. Driessen Telefoon : 046-4778567 E-mail : Rob.Driessen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: P.H.M.M. Geenen Cluster: Beleid	Reg. nummer : 2013/100684 Reg. datum : Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener
---------------------------------	---