

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
---------------------------------	---