

Onderwerp: Bezwaarschrift WPRI tegen afwijzing verzoek medewerking supermarkt BNI-terrein

Raadsvergadering

26 september 2019, agendapunt ..

- zie apart besluitblad -

Datum raadsvoorstel

..

Bijlage(n)

2

Zaaknummer

Z.068825 / D.922330

Behandeld in commissie

Fysiek Domein 11 september 2019, agendapunt ..

Portefeuillehouder

wethouder R.G. Boom

Informatie bij

Gerrit Klompmaker

E-mail / telefoonnummer

g.klompmaker@huizen.nl / (035) 528 15 15

Voorstel

Het bezwaarschrift van WP Retail Development B.V. (WPRI) d.d. 9 oktober 2018 tegen het besluit van 29 augustus 2018, inhoudende de afwijzing van het verzoek van WPRI tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een supermarkt op het BNI-terrein, met inachtneming van de in en bij dit raadsvoorstel opgenomen aanvullende motivering, ongegrond verklaren.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 9 oktober 2018 (nadien nader aangevuld met gronden van bezwaar) is een bezwaarschrift ontvangen van WPRI. Dit bezwaarschrift is gericht tegen het besluit tot afwijzing van het verzoek van WPRI tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een supermarkt op het BNI-terrein. De commissie bezwaarschriften heeft u eerder in de gelegenheid gesteld de motivering aan te vullen. Deze aanvullende motivering is door u vastgesteld in uw vergadering van 21 maart 2019. Vervolgens heeft de commissie bezwaarschriften advies uitgebracht d.d. 16 mei 2019.

De commissie constateert dat met het raadsbesluit van 21 maart 2019 niet in voldoende mate inzichtelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan het coherentievereiste, waarom de brancheringsregeling effectief is en waarom de brancheringsregeling niet verder gaat dan nodig is en er geen andere minder beperkende maatregelen mogelijk zijn. De commissie adviseert de raad daarom dit motiveringsgebrek te herstellen, zodat alsnog inzichtelijk wordt gemaakt dat aan de evenredigheidseis wordt voldaan.

Met dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld de motivering conform advies van de commissie bezwaarschriften verder aan te vullen. Verder wordt u voorgesteld een besluit te nemen op het ingediende bezwaarschrift.

Argumentatie

In bijgevoegde rapportage van bureau RHO treft u de aanvullende motivering aan. Met deze motivering wordt het advies van de commissie bezwaarschriften geheel gevolgd. Maar ook is de rapportage opgesteld met inachtneming van de einduitspraak van de Raad van State in de kwestie Appingedam (juli 2019). In deze zeer uitvoerig onderbouwde uitspraak heeft de Raad van State de aanvullende motivering van de gemeenteraad van Appingedam aanvaard en de in het bestemmingsplan aldaar opgenomen branchering niet strijdig bevonden met de Europese Dienstenrichtlijn. Maar bovendien heeft de Raad van State in deze einduitspraak als het ware algemene richtlijnen gegeven over de voorwaarden waaraan in vergelijkbare kwesties de onderbouwing in relatie tot de Europese Dienstenrichtlijn moet voldoen.

De samenvattende conclusies, die volgen uit de aanvullende motivering over de nu voorliggende kwestie luiden als volgt:

In 2009 wel medewerking aan Lidl op het Lucentterrein en nu geen medewerking aan een supermarktvestiging op de BNI-strook (hoofdstuk 2)

In 2009 is vergunning verleend voor de realisering van het hoofdkantoor van Lidl. Onlosmakelijk daaraan verbonden was de vestiging van de Lidl-winkel op hetzelfde perceel op het voormalige Lucentterrein. In de overwegingen was van belang dat er marktruimte bestond voor vestiging van een supermarkt in het centrumgebied en een tweede supermarkt buiten het centrumgebied. Dit bleek uit onderzoeken die voor de vergunningverlening zijn verricht. Dus als de Lidl op het Lucentterrein zou worden gevestigd, was het nog altijd mogelijk binnen de bestaande marktruimte het centrum met een tweede supermarkt te versterken. Dit is specifiek overwogen in het 'projectbesluit vestiging hoofdkantoor annex winkel Lidl'.

De actuele marktomstandigheden in 2019 bieden, na de Lidl-vestiging op het Lucentterrein, nog maar ruimte voor één supermarkt in Huizen. Dit sluit aan op de eerdere berekeningen van de marktruimte en wordt bevestigd in een geactualiseerde berekening voor de situatie in 2019. Als medewerking zou worden verleend aan een supermarktvestiging op de BNI-strook, is er geen mogelijkheid meer voor een supermarktvestiging in het centrumgebied. Dat is een zeer ongewenste situatie.

Het is duidelijk dat de situatie ten tijde van het besluit in 2009 voor de realisering van het hoofdkantoor en een winkel van Lidl afwijkt van de actuele situatie. Nu is er geen sprake van een substantiële werkgelegenheidsimpuls en de benodigde marktruimte voor de supermarkt op de BNI-strook ontbreekt. Op basis hiervan kan het college besluiten tot weigering van aanvraag voor een Foodmarkt/supermarkt 2.0 in 2019 op de BNI-strook. Dit voldoet aan het vereiste van een coherente en systematische maatregel zoals dit blijkt uit jurisprudentie.

In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt nadrukkelijk aangegeven dat het terecht is dat gemeenten in hun beoordeling ook de effecten van mogelijke vervolgaanvragen – ook al zijn die niet actueel – meewegen. Ook mede gelet op die overwegingen voldoet de weigering aan het vereiste.

Huizen heeft een kwetsbaar centrumgebied. Toevoeging van een tweede supermarkt is de enige mogelijkheid voor versterking van de aantrekkelijkheid, vitaliteit van het centrumgebied en het voorkomen en tegengaan van leegstand (hoofdstuk 3)

Voor kernen met een omvang zoals Huizen is bekend dat de centrumgebieden het moeilijk hebben, moeilijker ten opzichte van grotere steden en kleine kernen. Dit blijkt uit onderzoek voor Huizen, de Randstad en uit landelijke onderzoeken. De door de commissie gevraagde onderzoeken zijn in hoofdstuk 3 uitvoerig weergegeven. Het centrumgebied van Huizen staat onmiskenbaar onder druk, mede ook doordat het winkelaanbod kleiner is dan op basis van de kerngrootte mag worden verwacht. De kernen rondom Huizen zijn te sterke concurrenten.

Voor Huizen zijn alle beschikbare onderzoeksgegevens en analyses voor wat betreft het functioneren van het centrumgebied, de structuur, het winkelaanbod, de leegstandscijfers en de marktruimte gepresenteerd. Daarbij zijnde relevante aspecten, zoals koopkrachtbinding, huurprijzen, waardering van bezoekers en dergelijke betrokken. Toegevoegd is een specifieke analyse die aangeeft binnen hoeveel tijd winkels in een pand veranderen en hoe groot het risico is dat dat in de toekomst opnieuw gebeurt. Dan blijkt bijvoorbeeld dat de winkelsituatie rondom een supermarkt stabielere is dan elders in het centrumgebied.

Het VestigingsPlaatsOnderzoek(VPO) dat door de aanvrager van de vestigingsmogelijkheid voor een supermarkt op de BNI-strook is ingediend, geeft enerzijds aan dat het te realiseren winkelgebied rondom de BNI-strook een zeer geduchte concurrent voor het centrumgebied zal worden en dat dit, volgens het VPO, mogelijk is gelet op de marktruimte die in het VPO is berekend. De betreffende berekening voldoet echter geenszins aan de eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak aan dergelijke onderzoeken stelt. Het is een te optimistisch scenario, inclusief winkelsluitingen elders en dubbeltellingen.

De door diverse adviesbureaus (BRO, Seinpost en Rho adviseurs) berekende marktruimte is aanmerkelijk kleiner dan het VPO veronderstelt. De bureaus volgen de methodiek die landelijk gebruikelijk is en voldoet aan de eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak stelt.

Voor versterking van het centrumgebied is er maar één mogelijkheid, dat is toevoeging van een tweede supermarkt, in het Blokkerpand aan de Kerkstraat. Toevoeging van andere trekkers is niet kansrijk, omdat de belangrijkste potentiële trekkers al in het centrumgebied aanwezig zijn, zoals Hema, Scapino en Action. Voor nieuwe grote winkels in de niet-dagelijkse sector is geen marktruimte beschikbaar. Kortom, het centrumgebied staat onder druk. De enige mogelijkheid voor versterking is toevoeging van een supermarkt. Aangezien in Huizen nog maar marktruimte beschikbaar is voor één supermarkt, moet die in het centrumgebied worden gesitueerd en zeker niet op de BNI-strook.

Er zijn geen andere maatregelen mogelijk voor versterking van het centrumgebied.

De realisering van de Keucheniusshof is een belangrijke ontwikkeling in het centrumgebied. Daarmee krijgt het centrumgebied meer kwaliteit, nu deze hoek van het centrumgebied wordt getransformeerd. Voorts wordt ingezet op toevoeging van een supermarkt. Vele jaren wordt gestudeerd op herontwikkelingsmogelijkheden van het Blokkerpand. Dat is ook de enige locatie die voor een supermarkt in aanmerking lijkt te komen. De situatie is complex.

Andere flankerende maatregelen, zoals gratis parkeren, worden al ingezet voor het aantrekkelijk en vitaal houden van het centrumgebied. De inrichting is eigentijds en ook andere voorziening, zoals een goede bereikbaarheid, zijn aanwezig. In het compacte centrum ontbreekt de ruimte voor het treffen van andere maatregelen om bijvoorbeeld de concurrentieslag van een supermarktvestiging in de BNI-strook te winnen. Die maatregelen, als die al zouden kunnen worden getroffen, zouden ontoereikend zijn.

Weigeren verzoek tot medewerking aan vestiging van een supermarkt op de BNI-strook voldoet aan de Dienstenrichtlijn (hoofdstuk 4)

De commissie was van mening dat de beantwoording door het college ontoereikend was. Daarbij heeft de commissie met name gekeken naar de wijze waarop de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegenwoordig toetst. De Afdeling toetst aan de Europese Dienstenrichtlijn. De weigering voor medewerking zoals hier aan de orde, moet zodanig worden onderbouwd, dat voldaan wordt aan de voorwaarden die in artikel 15, derde lid onder a, b en c zijn opgenomen.

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 van de bijgevoegde rapportage is de benodigde onderbouwing gegeven. De nu aangevulde onderbouwing voldoet aan de eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak stelt, zoals dit met name blijkt uit de (eind-)uitspraak inzake Appingedam. De weigering van de aanvraag voor vestiging van een supermarkt op de BNI-strook voldoet daarmee aan de Dienstenrichtlijn.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Binnen de kaders van onderdeel 3.1.1 van het collegeprogramma zijn er geen alternatieven.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Hoewel de wettelijke beslistermijn al is verlopen, zijn er geen verzoeken gedaan om spoedige besluitvorming. Niettemin is het wenselijk om – nu aan de advisering van de commissie bezwaarschriften kan worden beantwoord – de besluitvorming zo spoedig mogelijk af te ronden.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Collegeprogramma

3.1.1

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

21 maart 2019

Voorgeschreven procedure

Bezwaarprocedure Algemene wet bestuursrecht

Kader- en beleidsnota's

Zie bijlage

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Advies commissie bezwaarschriften d.d.16 mei 2019.
- Adviesrapportage RHO d.d. 7 augustus 2019.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]