

Smartnewz AR 2018/1905

Nieuwe stedelijke ontwikkeling en ongewenste leegstand: de komst van Action in 's-Heerenberg



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1139  - Op SmartNewz sinds: 9 april 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Montferland heeft een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van een detailhandelsvestiging te 's-Heerenberg. Het bouwplan ziet op de vestiging van Action met een oppervlakte van 1.100 m² in een nieuw te bouwen verdieping boven een reeds bestaande Aldi-supermarkt op het perceel, alsmede de realisatie van parkeervoorzieningen. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Centrum 's-Heerenberg e.o.". Appellante is woonachtige achter het perceel.

Afdeling: Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) behelst artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro een motiveringseis en vraagt het om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het artikel is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:353). Ingevolge artikel 5.20 van het Bor moet ook worden voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bor, als een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (uitspraak van 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96). Of de voorziene ontwikkeling leidt tot een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand, hangt onder meer af van de, al dan niet structurele, aard en de omvang van de leegstand die daarvan het gevolg kan zijn (uitspraak van 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2977 (Utrecht)).

Uit het onderzoek van DTNP volgt dat de vestiging van Action op het perceel voorziet in een actuele regionale behoefte. Voorts is vermeld dat de vestiging van Action geen negatieve effecten heeft op de leegstand. Doordat het aantal centrumbezoekers toeneemt zijn (winkel)penden beter verhuurbaar dan in de huidige situatie en wordt het risico op structurele leegstand niet vergroot en binnen het kernwinkelgebied zelfs verkleind. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat de voorziene ontwikkeling leidt tot een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand. De rechtbank heeft voorts terecht van belang geacht dat in het rapport van DTNP staat dat binnen het kernwinkelgebied geen alternatieve locaties direct beschikbaar zijn voor een winkelpand van deze omvang, in combinatie met de benodigde ruimte voor bevoorrading.

In het rapport van DTNP is getoetst aan de in de Omgevingsverordening Gelderland opgenomen criteria. De rechtbank heeft gelet hierop terecht overwogen dat uit het rapport van DTNP volgt dat is getoetst of de voorziene nieuwe detailhandelslocatie leidt tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur en dat in het rapport is geconcludeerd dat de detailhandelsstructuur voor de consument juist wordt versterkt door het plan. Voorts heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college zich onweersproken op het standpunt heeft gesteld dat regionale afspraken die door het college van gedeputeerde staten zijn vastgesteld als bedoeld in de Omgevingsverordening Gelderland, ontbreken. In dit verband is van belang dat tussen partijen niet in geschil is dat het plan gelet op het bruto vloeroppervlak van het bouwplan van minder dan 1.500 m² niet voor regionale toetsing behoefde te worden voorgelegd in het kader van het RPD, zodat de rechtbank terecht evenmin grond heeft gevonden voor het oordeel dat strijd met deze regionale afspraak bestaat.

Er is ter plaatse van de woning van appellante sprake van een toename van de geluidbelasting van 2 dB vanwege de verkeersaantrekkende werking van Action. Deze toename is zoals DGMR in haar rapporten onweersproken heeft gesteld voor het menselijk oor niet of nauwelijks waarneembaar. Appellante heeft de conclusies van DGMR niet met een deskundigenrapport weerlegd.

Aldi maakt gebruik van dezelfde laad- en losplaats als Action. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de situatie ten opzichte van het verleden is verbeterd. De rechtbank heeft tevens terecht geconcludeerd dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de verkeersveiligheid.

Op basis van het bouwplan worden in het projectgebied 76 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen een toename inhoudt van 34 parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie bij de afgegeven omgevingsvergunning voor de Aldi. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college voor het berekenen van de parkeerbehoefte in redelijkheid aansluiting heeft kunnen zoeken bij de CROW-normen uit 2004, nu artikel 2.5.30 van de Bouwverordening ruimte laat om ook andere parkeernormen te hanteren dan de meest recente CROW-normen.

Mr. drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf - Lexquis

WETINGANG

Algemene wet bestuursrecht artikel 3.2 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Besluit omgevingsrecht artikel 5.20 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Besluit ruimtelijke ordening artikel 1.1.1 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, buitenplanse afwijking, ruimtelijke onderbouwing, ruimtelijke ordening, stedelijke ontwikkeling