

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:270

Datum uitspraak

25 januari 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 2 november 2021 heeft de raad van de gemeente Twenterand het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 44" vastgesteld. Aldi exploiteert een supermarkt in een pand aan Westeinde 31 te Vriezenveen. Aldi heeft plannen om de supermarkt te verplaatsen naar een locatie binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Zij heeft voorafgaand aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd om een nieuwe supermarkt te kunnen bouwen. Bij besluit van 5 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Twenterand deze vergunning verleend. Deze vergunning is verleend voor de activiteit bouwen en de activiteit gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Daartegen is beroep en hoger beroep ingesteld.

Volledige tekst

202108094/1/R3.

Datum uitspraak: 25 januari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Manitoba Beheer B.V., [appellant sub 1A] Vastgoed B.V., Mon Repos B.V., gevestigd te Vriezenveen, en [appellant sub 1A], wonend te Vriezenveen (hierna tezamen en in enkelvoud: Manitoba),
2. Vastned Retail Nederland B.V.,
appellanten,
en

de raad van de gemeente Twenterand,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 44" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Vastned en Manitoba beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Vastned heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 24 oktober 2022, waar Vastned, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. van Driel, advocaat te Amsterdam, Manitoba, vertegenwoordigd door [appellant sub 1A], en de raad, vertegenwoordigd door mr. L.J. Gerritsen, advocaat te Nijmegen, zijn verschenen. Ook is Aldi Deventer B.V. (hierna: Aldi), vertegenwoordigd door mr. J.A. Mohuddy, advocaat te Breda, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Aldi exploiteert een supermarkt in een pand aan Westeinde 31 te Vriezenveen. Aldi heeft plannen om de supermarkt te verplaatsen naar een locatie binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Zij heeft voorafgaand aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd om een nieuwe supermarkt te kunnen bouwen. Bij besluit van 5 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Twenterand deze vergunning verleend. Deze vergunning is verleend voor de activiteit bouwen en de activiteit gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Daartegen is beroep en hoger beroep ingesteld. In deze procedure heeft de Afdeling bij uitspraak van vandaag, [ECLI:NL:RVS:2023:131](#), uitspraak gedaan in hoger beroep. Het hoger beroep van Manitoba is in die uitspraak ongegrond verklaard. Dat betekent dat het besluit van 5 november 2019 onherroepelijk is.

2. In hoofdstuk 1.1 van de plantoelichting staat dat het bestemmingsplan is vastgesteld om de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het college heeft vergund, vast te leggen. Op deze manier wordt een helder planologisch kader aan het perceel gegeven.

3. Het plangebied betreft de locatie waar Aldi de nieuwe supermarkt wil bouwen. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming "Centrum - 3" toegekend.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te

dienen doelen.

Het beroep van Manitoba

5. Manitoba is eigenaar van het pand aan het Manitobaplein 2-5 te Vriezenveen. Deze locatie is in beeld geweest als potentiële locatie voor de Aldi om naartoe te verhuizen, maar deze verhuisplannen zijn niet doorggegaan.

6. Manitoba voert aan dat het plan het ten onrechte mogelijk maakt dat Aldi een nieuwe supermarkt kan bouwen op de locatie aan het Westeinde. Manitoba wijst erop dat zij het Manitobaplein 2-5 in Vriezenveen heeft gekocht, zodat Aldi naar deze locatie zou kunnen verhuizen. De gemeente heeft volgens Manitoba in het verleden echter ten onrechte geen toestemming verleend voor deze verhuizing. Manitoba kan zich er niet mee verenigen dat Aldi nu op deze andere locatie een nieuwe winkel mag bouwen. Volgens Manitoba is het toestaan van de nieuwe Aldi in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat dit ervoor zorgt dat het pand aan het Manitobaplein 2-5 leeg blijft staan.

6.1. De Afdeling begrijpt het betoog van Manitoba zo, dat zij meent dat de nieuwe Aldi had moeten worden gerealiseerd aan het Manitobaplein 2-5 in Vriezenveen en niet op de in het plan voorziene locatie. In het plan zijn echter op de in het plan voorziene locatie de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de op 5 november 2019 verleende omgevingsvergunning opgenomen. Deze omgevingsvergunning, die de bouw van een nieuwe supermarkt en daarmee de verhuizing van Aldi naar de nieuwe locatie mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk en de supermarkt kan dus daar worden gerealiseerd. Dit betekent dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een nieuwe supermarkt op de in het plan voorziene locatie in zoverre niet meer ter beoordeling voorligt. Omdat de beroepsgronden van Manitoba alleen betrekking hebben op het mogelijk maken van de nieuwe supermarkt op de in het plan voorziene locatie, en appellant niet heeft gesteld dat er ten tijde van de vaststelling van het plan sprake was van een verandering van omstandigheden ten opzichte van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit plan in zoverre een andere afweging had moeten maken.

Het betoog slaagt niet.

7. Het beroep van Manitoba is ongegrond.

Het beroep van Vastned

8. Vastned is eigenaar van de winkelpanden aan het Westeinde 21, 21A, 21B, 23, 25, 27, 29, 29A en 29B in Vriezenveen. Deze panden worden door Vastned verhuurd aan meerdere detailhandelsvestigingen. Ook is Vastned eigenaar van het tegenover het plangebied liggende parkeerterrein. De winkelpanden en het parkeerterrein van Vastned liggen op één kadastraal perceel, bekend als Vriezenveen, sectie L, nummer 3429.

9. Vastned voert aan dat de raad ten onrechte stelt dat het plan niet meer mogelijk maakt dan de omgevingsvergunning en het vorige bestemmingsplan. Op grond van het voorliggend plan zijn meer vormen van detailhandel toegestaan dan alleen de vergunde supermarkt. Hierdoor sluit het plan volgens Vastned bijvoorbeeld niet uit dat er een winkelgebouw komt waarin zowel de supermarkt is gevestigd als kleinere detailhandelsvestigingen. Vastned vreest dat haar huurders in dat geval zullen verhuizen naar het nieuwe gebouw en dat haar winkelpanden leeg komen te staan. Zij wijst er hierbij op dat de leegstand in het centrum van Vriezenveen groot is. Volgens Vastned had de raad de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel in het plan moeten beperken tot alleen de supermarkt.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan niet voorziet in meer bouw- en gebruiksmogelijkheden dan op grond van het vorige bestemmingsplan of op grond van de omgevingsvergunning al zijn toegestaan. De raad acht de planologische mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

9.2. In paragraaf 3.1 van de plantoelichting staat dat het plan de reeds vergunde situatie vastlegt. Ook staat daar dat binnen het plangebied geen andere bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk worden gemaakt dan die al mogelijk waren op basis van het vorige bestemmingsplan of die mogelijk zijn gemaakt met de omgevingsvergunning voor afwijken. De ruimtelijke gevolgen daarvan zijn al beoordeeld in het kader van de eerdere bestemmingsplannen en de omgevingsvergunning voor het afwijken. De stukken die de ruimtelijke onderbouwing vormen voor de verleende omgevingsvergunning zijn als bijlagen bij de plantoelichting gevoegd.

9.3. Artikel 3.1 van de planregels luidt:

"De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, waarbij de oppervlakte per winkel maximaal 400 m² bvo bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse één supermarkt met een maximale oppervlakte van 1756 m² bvo is toegestaan;

(...)."

9.4. De Afdeling stelt vast dat in de plantoelichting en de bijbehorende stukken alleen is onderzocht in hoeverre het toestaan van een supermarkt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling begrijpt dat de raad voor het overige heeft beoogd een consoliderend bestemmingsplan vast te stellen. Maar ook wanneer sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is de raad verplicht te onderzoeken of op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen wellicht andere bestemmingen en regels voor gronden moeten worden vastgesteld. Zoals Vastned terecht betoogt, heeft de raad in dit geval in het geheel niet onderzocht of het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om binnen het plangebied andere vormen van detailhandel toe te staan dan de supermarkt. De enkele stelling van de raad dat de andere vormen van detailhandel dan de supermarkt op grond van het vorige plan ook al waren toegestaan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar waren, acht de Afdeling niet voldoende. De raad had in het kader van dit plan moeten onderzoeken in hoeverre het toestaan van andere vormen van detailhandel naast de supermarkt ruimtelijk aanvaardbaar is en hij had daarbij de belangen van Vastned moeten onderzoeken en meewegen. De raad heeft dat ten onrechte niet gedaan. Het bestemmingsplan is in zoverre in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:4 van de Awb vastgesteld.

Het betoog slaagt.

10. Gelet op het vorengaande is het beroep van Vastned gegrond. Het bestemmingsplan moet vanwege strijd met artikel 3:2 en artikel 3:4 van de Awb worden vernietigd. Omdat het bestemmingsplan vanwege dit vastgestelde gebrek in zijn geheel moet worden vernietigd, en niet in valt te zien dat bespreking van de overige beroepsgronden van Vastned van belang kan zijn voor een eventueel vervolgbesluit, ziet de Afdeling daarvan af.

Proceskosten

11. De raad hoeft geen proceskosten van Manitoba te vergoeden. De raad moet wel de proceskosten van Vastned vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van Manitoba Beheer B.V., [appellant sub 1A] Vastgoed B.V., Mon Repos B.V. en [appellant sub 1A] ongegrond;

II. verklaart het beroep van Vastned Retail Nederland B.V. gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Twenterand van 2 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 44";

IV. draagt de raad van de gemeente Twenterand op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Twenterand tot vergoeding van de bij Vastned Retail Nederland B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.674,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Twenterand aan Vastned Retail Nederland B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 360,00 vergoeden.

Aldus vastgesteld door mr. G.T.J.M. Jurgens, voorzitter, en mr. W. den Ouden en mr. H.J.M. Besselink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.M. Bosma, griffier.

w.g. Jurgens
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 25 januari 2023

572-952