

Raad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

| |
|----------------|
| 14/4439 |
| 8 v 17 |
| 14 APR 2014 |
| Gemeente Venlo |
| 1731212 |

666RF

Datum
11 april 2014

Ons nummer
201400623/2/R1

Uw kenmerk

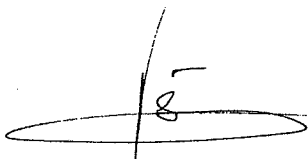
Onderwerp
Venlo
bp. Bauhaus
/Verzoek om voorlopige voorziening

Behandelend ambtenaar
C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen onder meer:

1. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V. (hierna gezamenlijk: Praxis), beide gevestigd te Amsterdam,
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Breevast B.V., gevestigd te Amsterdam, en andere,
 3. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V. (hierna gezamenlijk: Budé), beide gevestigd te Maastricht,
- verzoekers,

en

de raad van de gemeente Venlo,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 november 2013, kenmerk 2013, 83, heeft de raad het bestemmingsplan "Bauhaus" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben onder meer Praxis, Breevast en andere en Budé beroep ingesteld.

Praxis, Breevast en andere en Budé hebben de voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Twenthe Projecten B.V. heeft nadere stukken ingediend.

De voorzitter heeft de verzoeken ter zitting behandeld op 1 april 2014, waar Praxis, vertegenwoordigd door mr. A.J. van der Ven en mr. D.S.P. Roelands-Fransen, beiden advocaat te Den Haag, Breevast en andere, vertegenwoordigd door G.J.P.M. Liebregts, bijgestaan door mr. A.J. van der Ven, advocaat te Den Haag, Budé, vertegenwoordigd door mr. J.H.P. Hardy, advocaat te Maastricht, en de raad, vertegenwoordigd door J.M.G. Vincken, J.J.M. van der Beek, mr. R.P.M. Keulers, ir. R. Heijstee, allen werkzaam bij de gemeente, en drs. A.J.L. Mein van adviesbureau BRO, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Twenthe Projecten, vertegenwoordigd door mr. E.H.M. Harbers, advocaat te Nijmegen, gehoord.

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzitter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

2. Het plan voorziet bij recht in perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt met een daarbij behorend tuincentrum, verkoop van dierbenodigdheden en grove bouwmaterialen. Ten behoeve daarvan voorziet het plan in de verplaatsing van de bestaande garage van het betreffende perceel naar een ander perceel binnen het plangebied, waarbij een wijzigingsbevoegdheid het mogelijk maakt om ter plaatse van deze garage twee perifere detailhandelsvestigingen te realiseren. Voorts worden onder meer parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.

3. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat bij besluit van 11 februari 2014 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor onder meer bouwen is verleend die is gebaseerd op dit plan. Praxis, Breevast en andere en Budé hebben hiertegen bezwaar gemaakt. Gelet hierop verzoeken zij om bij wijze van voorlopige voorziening het bestemmingsplan te schorsen, teneinde onomkeerbare gevolgen van de inwerkingtreding van het plan te voorkomen.

3.1. De raad en Twenthe Projecten betogen dat, voor zover het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan het bouwplan voor Bauhaus waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, geen spoedeisend belang bij

het treffen van de gevraagde voorlopige voorziening bestaat nu Twenthe Projecten niet voornemens is een andere omgevingsvergunning aan te vragen.

3.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Detailhandel - detailhandel perifeer" aangewezen gronden bestemd voor:

a. perifere detailhandel, in de vorm van bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra, verkoop van dierbenodigdheden en grove bouwmaterialen, met dien verstande dat:

1. maximaal 1 detailhandelsvestiging, met een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m², is toegestaan;
2. nevenassortiment, niet zijnde perifere detailhandel, is toegestaan als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:
 - daarvoor maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag worden gebruikt;
 - detailhandel in wit- en bruingoed, juweliersartikelen, drogisterijartikelen, lingerie, versartikelen, supermarkt, slager, sportartikelen, huishoudelijke artikelen en schoenen en kleding, anders dan tuin- en outdoor kleding niet is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

b. in pandige horeca van maximaal categorie 2, met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie en niet meer dan 10% van de brutovloeroppervlakte (hierna: bvo) van de detailhandelsvestiging bedraagt; (...).

3.3. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 18.000 m². Met het bouwplan voor Bauhaus wordt beoogd een bouwmarkt met een oppervlakte van 8.165 m² bvo, een tuinmarkt met een oppervlakte van 5.145 m² bvo en een drive-in voor grove bouwmaterialen met een oppervlakte van 3.700 m² bvo te realiseren. Hoewel in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a, van de planregels is opgenomen dat op gronden met de bestemming "Detailhandel - detailhandel perifeer" maximaal één detailhandelsvestiging is toegestaan, is geen maximaal toegestane oppervlakte voor de verschillende vormen van perifere detailhandel opgenomen. Daarnaast staat het plan toe dat 20% van de detailhandelsvestiging voor een nevenassortiment, niet zijnde perifere detailhandel, en 10% voor ondersteunende horeca in gebruik mag worden genomen. Gelet hierop biedt het bestemmingsplan ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden dan waarvan in het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de bij het besluit van 11 februari 2014 verleende omgevingsvergunning voor Bauhaus wordt uitgegaan. Nu het bij het treffen van een voorlopige voorziening in dit geval niet mogelijk is om ten aanzien van deze bouw- en gebruiksmogelijkheden onderscheid te maken, acht de voorzitter, gelet op hetgeen onder 3 is overwogen, met de verzoeken een spoedeisend belang gemoeid. De verwijzing van Twenthe Projecten naar de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling van 5 juli 2012 in zaak nr. 201203768/2/R3 (www.raadvanstate.nl) leidt niet tot een ander oordeel, nu deze uitspraak op een andere situatie zag, gebaseerd op andere feiten en omstandigheden.

4. Praxis, Breevast en andere en Budé betogen dat in diverse onderzoeken, waaronder bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, ten onrechte is uitgegaan van het concrete bouwplan voor Bauhaus en niet van de maximale planologische mogelijkheden van het plan.

4.1. Voor zover Twenthe Projecten naar de uitspraak van de Afdeling van 24 juli 2013 in zaak nr. 201211005/1/R2 (www.raadvanstate.nl) verwijst, wordt overwogen dat hieruit volgt dat van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden dient te worden uitgegaan. Naar het voorlopig oordeel van de voorzitter kan het bouwplan van Bauhaus, gelet op het voorgaande, niet als een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden worden aangemerkt.

Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 9 oktober 2013 in zaak nr. 201206895/1/R3 (www.raadvanstate.nl) heeft overwogen, dient bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. Niet in geschil is dat de raad wat het aantal benodigde parkeerplaatsen betreft is uitgegaan van het concrete bouwplan voor Bauhaus. Op voorhand is niet duidelijk wat een representatieve invulling van hetgeen maximaal mogelijk is betekent voor het aantal benodigde parkeervoorzieningen, zodat niet vast staat of in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. De voorzitter acht niet uitgesloten dat in de bodemprocedure zal worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

5. Praxis, Breevast en andere en Budé betogen dat in Venlo geen dan wel onvoldoende distributieve ruimte voor doe-het-zelfmarkten en tuincentra bestaat, zodat ten gevolge van het plan een fors overaanbod zal ontstaan. Gelet hierop leidt het plan tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en tot leegstand op het Trefcenter waardoor negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat ontstaan. Zij wijzen hierbij op de bestaande leegstand in Limburg. Voorts voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, gelet op het voorgaande, niet in een actuele regionale behoefte in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1. De raad heeft het door BRO opgestelde distributieplanologisch onderzoek "Venlo, Ruimtelijke-functionele effectenanalyse vestiging bouw- & tuinmarkt" van 11 oktober 2013 aan het plan ten grondslag gelegd. Praxis heeft het door Goudappel Coffeng opgestelde distributieplanologisch onderzoek "Markteffecten bouwmarkt Venlo" van 27 augustus 2013 en de notitie "Reactie op de beantwoording van de zienswijze bestemmingsplan Bauhaus Venlo, Markteffecten bouwmarkt Venlo" van 14 februari 2014 bij het verzoekschrift overgelegd. Naar aanleiding daarvan heeft de raad het door BRO opgestelde advies "Venlo, vestiging Bauhaus, Reactie BRO" van 27 maart 2014 bij het verzoekschrift overgelegd. In voormelde onderzoeken is uiteengezet in hoeverre in Venlo distributieve ruimte voor doe-het-zelfmarkten en tuincentra bestaat en wat de gevolgen van het plan zijn voor onder meer de leegstand. De in deze

onderzoeken vermelde conclusies komen niet met elkaar overeen.

De voorzitter overweegt dat deze procedure zich niet leent voor het beantwoorden van de vraag of de raad voor de beoordeling van de gevolgen van het plan van het door BRO uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek heeft mogen uitgaan en dat gelet daarop niet is uitgesloten dat de beroepen van Praxis, Breevast en andere en Budé slagen.

6. Onder deze omstandigheden ziet de voorzitter bij afweging van de betrokken belangen en gelet op de samenhang tussen de verschillende plandelen alsmede de onomkeerbare gevolgen ingeval van afwijzing van de verzoeken, hierom aanleiding om bij wijze van voorlopige voorziening het bestreden besluit te schorsen in afwachting van een uitspraak op de beroepen in de bodemprocedure.

7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Venlo van 27 november 2013, kenmerk 2013, 83;
- II. veroordeelt de raad van de gemeente Venlo tot vergoeding van de in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten:
 - a. bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V. tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
 - b. bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Breevast B.V. en andere tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere;
 - c. bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V. tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- III. gelast dat de raad van de gemeente Venlo aan verzoekers het door hen voor de behandeling van de verzoeken betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V., met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander, € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Breevast B.V. en andere, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere, en € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V., met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, als voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
voorzitter

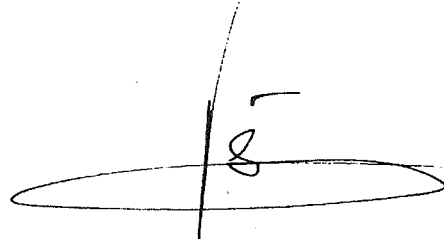
w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 april 2014

177-758.

Verzonden: 11 april 2014

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a small 'S' or similar mark to the right.

mr. H.H.C. Visser