

3SRRDT4866642

AANGETEKEND

Gemeente Den Helder
de gemeenteraad
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

datum: 23 september 2021
onze referentie: Lidl/Den Helder (Burg. Ritmeesterweg 15) (74540)
documentnummer: DMS74540-1911136466-292
uw referentie: Zienswijze ontwerpapparalubestemmingsplan Supermarkten / zaaknummer 2021-00701
behandeld door: mr. J.J.H. Hulshof, advocaat
T rechsreeks: +31 (0)24-381 14 45
F rechsreeks: +31 (0)24-381 08 20
e-mail: j.hulshof@pvdb.nl
vooruit per e-mail: griffie@denhelder.nl en p.de.vries@denhelder.nl

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, Lidl Nederland GmbH (hierna: Lidl), is bij brief van 2 april 2021 een (pro forma) zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan supermarkten'. Bij e-mailbericht van 8 september 2021 is Lidl termijn gegeven voor het indienen van de inhoudelijke gronden, namelijk tot uiterlijk 25 september 2021. Van die gelegenheid wordt hierbij gebruik gemaakt.

Het ontwerpplan voorziet in een planologische regeling voor de hele gemeente, namelijk op enkele winkelgebieden na, die erin voorziet vestiging van supermarkten buiten die bestaande winkelgebieden uit te sluiten.

1. (bijna) vergund bouwplan / concreet initiatief

Lidl heeft op 6 december 2019 verzocht een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een supermarkt op de locatie plaatselijk bekend als Burgemeester Ritmeesterweg 15 te Den Helder. De vestiging van een supermarkt was destijds (en is nog steeds) bij recht toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Dogger Noord Oost 2012'. Desalniettemin is de verzochte omgevingsvergunning geweigerd. Omdat zoals gezegd het gebruik als supermarkt planologisch is toegestaan, is gezocht naar andere weigeringsgronden. Het college heeft deze gevonden in parkeren en welstand. Zo zou het plan in onvoldoende parkeerplaatsen voorzien. Lidl heeft tegen de weigering bezwaar gemaakt en beroep in gesteld tegen de beslissing op bezwaar waarbij de weigering in stand is gelaten. Dat beroep wordt op 29 oktober a.s. door de Rechtbank Noord-Holland behandeld. Het procesdossier kan u op eerste verzoek worden toegezonden, hoewel Lidl verwacht dat u daar ook via het college de beschikking over kunt krijgen.

Omdat Lidl ervan overtuigd is dat het college de omgevingsvergunning niet kon weigeren en dat haar beroepsgronden bij de rechtbank slagen, dient het ervoor te worden gehouden dat de omgevingsvergunning alsnog wordt verleend. In de eerste plaats verzoekt Lidl uw raad aldus om,

rekening houdend met de verlening van de verzochte vergunning, dat aangevraagde bouwplan in onderhavig bestemmingsplan op te nemen, dan wel de locatie juist buiten de plangrens te laten zoals dat met de andere winkelgebieden is gebeurd.

Indien uw raad niet reeds op grond van het voorgaande tot een positieve bestemming van de verzochte supermarkt komt, dan verzoekt Lidl om haar aangevraagde bouwplan aan te merken als een concreet initiatief betreffende een ruimtelijke ontwikkeling waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. De aanvraag en bijbehorende stukken zijn bij uw gemeente bekend onder nummer W19839 / OLO 4819677. Indien (op onderdelen) nadere gegevens nodig zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan te beoordelen, dan verneemt Lidl dat graag.

In dat kader is nog van belang dat uit het 'schema toetsing en regionale afstemming' van de Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland (hierna: Regionale Retailvisie) volgt, dat als een initiatief in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, dat initiatief in principe doorgang kan vinden (p. 37).

2. Dienstenrichtlijn en beleid

Zoals ook volgt uit de plantoelichting, beperkt het ontwerpplan de mogelijkheden voor het vrijelijk uitvoeren van diensten. Een dergelijke beperking dient te voldoen aan de voorwaarden die artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn daaraan stelt. Eén van die voorwaarden is dat de maatregel c.q. beperking evenredig is. Lidl meent dat het ontwerpplan niet voldoet aan die voorwaarde van evenredigheid.

De vraag of een maatregel evenredigheid is valt uiteen in verschillende deelvragen, te weten 1) de geschiktheid van de maatregel, 2) de vraag of de maatregel niet verder gaat dan nodig en 3) of het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

2.1. Geschiktheid

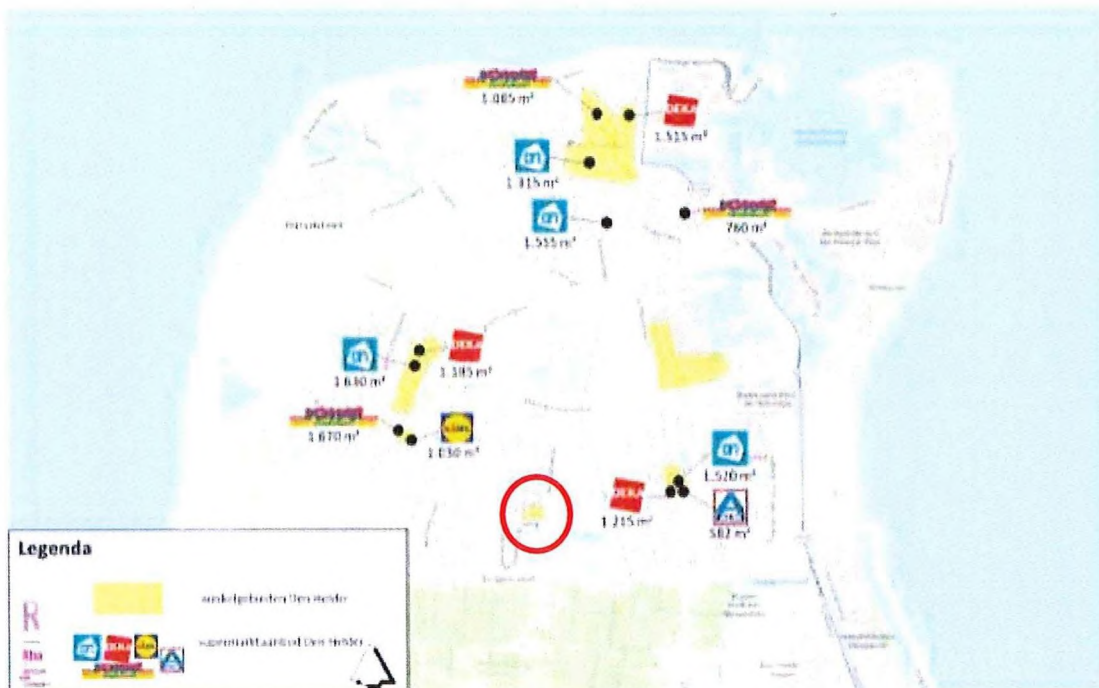
Lidl acht de maatregel niet geschikt om de doelen te bereiken. Er is niet voldaan aan het vereiste van coherente en systematische maatregelen en de maatregel is niet effectief is om de daarmee nagestreefde doelen te bereiken.

2.1.1. *Coherent en systematisch*

In paragraaf 1.1 van de plantoelichting is het doel van het ontwerpplan als volgt geformuleerd:

"Dit paraplubestemmingsplan voor de gemeente Den Helder is een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt uitgesloten, daar waar ze op basis van het beleid niet gewenst zijn."

In de eerste plaats is de door Lidl gewenste supermarkt geprojecteerd binnen bestaand winkelgebied, zoals ook volgt uit figuur 4.2 van de plantoelichting. Aangezien het ontwerpplan slechts de vestiging van supermarkten buiten bestaand winkelgebied beoogt te voorkomen, getuigt de maatregel waarbij ook de mogelijkheid een supermarkt te vestigen aan de Burgemeester Ritmeesterweg 15 niet van een coherente en systematische toepassing. Anderzijds volgt uit de afbeelding dat twee supermarkten buiten bestaand winkelgebied zijn gelegen (AH en Vomar). Die supermarkten zijn daar op basis van het beleid – kennelijk – niet gewenst. Indien uw raad ervoor kiest die supermarkten toch toe te staan, dan dient onderhavig initiatief van Lidl binnen bestaand winkelgebied al helemaal te worden toegestaan. Anders is immers (eveneens) geen sprake van een coherente en systematische toepassing van de beperking.



Bron: plantoelichting par 4.3, bewerking adv.

In de tweede plaats, en zoals hiervoor al is opgemerkt, gaat de Regionale Retailvisie ervan uit dat een (supermarkt)initiatief dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan, in beginsel doorgang kan vinden. Op dat uitgangspunt is in de Regionale Retailvisie geen uitzondering(smogelijkheid) geformuleerd. Nu het initiatief van Lidl in overeenstemming is met het bestemmingsplan, is het 'wegbestemmen' daarvan in strijd met de Regionale Retailvisie en is dus ook daarom geen sprake van een coherente en systematische toepassing.

Ten derde is van belang dat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 30 juni 2014, aldus ruim ná vaststelling van de Kadernota detailhandel uit 2007 de update in 2010 en de evaluatie in 2011. Het moet er dus voor worden gehouden dat dit beleid is meegewogen bij het toestaan van een (grootschalige) supermarkt op de locatie Burgemeester Ritmeesterweg 15. Door datzelfde beleid nu te gebruiken als motivering voor het wegbestemmen van die supermarktmeters, is geen sprake van een coherente en systematische toepassing.

Tot slot beoogt de maatregel, in navolging van zowel het provinciale, regionale als gemeentelijke detailhandelsbeleid, (ruimtelijk relevante) leegstand zoveel mogelijk te voorkomen. Juist het perceel Burgemeester Ritmeesterweg 15 heeft echter te kampen met langdurige en ruimtelijk relevante leegstand. Leegstand die het ontwerpplan nu juist beoogt te voorkomen. Omdat het ontwerpplan de bestaande leegstand hierdoor bestendigt, is ook daarom geen sprake van een coherente en systematische toepassing.

2.1.2. Effectiviteit

Uit de plantoelichting blijkt niet dat het wegbestemmen van de supermarktmeters aan de Burgemeester Ritmeesterweg, een zinvolle bijdrage levert aan het bereiken van het doel de bestaande winkelgebieden 'vitaal' te houden/maken. Sterker nog: er is in de plantoelichting met geen woord over de locatie Burgemeester Ritmeesterweg gerept. De effectiviteit van de maatregel mist dus een onderbouwing.

Zoals ook in paragraaf 2.1.1. al is opgemerkt, levert het ontwerpplan evident geen effectieve bijdrage aan het bestrijden van leegstand maar werkt het die leegstand verder in de hand. De opmerking in

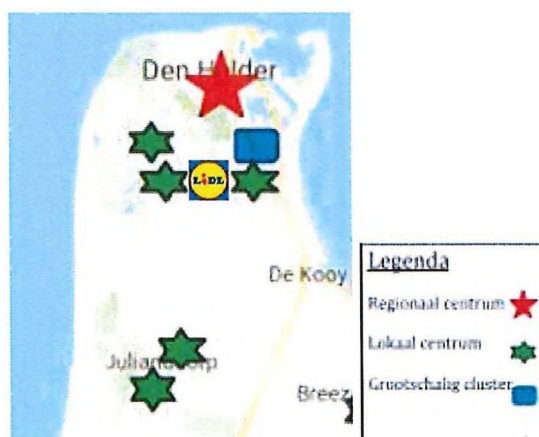
de plantoelichting dat "het beleid gericht op versterking van buurt- en wijkcentra heeft geresulteerd in minder leegstand" wordt niet gestaafd door de in tabel 4.4 en 4.5 opgenomen leegstandscijfers. Die leegstand – ook in wijkcentra – is juist toegenomen. De daarop volgende conclusie "dat het zeer ongewenst is wanneer supermarkten buiten de centrum- en andere winkelgebieden worden verplaatst" kan Lidl ook niet plaatsen. Voor zover Lidl bekend is, heeft een dergelijke verplaatsing zich namelijk niet voorgedaan, zodat dit ook geen oorzaak kan zijn voor de leegstand. De effectiviteit kan uit de cijfers in ieder geval niet worden afgeleid.

Vervolgens is enkele malen benadrukt dat verplaatsing van supermarkten van centrum- of winkelgebied naar elders ten koste zou gaan van de vitaliteit van die gebieden. Wat daar ook van zij: in dit geval is geen sprake van een verplaatsing, maar een toevoeging ter versteviging van de detailhandelsstructuur. Nu in de plantoelichting slechts is gekeken naar de gevolgen van verplaatsing, is de effectiviteit van de maatregel bij toevoeging van een supermarkt niet onderbouwd.

Tot slot is bij de leegstandscijfers geen enkele rekening gehouden met de leegstand als gevolg van de coronacrisis. De leegstandscijfers van 2020 geven daardoor een vertekend beeld, zodat de effectiviteit van de maatregel daar – nog los van het voorgaande – niet uit kan worden afgeleid. Voor zover de tabellen 4.1, 4.3, 4.4 en 4.5 al zouden moeten worden aangemerkt als een analyse met specifieke gegevens, kan daaruit niet worden afgeleid wat de bijdrage is die de beperking levert aan het bereiken van de doelen die met het ontwerpplan worden nagestreefd.

2.2. Maatregelen niet verder dan nodig / andere, minder beperkende maatregelen

In de plantoelichting wordt weliswaar gesteld dat de maatregelen niet verder gaan dan nodig en dat geen alternatieven denkbaar zijn, maar daarvoor is geen enkele onderbouwing gegeven. Zoals hiervoor al opgemerkt is ter plaatse van Burgemeester Ritmeesterweg 15 sprake van bestaand winkelgebied, zodat deze locatie zich van andere onderscheidt. Een supermarkt op deze locatie vult juist het 'gat' de in de Retailvisie genoemde wijkwinkelcentra en draagt daarmee bij aan een robuuste detailhandelsstructuur en een verbetering van het voorzieningenniveau – en daarmee aan de leefbaarheid – van Den Helder-zuid.



Bron: plantoelichting, bewerking adv.

2.3. Conclusie Dienstenrichtlijn

Gelet op het voorgaande voldoet het ontwerpplan niet aan de voorwaarden die artikel 15 van de Dienstenrichtlijn stelt aan beperkingen van de vrije vestiging van diensten.

3. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het wegbestemmen van allerhande detailhandelsmogelijkheden leidt tot forse, directe planschade die in beginsel geheel moet worden vergoed. Het is Lidl niet gebleken dat de totale kosten die hiermee samenhangen inzichtelijk zijn gemaakt, laat staan dat zich een oordeel kan worden gevormd over de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Alleen al ten aanzien van de locatie aan de Burgemeester Ritmeesterweg, waar daadwerkelijk sprake is van een concreet bouwplan, zal het wegbestemmen van de supermarktmeters fors in de papieren lopen.

Lidl roept uw raad op om in de eerste plaats na te gaan met welke kosten rekening moet worden gehouden, alvorens een besluit over het ontwerpplan te nemen. Indien deze kosten zijn begroot moet uw raad de afweging maken of het plan nu echt een zodanig grote bijdrage levert aan de detailhandelsstructuur van Den Helder, dat dit tegen die kosten opweegt. Daarbij geeft Lidl u alvast mee dat de begrote kosten in ieder geval fors kunnen worden gedrukt door de locatie Burgemeester Ritmeesterweg buiten het plan te laten.

4. Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt Lidl uw raad om het ontwerpplan niet vast te stellen, dan wel de beoogde Lidl-locatie aan de Burgemeester Ritmeesterweg 15 te Den Helder buiten de grenzen van het bestemmingsplan te houden, zoals ook voor andere winkelgebieden is gebeurd.

Met vriendelijke groet,



Juuk (J.J.H.) Hulshof