



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2020-745507392 DOS-2020-0002251

Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
14 juli 2020

Eindtermijn
27 juli 2020

Onderwerp

Aanvraag ontheffing ex artikel 6.29 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland ten behoeve van de vestiging van een dierenpeciaalzaak aan de Zijlbaan 30 te Leiderdorp

Advies

1. Te weigeren de gevraagde ontheffing ten behoeve van de vestiging van een dierenpeciaalzaak aan de Zijlbaan 30 te Leiderdorp.
2. Vast te stellen de brief aan het College van Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp met daarin het besluit tot weigeren van de gevraagde ontheffing ten behoeve van de vestiging van een dierenpeciaalzaak aan de Zijlbaan 30 te Leiderdorp.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over het weigeren van de gevraagde ontheffing ten behoeve van de vestiging van een dierenpeciaalzaak aan de Zijlbaan 30 te Leiderdorp.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Brief weigering ontheffing
2. 2154.0520 Ruimtelijk-economische beoordeling Jumper Baanderij Leiderdorp.

1 Toelichting voor het College

Voorgeschiedenis

In het najaar van 2017 hebben B&W van de gemeente Leiderdorp, tegen het advies van de gemeentelijke bezwarencommissie in, een omgevingsvergunning verleend voor de vestiging van dierenspecialzaak Jumper op de PDV-locatie 'De Baanderij' (woonboulevard) in Leiderdorp (opening winkel op 26 oktober 2017). Hiermee wezen B&W tegelijk ook de bezwaren af van Wereldhave, de verhuurder van winkelruimte in het nabijgelegen winkelcentrum 'Winkelhof'; onder andere het bezwaar dat de omgevingsvergunning in strijd zou zijn met het detailhandelsbeleid van de provincie, in het bijzonder het beleid ten aanzien van reguliere detailhandel op PDV-locaties. In het provinciaal detailhandelsbeleid wordt een dierenspecialzaak beschouwd als 'reguliere' detailhandel waarvoor geen vestigingsmogelijkheid buiten de bestaande centra mogelijk is.

Omdat B&W de afgelopen jaren hebben verzuimd de weerlegging van de bezwaren nader te motiveren, heeft Wereldhave uiteindelijk tegen de afwijzing van hun bezwaren beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft zich er op 20 maart 2020 (ECLI:NL:RBDHA:2020:3447) over uitgesproken en komt tot de conclusie dat B&W het weerleggen van de bezwaren van Wereldhave onvoldoende hebben gemotiveerd, onder andere ten aanzien van het bezwaar van Wereldhave dat de vestiging van Jumper op 'De Baanderij' in strijd zou zijn met het provinciaal detailhandelsbeleid. De rechtbank heeft B&W opgedragen om alsnog met een sluitende motivering te komen voor de weerlegging van de bezwaren van Wereldhave. Omdat de bezwaren zich destijds mede richtten op strijdigheid met het provinciaal detailhandelsbeleid, hebben B&W op 7 april 2020 middels een e-formulier een ontheffingsverzoek bij de provincie ingediend met het idee dat een ontheffing van het provinciaal detailhandelsbeleid B&W helpt in de weerlegging van de bezwaren van Wereldhave.

De procedure voor de omgevingsvergunning in het najaar van 2017 heeft ons pas bereikt toen de omgevingsvergunning (op basis van de zogenaamde kruimelregeling) reeds was verleend en de beroepstermijn was verstreken. B&W hebben in 2017 dus verzuimd het plan te toetsen aan toen nog de Verordening ruimte. Dat B&W dat alsnog doen is hun goed recht. Merkwaardig is het wel, omdat ze daarmee nu achteraf erkennen dat de vestiging van Jumper op 'De Baanderij' afwijkt van de regels van de Omgevingsverordening en dus in 2017 al dat verzoek voor ontheffing hadden moeten doen of anders de omgevingsvergunning conform het advies van de bezwarencommissie niet hadden moeten verlenen.

Beschrijving van het ontheffingsverzoek

Jumper is een winkel in de branche dibevo (dierbenodigdheden en -voeders). De winkel op het PDV-cluster De Baanderij is circa 980 m² vvo (winkelvloeroppervlak) groot en is daar sinds eind 2017 gevestigd. Het is momenteel de enige dibevo-winkel in Leiderdorp. Door de ligging van De Baanderij, min of meer op de grens met Leiden, heeft de winkel niet alleen een functie voor inwoners van Leiderdorp, maar ook voor inwoners van Leiden.

Inhoudelijk wordt het ontheffingsverzoek vooral gemotiveerd vanuit de veronderstelling dat voor grootschalige dierenspecialzaken vestiging in een regulier centra niet mogelijk is vanwege de fysieke mogelijkheden daar, het bereikbaarheidsprofiel en het bezoekmotief van dergelijke centra, de huurprijzen in de centra en de veel lagere omzet per m² vvo.

Beoordeling ontheffingsverzoek

Ontheffing kan slechts worden verleend indien sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het provinciaal belang waarop de regel waarvan ontheffing wordt gevraagd ziet.

Van bijzondere omstandigheden is op grond van de wet en de op dat punt gevormde jurisprudentie in beginsel slechts sprake als het gaat om een bijzondere innovatieve ontwikkeling of een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast kan - in ontwikkelingen die vallen onder de Dienstenrichtlijn - sprake zijn van bijzondere omstandigheden als weigering van de gevraagde ontheffing geen zinvolle bijdrage zou leveren aan de betreffende provinciale beleidsdoelen.

In het weigeringsbesluit aan de gemeente wordt uitvoerig ingegaan op de wijze waarop het ontheffingsverzoek is beoordeeld. In het bijzonder wordt ingegaan op de vraag of een weigering van de gevraagde ontheffing een zinvolle bijdrage levert aan de provinciale beleidsdoelen die aan het provinciaal detailhandelsbeleid ten grondslag liggen:

1. het versterken van de ruimtelijke detailhandelsstructuur en het bieden van een zo compleet mogelijk aanbod aan voorzieningen op voor een ieder goed bereikbare en goed ontsloten locaties, waarmee tevens wordt bijgedragen aan een vermindering van het autoverkeer en bevordering van de leefbaarheid van de woonomgeving;
2. het bevorderen en versterken van de vitaliteit, kracht en aantrekkelijkheid van de centra, door detailhandel, die een belangrijke drager van die vitaliteit is, in de centra te concentreren.

Om deze vraag volledig te kunnen beantwoorden is er gekeken naar de volgende vier aspecten:

1. De gevolgen van perifere vestiging van een grootschalige dierenspeciaalzaak met een formule als Jumper voor leegstand en leefbaarheid binnen centra.
2. De mogelijkheid om alternatieve locaties binnen of aansluitend aan een bestaand winkelconcentratiegebied te benutten.
3. De mate waarin sprake is van een locatie die voor iedereen goed bereikbaar en ontsloten is.
4. Eventuele precedentwerking van ontheffingverlening.

Voor de beoordeling van deze vier aspecten, het onafhankelijk advies hierover van Droogh Trommelen en Partners (DTNP) en de deelconclusies per aspect wordt verwezen naar het weigeringsbesluit aan de gemeente.

Voorstel voor besluitvorming

Op grond van de vier hierboven genoemde aspecten wordt geconstateerd dat medewerking aan de beoogde vestiging van Jumper een negatief effect zal hebben op de verwezenlijking van de doelstellingen die de provincie nastreeft met het planologische detailhandelsbeleid. Vestiging op een perifere locatie is verder niet noodzakelijk, omdat geschikte of geschikt te maken alternatieve locaties zonder meer aanwezig lijken te zijn.

Het handhaven van de perifere beperkingen levert in dit geval dan ook een zinvolle bijdrage aan de doelstellingen van het provinciaal ruimtelijk detailhandelsbeleid.

Van bijzondere omstandigheden, die tot verlening van de ontheffing zouden moeten leiden, is dan ook geen sprake. Evenmin is sprake van een ontwikkeling die bijzonder innovatief van aard is of leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op al het voorgaande zijn er geen bijzondere omstandigheden op grond waarvan het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het provinciaal belang waarop de regel waarvan ontheffing wordt gevraagd ziet. Het verzoek om ontheffing kan dan ook niet worden ingewilligd.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excusief BTW	: € 0,00
Programma	: Programma 6 – Sterke steden en dorpen in Zuid Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Tegen dit besluit kan het College van B&W van Leiderdorp beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

2 Voorafgaande besluitvorming

Zie 1. Toelichting voor het College.

3 Proces

Zie 1. Toelichting voor het College.

4 Participatie

Omdat de weigeringsprocedure een besluit betreft dat alleen is gericht aan de gemeente – de gemeente kan als enige een beroep instellen tegen het weigeringsbesluit (zie ook juridisch kader) – is het formeel niet nodig om derden te betrekken in de procedure. Desondanks hebben AIM Advocaten op 14 mei 2020, namens de eigenaren van Winkelhof (Wereldhave), op eigen initiatief informeel een zienswijze ingediend bij de provincie. De zienswijze behoeft niet te worden betrokken in de procedure en is derhalve ambtelijk voor kennisgeving aangenomen.

5 Communicatiestrategie

Na besluitvorming in GS wordt het College van B&W van Leiderdorp middels de vastgestelde brief op de hoogte gesteld van de weigering op het verzoek tot ontheffing. AIM Advocaten (zie 4. Participatie) worden van het weigeringsbesluit ambtelijk op de hoogte gebracht.