

Aan de raad van de gemeente
Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
iskander@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20161566

Amsterdam, 12 juli 2018

Betreft: wijziging bestemmingsplanregel voor Winkelpark Hoogezand

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens Visser Vastgoed Beleggingen B.V. (Visser Vastgoed) gevestigd te Sappemeer, bericht ik als volgt. Visser Vastgoed treedt op als gemachtigde van de eigenaar van het Winkelpark te Hoogezand, Woonplein Hoogezand B.V. Op de locatie van het Winkelpark Hoogezand rust ingevolge artikel 9 van het bestemmingsplan Woongebieden een zogenaamde perifere detailhandelsbestemming met branchebeperkingen. Toegestaan is detailhandel in woninginrichting en bouwmarkt-tuininrichting.

Voor de locatie Winkelpark Hoogezand is namens de eigenaar al weer geruime tijd geleden een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand gelegen aan de Hazenleger 1, 3, 5 en 5a voor reguliere detailhandel te gebruiken, dus in afwijking van de bestemmingsregels. Die aanvraag is geweigerd en de procedure over de rechtmatigheid van die weigering is aanhangig bij de rechtbank in Groningen.

In de tussentijd is één van de zaken van Visser Vastgoed onderwerp geweest van een procedure bij het HvJ EU, zaaknummer C-31/16. Het HvJ EU heeft geoordeeld, dat bestemmingsplanregels die de vestiging van detailhandel reguleren moeten voldoen aan de eisen van artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Dat betekent, dat gemeentes hun bestemmingsplanregels moeten onderzoeken op conformiteit met de richtlijn, zie daarvoor ook de Handreiking Screening en notificatie van regelgeving in het kader van de Dienstenrichtlijn van het Ministerie van EZ van september 2008. In die handreiking is nog opgenomen dat bestemmingsplannen niet hoeven te worden gescreend omdat ze vallen buiten de werking van de richtlijn, maar dat klopt dus niet.

Op grond van het bepaalde in artikel 15, eerste lid van de Dienstenrichtlijn moeten gemeentes de bestemmingsplannen in overeenstemming brengen met de voorwaarden van het derde lid van artikel 15 van de richtlijn. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juni 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2062) blijkt aan welke strenge eisen het bewijs van de gemeenten moet voldoen dat wordt gehandeld in overeenstemming met de richtlijn als er branchebeperkingen zijn opgenomen. Er moet aan de hand van concrete gegevens worden aangetoond, dat het in het kader van behoud van de leefbaarheid van het centrum en het voorkomen van leegstand noodzakelijk, nuttig en evenredig is om branchebeperkingen op te leggen.

Als dat niet kan worden aangetoond, dan zijn de brancheringsregels in strijd met de Dienstenrichtlijn en moeten zij worden aangepast, zie overweging 13.4 van de uitspraak van de Afdeling.

Visser Vastgoed heeft te maken met (structurele en toenemende) leegstand op de locatie van het Winkelpark Hoogezand. De branchebeperkingen van artikel 9.1 van het bestemmingsplan hinderen Visser Vastgoed ernstig bij het vinden van nieuwe huurders. Net als in de zaak waarin de Afdeling op 20 juni 2018 uitspraak deed, is er geen enkele rechtvaardiging voor de branchebeperkingen op het Winkelpark Hoogezand.

Het is naar de mening van Visser Vastgoed uitgesloten dat kan worden aangetoond, dat het noodzakelijk en evenredig is om de branchebeperking op deze locatie in stand te laten in verband met het behoud van de leefbaarheid van het centrum en het voorkomen van leegstand en dat niet met minder beperkende maatregelen kan worden volstaan.

Namens Visser Vastgoed en Woonplein Hoogezand verzoek ik de gemeenteraad hierdoor dan ook, om de bestemmingsplanregel 9.1 van het bestemmingsplan Woongebieden te wijzigen in die zin, dat de branchebeperking van artikel 9.1 voor "woninginrichting" en een "bouwmarkt-tuincentrum" voor het Winkelpark Hoogezand wordt opgeheven en alle vormen van detailhandel mogelijk worden gemaakt. In ieder geval gaat de beperking voor de gehele 25.000 m2 verder dan nodig is om het beoogde doel te bereiken, als al duidelijk is wat dit doel inhoudt.

Ik zie de bevestiging dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd graag per omgaande tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Iskander Haverkate