

Concurrent delft het onderspit

Stel, uw cliënt wil een nieuwe bouw- en tuinmarkt oprichten. Een concurrent ziet dat niet zitten en richt zijn pijlen op dit nieuwe plan met de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Uit de rechtspraak blijkt dat dit niet altijd succesvol is.

Weer die ladder? Onlangs heeft de Raad van State, 25.06.2014 (RVS:2014:2331), een uitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Dit keer pakte het niet goed uit voor de concurrent. Hoe kwam dat?

Bouw- en tuinmarkt

Nieuw plan. Een ondernemer in Groningen diende een nieuw plan in bij de gemeente voor een gigantische bouw- en tuinmarkt van ruim 21.000 m². Hiervan waren 8.000 m² voor de doe-het-zelf branche bestemd, 5.000 m² voor de tuinbranche en 5.000 m² voor een drive-in.

Concurrent not amused. De nabijgelegen Praxis werd hier niet vrolijk van en diende bezwaar en beroep in tegen de verleende omgevingsvergunning. Praxis voerde aan dat zo'n enorm plan tot grote problemen zou leiden voor de bestaande winkels, zoals bouwmarkten en speciaalzaken.

Strijd met ladder. In de termen van de ladder gesproken zei Praxis dat:

- zowel de oppervlakte maar ook het aanbod van de nieuwe bouw- en tuinmarkt aantoonde dat er geen sprake is van een actuele regionale behoefte en daarmee strijd bestaat met de ladder voor duurzame verstedelijking;
- er geen aanknopingspunt te vinden was bij het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek en een onaanvaardbare leegstand zou ontstaan door sluiting van andere bouwmarkten en speciaalzaken;
- er bovendien qua oppervlakte geen sprake is van een toevoeging.

Distributieplanologisch onderzoek

Berekening marktruimte. Bij een distributieplanologisch onderzoek (afgekort: DPO) maakt men in relatie tot vergelijkbare kernen elders in Nederland een berekening van de marktruimte die er is voor verschillende detailhandelsbranches. Door deze af te zetten tegen het reeds aanwezige winkelaanbod wordt duidelijk of er sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Ook wordt inzichtelijk welke branches over- of ondervertegenwoordigd zijn..

Dagelijkse inkopen. In een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet duidelijk worden gemaakt dat door de voorgenomen veranderingen geen sprake zal zijn van duurzame ontvrichting van het voorzieningenniveau. Op basis van de rechtspraak kan dit als volgt vertaald worden: ‘voorkomen moet worden dat bewoners niet langer hun dagelijkse inkopen kunnen doen op aanvaardbare afstand van hun woonplaats’.

Wat zei de rechter?

Standpunt gemeente. De gemeente was van mening dat het uitgevoerde DPO duidelijk maakte dat er geen andere reële vestigingsmogelijkheden voor de voorziene bouw- en tuinmarkt voorhanden waren in de regio en dat niet gevreesd hoefde te worden voor een onaanvaardbare structurele leegstand, gelet op de beperkte gevolgen voor het bestaande aanbod en de mogelijke herinvulling van eventuele leegkomende panden.

Uitspraak Raad van State. De Raad van State oordeelde dat Praxis onvoldoende duidelijk had gemaakt dat wel gevreesd moest worden voor onaanvaardbare leegstand.

Tip. Zorg er dus voor dat uw cliënt zijn uitbreidingsplannen goed onderbouwt en eventueel samen met de gemeente zorgt voor een distributieplanologisch onderzoek. Daarmee voorkomt uw cliënt dat zijn plannen in de lucht blijven hangen.

Kom goed beslagen ten ijs en onderbouw uitbreidingsplannen eventueel met een distributieplanologisch onderzoek. Concurrenten hebben dan minder kans om de plannen van uw cliënt te dwarsbomen!