

Uitspraak 201306489/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	dinsdag 24 december 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Leiden
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201306489/1/R3.

Datum uitspraak: 24 december 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holdingmaatschappij Smitsloo Groep B.V. (hierna: Smitsloo), gevestigd te Oegstgeest, appellante,

en

de raad van de gemeente Leiden, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Leiden Schuttersveld e.o." vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Smitsloo beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 november 2013, waar de raad, vertegenwoordigd door R.L. Braamskamp, werkzaam bij de gemeente, is verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Smitsloo, die eigenaar en verhuurder is van kantoorruimte in het naast het plangebied gelegen stationsgebied, betoogt dat de raad de plandelen met de bestemming "Kantoor" ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat als gevolg van de in het plan voorziene kantoorpanden een toename van leegstand van deze panden zal ontstaan, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het ondernemersklimaat en tot een duurzame ontwrichting van de kantoorvoorzieningsstructuur leidt. In het bijzonder stelt zij dat ten onrechte in de kantoorpanden aan de Schipholweg en de Dellaertweg, die niet volledig als kantoor worden benut, geen andere ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. In dit verband verwijst zij naar het door bureau NVM Business opgestelde rapport "Kantorenmarkt regio's 2012" van maart 2013, waarin staat dat het aanbod van kantoorruimte in Leiden in 2012 ten opzichte van 2011 is toegenomen, terwijl de ingebruikname van kantoorruimte is gedaald.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het conserverende plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en geen extra leegstand in de hand werkt. Door middel van flankerend beleid om leegstand te verminderen zijn leegstaande kantoorgebouwen buiten het plangebied op basis van een wenselijk, concreet en haalbaar plan getransformeerd naar andere functies. Hiertoe is de raad in het voorliggende plan ook bereid, maar ten tijde van de vaststelling van het plan waren er geen concrete plannen tot herinrichting van bijvoorbeeld de locatie aan de Schipholweg op de kruising met de Willem de Zwijgerlaan. Het gemeentebestuur heeft zelf geen panden in eigendom en daagt de marktpartijen dan ook uit om concrete plannen aan te leveren. Het postkantoor is nog gedeeltelijk als zodanig in gebruik.

2.2. Een deel van het plangebied is bestemd als "Kantoor". Het plan is in zoverre conserverend van aard, zodat het aantal vierkante meters kantoorruimte ten opzichte van het vorige plan niet is toegenomen.

2.3. Over de door Smitsloo gevreesde leegstand van kantoorgebouwen overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden. Niet in geschil is dat in en rondom het plangebied kantoorgebouwen leegstaan. Voor de vraag of de uitvoering van het plan leidt tot een onaanvaardbare leegstand van kantoorgebouwen, is van belang dat het plan niet tot toevoeging van kantoorruimte leidt en dat de raad flankerend beleid voert om leegstand te verminderen. Voorts heeft de raad toegelicht dat de kantoorgebouwen in het plangebied nog gedeeltelijk als kantoor in gebruik zijn. Voor gebouwen die niet meer als kantoor in gebruik zijn, bestonden ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete plannen tot herontwikkeling waarmee de raad rekening had kunnen houden. Smitsloo heeft niet aannemelijk gemaakt dat het plan leidt tot leegstand van gebouwen voor kantoren in zodanige mate, dat moet worden geoordeeld dat de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Kantoor" had moeten afzien. Voor zover de bezwaren van Smitsloo door concurrentievrees zijn ingegeven, bestaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen ruimte om met het oog hierop regulerend op te treden. Het betoog faalt.

2.4. Smitsloo heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Smitsloo heeft geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

3. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C.S. Bongertman, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Bongertman
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 december 2013

709.