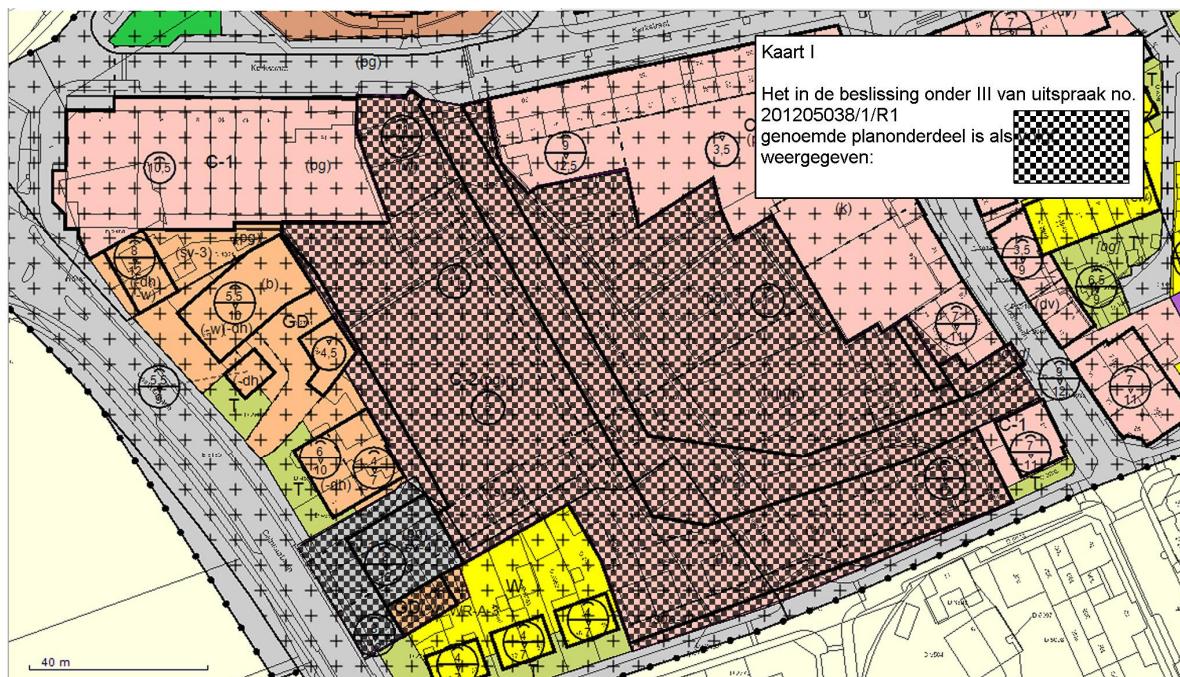


Toelichting Uitspraak Raad van State Bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum

Op 25 september 2013 heeft de Raad van State in haar Uitspraak een deel van het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum vernietigd. Voor het gedeelte dat door deze Uitspraak is vernietigd geldt, tot er voor dit deel een nieuw plan is vastgesteld, het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Centrumgebied'. Dit bestemmingsplan kunt u raadplegen op de gemeentelijke website via:

http://www.huizen.nl/Wonen/Bestemmingsplannen/Bestemmingsplannen_vigerend_geldend/Bestemmingsplan_Hoofdwinkelcentrum

In de afbeelding hieronder treft u het gebied waarvoor het oude bestemmingsplan geldt.



De rest van het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum is per 25 september 2013 onherroepelijk.

De volledige Uitspraak van de Raad van State leest u op de hier navolgende pagina's.

Uitspraak 201205038/1/R1

DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 25 september 2013
TEGEN de raad van de gemeente Huizen
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201205038/1/R1.

Datum uitspraak: 25 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Huizen,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IEF Capital Vastgoed Èta Oost (Huizen) I B.V. (hierna: IEF), gevestigd te Amsterdam,
3. [appellant sub 3A], wonend te Huizen, [appellant sub 3B], wonend te Eemnes, [appellant sub 3C], wonend te Huizen, [appellant sub 3D], wonend te Huizen, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hablad B.V., gevestigd te Huizen, (hierna: [appellant sub 3] en Hablad B.V.),
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], beiden wonend te Huizen,

en

de raad van de gemeente Huizen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoofdwinkelcentrum Huizen" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1], IEF, [appellant sub 3] en Hablad B.V. en [appellanten sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

IEF, [appellanten sub 1] en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

IEF en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 maart 2013, waar [appellanten sub 1], IEF, vertegenwoordigd door, respectievelijk in de persoon van mr. J.A. Huijgen, advocaat te 's-Gravenhage, [appellant sub 3] en Hablad B.V., vertegenwoordigd door [appellant sub 3A], [appellanten sub 4], vertegenwoordigd door, respectievelijk in de persoon van [appellant sub 4B], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.F. de Groot, advocaat te Amsterdam, en H.J. Brasser en G. Klompmaker, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is daar de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ForumInvest B.V., vertegenwoordigd door D. Ermia, werkzaam bij ForumInvest B.V., als partij gehoord.

Overwegingen

Het exploitatieplan

1. IEF betoogt dat de begrenzing van het exploitatiegebied onjuist is, omdat daarmee geen rekening is gehouden met de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet.

1.1. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) wordt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;

e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

1.2. De Afdeling overweegt dat op de gronden van IEF die niet in het exploitatiegebied zijn opgenomen geen aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen aanleiding bestaat derhalve voor het oordeel dat deze gronden van IEF ten onrechte niet in het exploitatiegebied zijn opgenomen. Het bestaan van eventuele verplichtingen voor de raad die voortvloeien uit artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet, wat daar ook van zij, doet daar niet aan af.

2. IEF betoogt dat het exploitatieplan onjuist is, omdat bij de berekening van de inbrengwaarde geen rekening is gehouden met het recht van IEF om bij onteigening van haar gronden op grond van artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet te vorderen dat haar gehele gebouw, dat volgens haar de adressen Kerkstraat 20 tot en met 42, Keucheniusstraat 1 tot en met 15 en Lindenlaan 2 tot en met 2D te Huizen omvat, wordt overgenomen.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij op grond van afdeling 6.4 van de Wro gehouden is de inbrengwaarde van de gronden te waarderen op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, zodat hij een vordering van IEF uit hoofde van artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet daar niet bij heeft kunnen betrekken.

2.2. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

2.3. In het exploitatieplan staat dat het gemeentebestuur alle gronden in het exploitatiegebied wil verwerven. Voorts staat er dat de inbrengwaarden bepaald dienen te worden overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

2.4. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 9 februari 2011, in zaak nr. [200904489/1/R1](#), heeft overwogen, volgt uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet alleen bestaat uit de verkeerswaarde (artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet) maar eveneens uit bijkomende schades (artikel 40 van de onteigeningswet). Niet gebleken is dat reeds een besluit tot onteigening is genomen. De enkele stelling van IEF dat zij niet wenst mee te werken aan minnelijke verwerving is onvoldoende om aan te nemen dat haar gronden onteigend zullen worden. Geen aanleiding bestaat derhalve voor het oordeel dat de raad met het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden van IEF op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet in strijd heeft gehandeld met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro.

3. Gelet op het voorgaande is het beroep van IEF tegen het exploitatieplan ongegrond.

Het bestemmingsplan

4. 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.

5. Met het plan beoogt de raad te voorzien in een actueel planologisch kader voor het centrum van de kern Huizen en tevens een planologisch kader te bieden voor de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Keucheniusstraat met 8.600 m² winkelvloeroppervlak (hierna: wvo) en de bouw van vijftien woningen.

Ontvankelijkheid

6. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

[appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en Hablad B.V. hebben geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep van [appellant sub 3] en Hablad B.V., voor zover ingesteld door [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en Hablad B.V., is niet-ontvankelijk.

Het beroep van [appellanten sub 1]

7. Het beroep van [appellanten sub 1] richt zich tegen het plan, wat betreft het perceel [locatie 1].

8. Wat betreft het niet onderbouwde betoog van [appellanten sub 1] dat de bestemmingsplanprocedure op onjuiste wijze heeft plaatsgevonden overweegt de Afdeling dat hierin geen aanleiding wordt gezien voor het oordeel dat de raad het plan op onzorgvuldige wijze heeft vastgesteld of anderszins in strijd met de wet. Het betoog faalt.

9. [appellanten sub 1] betogen dat het perceel [locatie 1] ten onrechte in het bestemmingsplan is opgenomen, omdat dit perceel geen relatie heeft met de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat.

9.1. De Afdeling overweegt dat in het plan naast de gronden voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat ook andere gronden voor het centrum van de kern Huizen zijn opgenomen, waaronder het perceel [locatie 1]. In de plantoelichting staat dat het plan niet alleen is opgesteld om de uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk te maken, maar tevens in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Huizen. Om die reden is een groter gebied in het plan opgenomen dan de gronden voor de uitbreiding van het winkelcentrum. In hetgeen [appellanten sub 1] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid het perceel [locatie 1] in het bestemmingsplan heeft kunnen opnemen.

10. [appellanten sub 1] betogen dat ten onrechte niet de mogelijkheid is toegekend om de aan de Kerkstraat grenzende gevel van het pand [locatie 1] uit te bouwen, omdat de raad als uitgangspunt voor het bestemmingsplan hanteert dat geen sprake moet zijn van verspringende gevels. Daarbij heeft de raad volgens hen onvoldoende oog gehad voor de bij hun bouwplan betrokken belangen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij als uitgangspunt voor de randzones van het plangebied hanteert dat het plan conserverend van aard is. Voor de aldaar gelegen panden is uitgegaan van de bestaande bebouwing en is per pand bestemd, aldus de raad. Daarmee worden volgens de raad de openheid tussen de panden en het individuele karakter ervan versterkt. Volgens de raad vormt de terugliggende gevel van het pand [locatie 1] een specifiek element van de bebouwingsstructuur waarin het eigene van het dorpskarakter tot uitdrukking komt. Ook stelt de raad dat het uitbouwen van de gevel van dit pand niet wenselijk is, omdat als gevolg daarvan het naastgelegen pand Kerkstraat 25/27 zou worden ingebouwd, terwijl in de zijgevel daarvan raampartijen aanwezig zijn.

10.2. Aan het perceel [locatie 1] is de bestemming "Centrum - 1" toegekend, met een bouwvlak. Op het perceel is een gebouw aanwezig dat bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De aan de Kerkstraat grenzende gevel is op de begane grond voor een deel uitgebouwd en ligt deels terug ten opzichte van het pand Kerkstraat 25/27.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder a, van de planregels mag op de voor "Centrum - 1" aangewezen gronden worden gebouwd en worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd.

10.3. In de plantoelichting staat dat voor grote delen van het plangebied, met uitzondering van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum, het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Dit houdt volgens de plantoelichting in dat ter plaatse geen ontwikkelingen worden verwacht en dat de bestaande situatie als uitgangspunt dient.

10.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Dorp, 2e herziening" was aan het perceel [locatie 1] een bouwvlak toegekend dat de ligging van de bestaande gevel inclusief de uitgebouwde entree volgde en dat aan de straatzijde niet mocht worden overschreden met bebouwing.

10.5. De Afdeling overweegt dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het uitbouwen van de aan de Kerkstraat grenzende gevel van het pand [locatie 1] in strijd is met het door hem gehanteerde uitgangspunt dat conserverend wordt bestemd. [appellanten sub 1] hebben niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan de raad dit uitgangspunt redelijkerwijs niet heeft kunnen toepassen. De raad heeft een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het belang van de gebruikers van het perceel Kerkstraat 25/27 om niet te worden ingebouwd en aan het belang van het behoud van de openheid tussen de gebouwen en de versterking van het individuele karakter van de panden, dan aan het belang van [appellanten sub 1] om hun bouwplan te kunnen uitvoeren. Daarbij heeft de raad kunnen betrekken dat hetgeen [appellanten sub 1] beogen ook onder het voorheen geldende plan niet was toegestaan en dat met het plan aan de achterzijde van het pand uitbreidingsmogelijkheden zijn toegekend.

10.6. Wat betreft het betoog dat de raad ten onrechte niet is ingegaan op de door [appellanten sub 1] aangedragen alternatieven, overweegt de Afdeling dat deze alternatieven eveneens zien op het uitbouwen van de aan de Kerkstraat gelegen gevel waardoor zicht van derden wordt aangetast. Nu de raad in de beantwoording van de zienswijze van [appellanten sub 1] is ingegaan op de onwenselijkheid daarvan bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte niet op de door [appellanten sub 1] aangedragen alternatieven is ingegaan.

11. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellanten sub 1] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3] en Hablad B.V., voor zover ingesteld door [appellant sub 3A]

12. Het beroep van [appellant sub 3] en Hablad B.V., voor zover ingesteld door [appellant sub 3A], richt zich tegen het plan wat betreft de percelen [locatie 2] en [locatie 3]. [appellant sub 3] betoogt dat het plan ten onrechte minder bouwmogelijkheden biedt dan onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Dorp, 2e herziening" en dat de raad het plan op dit punt onvoldoende heeft gemotiveerd.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan voor onder meer de percelen [locatie 2] en [locatie 3] consoliderend van aard is. Een dergelijke wijze van bestemmen versterkt het individuele karakter van de panden, waardoor beter wordt ingespeeld op het bestaande dorpskarakter, aldus de raad.

12.2. Aan de plandelen voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] is de bestemming "Centrum - 1" toegekend. Aan beide percelen is een bouwvlak toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder a, van de planregels mag op de voor "Centrum - 1" aangewezen gronden worden gebouwd en geldt voor hoofdgebouwen dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd.

12.3. In de plantoelichting staat dat voor grote delen van het plangebied, met uitzondering van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum, het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Dit houdt volgens de plantoelichting in dat ter plaatse geen ontwikkelingen worden verwacht en dat de bestaande situatie als uitgangspunt dient.

12.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Dorp, 2e herziening" was aan de gronden voor [locatie 2] en [locatie 3] een bouwvlak toegekend dat ongeveer 3 tot 4 m dichter bij de rijbaan lag dan het bouwvlak dat in het nu voorliggende plan aan deze percelen is toegekend. Ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan mocht de bouwhoogte ter plaatse van dit bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen. Niet in geschil is dat het in het thans voorliggende bestemmingsplan aan de percelen [locatie 2] en [locatie 3] toegekende bouwvlak de contouren van de bestaande bebouwing volgt.

12.5. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad heeft in dit geval aangesloten bij de feitelijke situatie door uitsluitend aan gronden ter plaatse van de bestaande bebouwing een bouwvlak toe te kennen. Hij heeft in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het behoud van het individuele karakter van de panden en de versterking van het dorpskarakter in het gebied. Hij heeft hierbij in aanmerking mogen nemen dat [appellant sub 3] ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete plannen had voor het benutten van de bouwmogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan. [appellant sub 3] heeft eerst in zijn beroepschrift gewezen op zijn wens de panden [locatie 2] en [locatie 3] te restaureren. Dat de percelen [locatie 2] en [locatie 3] pas sinds het voorjaar van 2011 in het bezit zijn van [appellant sub 3] doet aan het voorgaande niet af, nu niet is gebleken dat daardoor geen concrete plannen voor het benutten van de bouwmogelijkheden bij de gemeente bekend hadden kunnen worden gemaakt.

13. Ten aanzien van de door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met het perceel [locatie 1] wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de bouwmogelijkheden die [appellant sub 3] voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] wenst evenmin aan het perceel [locatie 1] zijn toegekend. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op dit standpunt heeft gesteld.

14. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 3], voor zover ontvankelijk, ongegrond.

De beroepen van IEF en [appellanten sub 4]

15. Het beroep van IEF richt zich tegen de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Keucheniusstraat met 8.600 m² wvo. Ter zitting hebben [appellanten sub 4] toegelicht dat hun beroep zich eveneens richt tegen de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Keucheniusstraat.

Formele bezwaren

16. Wat betreft het betoog van [appellanten sub 4] dat de raad onzorgvuldig heeft gehandeld door onvoldoende in te gaan op de inspraakreacties en de zienswijzen, overweegt de Afdeling wat betreft de inspraakreacties dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het eventueel schenden van een inspraakverplichting heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Omtrent de zienswijzen overweegt de Afdeling dat dit niet onderbouwde betoog van [appellanten sub 4] onvoldoende grond vormt voor het oordeel dat de raad het plan niet met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid heeft vastgesteld.

Financiële uitvoerbaarheid

17. IEF en [appellanten sub 4] betogen dat het plan niet financieel uitvoerbaar is. IEF voert aan dat onvoldoende middelen zijn gereserveerd om haar gebouw, dat de adressen Kerkstraat 20 tot en met 42, Keucheniusstraat 1 tot en met 15 en Lindenlaan 2 tot en met 2d te Huizen omvat, aan te kopen. Zij stelt dat nu een deel van haar gebouw moet worden onteigend om het plan te kunnen uitvoeren, dit ingevolge artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet op haar vordering geheel overgenomen moet worden. Aan minnelijke verwerving zegt IEF niet mee te willen werken.

17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor de uitvoering van het plan onbebouwde gronden en twee

winkels met de bovenliggende appartementen van IEF nodig zijn. De twee winkels maken volgens de raad deel uit van een gebouw, maar zijn daar bouwkundig en esthetisch verantwoord van te scheiden, zodat bij onteigening daarvan artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet niet van toepassing is. Volgens de raad is op de te verwerven entree van de parkeergarage artikel 38 van de onteigeningswet evenmin van toepassing, omdat deze geen deel uitmaakt van het gebouw. Ook verwacht de raad dat een vordering uit hoofde van artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet gelet op het verschil tussen de gestelde hoogte daarvan en de waarde van de te onteigenen gronden door de onteigeningsrechter niet snel toegewezen zal worden. Tevens stelt de raad dat hij bij de vaststelling van het plan diende uit te gaan van vaststelling van de inbrengwaarde van de gronden op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

17.2. Artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet luidt: "Gebouwen, van welke een gedeelte onteigend wordt, moeten, op de vordering des eigenaars bij zijne conclusie, in art. 24 genoemd, door de onteigenende partij geheel worden overgenomen."

17.3. Wat betreft het betoog van [appellanten sub 4] overweegt de Afdeling dat hun enkele stelling onvoldoende grond vormt voor het oordeel dat het plan niet financieel uitvoerbaar is.

17.4. IEF betwist het standpunt van de raad dat artikel 38, eerste lid, van de onteigeningswet in deze kwestie geen toepassing vindt. De Afdeling is echter niet bevoegd te oordelen over geschillen omtrent onteigening, zodat zij niet kan beoordelen of het standpunt van de raad juist is. Dit neemt niet weg dat de raad bij het bepalen van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand dekking behoeft te hebben voor kosten die voortvloeien uit een onzekere uitkomst van een gerechtelijke procedure. In hetgeen IEF heeft aangevoerd ziet de Afdeling derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Behoeft

18. IEF betoogt dat het plan voorziet in toevoeging van een te groot areaal aan vloeroppervlak voor detailhandel, terwijl daar geen noodzaak voor is. Voorts betoogt zij dat de onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen ten onrechte geen rekening houden met de huidige economische situatie en de opkomst van online winkelen en niet is gebleken dat concrete belangstelling voor de nieuwe winkelruimte bestaat. Volgens haar zullen winkelpanden elders in de kern Huizen minder aantrekkelijk worden, wat zal leiden tot leegstand en kwaliteitsverlies van de omgeving. Ter onderbouwing van haar betoog heeft IEF het door Ecorys opgestelde rapport "Centrumvisie Huizen" van 29 juli 2010 overgelegd (hierna: het onderzoek door Ecorys). Voorts wijst zij op de uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012, in zaak nr. [201200385/1/T1/R2](#), omdat ook in het verzorgingsgebied van het hoofdwinkelcentrum het inwoneraantal zal krimpen.

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de winkeluitbreiding een kwaliteitsimpuls voor het gehele hoofdwinkelcentrum zal opleveren en dat daarmee, gelet op de structurele onderbewinkeling van het verzorgingsgebied van de gemeente, de koopkrachtafvloeiing naar elders van met name non-food artikelen verminderd kan worden. Volgens de raad is het plan op dit punt zorgvuldig onderzocht en onderbouwd door het onderzoek door BRO dat is neergelegd in het rapport "Huizen, ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel" van februari 2009 (hierna: het eerste onderzoek van BRO) en door het onderzoek door BRO dat is neergelegd in het rapport "Huizen, ontwikkelingsmogelijkheden centrum" van 13 september 2010 (hierna: het tweede onderzoek van BRO). Tevens heeft de raad het door BRO opgestelde rapport "Retailvisie Gooi en Vechtstreek, analyse bestaande structuur" van 19 november 2012 (hierna: het Analyserapport) overgelegd.

18.2. Aan de gronden voor de uitbreiding van het winkelcentrum is de bestemming "Centrum - 2" toegekend. Aan deze gronden zijn tevens bouwvlakken en de aanduidingen "wonen", "horeca", "parkeergarage", "parkeerterrein", "laad- en losplaats", "specifieke vorm van verkeer - 2" en "specifieke vorm van verkeer - 4" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

a. detailhandel;

b. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;

c. ter plaatse van de aanduiding "horeca": tevens horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;

[...].

18.3. In het eerste onderzoek van BRO staat dat voor het verzorgingsgebied van Huizen het wvo voor de dagelijkse artikelensector 11.672 m² bedraagt en het wvo voor de niet-dagelijkse artikelensector 33.996 m². Het inwoneraantal van het verzorgingsgebied, dat uit Huizen en het Blaricumse deel van de wijk Bijvanck bestaat, bedraagt ten tijde van het eerste onderzoek van BRO 46.000 en verwacht wordt dat dit zal stijgen tot 47.700 in 2015. Voorts staat er dat de koopkrachtbinding van het verzorgingsgebied met ongeveer 90% voor de dagelijkse artikelensector en ongeveer 63% voor de niet-dagelijkse artikelensector lager ligt dan de koopkrachtbinding in vergelijkbare plaatsen. Op basis hiervan ziet BRO distributieve ruimte voor uitbreiding van het wvo met 3.500 m² voor de dagelijkse artikelensector en met 7.000 tot 8.000 m² voor de niet-dagelijkse artikelensector.

18.4. In het onderzoek van Ecorys staat dat de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat negatieve effecten kan hebben, doordat in andere straten de passantenstroom vermindert, door leegstand van winkelruimte in andere delen van Huizen en doordat te veel aandacht is voor detailhandel en te weinig voor aanvullende diensten. Voorts staat er dat leegstand van 10% wordt verwacht in het oude centrum. Volgens het

onderzoek van Ecorys bestaat onvoldoende bewijs van vraag uit de markt naar winkelruimte, omdat slechts een lijst van 70 mogelijke huurders bestaat.

18.5. In het tweede onderzoek van BRO staat dat er distributieve ruimte is voor versterking van het centrum. Ook vermeldt het dat de boodschappensector een belangrijke functie is voor Huizen, maar dat tevens vooral focus gelegd moet worden op het recreatieve winkelen, het middenmarktsegment, dag- en avondhoreca en publieksgerichte diensten.

18.6. De verwachte leegstand wordt volgens het deskundigenbericht niet nader onderbouwd. Voorts staat in het deskundigenbericht dat geen duidelijkheid bestaat over de daadwerkelijke vestiging van bedrijven in het plangebied, nu alleen een lijst van geïnteresseerden bestaat, maar dat dit niet ongebruikelijk is in deze fase van een ontwikkeling.

18.7. In het Analyserapport staat dat het inwoneraantal van Huizen en Blaricum tezamen in 2010 50.889 bedroeg en dat dit in 2015 50.697 zal bedragen.

18.8. De Afdeling overweegt dat met de toename van het wvo die met het plan mogelijk wordt gemaakt de distributieve ruimte, zoals deze in het eerste onderzoek van BRO is berekend, slechts deels wordt benut. Daarbij wordt overwogen dat de verwijzing naar het economische klimaat en online winkelen onvoldoende is voor het oordeel dat niet mag worden uitgegaan van de distributieve ruimte zoals deze in het eerste en tweede onderzoek van BRO is berekend, nu deze omstandigheden reeds aan de orde waren ten tijde van deze onderzoeken en niet is gebleken dat deze omstandigheden buiten beschouwing zijn gelaten bij de beoordeling van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Dat nog niet van concrete belangstelling door huurders is gebleken kan, gelet op de distributieve ruimte, aan het voorgaande niet afdoen. Wat betreft de door IEF gemaakte vergelijking met de voornoemde uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012 overweegt de Afdeling dat in die uitspraak sprake was van het toevoegen van 9% meer wvo dan de behoefte aan wvo die in het meest behoudende scenario was berekend. Niet is gebleken dat in het nu voorliggende geval de lichte bevolkingskrimp waarvan de raad, zoals ter zitting door de raad is toegelicht, thans uitgaat een dusdanige invloed zal hebben op de distributieve ruimte dat de toename van het wvo waarin het plan voorziet zal leiden tot overcapaciteit en daarmee tot leegstand in de omgeving. In hetgeen IEF heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een toename van leegstand van winkelpanden in de omgeving.

Verkeer en parkeren

19. [appellanten sub 4] betogen dat als gevolg van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat een onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan, waarbij vrachtwagens bij de bevoorrading stromen voetgangers en fietsers moeten doorkruisen.

19.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan voldoet aan de eisen die in het kader van de verkeersveiligheid daaraan gesteld worden.

19.2. In het deskundigenbericht staat dat de ontsluiting en bevoorrading van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat zullen plaatsvinden via de Ceintuurbaan. De Ceintuurbaan is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en kan volgens het deskundigenbericht gelet op de breedte van het plandeel met de bestemming "Verkeer" ook als gebiedsontsluitingsweg volgens de principes van duurzaam veilig worden ingericht. Voorts vermeldt het dat het mogelijke wegprofiel voldoende ruimte biedt voor zicht en uitwijkmogelijkheden om conflicten te voorkomen. Tevens staat er dat uit de mogelijke verkeerssituaties niet opgemaakt wordt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de situatie van langzaam verkeer op de Ceintuurbaan in het kader van de verkeersveiligheid.

19.3. De Afdeling overweegt dat gelet op hetgeen in het deskundigenbericht staat over de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers bij het kruisen van vrachtwagens bij de bevoorrading van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat, in de enkele stelling dat een onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan geen aanleiding wordt gevonden voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat betreft de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.

20. Wat betreft het betoog van IEF dat onduidelijk is hoe bij de toekomstige verkeersafwikkeling de toegankelijkheid van de parkeergarage van IEF binnen de bestemming "Centrum - 1" gewaarborgd zal zijn, overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder k, van de planregels op de gronden met de bestemming "Centrum - 2" voorzien dient te worden in in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse parkeergarages binnen de bestemming "Centrum - 1" voor zover grenzend aan de bestemming "Centrum - 2". Nu bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens aan deze bepaling voldaan dient te zijn, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de bereikbaarheid van de parkeergarage van IEF onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

Woon- en leefklimaat

21. [appellanten sub 4] betogen dat het plan zal leiden tot geluidsoverlast ter plaatse van hun woning. Ook vrezen zij vermindering van de daglichttoetreding in hun woning en verslechtering van hun uitzicht nu het plan geluidschermen met een hoogte van 14,5 m toestaat.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan wat betreft geluidsbelasting voldoet aan de eisen die

passen bij een goed woon- en leefklimaat. In dat verband wijst de raad op het akoestisch onderzoek dat is neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek bij bestemmingsplan Centrum, winkelcentrum Keucheniusstraat" van 3 oktober 2011 van Witteveen + Bos (hierna: het akoestisch onderzoek). Wat betreft de inrit van de parkeergarage stelt de raad dat in het akoestisch onderzoek ervan is uitgegaan dat deze overdekt en gesloten met de opening naar de straat uitgevoerd zal worden. Volgens de raad volgt uit een indicatieve berekening dat ter plaatse van de woning van [appellanten sub 4] ook bij een worst case-benadering aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

21.2. Op ongeveer 16 m van de woning van [appellanten sub 4] aan de [locatie 4] maakt het plan uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat mogelijk. Aan een deel van deze gronden is de bestemming "Verkeer" toegekend met een bouwvlak en de aanduidingen "parkeergarage" en "specifieke vorm van verkeer - 1". Binnen dit bouwvlak is een aanduidingsvlak opgenomen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 4". Aan de gronden naast dit plandeel met de bestemming "Verkeer", op een afstand van ongeveer 17 m van de woning van [appellanten sub 4], is de bestemming "Centrum - 2" toegekend, met een bouwvlak en de aanduidingen "parkeergarage" en "parkeerterrein". Tevens is een aanduidingsvlak opgenomen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 4".

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

[...]

d. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein": tevens voor een bovengronds parkeerdek;

e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage": tevens voor een ondergrondse parkeergarage;

[...].

Ingevolge artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder b, c en onder d, zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor geluidwerende voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1" uitsluitend bestemd voor in- en uitritten voor bevoorrading, een ondergrondse parkeergarage en/of een bovengronds parkeerdek, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 4" een in- en uitrit tot de gronden met de aanduiding "parkeerterrein" en "laad- en losplaats" dient te worden gerealiseerd.

Ingevolge lid 12.2.2, aanhef en onder c, geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van afscheidingen voor geluidhinder een maximale bouwhoogte van 14,5 m.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2.2, aanhef en onder g, geldt voor de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van afscheidingen voor geluidhinder een maximale bouwhoogte van 14,5 m.

21.3. In het akoestisch onderzoek staat dat vanwege de openbare weg, de hellingbaan naar het parkeerdek en de rijstrook naast het parkeerdek niet aan de geluidgrenswaarden voor het equivalente geluidsniveau door indirecte hinder ter plaatse van de woning van [appellanten sub 4] kan worden voldaan. Ook wat betreft piekgeluidniveaus vanwege indirecte hinder kan ter plaatse van de woning van [appellanten sub 4] niet aan de geluidgrenswaarden worden voldaan. Voorts staat er dat overschrijding van de grenswaarden voorkomen kan worden door schermen van 4,5 m hoog langs de hellingbaan en op het expeditiedek te plaatsen en door voor te schrijven dat 's nachts niet mag worden geladen of gelost.

21.4. In het deskundigenbericht staat dat in het akoestisch onderzoek niet is ingegaan op de gevolgen voor het geluid van verkeersbewegingen tussen de Ceintuurbaan en de in- en uitrit van de parkeergarage.

21.5. De Afdeling overweegt dat nu in het akoestisch onderzoek niet de gevolgen van verkeersbewegingen tussen de Ceintuurbaan en de in- en uitrit van de parkeergarage voor het geluidniveau zijn betrokken niet duidelijk is welke hoogte van geluidschermen op de gronden met de bestemming "Verkeer" voldoende is om overschrijding van de geluidgrenswaarden ter plaatse van de woning van [appellanten sub 4] tegen te gaan.

Voorts overweegt de Afdeling dat in het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat wat betreft geluid vanwege de openbare weg, de hellingbaan naar het parkeerdek en de rijstrook naast het parkeerdek aan de geluidgrenswaarden kan worden voldaan door in maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor te schrijven dat in de nachtperiode niet geladen en gelost mag worden en door schermen van 4,5 m hoog langs de hellingbaan te plaatsen. Hoewel in het akoestisch onderzoek, zoals hiervoor is geconcludeerd, niet alle geluidbronnen zijn onderzocht, is niet aannemelijk dat geluidschermen tot een bouwhoogte van 14,5 m nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarbij is van belang dat de ruimtelijke invloed van geluidschermen tot een bouwhoogte van 14,5 m op een afstand van ongeveer 16 m van de woning van De Boer groot zal zijn.

Gelet op de onlosmakelijke samenhang tussen de plandelen voor de hellingbaan, het parkeerdek en de rijstrook naar het parkeerdek en de overige plandelen voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat ziet de Afdeling aanleiding om tot vernietiging van de plandelen voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Keucheniusstraat over te gaan.

Conclusie wat betreft de beroepen van IEF en [appellanten sub 4]

22. Gelet op het voorgaande is het beroep van IEF tegen het bestemmingsplan ongegrond.

23. In hetgeen [appellanten sub 4] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, wat betreft de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Keuchenusstraat, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep tegen het bestemmingsplan is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient op dit punt wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

24. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskostenveroordeling

25. Van bij [appellanten sub 4] voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten is niet gebleken. Wat betreft IEF, [appellant sub 3] en Hablad B.V. en [appellanten sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 3A], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hablad B.V., voor zover ingesteld door [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hablad B.V., niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Huizen van 22 maart 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofdwinkelcentrum Huizen", voor zover dit ziet op de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Keuchenusstraat, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I;

IV. draagt de raad van de gemeente Huizen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

V. verklaart de beroepen van [appellant sub 3A], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hablad B.V., voor zover ingesteld door [appellant sub 3A], van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IEF Capital Vastgoed Èta Oost (Huizen) I B.V. ongegrond;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Huizen aan [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y. Verhage, ambtenaar van staat.

De voorzitter w.g. Verhage
is verhinderd de uitspraak ambtenaar van staat
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

410-655.

