

19 APR. 2012

Raad van de gemeente Heemstede
Postbus 352
2100 AJ HEEMSTEDE

Datum
18 april 2012

Ons nummer
201107768/1/R1

Uw kenmerk

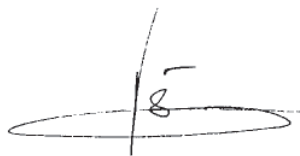
Onderwerp
Heemstede
Bp. 'Centrum en omgeving'

Behandelend ambtenaar
J.P. van het Hul
070-4264277

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De Raad van State is op 30 april en 18 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Buurtgenot- en Binnenweg Oost, gevestigd te Heemstede,
2. [REDACTED] en anderen, wonend te Heemstede, appellanten,

en

de raad van de gemeente Heemstede,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 april 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de vereniging bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 juli 2011, en [REDACTED] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2011, beroep ingesteld. De vereniging heeft haar beroep aangevuld bij brief van 15 augustus 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 maart 2012, waar de vereniging, vertegenwoordigd door mr. A.H. Jonkhoff, advocaat te Haarlem, [REDACTED] en anderen, vertegenwoordigd door mr. G.H.L. Weesing, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. A.J. Borg en R. van der Aar, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor het centrum van Heemstede en de directe omgeving en is voornamelijk conserverend van aard.

Het beroep van Heideman en anderen

2.2. 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.

Een belanghebbende kan ingevolge artikel 3:15, eerste lid, van de Awb bij het bestuursorgaan naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Ingevolge artikel 3:12, derde lid, onder b en c, van de Awb wordt in de kennisgeving aangegeven wie in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze naar voren te brengen en op welke wijze het indienen van een zienswijze kan geschieden. [REDACTED] en anderen voeren aan een mondelinge zienswijze te hebben ingediend. Door de raad wordt dit ontkend. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan vermeldt dat voor het indienen van een mondelinge zienswijze een afspraak moet worden gemaakt. Hoewel [REDACTED] en anderen verschillende malen telefonisch contact met de raad hebben gehad, hebben zij, zoals ter zitting is toegelicht, geen afspraak gemaakt voor het indienen van een mondelinge zienswijze. Voorts is het bestuursorgaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:17 van de Awb verplicht zorg te dragen voor een verslag van hetgeen in een mondelinge zienswijze naar voren is gebracht. Vast staat dat geen verslag bestaat van een door [REDACTED] en anderen ingediende mondelinge zienswijze. Ter zitting hebben [REDACTED] en anderen bovendien verklaard dat zij niet bij de raad om een dergelijk verslag hebben gevraagd. Ten slotte staat in de brief van 19 april 2011 van het college van burgemeester en wethouders aan de raad dat

door [REDACTED] en anderen geen zienswijze is ingediend. Uit een en ander volgt naar het oordeel van de Afdeling dat er geen sprake is geweest van een op een juiste en tijdige wijze naar voren gebrachte zienswijze door [REDACTED] en anderen.

2.2.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) 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 voor indien het definitieve plan ten nadele van hem is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.

2.2.2. Het plan is op 28 april 2011 ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld, waarbij, voor zover thans van belang, aan de bestemming "Tuin" voor de percelen van [REDACTED] en anderen ter plaatse van de aanwezige carports de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – overkapping" is toegekend. [REDACTED] en anderen zijn door deze wijziging niet in een nadeligere positie komen te verkeren ten opzichte van het ontwerpplan. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat hun redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht.

2.3. Het beroep is niet-ontvankelijk.

Het beroep van de vereniging

2.4. Het beroep richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Verkeer" en de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 4" ter plaatse van het perceel gelegen naast het perceel Eikenlaan 48.

De vereniging betoogt dat de raad niet heeft onderkend dat de in het plan voor dit perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid significant ruimer is dan de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het voorheen geldende plan en dat de parkeervoorzieningen die met toepassing hiervan op het perceel kunnen worden gerealiseerd zullen leiden tot aantasting van het woongenot van omwonenden alsmede tot planschade door waardevermindering van de omliggende woningen. Voorts heeft de raad de behoefte aan parkeervoorzieningen en kantoorruimte, welke functie eveneens met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel mogelijk kan worden gemaakt, niet onderbouwd. De vereniging voert voorts aan dat de parkeervoorzieningen uitsluitend dienen om op piekmomenten aan de parkeervraag te kunnen voldoen en dat de raad niet heeft onderzocht of hieraan op een andere wijze kan worden voldaan.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voor het desbetreffende perceel geldende wijzigingsbevoegdheid niet significant ruimer is dan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze onder het voorheen geldende plan gold. Voorts zijn volgens de raad twee onderzoeken verricht naar de omvang van de parkeerproblematiek en de mogelijke oplossingen hiervoor. Volgens de

raad is op basis van deze onderzoeken in een aantal beleidsstukken vastgelegd dat uitbreiding van de capaciteit van het thans op het desbetreffende perceel aanwezige parkeerterrein bijdraagt aan de oplossing van de parkeerproblematiek. Voorts is het volgens de raad inherent aan een voorziening voor parkeren in het centrum dat deze alleen op de piekmomenten volledig is bezet, hetgeen niet betekent dat aan een dergelijke voorziening geen behoefte bestaat. Ten slotte heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de kantoorruimte die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd zodanig klein is, dat hij niet hoefde te onderzoeken of hieraan behoefte bestaat.

2.4.2. Ingevolge artikel 20, lid 20.1.1, van de planregels zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden onder meer bestemd voor wegverkeer en wegen.

Ingevolge lid 20.4.1, voor zover thans van belang, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 4" de bouwregels te wijzigen ten behoeve van een gebouwde parkeergarage en/of de bestemming "Verkeer" te wijzigen in "Kantoor", met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening, voor zover bovengronds gelegen, uitsluitend gebouwd mag worden tussen de ter plaatse van de aanduidingen "gevellijn" aangegeven gevellijnen;
- b. de kantoorbebouwing mag worden gebouwd binnen een vlak van maximaal 30 m x 15 m, mits zodanig gesitueerd dat de voorgevel, tevens een van de lange zijdes zijnde, samenvalt met de ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" aangegeven oostelijke gevellijn en de afstanden tot de beide zijdelingse perceelgrenzen 5 m bedragen;
- c. het bruto vloeroppervlak van de kantoorbebouwing ten hoogste 600 m² bedraagt;
- f. voor zover de kantoorbebouwing boven een parkeerkelder is gebouwd de afgewerkte bovenzijde van de parkeerkelder ten hoogste 0,5 m boven het peil ligt;
- g. de bouwhoogte van parkeervoorzieningen, anders dan de onder f bedoelde parkeervoorziening, inclusief balustrades ten hoogste 2,5 m bedraagt.

2.4.3. Vast staat dat onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum" het desbetreffende perceel de aanduiding "wijzigingsgebied IIIC" had en dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om de geldende bestemming te wijzigen in de bestemming "Verkeersdoeleinden" met de aanduiding "parkeergarage" met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 1 m mocht bedragen.

2.4.4. Zoals de vereniging terecht stelt, is de maximale bouwhoogte van de parkeervoorziening die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd verruimd ten opzichte van hetgeen de wijzigingsbevoegdheid onder het voorheen geldende plan mogelijk maakte. De raad heeft toegelicht dat het bovenste dek van de parkeervoorziening ten hoogste 1,5 m boven peil mag zijn gelegen, omdat de balustrades ten minste 1 m bedragen, hetgeen hoger is dan de maximale bouwhoogte die met de in

het voorheen geldende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kon worden gerealiseerd. Voorts is het bestemmingsvlak waarbinnen de parkeervoorziening kan worden gebouwd vergroot ten opzichte van het vorige plan. Anders dan de vereniging stelt, betekent dit evenwel niet dat de raad reeds om die reden niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in voormelde wijzigingsbevoegdheid. De vereniging heeft haar stelling dat de parkeervoorzieningen tot overlast zullen leiden niet gemotiveerd, zodat hierin geen grond is gelegen voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in de wijzigingsbevoegdheid.

2.4.5. In het rapport 'Startnotitie herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving', vastgesteld door de raad op 31 mei 2007, staat dat in het centrum op een aantal plaatsen en momenten onvoldoende parkeerplaatsen voor auto's beschikbaar zijn. In de toekomst zal er een tekort van 300 tot 400 parkeerplaatsen ontstaan, aldus het rapport.

De raad heeft voorts onderzoek laten doen naar de parkeerdruk in het plangebied, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Heemstede Centrum; parkeren' van 24 juli 2009, opgesteld door Barticipation Consultancy. In dit rapport staat dat in de bestaande situatie in het centrum van Heemstede op zaterdagmiddag een parkeerdruk is te constateren. De parkeerdruk zal in de deelgebieden Centrum Noord, Midden en Zuid verder toenemen door toevoeging van functies aan het centrum. Het parkeerprobleem kan worden opgelost door de realisatie van twee centrale parkeerterreinen in het deelgebied Centrum Noord en op het parkeerterrein aan de Eikenlaan, aldus het rapport.

Door de vereniging wordt niet gemotiveerd betoogd dat voormelde rapporten niet op deugdelijke en zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen. De vereniging heeft bovendien de inhoud van voormelde rapporten niet gemotiveerd betwist. Dat, zoals de vereniging stelt, in het rapport van 24 juli 2009 staat dat het parkeerprobleem zich voornamelijk voordoet tijdens de piekdruk op zaterdagmiddag, betekent niet dat geen behoefte aan parkeervoorzieningen bestaat. Uit de door de raad overgelegde parkeercijfers van 13 december 2010, welke door de vereniging niet zijn betwist, volgt dat de bezetting van het thans op het perceel aanwezige parkeerterrein op zowel doordeweekse middagen als op zaterdagmiddag tussen de 70 en 100 procent ligt. Voorts staat in het rapport van 24 juli 2009 dat het parkeerprobleem in de toekomst zal verergeren. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid, onder verwijzing naar voormelde rapporten, op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan de parkeervoorzieningen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt.

2.4.6. De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de door de vereniging voorgestelde oplossingen voor het parkeerprobleem, zoals betaald parkeren of een parkeervignetsysteem, geen reële alternatieven zijn voor de aanleg van parkeervoorzieningen, nu hiermee de ontoereikende parkeercapaciteit niet wordt weggenomen en dit ten koste kan gaan van de economische ontwikkeling en uitstraling van het winkelgebied, hetgeen als uitgangspunt aan het plan ten grondslag ligt.

2.4.7. De raad heeft zich verder in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de kantoorruimte van maximaal 600 m² die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt, een zodanig kleine omvang heeft dat geen nader onderzoek naar de behoefte hieraan hoefde te worden verricht. Hetgeen de vereniging heeft aangevoerd, biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er op voorhand van had moeten uitgaan dat vanwege gebrek aan behoefte aan kantoorruimte binnen de planperiode geen gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

2.4.8. Voor zover de vereniging vreest voor waardevermindering van de omliggende woningen indien met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit niet zodanig zal zijn dat hij bij de afweging van de belangen hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

2.5. Het beroep richt zich voorts tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd – 6" en onder meer de aanduidingen "wro-zone – wijzigingsgebied 5" en "specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing" ter plaatse van het perceel gelegen op de kruising van de Eikenlaan en het Julianaplein.

De vereniging betoogt dat de raad niet heeft onderkend dat de uitbreiding van de op het desbetreffende perceel aanwezige bibliotheek, die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd, nu de raad hiervoor een alternatieve locatie heeft aangewezen. Voorts is het volgens de vereniging onwenselijk om op dit perceel woningen toe te staan, nu dit kan leiden tot schade aan het aanwezige monumentale pand. Verder heeft de raad niet onderkend dat realisatie van woningen op het desbetreffende perceel extra parkeerbehoefte met zich brengt waarin het plan niet voorziet en dat het niet realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein in strijd is met het gemeentelijk beleid. Voorts betoogt de vereniging dat het plan is vastgesteld in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Groenstructuurvisie uit 2004 en de speelvisie Heemstede uit 2006, nu de voorziene ontwikkelingen op het desbetreffende perceel ten koste gaan van de thans aanwezige groenvoorzieningen en de speeltuin.

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat nog niet duidelijk is waar de bibliotheek zal worden gevestigd, om welke reden hij er voor heeft gekozen in het plan voor het desbetreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee de huidige bibliotheek kan worden herontwikkeld. Voorts dienen volgens de raad maximaal vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gevonden indien de planologische mogelijkheden op het desbetreffende perceel volledig worden benut en kunnen het thans op het perceel aanwezige speelterrein en de beeldbepalende boom gehandhaafd blijven, zodat van strijd met het gemeentelijk beleid geen sprake is.

2.5.2. Ingevolge artikel 11, lid 11.1.1, van de planregels, voor zover thans van belang, zijn de voor "Gemengd – 6" aangewezen gronden bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep en maatschappelijke doeleinden, met daaraan

ondergeschikt parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Ingevolge lid 11.2.6 mogen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing" geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Ingevolge lid 11.6, voor zover thans van belang, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 5" de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing" geheel of gedeeltelijk te wijzigen in een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. het bouwvlak uitsluitend een uitbreiding mag zijn van het bestaande bouwvlak en deel uitmaakt van een (her)ontwikkeling, waarbij de gehele bibliotheekfunctie op de begane grond wordt gevestigd;

d. ten hoogste 25 procent van het dak van de uitbreiding gebruikt mag worden als dakterras bij de in de verdiepingslaag te bouwen woningen;

f. op een adequate wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, door te voldoen aan de op het moment van wijzigen geldende normen;

h. de bij de monumentenstatus van het hoofdgebouw behorende eisen worden nageleefd;

i. indien de bestaande speelvoorziening moet wijken voor de nieuwbouw, hiervoor een nabijgelegen, geschikte locatie dient te worden ingericht.

2.5.3. De raad heeft toegelicht dat nog niet duidelijk is waar de thans op het desbetreffende perceel aanwezige bibliotheek zal worden gehuisvest. Volgens de raad is na de terinzagelegging van het onderhavige plan een alternatieve locatie, gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Havendreef", in beeld gekomen. Zoals de raad ter zitting voorts heeft toegelicht staat thans nog niet vast dat de bibliotheek ook daadwerkelijk op die locatie kan worden gevestigd en is niet uitgesloten dat deze op de huidige locatie zal worden gehandhaafd, in welk geval deze zal worden uitgebreid waarbij de bibliotheekfunctie op de begane grond wordt gevestigd en in de verdiepingen woningen worden gerealiseerd. Anders dan de vereniging stelt, biedt de enkele omstandigheid dat in het bestemmingsplan "Havendreef" een alternatieve locatie voor de bibliotheek beschikbaar is, derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er op voorhand van had moeten uitgaan dat binnen de planperiode geen gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11, lid 11.6, van de planregels.

2.5.4. Voorts dienen, indien met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de uitbreiding van de bibliotheek met woningen in de verdiepingen mogelijk wordt gemaakt, ingevolge artikel 11, lid 11.6, van de planregels de bij de monumentenstatus van het hoofdgebouw behorende eisen te worden nageleefd, dient op een adequate wijze in de parkeerbehoefte te worden voorzien en dient, indien de bestaande speelvoorziening moet wijken voor de nieuwbouw, hiervoor een nabijgelegen, geschikte locatie te worden ingericht. De vereniging heeft niet aannemelijk gemaakt dat het op voorhand niet mogelijk is dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan deze vereisten kan worden voldaan. Hetgeen de vereniging aanvoert omtrent de

mogelijkheid tot het ontstaan van schade aan het monumentale pand, de parkeerbehoefte en het verlies van de speelvoorziening, kan derhalve niet slagen.

2.5.5. De vereniging stelt voorts terecht dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe kan leiden dat de thans op het perceel aanwezige groenvoorzieningen dienen te wijken voor de uitbreiding van de bibliotheek. Anders dan de vereniging betoogt, bestaat evenwel geen grond voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid om die reden in strijd is met het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Groenstructuurvisie Heemstede van mei 2004. In dit beleidsdocument staat dat een van de uitgangspunten van de gemeente Heemstede het behoud en het versterken van de groenvoorzieningen is, maar dit betekent niet dat ontwikkelingen als gevolg waarvan enige groenvoorzieningen moeten wijken nimmer doorgang kunnen vinden.

2.5.6. Voor zover de vereniging voorts vreest voor waardevermindering van de omliggende woningen indien de uitbreiding van de bibliotheek met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit niet zodanig zal zijn dat hij bij de afweging van de belangen hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

2.6. Het beroep richt zich ten slotte tegen de plandelen met de bestemming "Centrum – 1" voor de percelen gelegen in het winkelgebied in de straten Binnenweg en Raadhuisstraat, zoals aangeduid in bijlage II bij de planregels.

De vereniging betoogt dat de raad ten onrechte niet in de planregels heeft voorzien in een maximumbedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m² voor supermarkten binnen deze bestemming. De vereniging voert hiertoe aan dat op grond van het plan iedere uitbreiding van de bestaande supermarkten is toegestaan, hetgeen ten koste kan gaan van het kleinschalige en dorpse karakter van het plangebied. Volgens de vereniging kende het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum" wel een maximumbedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m² voor supermarkten waarop in specifieke gevallen een uitzondering kon worden gemaakt, zodat enerzijds de instandhouding van het karakter van het plangebied was verzekerd en anderzijds controle kon worden gehouden op de uitbreiding van supermarkten. De vereniging stelt voorts dat omwonenden planschade kunnen ondervinden als gevolg van de uitbreiding van supermarkten. Voorts betoogt de vereniging dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat voldoende is gewaarborgd dat uitbreidingen van supermarkten die ten koste gaan van het kleinschalige en dorpse karakter van het plangebied zich niet zullen voordoen.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de supermarkten een essentiële rol spelen bij de instandhouding van de positie van het winkelcentrum in het plangebied. Volgens de raad heeft Bureau Ecorys onderzoek gedaan naar de bindingskracht van het winkelcentrum van Heemstede, waaruit is gebleken dat een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² voor supermarkten veel voorkomend is. In het nieuwe welstandsbeleid zijn

voorts volgens de raad bepalingen opgenomen voor het in stand houden van het karakter van het plangebied, zoals het vereiste dat bij samenvoeging van panden ten behoeve van een grotere winkelvestiging de individualiteit van elk oorspronkelijk pand wordt gerespecteerd. De raad stelt ten slotte dat het college van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.1 van de Wro in beginsel is gehouden om degene die als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan planschade lijdt tegemoet te komen.

2.6.2. Ingevolge artikel 5, lid, 5.1.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Centrum- 1" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, al dan niet in combinatie met een beperkte horecavoorziening.

Ingevolge lid 5.5.5, voor zover thans van belang, gelden voor de (nieuw)vestigingen in het winkelgebied, zoals aangeduid in bijlage II, de volgende regels:

a. het bruto vloeroppervlak van een (nieuw)vestiging, niet zijnde een woning of een supermarkt, mag ten hoogste 1.000 m² bedragen.

2.6.3. De raad heeft door Bureau Ecorys een marktonderzoek laten verrichten, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Heemstede Centrum in balans; Marktonderzoek ten behoeve van de herinrichting van Heemstede Centrum, van 13 november 2006. In dit rapport staat dat Heemstede Centrum opereert in een sterk competitieve omgeving. Gezien de concurrerende ontwikkelingen zal Heemstede Centrum een stevige economische impuls nodig hebben om haar huidige sterke positie te behouden. De huidige capaciteit van het winkelcentrum van Heemstede met de daarin aanwezige supermarkten is volgens het rapport ontoereikend voor het op peil houden van de koopkrachtbinding. In het rapport staat voorts dat de supermarktbranche zich kenmerkt door een sterke schaalvergroting, waarbij een omvang van ongeveer 1.500 m² veel voorkomt. Geadviseerd wordt om het supermarktaanbod in het centrum uit te breiden.

2.6.4. Zoals volgt uit de plantoelichting zijn de economische ontwikkeling en de verbetering van de uitstraling van het winkelgebied uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. De vereniging heeft de wijze van totstandkoming noch de inhoud van het in 2.6.3 genoemde rapport gemotiveerd betwist. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid, onder verwijzing naar dit rapport, op het standpunt kunnen stellen dat de huidige capaciteit van het winkelcentrum van Heemstede en de daarin aanwezige supermarkten ontoereikend is voor het op peil houden van de koopkrachtbinding en dat behoefte bestaat aan uitbreiding van het supermarktaanbod.

De vereniging stelt terecht dat het plan geen beperkingen stelt aan de omvang van supermarkten. Dit betekent evenwel niet zonder meer dat hiermee het dorpse en kleinschalige karakter van het plangebied wordt aangetast. Zoals de raad terecht stelt, zijn supermarkten slechts binnen een beperkt gedeelte van plangebied toegestaan. De raad stelt bovendien terecht dat in de welstandnota van de gemeente Heemstede van mei 2004 en de aanvulling hierop 'Centrumgebied Heemstede; Bebouwing, aanpassingen Welstandsnota' van 24 september 2009, criteria zijn opgenomen die bij bouwplannen in acht moeten worden genomen en waarmee het karakter van

het plangebied wordt gewaarborgd, waaronder het criterium dat nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en het vereiste dat de individualiteit van panden bij samenvoeging dient te worden gerespecteerd. Anders dan de vereniging betoogt, bestaat daarom geen grond voor het oordeel dat het karakter van het plangebied niet langer is gewaarborgd en dat de raad om die reden in de planregels had moeten voorzien in een maximale oppervlakte voor supermarkten.

2.6.5. Wat betreft het betoog van de vereniging dat omwonenden schade zullen ondervinden van mogelijke uitbreidingen van supermarkten, zoals door het plan mogelijk wordt gemaakt, wordt overwogen dat de raad terecht stelt dat afdeling 6.1 van de Wro voorziet in een regeling voor tegemoetkoming in planschade. De vereniging heeft niet aangevoerd dat de planschade zodanig zal zijn dat het ervoor moet worden gehouden dat het plan daarom financieel niet uitvoerbaar is. Voorts bestaat geen grond voor de verwachting dat de schade zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

2.7. In hetgeen de vereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van [REDACTED] en anderen niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van de vereniging Buurtgenot- en Binnenweg Oost ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en mr. B.P. Vermeulen en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

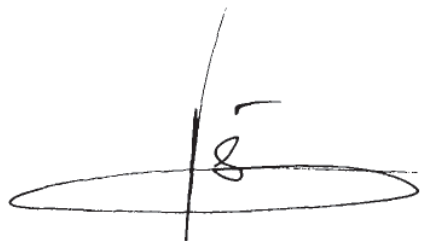
w.g. Schaaf
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 april 2012

523.

Verzonden: 18 april 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' with a horizontal stroke across the middle, and a small '8' or similar character to the right of the vertical stroke.

mr. H.H.C. Visser