

Uitspraak 201508304/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 13 juli 2016
Tegen: de raad van de gemeente Breda
Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant
ECLI: [ECLI:NL:RVS:2016:1943](#)

201508304/1/R2.

Datum uitspraak: 13 juli 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Breda,
2. [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B], wonend onderscheidenlijk gevestigd te Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Slingerweg, Tramsingel 63" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], [appellanten sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [belanghebbende] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Tramsingel B.V. (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: Tramsingel) een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 mei 2016, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. P. Ruis en ing. M.N. de Pooter, beiden werkzaam bij de gemeente, is verschenen.

Voorts is ter zitting Tramsingel, vertegenwoordigd door C.J. van Tol, bijgestaan door mr. N.J.M. Beelaerts van Blokland, advocaat te Den Haag, gehoord.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

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. Het plan voorziet in een complex van 214 zelfstandige en 46 onzelfstandige studentwooneenheden en commerciële ruimten van 400 m² op de percelen Tramsingel 52 en 62, 63, 64 en 65 te Breda.

[appellante sub 1] is eigenaar en verhuurder van het pand aan de [locatie] dat grenst aan de noordoostzijde van het plangebied. Op het perceel [locatie] is onder andere een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. [appellant sub 2A] is vennoot van [appellante sub 2B]. [appellante sub 2B] huurt en exploiteert een gedeelte van het pand aan de [locatie]. Zij organiseert zogenoemde leisure-activiteiten ten behoeve van bedrijfs- en familiefeesten, personeelsuitjes, themafeesten, vrijgezellenfeesten en dergelijke. [appellante sub 1] en [appellanten sub 2] vrezen dat de bewoners van het te realiseren complex studentenwoningen geluidoverlast zullen ondervinden van de activiteiten die in en bij het pand aan de [locatie] plaatsvinden. [appellante sub 1] vreest dat de mogelijkheden voor haar pand daardoor worden beperkt en dat haar pand minder aantrekkelijk wordt voor eventuele nieuwe huurders. [appellanten sub 2] vrezen dat vanwege de verwachte geluidoverlast [appellante sub 2B] in haar bedrijfsactiviteiten zal worden beperkt. Zij kunnen zich daarom niet met het plan verenigen.

Ontvankelijkheid

3. Tramsingel stelt dat [appellante sub 2B] geen dan wel te laat beroep heeft ingesteld en geen zienswijze heeft ingediend, zodat haar beroep niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Voorts stelt zij dat [appellant sub 2A] niet als belanghebbende kan worden aangemerkt, omdat hij slechts één van de twee vennoten is en blijkens het uittreksel van de Kamer van Koophandel zijn bevoegdheid om op te treden namens [appellante sub 2B] beperkt is.

3.1. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 2A] bij brief van 17 november 2015 in zijn hoedanigheid van exploitant en mede-eigenaar van [appellante sub 2B], een beroepschrift heeft ingediend tegen het besluit waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit

beroepschrift is ingekomen op 19 november 2015, zijnde de laatste dag van de beroepstermijn, zodat het beroep tijdig is ingesteld. Weliswaar wordt in deze brief niet met zoveel woorden mede namens [appellante sub 2B] beroep ingesteld, maar de Afdeling is van oordeel dat het beroep van [appellant sub 2A] mede kan worden toegerekend aan [appellante sub 2B]. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de belangen van [appellant sub 2A] als exploitant en mede-eigenaar van [appellante sub 2B] identiek zijn aan de belangen van [appellante sub 2B] en hiermee kunnen worden vereenzelvigd. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 februari 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV6573](#). Dat de belangen van [appellant sub 2A] als exploitant en mede-eigenaar samenvallen met die van [appellante sub 2B] blijkt ook uit de machtiging van 1 december 2015 die door de beide vennoten van [appellante sub 2B] is ondertekend. Hierin verlenen zij machtiging aan hun vertegenwoordiger om hen te vertegenwoordigen en beroep in te stellen. Nu voorts uit het e-mailbericht van [appellant sub 2A], waarin hij zijn zienswijze geeft over het ontwerp van het plan, blijkt dat deze zienswijze mede namens [appellante sub 2B] wordt ingediend, kan niet worden geoordeeld dat artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in de weg staat aan een ontvankelijk beroep voor zover dit is ingesteld door [appellante sub 2B]. Nu voorts [appellant sub 2A] exploitant en mede-eigenaar is [appellante sub 2B], dient hij als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb te worden aangemerkt.

3.2. Gelet op het voorgaande, is het beroep, zowel voor zover dit is ingesteld door [appellant sub 2A], als voor zover dit is ingesteld door [appellante sub 2B], ontvankelijk.

De voorbereiding van het plan

4. [appellanten sub 2] wijzen erop dat zij reeds vóór de vergadering van de Commissie Ruimte van het gemeentebestuur een brief ontvingen waarin werd medegedeeld dat hun zienswijze ongegrond is verklaard. Gelet daarop is hun zienswijze niet beoordeeld.

4.1. Volgens de raad betreft het een ongedateerd en ongetekend exemplaar van de desbetreffende brief welke per abuis als een bijlage bij een e-mailbericht aan [appellanten sub 2] is gezonden. Het lag in de bedoeling van de raad om als bijlage bij de desbetreffende e-mail een kopie van een andere brief, die eerder aan [appellanten sub 2] was verzonden maar door hen nooit werd ontvangen, te verzenden.

4.2. De Afdeling stelt vast dat in het voorstel aan de raad tot vaststelling van het plan inhoudelijk is ingegaan op hetgeen [appellanten sub 2] in hun zienswijze naar voren hebben gebracht en dat de raad vervolgens het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Gelet hierop kan het standpunt van de raad dat de bij e-mailbericht aan [appellanten sub 2] gestuurde brief per abuis aan hen is verzonden, worden gevolgd.

Het betoog faalt.

Verenigbaarheid met het gemeentelijke beleid

5. [appellanten sub 2] betogen dat het plan in strijd is met de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (hierna: structuurvisie 2020). Het plangebied is daarin aangemerkt als een consolidatiegebied, waarbij een wijziging van gebruik als bedrijventerrein niet is toegestaan. Voorts is het plan in strijd met het actieplan Studenthousing@Breda (hierna: actieplan), waarin staat dat het transformeren van bestaand leegstaand vastgoed en het ombuigen van bestaande appartementenprojecten prioriteit hebben boven nieuwbouwprojecten. Volgens [appellanten sub 2] is niet onderzocht of er alternatieven voorhanden zijn die wel voldoen aan de uitgangspunten van het actieplan.

5.1. De raad stelt dat het plan past binnen de structuurvisie 2020 en de Structuurvisie Breda 2030 (hierna: structuurvisie 2030). Daartoe wijst hij erop dat in de structuurvisie 2030 een strook langs de Tramsingel is aangewezen voor "gemengd en wonen". Voor zover de structuurvisie 2020 en de structuurvisie 2030 met elkaar in strijd zijn, geldt de structuurvisie 2030, aldus de raad. Verder is in de structuurvisie 2020 de kernwaarde "Breda als onderwijsstad" opgenomen en past de voorziene ontwikkeling in zoverre ook in de structuurvisie 2020. Verder wijst de raad erop dat het vorige bestemmingsplan in het plangebied een kantoorgebouw mogelijk maakte. In de kantorennota Breda 2020 is deze locatie aangewezen om plancapaciteit voor kantoorgebouwen te schrappen. Het plan voorziet hierin.

5.2. Blijkens de plantoelichting heeft de raad het plan getoetst aan de op het moment van vaststelling geldende structuurvisie 2030. Hierin is opgenomen dat de structuurvisie 2020, evenals de Kantorennota Breda 2020, nog steeds geldig zijn voor zover de inhoud daarvan niet strijdig is met de structuurvisie 2030. In de structuurvisie 2020 wordt uitgegaan van consolidatie op het bedrijventerrein Nassau Wallon, terwijl het op dat bedrijventerrein betrekking hebbende plangebied in de structuurvisie 2030 wordt aangewezen voor "gemengd en wonen". Voorts wordt in de Kantorennota Breda 2020, waar in de structuurvisie 2030 naar wordt verwezen, vanwege de leegstand van 16% van de kantoren ingezet op het schrappen van bestemmingsplan capaciteit voor kantoorruimte en wordt specifiek voor het plangebied voorzien in het schrappen van 17.400 m² kantoorvloeroppervlakte. [appellanten sub 2] hebben niet aannemelijk gemaakt dat voor zover hier van belang de Kantorennota Breda 2020 in strijd is met de structuurvisie 2030. Wel bestaat er strijd tussen het consolidatieperspectief van de structuurvisie 2020 met de structuurvisie 2030 voor zover die ziet op het nastreven van functiemenging in het gebied. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen dient in zoverre de structuurvisie 2020 echter te wijken voor de structuurvisie 2030. Nu deze structuurvisie 2030 het plangebied onder meer aanwijst voor wonen is het plan daarmee niet in strijd.

Wat betreft het actieplan is de Afdeling van oordeel dat met het plan wordt voldaan aan de doelstelling dat prioriteit moet worden gegeven aan het transformeren van bestaand leegstaand vastgoed. Dat het studentencomplex uit nieuwbouw zal bestaan, doet aan het

vorenstaande niet af omdat de ter plaatse bestaande grotendeels leegstaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Het betoog faalt.

Geluidhinder

6. [appellante sub 1] en [appellanten sub 2] vrezen dat de bewoners van het te realiseren complex studentenwoningen geluidoverlast zullen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten die in het pand [locatie] plaatsvinden. Als gevolg daarvan kunnen de in het pand gevestigde bedrijven, waaronder [appellante sub 2B], in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd. [appellante sub 1] betoogt verder dat haar pand minder goed verhuurbaar wordt. [appellante sub 1] wijst er voorts op dat het voor haar pand geldende bestemmingsplan hogere geluidniveaus toestaat dan de geluidniveaus die thans worden geproduceerd. Verder zal de verhuur van het nog leegstaande gedeelte van haar pand ook tot een toename van het geluidniveau leiden.

Volgens [appellanten sub 2] is de raad er ten onrechte van uitgegaan dat hun bedrijf valt in categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten uit de brochure "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure). Zij betogen dat een indeling van het bedrijf in categorie 3 passender is en dat uitgaande van die categorie niet aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan.

6.1. De raad stelt dat op grond van het bestemmingsplan "Tramsingel, [locatie]" alleen bedrijven in categorie 2 zijn toegestaan. Alleen met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een zwembad, dat behoort tot milieucategorie 3.1, toestaan. Omdat een eventuele functiewijziging ten aanzien van dat bestemmingsplan nu niet aan de orde is, is de raad uitgegaan van bedrijven in categorie 2 in het pand [locatie] en de daarbij behorende richtafstand. Volgens de raad wordt aan de ter plaatse geldende richtafstand van 10 m voldaan. Bovendien bevatten de gevels van [locatie] bijna geen ramen. Van een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van de aan de [locatie] gevestigde bedrijven zal daarom geen sprake zijn, aldus de raad.

6.2. De raad heeft voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het complex studentenwoningen en het behoud van de omliggende bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de VNG-brochure. Hij is daarbij uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor het omgevingstype gemengd gebied. Gelet op de in het geldende bestemmingsplan voor het perceel [locatie] bij recht toegestane functies, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling terecht de bij milieucategorie 2 behorende richtafstanden als uitgangspunt genomen.

De raad heeft de minimale richtafstand van 10 m tussen enerzijds het complex studentenwoningen en anderzijds het op het perceel [locatie] gelegen pand van [appellante

sub 1] en het daar gevestigde verkooppunt voor motorbrandstoffen, in acht genomen. In dat verband neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat aan deze richtafstand wordt voldaan omdat tussen de gevel van het complex studentenwoningen en het pand [locatie] een 10 m brede overdekte hellingbaan ligt die niet voor bedrijfsactiviteiten kan worden gebruikt.

Blijkens de plantoelichting acht de raad ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd omdat deze gevel van het complex studentenwoningen geheel gesloten en doof wordt uitgevoerd en de eventuele geluidhinder vanwege activiteiten die in het pand [locatie] plaatsvinden en vanwege het verkooppunt voor motorbrandstoffen afdoende wordt tegengegaan. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid het standpunt heeft kunnen innemen dat in het complex studentenwoningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de bedrijven niet in de uitoefening van de planologisch toegestane activiteiten worden belemmerd.

Over het betoog van [appellante sub 1] dat gebruikers van het terras aan de westzijde van het pand [locatie] en gebruikers van de bij het complex studentenwoningen behorende ligweide geluidsoverlast van elkaar zullen ondervinden overweegt de Afdeling het volgende. Ter zitting heeft de raad inzichtelijk gemaakt dat de afstand tussen het terras en de ligweide 15 m bedraagt en dat op de tussenliggende gronden een loods staat. Gelet daarop en gezien de op het perceel [locatie] toegestane functies, is het standpunt van de raad dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare geluidhinder niet onredelijk.

De betogen falen.

Parkeren en verkeer

7. [appellante sub 1] en [appellanten sub 2] vrezen dat de parkeerplaatsen op het perceel [locatie] door bewoners van het voorziene complex studentenwoningen in gebruik zullen worden genomen. Zij betogen dat het aantal voorziene parkeerplaatsen niet volstaat. Daartoe voeren zij aan dat de parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per studentenwoning niet realistisch is. Volgens [appellante sub 1] is bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten onrechte geen rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten die ingevolge het plan op de begane grond van het voorziene complex studentenwoningen mogelijk zijn. [appellanten sub 2] betogen dat in de plantoelichting ervan wordt uitgegaan dat voor de huidige bedrijvigheid in het plangebied 24 parkeerplaatsen nodig zijn, maar dat de berekening die daaraan ten grondslag ligt ontbreekt. Verder voeren zij aan dat niet is verzekerd dat niet-studenten, zoals afgestudeerden, het complex studentenwoningen niet zullen bewonen.

7.1. De raad neemt het standpunt in dat de parkeernorm van 0,2 per studentenwooneenheid volstaat. Verder is in de planregels vastgelegd dat het te realiseren complex voor studenten is bedoeld.

7.2. Ingevolge artikel 1, onder 1.37, van de planregels wordt onder student verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een deelnemer die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor:

a. op de begane grond:

1. bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

2. cultuur en ontspanning, uitsluitend in de vorm van voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak;

3. kantoren en praktijkruimten;

4. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), verenigingsleven, onderwijs en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen.

5. wonen, in de vorm van zelfstandige appartementen voor studenten en onzelfstandige wooneenheden voor studenten;

b. op de verdiepingen:

wonen, in de vorm van zelfstandige appartementen voor studenten en onzelfstandige wooneenheden voor studenten;

(...).

Ingevolge lid 3.3 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de in lid 3.1, onder a, sub 1 tot en met 5, genoemde functies mag niet meer bedragen dan 400 m².

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, onder a, dient bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd.

Ingevolge het bepaalde onder b dient de onder a bedoelde parkeergelegenheid in stand te worden gehouden.

7.3. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is ingegaan op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de "nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2004" die in 2013 is herijkt (hierna: de parkeernota). Op basis van de parkeernota is vastgesteld dat het plangebied ligt in het deelgebied schil waarvoor per studentenwooneenheid een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats geldt. Verder is de raad voor de commerciële ruimten op de begane grond uitgegaan van een brutovloeroppervlakte van 400 m² en een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m². Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plan komt daarmee op 58, inclusief bezoekersparkeren. Uit de plantoelichting blijkt verder dat voor de bedrijvigheid die in het vorige plan mogelijk was, 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig waren, zodat 34 nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Volgens de plantoelichting zijn er in het voorliggende plan 37 tot 41 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Over de parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per studentenwooneenheid overweegt de Afdeling dat het voorziene complex studentenwoningen centraal is gelegen ten opzichte van het station, de binnenstad en onderwijsinstellingen. Het uitgangspunt dat in het algemeen weinig studenten over een auto beschikken acht de Afdeling, gelet hierop, reëel. Verder is in de planregels geregeld dat alleen studenten die vallen onder de definitiebepaling in artikel 1, onder 1.37, van de planregels van de studentenwooneenheden gebruik mogen maken. Overigens heeft de raad onweersproken gesteld dat dit ook door middel van het met de projectontwikkelaar gesloten zogenoemde campuscontract en in de te sluiten individuele huurovereenkomsten wordt bewerkstelligd. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per studentenwooneenheid kunnen hanteren.

Uit het voorgaande volgt verder dat voor zover [appellante sub 1] heeft gesteld dat geen rekening is gehouden met de door het plan mogelijk gemaakte commerciële activiteiten, haar betoog feitelijke grondslag mist. De raad heeft in verband hiermee immers 6 parkeerplaatsen in zijn berekening opgenomen.

In zijn verweerschrift heeft de raad uiteengezet hoe hij, met toepassing van de parkeernota, is gekomen tot een aantal van 24 benodigde parkeerplaatsen voor de huidige bedrijvigheid in het plangebied. Deze berekening komt de Afdeling niet onjuist voor.

Gelet op het voorgaande, is de berekening door de raad van het voor het plan benodigde aantal van 34 parkeerplaatsen niet onjuist. Nu het plan de aanleg van dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk maakt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan geen ernstige gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

Het betoog faalt.

8. Volgens [appellante sub 1] leidt de ontsluiting van het parkeerterrein dat het plan mogelijk maakt, tot een onveilige verkeerssituatie op de Tramsingel. Zij voert daartoe aan dat het plan zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de drukke Tramsingel die op korte tussenliggende afstanden in- en uitrijmogelijkheden kent.

8.1. Volgens de raad is aan de Tramsingel geen nieuwe ontsluiting van het parkeerterrein voorzien, omdat dit wordt ontsloten via de reeds bestaande doodlopende insteekweg die uitkomt op de Tramsingel. De raad stelt dat hij heeft berekend dat het plan leidt tot een verkeersintensiteit van 250 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal), rekening houdend met de ter plaatse mogelijk gemaakte bedrijfsactiviteiten. Nu op basis van de in het vorige plan toegelaten bedrijvigheid de verkeersintensiteit 215 mvt/etmaal bedroeg, is sprake van een toename van slechts 35 mvt/etmaal. De raad acht deze toename aanvaardbaar.

8.2. Blijkens de plantoelichting is de raad bij de berekening van de verkeersgeneratie van het plan uitgegaan van de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012" van het kennisplatform CROW. Daarmee komt de raad op een verkeersgeneratie vanwege het plan van 250 mvt/etmaal. Met de in het vorige plan toegelaten bedrijvigheid in het plangebied wordt een verkeersintensiteit van 215 mvt/etmaal gegenereerd. Naar het oordeel van de Afdeling is de toename van 35 mvt/etmaal beperkt en heeft de raad deze in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten. Nu het plan voorts niet voorziet in een ontsluiting van de parkeerplaatsen die het plan mogelijk maakt, direct op de hoofdweg van de Tramsingel, maar voorziet in een ontsluiting op de doodlopende insteekweg die uitkomt op de Tramsingel, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan uit een oogpunt van verkeersveiligheid niet onaanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Waardevermindering

9. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het pand [locatie] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

Conclusie en slotoverweging.

10. De beroepen zijn ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, griffier.

w.g. Hagen w.g. Kooijman
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2016