

Uitspraak 201307418/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 5 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Deurne

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201307418/1/R3.

Datum uitspraak: 5 november 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Deurne,
2. de vereniging Woningbouwvereniging Bergopwaarts, gevestigd te Helmond,
3. [appellant sub 2], wonend te Deurne,
4. [appellant sub 3], wonend te Deurne,

en

de raad van de gemeente Deurne,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum Deurne" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], de Woningbouwvereniging, [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 3] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 juli 2014, waar de Woningbouwvereniging, vertegenwoordigd door mr. I. van Geel, advocaat te Helmond en T. Alders, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door M.J.E. Driessen, werkzaam bij Driessen Advies en Beheer, [appellant sub 3], beweerdelijk namens de besloten vennootschap Phalanx B.V., en de raad, vertegenwoordigd door mr. C.A.A. Span, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. 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.

3. Het plan voorziet in een actualisering van het planologische regime voor het centrum van Deurne. Het plan is overwegend conserverend van aard en voorziet tevens in enkele ontwikkelingslocaties.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1], die woont in de [locatie 1], kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Wonen", waarmee op de gronden ten zuiden van zijn perceel de bouw van zestien woningen mogelijk wordt gemaakt. [appellant sub 1] betoogt dat het plan ten onrechte slechts een regeling bevat voor de minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens voor hoofdgebouwen en niet voor bijgebouwen. Hij vreest dat zijn perceel zal worden ingesloten door nieuwe bebouwing of dat deze pal tegen zijn perceel zal worden aangebouwd. Het plan betekent volgens hem aldus een grote verslechtering ten opzichte van de oude situatie.

Hij voert voorts aan dat hij ten gevolge van het plan zijn fietsenberging niet meer via de 5 m brede strook langs zijn perceel zal kunnen bereiken waarvan hij al meer dan 25 jaar gebruik maakt en dat hij een groot deel van zijn tuin zal moeten opofferen om zijn berging te kunnen bereiken. Het plan leidt er volgens hem bovendien toe dat zijn woning van halfvrijstaand een geschakelde woning zal worden, hetgeen zal resulteren in waardedaling van zijn eigendom.

Naar zijn mening heeft de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening gehouden met zijn belangen.

5. De raad heeft naar voren gebracht dat met het plan is beoogd om voor het plangebied een actueel, helder en juridisch handhaafbaar bestemmingplan vast te stellen. Aan dit oogmerk is onder meer tegemoetgekomen door uniformering van de planregels. De regeling die in het plan is opgenomen met betrekking tot de toegestane locaties voor bijgebouwen in artikel 13, lid 13.2.4, onder a, van de planregels is een standaardregeling voor woonbestemmingen die in alle actuele bestemmingsplannen is opgenomen. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de bebouwingsmogelijkheden die ter plaatse van het perceel van [appellant sub 1] in het plan zijn opgenomen, geen verslechtering voor hem betekenen ten opzichte van het voormalige planologische regime en dat bij de planvaststelling ook overigens in voldoende mate met diens belangen rekening is gehouden. De raad heeft tevens naar voren gebracht dat wordt beoogd om middels een overeenkomst tussen [appellant sub 1] en de betrokken projectontwikkelaar vast te leggen dat [appellant sub 1] de strook grond langs zijn perceel zal kunnen blijven gebruiken om zijn fietsenberging te bereiken, waarbij het gemeentebestuur bereid is om als bemiddelaar op te treden.

5.1. Ingevolge artikel 13, lid 13.2.4, onder a, van de planregels mogen bijgebouwen op gronden met de bestemming "Wonen" tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

5.2. Het perceel [locatie 2] had onder het voorheen geldende bestemmingsplan "De Bluys en De Coppel" de bestemming "Bebouwing voor bijzondere doeleinden (BD), klasse I", waarmee binnen het bouwvlak de bouw van scholen was toegestaan. Vast is komen te staan dat op grond van deze planregeling een schoolgebouw met een hoogte van 4 m tot op de perceelsgrens van [appellant sub 1] kon worden gebouwd.

Het voorliggende plan maakt de bouw van woningen tot op 3 m van de perceelsgrens van [appellant sub 1] mogelijk en van bijgebouwen tot op de perceelsgrens. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze bebouwingsmogelijkheden voor [appellant sub 1] geen verslechtering van betekenis met zich meebrengen ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan. De Afdeling ziet, mede gelet op het belang van uniformering van de planregels, ook overigens geen grond voor het oordeel dat de raad in het voorliggende geval van de bijgebouwenregeling had moeten afwijken.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van [appellant sub 1] 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.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende blijkt heeft gegeven van een zorgvuldige afweging van de belangen van [appellant sub 1] en bij afweging daarvan in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet in redelijkheid een doorslaggevend gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die zijn gebaat bij de realisatie van het plan.

5.3. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

Het beroep van de Woningbouwvereniging

6. Het beroep van de Woningbouwvereniging, eigenaresse van de percelen Markt 12 en Markt 14, is gericht tegen de aan die percelen toegekende bestemming "Gemengd" en de aanduiding "concentratiegebied horeca 2". Hiermee is volgens haar ten onrechte het gebruik van de verdieping van haar panden als kantoorruimte, woningen en voor centrum- en maatschappelijke functies, evenals het gebruik voor maatschappelijke functies van de begane grond onmogelijk gemaakt.

In het plan is volgens haar onder meer ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat voor de realisering van kantoorruimten op de verdieping van de panden op 29 augustus 1972 bouwvergunning is verleend. De weigering van de raad om centrum- en maatschappelijke functies toe te staan steunt naar haar mening op het onjuiste standpunt van de raad dat de panden in kwestie volgens de "Detailhandelsvisie gemeente Deurne" (hierna: de Detailhandelsvisie) niet in het centrum zijn gelegen.

Door het ontbreken van directe gebruiksmogelijkheden van de verdiepingen van de panden is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, aldus de Woningbouwvereniging.

6.1. In het plan is aan de gronden aan de Markt 12 en 14 de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "horeca-concentratiegebied 2" toegekend.

6.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels is op gronden met de bestemming "Gemengd" toegestaan:

- a. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
- b. daghoreca op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - daghoreca';
- c. avondhoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondhoreca' en uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening met en zonder baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
- e. een kantoor op de begane grond en op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'kantoor';
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- g. een bakkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkerij';
- h. wonen, in bestaande woningen en uitsluitend op de verdieping;
- i. wonen, in bestaande woningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- j. wonen, in nieuw te bouwen woningen, uitsluitend op de verdieping en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van het ter plaatse aangegeven maximum aantal;
- k. het behoud en herstel van het bebouwingsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - behoud en herstel van het bebouwingsbeeld';
- l. tuinen, erven en terreinen;

m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

n. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Centrum" bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

b. daghoreca, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat daghoreca ook op de verdieping is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1' en 'concentratiegebied horeca 2';

c. avondhoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1' en/of 'specifieke vorm van horeca - avondhoreca', zowel op de begane grond als op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondhoreca' avondhoreca uitsluitend op de begane grond is toegestaan;

d. verblijfshoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'concentratiegebied horeca 1', zowel op de begane grond als op de verdieping;

e. nachthoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - nachthoreca' en uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat indien deze aanduiding gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied horeca 1' nachthoreca tevens op de verdieping is toegestaan;

f. dienstverlening met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;

g. in afwijking van het bepaalde onder lid a, b, c en f zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrumfuncties op verdieping' de ter plaatse toegestane functies ook toegestaan op de verdieping;

h. wonen, in bestaande woningen en uitsluitend op de verdieping, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bestaande woningen op de begane grond zijn toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping' woningen op de verdieping zijn toegestaan;

i. wonen, in nieuw te bouwen woningen, uitsluitend op de verdieping en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van het ter plaatse aangegeven maximum aantal;

j. tuinen, erven en terreinen;

k. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4. Ingevolge artikel 11, lid 11.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

b. rouw- en dienstencentrum, met dien verstande dat een crematorium niet is toegestaan;

c. wonen, in nieuw te bouwen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van het ter plaatse aangegeven maximum aantal;

d. daghoreca en verblijfshoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel en daghoreca' op de begane grond;

- e. avondhoreca en/ of nachthoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van horeca - avondhoreca" en/ of "specifieke vorm van horeca - nachthoreca" en uitsluitend op de begane grond;
- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van centrum - daghoreca en detailhandel' op de begane grond;
- g. een begraafplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend een gebruik als tuin;
- j. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.5. Ingevolge artikel 1, lid 1.19, van de planregels wordt onder bestaande woning verstaan: een woning die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, thans omgevingsvergunning geheten, of een woning die nog gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke bouwvergunning of waarvoor de verleende bouwvergunning nog onherroepelijk wordt.

Ingevolge lid 1.33 wordt onder dienstverlening verstaan:

a. dienstverlening met baliefunctie:

het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, wasserettes eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen, met uitzondering van garagebedrijven.

b. dienstverlening zonder baliefunctie:

het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke diensten zoals rechtskundige diensten, accountantskantoren, ingenieursbureaus, uitzendbureaus etc.

Ingevolge lid 1.47 wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur en overheidsdiensten; levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs, gezondheidszorg, veterinaire diensten, sociaal-medische, sociaal-culturele en culturele voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

6.6. Met betrekking tot door de Woningbouwvereniging gewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de verdiepingen van haar panden voor wonen, overweegt de Afdeling als volgt.

Niet in geschil is dat in deze panden geen sprake is van bestaande woningen als bedoeld in artikel 1, lid 1.19, van de planregels. De raad heeft naar voren gebracht dat hij als algemeen beleidsuitgangspunt hanteert dat nieuwe woonfuncties in beginsel niet worden toegestaan, aangezien daarmee beslag wordt gelegd op woningaantallen in het gemeentelijke woningbouwprogramma, terwijl de woningbouwmogelijkheid uiteindelijk mogelijk niet zal worden benut. Een uitzondering kan volgens de raad worden gemaakt in het geval sprake is van een concreet initiatief dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarvan is in dit geval niet gebleken, aldus de raad.

De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. In hetgeen de Woningbouwvereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan de raad een groter gewicht had moeten toekennen aan het belang van de Woningbouwvereniging om de verdiepingen van haar panden als woning te kunnen gebruiken dan aan het met het beleid beoogde doel. Het betoog faalt.

6.7. De raad heeft in zijn verweerschrift erkend dat de panden aan de Markt 12 en Markt 14 volgens de criteria van de Detailhandelsvisie onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied van het centrum van Deurne, zodat aan de desbetreffende plandelen de bestemming "Centrum" had moeten worden toegekend. De raad heeft in

het verweerschrift voorts erkend dat ten onrechte noch het gebruik van de verdieping van de panden als kantoor, noch het huidige gebruik van de begane grond van de panden als bibliotheek regeling heeft gevonden in het plan. Ter zitting heeft de raad verklaard dat ook tegen een ruimere maatschappelijke functie van de begane grond van de panden dan als bibliotheek bij nader inzien geen overwegende bezwaren bestaan.

Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het beroep van [appellant sub 2]

7. Het beroep van [appellant sub 2] richt zich tegen de bestemming "Centrum" die aan zijn pand aan de [locatie 3] is toegekend. Hiermee is volgens hem ten onrechte niet voorzien in de mogelijkheid om de begane grond te bewonen.

[appellant sub 2] voert aan dat het pand al sinds 1987 voor gehele of gedeeltelijke bewoning in gebruik is geweest, dat het pand sinds enkele jaren is verhuurd aan een woninginrichtingszaak, waarbij de huurder de vrijheid is gelaten het pand te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden en/of bewoning en dat het pand naar alle waarschijnlijkheid in de nabije toekomst weer volledig bewoond zal gaan worden.

[appellant sub 2] heeft voorts aangevoerd dat in 1987 een bouwvergunning is verstrekt voor de verbouwing van het pand tot woning. Volgens hem is het pand bouwkundig dan ook een woning en niet geschikt voor een winkel en is de verdieping van het pand bovendien niet geschikt voor zelfstandige bewoning. Hij acht de bestemming voor woondoeleinden van uitsluitend de verdieping ondoelmatig en onredelijk beperkend. Het plan strijdt volgens hem op dit punt bovendien met het concentratiebeleid voor winkelruimte in het centrum van Deurne dat erop is gericht om leegstand te voorkomen. Er doet zich in de directe omgeving van het pand al grote leegstand van winkelpanden voor, aldus [appellant sub 2].

7.1. De raad heeft naar voren gebracht dat in de Detailhandelsvisie als algemeen beleidsuitgangspunt wordt gehanteerd dat panden in het kernwinkelgebied van het centrum van Deurne op de begane grond niet mogen worden bewoond omdat daar uitsluitend centrumfuncties dienen te worden geconcentreerd. Hiermee wordt volgens de raad beoogd ter plaatse een aantrekkelijk winkelgebied te creëren, zodat bezoekers van het centrum een rondje via de Molenstraat naar de Markt zullen maken. Voor bestaande woningen is volgens de raad in het plan een uitzondering gemaakt middels een specifieke aanduiding op de verbeelding. Omdat het pand thans niet bewoond wordt heeft de raad geen aanleiding gezien om in dit specifieke geval een uitzondering op het beleid te maken.

7.2. Aan de woning aan de [locatie 3] is de bestemming "Centrum" toegekend. In overweging 6.3 is weergegeven wat ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder h, van de planregels op de gronden met deze bestemming is toegestaan.

7.3. Niet in geschil is dat op 24 november 1987 een bouwvergunning is verleend "voor het verbouwen van een woonhuis". De verbouwing strekte tot het vergroten van het aantal slaapkamers op de verdieping.

Vast is komen te staan dat de woning in het voorheen geldende bestemmingsplan is aangemerkt als een bestaande woning en ook als zodanig was bestemd.

Vast staat voorts dat het pand lange tijd door [appellant sub 2] is bewoond en dat het daarna geruime tijd als woning verhuurd is geweest. Blijkens het verhandelde ter zitting is het pand nog maar kort feitelijk als woning annex bedrijf in gebruik voor woninginrichting. Het bedrijfsmatige gebruik vindt plaats in een in pandige werkplaats achter de woonkamer.

Zoals in overweging 6.5 is overwogen wordt ingevolge artikel 1, lid 1.19, van de planregels onder bestaande woning verstaan: een woning die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, thans omgevingsvergunning geheten, of een woning die nog gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke bouwvergunning of waarvoor de verleende bouwvergunning nog onherroepelijk wordt.

Gelet op het vorenoverwogene is de Afdeling van oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen sprake is van een bestaande woning in de zin van artikel 1, lid 1.19, zodat niet kan worden ingezien waarom de raad in dit geval geen aanleiding heeft gezien om af te wijken van de beleidslijn dat in het kernwinkelgebied wonen op de begane grond van het pand niet is toegestaan. Het bestreden besluit is in zoverre dan ook in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep van [appellant sub 3]

8. [appellant sub 3] stelt dat de bouwmogelijkheden op het perceel [locatie 4] in het plan ten onrechte zijn beperkt tot de bestaande bebouwing. Hij betoogt onder meer dat hij in 1993 zijn bezwaren tegen het ontwerp van het voorheen geldende bestemmingsplan, waarin dezelfde beperking van het bouwvlak was opgenomen, heeft ingetrokken, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk zou blijven. De raad is deze afspraak in het bestreden besluit ten onrechte niet nagekomen, aldus [appellant sub 3].

Hij betoogt voorts dat, voor zover de planregeling steunt op het oogmerk van bescherming van de monumentale status van het pand, het plan daarvoor niet het juiste kader is, omdat de Monumentenwet daarop ziet.

Naar zijn mening kunnen aan de planregeling evenmin oogmerken van archeologische aard ten grondslag worden gelegd. Er zijn volgens hem geen aanwijzingen die een hoge archeologische verwachtingswaarde rechtvaardigen, omdat veldonderzoek niets heeft opgeleverd en recentelijk ook in de directe omgeving geen resten van archeologische betekenis zijn gevonden. In de plantoelichting wordt ten onrechte gesteld dat de archeologisch interessante laag wordt afgedekt door een pakket recent opgebrachte grond. Naar zijn mening is dan ook ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" aan het perceel toegekend.

[appellant sub 3] voert ten slotte aan dat de maximale hoogte van zijn pand ten onrechte als 15 m op de verbeelding staat aangeduid en dat, in strijd met toezeggingen van de gemeente, de aanduiding "wonen" zowel op de begane grond als op de verdieping op de verbeelding ontbreekt.

8.1. De raad heeft naar voren gebracht dat het bouwvlak strak om het bestaande gebouw is gelegd en heeft zich op het standpunt gesteld dat het toekennen van meer bouwmogelijkheden gezien de monumentale status van het pand niet gewenst is. De raad acht voorts de noodzaak en passendheid van de archeologische dubbelbestemming voldoende onderbouwd.

8.2. In het plan zijn aan het perceel van [appellant sub 3] de bestemming "Dienstverlening", de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de functieaanduidingen "kantoor" en "specifieke vorm van wonen - wonen boven winkel" toegekend.

8.3. Ingevolge artikel 6.1 van de planregels zijn de voor "Dienstverlening" aangewezen gronden bestemd voor bestemd voor:

- a. dienstverlening met en zonder baliefunctie;
- b. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. maximaal één woning op de verdieping met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond en verdieping' wonen op de begane grond en verdieping is toegestaan;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, bedrijven in categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".

8.4. Ingevolge artikel 6.2, lid 6.2.1, van de planregels geldt voor deze gronden het volgende:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. bestaande situaties die afwijken van bovenstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.

8.5. Vast is komen te staan dat voor het perceel onder het bestemmingsplan "De Bluys en De Coppel, herziening V: De Pelikaan", dat door de raad is vastgesteld op 14 september 1993, de bestemming "Kantoren" met differentiatie "Cultuurhistorische waarden" gold. In de bij dat plan behorende planregels was voor gronden met een kantoorbestemming onder meer bepaald dat bijgebouwen achter de achtergevelbouwrens en in het verlengde daarvan mochten worden opgericht.

8.6. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten 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.

Het pand van [appellant sub 3] op het perceel [locatie 4] is op 13 september 2001 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als rijksmonument. De raad heeft hierin aanleiding gezien tot het plaatsen van een strak bouwvlak om het pand.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 3] dat daaraan in dit geval het vertrouwensbeginsel in de weg stond, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 3] niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat toekomstige bestemmingsplannen in de mogelijkheid van het oprichten van bebouwing buiten het bouwvlak, zoals door hem beoogd, zouden voorzien. De bewoordingen van de in 1993 tussen hem en het gemeentebestuur gemaakte afspraken bevatten onder meer een voorbehoud ter zake om afbreuk aan de beeldbepalende waarde van het pand te voorkomen, zodat de afspraken reeds om die reden niet in redelijkheid als een ongeclausuleerde toezegging van planologische medewerking ter zake kunnen worden opgevat. De raad heeft het plan op dit punt derhalve reeds daarom niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog van [appellant sub 3] dat - naar de Afdeling begrijpt - de Monumentenwet 1988 een exclusief beschermingsregime bevat ten behoeve van rijksmonumenten, kan niet worden gevolgd.

De raad is in het kader van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro bevoegd om regels te stellen die verband houden met het behoud van cultuurhistorische monumentale gebouwen. Ingevolge artikel 3.1.6, vierde lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), zoals dat gold ten tijde van belang, rust voorts op de raad de verplichting om, voor zover bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer ter zake is opgesteld, in de plantoelichting een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het uitsluiten van de bouw van andere gebouwen op het perceel van [appellant sub 3] ter voorkoming van aantasting van het cultuurhistorisch karakter van het bestaande pand ruimtelijk relevant is. Dit betoog faalt.

8.7. Met betrekking tot de archeologische dubbelbestemming overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 14.1, van de planregels de voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Ingevolge artikel 14.2, lid 14.2.1, is het verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 3 (mede) bestemde gronden.

Ingevolge lid 14.2.2 is het in lid 14.2.1 genoemde verbod niet van toepassing op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover

- gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteit met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder bedraagt dan 50 cm;
 - d. een bouwwerk of totaal aan te realiseren bouwwerken met een omvang van minder dan 250 m², dieper dan 50 cm, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in lid 14.4.2 wordt meegerekend;
 - e. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- met dien verstande dat bevoegd gezag in geval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd zijn een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

Ingevolge lid 14.2.3 is het in lid 14.2.1 genoemde verbod niet van toepassing indien uit bestaande informatie en/of verricht archeologisch onderzoek reeds blijkt dat er geen archeologische waarden hoeven te worden verwacht.

Ingevolge artikel 14.3, lid 14.3.1, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1 voor de bouw van bouwwerken indien en voor zover de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport heeft vorgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarbij naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate is vastgesteld dat bij de realisatie van de bodemingrepen:

- a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- b. er geen archeologische waarde aanwezig zijn; of
- c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

8.8. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 40, eerste lid, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

Ingevolge het tweede lid kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat aan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid voorschriften kunnen worden verbonden die zijn vastgesteld krachtens artikel 2.22, derde lid, onderdeel d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

8.9. Het gemeentebestuur heeft in 2008 de Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne en een Archeologische beleidskaart uitgebracht. Deze zijn gebaseerd op archeologisch onderzoek. Uit deze documenten volgt dat een deel van het historische centrum van Deurne, waarbinnen ook het perceel van [appellant sub 3] ligt, binnen gebied of terrein met een hoge archeologische verwachting, categorie 3, ligt. In dit gebied wordt op basis van de geologische en bodemkundige opbouw een hoge dichtheid aan archeologische sporen en vindplaatsen verwacht. Het gedeelte van de plantoelichting met betrekking tot de recent opgebrachte grond, waarop [appellant sub 3] zich beroept, ziet, naar is gebleken, niet op zijn perceel, maar op een terrein braakliggende grond aan de Visser achter het perceel Markt 8.

[appellant sub 3] heeft met het enkele argument dat bij recente bouwwerkzaamheden in de omgeving geen archeologische vondsten zijn gedaan niet aannemelijk gemaakt dat de gronden van het bestreden plandeel geen archeologische resten bevatten en het verrichten van archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk is. Gezien het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bij bouw- en

graafwerkzaamheden vanaf een bepaalde omvang vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en derhalve de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" aan dit perceel kunnen toekennen. Het betoog faalt.

8.10. Ook het betoog van [appellant sub 3] over de op de verbeelding aangegeven hoogte van zijn pand faalt, nu de raad ter zitting heeft verklaard dat de hoogte van het pand van 15 m is vastgesteld volgens de in de gemeente gebruikelijke methode en [appellant sub 3] deze niet met concrete afwijkende gegevens heeft bestreden.

8.11. In het verweerschrift heeft de raad erkend dat ter plaatse van het perceel [locatie 4] op de verbeelding abusievelijk de aanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen boven winkel" is opgenomen, in plaats van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond en verdieping" die in het voorheen geldende bestemmingsplan was opgenomen.

Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

8.12. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de aanduiding op de verbeelding "specifieke vorm van wonen - wonen boven winkel" ter plaatse van het perceel [locatie 4], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

8.13. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

8.14. 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.

Bestuurlijke lus

9. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de in overweging 6.7 en overweging 7.3 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit van 25 juni 2013 binnen de hierna te noemen termijn te herstellen.

De raad dient daartoe met inachtneming van overweging 6.7 de planregeling voor de percelen Markt 12 en Markt 14 en met inachtneming van overweging 7.3 de planregeling voor het perceel [locatie 3] aan te passen.

Bij de voorbereiding van het nieuwe besluit hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Proceskostenveroordeling

10. Ten aanzien van [appellant sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Ten aanzien van de Woningbouwvereniging en [appellant sub 2] zal in de einduitspraak beslist worden over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

De raad dient ten aanzien van het beroep van [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten in de vorm van zijn reiskosten te worden veroordeeld.

Voor een verdergaande veroordeling van de raad in de proceskosten van [appellant sub 3] ziet de Afdeling geen aanleiding. Daartoe overweegt de Afdeling dat het beroep niet is ingesteld door Phalanx B.V. maar door [appellant sub 3] als natuurlijk persoon, dat hij ter zitting is verschenen en dat derhalve diens persoonlijke kosten voor vergoeding in aanmerking komen. Voor vergoeding van de kosten van [appellant sub 3] van aan

Phalanx B.V. beroepsmatig verleende rechtsbijstand op de voet van artikel 1, aanhef en onder a, van het Besluit proceskosten bestuursrecht, wordt geen aanleiding gezien. Daartoe overweegt de Afdeling dat, daargelaten of [appellant sub 3] als beroepsmatige rechtsbijstandverlener kan worden beschouwd, uit uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat [appellant sub 3] algemeen directeur is van Phalanx B.V., dat hieruit kan worden afgeleid dat hij met Phalanx B.V. kan worden vereenzelvigd en dat hij derhalve in deze zaak zijn eigen belangen heeft behartigd.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 3] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Deurne van 25 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" voor zover het betreft de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen boven winkel" met betrekking tot het perceel [locatie 4];

III. bepaalt dat aan het plandeel voor het perceel [locatie 4] met de bestemming "Dienstverlening", de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de functieaanduiding "kantoor", de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond en verdieping" wordt toegekend;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit onder II is vernietigd;

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

VI. draagt de raad van de gemeente Deurne op om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van overweging 6.7 de planregeling voor de percelen Markt 12 en Markt 14 aan te passen;
- met inachtneming van overweging 7.3 de planregeling voor het perceel [locatie 3] aan te passen;
- de Afdeling de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

VII. verklaart het beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Deurne tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 47,54 (zegge: zevenenveertig euro en vierenvijftig cent);

IX. gelast dat de raad van de gemeente Deurne aan [appellant sub 3] het door hem voor de behandeling van zijn beroep betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro).

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.T. Zijlstra, griffier.

w.g. Hagen w.g. Zijlstra
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 november 2014

240.