

13 JUN 2014

Nr.:

Team:

ROE

Secr.:

(kopie)

Raad van de gemeente Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA VALKENSWAARD

Datum

11 juni 2014

Ons nummer

201304987/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp

Valkenswaard
Bp 'Centrum'

Behandelend ambtenaar

D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

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

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.H.M. Spapens, wonend te Knegsel, gemeente Eersel,
 2. H.J.B. Leemans en G.J.A. Jacobs, beiden wonend te Valkenswaard,
 3. J.M.M. Geenen en A.G.W. van Riet, beiden wonend te Valkenswaard,
 4. J.H.M. van Zeeland, wonend te Valkenswaard,
 5. C.P.H. Hoeks, wonend te Valkenswaard,
 6. J. van Gerven, wonend te Valkenswaard,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Valkenswaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Spapens, Leemans en Jacobs, Geenen en Van Riet, Van Zeeland, Hoeks en Van Gerven beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Danlat Vastgoed B.V. een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Hoeks, Van Zeeland en Van Gerven hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 maart 2014, waar Van Zeeland, vertegenwoordigd door mr. F.K. van den Akker, advocaat te Eindhoven, Van Gerven, bijgestaan door mr. L.A.M. van Vlerken, advocaat te Geldrop, en ir. P.M.E. Creutzburg, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.C.L. Walta, E. van den Boom en drs. C. Evers, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is Danlat Vastgoed, vertegenwoordigd door mr. R.J.H. Minkhorst, advocaat te Nijmegen, ter zitting gehoord.

Overwegingen

Toetsingskader

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.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het centrum van Valkenswaard en is voornamelijk conserverend van aard.

Het beroep van Spapens

3. Spapens, die eigenaar is van het perceel Luikerweg 18 en het bijbehorend bouwwerk Kerkweg 9, betoogt dat de raad het plan, voor zover dat ziet op zijn perceel, ten onrechte heeft vastgesteld. Spapens voert hiertoe aan dat ten onrechte de aanduiding "horeca tot en met

horecacategorie 3" is toegekend aan zijn perceel in plaats van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4". Spapens doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel, omdat aan het naastgelegen perceel wel de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4" is toegekend. Spapens vreest voor verlies van waarde van zijn perceel ten gevolge van deze beperking in de exploitatiemogelijkheden.

Voorts betoogt Spapens ten aanzien van het bijbehorend bouwwerk Kerkweg 9 aan de achterzijde van zijn perceel, dat de raad in het plan ten onrechte geen mogelijkheid voor bewoning op de verdieping heeft opgenomen. Het bouwwerk is reeds als woning ingericht. Spapens wijst erop dat bij naburige percelen zelfstandige bewoning op de verdieping van bouwwerken die aan de achterzijde van de percelen staan, wel is toegestaan. Voorts wenst Spapens dat het bouwwerk als "oorspronkelijk hoofdgebouw" wordt aangemerkt. Volgens hem is zelfstandige bewoning van het bouwwerk dan toegestaan. Ten slotte wenst Spapens dat de maximale bouw- en goothoogte van het bouwwerk gelijk wordt gesteld aan de maximale bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen, omdat het bouwwerk hoger is dan de in het plan toegelaten bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken.

3.1. De raad stelt dat bij de vaststelling van het plan uitgangspunt is geweest de feitelijk bestaande situatie te bestemmen. Op het perceel is een grillroom gevestigd. De aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 3" past bij deze feitelijk bestaande situatie. De horecamogelijkheden onder het vorige plan waren weliswaar ruimer, maar het Integraal Horecabeleid van het gemeentebestuur is erop gericht geen nieuwe horecagelegenheden die behoren tot horecacategorie 4, toe te laten en het aantal bestaande gelegenheden te consolideren. Deze zijn met name gevestigd aan het zuidelijke gedeelte van de Markt, het direct hierop aansluitende gedeelte van de Luikerweg en aan de Statie. Verder wijst de raad erop dat in het pand op het naastgelegen perceel een café is gevestigd, dat overeenkomstig de feitelijk bestaande situatie is bestemd.

Voorts stelt de raad dat, gelet op de bestemming "Gemengd" die aan het perceel is toegekend, het mogelijk is om op de verdieping van het pand Luikerweg 18 te wonen. Het is volgens de raad ingevolge het plan echter niet toegestaan het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte te gebruiken. Onder het vorige plan was dit ook niet mogelijk. Voor de naburige percelen is zelfstandige bewoning van een bijbehorend bouwwerk, anders dan Spapens betoogt, ook niet toegestaan. Zelfstandige hoofdfuncties aan de achterzijde van percelen zijn niet gewenst.

Over de maximale bouw- en goothoogte van het bijbehorende bouwwerk stelt de raad dat in gevallen dat de bestaande hoogte meer bedraagt dan in het plan is toegestaan, die hoogte geldt als maximaal toegestaan.

3.2. Het perceel Luikerweg 18/Kerkweg 9 heeft in het plan de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 3".

Ingevolge artikel 1, lid 1.37, van de planregels wordt onder "horeca tot en met horecacategorie 3" verstaan: vormen van horeca-activiteiten die

primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca. Onder "horeca tot en met horecacategorie 4" wordt verstaan: vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet-alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans een lichte aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals café's en bars.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor:

a. op de begane grond:

1. dienstverlening;

(...)

3. horecabedrijven tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3";

4. horecabedrijven tot en met categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 4";

(...);

b. op de verdieping(en):

1. wonen;

(...);

met de daarbij behorende

d. gebouwen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

(...).

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, onder a, geldt in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van de planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

3.3. De raad heeft bij de vaststelling van het plan tot uitgangspunt genomen dat alleen feitelijk bestaande situaties als zodanig worden bestemd en dat stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel niet mogelijk worden gemaakt. Ten tijde van de vaststelling van het plan was ter plaatse een grillroom gevestigd. Dit heeft de raad ter zitting bevestigd en is niet weersproken. Gelet op de in artikel 1, lid 1.37, gegeven omschrijving voor "horeca tot en met horecacategorie 3", heeft de raad deze horeca-activiteit terecht aangemerkt als "horeca tot en met horecacategorie 3". In zoverre is de ter plaatse aanwezige functie als zodanig bestemd.

Verder is niet gebleken dat Spapens concrete plannen bij het gemeentebestuur kenbaar heeft gemaakt om het perceel voor "horeca tot en met horecacategorie 4" in gebruik te nemen. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich in redelijkheid niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat Spapens door het plan niet onevenredig

in de gebruiksmogelijkheden voor zijn perceel wordt beperkt. Dat hij de niet betalende huurder door middel van een gerechtelijke procedure uit het pand wil krijgen, doet aan het voorgaande niet af, nu het feitelijk bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling bepalend is.

Ten aanzien van de door Spapens gemaakte vergelijking met het naastgelegen perceel Luikerweg 16 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op dat perceel ten tijde van de vaststelling van het plan een café was gevestigd dat, gelet op de definitieomschrijving van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4", hieronder valt. In hetgeen Spapens heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Spapens genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

3.3.1. Over de bewoning van het bijbehorend bouwwerk Kerkweg 9 overweegt de Afdeling als volgt. Ingevolge artikel 7, lid 7.3.2, aanhef en onder b, van de planregels wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Blijkens de gedingstukken en het verhandelde ter zitting heeft de raad met het in deze planregel opgenomen verbod beoogd te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van een perceel voor woondoeleinden worden gebruikt, hetgeen de raad ongewenst acht. De Afdeling is van oordeel dat dit gebruiksverbod niet onredelijk is. Gelet hierop bestaat evenmin aanleiding het bijbehorend bouwwerk bij het bouwvlak te betrekken waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In de omstandigheid dat het bouwwerk reeds als woning is ingericht, behoefde de raad geen aanleiding te zien bewoning van het bouwwerk mogelijk te maken.

De door Spapens gemaakte vergelijking met naburige percelen en zijn stelling dat hier bewoning wel is toegestaan in bijbehorende bouwwerken, mist feitelijke grondslag. In de planregel is een verbod voor bewoning in bijbehorende bouwwerken opgenomen dat geldt voor alle bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming "Gemengd".

3.3.2. Over de maximale bouw- en goothoogte van het bijbehorend bouwwerk Kerkweg 9 overweegt de Afdeling als volgt. Het feitelijk bestaande bouwwerk heeft een hoogte van 7 meter. Uit artikel 18, lid 18.1, onder a, van de planregels volgt dat het bijbehorend bouwwerk als zodanig is bestemd en dat de bouwhoogte bij eventuele herbouw 7 meter mag bedragen. Op deze wijze is met de bestaande rechten van Spapens rekening gehouden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor het bijbehorend bouwwerk had moeten aansluiten bij de maximale bouw- en goothoogte die geldt voor een hoofdgebouw.

3.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van Spapens ongegrond.

Het beroep van Leemans en Jacobs

4. Leemans en Jacobs, die eigenaar zijn van de percelen Markt 19, Markt 21d en De Hofnar 5, betogen dat de raad deze percelen ten onrechte

heeft bestemd voor "Dienstverlening", omdat in deze bestemming horeca-activiteiten tot en met horecacategorie 3 niet zijn toegestaan. Zij stellen dat hierdoor de gebruiks- en verhuurmogelijkheden aanzienlijk worden beperkt en dat hierdoor de waarde van hun panden zal verminderen. De bestemming "Gemengd" sluit volgens Leemans en Jacobs beter aan bij de feitelijk bestaande situatie en bij het vorige plan. Voorts betogen Leemans en Jacobs dat niet duidelijk is welk ijkmoment de raad heeft gehanteerd voor de vaststelling van de feitelijk bestaande situatie, omdat het pand op het perceel Markt 19 sinds 1 januari 2012 leegstaat. Tot slot doen Leemans en Jacobs een beroep op het gelijkheidsbeginsel, nu voor de percelen Markt 23 en Dommelseweg 5 wel horeca mogelijk wordt gemaakt.

4.1. De raad stelt dat de bestemming "Dienstverlening" aansluit op de feitelijk bestaande situatie, omdat op de begane grond van de panden sprake is van dienstverlening en daarboven appartementen aanwezig zijn. Ook sluit deze bestemming aan op de bestemming in het vorige plan. De raad wil ter plaatse van de percelen geen horeca-activiteiten meer toestaan gelet op het gemeentelijk Integraal Horecabeleid dat erop is gericht geen nieuwe horecagelegenheden toe te laten en het aantal bestaande gelegenheden te consolideren. Deze zijn met name gevestigd aan het zuidelijke gedeelte van de Markt, het direct hierop aansluitende gedeelte van de Luikerweg en aan de Statie. Over het ijkmoment stelt de raad dat voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan functiekaarten zijn gemaakt waarin de feitelijk bestaande situatie is vastgelegd. Indien in de periode tussen de inventarisatie en het vaststellen van het plan wijzigingen zijn opgetreden, zijn die wijzigingen verwerkt als daartoe aanleiding bestond.

4.2. De percelen Markt 19, Markt 21d en De Hofnar 5 hebben in het plan de bestemming "Dienstverlening".

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

- a. dienstverlening;
(...);
- c. wonen op de verdieping;
(...).

Ingevolge lid 6.3.2, aanhef en onder a, sub 3, wordt tot een strijdig gebruik van de gronden in elk geval gerekend: detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel ten dienste van de bestemming.

4.3. 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.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan als uitgangspunt genomen dat de feitelijk bestaande situatie wordt vastgelegd. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. Bij leegstaande panden is het niet mogelijk om het bestaande gebruik als zodanig te bestemmen. In die gevallen wordt aangesloten bij de planologische mogelijkheden in het vorige plan. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk.

In het vorige bestemmingsplan hadden de percelen de bestemming "Centrumfunctie I". Deze bestemming bood primair onder meer ruimte voor wonen en dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkend karakter en secundair onder meer voor horeca. Ingevolge artikel 4.3 van de planvoorschriften was geen verruiming van het aantal bestaande horecagelegenheden toegestaan. Dit betekende dat vestiging van een nieuwe horecagelegenheid uitsluitend was toegestaan in het geval één van de twee bestaande horecagelegenheden zou worden opgeheven.

Uit de gedingstukken blijkt dat ter plaatse van genoemde percelen, die aan het noordelijke gedeelte van de Markt liggen, dienstverlenende activiteiten plaatsvinden. Uit de stukken blijkt niet dat de percelen voor horeca-activiteiten worden gebruikt. Weliswaar stond het pand op het perceel Markt 19 leeg ten tijde van de vaststelling van het plan, maar het vorige plan liet ter plaatse ook geen horeca toe, omdat reeds twee horecagelegenheden aan de Markt, waaronder het perceel Markt 23, zijn gevestigd. Verder is niet gebleken dat Leemans en Jacobs concrete plannen bij het gemeentebestuur kenbaar hebben gemaakt om de panden voor horeca-activiteiten in gebruik te nemen. De raad heeft voorts geen aanleiding hoeven zien voor het oordeel dat Leemans en Jacobs door het plan onevenredig in de gebruiks- en verhuurmogelijkheden van hun percelen worden beperkt.

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

4.5. Ten aanzien van de door Leemans en Jacobs gemaakte vergelijking met het perceel Markt 23 heeft de raad gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat ter plaatse, in tegenstelling tot de percelen van Leemans en Jacobs, reeds een horecagelegenheid is gevestigd.

Wat betreft de vergelijking met het perceel Dommelseweg 5 heeft de raad gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat de vestiging ter plaatse van horeca in categorie 3 volgens de raad niet op planologische bezwaren stuit. Voorts gaat het hier om een vorm van horeca die in het centrum van Valkenswaard nog niet aanwezig was.

In hetgeen Leemans en Jacobs hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Leemans en Jacobs genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

4.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van Leemans en Jacobs ongegrond.

Het beroep van Geenen en Van Riet

5. Geenen en Van Riet, die eigenaar zijn van het perceel Bakkerstraat 53-55, betogen dat de raad het plan, voor zover dat ziet op dit perceel, ten onrechte heeft vastgesteld, nu, anders dan in het vorige

bestemmingsplan horeca tot en met horecacategorie 3 niet is toegestaan. Het pand op het perceel is voor een derde gedeelte tijdelijk verhuurd aan een wijkzorgorganisatie, maar staat voor het overige leeg. Geenen en Van Riet willen in verband hiermede de mogelijkheid hebben om in de toekomst in het pand horeca te vestigen.

5.1. De raad stelt dat Geenen en Van Riet in hun zienswijze hebben aangegeven dat het pand niet leegstond, maar werd gebruikt voor dienstverlenende activiteiten. Verder blijkt uit hun gegevens niet dat het pand voor horeca-activiteiten wordt gebruikt. Gelet hierop bestaat er volgens de raad geen aanleiding om de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 3" op te nemen. De raad wijst hierbij op het Integraal Horecabeleid dat erop is gericht geen nieuwe horecagelegenheden toe te laten.

5.2. Het perceel Bakkerstraat 53-55 heeft in het plan de bestemming "Wonen" en de aanduiding "dienstverlening".

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

(...);

d. dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";

(...);

g. horecabedrijven tot en met categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 4";

(...).

5.3. 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.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan als uitgangspunt genomen dat de feitelijk bestaande situatie wordt vastgelegd. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. Bij leegstaande panden is het niet mogelijk om het bestaande gebruik als zodanig te bestemmen. In die gevallen wordt aangesloten bij de planologische mogelijkheden in het vorige plan. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk.

Uit de gedingstukken blijkt dat in het pand een wijkzorgorganisatie is gevestigd en dat ter plaatse geen horeca-activiteiten worden verricht. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien horeca-activiteiten ter plaatse mogelijk te maken. Weliswaar konden onder het vorige plan ter plaatse horeca-activiteiten op de begane grond worden verricht en willen Geenen en Van Riet het perceel in de toekomst voor horeca-activiteiten gaan gebruiken, maar dit maakt het voorgaande niet anders, nu ten tijde van de vaststelling van het plan een andere functie werd uitgeoefend. Voorts hebben Geenen en Van Riet ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete plannen bij het gemeentebestuur kenbaar gemaakt.

5.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van Geenen en Van Riet ongegrond.

De beroepen van Hoeks en Van Zeeland

6. Hoeks en Van Zeeland betogen dat de raad het plan, voor zover dat ziet op de percelen op de hoek van de Bakkerstraat en de Europalaan met de bestemming "Wonen", ten onrechte heeft vastgesteld, omdat de voorziene ontwikkeling niet binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt. De percelen zijn onbebouwd en van de in 2008 verleende bouwvergunning is tot op heden nog geen gebruik gemaakt. Volgens Van Zeeland volgt het college van burgemeester en wethouders het beleid dat dan de procedure tot intrekking van de verleende vrijstelling en bouwvergunning wordt opgestart. Hiermee heeft de raad volgens Van Zeeland ten onrechte geen rekening gehouden. Volgens Hoeks is er geen behoefte en geen draagvlak aanwezig voor de geplande woningbouw. Hoeks vreest voor grootschalige leegstand en verloedering. Voorts is de voorziene woningbouw volgens hem niet passend binnen een omgeving met grondgebonden en traditionele woningbouw.

6.1. De raad stelt dat de voorziene woningbouw passend is in de omgeving. De welstandsc commissie heeft met het bouwplan ingestemd. Dat er tot op heden een beperkt aantal woningen is verkocht, betekent volgens de raad niet dat het plan voorziet in woningen waar geen behoefte aan is en dat leegstand zal ontstaan. De initiatiefnemer van het bouwplan heeft aangegeven dat hij gedurende de planperiode wil overgaan tot de realisering van het bouwplan. Voor het bouwplan is een vrijstelling en bouwvergunning verleend. Hierbij wijst de raad op de uitspraak van de Afdeling van 8 september 2010 in zaak nr. 200907575/1/H1 (www.raadvanstate.nl), waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6.2. De percelen op de hoek van de Bakkerstraat en de Europalaan hebben in het plan de bestemming "Wonen" met de aanduidingen "gestapeld", "maximum aantal wooneenheden – 24" en "maximaal aantal wooneenheden – 18".

6.3. Bij besluit van 10 juni 2008 heeft het college aan Danlat Bouw & Vastgoed B.V. vrijstelling krachtens artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de destijds geldende bestemmingsplannen en bouwvergunning verleend voor het bouwen van onder meer vier woningen, 42 appartementen en een parkeerkelder op de percelen. Dit besluit heeft het college bij besluit van 6 januari 2009, beslissende op de door Hoeks en Van Zeeland gemaakte bezwaren, gehandhaafd. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 19 augustus 2009, in zaken 09/674 en 09/676, heeft het college op 6 april 2010 opnieuw op de bezwaren beslist en deze bezwaren opnieuw ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling. Bij genoemde uitspraak van 8 september 2010 heeft de Afdeling de uitspraak van de rechtbank bevestigd en de beroepen van Hoeks en Van Zeeland

tegen het besluit van het college van 6 april 2010 ongegrond verklaard. Voornoemde vrijstelling en bouwvergunning waren ten tijde van de vaststelling van het plan rechts onaanastbaar geworden.

6.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan terecht rekening heeft gehouden met de rechte onaanastbare vrijstelling en bouwvergunning, omdat dit bestaande rechte zijn waar de raad in beginsel bij de vaststelling van het plan rekening mee moet houden. Dat tot op heden vanwege de huidige economische crisis nog slechts één woning is verkocht, dat slechts een beperkt aantal woningen in optie is genomen en dat nog geen gebruik is gemaakt van de verleende bouwvergunning geeft onvoldoende aanleiding om aan te nemen dat de in het plan voorziene woningbouw op deze locatie niet binnen de planperiode van tien jaren zal worden gerealiseerd. Dat Hoeks heeft verzocht om de bouwvergunning in te trekken, maakt het voorgaande niet anders, omdat de bouwvergunning ten tijde van de vaststelling van het plan onherroepelijk was.

6.5. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van Hoeks en Van Zeeland ongegrond.

Het beroep van Van Gerven

7. Van Gerven, die woont op het perceel Julianastraat 34, betoogt dat de raad het plan, voor zover dat ziet op het naastgelegen perceel met de bestemming "Maatschappelijk", ten onrechte heeft vastgesteld. Hiertoe voert hij aan dat hij vreest dat zijn woon- en leefklimaat zal worden aangetast. De luchtbehandelingskast en koelmachine die het Medisch Centrum Emmalaan op het dak van zijn gebouw wil plaatsen, zullen geluidsoverlast, aantasting van het uitzicht en vermindering van het zonlicht veroorzaken. Ook zal zijn pand in waarde verminderen.

Voorts voert Van Gerven aan dat ten onrechte de gevellijnen niet duidelijk zijn weergegeven op de planverbeelding.

Verder keert Van Gerven zich tegen de in de artikelen 10 en 13 van de planregels toegelaten hoogtes van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bebouwingspercentages. Ook heeft hij bezwaar tegen de in artikel 18 opgenomen algemene bouwregels die betrekking hebben op afwijkende maten en ondergeschikte bouwdelen. Ten slotte keert Van Gerven zich tegen de in de artikelen 19 tot en met 23 opgenomen regels, met name de afwijkingsregels voor liftschachten, trappenhuizen, bouwwerken ter vermindering van geluidhinder en voor reclamedoelinden. Van Gerven wenst dat deze planregels in overeenstemming worden gebracht met het vorige plan.

7.1. De raad stelt dat het plan voornamelijk een conserverend plan is waarin de bestaande legale situatie is vastgelegd en van een actueel juridisch-planologisch kader is voorzien. Op 3 december 2008 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een gezondheidscentrum en 18 appartementen op het perceel Emmalaan 7. Op 6 augustus 2012 is een vergunning verleend voor een luchtbehandelingskast en een koelmachine en het plaatsen van een schoepenrooster.

Over de gevellijnen stelt de raad dat bij het

ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet alle gevellijnen waren opgenomen in het plan. Dit is hersteld bij de vaststelling van het plan. Ook is artikel 10, lid 10.2, onder 10.2.2, van de planregels aangepast.

Over de in de planregels opgenomen bouwhoogtes en andere bouwregels stelt de raad dat in het plan aansluiting is gezocht bij de standaardregelgeving. De opgenomen maten en afmetingen passen in een stedelijk gebied.

Volgens de raad is het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

7.2. Het perceel heeft in het plan de bestemming "Maatschappelijk". Aan een gedeelte van het perceel is de aanduiding "wonen" toegekend.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen", voor wonen.

7.3. Over het betoog van Van Gerven dat de gevellijnen op de verbeelding niet duidelijk zijn weergegeven, overweegt de Afdeling als volgt. In artikel 10, lid 10.2, onder 10.2.2, aanhef en onder a, sub 2, van de planregels staat dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen dan wel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding "gevellijn" is opgenomen, achter (het verlengde van) de aangegeven lijn moet worden gebouwd. Op de planverbeelding is binnen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" door middel van een rode stippellijn aangegeven waar de gevellijn ligt. Gelet hierop kan de Afdeling het betoog van Van Gerven dat de gevellijn niet duidelijk op de verbeelding is weergegeven niet volgen. Het betoog faalt.

7.4. Van Gerven heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het herhalen van de inhoud van zijn zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is de raad ingegaan op deze zienswijze. Van Gerven heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

7.5. Gelet op het voorgaande is het beroep van Van Gerven ongegrond.

Proceskosten

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en
mr. F.C.M.A. Michiels en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in
tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg
voorzitter

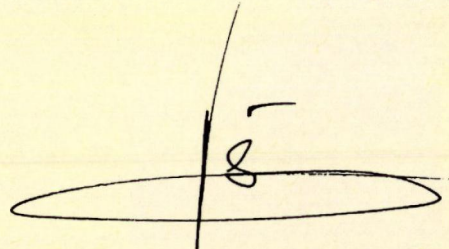
w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 juni 2014

177-774.

Verzonden: 11 juni 2014

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 line through it, and a small '8' or similar character to the right.

mr. H.H.C. Visser