

Uitspraak 201306282/1/R2

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 18 juni 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Apeldoorn
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201306282/1/R2.

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Apeldoorn,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., gevestigd te Apeldoorn, en de stichting Stichting Torenstad Vastgoed, gevestigd te Zutphen, (hierna tezamen en in enkelvoud: Torenstad Vastgoed),
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., gevestigd te Apeldoorn, en de stichting Stichting Woonbedrijf Ieder1, gevestigd te Deventer, (hierna tezamen en in enkelvoud: Woonbedrijf Ieder1),

en

de raad van de gemeente Apeldoorn,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juni 2013 met nummer 65-2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad Zuid-Oost" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], Torenstad Vastgoed en Woonbedrijf Ieder1 beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Woonbedrijf Ieder1 en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 december 2013, waar Torenstad Vastgoed en Woonbedrijf Ieder1, beide vertegenwoordigd door M.G.B. Bloem en J. Klein, bijgestaan door mr. M.H. Blokvoort, advocaat te Deventer, en de raad, vertegenwoordigd door N. Jansen en H.J.L. Selen, beiden werkzaam bij de gemeente, en O. Cevaal-Douma, werkzaam bij de omgevingsdienst Veluwe-IJssel, zijn verschenen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan

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 de actualisering van het juridisch-planologisch kader van de binnenstad Zuid-Oost te Apeldoorn.

Het beroep van [appellant sub 1]

3. Het beroep van [appellant sub 1] richt zich tegen de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" die is toegekend aan de gronden nabij het kanaal op de kop van de Stadsкаде en het "Kakapleintje" ten noordoosten van zijn perceel aan de [locatie] (hierna: de gronden).

4. [appellant sub 1] stelt dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot rechtsonzekerheid leidt, nu onvoldoende duidelijkheid bestaat over de mogelijke feitelijke invulling van de na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelaten horeca-activiteiten.

4.1. In de verbeelding is weergegeven dat aan de gronden de bestemming "Gemengd-2" met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" is toegekend.

Ingevolge artikel 24, lid 24.1, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" te wijzigen teneinde op de eerste en tweede bovengrondse bouwlagen de vestiging toe te staan van horeca die is gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken, zoals een tearoom, konditorei, koffiëcorner, croissanterie, broodjeszaak of ijssalon, met dien verstande dat een restaurant niet is toegestaan; en een bijbehorend terras.

Ingevolge lid 24.2, kan van de in lid 24.1 bedoelde bevoegdheid alleen gebruik worden gemaakt wanneer daardoor het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet wordt aangetast.

4.2. In artikel 24, lid 24.1, van de planregels is naar oordeel van de Afdeling voldoende duidelijk omschreven welk type horeca na wijziging van het plan kan worden toegelaten ter plaatse van de gronden. Daarbij heeft de raad de beoogde horecavoorzieningen nader geconcretiseerd met een aantal voorbeelden. Voorts is opgenomen welke voorwaarden het bevoegd gezag in acht moet nemen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en is de wijzigingsbevoegdheid voor een specifiek omliggend gebied opgenomen.

De Afdeling overweegt dat, nu door de raad is vastgesteld voor welke gevallen en onder welke omstandigheden gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, deze voldoende objectief is begrensd. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is vastgesteld.

Het betoog faalt.

5. [appellant sub 1] stelt dat de horeca-activiteiten ter plaatse niet passend zijn. Daarbij wijst [appellant sub 1] erop dat in het uitgaansgebied van Apeldoorn voor horeca bestemde panden leeg staan terwijl voorts de gronden niet zijn gelegen aan een doorgaande route en derhalve een horeca-gelegenheid op deze locatie weinig bezoekers van buiten de directe omgeving zal trekken. Tevens wijst hij op de in de nabijheid gelegen kinderspeelplaats.

[appellant sub 1] stelt daarnaast dat horeca-activiteiten tot onevenredige parkeer- en verkeershinder zullen leiden. In dit verband wijst [appellant sub 1] op het beperkt aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. Het bestemmingsverkeer en hulpdiensten zullen volgens [appellant sub 1] bovendien worden gehinderd door het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van de horeca-gelegenheid nu de breedte van de rijbaan van de Stadsкаде beperkt is. Voorts verwacht [appellant sub 1] onevenredige geluid- en geurhinder.

5.1. De raad betoogt dat de lichte vorm van horeca die op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegelaten, ter plaatse passend is. Hij verwacht dat de horeca-activiteiten geen nadelig effect zullen hebben op de omgeving.

Ten aanzien van de verkeers- en parkeerhinder betoogt de raad dat bij de realisatie van het plangebied rekening is gehouden met voldoende mogelijkheden om te laden en te lossen alsook met de bezoekers aan het plangebied, zodat hij geen verkeers- of parkeerhinder verwacht. De raad betoogt dat hij niet verwacht dat de horeca-activiteiten tot onaanvaardbare geluid- of geurhinder zullen leiden. In dit verband wijst de raad erop dat ingevolge artikel 24,

lid 24.2, van de planregels het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet mag worden aangetast.

5.2. De Afdeling stelt voorop dat opname van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat de daarmee mogelijk te maken ontwikkelingen in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moeten worden geacht. Derhalve dient reeds bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid te worden onderzocht of een invulling van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Uit de plantoelichting blijkt dat de raad het als aanvulling op de levendigheid en de leefbaarheid van de kanaaloevers wenselijk acht dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om, indien zich een concreet initiatief tot vestiging van horeca aandient, de bestemming "Gemengd-2" ter plaatse te kunnen wijzigen. In zijn verweerschrift en ter zitting heeft de raad toegelicht dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het licht van de Beeldvisie "Kanaaloevers" (hierna: beeldvisie), vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in april 1996. In de beeldvisie is voorzien in ontwikkelingen om de levendigheid van het langs het kanaal gelegen gebied te bevorderen. Doel van het project de "Kanaaloevers" is de ontwikkeling van het gebied tot een hoogwaardig binnenstedelijk leefmilieu met voornamelijk woningen, hier en daar aangevuld met diverse stedelijke functies, daaronder begrepen horeca. De raad acht de toe te laten horeca-activiteiten passend in de binnenstedelijke omgeving vanwege de beperkte ruimtelijke uitstraling ervan. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Hierbij overweegt de Afdeling dat de raad in aanmerking heeft kunnen nemen dat, gelet op de aard en de omvang van de na wijziging toe te laten horeca-activiteiten, geen onevenredige verkeershinder wordt verwacht nu geen sprake zal zijn van langdurig laden en lossen en voor eventueel kort laden en lossen voldoende ruimte aanwezig is in het plangebied.

De raad stelt zich met betrekking tot de door [appellant sub 1] aangevoerde parkeerhinder op het standpunt dat ter plaatse voldoende parkeerruimte aanwezig is. In dit verband wijst hij erop dat in het plan rekening is gehouden met commerciële functies en woningen ook in die zin dat in de omgeving van de Stadskade voor bewoners en eigenaren van die commerciële functies is voorzien in ondergrondse parkeerruimte. Voor bezoekers van commerciële functies zijn parkeergelegenheden op maaiveldniveau beschikbaar. Daarnaast zal volgens de raad het type horeca dat ter plaatse is voorzien zich hoofdzakelijk richten op klandizie van omwonenden. De raad wijst er voorts op dat aan de Stadskade een regime geldt van betaald parkeren in de aanwezige parkeervakken. De Afdeling is van oordeel dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het toelaten van horeca-activiteiten niettemin tot onevenredige parkeerhinder zal leiden.

Voorts heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat het plan niet tot onevenredige geluid- of geuroverlast leidt. De raad wijst er in dit verband op dat een goed woon- en leefklimaat ingevolge artikel 24, lid 24.2, van de planregels afdoende is geregeld, nu in die bepaling de voorwaarde is opgenomen dat alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt mag worden indien het woon- en leefklimaat in omringende woningen niet wordt aangetast. Voorts heeft de raad bij het plan betrokken dat hij enige hinder aanvaardbaar acht, nu het een ontwikkeling in de binnenstad van Apeldoorn betreft. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk.

De Afdeling ziet, gelet op het vorenstaande in hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd, geen aanleiding voor het oordeel dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid tot zodanig onevenredige hinder zal leiden dat de raad in redelijkheid op voorhand had moeten afzien van het opnemen van die wijzigingsbevoegdheid in het plan.

Het betoog faalt.

6. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning 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 aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Het betoog faalt.

7. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

Het beroep van Torenstad Vastgoed

8. Het beroep van Torenstad Vastgoed richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Detailhandel" en functieaanduiding "supermarkt", betreffende haar perceel Kanaal Noord 17 te Apeldoorn.

9. Torenstad Vastgoed stelt dat het plan de gebruiks- en bouwmogelijkheden op haar perceel onevenredig beperkt.

De gebruiksmogelijkheden van de gronden aan Kanaal Noord 17 zijn volgens Torenstad Vastgoed ten onrechte beperkt tot het gebruik ten behoeve van een supermarkt. Zij wijst er in dit verband op dat er geen beleidsmatige of milieu-hygiënische bezwaren bestaan tegen het overnemen van de regeling uit het vorige planologisch regime, voor zover deze regeling het gebruik ten behoeve van bewoning toestond en een ruimere detailhandelsbestemming kende. Bovendien voorziet het plan in een wijze van branchering die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zo betoogt Torenstad Vastgoed.

Torenstad Vastgoed stelt ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan Kanaal Noord 17 dat deze ten onrechte niet voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding of aanpassing van de bestaande bouwwerken, waarbij bovendien een onaanvaardbaar onderscheid is gemaakt tussen de bebouwing aan Kanaal Noord 17 en de bebouwing op en nabij de Veldhuisstraat en Sophialaan.

9.1. De raad stelt dat het plan conserverend van aard is en dat hij het feitelijk gebruik op de gronden aan Kanaal Noord 17 als zodanig heeft bestemd. De raad betoogt dat hij het ruimtelijk niet aanvaardbaar heeft geacht om de ruime gebruiksmogelijkheden uit het vorige planologisch regime, te weten de Bebouwingsvoorschriften Kern vastgesteld in 1938 onder de Woningwet 1901, in het plan op te nemen. Voorts wijst de raad erop dat hem niet is gebleken van voldoende concrete plannen die aanleiding zouden moeten hebben gegeven om een ruimere bestemming aan de gronden toe te kennen.

9.2. In de verbeelding is weergegeven dat aan de gronden aan Kanaal Noord 17 de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "supermarkt" is toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat:

1. een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt is toegestaan.

9.3. 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. Wel dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een voldoende concreet bouwplan.

Niet in geschil is dat de gronden ten tijde van de vaststelling van het plan werden gebruikt ten behoeve van een supermarkt. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad het bestaande gebruik in het plan opgenomen hetgeen in beginsel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft op 22 november 2012 de rapportagekeuzes van het meerjaren woningbouwprogramma Apeldoorn 2010 - 2029 (hierna: woningbouwprogramma) vastgesteld. In het woningbouwprogramma worden keuzes gemaakt over de kwantitatieve programmering van woningbouw in Apeldoorn. De raad wijst erop dat uit het woningbouwprogramma blijkt dat de komende 10 jaar geen prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Veldhuis, waarin het bestreden plandeel is gelegen. De gemeente zal volgens de raad in deze ontwikkeling geen actieve rol spelen. Projectontwikkelaars en eigenaren kunnen volgens de raad evenwel ontwikkelingsplannen maken en wanneer die plannen voor de raad ruimtelijk aanvaardbaar zijn kan de gemeente daarbij een faciliterende rol spelen. De raad voegt hieraan toe dat in het kader van het plan de milieu-hygiënische uitvoerbaarheid van woningbouw op de locatie Veldhuis niet is aangetoond.

Niet in geschil is dat Torenstad Vastgoed ten tijde van de vaststelling van het plan geen voldoende concreet plan had voor de ontwikkeling van de gronden aan Kanaal Noord 17 die de

raad bij zijn belangenafweging had kunnen en moeten betrekken. Voorts volgt uit het woningbouwprogramma dat vanuit de raad gedurende de planperiode geen initiatief tot woningbouw aan Kanaal Noord 17 valt te verwachten. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onder deze omstandigheden in redelijkheid kunnen afzien van een onderzoek naar de geschiktheid van de locatie voor woningbouw. Gelet op het vorenstaande bestaat in hetgeen Torenstad Vastgoed heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het opnemen van een planregeling in het plan ten behoeve van wonen aan Kanaal Noord 17.

9.4. Ingevolge artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) kan een bestemmingplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.

9.5. De raad wijst op de door hem op 26 juni 2003 vastgestelde beleidsnota "Detailhandelsvisie Apeldoorn: Een boodschap voor iedereen" (hierna: Detailhandelsvisie). Daaruit blijkt dat de raad ernaar streeft dat detailhandel zich concentreert in het kernwinkelgebied van het centrum van Apeldoorn en in wijk- respectievelijk dorpswinkelcentra. Daarbij wordt clustering en concentratie nagestreefd van solitair gevestigde winkels, waaronder supermarkten. Om verzwakking van de positie van detailhandelcentra, en daarmee van het voorzieningenniveau voor de inwoners, tegen te gaan wordt vestiging van detailhandel buiten die gebieden zoveel mogelijk voorkomen. In de Detailhandelsvisie is Kanaal Noord 17 niet aangewezen als detailhandelslocatie. Om te voorkomen dat de supermarktpanden voor andere vormen van al dan niet grootschalige detailhandel gebruikt gaan worden, heeft de raad een vorm van branchering in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het perceel aan Kanaal Noord 17 alleen ten behoeve van de bestaande supermarkt mag worden gebruikt.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 27 april 2011, in zaak nr. [200907712/1/R3](#)), mogen eisen worden gesteld ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. Deze eisen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. De raad heeft toegelicht dat ter plaatse van Kanaal Noord 17 uitsluitend de bestaande supermarkt is bestemd om de strijdigheid met het detailhandelsbeleid niet verder te vergroten en te voorkomen dat die strijdigheid bij eventuele beëindiging van de supermarktfunctie blijft voortbestaan. Hieraan ligt ten grondslag het voorkomen van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau voor inwoners en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. In hetgeen Torenstad Vastgoed heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op grond hiervan niet heeft mogen kiezen om de in het plangebied voor "Detailhandel" aangewezen gronden uitsluitend te bestemmen voor de "supermarkt".

9.6. Voor zover het beroep is gericht tegen de beperking van de bebouwingsmogelijkheden aan Kanaal Noord 17, overweegt de Afdeling als volgt. Uit het plan blijkt dat de raad voor de locatie Veldhuis ervoor heeft gekozen om in beginsel het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in het plan op te nemen. Daarbij heeft de raad erop gewezen dat het vorige planologisch regime was gericht op het reguleren van woningbouwmogelijkheden terwijl op de locatie Veldhuis zich hoofdzakelijk bedrijfsbebouwing bevindt. Daarnaast wijst de raad erop dat het plan voorziet in de mogelijkheid om tot 10% van de bestaande maten af te wijken zodat het mogelijk is om een uitbreiding van de bestaande supermarkt te realiseren. De raad heeft voorts bij zijn afweging betrokken dat verdergaande uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van Kanaal Noord 17 tot strijdigheid met de Detailhandelsvisie zouden leiden. Bovendien kan bij verdergaande uitbreiding van de supermarkt aan Kanaal Noord 17 niet worden voorzien in de parkeerbehoefte. In dit verband wijst de raad erop dat aan de Kanaal Noord 17 ten tijde van de vaststelling van het plan reeds niet werd voldaan aan de in de parkeernota en bouwverordening vastgestelde parkeernormen voor supermarkten.

Nu niet in geschil is dat de bestaande bebouwing aan de Kanaal Noord 17 in het plan is opgenomen en er voorts geen voldoende concreet bouwplan bestond waarmee de raad bij vaststelling van het plan rekening had moeten houden, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bouwregels in zoverre strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Over de door Torenstad Vastgoed gemaakte vergelijking met de locatie Sophialaan/Veldhuisstraat overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat aldaar voldoende parkeerruimte beschikbaar is zodat een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor deze gronden

voor hem aanvaardbaar is. Daarbij heeft de raad er voorts op gewezen dat de aldaar gevestigde verfstoffenfabriek een minder grote parkeerbehoefte kent dan een supermarkt. In hetgeen Torenstad Vastgoed heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Torenstad Vastgoed genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Het betoog faalt.

10. Torenstad Vastgoed stelt dat het plan financieel niet uitvoerbaar is nu zij aanspraak kan maken op een planschadevergoeding. Daarbij stelt zij dat in zoverre ten onrechte geen onderzoek is verricht naar financiële gevolgen van het plan.

10.1. In de plantoelichting is vermeld dat het beperken van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van het vorige planologisch regime niet tot aanspraken op een tegemoetkoming in planschade leidt, nu perceeleigenaren het risico op beperking hebben aanvaard door niet eerder gebruik te maken van de thans vervallen gebruiks- en bouw mogelijkheden. De raad heeft het daarom niet nodig geacht dekking voor planschade op te nemen. Daargelaten of de raad in dit standpunt kan worden gevolgd, heeft Torenstad Vastgoed niet aannemelijk gemaakt dat zodanige planschade zal ontstaan dat de gemeente deze financieel niet kan dragen en dat de raad in verband daarmee op voorhand in redelijkheid had moeten aannemen dat het plan daardoor binnen de planperiode niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

11. Gelet op het voorgaande is het beroep van Torenstad Vastgoed ongegrond.

Het beroep van Woonbedrijf Ieder1

12. Het beroep van Woonbedrijf Ieder1 richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2", gelegen tussen de Spoorstraat en de Veldhuisstraat te Apeldoorn (hierna: Nettenfabriek).

13. Woonbedrijf Ieder1 heeft ter zitting de beroepsgrond ingetrokken dat ten opzichte van het ontwerpplan zodanige wijzigingen zijn aangebracht dat de wettelijke procedure opnieuw gevolgd had moeten worden.

14. Woonbedrijf Ieder1 stelt dat de raad het plan niet gewijzigd had mogen vaststellen nu de in het ontwerpplan opgenomen bestemming "Gemengd-3" ter plaatse van haar gronden ruimtelijk aanvaardbaar was. Voor zover nader onderzoek ten behoeve van milieugevoelige functies noodzakelijk was, had het op de weg van de raad gelegen deze onderzoeken te verrichten, aldus Woonbedrijf Ieder1.

14.1. De raad betoogt dat het plan gewijzigd vastgesteld mocht worden nu Woonbedrijf Ieder1 de door de raad verzochte onderzoeken naar de bodemgesteldheid en geluid, waaruit zou moeten blijken dat het toekennen van de bestemming "Gemengd-3" ter plaatse van de gronden van de Nettenfabriek milieu-hygiënisch en financieel aanvaardbaar is, niet heeft aangeleverd. Om die reden was het niet mogelijk een bestemming aan de gronden toe te kennen die het langdurig verblijf van personen toelaat en is gekozen voor de niet milieugevoelige bestemming "Bedrijf". Nu het volgens de raad in de lijn der verwachting ligt dat Woonbedrijf Ieder1 binnen de planperiode in staat is de noodzakelijk onderbouwing alsnog aan te leveren, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van een deel van de door Woonbedrijf Ieder1 gewenste milieugevoelige functies. De raad wijst er in dit verband nog op dat hij niet gehouden is om ten aanzien van ter plaatse feitelijk niet bestaand gebruik de onderzoeken zelf te verrichten.

14.2. In de verbeelding is weergegeven dat de gronden van de Nettenfabriek zijn bestemd ten behoeve van "Bedrijf" met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden onder meer bestemd voor:

1. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijfsactiviteiten van categorie 1 van bedoelde lijst zijn toegelaten;

(...);

5. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
6. beroepsuitoefening aan huis;
7. nutsvoorzieningen;
8. tuin en/of erf.

Ingevolge artikel 25, lid 25.1, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" te wijzigen in de bestemming "Gemengd - 5", waarbij de volgende functies kunnen worden toegestaan:

- a. kantoren en/of zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
- c. cultuur en ontspanning in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning;
- d. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van toegelaten bedrijfstypen;
- e. horeca van categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen, met terras;
- f. overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten, met dien verstande dat tevens detailhandel in niet-agrarische goederen [is] toegestaan mits dit gebruik niet meer bedraagt dan 30% van de ten hoogste toegelaten verkoopvloeroppervlakte;
- g. congres- en vergaderruimten;
- h. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. evenementen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuin en/of erf;
- l. wegen en paden.

met de bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

Ingevolge lid 25.2 kan van de in lid 24.1 (lees: lid 25.1) bedoelde bevoegdheid gebruik worden gemaakt indien en voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de ingevolge lid 25.1 toegelaten functies;
- b. de voor de toe te laten functies noodzakelijke hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn vastgesteld;
- c. er is aangetoond dat in het plangebied van het wijzigingsplan een aanvaardbaar leef- en/of verblijfsklimaat ontstaat en in stand blijft, waar nodig door wijziging van de omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de aangrenzende inrichting;
- d. er is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar is; e. het verhaal van gemeentelijke kosten voor de planontwikkeling is verzekerd;
- f. in het wijzigingsplan is het bouwvlak niet groter dan in het plan;
- g. in het wijzigingsplan bedragen de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan dan de in het plan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde;
- h. in het wijzigingsplan bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan de in het plan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven waarde;

i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er wordt voldaan aan de parkeernormen die gelden op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan.

14.3. De Afdeling stelt voorop dat aan een ontwerpplan geen rechten kunnen worden ontleend. De raad kan bij de vaststelling van het plan een andere afweging maken. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder d en f, van het Bro gaan een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een toelichting waarin zijn neergelegd de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) verrichte onderzoek en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Met de uitvoerbaarheid wordt bedoeld dat niet zodanige beletselen bestaan dat de raad op grond daarvan op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de in het plan voorziene ontwikkelingen niet binnen de planperiode uitvoerbaar zijn. Het onderzoek dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden verricht strekt niet zover dat steeds alle te verwachten ontwikkelingen moeten worden uitgezocht. Ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan moet wel voldoende kennis beschikbaar zijn om tot een afgewogen beslissing te komen.

Uit het plan blijkt dat de raad ten aanzien van de gronden van de Nettenfabriek tot gewijzigde vaststelling van het plan heeft besloten, nu ten tijde van de vaststelling van het plan over de milieu-hygiënische, en daarmee samenhangend de financieel-economische, uitvoerbaarheid van de in het ontwerpplan toegekende bestemming "Gemengd-3" ter plaatse onvoldoende duidelijkheid bestond. In dit verband wijst de raad erop dat uit een ter plaatse in 1999 uitgevoerd bodemonderzoek een vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging is gerezen. De raad heeft bij de gewijzigde vaststelling van het plan om die reden de in het ontwerpplan binnen de bestemming "Gemengd-3" toegestane functies niet bij recht, maar met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

De Afdeling is van oordeel dat de raad in het kader van een zorgvuldige besluitvorming in dit geval niet zonder nader onderzoek het plan in zoverre gewijzigd heeft mogen vaststellen zoals hij heeft gedaan. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de vaststelling van het bestemmingsplan in dit geval een ambtshalve genomen besluit betreft, zodat de verplichting tot het verrichten van het benodigde onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in het plangebied ingevolge artikel 3:2 van de Awb primair op het gemeentebestuur rust. Dat de door Woonbedrijf Ieder1 gewenste gebruiksmogelijkheden geen bestaand gebruik betreffen en feitelijk een nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de Nettenfabriek zouden inhouden, doet hieraan niet af. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat niet in geschil is dat de in het ontwerpplan binnen de bestemming "Gemengd-3" toegestane functies op grond van het vorige planologische regime ter plaatse bij recht mogelijk waren en de raad met betrekking tot de gronden van de Nettenfabriek uitsluitend tot gewijzigde vaststelling ten opzichte het ontwerpplan is overgegaan vanwege het ontbreken van nader onderzoek naar de milieu-hygiënische uitvoerbaarheid van die functies. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat tussen Woonbedrijf Ieder1 en de raad veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden over de bodemverontreiniging ter plaatse van de Nettenfabriek en dat Woonbedrijf Ieder1 desgevraagd enkele onderzoeken aan de raad heeft overgelegd. Dat deze onderzoeken de raad geen aanleiding hebben gegeven om te concluderen dat het zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening om de in het ontwerpplan binnen de bestemming "Gemengd-3" toegestane functies bij recht in het plan op te nemen, ontslaat hem in dit geval niet van de verplichting tot het - laten - verrichten van het benodigde onderzoek naar de bestaande toestand en naar de uitvoerbaarheid van de mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied in het licht van mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat uit de resultaten van het onderzoek die zijn neergelegd in het rapport "Nader bodemonderzoek ANZA Spoorstraat 29", van Tauw van 13 januari 2000, blijkt dat de ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen op een beperkt deel aan de oostzijde van de gronden van de Nettenfabriek ter plaatse van het ketelhuis, de voormalige ververij en de voormalige afleverzuil en tanks. Deze bevindingen worden bevestigd in het rapport "Actualiserend grondwateronderzoek Spoorstraat 29 te Apeldoorn" van Verhoeven Milieutechniek B.V. van 7 november 2012. Vorenstaande klemt temeer nu de raad wel aanleiding heeft gezien de bestemming "Bedrijf" bij recht toe te kennen, terwijl deze bestemming niet uitsluit dat functies worden toegelaten waarbij mensen langdurig in een gebouw kunnen verblijven.

Gelet op het vorenoverwogene heeft de raad het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

15. Woonbedrijf Ieder1 stelt dat het plan ten onrechte niet voorziet in het gebruik zoals dat is opgenomen in de aan haar verleende bouwvergunningen. Woonbedrijf Ieder1 stelt voorts dat de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vorige planologisch regime onevenredig zijn beperkt. In dit verband wordt onder meer gewezen op de aanduiding "karakteristiek" die aan een deel van de gronden op de Nettenfabriek is toegekend. Met het oog op een zo spoedig mogelijke geschilbeslechting en de hierna in rechtsoverweging 20 te treffen voorlopige voorziening ziet de Afdeling aanleiding deze beroepsgronden inhoudelijk te bespreken.

15.1. De raad betoogt dat in het plan de bestaande bouwrechten zijn opgenomen. De bouwmogelijkheden uit het vorige planologisch regime zijn niet in het plan opgenomen nu deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet langer aanvaardbaar zijn en voorts niet is gebleken van een concreet plan van Woonbedrijf Ieder1.

15.2. 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. Wel dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een voldoende concreet plan. Met betrekking tot in rechte onaantastbare omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen staat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 mei 2003 in zaak nr. 200203644/1) voorop dat de beoogde bouwwerken in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Uit de bouwvergunning die is verleend op 11 juni 2008 blijkt dat het plaatsen van een vluchtdeur is vergund. Uit de omgevingsvergunning voor het bouwen die is verleend op 28 maart 2012 blijkt dat het plaatsen van 4 schuifdeuren, het vervangen van openslaande deuren in een rolluik en het dichtzetten van 3 deuren is vergund. Uit de omgevingsvergunning voor het bouwen die is verleend op 13 december 2012 blijkt dat de bouw van een nieuwe entree portaal is vergund. Nu die vergunningen uitsluitend hierin voorzien en niet het gehele bouwwerk betreffen, behoeft de raad geen aanleiding te zien de door Woonbedrijf Ieder1 met die vergunningen beoogde gebruiksmogelijkheden in het plan op te nemen. Niet in geschil is dat de aan Woonbedrijf Ieder1 vergunde bouwwerken in het plan zijn opgenomen, zodat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad voorbij is gegaan aan bestaande rechten.

15.3. Voor zover de raad de bouwmogelijkheden uit het vorige planologisch regime niet in het plan heeft opgenomen geldt dat niet in geschil is dat bestaande bouwwerken en vergunde bouwwerken zijn voorzien in de bouwregels. Daarbij heeft de raad erop gewezen dat het vorige planologische regime was gericht op het reguleren van woningbouwmogelijkheden terwijl zich op de locatie Veldhuis, waartoe de gronden van de Nettenfabriek behoren, hoofdzakelijk bedrijfsbebouwing bevindt. In de Nota van inspraak en overleg is vermeld dat naar aanleiding van de inspraakreactie van Woonbedrijf Ieder1 op het voorontwerp en de daarop volgende gesprekken is onderzocht hoe tegemoet kan worden gekomen aan de door Woonbedrijf Ieder1 gewenste bouwmogelijkheden. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven dat bij het ontbreken van concrete bouwplannen de door Woonbedrijf Ieder1 gewenste bouwhoogte van 15 meter voor het gehele perceel niet aanvaardbaar is, in het bijzonder in relatie tot de bestaande bebouwing aan de Veldhuisstraat. Om tegemoet te komen aan de wensen van Woonbedrijf Ieder1 heeft het terrein één bouwvlak gekregen met een bebouwingspercentage van 75% waarmee ruimte wordt geboden voor een flexibeler inrichting dan in het voorontwerp. Om de karakteristieke panden vanaf de Spoorstraat en het Stationsplein goed zichtbaar te houden is de grens van het bouwvlak naar achteren gelegd, op de voor- en zijgevels van de bestaande gebouwen. De hoogten van de bestaande gebouwen zijn overgenomen. Aan de Veldhuisstraat is in hoogte aangesloten bij de hoogten van aangrenzende woningen met afwijkingen voor het karakteristieke ketelhuis en de schoorsteen op het perceel. Daarachter is een grotere goot- en nokhoogte toegestaan.

Nu Woonbedrijf Ieder1 ter zitting heeft erkend dat zij ten tijde van de vaststelling geen voldoende concreet plan had voor de ontwikkeling van de gronden waarvoor de in het plan opgenomen bebouwingmogelijkheden ontoereikend zijn en voorts niet in geschil is dat de bestaande bebouwing in het plan is voorzien, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de

raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bouwregels in zoverre strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

15.4. Ten aanzien van in de verbeelding weergegeven aanduiding "karakteristiek" wijst de raad erop dat grond van de op 16 februari 2012 vastgestelde Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg is besloten karakteristieke panden te beschermen via het bestemmingsplan. Met toepassing van de in dat beleid vastgelegde methode zijn het kantoor, het ketelhuis en de schoorsteen gelegen op de gronden van de Nettenfabriek met een hoge totaalwaarde gewaardeerd en vervolgens in het plan als karakteristiek aangeduid, aldus de raad. De raad is van oordeel dat het algemeen belang bij het behoud van als karakteristiek aangewezen panden zwaarder moet wegen dan het belang van Woonbedrijf Ieder1 om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden.

In hetgeen Woonbedrijf Ieder1 heeft aangevoerd bestaan geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad genoemde plandelen niet in redelijkheid als karakteristiek heeft kunnen aanduiden.

Het betoog faalt.

16. Woonbedrijf Ieder1 stelt dat de bestemming "Bedrijf" niet uitvoerbaar is nu de gebruiksmogelijkheden haar te zeer beperken om de gronden rendabel te kunnen exploiteren.

16.1. In hetgeen Woonbedrijf Ieder1 heeft aangevoerd bestaan geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de bestemming "Bedrijf" die aan de gronden ter plaatse van de Nettenfabriek is toegekend op zichzelf in het geheel niet uitvoerbaar is. De enkele omstandigheid dat aldaar thans geen bedrijven zijn gevestigd die de gronden overeenkomstig de bestemming gebruiken, is daartoe onvoldoende. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat eerder wel bedrijven op deze locatie waren gevestigd.

Het betoog faalt.

17. In hetgeen Woonbedrijf Ieder1 heeft aangevoerd ziet de Afdeling gelet op hetgeen in rechtsoverweging 14.3 is overwogen aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2" op de gronden van de Nettenfabriek, onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het beroep is gegrond. Het plan dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. De overige beroepsgronden die door Woonbedrijf Ieder1 over het plan naar voren zijn gebracht en die niet zien op de bestemming "Bedrijf" behoeven aldus geen bespreking.

Besluit geen exploitatieplan vast te stellen

18. Woonbedrijf Ieder1 stelt dat de raad een exploitatieplan had moeten vaststellen, nu het plan ter plaatse van de Nettenfabriek voorziet in de ontwikkeling van een hoofdgebouw dan wel de uitbreiding van de ter plaatse aanwezige bouwwerken met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte, terwijl het kostenverhaal terzake niet anderszins is verzekerd.

18.1. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, kan de gemeenteraad in afwijking van het eerste lid bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.2.1 van het Bro wordt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro aangewezen een bouwplan voor de bouw van:

[...]

b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;

[...]

18.2. Ter zitting heeft de raad verklaard niet te hebben onderzocht of het plan voorziet in een bouwmogelijkheid voor een hoofdgebouw dan wel een uitbreidingsmogelijkheid van ten minste 1000 m². Ook is niet gebleken of de raad heeft onderzocht of ten deze eventueel de uitzondering van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro van toepassing is. Woonbedrijf Ieder1 heeft onweersproken gesteld dat het plan aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro mogelijk maakt. Vanwege het niet uitgevoerd zijn van bedoelde onderzoeken is het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen onzorgvuldig tot stand gekomen.

Het betoog slaagt.

18.3. Desgevraagd heeft de raad ter zitting toegelicht dat indien een exploitatieplan wordt opgesteld, het exploitatiegebied beperkt zal blijven tot de gronden van de Nettenfabriek waaraan de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" zijn toegekend, omdat tussen deze gronden en de overige delen van het bestemmingsplan niet een zodanige samenhang bestaat dat bij toepassing van afdeling 6.4 van de Wro dit plandeel niet kan worden onderscheiden van de rest van het plangebied. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad dit voldoende gemotiveerd. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat niet in geschil is dat het plan voor het overige conserverend van aard is. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding om vanwege de vernietiging van het bestreden besluit, voor zover is besloten geen exploitatieplan vast te stellen, de vernietiging van het bestemmingsplan te beperken tot het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" op de gronden van de Nettenfabriek.

18.4. In hetgeen Woonbedrijf Ieder1 heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen in strijd is met artikel 3:2 van de Awb en artikel 6:12 van de Wro. Het beroep van Woonbedrijf Ieder1 is gegrond. Het betreden besluit, voor zover is besloten geen exploitatieplan vast te stellen en voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2" op de gronden van de Nettenfabriek, dient te worden vernietigd.

Conclusie

Opdracht tot het nemen van een nieuw besluit met termijn

19. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen voor het vernietigde plandeel met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen, een nieuw plan vast te stellen. Gelet op de vernietiging van het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen en gelet op artikel 6.12 van de Wro dient de raad ter zake van het vernietigde plandeel tevens een besluit omtrent de vaststelling van een exploitatieplan te nemen, gelijktijdig met het vaststellen van het daarvoor bedoelde bestemmingsplan. De Afdeling zal hiertoe een termijn stellen.

Voorlopige voorziening

20. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 maart 2010 in zaak nr. [200907266/1/H1](#)), moet uit de artikelen 9.3.2 en 9.1.4, vierde lid, van de Invoeringswet Wro, in onderlinge samenhang gezien, worden afgeleid dat de onder de Woningwet 1901 tot stand gekomen Bebouwingsvoorschriften Kern 1938, hun rechtsgevolg behouden tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Wro. Dit betekent dat deze bebouwingsvoorschriften hun rechtsgevolg per 1 juli 2013 hebben verloren. Om te voorkomen dat na de vernietiging van het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" op de gronden van de Nettenfabriek ter plaatse geen planologisch regime geldt en om onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb bij wijze van voorlopige voorziening te bepalen dat ter plaatse van het vernietigde plandeel de bestemming "Bedrijf", met de daarbij behorende planregels, van het plan geldt met dien verstande dat ter plaatse van de bodemverontreiniging de aanwezige bebouwing niet in gebruik mag worden gegeven voor langdurig menselijk verblijf en daar niet mag worden gebouwd voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin langdurig mensen verblijven, en dat het bouwen van een hoofdgebouw dan wel een uitbreiding van een bestaand gebouw met een bruto-vloeroppervlak van 1000 m² en meer niet is toegestaan, tot de inwerkingtreding van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Proceskosten

21. De raad dient ten aanzien van Woonbedrijf Ieder1 op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van [appellant sub 1] en Torenstad Vastgoed bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en de stichting Stichting Woonbedrijf Ieder1 gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn van 13 juni 2013, nummer 65-2013, waarbij:

a. het bestemmingsplan "Binnenstad Zuid-Oost" is vastgesteld voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" gelegen tussen de Spoorstraat en de Veldhuisstraat te Apeldoorn, en

b. is besloten geen exploitatieplan vast te stellen;

III. draagt de raad van de gemeente Apeldoorn op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen terzake nieuwe besluiten te nemen en deze op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. treft de voorlopige voorziening dat ter plaatse van het in het dictumonderdeel II. a genoemde vernietigde plandeel de bestemming "Bedrijf", met de daarbij behorende planregels, van het plan geldt, met dien verstande dat

a. ter plaatse van de bodemverontreiniging de aanwezige bebouwing niet in gebruik mag worden gegeven voor langdurig menselijk verblijf en daar niet mag worden gebouwd voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin langdurig mensen verblijven, en

b. dat het bouwen van een hoofdgebouw dan wel een uitbreiding van een bestaand gebouw met een bruto-vloeroppervlak van 1000 m² en meer niet is toegestaan;

V. bepaalt dat de onder IV getroffen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van de besluiten zoals bedoeld onder III;

VI. verklaart de beroepen van [appellant sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en de stichting Stichting Torenstad Vastgoed ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Apeldoorn tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en de stichting Stichting Woonbedrijf Ieder1 in verband met de behandeling van opgekomen proceskosten tot een bedrag van 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Apeldoorn aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en de stichting Stichting Woonbedrijf Ieder1 het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y.M. van Soest-Ahlers, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Van Soest-Ahlers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2014

343-779.