

Uitspraak 201306555/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 19 maart 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Oude IJsselstreek
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201306555/1/R2.

Datum uitspraak: 19 maart 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Uift, gemeente Oude IJsselstreek,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. (hierna: BOEi), gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk,
3. [appellant sub 3], wonend te Uift, gemeente Oude IJsselstreek, appellanten,

en

de raad van de gemeente Oude IJsselstreek,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "DRU Industriepark Uift" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], BOEi en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 januari 2014, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. H. Martens, BOEi, vertegenwoordigd door mr. H.J. ter Maat, A.K.D. Boon en bijgestaan door ing. B.H. Willighagen, [appellant sub 3], vertegenwoordigd door mr. H.J. ter Maat, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.J. Molenaar en mr. B.J.M. van Meer, beiden advocaat te Arnhem, I.J.M. Testroet-Schepers, werkzaam bij de gemeente, en bijgestaan door ing. J.J. Bosman, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een nieuwe regeling voor het DRU Industriepark. Met het plan wordt onder meer beoogd de realisatie van woningen, kantoren en culturele voorzieningen mogelijk te maken in de in het plangebied aanwezige historische fabrieksgebouwen.
3. [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] kunnen zich niet met het plan verenigen.

Ontvankelijkheid

4. De raad stelt dat het beroep van BOEi niet-ontvankelijk is, voor zover dat beroep ziet op de tussen BOEi en het gemeentebestuur gesloten overeenkomsten. Hiertoe voert de raad aan dat BOEi dit in de door haar ingediende zienswijze niet heeft aangevoerd.

4.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

De beroepsgrond van BOEi met betrekking tot de tussen haar en het gemeentebestuur gesloten overeenkomsten richt zich tegen de in het plan voor de historische fabrieksgebouwen de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis opgenomen regeling. Ook de door BOEi ingediende zienswijze richt zich tegen deze onderdelen van het bestemmingsplan. Gelet hierop bestaat geen aanleiding het beroep van BOEi niet-ontvankelijk te achten voor zover het voornoemde beroepsgrond tegen deze plandelen betreft.

Woontoren

5. Het plan maakt het mogelijk dat aan de Hutteweg 15 te Ulft tegenover het perceel van [appellant sub 1] een woontoren wordt gerealiseerd.

[appellant sub 1] betoogt dat niet is gemotiveerd waarom de woontoren op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is. Hij stelt dat ten onrechte een bezonningsstudie ontbreekt en dat niet inzichtelijk is gemaakt waarom een blikvanger moet worden gerealiseerd, terwijl reeds het kenmerkende Portiersgebouw aanwezig is.

5.1. Volgens de raad is de voorziene woontoren een blikvanger die passend is binnen de nieuwe opzet van het DRU Industriepark.

5.2. Het plan voorziet voor de gronden gelegen tegenover de woning van [appellant sub 1] in de bestemming "Wonen". Ingevolge artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor die bestemming aangewezen gronden bestemd voor wonen in maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen.

Binnen het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" tegenover het perceel van [appellant sub 1] voorziet het plan in een bouwvlak waarbinnen een maximale bouwhoogte van 20 meter en een maximum van 18 woningen zijn toegestaan.

5.3. De voorziene woontoren bevindt zich op een afstand van ongeveer 55 meter ten oosten van de woning van [appellant sub 1]. Gelet op de genoemde afstand en de ligging van de voorziene woontoren in oostelijke richting ten opzichte van de woning van [appellant sub 1] heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat van de woontoren geen schaduwhinder kan worden verwacht.

Niet is uitgesloten dat zich ten gevolge van de in het plan voorziene ontwikkelingen enig verlies van uitzicht voor [appellant sub 1] zal voordoen. Gelet op de afstand tussen de woning van [appellant sub 1] en de voorziene woontoren heeft de raad zich bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze aantasting niet zodanig is dat van het vaststellen van het plan had moeten worden afgezien. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat het voorheen geldende plan "'t Gietelincx" reeds de bouw van woningen op de locatie van de voorziene woontoren mogelijk maakte en dat derhalve ook in dat plan een vrij uitzicht van [appellant sub 1] op de Oude IJssel niet verzekerd was. Voorts merkt de Afdeling op dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Verder heeft de raad gesteld dat het realiseren van een blikvanger op deze locatie passend is binnen de opzet van het DRU Industriepark, omdat de voorziene woontoren een duidelijk kenmerk van deze hoek van het DRU Industriepark zal vormen. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dat standpunt heeft kunnen stellen.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de woontoren op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Parkeren

6. [appellant sub 1] betoogt dat niet duidelijk is waarop de aanname van het aantal bezoekende auto's is gebaseerd. In dit verband wijst hij er verder op dat niet duidelijk is hoe wordt voorkomen dat bezoekers hun auto in de directe omgeving van zijn woning en niet op de parkeerplaats aan de overzijde van de Oude IJssel zullen parkeren. Ook wijst [appellant sub 1] erop dat niet zeker is dat het terrein aan de overzijde van de Oude IJssel een parkeerterrein zal blijven, nu het hier een tijdelijk parkeerterrein betreft. Voorts wijst [appellant sub 1] erop dat in het akoestisch onderzoek wordt verondersteld dat 25% van de bezoekende auto's op eigen terrein zal worden geparkeerd, terwijl in het plan geen specifieke parkeerbestemming is opgenomen en niet is gewaarborgd dat binnen andere bestemmingen voor 25% van de bezoekende auto's gelegenheid tot parkeren kan worden geboden. Tot slot wijst [appellant sub 1] erop dat er ten onrechte van wordt uitgegaan dat in de SSP-hal plaats is voor 3.000 bezoekers, terwijl in de plantoelichting wordt opgemerkt dat in de SSP-hal tegelijkertijd 3.900 bezoekers aanwezig kunnen zijn.

6.1. De raad stelt dat in het plangebied en in de directe nabijheid daarvan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

6.2. Aan een deel van het plangebied is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend. Ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder d, van de planregels zijn de voor die bestemming aangewezen gronden onder meer bestemd voor parkeervoorzieningen.

Aan het deel van het plangebied dat aan de andere zijde van de Oude IJssel is gelegen, zijn de bestemming "Agrarisch met waarden" en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein' toegekend. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c, zijn de voor die bestemming aangewezen gronden bestemd voor parkeervoorzieningen ter plaatse van voornoemde aanduiding, met dien verstande dat parkeervoorzieningen, na aanleg, maximaal vijf jaar aanwezig mogen zijn.

6.3. Ten behoeve van het voorliggende plan is de Parkeerbalans DRU Fabrieksterrein in het DRU Industriepark (hierna: de parkeerbalans) opgesteld. In de parkeerbalans is uiteengezet dat op basis van de bestaande en geplande functies binnen het plangebied de gemeentelijke parkeernorm is bepaald. Voor de behoefte aan parkeerplaatsen bij evenementen is aangesloten bij de parkeerbehoefte die is gehanteerd voor het Gelatinepark Delft. De parkeernorm is aangepast aan de slechtere bereikbaarheid van het DRU Industriepark ten opzichte van het Gelatinepark Delft. Hieruit is een minimumaantal benodigde parkeerplaatsen naar voren gekomen van 2.117 en een maximumaantal benodigde parkeerplaatsen van 2.539. Op het voormalige fabrieksterrein zullen volgens de parkeerbalans 555 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vooral ten behoeve van lokaal verkeer voor de functies wonen, werken, educatie en maatschappelijk. Op het parkeerterrein aan de overzijde van de Oude IJssel zullen minimaal 1.562 tot maximaal 1.984 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, in hoofdzaak ten behoeve van bovenlokaal verkeer voor recreatie, evenementen, congressen en horeca.

6.4. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat voor de SSP-hal van een verkeerd maximumaantal bezoekers is uitgegaan, wordt overwogen dat de raad onweersproken heeft gesteld dat het aantal van 3.900 bezoekers uitsluitend betrekking heeft op het aantal bezoekers dat uit het oogpunt van brandveiligheid tegelijkertijd in de SSP-hal aanwezig mag zijn en dat de inrichting van de SSP-hal met zich brengt dat daarin maximaal 3.000 bezoekers aanwezig kunnen zijn. [appellant sub 1] heeft de juistheid en volledigheid van de parkeerbalans voor het overige niet bestreden. Gelet op het voorgaande heeft de raad dan ook in redelijkheid van de parkeerbalans kunnen uitgaan. Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" op het voormalige fabrieksterrein zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Gelet op de omvang van het bestemmingsvlak met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" op het voormalige fabrieksterrein heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat binnen die bestemming niet in een kwart van de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Het betoog faalt.

6.5. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat de in het plan aan de overzijde van de Oude IJssel voorziene parkeervoorziening tijdelijk is, wordt het volgende overwogen. In het plan is voorzien dat de parkeervoorziening aan de overzijde van de Oude IJssel in elk geval voor een periode van vijf jaar is verzekerd. Ter toelichting van deze tijdelijkheid heeft de raad ter zitting betoogd dat in dit gebied tevens een nieuwe hoogspanningsleiding zal worden

gerealiseerd en dat de precieze ligging van deze hoogspanningsleiding moet worden afgewacht voordat de gronden, eventueel aangevuld met aangrenzende gronden, als definitieve parkeerlocatie kunnen worden ingericht. De raad heeft toegezegd dat hij op korte termijn voor de inrichting van de definitieve parkeergelegenheid zal zorgdragen. In elk geval zal volgens de raad worden bewerkstelligd dat deze definitieve parkeergelegenheid gereed zal zijn tegen de tijd dat de tijdelijke parkeervoorziening moet worden beëindigd.

[appellant sub 1] heeft gesteld noch aannemelijk gemaakt dat het niet mogelijk is binnen vijf jaar na vaststelling van het plan een definitieve parkeergelegenheid voor het DRU Industriepark te realiseren. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ondanks de tijdelijke aard van het parkeerterrein aan de overzijde van de Oude IJssel, is verzekerd dat gedurende de planperiode voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zal zijn voor bezoekers aan het DRU Industriepark, nu voldoende aannemelijk is gemaakt dat op korte termijn stappen zullen worden gezet om een definitieve parkeergelegenheid te realiseren.

Voorts heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat door middel van goede bewegwijzering niet kan worden voorkomen dat bezoekers aan het DRU Industriepark niet op de daarvoor bestemde parkeergelegenheid, maar in de directe omgeving van zijn woning zullen parkeren. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de afstand tussen de verschillende voorzieningen in het plangebied en de parkeergelegenheid beperkt is.

Het betoog faalt.

Uitzicht vanuit Badkuipenfabriek

7. BOEi en [appellant sub 3] betogen dat het uitzicht vanuit de woningen in de Badkuipenfabriek zal worden aangetast door het wijzigen van de bestemming "Groen" in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" ter plaatse van de zuidkant van de Badkuipenfabriek.

7.1. Volgens de raad is geen sprake van aantasting van het uitzicht, nu de bouwmogelijkheden op deze gronden ten opzichte van het voorheen geldende plan zijn beperkt.

7.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "t Gietelinc" was aan de gronden ten zuiden van de Badkuipenfabriek de bestemming "Groen" toegekend. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder h, van de planregels van dat plan, voor zover thans van belang, waren de voor die bestemming aangewezen gronden bestemd voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ingevolge artikel 6, lid 6.2, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 meter.

In het thans voorliggende plan is aan een gedeelte van de hiervoor bedoelde gronden de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend. Ingevolge artikel 17, lid 17.2, van de planregels mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

7.3. Niet is uitgesloten dat zich ten gevolge van de in het plan voorziene ontwikkelingen voor de bewoners van de woningen in de Badkuipenfabriek enig verlies aan uitzicht zal voordoen. Gelet op de beperkte omvang van de gronden waaraan in het plan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" in plaats van de op grond van het vorige bestemmingsplan geldende bestemming "Groen" is toegekend en gelet op de beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende plan, heeft de raad zich bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze aantasting niet zodanig is dat van het vaststellen van het plan had moeten worden afgezien. Hierbij merkt de Afdeling nog op dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

De betogen falen.

Hoeveelheid woningen

8. BOEi en [appellant sub 3] betogen dat in het plan ten onrechte niet de door hen gewenste woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen. Hiertoe wijzen zij erop dat in afwijking van het voorheen geldende bestemmingsplan het aantal voorziene woningen in de Badkuipenfabriek is teruggebracht en dat in het Ketelhuis in het geheel geen woningen zijn voorzien. In dit verband

wijzen zij op een samenwerkingsovereenkomst tussen BOEi en de gemeente, waarin het aantal woningen is opgenomen dat BOEi in de Badkuipenfabriek zou kunnen realiseren.

Hiertoe voert BOEi verder aan dat het provinciebestuur van Gelderland in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 weliswaar aandringt op het terugbrengen van het aantal nieuwbouwwoningen binnen de provincie teneinde overcapaciteit te voorkomen, maar dat de raad ten onrechte stelt dat afspraken met het provinciebestuur het beperken van de woningbouwmogelijkheden binnen de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis noodzakelijk maken. Afspraken over het verminderen van het aantal nieuwbouwwoningen dienen binnen de regio te worden gemaakt, aldus BOEi. BOEi stelt zich verder op het standpunt dat woningaantallen die in bestaande bestemmingsplannen zijn opgenomen ook volgens het provinciebestuur buiten het per regio op te stellen kwalitatief woonprogramma vallen.

BOEi betoogt in dit verband verder dat in het plan ten onrechte niet de bestemming "Gemengd - 7" aan het Ketelhuis is toegekend, maar de bestemming "Gemengd - 1". Hiertoe wijst BOEi erop dat de functie "wonen" niet mogelijk is binnen de bestemming "Gemengd - 1". In dit verband betoogt BOEi dat de raad er ten onrechte van uitgaat dat in het Ketelhuis een hotel zal worden gevestigd, zoals is vastgelegd in de "Gebiedsvisie DRU Industriepark" (hierna: de Gebiedsvisie). Volgens BOEi is het exploiteren van een hotel op deze locatie economisch niet haalbaar en kan binnen de door haar gewenste bestemming "Gemengd - 7" het exploiteren van een hotel worden gecombineerd met de functie "wonen", waardoor meer mogelijkheden ontstaan voor een rendabele invulling van het Ketelhuis.

8.1. Volgens de raad maken afspraken met het provinciebestuur het noodzakelijk dat de woningbouwmogelijkheden binnen het DRU Industriepark worden beperkt ten opzichte van de woningbouwmogelijkheden volgens het voorheen geldende plan en het aantal te bouwen woningen dat is genoemd in de met BOEi gesloten samenwerkingsovereenkomst. Voorts stelt de raad dat in de Gebiedsvisie is opgenomen dat het Ketelhuis de functie van hotel zal krijgen en dat de aanwezigheid van een hotel gezien de overige functies binnen het DRU Industriepark essentieel is.

8.2. In het plan is voor de Badkuipenfabriek de bestemming "Gemengd - 7" opgenomen. Ingevolge artikel 11, lid 11.1, aanhef en onder e, van de planregels zijn de voor die bestemming aangewezen gronden bestemd voor wonen in maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen. In het plan is aan de Badkuipenfabriek de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 16' toegekend.

In het plan is voor het Ketelhuis de bestemming "Gemengd -1" opgenomen. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten, kantoor, maatschappelijk en het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Ingevolge bijlage 1 bij de planregels wordt onder horeca tot en met categorie 2 onder meer een hotel verstaan.

Het voorheen geldende plan "t Gietelinck" voorzag in de mogelijkheid ter plaatse van de Badkuipenfabriek 24 wooneenheden en ter plaatse van het Ketelhuis 3 wooneenheden te realiseren. Het thans voorliggende plan voorziet voor de Badkuipenfabriek in een maximum aantal wooneenheden van 16 en voorziet voor het Ketelhuis niet in de mogelijkheid wooneenheden te realiseren.

8.3. In de koepelovereenkomst inzake samenwerking tot ontwikkeling van Hutten-Noord te Uift van 26 mei 2005 zijn BOEi en het gemeentebestuur overeengekomen zich in te spannen voor de bouw van 30 woningen binnen het L-vormig gebouw, waarmee de Badkuipenfabriek wordt bedoeld. In de op 28 februari 2011 tussen BOEi en de gemeente gesloten raamovereenkomst houdende afsprakenkader herbestemming aan- en verkoop DRU-gebouwen heeft de gemeente verklaard zich te zullen inspannen voor een herbestemming van de Badkuipenfabriek om de bouw van woningen mogelijk te maken.

8.4. De raad kan een bestemmingsplan vaststellen dat afwijkt van een ruimtelijke inrichting die de raad voor ogen stond ten tijde van het sluiten van voornoemde overeenkomsten en afwijkt van hetgeen in voornoemde overeenkomsten is verwoord, maar de raad dient, alvorens te besluiten op grond van gewijzigde inzichten, alle aan de orde zijnde belangen in de belangenafweging te betrekken. Dat betreft ook de belangen die gemoeid zijn met het nakomen van de overeenkomsten.

De raad heeft weliswaar gesteld dat afspraken met het provinciebestuur vereisen dat het aantal voorziene woningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt teruggebracht, maar heeft niet onderbouwd welk deel van de vermindering van de hoeveelheid te bouwen woningen in de gemeente Oude IJsselstreek binnen het plangebied moet plaatsvinden. Voorts heeft de raad bij zijn besluit binnen het plangebied een kleinere hoeveelheid woningen mogelijk te maken, onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe de belangen die zijn gemoeid met het nakomen van de overeenkomsten met BOEi zijn betrokken in de belangenafweging die aan de vaststelling van een bestemmingsplan vooraf dient te gaan. De raad heeft in dit verband evenmin inzichtelijk gemaakt hoe de vermindering van het aantal in de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis te realiseren woningen zich verhoudt tot de in het plan nieuw te realiseren woontoren waarin 18 woningen zijn voorzien. Verder heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom voor het Ketelhuis naast de mogelijkheid van het exploiteren van een hotel niet ook de mogelijkheid enkele woningen te realiseren in het plan is opgenomen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat BOEi ter zitting te kennen heeft gegeven zich ook te kunnen verenigen met een planologische regeling die het mogelijk maakt binnen de Badkuipenfabriek 20 woningen te realiseren en voor het Ketelhuis naast een hotelfunctie ook het realiseren van woningen mogelijk maakt. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen heeft de raad het bestreden besluit in zoverre onvoldoende gemotiveerd.

De betogen slagen.

Evenementen

9. [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] kunnen zich niet verenigen met de in het plan opgenomen mogelijkheden voor het organiseren van evenementen.

In dit verband voert [appellant sub 1] aan dat het plan voor een groot gedeelte van het plangebied ten onrechte voorziet in de aanduiding 'evenementen categorie 1'. Volgens hem is onvoldoende onderbouwd dat deze aanduiding geen aantasting van het woon- en leefklimaat met zich zal brengen. Hierbij wijst [appellant sub 1] erop dat het plan het mogelijk maakt dat 24 keer per jaar nabij zijn woning rumoerige evenementen in de buitenlucht plaatsvinden en dat het plan niet uitsluit dat verschillende rumoerige evenementen tegelijkertijd plaatsvinden. Ook maakt het plan het mogelijk dat in de op het voormalige industrieterrein aanwezige gebouwen rumoerige evenementen worden georganiseerd, terwijl er in de plantoelichting van wordt uitgegaan dat binnen die gebouwen alleen stille evenementen zijn toegestaan.

Verder sluit de in het plan opgenomen begrenzing van het aantal evenementendagen niet uit dat in de SSP-hal op meer dan 12 dagen per jaar rumoerige evenementen kunnen worden gehouden, aldus BOEi en [appellant sub 3]. Ook dient hierbij volgens hen te worden betrokken dat de dagen van op- en afbouw bij het aantal dagen dat rumoerige evenementen mogen worden gehouden, moeten worden geteld. BOEi en [appellant sub 3] wijzen er in dit verband verder op dat de dichtstbijzijnde woning bij de SSP-hal op geringe afstand van de SSP-hal is gelegen. Dat overeenkomsten zullen worden gesloten over de verdeling van evenementen over het DRU Industriepark is volgens hen niet voldoende om een ontoelaatbare geluidbelasting op de in de Badkuipenfabriek voorziene woningen te voorkomen. Ten aanzien van de consequenties van nog te sluiten overeenkomsten met organisatoren van evenementen is volgens BOEi en [appellant sub 3] ten onrechte niets in het plan geregeld.

Verder voeren BOEi en [appellant sub 3] aan dat in het plan ten onrechte de bestemming "Cultuur en ontspanning" aan de SSP-hal is toegekend, terwijl in de op 14 oktober 2005 onder meer tussen BOEi en de gemeente op basis van de koepelovereenkomst gemaakte aanvullende afspraken betreffende de ontwikkeling van Hutten-Noord is overeengekomen dat in de SSP-hal woningen zullen worden ontwikkeld.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat weliswaar niet in alle situaties kan worden voldaan aan volgens hem aanvaardbaar te achten geluidnormen voor verschillende woningen binnen het plangebied, waaronder de woningen in de Badkuipenfabriek, maar dat desondanks sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Hiertoe wijst de raad erop dat moet worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden die het plan biedt voor het organiseren van evenementen. Verder stelt de raad dat meer gewicht moet worden toegekend aan het culturele en maatschappelijke belang van het DRU Industriepark als locatie voor evenementen dan aan het belang van omwonenden bij het voorkomen van overschrijdingen van geluidnormen. Ook wijst de raad erop dat voor sommige evenementen een omgevingsvergunning is vereist, waarbij de mogelijkheid bestaat

voorschriften te stellen, dat overeenkomsten zullen worden gesloten over de verdeling van de beschikbare dagen waarop het houden van evenementen is toegestaan over de verschillende terreinen in de buitenlucht en gebouwen in het plangebied en dat voor het houden van evenementen een vergunningplicht bestaat ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: de APV) van de gemeente Oude IJsselstreek. Met het verlenen van de benodigde vergunningen en het sluiten van overeenkomsten kan het aantal, de locatie, de gelijktijdigheid en de omvang van de evenementen alsmede de hierbij toegestane geluidbelasting nader worden gereguleerd, aldus de raad.

9.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.32, van de planregels wordt onder een evenement verstaan een publieke activiteit in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d. Evenementen worden onderscheiden in de volgende categorieën:

- categorie 1: een evenement met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties, waarbij het evenement per dag maximaal 8.000 bezoekers trekt;
- categorie 2: een evenement met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 15.000 bezoekers trekt.

Aan de SSP-hal is de bestemming "Cultuur en ontspanning" toegekend. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, voor zover thans van belang, zijn de voor deze bestemming aangewezen gronden bestemd voor cultuur en ontspanning in categorie 1 en 2, met dien verstande dat in geval van evenementen uitsluitend evenementen in categorie 1 zijn toegestaan.

Aan het Portiersgebouw, waarin de DRU Cultuurfabriek is gevestigd, is de bestemming "Gemengd - 4" toegekend. Ingevolge artikel 8, lid 8.1, voor zover thans van belang, zijn de voor deze bestemming aangewezen gronden bestemd voor cultuur en ontspanning in categorie 1, horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten en poppodium.

Aan de Afbramerij is de bestemming "Gemengd - 6" toegekend. Ingevolge artikel 10, lid 10.1, voor zover thans van belang, zijn de voor deze bestemming aangewezen gronden bestemd voor cultuur en ontspanning in categorie 1.

Aan de Badkuipenfabriek is de bestemming "Gemengd - 7" toegekend. Ingevolge artikel 11, lid 11.1, voor zover thans van belang, zijn de voor deze bestemming aangewezen gronden bestemd voor cultuur en ontspanning in categorie 1, met dien verstande dat uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum, museum of hieraan gelijk te stellen functies zijn toegestaan, en wonen in maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven woningen.

Aan een groot deel van het plangebied is de aanduiding 'evenementen categorie 1' toegekend.

Ingevolge artikel 25, lid 25.1, zijn ter plaatse van die aanduiding evenementen tot en met categorie 1 toegestaan.

Ingevolge lid 25.2 kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1 voor het toestaan van evenementen tot en met categorie 2, met dien verstande dat in totaal niet meer dan 24 dagen per jaar evenementen worden gehouden, exclusief op- en afbouw.

Ingevolge lid 25.3 is het gestelde in lid 25.2 niet van toepassing op activiteiten die plaatsvinden in de theaterzaal en popzaal van de DRU Cultuurfabriek.

9.3. De Afdeling begrijpt de betogen van BOEi en [appellant sub 3] dat in het plan ten onrechte in afwijking van de aanvullende overeenkomst van 14 oktober 2005 de bestemming "Cultuur en ontspanning" aan de SSP-hal is toegekend, aldus, dat BOEi en [appellant sub 3] vrezen voor geluidhinder voor omwonenden ten gevolge van het houden van evenementen in de SSP-hal.

Uit de uitspraken van de Afdeling van 5 januari 2011 in zaak nr. [200904136/1/R3](#), van 16 februari 2011 in zaak nr. [200903724/1/R3](#), van 13 juli 2011 in zaak nr. [201008514/1/M3](#) en van 24 december 2013 in zaak nr. [201301171/1/R2](#) volgt dat met betrekking tot een evenemententerrein en evenementenhallen het op de weg van de planwetgever ligt om onder meer ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en het maximum bezoekersaantal in het plan regels te stellen, indien dat uit een oogpunt van de

ruimtelijke aanvaardbaarheid van een evenemententerrein op een bepaalde locatie van belang is.

Het houden van evenementen in categorie 1 is in het plan mogelijk in verschillende gebouwen en op een groot deel van het plangebied in de buitenlucht. In de directe nabijheid van deze locaties en in een deel van de gebouwen waar evenementen mogen worden gehouden, zijn woningen gelegen of voorzien. Met uitzondering van de theaterzaal en de popzaal van de DRU Cultuurfabriek, die is gevestigd in het Portiersgebouw, is het op alle locaties binnen het plangebied mogelijk op maximaal 24 dagen per jaar evenementen in categorie 2 te houden. Verder maakt het plan het mogelijk dat binnen het plangebied meer evenementen van categorie 1, evenementen van categorie 2 dan wel evenementen van categorie 1 en categorie 2 gelijktijdig op verschillende locaties plaatsvinden. Bij de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het plan dient te worden uitgegaan van de zogenoemde representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Uit het plan en de daaraan ten grondslag gelegde stukken wordt niet duidelijk wat een representatieve invulling is van de mogelijkheid een onbeperkte hoeveelheid evenementen in categorie 1 en op maximaal 24 dagen per jaar evenementen in categorie 2 te houden. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het afgelopen jaar een beperkte hoeveelheid evenementen is gehouden, maar dat wordt beoogd het aantal evenementen per jaar te vergroten.

Verder blijkt uit verschillende door partijen overgelegde rapporten van akoestische onderzoeken dat zich ten gevolge van evenementen, in het bijzonder evenementen in categorie 2, overschrijdingen van geluidnormen voor woningen kunnen voordoen. Dit heeft de raad ter zitting bevestigd. Voorts heeft de raad niet weersproken dat zich, met name in het geval dat in de SSP-hal evenementen van categorie 2 worden gehouden, grote overschrijdingen van de geluidnormen voor woningen in de Badkuipenfabriek zullen voordoen. Hierbij is van belang dat laad- en losactiviteiten voor de SSP-hal in belangrijke mate tussen de SSP-hal en de Badkuipenfabriek zullen plaatsvinden. Verder is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat zijn bij het op verschillende locaties binnen het plangebied gelijktijdig plaatsvinden van evenementen in categorie 1 of 2 of categorieën 1 en 2. Gelet hierop heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor omwonenden van de evenementenlocaties.

Dat, zoals de raad betoogt, met de organisatoren van evenementen afspraken zullen worden gemaakt over de verdeling van evenementen van verschillende categorieën over het DRU Industriepark, wat daar ook van zij, doet daar niet aan af. In het plan is geen regeling opgenomen voor de verdeling van evenementen over het DRU Industriepark, terwijl onzeker is of daarover overeenkomsten kunnen worden gesloten en wat de inhoud van dergelijke overeenkomsten zal zijn. Evenmin doet daaraan af dat voor evenementen van categorie 2 op grond van het bepaalde in artikel 25, lid 25.2, van de planregels een omgevingsvergunning is vereist, nu voor de verlening van een dergelijke omgevingsvergunning geen voorwaarden zijn opgenomen en dus niet is verzekerd dat bij het besluit een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen voldoende rekening wordt gehouden met het belang van omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat.

Voor zover de raad heeft verwezen naar de APV, overweegt de Afdeling dat uit de uitspraak van de Afdeling van 29 februari 2012, met zaak nr. [201002029/1/T1/R2](#) volgt dat een dergelijke vergunningplicht geen reden kan zijn om een nadere regeling ten aanzien van het aantal en de soort evenementen in de planregels achterwege te laten. Daarbij is van belang dat het vereiste van een evenementenvergunning ingevolge de APV met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en geen toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een evenement of een evenemententerrein. Dat voor het houden van een evenement een vergunning op grond van de APV nodig is, wil dan ook niet zeggen dat daarmee een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden is verzekerd.

De betogen slagen. Al hetgeen [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] overigens hebben aangevoerd, behoeft geen bespreking meer.

Conclusie en proceskosten

10. In hetgeen [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad, voor zover het betreft de aanduiding 'evenementen categorie 1' voor een groot deel van het plangebied alsmede de mogelijkheid om op grond van artikel 25, lid 25.2, van de planregels evenementen van categorie 2 ter plaatse

van de aanduiding 'evenementen categorie 1' toe te staan, zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing genoemde onderdelen 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.

10.1. Voorts ziet de Afdeling in hetgeen BOEi en [appellant sub 3] hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het niet voorziet in de mogelijkheid woningen te realiseren in het Ketelhuis en voor de Badkuipenfabriek het maximum aantal woningen beperkt tot 16, onvoldoende is gemotiveerd. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen tenminste voor deze vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

11. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen gegrond.

12. Ten aanzien van [appellant sub 1], BOEi en [appellant sub 3] dient de raad op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Nu de beroepsgronden van BOEi en [appellant sub 3] identiek zijn en zij in deze procedure door dezelfde rechtsbijstandsverlener zijn vertegenwoordigd, ziet de Afdeling aanleiding hun beroepen te behandelen als samenhangende zaken als bedoeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht, die wat betreft de vergoeding van kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand als één zaak worden beschouwd.

Dit geeft aanleiding om te bepalen dat aan zowel BOEi als aan [appellant sub 3] een bedrag van € 243,50 aan kosten voor verleende rechtsbijstand moet worden vergoed.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oude IJsselstreek van 27 juni 2013, waarbij het bestemmingsplan "DRU Industriepark Uift" is vastgesteld, voor zover het:

a. betreft de aanduiding 'evenementen categorie 1' voor zover deze aan het plangebied is toegekend;

b. betreft artikel 25, lid 25.2, van de planregels;

c. niet voorziet in de mogelijkheid woningen te realiseren in het Ketelhuis;

d. voor de Badkuipenfabriek het maximum aantal woningen beperkt tot 16;

III. draagt de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor onder IIa en IIb vermelde onderdelen worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. draagt de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de onder IIc en II d vermelde onderdelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Oude IJsselstreek tot vergoeding van:

a. bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. en [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 243,50 (zegge: tweehonderddrieënveertig euro en vijftig cent) ieder, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Oude IJsselstreek aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 1], € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. en € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 3] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg w.g. Plambeck
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 maart 2014

159-726.