

Nummer	256218-2020
Afdeling	PRO
<b>12 MEI 2022</b>	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Raad van de gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

Datum  
11 mei 2022

Ons nummer  
202004963/2/R3

Uw kenmerk  
T.a.v. mw. Hendriks

Inlichtingen  
Mw. F. Sardar  
070-4264542

Onderwerp  
Deventer (Crisis- en herstelwet)  
CHW Bestemmingsplan Deventer, stad en  
dorpen deel C

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.

Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Nieuwgeluk Real Estate B.V., (voorheen Colmschate Beheer B.V.)  
gevestigd te Hilversum,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Deventer,  
verweerder.

## Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1472 (hierna: de tussenuitspraak), heeft de Afdeling de raad opgedragen binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van de raad van 1 juli 2020, waarbij het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C" is vastgesteld, te herstellen.

Deze uitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 17 november 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, Winkelcentrum Colmschate" vastgesteld.

Nieuwgeluk Real Estate B.V. heeft, daartoe in de gelegenheid gesteld, een zienswijze over de wijze waarop de gebreken volgens de raad zijn hersteld naar voren gebracht.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

Met toestemming van partijen is afgezien van een nadere zitting. Vervolgens is het onderzoek gesloten.

## Overwegingen

### **De tussenuitspraak**

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak onder 9.1 overwogen dat de raad heeft toegelicht dat gelet op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 15 februari 2017 voor de gronden van blok 1c van het winkelcentrum de verdieping van deze gronden is aangemerkt voor winkelruimte en dat gelet hierop de bestemming "Detailhandel - begane grond" voor deze gronden niet passend is. De raad heeft in zoverre dus niet bestemd wat hij heeft beoogd te bestemmen.

Daarnaast heeft de Afdeling onder 10.1 van de tussenuitspraak overwogen dat de bestemming "Detailhandel-begane grond" die is toegekend aan de gronden van blok 1e van het winkelcentrum niet passend is, omdat uit de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 15 februari 2017 van de gronden van blok 1e van het winkelcentrum volgt dat op de begane grond van de gronden de functie "winkelruimte" en aan de verdieping van de gronden de functie "overige ruimte" zijn toegekend.

Verder heeft de Afdeling onder 12.3 van de tussenuitspraak overwogen dat gelet op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 12 juli 2018 voor de gronden van blok 4 van het winkelcentrum de eerste verdieping is aangemerkt als een winkel en dat gelet hierop de bestemming "Detailhandel - begane grond" voor deze gronden niet passend is.

Tot slot heeft de Afdeling onder 13.1 van de tussenuitspraak overwogen dat de raad in zijn verweerschrift erkent dat er per abuis aan de gronden van het winkelcentrum tussen blok 4 en blok 1b en tussen blok 1a

### **Onjuiste bouw- en goothoogte**

7. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat aan een deel van de gronden van blok 1e van het winkelcentrum ten onrechte zowel de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte: 6 m" en "maximum goothoogte 6 m" als de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte: 10 m" en "maximum goothoogte: 10 m" zijn toegekend.

7.1. De Afdeling stelt vast dat de raad in zijn nadere stuk van 4 maart 2022 erkent dat er per abuis aan een deel van de gronden van blok 1e van het winkelcentrum niet enkel een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 10 m is toegekend. De raad geeft aan dat de dubbele maatvoering op de verbeelding niet is beoogd, maar het gevolg daarvan is beperkt. Beide maatvoeringen, zowel 6 m als 10 m, vigeren en de maximale bouw- en goothoogte van 10 m zijn daarbij uiteindelijk bepalend, aldus de raad. De Afdeling is evenwel van oordeel, dat hierdoor sprake is van strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

Het betoog slaagt.

### **Bouwvlakken**

8. Nieuwgeluk Real Estate B.V. vreest dat de opsplitsing van de oorspronkelijke grotere bouwvlakken voor de gronden van het winkelcentrum in kleinere bouwvlakken juridische gevolgen voor haar heeft.

8.1. De raad stelt dat het opsplitsen van bouwvlakken geen juridische gevolgen heeft.

8.2. De Afdeling stelt vast dat aan de gronden van het winkelcentrum onder meer de bestemming "Bouwregel-07" is toegekend. Op grond van artikel 11, lid 11.1, onder 11.1.1, van de planregels mogen op de gronden waaraan de bestemming "Bouwregel-07" is toegekend uitsluitend gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd, mogen ter plaatse van de aanduidingen "maximum goothoogte (m)" en "maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mag ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen. De Afdeling stelt vast dat deze planregels voor de bestemming "Bouwregel-07" hetzelfde luiden als in het vorige plan. De Afdeling ziet gelet op het vorenstaande in het aangevoerde niet in dat de kleinere bouwvlakken die zijn toegekend aan de gronden van het winkelcentrum zodanige gevolgen hebben voor Nieuwgeluk Real Estate B.V dat de raad die onaanvaardbaar had moeten achten. De door Nieuwgeluk Real Estate B.V. geuite vrees is derhalve ongegrond.

Het betoog faalt.

### **Conclusie**

9. Gelet op wat hiervoor onder 7.1 is overwogen, is de Afdeling van oordeel dat het besluit van 17 november 2021 om het bestemmingsplan

"Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, Winkelcentrum Colmschate" vast te stellen in zoverre is genomen in strijd met het beginsel van rechtszekerheid. Het beroep is gegrond. Dit besluit moet worden vernietigd voor zover het betreft de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte: 6 m" en "maximum goothoogte: 6 m" die rusten op de gronden zoals nader weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart.

10. 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 nader aangeduide 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Proceskosten**

11. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van Nieuwgeluk Real Estate B.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 1 juli 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C" gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 1 juli 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C", voor zover het betreft de gronden van het plangebied van het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 17 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, "Winkelcentrum Colmschate";
- III. verklaart het beroep van Nieuwgeluk Real Estate B.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 17 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, Winkelcentrum Colmschate" gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 17 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, Winkelcentrum Colmschate" voor zover het betreft de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte: 6 m" en "maximum goothoogte: 6 m" die rusten op de gronden zoals nader weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- V. draagt de raad van de gemeente Deventer op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II. en IV. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Deventer tot vergoeding van bij Nieuwgeluk Real Estate B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.897,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Deventer aan Nieuwgeluk Real Estate B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 354,00.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.

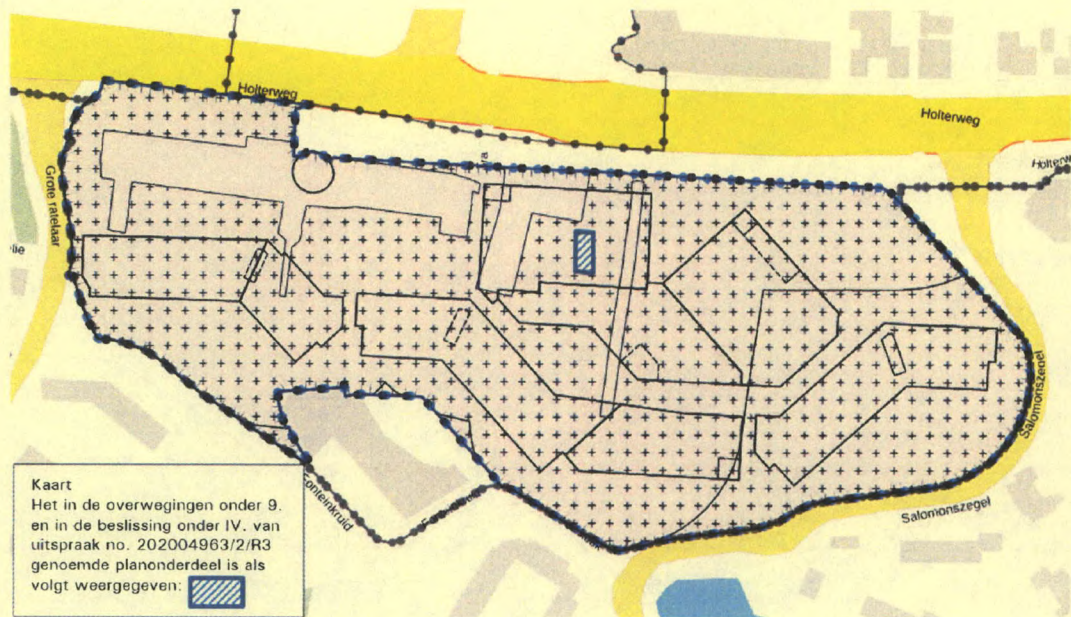
Het lid van de enkelvoudige kamer is  
verhinderd de uitspraak te ondertekenen

De griffier is verhinderd de  
uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 11 mei 2022

867

Verzonden: 11 mei 2022





AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

Nieuwgeluk Real Estate B.V., gevestigd te Hilversum,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Deventer,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 1 juli 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Colmschate Beheer B.V. (nu: Nieuwgeluk Real Estate B.V.) beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Nieuwgeluk Real Estate B.V. en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 april 2021, waar Nieuwgeluk Real Estate B.V., vertegenwoordigd door M.J.F. Oosterveld en mr. A. Kamphuis, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door ing. S. Hendriks-Klaver en E.M. Busman MSc, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Artikel 8:51d van de Awb luidt, voor zover thans van belang: "Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen."

### **INLEIDING**

2. Het plan voorziet voor het grootste deel van de gronden in een actuele planologisch-juridische regeling.

3. Na het instellen van het beroep is Colmschate Beheer B.V. overgenomen door Nieuwgeluk Real Estate B.V.. Nieuwgeluk Real Estate B.V. heeft het beroep voortgezet.

4. Nieuwgeluk Real Estate B.V. is eigenaar en verhuurder van het winkelcentrum Colmschate in Deventer. Zij voert aan dat het winkelcentrum op een aantal punten niet juist is bestemd in het bestreden plan.

### **TOETSINGSKADER**

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

**UITLEG ARTIKEL 49, LID 49.1, VAN DE PLANREGELS**

6. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat onduidelijk is of op de gronden van blok 3 van het winkelcentrum ook detailhandel mogelijk is op de verdiepingen op grond van artikel 49, lid 49.1, van de planregels. In dit kader wijst Nieuwgeluk Real Estate B.V. erop dat de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte; bvo(m<sup>2</sup>)" en de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)" niet zijn toegekend aan de gronden van blok 3.

6.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat in artikel 49, lid 49.1, van de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de bestemming "Detailhandel" detailhandel is toegelaten. Deze functie geldt volgens de raad zonder beperkingen wat betreft oppervlakten aangezien er verder geen functieaanduidingen zijn opgenomen op de door appellante aangeduide locatie. Ook zijn er op grond van artikel 49, lid 49.1, van de planregels geen beperkingen gesteld aan het al dan niet uitoefenen van deze functie op de verdieping, aldus de raad.

6.2. Op de gronden van blok 3 van het winkelcentrum is de bestemming "Detailhandel" toegekend. Artikel 49, lid 49.1, van de planregels luidt:

"Ter plaatse van de functie Detailhandel is toegelaten:

a. detailhandel;

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m<sup>2</sup>)' met de waarde 15.000 m<sup>2</sup> mag de totale brutovloeroppervlakte van de functies Detailhandel, Dienstverlening en Horeca - 2b (zoals bedoeld in artikel 49.1, 58.1 en 83.1) niet meer bedragen dan 15.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat expeditie- en techniekruimten hiertoe niet mee worden gerekend;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' met de waarde 100 m<sup>2</sup> mag de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de functie Detailhandel (zoals bedoeld in artikel 49.1) maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.

met de daarbij behorende voorzieningen."

6.3. Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit artikel 49, lid 49.1, van de planregels dat op de gronden waaraan de bestemming "Detailhandel" is toegekend detailhandel is toegelaten en dat wanneer aan deze gronden naast de bestemming "Detailhandel" ook de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte; bvo(m<sup>2</sup>)" en/of de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)" is of zijn toegekend detailhandel onder de beperkingen zoals genoemd onder 1 respectievelijk onder 2 van het desbetreffende artikel is toegestaan. De Afdeling wijst erop dat deze functieaanduidingen niet zijn toegekend aan de gronden van blok 3 van het winkelcentrum en dat op deze gronden dus detailhandel zonder de beperkingen zoals genoemd in artikel 49, lid 49.1, onder 1 en 2, van de planregels mogelijk is.

Gelet op het vorenstaande is de tekst van artikel 49, lid 49.1, van de planregels niet onduidelijk en is er geen grond om een andere uitleg aan de planregel te geven.

Het betoog faalt.

**BESTAAND EN VERGUND GEBRUIK WINKELCENTRUM NIET CORRECT  
BESTEMD**

7. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat in het plan op de gronden van het winkelcentrum het bestaande legale gebruik ten onrechte niet positief is bestemd. Zij voert hiertoe de volgende bezwaren aan.

**Ten onrechte geen detailhandel en niet een commerciële functie op de verdiepingen van de supermarkten van het winkelcentrum toegestaan**

8. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat op de verdiepingen van de supermarkten in de blokken 1c en 1e van het winkelcentrum detailhandel is toegestaan en dat dit ten onrechte niet als zodanig is bestemd in het plan. Ook is er op de verdieping van blok 2d van het winkelcentrum ten onrechte geen commerciële functie in het plan toegestaan.

**- Blok 1c**

9. Aan de gronden van blok 1c van het winkelcentrum is onder andere de bestemming "Detailhandel - begane grond" toegekend. Artikel 50.1, van de planregels luidt: "Ter plaatse van de functie Detailhandel - begane grond is toegelaten:

a. detailhandel;

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag).

met de daarbij behorende voorzieningen."

9.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat hij heeft beoogd de gronden van blok 1c van het winkelcentrum te bestemmen conform de omgevingsvergunning van 15 februari 2017 voor deze gronden. De raad heeft toelicht dat gelet op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 15 februari 2017 voor de gronden van blok 1c van het winkelcentrum de verdieping van deze gronden is aangemerkt voor winkelruimte en dat gelet hierop de bestemming "Detailhandel - begane grond" niet passend is. De raad stelt in dit verband dat het passend is om de detailhandelsbestemming toe te kennen aan zowel de begane grond als aan de verdieping van de gronden van blok 1c van het winkelcentrum. Ter zitting heeft Nieuwgeluk Real Estate B.V. desgevraagd aangegeven dat zij dit ook een passende bestemming vindt.

Gelet hierop heeft de raad niet bestemd wat hij heeft beoogd te bestemmen, waardoor het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het betoog slaagt.

**- Blok 1e**

10. Aan de gronden van blok 1e van het winkelcentrum is onder andere de bestemming "Detailhandel - begane grond" toegekend. Artikel 50.1, van de planregels luidt: "Ter plaatse van de functie Detailhandel - begane grond is toegelaten:

a. detailhandel;

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste

bouwlaag).  
met de daarbij behorende voorzieningen.”

10.1. Uit de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 15 februari 2017 van de gronden van blok 1e van het winkelcentrum volgt dat op de begane grond van de gronden de functie “winkelruimte” en aan de verdieping van de gronden de functie “overige ruimte” zijn toegekend. De raad erkent in zijn verweerschrift dat voor de verdieping op de gronden van blok 1e een passende bestemming dient te worden opgenomen in het bestreden plan en dat dit in dit geval een detailhandel ondersteunende functie zal moeten zijn. Ter zitting is besproken dat de bestemming “Detailhandel” een voor de hand liggende bestemming is voor de gronden. De Afdeling wijst erop dat het de raad vrij staat een passende bestemming te kiezen, voor zover er wel een detailhandel ondersteunende functie mogelijk wordt gemaakt. De raad heeft het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

#### - Blok 2d

11. Aan de gronden van blok 2d van het winkelcentrum is onder andere de bestemming “Horeca - 2a begane grond” toegekend. Artikel 81.1, van de planregels luidt: “Ter plaatse van de functie Horeca - 2a begane grond is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten);
  1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag);
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m2)' met de waarde 700 m2 mag de vloeroppervlakte ten behoeve van de functie Horeca - 2a begane grond maximaal 700 m2 bedragen;

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.”

11.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 10 mei 2017 van de gronden van blok 2d van het winkelcentrum weliswaar een vide is opgenomen waaraan de functie “Horeca” is toegekend, maar dat er geen sprake is van een volwaardige verdieping. De raad stelt in dit kader dat de vide onderdeel uitmaakt van de begane grond en dat dus de toegelaten functies van de begane grond ook zijn toegestaan op de vide. De Afdeling ziet gelet op het aangevoerde geen aanleiding om de raad niet te volgen in zijn standpunt dat de bestemming “Horeca - 2a begane grond” ook van toepassing is op de vide. Gelet op het vorenstaande heeft de raad bestemd wat hij heeft beoogd te bestemmen.

Het betoog faalt.

#### **Bouwregels blok 4 niet in overeenstemming met het bestaande en vergunde gebruik**

12. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat op de verdiepingen in blok 4 van het winkelcentrum ten onrechte geen detailhandel is toegestaan in het plan, terwijl op grond van de verleende omgevingsvergunning er wel

detailhandel is toegestaan op de verdiepingen van dit blok.

Daarnaast voert Nieuwgeluk Real Estate B.V. aan dat ten onrechte op de verdiepingen in blok 4 enkel een maatschappelijke bestemming is toegestaan, terwijl er volgens de verleende omgevingsvergunning op de verdieping naast een maatschappelijke functie ook dienstverlening en ondersteunende kantooruimte zijn toegestaan.

12.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat in de omgevingsvergunning geen sprake is van dienstverlening of ondersteunende kantoren. Als het gaat om kantoren behorend bij de ter plaatse toegelaten functie, dan is dit onderdeel van deze functie en hoeft dit niet expliciet in het bestemmingsplan opgenomen te worden, zoals ook het geval is bij personeelsruimten of magazijnruimten, aldus de raad.

12.2. Aan de gronden van blok 4 van het winkelcentrum zijn onder andere de bestemmingen "Detailhandel – begane grond" en "Dienstverlening – begane grond" en "Maatschappelijk" toegekend.

Artikel 50.1, van de planregels luidt: "Ter plaatse van de functie Detailhandel - begane grond is toegelaten:

a. detailhandel;

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag).

met de daarbij behorende voorzieningen."

12.3. De raad heeft toegelicht dat gelet op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning van 12 juli 2018 voor de gronden van blok 4 van het winkelcentrum de eerste verdieping is aangemerkt voor een winkel en dat gelet hierop de bestemming "Detailhandel - begane grond" niet passend is. De raad stelt in dit verband dat het passend is om de detailhandelsbestemming toe te kennen aan zowel de begane grond als aan de verdieping van de gronden van blok 4 van het winkelcentrum. Op de zitting is gebleken dat Nieuwgeluk Real Estate B.V. een detailhandelsbestemming voor deze gronden ook een passende bestemming vindt. De raad heeft het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

12.4. Voor zover Nieuwgeluk Real Estate B.V. stelt dat ook de ondersteunende kantooruimte voor detailhandel ten onrechte niet als zodanig is bestemd, stelt de Afdeling vast dat in de planregeling voor detailhandel de zinsnede "met de daarbij behorende voorzieningen" is opgenomen en dat daaruit volgt dat ook kantoren ter ondersteuning van detailhandel mogelijk worden gemaakt.

Voor zover Nieuwgeluk Real Estate B.V. betoogt dat er ook een maatschappelijke functie en dienstverlenende functie mogelijk moet worden gemaakt op de verdiepingen van de gronden van blok 4 van het winkelcentrum, overweegt de Afdeling dat deze functies voor de verdiepingen niet volgen uit de omgevingsvergunning van 12 juli 2018 voor de gronden van blok 4 van het winkelcentrum en dat zij in wat is aangevoerd geen ruimtelijke argumenten ziet waarom dit zou moeten, anders dan dat er op de verdiepingen dan dezelfde bestemming zou gelden als op de begane

grond.

Het betoog faalt.

### **Onjuiste bouw- en goothoogte**

13. Nieuwgeluk Real Estate B.V. voert aan dat er aan de gronden van het winkelcentrum tussen blok 4 en blok 1b en tussen blok 1a en blok 2c ten onrechte zowel de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte (m) = 15" en "maximum goothoogte (m) = 15" als de functieaanduidingen "maximum bouwhoogte (m) = 11" en "maximum goothoogte (m) = 11" zijn toegekend. Volgens Nieuwgeluk Real Estate B.V. zou op deze gronden enkel een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 15 m moeten zijn toegestaan.

13.1. De Afdeling stelt vast dat de raad in zijn verweerschrift erkent dat er per abuis aan de gronden van het winkelcentrum tussen blok 4 en blok 1b en tussen blok 1a en blok 2c van het winkelcentrum niet enkel een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 15 m is toegekend. De raad heeft het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

### **CONCLUSIE**

14. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 9.1 aan de gronden van blok 1c van het winkelcentrum een detailhandelsbestemming toe te kennen voor zowel de begane grond als de verdieping;
- met inachtneming van wat is overwogen onder 10.1 te voorzien in een passende planregeling voor een detailhandel ondersteunende functie op de verdiepingen van de gronden van blok 1e van het winkelcentrum;
- met inachtneming van wat is overwogen onder 12.3 aan de gronden van blok 4 van het winkelcentrum een detailhandelsbestemming toe te kennen voor zowel de begane grond als de verdieping;
- met inachtneming van wat is overwogen onder 13.1 de aan de gronden van het winkelcentrum tussen blok 4 en blok 1b en tussen blok 1a en blok 2c toegekende functieaanduidingen "maximum bouwhoogte (m) = 11" en "maximum goothoogte (m) = 11" te schrappen.

De raad dient de Afdeling en de andere partij de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Het door de raad te nemen gewijzigde of nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

15. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Deventer op:

- om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak, met inachtneming van wat is overwogen onder 9.1, 10.1, 12.3 en 13.1 en 14, de daar omschreven gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 1 juli 2020 te herstellen, en;
- de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is  
verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de  
uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 7 juli 2021

867

Verzonden: 7 juli 2021



## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen  
**Voorstelnummer** : 2021-228  
**Raadstafel d.d.** : 3 november 2021  
**Raadsvergadering** : 17 november 2021

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9-11-2021, nummer 2021-228

## BESLUIT


1. Vast te stellen de Chw bestemmingsplannen:
  - \* Deventer, stad en dorpen deel A, evenemententerrein;
  - \* Deventer, stad en dorpen deel B, Sluisstraat;
  - \* Deventer, stad en dorpen deel C, winkelcentrum Colmschate;
2. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken te verzenden aan de Raad van State en ter inzage te leggen;
3. Appellanten en derde-belanghebbenden te informeren over het besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 november 2021

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, Sluisstraat 6  
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,  
Voorstelnummer : 2021-228  
Datum B en W besluit : 9-11-2021  
Team : DEV-PRO

### Inleiding

Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, plandelen A, B, C en D zijn op 1 juli 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tegen de plandelen A, B en C is beroep ingesteld. Tegen plandeel D is geen beroep ingesteld, dit plandeel is dan ook per 4 september 2021 onherroepelijk in werking getreden.

Op 7 juli 2021 heeft de Raad van State (RvS) een tussenuitspraak gedaan op de plandelen A, B en C. De drie bestemmingsplannen zullen op een aantal punten aangepast moeten worden. De gemeenteraad is opdragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak de betreffende onderdelen hersteld te hebben.

### Raadsvoorstel

1. de Chw bestemmingsplannen
  - \* Deventer, stad en dorpen deel A, evenemententerrein
  - \* Deventer, stad en dorpen deel B, Sluisstraat
  - \* Deventer, stad en dorpen deel C, wkc Colmschatevast te stellen
2. het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken te verzenden aan de Raad van State en ter inzage te leggen
3. appellanten en derde-belanghebbenden te informeren over het besluit

### Kern raadsvoorstel

Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, plandelen A, B, C en D zijn op 1 juli 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tegen de plandelen A, B en C is beroep ingesteld. Tegen plandeel D is geen beroep ingesteld, dit plandeel is dan ook per 4 september 2021 onherroepelijk in werking getreden.

Op 7 juli 2021 heeft de Raad van State (RvS) een tussenuitspraak gedaan op de plandelen A, B en C. De drie bestemmingsplannen zullen op een aantal punten aangepast moeten worden. De gemeenteraad is opdragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak de betreffende onderdelen hersteld te hebben.

### Beoogd resultaat

Herstellen van de Chw bestemmingsplannen Deventer, stad en dorpen, deel A, B en C, in opdracht van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

### Kader

- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Crisis- en herstelwet
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A inclusief tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:1469)

\* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B inclusief tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:1470)

\* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel C inclusief tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:1472).

De bestemmingsplannen bestaan uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML bestanden:

\* NL.IMRO.0150.Chw001Aevenementen-VG01

\* NL.IMRO.0150.Chw001Bsluisstraat-VG01

\* NL.IMRO.0150.Chw001Cwkc-VG01

met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT.

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

Plandeel A Evenemententerrein Roland Holstlaan

De tussenuitspraak voor plandeel A heeft betrekking op de lokatie van het evenemententerrein Roland Holstlaan en richt zich op de gebruiksregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De gemeenteraad is opdragen om:

1. in de planregels een maximum te stellen aan het aantal bezoekers voor een groot evenement;
2. te motiveren of de eindtijden voor evenementen moeten worden gewaarborgd in de planregels en daarover een regeling in de planregels op te nemen;
3. te waarborgen wat de maximale duur en de maximale geluidsbelasting is bij op- en afbouwactiviteiten voor evenementen;
4. na te gaan of het noodzakelijk is dat organisatoren van evenementen in bepaalde gevallen van tevoren een geluidsonderzoek overleggen, opdat duidelijk is dat het te houden evenement kan voldoen aan de in de planregels opgenomen maximale geluidsbelasting voor evenementen en dit zo nodig in de planregels te waarborgen.

Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A wordt met inachtneming van de tussenuitspraak als volgt hersteld.

### **1. Maximum aantal bezoekers groot evenement**

Gezien onder andere de infrastructuur van het terrein en de omgeving, de doorstroming van het verkeer, het (fiets)parkeren en de inrichting van het terrein is het maximum aantal bezoekers tijdens een groot evenement niet meer dan 15.000 bezoekers. Bij een evenementenvergunning kan bepaald worden dat het maximum aantal bezoekers minder dient te zijn, bijvoorbeeld indien de inrichting van het evenement hiertoe aanleiding voor geeft. Het maximum van 15.000 bezoekers bij een groot evenement is dan ook opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

### **2. Eindtijden voor evenementen**

Op het evenemententerrein Roland Holstlaan zal worden aangesloten bij de eindtijden uit het beleid. Deze eindtijden zijn in het bestemmingplan opgenomen in de gebruiksregels.

### **3. Maximale duur en de maximale geluidsbelasting bij op- en afbouwactiviteiten voor evenementen;**

Ervaring leert dat het opbouwen van een evenement maximaal 5 dagen duurt en het afbouwen circa 3 dagen. In totaal gaat het dan ook om een maximum van 8 op- en afbouwdagen per evenement. Om overlast van op- en afbouw zoveel mogelijk te voorkomen is de regel gesteld dat het op- of afbouwen niet eerder mag starten dan 08.00 uur en niet later mag eindigen dan 22.00 uur. Voor evenementen waarbij versterkte muziek ten gehore wordt gebracht is sprake van een soundcheck. In de regels is opgenomen dat het soundchecken niet uitgevoerd mag worden eerder dan de dag voor de start van het evenement en niet langer mag duren dan 2 uur. Voor overige op- en afbouwdagen is opgenomen dat er geen versterkt geluid ten gehore mag worden gebracht die de norm van 65 dB(A) te boven gaat (standaard norm voor achtergrondgeluid).

#### 4. Verplichting tot overleggen geluidsonderzoek

In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarin is bepaald dat een geluidveroorzakend evenement slechts doorgang kan vinden indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsnormen niet worden overschreden. Een geluidveroorzakend evenement kan een evenement zijn waarbij sprake is van versterkte muziek, maar ook andere, niet muzikale evenementen kunnen geluid veroorzaken, zoals motorgeluid.

##### Plandeel B Sluisstraat (Davo)

De tussenuitspraak voor plandeel B heeft betrekking op de lokatie Sluisstraat 6, waar Davo gevestigd is.

In 2015 is voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een micro- bierbrouwerij en een proeflokaal. Tevens is een terrasvergunning verleend voor het exploiteren van een terras aan de achterzijde van het pand.

In het bestemmingsplan was het volledige perceel bestemd als "Horeca - 2a" en "Bierbrouwerij", waardoor ook de mogelijkheid ontstaan is om aan de voorzijde een terras te exploiteren. In de tussenuitspraak is aangegeven dat niet inzichtelijk is gemaakt wat de ruimtelijke effecten zijn van de uitbreiding van de bestemmingen op deze gronden.

Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen betreft een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Bestaande rechten worden zo veel mogelijk gerespecteerd en overgenomen. Het is nooit de bedoeling geweest om middels het bestemmingsplan de terrasmogelijkheden op het terrein uit te breiden. De voorzijde van het perceel kan wel gebruikt worden voor onder meer het parkeren van auto's en fietsen van de bezoekers en medewerkers van Davo Deventer. Het terrein betreft een aan het gebouw aansluitend terrein, dat als erf kan worden gebruikt.

In het herstelde bestemmingsplan is er voor gekozen om het terrein waar in de verleende vergunningen geen terrassen zijn opgenomen, de functie terras uit te sluiten. Hiertoe is een functieaanduiding "specifieke vorm van horeca - terras uitgesloten" opgenomen. Met deze bepaling wordt het terrein van Davo Deventer geheel bestemd zoals is opgenomen in de omgevingsvergunning van 2015 en zijn de bestaande rechten overgenomen.

Ook zijn de functies horeca en bierbrouwerij op het pand zelf enigszins verkleind. In het bestemmingsplan waren de functies opgenomen op het gehele kadastrale perceel, echter zijn binnen dit kadastrale perceel twee huisnummers opgenomen. Van het deel van het pand dat feitelijk niet gebruikt wordt door Davo zijn de functies horeca-2a en bierbrouwerij verwijderd.

##### Plandeel C Winkelcentrum Colmchate

De tussenuitspraak voor plandeel C heeft betrekking op de lokatie Winkelcentrum Colmschate. Tegen dit bestemmingsplan heeft de eigenaar van het winkelcentrum Colmschate beroep ingediend tegen Gebleken is dat bij het opstellen van het bestemmingsplan een aantal functies en maatvoeringen niet juist waren overgenomen.

Op een aantal locaties in het winkelcentrum is een eerste verdieping aanwezig. Per abuis waren deze verdiepingen niet bestemd voor detailhandel, terwijl deze locaties feitelijk als zodanig worden gebruikt of in een verleende vergunning als zodanig zijn vergund.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de juiste functies en maatvoeringen opgenomen, in overeenstemming gebracht met de verleende vergunningen en de feitelijke situatie.

### **Betrokken partijen en participatie**

De bestemmingsplannen worden volledig aangepast conform de opdracht van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met de appellant tegen plandeel A zal een gesprek gevoerd worden over het voorgenomen herstelbesluit.

Met DAVO is gesproken over de gevolgen van de aanpassing van plandeel B voor de inrichting van het terrein. Naar verwachting zal een aantal omwonenden kritisch blijven. Gesprek met de appellant tegen plandeel C is niet gevoerd aangezien reeds tijdens de zitting overeenstemming is bereikt over de door te voeren aanpassingen in het herstelbesluit.

### **Financiële consequenties**

Het vaststellen van onderhavige bestemmingsplannen heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **Betrokkenheid raad**

De gemeenteraad is bevoegd tot het nemen van een besluit over vaststelling van de bestemmingsplannen.

Na vaststelling zal het raadsbesluit met bijbehorende stukken verzonden worden aan de Raad van State, appellanten en derde-belanghebbenden. Na uitspraak in hoofdzaak door de Raad van State zal bekend worden of de bestemmingsplannen geheel of deels onherroepelijk zullen worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer  
de secretaris

de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König