

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:1354
Datum uitspraak	11 mei 2022
Inhoudsindicatie	<p>Bij tussenuitspraak van 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1472, heeft de Afdeling de raad van de gemeente Deventer 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. 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.</p>

Volledige tekst

202004963/2/R3.

Datum uitspraak: 11 mei 2022

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 en blok 2c van het winkelcentrum niet enkel een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 15 m is toegekend.

2. Gelet op wat in de tussenuitspraak is overwogen, is het beroep van Nieuwgeluk Real Estate B.V. tegen het besluit van 1 juli 2020 gegrond. Dit besluit moet wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) worden vernietigd, 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".

#### Opdracht in de tussenuitspraak

3. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling de raad opdracht gegeven om met inachtneming van wat is overwogen onder 9.1 van de tussenuitspraak aan de gronden van blok 1c van het winkelcentrum een detailhandelsbestemming toe te kennen voor zowel de begane grond als de verdieping. Ook heeft de Afdeling de raad opdracht gegeven om 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. Verder heeft de Afdeling de raad opdracht gegeven om 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. Tot slot heeft de Afdeling in de tussenuitspraak de raad opdracht gegeven om 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.

4. Onder 14 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen de geconstateerde gebreken in het besluit van 1 juli 2020 te herstellen.

#### Herstelbesluit

5. Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft de raad bij besluit van 17 november 2021 het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, Winkelcentrum Colmschate" vastgesteld. Dit besluit is ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb ook onderwerp van het geding. Het beroep van Nieuwgeluk Real Estate B.V. is van rechtswege gericht tegen dit besluit.

6. In het onderstaande zal de Afdeling aan de hand van de door Nieuwgeluk Real Estate B.V. naar voren gebrachte zienswijze beoordelen of de raad met het besluit van 17 november 2021 heeft voldaan aan de opdrachten in de tussenuitspraak. De zienswijze ziet enkel op de maximale bouw- en goothoogte en de bouwvlakken. De Afdeling neemt om die reden aan dat Nieuwgeluk Real Estate B.V. zich enkel niet kan verenigen met deze twee onderdelen van het besluit van 17 november 2021 en zal deze onderdelen hierna bespreken en beoordelen.

#### 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

