

Uitspraak 202004963/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:1472
Datum uitspraak	7 juli 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 1 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Deventer het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C" vastgesteld. Het plan voorziet voor het grootste deel van de gronden in een actuele planologisch-juridische regeling. 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. 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.

Volledige tekst

202004963/1/R3.

Datum uitspraak: 7 juli 2021

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 [gemachtigde] 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(m2)" en de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte (m2)" 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 (m2)' met de waarde 15.000 m2 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 m2, met dien verstande dat expeditie- en techniekruimten hiertoe niet mee worden gerekend;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m2)' met de waarde 100 m2 mag de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de functie Detailhandel (zoals bedoeld in artikel 49.1) maximaal 100 m2 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(m2)" en/of de functieaanduiding "maximum vloeroppervlakte (m2)" 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 kantoorruimte 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 kantoorruimte 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