

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

BP-Kamperstraat-4-6-22-(VG)

**1- Notagegevens**

Notanummer 2020-001125  
Datum 10-06-2020  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 30-06-2020  
 Raad 26-08-2020  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	23-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	22-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	24-06-2020
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2020-07-01		

Bijlagen

bijlage 1: reactienota zienswijzen chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22

bijlage 2: zienswijzen (vertrouwelijk)

bijlage 3: Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4,6,22 (digitale link)

B & W d.d.: 30-06-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de reactienota zienswijzen "Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22)"
- 2 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "vaststelling Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22" vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indiener van de zienswijze schriftelijk is geïnformeerd.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken  
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht  
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de indiener van de zienswijze schriftelijk is geïnformeerd.  
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...  
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:  
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De bedrijfswoningen aan de Kamperstraat 4, 6 en 22 te Deventer worden al vele jaren gebruikt ten behoeve van particuliere bewoning, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is uiteindelijk door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 oktober 2019 uitgesproken dat het college ten aanzien van het gebruik van de panden herstelsancties op dient te leggen. Hierbij is een begunstigingstermijn van één jaar gesteld. Gedurende deze termijn kan het gemeentebestuur stappen zetten om legale bewoning alsnog mogelijk te maken. De Afdeling doet hierbij de suggestie om te kijken naar mogelijkheden om een zogenoemde uitsterfregeling dan wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor het afwijkende gebruik vast te stellen.

In onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om het particulier bewonen van de drie bedrijfswoningen tijdelijk te legaliseren middels een persoonsgebonden overgangsrecht.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch regelen dat de bewoners van Kamperstraat 4, 6 en 22 middels persoonsgebonden overgangsrecht de bedrijfswoningen particulier mogen blijven bewonen

### Kader

Uitspraken 201900185/1/A1, 201900186/1/A1 en 201900187/1/A1 (ECLI:NL:RVS:2019:3307) Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Wro, Chw, Awb

### Argumenten voor en tegen

#### Besluitpunt 1. instemmen met de reactienota zienswijzen "Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22"

Tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Hoofdpunten uit de ingediende zienswijze zijn de volgende:

- de crisis- en herstelwet wordt volgens reclamant niet juist ingezet
- het begrip 'bedrijfswoning' is gewijzigd en dit bevreemd reclamant
- reclamant stelt dat het college het bestemmingsplan onderbouwd met argumenten die onvoldoende zijn
- reclamant vindt de dwangsom een farce nu er ook een bestemmingsplan wordt voorbereid
- reclamant ziet niet in waarom er nu geen milieutechnische bezwaren zijn om particuliere bewoning mogelijk te maken
- reclamant stelt voor aan de college om nieuw beleid te maken voor Bergweide aangaande bewoning
- reclamant kondigt aan een verzoek in te dienen tot bestemmingsplanherziening voor Kamperstraat 12-14
- reclamant kondigt aan een handhavingsverzoek in te dienen tegen alle vormen van strijdige bewoning op het bedrijventerrein.

De zienswijzen worden niet overgenomen:

- De gemeente Deventer kan voor alle bestemmingsplannen gebruik maken van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet.
- Met het begrip 'bedrijfswoning' is aangesloten bij het op 1 juli vast te stellen chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

- De argumenten die gebruikt zijn in de handhavingszaak, waren onvoldoende om te weigeren te handhaven. Handhaving is echter gebaseerd op andere wetgeving en andere jurisprudentie. De argumenten kunnen wel dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan.
- De gemeente is verplicht gesteld om te handhaven. Daarnaast is een bestemmingsplanprocedure gestart. Een bestemmingsplanprocedure neemt tijd in beslag en de uitkomst ligt bij de start van een bestemmingsplan niet vast. Daarom zijn beide procedures gestart.
- in het bestemmingsplan wordt persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat particuliere bewoning hier eindig zal zijn. Uit het milieud advies van de Omgevingsdienst blijkt dat, doordat er sprake is van een feitelijk ongewijzigde situatie, er geen milieubelemmeringen zijn voor het toestaan van de tijdelijke particuliere bewoning van de panden.
- er is beleid in voorbereiding voor Bergweide 2, 4, Havenkwartier en beroepshaven. Het is nu nog niet te zeggen welke gevolgen deze ontwikkelingen hebben voor (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein.
- het staat reclamant vrij om een bestemmingsplanherziening aan te vragen en om een handhavingsverzoek in te dienen.

Voor de samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijzen chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22'.

#### Besluitpunt 2. raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "vaststelling Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22" vaststellen;

De particuliere bewoning van de bedrijfswoningen aan de Kamperstraat 4 en 6 is gestart in 2000, toen het bedrijf dat behoorde bij de betreffende bedrijfswoningen failliet ging. De bedrijfswoning aan de Kamperstraat 22 wordt al vanaf 1968 bewoond zonder een functionele verbondenheid met een bedrijf.

Het college is verzocht om handhavend op te treden tegen het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Ook is aan de bewoners reeds in 2016 een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven, waarmee de intentie van de gemeente is uitgesproken dat de bewoners hun bedrijfswoning zouden mogen blijven bewonen.

Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht leidt ertoe dat de huidige bewoners in de bedrijfswoningen mogen blijven wonen. Met persoonsgebonden overgangsrecht wordt de strijdigheid van het bestemmingsplan (tijdelijk) opgeheven. Na het beëindigen van het gebruik als particuliere woning zullen de panden weer uitsluitend gebruikt kunnen worden als bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan kan, met inachtneming van reactienota zienswijzen, vastgesteld worden.

#### Besluitpunt 3: Stukken aanbieden aan de raad

Gezien bovenstaande kunnen de stukken ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

#### Besluitpunt 4: de indiener van de zienswijze in kennis stellen van het raadsvoorstel

De indieners van de zienswijze wordt na het besluit geïnformeerd over het voornemen de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Men kan gebruik maken van het spreekrecht tijdens de behandeling van de plannen tijdens de raadstafel.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht is in lijn met wat altijd is gecommuniceerd met de bewoners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

#### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan heeft, uitgezonderd de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, geen financiële consequenties voor de gemeente. De plankosten worden gedekt uit het programma RO.

### **Aanpak/uitvoering**

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- Na het collegebesluit worden de stukken aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling;
- De indieners van de zienswijze wordt uitgenodigd om hun zienswijzen mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad;
- Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan;
- Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde Chw bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark 2020.
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp BP-Kamperstraat-4-6-22-(VG)

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001125

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

30 juni 2020

### Voorstel

1. De zienswijzennota "chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22" vast te stellen;
2. Het Chw bestemmingsplan "Kamperstraat 4, 6, 22" vast te stellen;
3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kern van het raadsvoorstel

De bedrijfswoningen aan de Kamperstraat 4, 6 en 22 te Deventer worden al vele jaren gebruikt ten behoeve van particuliere bewoning, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is uiteindelijk door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 oktober 2019 uitgesproken dat het college ten aanzien van het gebruik van de panden herstelsancties op dient te leggen. Hierbij is een begunstigingstermijn van één jaar gesteld. Gedurende deze termijn kan het gemeentebestuur stappen zetten om legale bewoning alsnog mogelijk te maken.

De Afdeling doet hierbij de suggestie om te kijken naar mogelijkheden om een zogenoemde uitsterfregeling dan wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor het afwijkende gebruik vast te stellen.

In onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om het particulier bewonen van de drie bedrijfswoningen tijdelijk te legaliseren middels een persoonsgebonden overgangsrecht.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch regelen dat de bewoners van Kamperstraat 4, 6 en 22 middels persoonsgebonden overgangsrecht de bedrijfswoningen particulier mogen blijven bewonen

### Kader

Uitspraken 201900185/1/A1, 201900186/1/A1 en 201900187/1/A1 (ECLI:NL:RVS:2019:3307) Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State  
Wro, Chw, Awb

### Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1. instemmen met de reactienota zienswijzen "Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22"

Tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Hoofdpunten uit de ingediende zienswijze zijn de volgende:

- de crisis- en herstelwet wordt volgens reclamant niet juist ingezet
- het begrip 'bedrijfswoning' is gewijzigd en dit bevreemd reclamant
- reclamant stelt dat het college het bestemmingsplan onderbouwd met argumenten die onvoldoende zijn
- reclamant vindt de dwangsom een farce nu er ook een bestemmingsplan wordt voorbereid
- reclamant ziet niet in waarom er nu geen milieutechnische bezwaren zijn om particuliere bewoning mogelijk te maken
- reclamant stelt voor aan de college om nieuw beleid te maken voor Bergweide aangaande bewoning

- reclamant kondigt aan een verzoek in te dienen tot bestemmingsplanherziening voor Kamperstraat 12-14
- reclamant kondigt aan een handhavingsverzoek in te dienen tegen alle vormen van strijdige bewoning op het bedrijventerrein.

De zienswijzen worden niet overgenomen:

- De gemeente Deventer kan voor alle bestemmingsplannen gebruik maken van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet.
- Met het begrip 'bedrijfswoning' is aangesloten bij het recent vastgestelde chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.
- De argumenten die gebruikt zijn in de handhavingszaak, waren onvoldoende om te weigeren te handhaven. Handhaving is echter gebaseerd op andere wetgeving en andere jurisprudentie. De argumenten kunnen wel dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan.
- De gemeente is verplicht gesteld om te handhaven. Daarnaast is een bestemmingsplanprocedure gestart. Een bestemmingsplanprocedure neemt tijd in beslag en de uitkomst ligt bij de start van een bestemmingsplan niet vast. Daarom zijn beide procedures gestart.
- in het bestemmingsplan wordt persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat particuliere bewoning hier eindig zal zijn. Uit het milieuvadvis van de Omgevingsdienst blijkt dat, doordat er sprake is van een feitelijk ongewijzigde situatie, er geen milieubelemmeringen zijn voor het toestaan van de tijdelijke particuliere bewoning van de panden.
- er is beleid in voorbereiding voor Bergweide 2, 4, Havenkwartier en beroepshaven. Het is nu nog niet te zeggen welke gevolgen deze ontwikkelingen hebben voor (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein.
- het staat reclamant vrij om een bestemmingsplanherziening aan te vragen en om een handhavingsverzoek in te dienen.

Voor de samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijzen chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22'.

#### Besluitpunt 2. Vaststellen Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22"

De particuliere bewoning van de bedrijfswoningen aan de Kamperstraat 4 en 6 is gestart in 2000, toen het bedrijf dat behoorde bij de betreffende bedrijfswoningen failliet ging. De bedrijfswoning aan de Kamperstraat 22 wordt al vanaf 1968 bewoond zonder een functionele verbondenheid met een bedrijf. Het college is verzocht om handhavend op te treden tegen het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Ook is aan de bewoners reeds in 2016 een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven, waarmee de intentie van de gemeente is uitgesproken dat de bewoners hun bedrijfswoning zouden mogen blijven bewonen.

Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht leidt ertoe dat de huidige bewoners in de bedrijfswoningen mogen blijven wonen. Met persoonsgebonden overgangsrecht wordt de strijdigheid van het bestemmingsplan (tijdelijk) opgeheven. Na het beëindigen van het gebruik als particuliere woning zullen de panden weer uitsluitend gebruikt kunnen worden als bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan kan, met inachtneming van reactienota zienswijzen, vastgesteld worden.

#### Besluitpunt 3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

### **Ketenpartners/ participatie**

Het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht is in lijn met wat altijd is gecommuniceerd met de bewoners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan heeft, uitgezonderd de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, geen financiële consequenties voor de gemeente. De plankosten worden gedekt uit het programma RO.

### **Betrokkenheid van de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling worden de volgende stappen genomen:

- de indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

<b>Onderwerp</b>	BP-Kamperstraat-4-6-22-(VG)
<b>Voorstelnummer</b>	2020-001125
<b>Raadstafel d.d.</b>	--
<b>Raadsvergadering</b>	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2020, nummer 2020-001125.

### **BESLUIT**

- 1 De zienswijzenota "chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22" vast te stellen;
- 2 Het Chw bestemmingsplan "Kamperstraat 4, 6, 22" vast te stellen;
- 3 Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



# Reactienota Zienswijzen

## Chw Bestemmingsplan “Kamperstraat 4, 6, 22”

Gemeente Deventer  
juni 2020

## Inhoud

INLEIDING .....	3
ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZE .....	3
SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE .....	3

## Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 maart 2020 besloten het ontwerp Chw bestemmingsplan “Kamperstraat 4, 6, 22” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 2 april 2020 tot en met 13 mei 2020 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan “Kamperstraat 4, 6, 22”.

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan.

## Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan “Kamperstraat 4, 6, 22” heeft ter inzage gelegen van 2 april 2020 tot en met 13 mei 2020. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van de benodigde gegevens en tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## Samenvatting en beantwoording zienswijze

### Samenvatting

#### a. Misbruik van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet

Het college probeert het bestemmingsplan te wijzigen op basis van de 8e tranche van de Crisis- en herstelwet opgenomen waarbij de mogelijkheid bestaat om te kunnen gaan experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied.

Voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan Chw Kamperstraat 4, 6, 22 is er geen sprake van een “ontwikkelingsgebied” of “innovatieve experimenten en projecten” conform hetgeen gebruikelijk is bij de Crisis- en Herstelwet. Het plangebied is ook niet opgenomen in bijlage II van de Crisis- en Herstelwet. Deze wet is geschikt om de (grootschalige) ontwikkeling van de bedoelde gebieden vlot te trekken.

Het college maakt in dit dossier misbruik van de Crisis- en Herstelwet, deze wet is niet het middel om het Ontwerp bestemmingsplan Chw Kamperstraat 4,6,22 thans ter inzage en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

#### b. Begripsbepaling ‘bedrijfswoning’ is gewijzigd

In het huidige vigerende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden – Hanzepark, Veenoord wordt als begripsomschrijving (art.1.7) bij bedrijfswoning vermeld:

*“Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein”*

In het ontwerp bestemmingsplan Chw Kamperstraat 4,6,22 wordt onder artikel 1.12 de begripsomschrijving van een bedrijfswoning gewijzigd in:

*“Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is”*

Het bevreemdt reclamant dat het college “noodzakelijkheids-criterium” wil toevoegen aan de begripsomschrijving bedrijfswoning. Reclamant geeft aan dat een dergelijke wijziging niet relevant voor de percelen Kamperstraat 4, 6 en 22. Ook wordt met deze wijziging meer gedaan dan dat is opgedragen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het aanpassen van de begripsomschrijving heeft geen betrekking op herstelacties vanwege het strijdige gebruik van de percelen aan de Kamperstraat 4, 6 en 22.

- c. Bescherming huidige bewoners  
Reclamant stelt dat het college blijft herhalen waarom men zich eerder op het standpunt heeft gesteld dat de bewoners van de percelen, ondanks het strijdige gebruik, hier mochten blijven wonen. Reclamant geeft aan dat al deze argumenten door de Bestuursrechter van de Rechtbank Overijssel en door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als onvoldoende zijn beoordeeld om te kunnen weigeren te handhaven.  
Tevens geeft reclamant aan dat in de toelichting van het bestemmingplan is opgenomen dat er valide persoonsgebonden gedoogbeschikking zijn afgegeven.  
Reclamant stelt dat een en ander is in strijd met de werkelijkheid en dat aan de zogenaamde gedoogbeschikkingen van 5 augustus 2016 namelijk geen enkel belang kan worden ontleend. Deze vormden naar het oordeel van de Bestuursrechter en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State namelijk geen enkele bijzondere omstandigheid.
- d. Schijnhandhaving en dubbele agenda college:  
De verzonden last onder dwangsom dateert van 9 december 2019. De datum van het integrale advies milieuaspecten van de omgevingsdienst IJsselland is 26 november 2019. Hieruit blijkt dat de dwangsom slechts een farce is met schijnhandhaving nu van meet af aan kennelijk vaststond dat het college een bestemmingsplanwijziging met een persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoners van Kamperstraat 4,6 en 22 wil vaststellen.
- e. Onderbouwing /argumenten Ontwerp bestemmingsplan Chw Kamperstraat 4,6,22  
Reclamant stelt dat het college tot nu toe altijd volgehouden heeft dat bedrijven in hun bedrijfsvoering zouden worden belemmerd op het moment dat er sprake zou zijn van particuliere bewoning in de bedrijfswoningen van reclamant aan de Kamperstraat 12 en 14. Planologisch en milieutechnisch zou dit gevolgen hebben voor omliggende bedrijven. Volgens het college mochten bedrijven ervan uit kunnen gaan dat er geen particuliere bewoning zou worden toegestaan op de locatie Kamperstraat 12 & 14 en er geen sprake zou zijn van een geluidsgevoelig object op een gezoneerd industrieterrein.  
Deze argumenten werden ook aangevoerd in de raadsmededeling 19 maart 2014 waarin aangegeven werd dat de op 12 maart 2014 aangenomen motie "Bergweide 2.0" niet uitgevoerd kon worden.  
In onderhavig bestemmingsplan is, op advies van de Omgevingsdienst IJsselland, opgenomen dat bedrijven in de omgeving geen nadelige gevolgen ondervinden van de wijziging naar particuliere bewoning. Industrielawaai is geen belemmering voor de wijziging naar particuliere bewoning.  
Reclamant ziet niet in waarom het college thans van mening is dat ondanks het strijdig gebruik van de percelen Kamperstraat 4, 6, en 22 er geen milieutechnische bezwaren zouden zijn om (tijdelijk) legaliseren van particuliere bewoning middels een bestemmingsplanwijziging met een persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoners van Kamperstraat 4,6 en 22 mogelijk te maken, terwijl dit bij reclamant geenszins mogelijk was.  
Tot op heden is er immers sprake van hetzelfde bestemmingsplan, hetzelfde industriegebied Bergweide in nota bene dezelfde straat waarin zich dus behalve het pand van Mayhill ook de panden aan de Kamperstraat 4, 6 en 22 bevinden.
- f. Reclamant stelt dat het de gemeenteraad zou sieren om het college op te dragen nieuw totaal beleid te maken voor het hele industriegebied Bergweide aangaande bewoning waarbij de motie van 12 maart 2014 als leidraad kan dienen. Hierbij verwijst reclamant naar de ontwikkelingen op het Roto-Smeets terrein, waarbij het college volgens reclamant kennelijk mikt op een mix van wonen en werken.
- g. Reclamant stelt dat het de gemeenteraad zou sieren om het college op te dragen particuliere bewoning bij Mayhill wederom mogelijk te maken, nu er kennelijk geen milieu-technische bezwaren meer bestaan voor het pand van Mayhill in dit gedeelte van de Kamperstraat. Mayhill zal parallel aan deze zienswijze op korte termijn een verzoek indienen bij het college om herstel van de particuliere bewoning met terugwerkende kracht naar de situatie van 15 juni 2015 aangaande haar pand aan de Kamperstraat 12 en 14.
- h. Parallel aan deze zienswijze zal reclamant op korte termijn voor vrijwel alle aanwezige vormen van strijdige (particuliere) bewoning in bedrijfswoningen op het gehele gebied Bergweide een

verzoek tot handhaving indienen.

## Beantwoording

- a. De gemeente Deventer is inderdaad opgenomen in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet. Hierin krijgt de gemeente de mogelijkheid om te kunnen experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Het betreft hier de bepalingen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet:
1. De voor het grondgebied van een gemeente vastgestelde bestemmingsplannen gelden als één bestemmingsplan.
  2. Artikel 7c is op een gehele of gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, van overeenkomstige toepassing.
  3. Een bestemmingsplan voor een gedeelte van het grondgebied van een gemeente dat na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit onherroepelijk wordt, maakt vanaf het tijdstip waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden deel uit van het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid.

Gezien het in artikel 7g, 1<sup>e</sup> lid bepaalde, gelden voor het grondgebied van Deventer vastgestelde bestemmingsplannen als één bestemmingsplan.

Op 1 juli 2020 wordt het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan het experiment om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, vooruitlopend op de mogelijkheden van de omgevingswet. In dit nieuwe bestemmingsplan is ook een nieuwe systematiek geïntroduceerd. Deze systematiek wijkt af van de bestaande IMRO-standaard en wijkt af van bepaalde bepalingen uit het Bro.

Het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' omvat het gehele stedelijk gebied van de gemeente Deventer. Ook het bedrijventerrein Bergweide, waaronder de Kamperstraat, maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan gebied.

Gezien het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de panden Kamperstraat 4,6 en 22 zijn deze locaties in het vastgestelde Chw bestemmingsplan niet opgenomen.

Wel is er bij het opstellen van het Chw bestemmingsplan Kamperstraat voor gekozen om gebruik te maken van de systematiek zoals opgenomen in het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende mogelijkheden uit artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet:

*9. Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van:*

*a. de volgende artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening:*

- *1.2.1, tweede lid, en 1.2.1a, onderdeel a, onder de voorwaarde dat het ontwerp van het bestemmingplan of het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft op een door de raad te bepalen internetadres. In dat geval bevat de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, een verwijzing naar dit internetadres;*

*b. de bij de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gestelde regels of nadere regels.*

De bepaling zoals genoemd onder a. maakt het mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan te kunnen publiceren op een andere voorziening dan [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit was voor het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' nodig omdat deze vanwege de omvang niet op de landelijke voorziening geplaatst kon worden. Het Chw bestemmingsplan Kamperstraat kon wel op de landelijke voorziening geplaatst worden.

De bepaling onder b. maakt het mogelijk om af te wijken van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Hierin is onder andere opgenomen dat de vormgeving, inrichting en elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplan plaatsvindt overeenkomstig de standaarden IMRO2012, IMROPT2012, SVBP2012 en STRI2012.

Met de Chw bestemmingsplan wordt (deels) afgeweken van deze standaarden.  
Er wordt dan ook geen misbruik gemaakt van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet.

- b. In het hiervoor benoemde Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, is de definitie van 'bedrijfswoning' voor alle bedrijfswoningen in het stedelijk gebied gelijk getrokken. Door een eenduidige definitie te hanteren voor alle bedrijfswoningen in het stedelijk gebied, wordt discussie over de uitleg van het begrip voorkomen. Ook voor de bedrijfswoningen in onderhavig plan wordt de nieuwe definitie opgenomen.

Zoals blijkt uit de door reclamant aangehaalde uitspraak (ECLI:NL:RVS:2018:1288), evenals uit de uitspraak van de rechtbank (ECLI:NL:RVS:2018:1288) is de gemeente van mening dat er bij het vestigen van een bedrijfswoning sprake dient te zijn van een duurzame betrokkenheid van de bewoner bij de dagelijkse bedrijfsvoering dat vanuit dat oogpunt de bewoning van de bedrijfswoning noodzakelijk dient te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering. Met het gelijktrekken van de definitie van bedrijfswoning in het hele stedelijk gebied maakt de gemeente gebruik van de beleidsvrijheid die de gemeente toekomt. Bedrijfswoningen waar op het moment van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen uitsluitend een functionele verbondenheid bestaat, worden met deze definitie onder het overgangsrecht gebracht.

- c. De argumenten die zijn gebruikt vormden geen bijzondere omstandigheid om af te kunnen zien van de bevoegdheid van de gemeente om te handhaven. Dit neemt niet weg dat deze argumenten wel gebruikt kunnen worden voor de onderbouwing van het bestemmingsplan. Naast de genoemde argumenten zijn in de onderbouwing van het bestemmingsplan ook andere ruimtelijke aspecten onderzocht, en is het plan getoetst aan gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ook voor de afgegeven gedoogbeschikkingen geldt dat deze geen bijzondere omstandigheid vormden om af te kunnen zien van de bevoegdheid van de gemeente tot handhaving. De gemeente heeft echter hiermee aangegeven dat het college zich altijd op het standpunt heeft gesteld dat de bewoners in de woning kunnen blijven wonen. Onder meer vanwege de status van de persoonsgebonden beschikkingen is besloten om over te gaan op het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht in een bestemmingsplan. De Afdeling doet deze suggestie ook in de uitspraak van 2 oktober 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3307).

- d. De Afdeling heeft, in de uitspraak van 2 oktober 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3307) het college opdragen ten aanzien van het gebruik van de panden herstelsancties op te leggen. Hieraan heeft het college voldaan door de bewoners een last onder dwangsom op te leggen. De Afdeling heeft in dezelfde uitspraak aangegeven dat het gemeentebestuur gedurende de begunstigingstermijn stappen kan zetten om legale bewoning alsnog mogelijk te maken. Hiertoe is het Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4,6,22 opgesteld. Met dit bestemmingsplan is overigens pas gestart na de uitspraak, maar ook na het verzenden van de last onder dwangsom. De datum in de adviesaanvraag is niet correct, dit is te herleiden uit de datum die verder in de aanvraag is benoemd: "*Adviesverzoek Suzanne Hendriks-Klaver aan Omgevingsloket OD IJsselland d.d. 8-1- 2020*". Het opstellen van een bestemmingsplan neemt tijd in beslag en de uitkomst ligt van tevoren niet vast. Om deze reden zijn beide procedures gestart, zowel het handhaven als de bestemmingsplanprocedure.

- e. Onderhavig bestemmingsplan regelt het persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoning van de panden Kamperstraat 4, 6 en 22. Het plan is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State 2 oktober 2019. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst om te onderzoeken of het tijdelijk legaliseren van het bewonen van de bedrijfswoningen nadelige milieugevolgen zou hebben.
- Nu vanuit het advies aangegeven werd dat er gezien de omstandigheden spraken is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, hebben wij er vanuit kunnen gaan dat het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht dan ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de betreffende bewoners veranderd de woonsituatie niet en er zijn daarmee geen negatieve milieugevolgen.
- Vanuit de Wet geluidhinder en beleidsoogpunt blijft het echter zo dat het niet wenselijk is dat particuliere bewoning op een industrieterrein waar de vestiging van (grote) lawaaimakers mogelijk is. Daarom is ook gekozen voor het persoonsgebonden overgangsrecht, en niet voor een uitsterfconstructie of een permanente legalisatie.
- f. Op dit moment is een visie voor het gebied Bergweide 3 & 4, Havenkwartier en beroepshaven in voorbereiding. De visie wordt opgesteld in samenwerking met het project toekomstbestendige bedrijventerreinen van het DEP (Deventer Economisch Perspectief). Dit betreft de samenwerkende economische partijen en gemeente op de bedrijventerreinen. Ook wordt een handelingsperspectief opgesteld voor het Roto-Smeetsterrein. Het is nu nog niet te zeggen welke gevolgen deze ontwikkelingen hebben voor (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein.
- Het bedrijventerrein is op grond van de Wet geluidhinder (artikel 41 e.v.) gezoneerd voor industrielawaai (Industrieterrein Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord). Voor het vaststellen van het bestemmingsplan Havenkwartier t.b.v. de transitie van industriegebied naar wonen en werken, heeft er een uitgebreide belangenafweging plaatsgevonden. Hierbij zijn de belangen van de bedrijven en het waarborgen van het woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woningen, nadrukkelijk afgewogen. Hiervoor was o.a. een wijziging van de geluidzone industrielawaai noodzakelijk. Bij mogelijk gelijksoortige ontwikkelingen op het industrieterrein zal een dergelijke afweging ook aan de orde komen. Bewoning op het gehele bedrijventerrein Bergweide zal de belangen van bestaande bedrijven raken.
- g. Wij zullen dit verzoek om bestemmingsplanherziening afwachten.
- h. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De digitale link naar het vast te stellen Chw bestemmingsplan Kamperstraat 4, 6, 22 is de volgende:

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw003-VG01>