

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 22, 2017

Nummer 22, 2017

Redactie: mr. G.A. Keus, mr. J.K. van de Poel, mr. ir. O.W.J.M. Scholte, mr. R. Veenhof en bc. K-RMT P.A.H.M. Willems.

INHOUDSOPGAVE

Rechtbank

[Rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2017:5113](#) 04-10-2017

Nijmegen/omgevingsvergunning

[Rechtbank Amsterdam, ECLI:NL:RBAMS:2017:7130](#) 03-10-2017

Amsterdam/omgevingsvergunning

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2017:5792](#) 08-09-2017

Goes/omgevingsvergunning

RECHTSPRAAK

Nijmegen/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning omzetten rijtjeswoning in vijf onzelfstandige woonruimten. Kruimelgevallenregeling. Intensivering gebruik. Onevenredige geluidsoverlast. Onderzoek geschiktheid kamerbewoning. Bouwbesluit. Geluidsisolatie.

De omzetting van een rijtjeswoning naar vijf onzelfstandige wooneenheden valt aan te merken als een intensivering van het gebruik van de woning ten opzichte van bewoning door een regulier huishouden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient daarom te worden onderzocht of de nieuwe functie leidt tot onevenredige geluidsoverlast voor de burens. Vast staat dat verweerder geen onderzoek heeft verricht naar de gehorigheid van de woningen, en daarmee de geschiktheid van de woning voor kamerbewoning. De rechtbank is van oordeel dat het bestreden besluit op dit punt onvoldoende is gemotiveerd. Dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit maakt – anders dan verweerder heeft betoogd – niet dat naar geluidsoverlast in de buurwoning geen onderzoek verricht hoeft te worden. De Afdeling heeft dit ook overwogen in de door eisers aangehaalde uitspraak van 17 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:388). Een woning kan voldoen aan de destijds geldende bouwtechnische voorschriften, maar daaruit vloeit niet voort dat het pand geschikt is voor kamerverhuur. Zeker voor woningen uit de jaren '50, waarvan bekend is dat de geluidsisolatie slechter is dan in moderne panden, bestaat aanleiding om onderzoek te doen naar mogelijke geluidsoverlast.

Instantie: Rechtbank Gelderland

Datum uitspraak: 04-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RBGEL:2017:5113

Zaaknummer: AWB 17/2625

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onderdeel a Wabo, 2.1 lid 1 onderdeel c Wab, 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2° Wabo, 4 onderdeel g bijlage II Bor en 6:22 Awb

RECHTSPRAAK

Amsterdam/omgevingsvergunning

Aanhouden aanvraag sloopvergunning. Bevoegdheid, geen verplichting. Vertraging bouwwerkzaamheden. Zorgvuldig afwegen. Bouwvergunning onherroepelijk. Ontvankelijke bouwaanvraag. Hotelbeleid. Overlast. Aantasting woon- en leefklimaat.

Het aanhouden van de beslissing op een aanvraag om een sloopvergunning is een bevoegdheid van het bestuursorgaan om af te wegen of een open gat in de bebouwing is gewenst. Het bestuursorgaan is dus niet verplicht om tot aanhouding over te gaan. Een beslissing om de sloopaanvraag voorlopig niet te behandelen zal vertraging voor de bouwwerkzaamheden opleveren. Om die reden zal het bestuursorgaan zorgvuldig moeten afwegen of dit middel moet worden ingezet. Het is dan ook redelijk te veronderstellen dat alleen wanneer het voor langere tijd creëren van een gat in het straatbeeld door het bestuursorgaan onaanvaardbaar wordt geacht, het in beginsel tot aanhouding over zal willen gaan. Blijkbaar heeft het algemeen bestuur ten aanzien van de Heineken Hoek geoordeeld dat op deze locatie een grote open ruimte in het straatbeeld – in afwachting van verlening van een bouwvergunning – onaanvaardbaar is. Uit artikel 3.4, tweede lid, van de Wabo volgt dan dat de aanhouding duurt totdat onherroepelijk op de aanvraag om de bouwvergunning is beslist. Immers, alleen wanneer die bouwvergunning onherroepelijk is, bestaat er zekerheid dat direct aansluitend aan de gehele sloop gestart kan worden met de bouwactiviteiten. Daarvan is in dit geval geen sprake. Voor het standpunt van het algemeen bestuur dat de aanhouding ook beëindigd kan worden in het geval een aanvraag om een bouwvergunning is ingediend, zijn geen aanknopingspunten te vinden in de wettekst, in de totstandkoming daarvan, noch in de rechtspraak. Bovendien strookt dit standpunt niet met de hiervoor weergegeven gedachte achter de aanhouding. Met een ontvankelijke bouwaanvraag is immers nog niet zeker gesteld dat het aangevraagde bouwwerk uiteindelijk definitief vergund wordt. In geval van sloop blijft die onzekerheid voortduren en zou er al die tijd een gat in het straatbeeld zijn. Het algemeen bestuur heeft in dit geval ten onrechte de aanhouding van de aanvraag beëindigd omdat er nog geen onherroepelijke bouwvergunning was verleend.

De rechtbank stelt vast dat het college voor de afweging om mee te werken aan het afwijken

van het bestemmingsplan voor een hotel beleid heeft ontwikkeld. Het gaat om het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (hierna: het hotelbeleid). De rechtbank stelt voorop dat een bestuursorgaan in overeenstemming met zijn beleidsregels moet besluiten, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. Het college heeft op de zitting toegelicht dat de toets naar de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt, beperkt is tot een verkeersonderzoek en een onderzoek naar geluidhinder veroorzaakt door technische installaties. De rechtbank stelt vast dat niet in de besluitvorming kenbaar is gemaakt of ook een onderzoek heeft plaatsgevonden naar andere aan hotels eigen vormen van overlast zoals zwerfvuil en grote aantallen bezoekers en naar de druk van de functies van de omliggende panden op het woon- en leefmilieu. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college daarom onvoldoende gemotiveerd dat het hotelinitiatief niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals het op grond van het eigen beleid wordt geacht te doen.

Instantie: Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak: 03-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RBAMS:2017:7130

Zaaknummer: AMS 16/6734 en 17/166

Wetsartikelen: 3.4 Wabo

RECHTSPRAAK

Goes/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning bouwmarkt. Ontvankelijkheid. Belanghebbende. Concurrentiebelang. Hetzelfde marktgebied en verzorgingsgebied. Andere ondernemer toelaten tot dezelfde markt en hetzelfde gebied. Vrees gevolgen vertrek. Vertrek geen gevolg besluit, maar beslissing om bedrijf te verplaatsen. Slechts een indirect belang. Gevolgen nieuwvestiging. Niet binnen hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied. Concurrentie tussen huurders. Afgeleid belang.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het concurrentiebelang rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken wanneer het belang van de concurrent als feitelijk gevolg van het bestreden besluit wordt getroffen. Dit is slechts het geval indien de betreffende ondernemer in hetzelfde marktsegment werkzaam is binnen hetzelfde verzorgingsgebied. In de jurisprudentie omtrent het concurrentiebelang is veelal sprake van situaties waarbij een andere ondernemer tot dezelfde markt en hetzelfde gebied wordt toegelaten. In deze zaak doet zich evenwel de situatie voor dat eiseres als verhuurder vreest voor de gevolgen van het vertrek van een ondernemer uit de directe omgeving van haar panden.

Voorop dient te worden gesteld dat bij de beoordeling van het (rechtstreeks) belang voor ogen moet worden gehouden dat de belangen van eiseres als vastgoedbedrijf moeten worden gezien in relatie tot die van X als vastgoedbedrijf en niet die van eiseres als vastgoedbedrijf versus winkel 1 (de huurder van X) of winkel 2 (de huurder van eiseres) versus winkel 1. Voor wat betreft de door eiseres gevreesde gevolgen vanwege het vertrek van winkel 1 uit de straat overweegt de rechtbank dat deze geen direct gevolg zijn van het bestreden besluit, maar van de beslissing van winkel 1 om haar bedrijf te verplaatsen. Het bestreden besluit betreft immers een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwmarkt aan adres 1. Het vertrek van winkel 1 uit haar huidige pand aan adres 3 en eventuele leegstand daarna van dat pand zijn mogelijke feitelijke gevolgen van het bestreden besluit. Eiseres vreest voor verminderde verhuurbaarheid van haar eigen panden als gevolg van het vertrek van winkel 1. Voor zover al

zou kunnen worden aangenomen dat het vertrek van winkel 1 en vervolgens eventuele leegstand van het pand aan adres 3 de verhuurbaarheid van de panden van eiseres in negatieve zin beïnvloedt, moet worden geoordeeld dat dit eiseres in dit beroep slechts een indirect belang oplevert. Naar het oordeel van de rechtbank zijn beide bedrijven niet werkzaam binnen hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied. Uit de stukken en de toelichting ter zitting blijkt immers niet dat eiseres en X zich begeven op dezelfde vastgoed(verhuur)markt. Zij richten zich op een andere doelgroep; X verhuurt slechts panden aan bouwmarkten van winkel 1 en winkel 2, bedrijf 1 verhuurt panden aan woonwinkels en niet aan bouwmarkten. Dat hun huurders wellicht deels overlappende assortimenten kunnen hebben, maakt nog niet dat de verhuurders zichzelf binnen hetzelfde marktsegment begeven. Een eventueel concurrerend belang is dan ook slechts te vinden in de mogelijke concurrentie tussen hun huurders, en is daarmee voor eiseres een van die huurders afgeleid belang.

Instantie: Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Datum uitspraak: 08-09-2017

ECLI: ECLI:NL:RBZWB:2017:5792

Zaaknummer: BRE 17/1268 WABOA

Wetsartikelen: 1:2 lid 1 Awb en 8:1 Awb