

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 09, 2018

Nummer 9, 2018

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 Overijssel, ECLI:NL:RBOVE:2018:1387](#) 25-04-2018

Hof van Twente/omgevingsvergunning

[Rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2018:2011](#) 25-04-2018

Oss/omgevingsvergunning

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2018:1636](#) 19-04-2018

Utrecht/leges

[Rechtbank Limburg, ECLI:NL:RBLIM:2018:3532](#) 13-04-2018

Kerkrade/handhaving

[Rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2018:1528](#) 05-04-2018

Wageningen/omgevingsvergunning

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2018:1501](#) 29-03-2018

Amersfoort/omgevingsvergunning

[Rechtbank Den Haag, ECLI:NL:RBDHA:2018:2969](#) 13-03-2018

Teylingen/aanvraag omgevingsvergunning

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1350](#) 25-04-2018

Den Haag/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1260](#) 18-04-2018

's-Hertogenbosch/omgevingsvergunning

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1296](#) 18-04-2018

Den Haag/bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1177](#) 11-04-2018

Noordwijk/omgevingsvergunning bouwen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1105](#) 04-04-2018

Arnhem/omgevingsvergunning bouwen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1050](#) 28-03-2018

Haaren/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:945](#) 21-03-2018

Groningen/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:973](#) 21-03-2018

Lochem/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:895](#) 16-03-2018

Dordrecht/planschade

RECHTSPRAAK

Den Haag/planschade

Passieve risicoaanvaarding. Medewerking gemeente niet op voorhand uitgesloten.

Casus

Appellant A en appellant B zijn eigenaar dan wel erfpachter van acht kadastrale percelen te Den Haag. Op drie percelen is bebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsruimtes en woningen. Appellant A en appellant B hebben verzocht om vergoeding van planschade die het gevolg is van het op 15 december 2009 in werking getreden en op 21 april 2010 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216'. Aan het verzoek hebben zij ten grondslag gelegd dat de bouwmogelijkheden op hun percelen zijn beperkt, waardoor zij planologisch nadeel, in de vorm van vermogens- en inkomensschade lijden.

Het college heeft aan het besluit van 28 oktober 2016 een advies van de Adviescommissie bezwaarschriften van 25 oktober 2016 ten grondslag gelegd. Daarin is ten aanzien van passieve risicoaanvaarding vermeld dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216' ter inzage heeft gelegen tot 7 mei 2008 en is aan te merken als een concreet beleidsvoornemen. Appellant A en appellant B waren hiervan op de hoogte, aangezien zij een zienswijze hebben ingediend tegen het voorontwerp. Nu zij geen concrete pogingen hebben ondernomen om de bij de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan vervallen bouw- en gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten hebben zij het vervallen van die mogelijkheden aanvaard en dient de daaruit voortvloeiende schade voor hun rekening te blijven, aldus het advies. In hoger beroep spitst het geschil zich toe op de vraag of appellanten het risico dat de onder het oude planologische regime bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden op hun percelen zouden vervallen passief hebben aanvaard en daarom de beweerdelijk geleden planschade voor hun rekening blijft. Appellanten betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat dit het geval is. Zij voeren daartoe aan dat ten tijde van het verwerven en in erfpacht verkrijgen van de percelen het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan nog niet bekend gemaakt was. Op dat moment was er van een risico derhalve geen sprake, laat staan dat dit risico is aanvaard. Bij brief van 8 december 2017 hebben appellanten daar aan toegevoegd dat, ook al zouden zij van de aanstaande wijziging

van het planologische regime op de hoogte zijn geweest, zij niet vrij over de betreffende panden konden beschikken. Voor een verbouwing of het slopen van de panden zou immers toestemming van de gemeente nodig zijn. Voorts hebben zij aangevoerd dat van hen, gelet op de situatie destijds op de woningmarkt, niet kon worden verwacht dat zij een bouwplan zouden opstellen en indienen, omdat zij niet binnen de beschikbare termijn de vereiste substantiële investering konden doen en ook niet vaststond dat zij deze binnen een economisch aanvaardbare termijn konden terugverdienen.

Rechtsvraag

Kan passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?

Uitspraak

Anders dan appellanten betogen is voor de beantwoording van de vraag of zij het risico dat de onder het oude planologische regime bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op hun percelen zouden vervallen passief hebben aanvaard, niet relevant is of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging zichtbaar waren ten tijde van het verwerven en in erfpacht verkrijgen van de percelen. Voor passieve risicoaanvaarding is voldoende dat de voortekenen van de nadelige planologische verandering reeds enige tijd zichtbaar waren. Niet in geschil is dat het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan tot 7 mei 2008 ter inzage heeft gelegen en dat appellant A en appellant B, nu zij een zienswijze hebben ingediend, daarvan op de hoogte waren. Aldus staat vast dat planologische wijziging vanaf mei 2008 voorzienbaar was voor appellanten. Niet is in geschil dat zij tussen mei 2008 en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan op 13 maart 2009 geen pogingen hebben ondernomen om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het voorheen geldende planologisch regime volledig te benutten. De vraag is vervolgens of van appellanten kon worden verlangd dat zij pogingen zouden ondernemen om de onder het voorheen geldende planologische regime bestaande bouwmogelijkheden te benutten. Dat zij, naar zij stellen, niet vrij over de betreffende panden konden beschikken omdat voor het verbouwen of het slopen van de panden toestemming van de gemeente in haar hoedanigheid van erfverpachter nodig zou zijn, vormt geen grond voor het oordeel dat dit niet het geval is, omdat, naar het college ter zitting heeft bevestigd, niet op voorhand kan worden uitgesloten dat de gemeente die medewerking niet zou hebben verleend. Appellanten hebben voorts gesteld en ter zitting toegelicht dat zij niet over de financiële middelen beschikten om de voor het volledig benutten van de onder het voorheen geldende planologische regime bestaande bouwmogelijkheden vereiste substantiële investeringen te doen. Bovendien stond volgens hen, gelet op de situatie op de huizenmarkt destijds, in het geheel niet vast dat zij die investering binnen een aanvaardbare termijn zouden kunnen terugverdienen. Naar het oordeel van de Afdeling vormt het aldus

aangevoerde onvoldoende grond voor het oordeel dat van hen niet kon worden verwacht dat zij een bouwplan zouden opstellen en indienen. Daarbij is van belang dat appellanten het gestelde niet aan de hand van stukken hebben onderbouwd. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat van appellant A en appellant B in redelijkheid kon worden verlangd dat zij concrete pogingen zouden hebben ondernomen om de bouwmogelijkheden op hun percelen volledig te benutten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1350

Zaaknummer: 201706367/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Oss/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning twee appartementencomplexen. Kruimelgevallenregeling. Niet-ingrijpende herinrichting openbaar gebied. Relativiteitsvereiste.

Het bouwplan voorziet in een groter oppervlak aan verharding in de groenbestemming dan het bestemmingsplan toelaat. Deze afwijking is vergund met artikel 4 onderdeel 8 bijlage II Bor, een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied moeten de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van dit gebied worden betrokken. In dit geval blijft nog 70% van het bestemmingsvlak van de groenbestemming onverhard. Verder worden de parkeervakken afgeschermd door een haag en is rond de bouwlocaties in groen en wadi's voorzien. De gevolgen voor omwonenden zijn hiermee beperkt. Op grond van het voorgaande is sprake van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. Volgens eisers waarborgt de omgevingsvergunning onvoldoende dat in een deel van het woongebouw ouderen (en geen kinderen en jongvolwassenen) komen wonen. De aanduiding 'maatschappelijk' is opgenomen in verband met de ligging in de nabijheid van een hoogspanningsleiding. Het is niet wenselijk dat hier langdurig kinderen verblijven. Deze aanduiding strekt ter bescherming van de gezondheid van kinderen van de appartementsbewoners, terwijl eisers zich verzetten tegen de komst van sociale woningbouw in hun omgeving. Dit is geen belang dat valt onder het beschermingsbereik van de norm uit het bestemmingsplan.

Instantie: Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak: 25-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2018:2011

Zaaknummer: SHE 17/3348

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2° Wabo, 4 onderdeel 1 en 8 bijlage II Bor en 8:69a Awb

RECHTSPRAAK

Utrecht/leges

Legessanctie. Besluit uitvoering Chw. Verlenging planperiode. Onverbindendheid Besluit uitvoering Chw.

Artikel 7g van het Besluit uitvoering Chw is na inwerkingtreding van de veertiende tranche van dit besluit op 28 oktober 2016 (Stb. 2016, 381) van toepassing op de gemeente Utrecht. Omdat het bestemmingsplan – waaraan de aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst – vastgesteld was voor 28 oktober 2016, is dit bestemmingsplan onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. Het derde lid van artikel 7g is in dit geval niet van toepassing. In haar oordeelsvorming heeft de rechtbank betrokken dat de besluitgever uitdrukkelijk heeft bepaald en beoogd dat voor gemeenten die experimenteren met bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte de actualiseringsplicht van 10 jaar niet geldt. De rechtbank volgt de stelling van eiseres dat de overeenkomstige toepassing van artikel 7c Besluit uitvoering Chw alleen aan de orde is bij een (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan niet. Verweerder heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw van overeenkomstige toepassing is op het bestemmingsplan, zodat een actualiseringstermijn van 20 jaar geldt. De rechtbank ziet geen aanleiding het Besluit uitvoering Chw buiten toepassing of onverbindend te verklaren. De veertiende tranche is voorafgaand aan de inwerkingtreding bekend gemaakt. Dat het langere tijd niet mogelijk was leges te heffen, betekent niet dat ten tijde van het indienen van de aanvraag niet duidelijk kon zijn dat eiseres voor de behandeling daarvan leges verschuldigd zou zijn. Ten slotte kan niet geoordeeld worden dat de wetgever een dergelijke legesheffing niet voor ogen stond, nu de Crisis- en herstelwet de grondslag biedt voor afwijking van de Wro (waaronder art. 3.1, lid 4 Wro).

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 19-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2018:1636

Zaaknummer: UTR 17/4237

Wetsartikelen: 3.1 lid 1 Wro, 3.1 lid 2 Wro, 3.1 lid 4 Wro, 2.4 lid 1 Chw, 2.4 lid 3 aanhef en onderdeel b

Chw, 7c lid 2 Besluit uitvoering Chw en 7g Besluit uitvoering Chw

RECHTSPRAAK

Dordrecht/planschade

Kantoorfunctie niet bezwarender dan een woonfunctie. Normaal gebruik.

Casus

Appellant is eigenaar van de woning te Dordrecht. Bij brief van 27 oktober 2014 heeft hij het college verzocht hem tegemoet te komen in de planschade die hij lijdt als gevolg van de vestiging van een Diaconaal Aandachtscentrum (hierna: DAC) in het pand aan Singel 273-275. Het DAC is volgens appellant eigenlijk een daklozenopvang en de daklozen zorgen voor veel overlast. Aan zijn brief heeft appellant een waardeverklaring van E. Nederveen, werkzaam bij Merwelanden Makelaardij, gehecht. Volgens deze verklaring is de woning van appellant als gevolg van de overlast € 35.000 in waarde gedaald.

In beroep heeft appellant aangevoerd dat de functiewijziging van de eerste verdieping van wonen in kantoor voor hem planologisch nadelig is. De eerste verdieping wordt ook buiten kantoor tijden gebruikt. Verder wordt die verdieping niet uitsluitend gebruikt voor de kantoorfunctie, aldus appellant. Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de functiewijziging van de eerste verdieping van het pand aan Singel 273-275 voor hem niet planologisch nadelig is.

Rechtsvraag

Betekent de functiewijziging van de eerste verdieping van het naastgelegen pand van wonen naar kantoor dat er sprake is van een planologisch nadeel?

Uitspraak

De Afdeling stelt vast dat de begane grond van het pand aan Singel 273-275 onder het bestemmingsplan 'Schil-West' al gebruikt kon worden voor maatschappelijke doeleinden. Het besluit van 21 december 2009 heeft het gebruik voor maatschappelijke doeleinden op de eerste etage van dat pand mogelijk gemaakt. In het besluit staat vermeld dat de eerste verdieping 'uitsluitend zal worden gebruikt als kantoorruimte, vergaderruimte, serverruimte

en archiefruimte, en alleen ter ondersteuning van de publieksfunctie zoals deze wordt uitgeoefend door het [DAC] dat zal worden gevestigd op de begane grond van het pand'. De eerste verdieping zal volgens het besluit 'uitsluitend door medewerkers en vrijwilligers van het [DAC] (...) worden gebruikt en [zal] niet voor de bezoekers van het [DAC] toegankelijk (...) zijn of door hen betreden (...) worden'. Streefkerk-Wegman en Hoppener hebben in hun advies van 3 november 2015 geconcludeerd dat het wijzigen van de woonfunctie in maatschappelijke doeleinden op de eerste verdieping geen planologisch nadeel met zich brengt, omdat een kantoorfunctie, die de eerste verdieping van het pand aan Singel 273-275 heeft gekregen, niet bezwarender is dan de woonfunctie. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat deze conclusie niet onbegrijpelijk is. De Afdeling volgt de rechtbank in haar beoordeling dat de overlast die appellant beschrijft geen verband houdt met het normale gebruik van de eerste etage. Dat, bijvoorbeeld, daklozen gebruik maken van de eerste etage, zoals appellant stelt, is in strijd met het besluit van 21 december 2009. De eventuele overlast die hiermee gepaard gaat kan dan ook niet als gevolg van dit besluit worden aangemerkt. De Afdeling ziet verder niet hoe overlast van sigarettenrook kan worden gerelateerd aan de mogelijkheid die dit besluit heeft gecreëerd om de eerste verdieping voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken. De rechtbank is dan ook terecht tot het oordeel gekomen dat het college zijn besluitvorming mocht baseren op het advies van Streefkerk-Wegman en Hoppener, waaruit volgt dat appellant geen planologisch nadeel heeft geleden als gevolg van de functiewijziging van de eerste verdieping van het pand aan Singel 273-275.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 16-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:895

Zaaknummer: 201700878/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Hof van Twente/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning aanleg zonnepark. Ladder voor duurzame verstedelijking. Nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De aanleg van een zonnepark kan niet worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. In een uitspraak van 16 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:309) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de aanleg van een windpark niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De rechtbank is van oordeel dat de aanleg van een zonnepark hiermee vergelijkbaar is. Daarbij komt dat de strekking van de ladder voor duurzame verstedelijking het tegengaan van leegstand is, wat bij de aanleg van een zonnepark geen rol speelt.

Instantie: Rechtbank Overijssel

Datum uitspraak: 25-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RBOVE:2018:1387

Zaaknummer: AWB 17/2460 en Awb 17/2461

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo, 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo, 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a en onder 3° Wabo en 3.1.6 lid 2 Bro

RECHTSPRAAK

Haaren/planschade

Doorbreken voorzienbaarheid.

Casus

Appellant heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het bestemmingsplan 'Den Hoek', omdat dit plan op gronden ten westen en noordwesten van het perceel de realisering van een nieuwe woonwijk van 185 woningen planologisch mogelijk maakt, terwijl die gronden ingevolge het oude planologische regime een agrarische bestemming hadden. Volgens appellant leidt het nieuwe bestemmingsplan tot waardedaling van zijn perceel door aantasting van zijn privacy en uitzicht, toegenomen geluidhinder, stankoverlast en lichthinder, en een verslechterde situering van het perceel, waardoor hij schade lijdt. Het college heeft aan het besluit van 10 februari 2015 een door Gloudemans B.V. opgesteld advies ten grondslag gelegd. In dat advies is vermeld dat appellant ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger positie is geraakt. Het nieuwe plan betekent een zware inbreuk op het woongenot ter plaatste. In het advies is het planologisch nadeel bepaald op een bedrag van € 25.000. Na aftrek van het forfaitair normaal maatschappelijk risico van 2% komt Gloudemans tot een tegemoetkoming van € 15.600. Voorts is in het advies van Gloudemans vermeld dat appellant de planologische verandering ten tijde van de koop kon voorzien op grond van een op 18 juni 1991 tijdens een inspraakavond besproken en op 5 september 1991 door de raad van de toenmalige gemeente Helvoirt vastgestelde structuurschets.

De rechtbank heeft in een tussenuitspraak overwogen dat een redelijk denkend en handelend koper vanaf 1991 op grond van de structuurschets rekening kon houden met de mogelijkheid dat in het gebied ten westen van het perceel van appellant woningen konden worden geprojecteerd. Deze voorzienbaarheid is echter doorbroken door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994', waarin aan dat gebied een agrarische bestemming met de aanduiding 'kernrandzone' is gegeven, op grond waarvan woningbouw ter plaatse niet was toegestaan. In de toelichting bij dat bestemmingsplan is niets vermeld over de in de structuurschets geschetste ontwikkeling van woningbouw in dat gebied. In die toelichting is daarentegen als gemeentelijk beleid voor het buitengebied vermeld het veiligstellen van de

mogelijkheden voor landbouw, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bescherming van natuurwaarden. Voor een redelijk denkend en handelend koper bestond geen aanleiding op dat moment rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen door het bouwen van een nieuwe woonwijk. Daarbij heeft de rechtbank in aanmerking genomen dat in een bestemmingsplan het planologische beleid voor een periode van ten minste tien jaar wordt vastgelegd.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen op basis van de structuurschets?

Uitspraak

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' was ten tijde van de koop het geldende planologische regime voor het gebied ten westen van het perceel. Vast staat, en dat is ook niet in geschil, dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' en de toelichting daarop geen enkele verwijzing naar de structuurschets is opgenomen. Ingevolge dat bestemmingsplan hadden de gronden ten westen van het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'kernrandzone', op grond waarvan ter plaatse geen woningbouw was toegestaan. Appellant hoefde daarom op de koopdatum geen rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, in de zin dat op termijn ten westen van zijn perceel de realisering van een nieuwe woonwijk planologisch mogelijk zou worden gemaakt, zoals in het nieuwe bestemmingsplan is gebeurd. Voor het antwoord op de vraag of de planologische verandering voor appellant op de koopdatum voorzienbaar was, zijn, anders dan het college betoogt, de aard van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' en de tijd tussen de vaststelling van het structuurschets en de start van de voorbereiding van dat bestemmingsplan niet van belang.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1050

Zaaknummer: 201609481/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Groningen/planschade

Bouwmogelijkheden bepaald aan de hand van toegestane feitelijke gebruik en niet daadwerkelijke feitelijke gebruik.

Casus

Eemsland BV is eigenares van een perceel met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Euvelgunnerweg 37a te Groningen. Eemsland BV stelt dat zij schade lijdt door het verlies van bouw- en gebruiksmogelijkheden die op het perceel bestonden onder het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Eemspoort', vastgesteld op 27 mei 1998. Voor die tijd kon zij op haar perceel een cluster van drie bedrijven met bedrijfswoningen realiseren, op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan ter plaatse nog maar één bedrijf met bedrijfswoning worden gerealiseerd. Het college heeft overeenkomstig het advies van de schadebeoordelingscommissie van 22 maart 2013, het verzoek afgewezen, omdat geen causaal verband bestaat tussen de gestelde schade en de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan.

De rechtbank heeft verder geoordeeld dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat alle ten tijde van de peildatum in het plangebied aanwezige (burger)woningen als bedrijfswoningen moeten worden aangemerkt, nu voor de juridische status van de woningen moet worden uitgegaan van het op grond van het bestemmingsplan 'Eemspoort' toegestane feitelijke gebruik en niet van het daadwerkelijke feitelijke gebruik. Dat een aantal woningen thans niet aan de definitie van bedrijfswoning voldoet, maakt daarom niet dat zij niet dienen te worden meegerekend in het kader van het aantal gerealiseerde bedrijfswoningen. In het kader van de planvergelijking is dit niet van belang.

Rechtsvraag

Heeft de rechtbank een onjuiste maatstaf gehanteerd door te overwegen dat voor de juridische status van de woningen moet worden uitgegaan van het op grond van het bestemmingsplan 'Eemspoort' toegestane feitelijke gebruik?

Uitspraak

Voor de bepaling van de op de peildatum bestaande gebruiksmogelijkheden van het perceel op grond van het bestemmingsplan 'Eemspoor' is niet van belang of er feitelijk bedrijven waren gevestigd op overige gronden met de bestemming 'Hunzezone', maar of in planologische zin de mogelijkheden tot vestiging van bedrijven op de gronden met deze bestemming waren benut. Dat was het geval als de op deze gronden aanwezige panden op de peildatum geschikt waren voor gebruik als bedrijf met bedrijfswoning. Dat de panden op de peildatum leeg stonden of feitelijk werden gebruikt op een wijze die niet geheel voldeed aan de planvoorschriften, bijvoorbeeld omdat er geen noodzaak bestond om bij het bedrijf te wonen, is daarom niet van belang. De rechtbank heeft zijn oordeel derhalve gebaseerd op de juiste uitgangspunten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 21-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:945

Zaaknummer: 201703366/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Lochem/planschade

Met het college gesloten overeenkomsten niet relevant voor normaal maatschappelijk risico.

Casus

De raad van de gemeente Lochem heeft bij besluit van 23 januari 2012 het bestemmingsplan 'Wakel en Witte Berken' vastgesteld. Het nieuwe bestemmingplan heeft onder meer betrekking op het recreatieterrein Witte Berken, en voorziet in de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op recreatieterrein Witte Berken, waaronder de bouw van zes nieuwe recreatiewoningen op het meest noordelijke terrein van de Witte Berken, plaatselijk bekend onder de naam 'De Verlaten Weide'. Dit grenst aan de zuidzijde van het perceel van belanghebbende. Appellante betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat feitelijk en civielrechtelijk is verzekerd dat belanghebbende van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen geen schade ondervindt. Zij voert aan dat belanghebbende rekening kon en moest houden met een uitbreiding van recreatieterrein Witte Berken en dat eventueel daarvan te lijden schade verwaarloosbaar is gezien de feitelijke situatie ter plaatse en civielrechtelijk geboden zekerheden. Appellante stelt met de gemeente een overeenkomst over de aanplant van bos op 'De Verlaten Weide' te hebben gesloten en dat zij via kettingbedingen en boetebedingen civielrechtelijk heeft vastgelegd dat de feitelijk bestaande situatie gehandhaafd blijft. De door de SAOZ bepaalde planschade dient daarom geheel tot het normaal maatschappelijk risico van belanghebbende te worden gerekend, aldus appellante.

Rechtsvraag

Hebben (civielrechtelijke) overeenkomsten betekenis voor de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

Appellante heeft ter zitting terecht naar voren gebracht dat ingevolge het nieuwe bestemmingsplan de kortste afstand tussen de nieuwe recreatiewoningen en de woning van belanghebbende ongeveer 60 m bedraagt. Dit laat echter onverlet dat volgens het nieuwe

bestemmingsplan de nieuwe recreatiewoningen op een kortste afstand van 5 m van de zuidelijke grens van het perceel van belanghebbende mogen worden gerealiseerd. Hetgeen appellante heeft aangevoerd over een met het college gesloten overeenkomst over bos- en natuurcompensatie en civielrechtelijke bedingen in andere overeenkomsten kan niet leiden tot het daarmee door haar beoogde doel. Gelet op de hiervoor onder 6.2 vermelde maatstaf zijn deze overeenkomsten niet van belang voor het bepalen van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De overeenkomsten zijn niet relevant voor het antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologisch beleid past en evenmin voor het bepalen van het belang van de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 21-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:973

Zaaknummer: 201700490/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

's-Hertogenbosch/omgevingsvergunning

Dakterras. Begrippen aanbouw en hoofdgebouw in de planregels. Betekenis van functie van het bouwwerk.

Om te bepalen of het achterste gedeelte van het gebouw een aanbouw is als bedoeld in het bestemmingsplan, dient gelet op de definitie van het begrip 'aanbouw' eerst te worden bepaald wat het hoofdgebouw is. Uit de definitie van het begrip 'hoofdgebouw' volgt dat dit een gebouw is dat door constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht. Door alleen de constructie en afmetingen bepalend te achten voor beantwoording van de vraag of het gedeelte waarin het dakterras is voorzien als aanbouw is aan te merken, heeft de rechtbank met het college miskend dat uit de definitie van het begrip 'hoofdgebouw' volgt dat het gaat om een nevenschikking. Het gaat om een gebouw dat door constructie, afmetingen óf functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Aan de functie van het bouwwerk komt, anders dan de rechtbank heeft overwogen en waar het college van uitgaat, derhalve wel betekenis toe.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1260

Zaaknummer: 201703399/1/A1

RECHTSPRAAK

Den Haag/bestemmingsplan ‘Regentesse- /Valkenboskwartier (Integrale herziening)’

Woningsplitsing. Tegengaan van kamerverhuur. Huisvestingswet.

De Afdeling acht het niet onredelijk dat de raad in een stedelijke omgeving, zoals de Haagse wijk in kwestie, concrete aanvragen om van het splitsingsverbod in de planregels af te wijken op hun eigen merites wil kunnen laten beoordelen, en niet op voorhand elke woningsplitsing wil verbieden met een absoluut verbod. De Afdeling ziet in hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de omstandigheid dat in het verleden in de wijk reeds verschillende woningsplitsingen hebben plaatsgevonden zodanig zwaar had moeten laten wegen in zijn belangenafweging dat hij in redelijkheid uitsluitend een absoluut woningsplitsingsverbod in het plan had kunnen opnemen.

De raad heeft de Afdeling er met zijn gegeven toelichting van overtuigd dat hij het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk behoefde te achten kamerverhuur in dit bestemmingsplan te normeren, bovenop het vergunningenstelsel dat in de Huisvestingsverordening is opgenomen om te kunnen voorzien in een geordend woon- en leefmilieu. Hoewel volgens jurisprudentie van de Afdeling de beoordeling en afweging vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een andere is dan de afweging die plaatsvindt bij het beoordelen van de vraag of in een concreet geval al dan niet een vergunning op grond van een gemeentelijke huisvestingsverordening kan worden verleend, betekent dit niet dat de raad bij de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen enkele betekenis heeft mogen toekennen aan de mogelijkheden die het vergunningenstelsel op grond van de Huisvestingsverordening biedt om in voorkomende gevallen geen medewerking te verlenen aan kamerverhuur in het plangebied. In het bijzonder kan via dit vergunningenstelsel bedrijfsmatige kamerverhuur in het plangebied, tegen de gevolgen waarvan de stichting zich vooral keert, worden beperkt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1296

Zaaknummer: 201701264/1/R3

Wetsartikelen: 21 Huisvestingswet 2014

RECHTSPRAAK

Noordwijk/omgevingsvergunning bouwen

Dakopbouw. Maximale bouwhoogte. Definitie boeibord.

Het bestemmingsplan kent geen definitie van het begrip boeibord. In het woordenboek *Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal* wordt het begrip boeiboord omschreven als 'een opstaande kant van een dakgoot of -rand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal'. De rechtbank heeft bij haar oordeel terecht in aanmerking genomen dat blijkens de ter zitting getoonde foto het door appelland bedoelde boeideel zich niet aan de onderzijde van het dak bevindt, dat de onderste bestaande opbouw is afgetopt door een rand van het dak en dat het boeideel niet op dezelfde hoogte als deze opbouw is gesitueerd. Voorts is in aanmerking genomen dat de bestaande goot voor afwatering zorgt en de hoogte van deze goot niet wijzigt met het bouwplan. De rechtbank heeft, gelet hierop, terecht overwogen dat uitgaande van voormelde definitie van het begrip boeiboord in de Van Dale en de situering van het boeiboord aan de voorzijde van de dakopbouw niet gesproken kan worden van een boeiboord in de zin van de planregels.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1177

Zaaknummer: 201702793/1/A1

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2° Wabo en 4 onderdeel 4 bijlage II Bor

RECHTSPRAAK

Arnhem/omgevingsvergunning bouwen

Theoretische parkeerbalans. Aanvaardbare loopafstand.

Bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden dient alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Een (eventueel) reeds bestaand tekort mag in beginsel buiten beschouwing worden gelaten. Deze jurisprudentie is in dit geval echter niet van toepassing, omdat gebruik is gemaakt van een theoretische parkeerbalans. Bovendien heeft de rechtbank in haar uitspraak over het gebruikmaken van de theoretische parkeerbalans overwogen dat dit gerechtvaardigd is, mits de in de parkeerbalans gehanteerde normen en uitgangspunten voor de verschillende gebouwen en de weergegeven beschikbaarheid van parkeerplaatsen correct zijn. Het bestaande tekort vanwege het al bestaande appartementencomplex in de wand mag daarom niet buiten beschouwing worden gelaten.

Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank niet onderkend dat niet alle in de parkeerbalans gehanteerde normen correct zijn. Bij correcte toepassing van de parkeernormen is de parkeerbehoefte vanwege de woontoren 42 in plaats van 33,6 en vanwege het appartementencomplex in de wand 108 in plaats van 86,4. Niet in geschil is dat ook met de ten tijde van de uitspraak van de rechtbank verleende vergunningen voor de legalisering van 14 en de aanleg van 6 parkeerplaatsen niet in voldoende parkeerplaatsen in het gebied fase 1 was voorzien. De rechtbank heeft daarom ten onrechte overwogen dat ten aanzien van het parkeren geen aanleiding bestaat de rechtsgevolgen niet in stand te laten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 04-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RVS:2018:1105

Zaaknummer: 201701561/1/A1

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a aanhef en onder 2° Wabo

RECHTSPRAAK

Kerkrade/handhaving

Handhaving. Last onder dwangsom. Woningsplitsing. Vertrouwensbeginsel. Toezegging bouwinspecteur gemeente.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 19 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1946), herhaald bij uitspraak van 4 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2675), geoordeeld dat voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Hiervan kan ook sprake zijn indien deze toezeggingen zijn gedaan door een persoon waarvan de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat deze de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte. De voorzieningenrechter overweegt dat voor het beantwoorden van de vraag of verzoeker rechtens te honoreren verwachting kon ontleen aan de toezegging van de bouwinspecteur van de gemeente, niet kan worden volstaan met het standpunt dat de toezegging niet door een daartoe bevoegd persoon is gedaan. Uit de hiervoor aangehaalde Afdelingsjurisprudentie volgt immers dat ook sprake kan zijn van toezeggingen, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend, indien deze toezeggingen zijn gedaan door een persoon waarvan verzoeker op goede gronden mocht veronderstellen dat deze de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte. Verweerders standpunt dat de bouwinspecteur van de gemeente niet bevoegd was om toezeggingen over de woningsplitsing te doen, is dan ook onvoldoende om het beroep op het vertrouwensbeginsel te weerleggen. Ook verweerders standpunt dat de bouwinspecteur van de gemeente verzoeker op 20 januari 2014 niet namens hem heeft bezocht, is hiertoe onvoldoende. Verzoeker heeft met de gemeente telefonisch contact opgenomen over de voorgenomen woningsplitsing, waarna de bouwinspecteur van de gemeente naar aanleiding hiervan hem heeft bezocht en hierover een toezegging heeft gedaan. Onder die omstandigheden valt niet in te zien dat verzoeker niet op goede gronden mocht vertrouwen dat de bouwinspecteur van de gemeente de opvatting van het bevoegd gezag vertolkte.

Instantie: Rechtbank Limburg

Datum uitspraak: 13-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RBLIM:2018:3532

Zaaknummer: AWB 18/562

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo en 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo

RECHTSPRAAK

Wageningen/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning (ver)bouw asielzoekerscentrum. Ladder voor duurzame verstedelijking. Nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorziet al in gebruik van de in geding zijnde locatie voor de opvang van asielzoekers. Het besluit voorziet, ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, in een extra ruimtebeslag van ongeveer 715 m². Bij een (extra) ruimtebeslag van meer dan 500 m² is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De rechtbank wijst in dat verband naar de uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. De rechtbank vindt in de door verweerder in dit verband genoemde uitspraak met betrekking tot een kerkgebouw met een oppervlakte van 744 m² (ABRvS 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4612) en ook overigens onvoldoende aanknopingspunten om in dit geval af te wijken van het uitgangspunt dat bij een (extra) ruimtebeslag van meer dan 500 m² ten opzichte van het geldende bestemmingsplan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Instantie: Rechtbank Gelderland

Datum uitspraak: 05-04-2018

ECLI: ECLI:NL:RBGEL:2018:1528

Zaaknummer: AWB 17/4150 en 17/4151

Wetsartikelen: 3.1.6 lid 2 Bro

RECHTSPRAAK

Amersfoort/omgevingsvergunning

Bezwaar. Heroverweging primaire besluit. Herroepen zonder opnieuw beslissen op aanvraag.

Op grond van artikel 7:11, eerste lid, van de Awb, vindt, indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag van het bezwaar een heroverweging van het primaire besluit plaats. Op grond van het tweede lid van dit artikel, herroept het bestuursorgaan, voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, het primaire besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit. Hoofddregel is dat de herroeping van het bestreden besluit en het zo nodig nemen van een nieuw besluit gelijktijdig dient te geschieden. De rechtbank is met eiseres van oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 7:11, tweede lid, van de Awb, omdat het primaire besluit (de omgevingsvergunning) is herroepen zonder opnieuw op de aanvraag te beslissen. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is naar voren gekomen dat verweerder wel voornemens was om opnieuw op de aanvraag te beslissen, maar hiermee vanwege de onderhavige beroepszaak heeft gewacht. Deze wijze van getrapte besluitvorming verdraagt zich niet met het bepaalde in artikel 7:11 van de Awb.

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 29-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2018:1501

Zaaknummer: UTR 17/2640

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2° Wabo, 4 lid 3 bijlage II Bor, 7:11 lid 1 Awb en 7:11 lid 2 Awb

RECHTSPRAAK

Teylingen/aanvraag omgevingsvergunning

Buiten behandeling gestelde aanvraag. Skeelerbaan. Bouwwerk. Sportvoorziening.

Ter beantwoording van de vraag of een vergunning is vereist voor de activiteit bouwen van een bouwwerk is van belang of de skeelerbaan als bouwwerk kan worden aangemerkt. In dit kader acht de rechtbank in de eerste plaats de uitspraak van de Afdeling van 1 april 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BH9230) van belang, waarin is overwogen dat een verharding geen bouwwerk is. Dat de skeelerbaan uit meerdere asfaltlagen en dus uit meerdere lagen verharding bestaat, is naar het oordeel van de rechtbank geen relevant onderscheid. Nu de argex onderlaag, de drainage en het geotextielfolie deel uitmaken van de verharding, zijn deze elementen, gelet op hetgeen de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 19 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1099), ook geen bouwwerk. De door eisers aangehaalde uitspraken van de Afdeling van 14 september 2005 (ECLI:NL:RVS:2005:AU2618) en 19 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1946) acht de rechtbank in dit geval niet van toepassing, omdat het in die gevallen om paardenbakken voorzien van een afrastering en kantplanken of omsloten door bielzen ging, die niet zonder meer vergelijkbaar zijn met het aanleggen van een skeelerbaan.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen en gronden met de nadere aanduiding 'sportveld' voor sportvelden. Naar het oordeel van de rechtbank valt een skeelerbaan onder het begrip 'sportvoorziening'.

Instantie: Rechtbank Den Haag

Datum uitspraak: 13-03-2018

ECLI: ECLI:NL:RBDHA:2018:2969

Zaaknummer: SGR 17/5083

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo en 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo