

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 06, 2013

Nummer 6, 2013

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 Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2013:BZo877](#) 30-01-2013

Werkendam, omgevingsvergunning uitbreiden hoofdgebouw

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ4013](#) 13-03-2013

Noord-Brabant/weigering ontheffing van provinciale verordening

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3355](#) 06-03-2013

Amersfoort/bestemmingsplan 'Ligplaatsen voor woonboten'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3374](#) 06-03-2013

Montfoort/bestuursdwang

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3375](#) 06-03-2013

Stichtse Vecht/omgevingsvergunning

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3354](#) 06-03-2013

Planschadevergoeding Marum

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ2527](#) 27-02-2013

Nunspeet/omgevingsvergunning

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ2515](#) 27-02-2013

Planschadevergoeding Hardenberg

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1251](#) 13-02-2013

Planschadevergoeding Opsterland

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZo757](#) 06-02-2013

Planschadevergoeding Vlissingen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BZo756](#) 06-02-2013

Nadeelcompensatie Vlissingen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2013:BY9207](#) 23-01-2013

Planschadevergoeding Berkelland

Uitspraken zonder ECLI

- onbekend -

Planschadevergoeding Arnhem

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

- onbekend -

Planschadevergoeding Apeldoorn

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

- onbekend -

Bergen op Zoom/bestemmingsplan 'Verspreide bedrijven en detailhandel'

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

RECHTSPRAAK

Noord-Brabant/weigering ontheffing van provinciale verordening

Verbod op nieuwvestiging van intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebieden. Ontheffingsregeling in provinciale verordening

Uit de in artikel 1 van de Rwc opgenomen definitiebepaling van een landbouwontwikkelingsgebied volgt dat van een dergelijk gebied ook sprake kan zijn indien alleen wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding of hervestiging van intensieve veehouderij. Hieruit volgt, anders dan het gemeentebestuur heeft betoogd, niet dat uit de Rwc voortvloeit dat in ieder landbouwontwikkelingsgebied moet worden voorzien in nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Of hierin wordt voorzien is een onderdeel van de nadere planologische afweging over het grondgebruik binnen deze reconstructiezone. Nu artikel 9.4 lid 1 van de Verordening 2011 niet in de weg staat aan de vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in enige uitbreiding of hervestiging van een intensieve veehouderij in een landbouwontwikkelingsgebied, is het verbod op nieuwvestiging van een intensieve veehouderij in een landbouwontwikkelingsgebied niet in strijd met artikel 11, gelezen in samenhang met artikel 1 van de Rwc. Dat het verbod op nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in een landbouwontwikkelingsgebied afwijkt van de niet bindende beleidsuitspraken uit het reconstructieplan over het grondgebruik in landbouwontwikkelingsgebieden leidt niet tot het oordeel dat dit verbod in strijd is met de Rwc en de bindende zonering uit het reconstructieplan.

Het vereiste in voorschriften van de Verordening 2011 dat vóór 20 maart 2010 een schriftelijke aanvraag moet zijn ingediend tot verplaatsing van een intensieve veehouderij naar een concrete locatie is niet in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel.

Door provinciale staten kunnen algemene regels worden gesteld indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten hebben met het verbod op nieuwvestiging van intensieve veehouderij in

landbouwontwikkelingsgebieden en met de daarbij behorende ontheffingsregeling de nadelige ruimtelijke gevolgen van nieuwe intensieve veehouderijen willen beperken. Nu dit bovendien een ruimtelijk belang is dat zich leent voor behartiging op provinciaal niveau vanwege de daaraan klevende bovengemeentelijke aspecten hebben provinciale staten zich in redelijkheid op het standpunt gesteld dat het met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk was om voormelde algemene regels te stellen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze algemene regels in strijd zijn met artikel 4.1 lid 1 van de Wro.

Appellanten hebben niet aangetoond dat er sprake was van een concreet initiatief tot verplaatsing van een intensieve veehouderij naar een andere concrete locatie.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-03-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ4013

Zaaknummer: 201201924/1/R3

Wetsartikelen: 1 Rwc en 4.1 lid 1 Wro

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Marum

Dat appellant de realisering van dergelijke bouwwerken niet waarschijnlijk acht, betekent niet dat deze mogelijkheid met aan zekerheid grenzende waarschijnlijk is uit te sluiten. Appellant heeft op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat deze bouwmogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet konden worden gerealiseerd. Hierbij wordt voorts in aanmerking genomen dat appellant geen tegenrapport heeft overgelegd

Casus

Appellant is eigenaar van de vrijstaande woning op het perceel te Marum (hierna: de woning). In oktober 2009 heeft hij verzocht om een tegemoetkoming in de schade die hij stelt te hebben geleden ten gevolge van het in werking treden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Poort II' op 17 juni 2008.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college er bij de planvergelijking ten onrechte vanuit is gegaan dat ingevolge het oude planregime op de grond met bestemming 'Agrarische doeleinden', bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 15 m mochten worden gebouwd. Volgens appellant kan dan alleen gedacht worden aan een schutting van 15 m hoog met een lengte van 70 dan wel 100 m, wat reeds vanuit welstandsoogpunt niet denkbaar is. Het is dan niet reëel bij de planologische vergelijking uit te gaan van een dergelijke bebouwing. Nu het college voorts geen concrete voorbeelden heeft gegeven van bouwwerken die aan deze criteria zouden voldoen, is sprake van een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dat realisatie van deze maximale mogelijkheid moet worden uitgesloten, aldus appellant. Evenmin is aannemelijk dat ten aanzien van de grond met bestemming 'Bebouwingen, categorie L (boerderijen)', een gebouw gerealiseerd had kunnen worden met een goothoogte van 4 m en een zodanige dakhelling dat een bouwhoogte van 15 m zou zijn ontstaan. Ook deze mogelijkheid had volgens appellant niet bij de planvergelijking mogen worden betrokken.

Rechtsvraag

Zijn bouwwerken met een maximale hoogte van 15 m met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten?

Uitspraak

In hetgeen is aangevoerd ten aanzien van de gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden', zijn geen aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moest worden geacht dat op het perceel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 15 m konden worden gerealiseerd. Dat appellant de realisering van dergelijke bouwwerken niet waarschijnlijk acht, betekent niet dat deze mogelijkheid met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uit te sluiten. Het college heeft in dit kader gewezen op verschillende bouw mogelijkheden, waaronder sleufsilos, teeltondersteunende voorzieningen zoals regenkappen, of een terreinafscheiding. Appellant heeft op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat deze bouw mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet konden worden gerealiseerd. Hierbij wordt voorts in aanmerking genomen dat appellant niet door middel van een tegenrapport aannemelijk heeft gemaakt dat de conclusies in het advies van Langhout niet juist zijn.

Tussen partijen is voorts ten aanzien van de gronden met bestemming 'Bebouwingen, categorie L (boerderijen)' niet in geschil dat in het oude plan tot een maximale goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 15 m kon worden gebouwd. Daargelaten of de bouw van een gebouw met deze afmetingen leidt tot een, naar appellant ongemotiveerd stelt, niet realiseerbare dakhelling, vormt hetgeen hij aanvoert geen grond voor het oordeel dat een dergelijk gebouw met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet kon worden gerealiseerd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-03-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ3354

Zaaknummer: 201205507/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Hardenberg

Dubbelbestemming 'retentievoorziening' leidt tot een planologisch nadeel wat betreft de bebouwingsmogelijkheden, omdat een redelijk denkende en handelende koper ook het in planologisch opzicht geringe risico op inundatie (eens per 100 jaar) tegen de extra kosten zal afwegen en dit in de waarde van die gronden zal verdisconteren

Casus

Op 24 juni 2004 heeft de raad de partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Op 7 april 2005 is deze in werking getreden. Hierin hebben de in de polders Noord en Zuid Meene gelegen gronden, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden', de bestemming 'retentievoorziening (dubbelbestemming)' gekregen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd voor de berging van extreem hoog oppervlaktewater met de daarbij behorende kades, andere bouwwerken, andere werken, kunstwerken en voorzieningen, met dien verstande dat de gronden, indien en voor zover als zodanig op de kaart aangegeven, tevens zijn bestemd voor de onderliggende bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan.

Ingevolge de bij de partiële herziening van het bestemmingsplan behorende voorschriften wordt onder 'extreem hoog oppervlaktewater' verstaan: stand van het oppervlaktewater die slechts in zeer geringe mate voorkomt en gekoppeld is aan een overstromingskans van eens per 100 jaar.

Ingevolge die voorschriften mogen op de gronden bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming van het bestemmingsplan worden gebouwd, indien en voor zover het waterbergend vermogen van het retentiegebied niet onevenredig wordt aangetast.

Appellanten zijn elk eigenaar van verscheidene kadastrale percelen in het retentiegebied (hierna: de percelen). Appellanten exploiteren op de voor 'agrarisch gebied' en 'agrarische bedrijfsdoeleinden' bestemde percelen tevens elk een agrarisch bedrijf.

Appellanten hebben verzocht om vergoeding van planschade die zij als gevolg van de partiële herziening van het bestemmingsplan stellen te hebben geleden. Daartoe hebben zij aangevoerd dat de dubbelbestemming van de percelen tot waardevermindering van de ondergrond, de opstallen, voorzieningen en installaties en de agrarische bedrijven heeft geleid, omdat een redelijk denkend en handelend koper vanwege het risico van inundatie bij hoogwater in de Overijsselse Vecht een lagere koopprijs zal bieden dan zonder die dubbelbestemming. Voorts hebben zij aangevoerd dat zij zijn beperkt in de mogelijkheden om het bouwblok uit te breiden en schuilgelegenheden en kleine bouwwerken voor vee op de percelen op te richten.

Rechtsvraag

Leidt de dubbelbestemming ‘retentievoorziening’ tot een planologisch nadeel?

Uitspraak

Ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van overschrijding met bebouwing van het agrarisch bouwperceel met de bestemming ‘agrarische bedrijfsdoeleinden’ op voor ‘agrarisch gebied’ bestemde gronden, met dien verstande dat die overschrijding ten hoogste 25 m bedraagt. Hoewel de in de partiële herziening van het bestemmingsplan toegekende dubbelbestemming van de voor ‘agrarisch gebied’ bestemde gronden op zichzelf het realiseren van die bebouwing niet uitsluit, heeft de planologische verandering, gezien de gevolgen van inundatie, betekenis voor het benutten van de vrijstellingsmogelijkheid. Een redelijk denkende en handelende eigenaar zal slechts na ophoging van de betreffende gronden van de vrijstelling gebruik maken en daardoor extra kosten maken. Dit betekent dat die verandering in zoverre een planologisch nadeel met zich brengt. Dit laat onverlet dat een redelijk denkende en handelende koper ook het in planologisch opzicht geringe risico op inundatie (eens per 100 jaar) tegen de extra kosten zal afwegen, daarbij rekening houdend met de kans dat die vrijstelling wordt verleend, en deze factoren in de waarde van die gronden zal verdisconteren.

Uit de deskundigenrapporten van de SAOZ van oktober 2007 valt af te leiden dat dit aspect door deze deskundige bij het taxeren van de omvang van de schade is betrokken. Volgens die rapporten heeft onder meer dit aspect ertoe geleid dat de waarde van de percelen met € 600 per hectare cultuurgrond in eigendom in het plangebied is gedaald. Omdat de rechtbank, zelf voorzien in de zaak, onder verwijzing naar die rapporten een planschadevergoeding ter hoogte van dat bedrag heeft toegekend, zijn appellanten in zoverre door het vastgestelde gebrek in de aangevallen uitspraak niet in hun belangen geschaad.

Ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften kan vrijstelling ten behoeve

van het oprichten van schuilgelegenheden en kleine bouwwerken voor vee op gronden met de bestemming 'agrarisch gebied' worden verleend. In de deskundigenrapporten van de SAOZ van oktober 2007 is uiteengezet dat ophoging van de betrokken gronden ten behoeve van die schuilgelegenheden en bouwwerken geen zin heeft, zodat een redelijk denkende en handelende eigenaar ermee rekening dient te houden dat die schuilgelegenheden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk onder water komen te staan indien de retentievoorziening wordt toegepast. In zoverre bestaat derhalve een verschil met de planologische mogelijkheid van overschrijding met bebouwing van het agrarisch bouwperceel.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-02-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ2515

Zaaknummer: 201109377

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Opsterland

Artikel 6.1 van de Wro biedt geen grondslag voor vergoeding van schade die het gevolg is van het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag

Casus

Appellanten hebben elk het college verzocht om een tegemoetkoming in de schade die zij stellen te lijden ten gevolge van de bij besluit van 29 december 2009 met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstelling van de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor de verbouw van het voormalige bankgebouw tot een kortverblijfhuis voor personen met een verstandelijke beperking of met psychische problemen. Op de begane grond van dit gebouw zijn vooral kantoor- en activiteitenruimtes en op de verdieping bevinden zich drie appartementen. De vrijstelling is verleend voor de overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7 m met 0,7 m, een dakhelling van 66° in plaats van de toegestane 60° en het met de bestemming 'bijzondere doeleinden' strijdige gebruik van de drie appartementen.

Het college heeft de aanvragen afgewezen.

Appellanten betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat niet gesteld kan worden dat de opvanglocatie naar haar aard in het algemeen een nadelige invloed op de woonomgeving heeft, welke vertaald dient te worden in een planschadevergoeding. Zij voeren aan dat het hier gaat om een opvang die specifiek is gericht op het kortverblijf van meerdere, veelal jongere, personen met crimineel en sociaal afwijkend gedrag en dat die opvang naar haar aard wel degelijk een nadelige invloed op de woonomgeving heeft.

Rechtsvraag

Heeft de opvanglocatie naar haar aard in het algemeen een nadelige invloed op de woonomgeving, die vertaald dient te worden in een planschadevergoeding?

Uitspraak

Het vrijstellingsbesluit maakt een kortverblijf huis voor personen met een verstandelijke beperking of met psychische problemen mogelijk. Voor de planvergelijking zijn de ruimtelijke gevolgen van het vrijstellingsbesluit van belang en daarbij dient te worden uitgegaan van het gebruik van het gebouw voor de doelgroep waarop die vrijstelling betrekking heeft. De rechtbank heeft terecht overwogen dat niet gesteld kan worden dat de opvanglocatie naar haar aard in het algemeen een nadelige invloed op de woonomgeving heeft, die vertaald dient te worden in een planschadevergoeding. Evenmin kan worden gesteld dat de door appellanten beschreven en door het college niet betwiste overlast die zij ondervinden van de personen die in de opvang verblijven, voortvloeit uit de aard van de doelgroep waarop het vrijstellingsbesluit betrekking heeft. In deze procedure kan derhalve geen vergoeding van de schade die met die overlast samenhangt worden verkregen. Onder verwijzing naar vaste rechtspraak, bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 januari 2007 in zaaknr. 200602660/1, wordt ten aanzien van die overlast overwogen dat artikel 6.1 van de Wro geen grondslag biedt voor vergoeding van schade die het gevolg is van het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-02-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ1251

Zaaknummer: 201204227/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Nadeelcompensatie Vlissingen

Voor het aannemen van risicoaanvaarding is niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat. Evenmin is vereist dat de schadeveroorzakende maatregel tot in details is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen geheel nauwkeurig kan worden bepaald

Casus

Appellante exploiteert sedert haar oprichting een kleinhandel in onder meer antiquiteiten, schilderijen en kunstvoorwerpen. Sinds 1 juli 2001 exploiteert appellante een nevenvestiging te Vlissingen in een door haar gehuurd pand.

Het college heeft ten aanzien van het verzoek om nadeelcompensatie gesteld dat appellante het risico van de door haar gestelde omzetsdaling als gevolg van de werkzaamheden heeft aanvaard. Het verzoek om toepassing van de hardheidsclausule, neergelegd in artikel 15 van de ANV, heeft het college afgewezen.

Appellante betoogt dat de rechtbank ten aanzien van het verzoek om nadeelcompensatie ten onrechte heeft overwogen dat het college de gestelde schade voor haar rekening mocht laten wegens voorzienbaarheid. Daartoe voert zij aan dat zij er ten tijde van de vestiging van de winkel in de St. Jacobsstraat in januari 2001 geen rekening mee hoefde te houden dat de Marktstraat en de Torenstraat aan het verkeer zouden worden onttrokken.

Rechtsvraag

Is er sprake van risicoaanvaarding?

Uitspraak

Anders dan appellante betoogt, is voor het aannemen van risicoaanvaarding niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk

vaststaat. Evenmin is vereist dat de schadeveroorzakende maatregel tot in details is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen geheel nauwkeurig kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat een redelijk denkende en handelende ondernemer bij de beslissing tot investering daarmee rekening moest houden.

Nu appellante zich in juli 2001 heeft gevestigd aan de St. Jacobsstraat was voor haar voorzienbaar dat schadeveroorzakende maatregelen ter uitvoering van het project Fonteyne zouden worden genomen. De rechtbank heeft derhalve terecht overwogen dat het college de gestelde omzetsderving voor haar rekening heeft mogen laten omdat zij moet worden geacht het risico daarvan te hebben aanvaard en te hebben verdisconteerd in haar beslissing tot uitbreiding van haar bedrijfsvoering met een nevenvestiging in Vlissingen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-02-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ0756

Zaaknummer: 201202757

Wetsartikelen: Algemene Nadeelcompensatieverordening Vlissingen

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Vlissingen

Dat, zoals appellant stelt, het winkelende publiek de nieuwe ontsluiting op de Oude Markt ervaart als een omweg, is bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een planologische verslechtering niet relevant

Casus

Appellant exploiteerde sinds 31 januari 1998 een bedrijf gespecialiseerd in schoenmakerswerk, podologie, sleutelservice en aanverwante nevenartikelen in het pand te Vlissingen. Appellant was eigenaar van het pand, dat bestond uit het bedrijf op de begane grond en een bovenwoning. In 2009 is het pand verkocht.

Het college heeft het verzoek om vergoeding van planschade afgewezen onder verwijzing naar het advies van de SAOZ. Het college stelt zich op het standpunt dat appellant door de wijziging van het planologisch regime niet in een nadeliger positie is gekomen. Het verzoek om vergoeding van inkomensschade als gevolg van de werkzaamheden heeft het college afgewezen wegens actieve risico-aanvaarding en omdat de gestelde omzetsderving niet het gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden is.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat hij door de wijziging van het planologisch regime niet in een nadeliger situatie is gekomen. Daartoe stelt hij dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de bereikbaarheid van zijn pand is verbeterd en voor de motivering van dat standpunt ten onrechte heeft gewezen op een doorgang die is gemaakt in het Fonteynegebouw aan de Lange Zelke naar de Oude Markt. Deze doorgang is in pandig en wordt door de klandizie niet gebruikt, aldus appellant. Daarbij wordt voorts miskend dat met het gebouw Fonteyne de voorheen bestaande onbelemmerde doorgang planologisch is afgesloten.

Rechtsvraag

Is er sprake van een planologische verslechtering nu de doorgang in het Fonteynegebouw

volgens appellant door de klandizie niet gebruikt wordt?

Uitspraak

Dat, zoals appellant stelt, het winkelende publiek de nieuwe ontsluiting op de Oude Markt ervaart als een omweg, is bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een planologische verslechtering niet relevant.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-02-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ0757

Zaaknummer: 201202943/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Berkelland

Vernietiging van de koopovereenkomst betekent dat appellant eigenaar van de percelen is gebleven en dat ook ten tijde van de peildatum was

Casus

Appellant is op 16 november 1998 eigenaar geworden van de percelen aan de Peppelendijk (hierna: de percelen). Op 8 april 2000 heeft hij de percelen aan het bedrijf verkocht en bij notariële akte van 9 mei 2000 zijn de percelen aan het bedrijf geleverd.

Nadat was komen vast te staan dat het niet mogelijk was de percelen als industriegrond te gebruiken, heeft het bedrijf een beroep op wederzijdse dwaling, als bedoeld in artikel 6:228 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek gedaan en de koopovereenkomst bij buitengerechtelijke verklaring vernietigd. Appellant heeft in de vernietiging berust. Bij notariële akte van 2 november 2009 zijn de percelen aan appellant teruggeleverd. Voorts is de destijds door het bedrijf aan appellant betaalde koopprijs door appellant aan het bedrijf terugbetaald.

Bij brief van 5 november 2009 heeft appellant het college verzocht om vergoeding van planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van een herziening van een bestemmingsplan. Bij die herziening, die op 4 november 2004 (hierna: de peildatum) in werking is getreden en op 20 april 2005 onherroepelijk is geworden, zijn de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de percelen gewijzigd.

Aan het besluit van 23 februari 2010 heeft het college ten grondslag gelegd dat appellant op de peildatum niet de eigenaar van de percelen was, zodat hij geen belanghebbende in de zin van artikel 49 van de WRO is. In het besluit van 22 februari 2011 heeft het college daaraan toegevoegd dat de teruglevering van de percelen, bij notariële akte van 2 november 2009, niet met zich brengt dat appellant met terugwerkende kracht eigenaar van de percelen is geworden.

Rechtsvraag

Was appellant op de peildatum eigenaar van de percelen en is hij belanghebbende in de zin van artikel 49 WRO?

Uitspraak

In beginsel heeft de vernietiging van de koopovereenkomst tot gevolg dat de rechtsverhouding tussen de partijen wordt hersteld in de staat waarin deze vóór het aangaan van de overeenkomst was. Indien partijen reeds uitvoering hebben gegeven aan de overeenkomst, komt de rechtsgrond voor de prestaties door de vernietiging te vervallen. De prestaties zijn – achteraf gezien – onverschuldigd verricht en dienen ongedaan gemaakt te worden. Dit betekent dat de reeds betaalde koopsom voor de onroerende zaak als onverschuldigd betaald kan worden teruggevorderd. Voor de verkrijger van de reeds geleverde onroerende zaak houdt de ongedaanmakingsverplichting in dat hij de onroerende zaak in het bezit van de vervreemder doet terugkeren. De wet (art. 3:53 lid 1 BW) verbindt aan de vernietiging terugwerkende kracht. Dit betekent dat een geldige titel voor de overdracht van meet af aan heeft ontbroken en dat de onroerende zaak het vermogen van de vervreemder nimmer heeft verlaten.

Dat het bedrijf, na vernietiging van de overeenkomst, de percelen op 2 november 2009 heeft teruggeleverd, betekent dus dat appellant eigenaar van de percelen is gebleven en dat ook ten tijde van de peildatum was.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 23-01-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BY9207

Zaaknummer: 201202448/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Arnhem

Planvoorschriften, eisen van welstand, het Bouwbesluit, zonlichttoetreding of privaatrechtelijke belemmeringen geven in het onderhavige geval geen aanleiding voor het oordeel dat een woning met een hoogte van 6 m of meer met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten

Casus

Appellant is sinds 1993 eigenaar van het perceel en de daarop gelegen woning in Arnhem. Hij heeft het college verzocht om een tegemoetkoming in de schade die hij stelt te lijden ten gevolge van het op 26 september 2005 door de raad vastgestelde en op 7 september 2006 in werking getreden bestemmingsplan 'Alteveer-'t Cranevelt'. Hiermee is de bouw van woningen met twee bouwlagen en een bouwhoogte van 6 m op de ten zuiden van de woning van appellant gelegen gronden mogelijk gemaakt. Appellant stelt dat hierdoor de waarde van zijn woning is verminderd. Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. Volgens appellant kon onder het oude planologische regime een woning met een hoogte van 15 m met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Hij voert daartoe ten eerste aan dat het oude plan een dergelijke hoogte niet toestond. Een gebouw met die hoogte voldoet volgens hem niet aan artikel 3 van de planvoorschriften, omdat het geen eenheid vormt met de al aanwezige bebouwing. Hij voert voorts aan dat een gebouw met die hoogte een tweede bouwlaag in de kap heeft, terwijl het oude plan slechts één bouwlaag toestaat. Voor het geval dat wordt geconcludeerd dat het oude plan een gebouw van 15 m hoog niet onmogelijk maakt en ingevolge de aanvullend werkende bouwverordening die hoogte is toegestaan, dient volgens appellant te worden geoordeeld dat op grond van de welstandsnota een dergelijk gebouw met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. Hij voert aan dat een gebouw van 15 m hoog niet voldoet aan de welstandsnota waarin is bepaald dat een bouwwerk een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Verder wijst hij erop dat een gebouw van 6 m hoog of meer het zonlicht volledig uit zijn 2 m lager gelegen woning zou wegnemen. Volgens appellant

kon ook om technische redenen een dergelijk gebouw niet worden gebouwd, aangezien het een zware storm niet zou doorstaan. Appellant voert tot slot aan dat de rechtbank ten onrechte in de privaatrechtelijke belemmeringen geen reden heeft gezien voor het oordeel dat een dergelijk gebouw met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.

Rechtsvraag

Kan een woning met een hoogte van 6 m of meer met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten?

Uitspraak

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, als hier aan de orde, mag in beginsel van de maximale benuttingsmogelijkheden van het oude en het nieuwe planologische regime worden uitgegaan. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. In dit geval heeft appellant niet aannemelijk gemaakt dat ingevolge het oude plan een woning met een hoogte van 15 m, althans minimaal 6 m, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. Artikel 3 van de planvoorschriften biedt daarvoor geen aanknopingspunt. Daarin is bepaald dat voor zover op de plantekening groepen bebouwing met eenzelfde hoofdletter zijn aangeduid, deze bebouwing per groep naar architectuur en uiterlijke verschijningsvorm, in het bijzonder wat de kapvorm en de dakbedekking betreft, een eenheid moet vormen, zulks uitsluitend ter beoordeling van het college. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college daarbij beoordelingsruimte toekomt. Gelet hierop kon een woning met een hoogte van 6 m of meer niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Zo had de bestaande bebouwing gesloopt kunnen worden en daarvoor in de plaats bebouwing opgericht kunnen worden met een hoogte van 6 m of meer. Voorts heeft de rechtbank terecht overwogen dat het feit dat onder het oude plan maximaal één bouwlaag was toegestaan, niet betekent dat bebouwing met een hoogte van 6 m of meer met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. In artikel 2 lid 4 van de planvoorschriften is bepaald dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt een geheel of nagenoeg geheel direct onder een schuin dakvlak gelegen, onvolledige verdieping, die hoofdzakelijk als bergruimte dienst doet. De rechtbank heeft terecht overwogen dat niet valt in te zien dat van een gebruik van de ruimte onder de kap als bergruimte bij een gebouw met een hoogte van 6 m of meer geen sprake meer kan zijn. Zo was immers een woning mogelijk die bestond uit een bouwlaag van 4 m hoog met een kap van 4 m hoog. Gelet hierop valt evenmin in te zien dat, zoals appellant ter zitting heeft betoogd, bij een dergelijk gebouw de omvang van de bergingsfunctie zo groot is, dat de woonfunctie zou komen te vervallen. Anders dan appellant betoogt, heeft de rechtbank terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat een woning van 6 m hoog of

meer wegens strijd met redelijke eisen van welstand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. De welstandsnota bevat geen criteria die betrekking hebben op de maximaal te realiseren dakhelling of bouwhoogte. Dat volgens de welstandsnota van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen, leidt niet tot een ander oordeel. Het betoog van appellant dat een gebouw met een hoogte van 6 m of meer op de ten zuiden van zijn woning gelegen gronden het zonlicht volledig uit zijn woning zou hebben weggenomen, leidt evenmin tot het oordeel dat een dergelijk gebouw met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid onder het oude planologische regime kon worden uitgesloten. De rechtbank heeft naar aanleiding daarvan terecht overwogen dat de gevolgen voor het zonlicht in de woning van appellant, gelet op het limitatieve en imperatieve karakter van de weigeringsgronden van artikel 44 van de Woningwet, geen grond zou zijn geweest om de bouwvergunning hiervoor te weigeren. Voorts heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat in algemene zin niet kan worden gezegd dat het Bouwbesluit, waarin bouwtechnische voorschriften zijn opgenomen waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen, in de weg staat aan het realiseren van een woning van één bouwlaag en met een hoogte van 6 m of meer. Appellant heeft ook in hoger beroep niet aannemelijk gemaakt dat een dergelijke woning technisch niet mogelijk is. Zijn enkele stelling dat een gebouw van 15 m hoog, met een maximale bouwdiepte van 6,80 m en een geveloppervlak van 102 m² niet stormbestendig is, is daarvoor onvoldoende. Tot slot wordt appellant evenmin gevolgd in zijn betoog dat de rechtbank ten onrechte in de privaatrechtelijke belemmeringen geen aanleiding heeft gezien voor het oordeel dat een woning met een hoogte van 6 m of meer met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. Appellant heeft verwezen naar de koopaktes van de gronden ten zuiden van zijn woning, waarin kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen die inhouden dat op die gronden geen andersoortige woningen dan bejaardenwoningen mogen worden gebouwd. De rechtbank heeft terecht overwogen dat die verplichtingen niet in de weg staan aan het realiseren van bejaardenwoningen met een bouwhoogte van 6 m of meer.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Planschadevergoeding Apeldoorn

Door de bouwmogelijkheden van het oude plan niet te benutten, ook niet toen hij op grond van het voorontwerp van het nieuwe plan kon zien aankomen dat de planologische situatie ter plaatse zou veranderen, heeft appellant het risico van de voor hem nadelige bestemmingswijziging aanvaard

Casus

Appellant is eigenaar van het perceel in Apeldoorn (hierna: het perceel). Het college heeft appellant op 25 januari 1980 een vergunning verleend voor de bouw van een praktijkruimte en dienstwoning op het perceel (hierna: de bouwvergunning) en op 15 september 1981 een wijzigingsvergunning voor de praktijkruimte. De praktijkruimte is gerealiseerd.

Ingevolge het oude bestemmingsplan rustte op het perceel de bestemming 'bijzondere doeleinden', waarbij het verlenen van vrijstelling voor het bouwen van een dienstwoning mogelijk was.

Ingevolge het nieuwe bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid komen te vervallen.

Niet in geschil is dat appellant schade lijdt omdat, vergeleken met het oude plan, bouwmogelijkheden onder het nieuwe plan zijn vervallen, waaronder de mogelijkheid een – andere dan de vergunde – dienstwoning te bouwen op het perceel. Partijen zijn verdeeld over de vraag of deze schade redelijkerwijs ten laste van appellant moet blijven.

Het college heeft bij besluit van 30 september 2010 het verzoek van appellant om planschadevergoeding afgewezen, omdat hij geen gebruik heeft gemaakt van de hem verleende bouwvergunning voor zover het de dienstwoning betreft, en hij daarmee passief het risico heeft aanvaard dat bouwmogelijkheden door de wijzigingen zouden komen te vervallen, aldus het college.

De rechtbank heeft dit standpunt gevolgd.

Appellant betoogt dat de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' onontkoombare belemmeringen opwierp om van zijn bouwmogelijkheid gebruik te maken. Voorts voert hij aan dat hij enerzijds zijn artspraktijk door toedoen van het college niet kon uitbreiden nu hem in 1988 hiertoe geen vestigingsvergunning was verleend en het anderzijds onmogelijk was alleen de dienstwoning of een deel van het perceel te verkopen, omdat het gebruik van de dienstwoning volgens het bestemmingsplan onlosmakelijk verbonden moet zijn met de praktijkruimte. Ter zitting heeft hij voorts naar voren gebracht dat het realiseren van een dienstwoning niet reëel was omdat hij vanaf juni 2003 zijn artspraktijk heeft neergelegd.

Rechtsvraag

Kan appellant passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?

Uitspraak

Appellant heeft geen gegevens aangedragen waaruit zou kunnen worden afgeleid dat hij serieuze plannen had om op zijn perceel een dienstwoning te realiseren. Appellant heeft vanaf de verkrijging van het perceel in 1980 tot de terinzagelegging van het ontwerp van het nieuwe plan op 29 september 2003 de gelegenheid gehad de bouwmogelijkheden van het oude plan te benutten. Hij heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daartoe als gevolg van hem niet toe te rekenen omstandigheden niet in staat is geweest. De door appellant gestelde omstandigheden kunnen, anders dan hij aanvoert, niet worden geduid als onontkoombare belemmeringen om de bouwmogelijkheden van het oude plan te benutten. Tot 29 september 2003 rustte op het perceel niet de bestemming 'maatschappelijke doeleinden', maar de bestemming 'bijzondere doeleinden' en appellant kon dus gebruik maken van de bouwmogelijkheden van het oude plan. Dat geen noodzaak bestond de dienstwoning te realiseren, zoals uit zijn betoog wordt begrepen, betekent niet dat appellant daartoe belemmerd werd. De door appellant gestelde omstandigheid dat de hem verleende bouwvergunning voor de dienstwoning bijna 30 jaar oud was, laat voorts onverlet dat hij ook een nieuwe bouwvergunning of, zoals het college ter zitting heeft gesteld, een wijziging van de vergunning aan had kunnen vragen om de dienstwoning te realiseren. Dat hij vanwege contractuele verplichtingen niet een deel van zijn perceel kon verkopen voor dat doel, maakt het voorgaande niet anders.

De rechtbank heeft derhalve terecht geconcludeerd dat appellant, door de bouwmogelijkheden van het oude plan niet te benutten, ook niet toen hij op grond van het voorontwerp van het nieuwe plan kon zien aankomen dat de planologische situatie ter plaatse zou veranderen, het risico van de voor hem nadelige bestemmingswijziging heeft aanvaard en de schade die hij daardoor lijdt voor zijn rekening behoort te blijven.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Werkendam, omgevingsvergunning uitbreiden hoofdgebouw

Grondslag voor afwijking van het bestemmingsplan; toepassen reguliere voorbereidingsprocedure en vergunning van rechtswege

De rechtbank constateert dat verweerder bevoegd was af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wabo in combinatie met artikel 4 lid 1 aanhef en onder a van Bijlage II van het Bor. De rechtbank oordeelt vervolgens dat verweerder artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3 Wabo niet had mogen gebruiken als grondslag voor afwijking van het bestemmingsplan (ter ondersteuning van dit oordeel verwijst de rechtbank naar de uitspraak van de ABRvS van 21 januari 2004, LJN AO1988).

De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat de beslissing tot toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wabo moet worden voorbereid met behulp van een reguliere procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wabo, en dat het niet tijdig beslissen op een aanvraag met zo'n strekking – gelet op het bepaalde in artikel 3.9 van de Wabo – kan leiden tot een omgevingsvergunning van rechtswege.

De beslissing van verweerder is derhalve ten onrechte voorbereid met de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure. De rechtbank oordeelt dat het voorbereiden van een beslissing op een verzoek om toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wabo met behulp van de uov dus mogelijkwijs leidt tot verwarring, en tot de onjuiste gedachte dat met het volgen van de uov valt te ontkomen aan de consequenties die artikel 3.9 Wabo aan het niet tijdig beslissen op aanvragen verbindt.

Instantie: Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Datum uitspraak: 30-01-2013

ECLI: ECLI:NL:RBZWB:2013:BZo877

Zaaknummer: AWB 12/3582

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wabo, 3.10 lid 1 aanhef en onder a Wabo, 4 lid 1 aanhef en onder a Bijlage II Bor en 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3 Wabo

RECHTSPRAAK

Amersfoort/bestemmingsplan 'Ligplaatsen voor woonboten'

Geluidhinder voor woonboten. Aansluiting gezocht bij regeling voor aanwezige woningen in geluidzone

Ten tijde van het bestreden besluit waren ligplaatsen voor woonboten geen geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wgh en het Besluit geluidhinder, zodat het verrichten van akoestisch onderzoek op grond van de Wgh niet verplicht was. Dit neemt niet weg dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden nagegaan of ter plaatse van de ligplaatsen geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad heeft in dit kader kunnen aansluiten bij de regeling in de Wgh voor aanwezige woningen op gronden die bij de vaststelling van een bestemmingsplan deel zijn gaan uitmaken van een geluidzone.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-03-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ3355

Zaaknummer: 201107703/1/R3

RECHTSPRAAK

Stichtse Vecht/omgevingsvergunning

Wabo. Bouwplan met verschillende onderdelen. Bijbehorend bouwwerk. Omgevingsvergunningvrije en omgevingsvergunningplichtige delen

Splitsing van een bouwplan dat uit verschillende onderdelen bestaat, waaronder mogelijk op zichzelf beschouwd niet-vergunningplichtige onderdelen, is in beginsel niet mogelijk. Het bouwplan dient als één geheel te worden beschouwd. Een bouwplan kan alleen worden gesplitst indien het bestaat uit onderdelen die in functioneel en bouwkundig opzicht van elkaar kunnen worden onderscheiden.

Uit de tekst van de Wabo, de memorie van toelichting bij de Wabo en de nota van toelichting bij het Bor valt niet af te leiden dat over het splitsen van een bouwplan ten gevolge van de invoering van de Wabo anders dient te worden geoordeeld dan voor inwerkingtreding van de Wabo. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de wetgever in de nota van toelichting bij het Bor wel heeft verduidelijkt dat gedurende de bouw van een hoofdgebouw omgevingsvergunningvrije wijzigingen kunnen worden aangebracht. Daartoe is in de definitie van 'bijbehorend bouwwerk' in artikel 1 van Bijlage II bij het Bor het woord 'bestaand' geschrapt. Naar het oordeel van de Afdeling kan hieruit niet worden afgeleid dat daarmee is beoogd de splitsing van een bouwplan toe te staan. De wetgever heeft blijkens de nota van toelichting bij het Bor slechts beoogd te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken gedurende hetzelfde bouwproces als het hoofdgebouw, dat wil zeggen direct na, gelijktijdig of in hetzelfde bouwproces of kort ervoor, gebouwd mogen worden.

Het bouwplan kan niet wat betreft de toetsing aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo, per weigeringsgrond worden gesplitst. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning niet kan worden gesplitst, dient het college bij de beoordeling van het bouwplan te toetsen aan ieder van de in artikel 2.10 aanhef en eerste lid van de Wabo genoemde weigeringsgronden en wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen omgevingsvergunningvrije dan wel omgevingsvergunningplichtige delen. Hierbij is van belang dat het een aanvrager om omgevingsvergunning vrij staat, al dan niet in overleg met het college,

omgevingsvergunningvrije onderdelen van het bouwwerk dat hij wenst te realiseren buiten de aanvraag te laten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-03-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ3375

Zaaknummer: 201204249/1/A1

Wetsartikelen: 2.10 aanhef en lid 1 Wabo, 2.12 Wabo en 1 Bijlage II Bor

RECHTSPRAAK

Montfoort/bestuursdwang

Artikelen 2 en 3 Bijlage II Bor. Meerekenen oppervlakte aanbouw. Geen onderscheid bestaande gedeelte en nieuwe aanbouw

De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan de maximale oppervlakte van 30 m², als genoemd in artikel 2 aanhef en lid 3 onder b onder 3° van Bijlage II bij het Bor. Anders dan het college betoogt, biedt deze bepaling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat bij de bepaling van de totale oppervlakte van de aanbouw, in dit geval de oppervlakte van het bestaande gedeelte daarvan, buiten beschouwing moet worden gelaten. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, is het bestaande gedeelte, de voormalige bijkeuken, opgegaan in de nieuwe aanbouw en maakt deze na realisering van de nieuwe aanbouw daarvan in bouwkundig en functioneel opzicht deel uit, zodat reeds daarom geen onderscheid meer kan worden gemaakt tussen het bestaande gedeelte en de nieuwe aanbouw. Uit de nota van toelichting bij het Bor kan niet een andere conclusie worden afgeleid.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-03-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ3374

Zaaknummer: 201203259/1/A1

Wetsartikelen: 2 aanhef en lid 3 onder b onder 3° Bijlage II Bor en 3 Bijlage II Bor

RECHTSPRAAK

Bergen op Zoom/bestemmingsplan 'Verspreide bedrijven en detailhandel'

Begrip warenhuis

Het begrip 'warenhuis' is niet in de planvoorschriften gedefinieerd. Voor de uitleg daarvan kan onder die omstandigheden worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven. De raad heeft in de nota van zienswijzen opgenomen dat onder het begrip 'warenhuis' moet worden verstaan: een grootwinkelbedrijf waar artikelen van allerlei branches worden verkocht, waarbij de artikelen zijn verspreid over diverse afdelingen en geconcentreerd in één gebouw. Gelet hierop valt een winkel in dierbenodigdheden volgens de raad niet onder het begrip 'warenhuis', omdat het een winkel in één branche betreft. De Afdeling acht deze uitleg aanvaardbaar.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Nunspeet/omgevingsvergunning

Contractuele relatie betekent nog niet een evidente privaatrechtelijke belemmering

Een privaatrechtelijke belemmering staat aan de verlening van vrijstelling in de weg indien de belemmering een evident karakter heeft. De Wabo geeft geen aanleiding om daar ten aanzien van een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo wordt verleend, anders over te oordelen.

Niet in geschil is dat vergunninghouder in strijd met de huurovereenkomst handelt door de recreatiewoning op het perceel voor permanente bewoning te gebruiken. Het enkele bestaan van een contractuele relatie tussen verhuurder en vergunninghouder, waarbij is overeengekomen dat permanente bewoning van het gehuurde niet is toegestaan, betekent nog niet dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-02-2013

ECLI: ECLI:NL:RVS:2013:BZ2527

Zaaknummer: 201207119/1/T1/A1

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2° Wabo en 4 aanhef en lid 10 Bijlage II Bor