

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 06, 2017

Nummer 6, 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 Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2017:719](#) 28-02-2017

Leeuwarden/omgevingvergunning vaarweg

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2017:896](#) 23-02-2017

Eemnes, handhaving, gedogen illegale bouwwerken

[Rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2017:757](#) 15-02-2017

Uden/weigering omgevingsvergunning

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:609](#) 08-03-2017

Leidschendam-Voorburg/bestemmingsplan 'Leidschendam-Zuid'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:615](#) 08-03-2017

Oss/weigering vaststelling bestemmingsplan

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:607](#) 08-03-2017

Groningen/bestemmingsplan 'Facetherziening parkeren'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:623](#) 08-03-2017

Heerhugowaard/bestemmingsplan 'Actualisatieplan Heerhugowaard 2015'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:599](#) 08-03-2017

Laren/bestemmingsplan Scouting Laren

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:572](#) 08-03-2017

Emmen/omgevingsvergunning bevoorradingsweg

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:326](#) 08-02-2017

Eindhoven/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:315](#) 08-02-2017

Den Bosch/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:236](#) 01-02-2017

Rotterdam/nadeelcompensatie

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:102](#) 18-01-2017

Schouwen-Duiveland/bestemmingsplan 'Nieuw-Haamstede'

RECHTSPRAAK

Emmen/omgevingsvergunning bevoorradingsweg

Bevoorradingsweg niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Het college heeft een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van de aanleg van een bevoorradingsweg van een school. Verweerder heeft daarbij toepassing gegeven aan artikel 4, lid 8 van bijlage II van het Bor. De weg wordt aangelegd over gronden die appellante in gebruik heeft als ponyweide en die is bestemd voor Bos. Appellante betoogt dat de aanleg van een bevoorradingsweg geen herinrichting van niet-ingrijpende aard is omdat er meer asfalt wordt aangelegd, zij haar ponyweide moet afstaan en verkeers- en geluidsoverlast vreest. De Afdeling oordeelt dat de rechtbank terecht geen grond heeft gevonden voor het oordeel dat het college de aanleg van de bevoorradingsweg ten onrechte als een niet-ingrijpende herinrichting heeft aangemerkt. Daarbij heeft de rechtbank terecht in aanmerking genomen dat het bestemmingsplan het reeds mogelijk maakt om de gronden te verharden ten behoeve van parkeervoorzieningen en voet- of fietspaden. Voorts heeft de rechtbank terecht in aanmerking genomen dat de bevoorradingsweg niet dagelijks zal worden gebruikt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:572

Zaaknummer: 201609776/1/A1 en 201609776/2/A1

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onderdeel c Wabo, 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2 Wabo, 2.7 Bor en 4 bijlage II Bor

RECHTSPRAAK

Laren/bestemmingsplan Scouting Laren

Belanghebbende en relativiteit, EHS begrenzing.

Appellanten wonen op een afstand van 103, 104 en 125 meter van de gronden die in het bestemmingsplan zijn bestemd voor 'Maatschappelijk' ten behoeve van een scoutingterrein. Gelet op deze afstanden en de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt, zijn de belangen van appellanten naar het oordeel van de Afdeling rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken. Appellanten stellen dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 19, eerste lid, onderdeel c, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), omdat het scoutingterrein is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS; thans: Natuurnetwerk Nederland) en de natuurfunctie onomkeerbaar belemmert. De Afdeling komt toe aan een inhoudelijke bespreking van de beroepsgrond. De Afdeling overweegt hiertoe dat artikel 19 van de PRV tot het algemene belang van instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van EHS-gebieden strekt. Nu appellanten in de directe nabijheid van het plangebied wonen, zijn hun belangen bij behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving in dit geval dermate verweven met de algemene belangen die artikel 19 van de PRV beoogt te beschermen dat niet kan worden geoordeeld dat de door hen ingeroepen normen kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen. De raad stelt in verweer dat de gronden ten tijde van de vaststelling van het plan niet meer tot de EHS behoorden. De Afdeling stelt echter vast dat de begrenzing van de EHS pas na vaststelling van het plan is gewijzigd. Wat betreft het standpunt van de raad dat provinciale staten op 29 juni 2015 reeds met de vaststelling van het Natuurbeheerplan 2016 de begrenzing van de EHS hebben gewijzigd in die zin dat het scoutingterrein niet langer deel uitmaakt van de EHS, overweegt de Afdeling onder verwijzing naar haar uitspraak van 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:371, dat de omstandigheid dat de begrenzing van de EHS in andere documenten van de provincie, waaronder het Natuurbeheerplan 2016, is gewijzigd, onverlet laat dat bij de toetsing aan artikel 19 van de PRV uitsluitend betekenis toekomt aan de bij de PRV behorende kaart 4.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:599

Zaaknummer: 201604561/1/R1

Wetsartikelen: 3.1 Wro

RECHTSPRAAK

Leeuwarden/omgevingvergunning vaarweg

Beoordeling alternatieven buitenplanse afwijking.

Door verweerder is een omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend voor het graven van een vaarverbinding. Verzoekers stellen dat door verweerder ten onrechte niet is gemotiveerd waarom het door hen aangedragen alternatief voor de vaarweg niet haalbaar is. Verzoekers stellen dat hun alternatief minder impact op de omgeving heeft en de overweging van verweerder gebaseerd is op financiële motieven. De voorzieningenrechter oordeelt dat volgens vaste jurisprudentie het bestuursorgaan dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Indien een plan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De voorzieningenrechter oordeelt in dit geval dat het alternatief van verzoekers door verweerder is beoordeeld maar niet kan voldoen aan de maatvoeringseisen die verweerder aan de vaarweg stelt, daarmee wordt afbreuk gedaan aan de doelstellingen van het programma om een betere bereikbaarheid te realiseren. Daarnaast leidt het alternatief van verzoekers tot een verstoring van de natuurwaarden waardoor geen sprake is van een gelijkwaardig resultaat.

Instantie: Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak: 28-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RBNNE:2017:719

Zaaknummer: LEE 17/473 en 17/474

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo, 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo, 2.10 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo, 2.12 lid 2 Wabo, 6.5 lid 1 Bor en 5.20 Bor

RECHTSPRAAK

Eemnes, handhaving, gedogen illegale bouwwerken

Handhaving onevenredig, gedogen maximaal 26 weken.

Eiseres heeft bij verweerder verzocht om handhaving vanwege illegale bouwwerken op het naast gelegen perceel. De bouwwerken passen niet in het bestemmingsplan. De gemeenteraad zal binnenkort de Kernrandvisie vaststellen waarbinnen de bouwwerken passen. Verweerder stelt dat het nemen van handhavingsmaatregelen in dit geval zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhaving moet worden afgezien en heeft besloten de bouwwerken te gedogen tot 1 augustus 2019. Eiseres en verweerder zijn het erover eens dat er geen sprake is van concreet zicht op legalisatie. Waar het in deze zaak daarom om gaat is of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat verweerder daarvan in dit geval moet afzien. De rechtbank is van oordeel dat verweerder in redelijkheid heeft mogen afzien van handhaving onder meer vanwege een persoonlijk belang van eiseres, en in plaats daarvan een tijdelijk gedoogbesluit heeft mogen nemen. Verweerder heeft echter in redelijkheid niet mogen besluiten om de te gedogen situatie tot 1 augustus 2019 te laten voortduren. Het uitgangspunt bij overgangssituaties is dat gedogen tijdelijk is en niet langer duurt dan noodzakelijk. De rechtbank is van oordeel dat verweerder in redelijkheid slechts kan gedogen voor de duur die nodig is om de huidige bebouwingssituatie van de derde-partij daadwerkelijk te legaliseren; te weten de wettelijke procedure om een bestemmingsplan vast te stellen van 26 weken.

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 23-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2017:896

Zaaknummer: UTR 16/4075

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo, 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo en 2.3a lid 1 Wabo

RECHTSPRAAK

Oss/weigering vaststelling bestemmingsplan

Weigering om bestemmingsplan vast te stellen onvoldoende gemotiveerd. Anterieure overeenkomst. Ladder voor duurzame verstedelijking.

Een anterieure overeenkomst kan niet leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan kan mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen – ook de mogelijke belangen van derden – anders uitvallen dan bij het sluiten van de overeenkomst is ingeschat. Dat een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. De raad heeft in casu niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze hij de belangen van appellant bij het bestreden besluit heeft betrokken.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:615

Zaaknummer: 201602984/1/R2

Wetsartikelen: 3.1.6 lid 2 Bro

RECHTSPRAAK

Leidschendam-Voorburg/bestemmingsplan 'Leidschendam-Zuid'

Verplaatsing woonboot. Afwijkingsbevoegdheid. Bouwhoogte. Begrip bouwwerk. Bouwbesluit 2012.

De Wabo beoogt bij het begrip bouwwerk aan te sluiten zoals dat onder de Woningwet werd aangeduid. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, kan voor de uitleg van het begrip bouwwerk ook bij toepassing van de Wabo aansluiting worden gezocht bij de modelbouwverordening, die een bruikbare omschrijving van het begrip bouwwerk omvat. De vraag of de door appellant te bouwen woonboot zal zijn aan te merken als een bouwwerk in de hiervoor bedoelde zin waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist en dat moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, kan op zichzelf niet aan de orde komen in deze bestemmingsplanprocedure. De Afdeling kan in casu uitsluitend beoordelen of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een maximale bouwhoogte van 3 meter gemeten vanaf het water vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is en of aan die voorwaarde voldaan zal kunnen worden, onder meer gelet op de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:609

Zaaknummer: 201604832/1/R3

Wetsartikelen: 2 lid 1 aanhef en onderdeel a Wonw

RECHTSPRAAK

Groningen/bestemmingsplan 'Facetherziening parkeren'

Parkeren. Dynamische verwijzing. Rechtszekerheid. Beleidsregels. Toepassing afwijkingsbevoegdheid. Wetsinterpreterende beleidsregels.

Een dynamische verwijzing in de planregels naar beleidsregels is in beginsel toegestaan. Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de 'Beleidsregels Parkeernormen 2012' van de Gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de Gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren. Voorts volgt duidelijk uit de planregels dat de beleidsregels die gelden op het moment dat de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, daarop van toepassing zijn.

Artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van het Bro heeft betrekking op beleidsregels over de uitleg van planregels, maar dit betekent niet dat deze bepaling zich verzet tegen het hanteren van beleidsregels omtrent de afweging van belangen. Deze bepaling is blijkens de wetsgeschiedenis opgenomen in het Bro 'om buiten twijfel te stellen dat net als in een «gewone» verordening ook in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld die een zekere interpretatieruimte laten'. Hieruit leidt de Afdeling af dat met artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van het Bro niet is bedoeld een beperking aan te brengen in de bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels over de afweging van belangen, welke bevoegdheid is geregeld in de artikelen 4:81 en 1:3, vierde lid, van de Awb.

De Afdeling stelt vast dat in de planregels niet is bepaald in welke gevallen het voldoen aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Dit biedt het college een zekere mate van flexibiliteit bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. Die flexibiliteit is naar het oordeel van de Afdeling niet zo ruim dat de planregel in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:607

Zaaknummer: 201605713/1/R3

Wetsartikelen: 3.1.2 lid 2 aanhef en onderdeel a Bro, 2.5.30 lid 1 Bouwverordening, 1:3 lid 4 Awb en 4:81 Awb

RECHTSPRAAK

**Heerhugowaard/bestemmingsplan 'Actualisatieplan
Heerhugowaard 2015'**

***Uit te werken bestemming en afstand tot aan mestplaat.
Beeldkwaliteitsplan beperkt flexibele invulling.***

Het Beeldkwaliteitsplan heeft naar het oordeel van de Afdeling in casu tot gevolg dat de flexibiliteit van de situeringsmogelijkheden van de (woon)bebouwing die de raad heeft beoogd op het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Wonen - Uit te werken', grotendeels ongedaan wordt gemaakt. Een uitwerking overeenkomstig de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan leidt tot een ruimtelijke situatie die op hoofdlijnen overeenkomt met het ontwerpplan, waarbij de vier woningen worden gesitueerd in het noordwestelijke deel van het perceel, binnen een afstand van 50 m tot de stal en de mestplaat. Dit kan tot een beperking van de bedrijfsvoering van de maatschap leiden, nu als gevolg daarvan het gebruik van de mestplaat in strijd komt met de regels van het Activiteitenbesluit en een eventuele toekomstige uitbreiding of wijziging van het dierenverblijf (in beginsel) niet mogelijk is.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:623

Zaaknummer: 201602669/1/R1

RECHTSPRAAK

Eindhoven/planschade

Overzicht jurisprudentie uit te werken bestemming.

Casus

Lidl is eigenaresse van het bedrijfspand op de percelen aan de Hofdijkstraat 1 te Eindhoven. Op 27 juni 2014 heeft zij het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade in verband met de inwerkingtreding van het bij raadsbesluit van 18 maart 2008 vastgestelde bestemmingsplan Stratum binnen de Ring 2007 (hierna: het derde bestemmingsplan). Onder dit bestemmingsplan is het niet toegestaan de onroerende zaak ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt te gebruiken.

Het college heeft naar aanleiding van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade advies gevraagd aan de SAOZ. In een advies van 9 juni 2015 heeft de SAOZ vermeld dat de onroerende zaak onder het aan de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan voorafgaande planologische regime van het bij raadsbesluit van 12 oktober 1998 vastgestelde bestemmingsplan Eindhoven binnen de Ring (hierna: het tweede bestemmingsplan) een uit te werken bestemming voor woondoeleinden had. Met verwijzing naar de tussenuitspraak van de Afdeling van 24 september 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3485) heeft de SAOZ uiteengezet dat die uit te werken bestemming buiten beschouwing dient te blijven in het kader van de vraag of Lidl als gevolg van de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan in een nadeliger planologische positie is komen te verkeren.

De rechtbank heeft in de tussenuitspraak overwogen dat, gelet op artikel 12.1 van de bij het tweede bestemmingsplan behorende planvoorschriften, de uit te werken bestemming voor woondoeleinden tevens voorziet in gebruik ten behoeve van detailhandel, dat het gebruik van de onroerende zaak voor de exploitatie van een supermarkt daarmee in overeenstemming was en dat uitwerking van de bestemming daarvoor niet noodzakelijk was. Voorts heeft de rechtbank overwogen dat de gestelde schade is veroorzaakt door het wegbestemmen van een directe gebruiksmogelijkheid en dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.1, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet valt af te leiden dat de wetgever heeft beoogd dat een uit te werken bestemming ook in deze situatie niet in de vergelijking tussen

het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken.

Rechtsvraag

Moet de uit te werken bestemming in deze situatie in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime worden betrokken?

Uitspraak

Niet in geschil is dat de inwerkingtreding van het tweede bestemmingsplan, met de uit te werken bestemming voor woondoeleinden, een positieve invloed op de waarde van de onroerende zaak had. Lidl heeft de eigendom van de onroerende zaak na de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan verkregen. Bij de aankoop van de onroerende zaak is Lidl, als redelijk denkend en handelend koper, nagegaan wat ten tijde van de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn.

In werkelijkheid is geen uitwerkingsplan vastgesteld, maar een andere planologische maatregel genomen, die voor Lidl nadeliger dan de uit te werken bestemming van het tweede bestemmingsplan is en een planologische verslechtering betekent. Indien uit de schadetaxatie blijkt dat deze planologische verslechtering tot vermindering van de waarde van de onroerende zaak heeft geleid en daarvoor een tegemoetkoming in planschade zou worden verstrekt, is dat geen tegemoetkoming in theoretische schade, die Lidl niet of slechts gedeeltelijk lijdt. Dit betekent dat de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.1, zesde lid, van de Wro zich in dit geval niet verzet tegen het betrekken van de uit te werken bestemming, als onderdeel van het oude planologische regime, in de vergelijking met het nieuwe planologische regime.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:326

Zaaknummer: 201509210/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Den Bosch/planschade

Indirecte schade. Uit te werken bestemming. Redelijke invulling.

Casus

Appellant is eigenaar van de hoekwoning met bijbehorende tuin en ondergrond te Rosmalen. Bij brief van 12 september 2013 heeft hij het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade in verband met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Groote Wielen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf aan elkaar verbonden woningen op te richten op een ten zuidwesten van de onroerende zaak gelegen gebied.

Het college heeft naar aanleiding van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade advies gevraagd aan de SAOZ. In een advies van 4 juni 2014 heeft de SAOZ vermeld dat het plangebied onder het aan de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voorafgaande planologische regime een uit te werken bestemming voor wonen had. Deze bestemming is, voor zover van belang, niet uitgewerkt. Met verwijzing naar de tussenuitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7707) heeft de SAOZ vervolgens uiteengezet dat de ten tijde van de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten invulling van de uit te werken bestemming minstens vergelijkbaar was met de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan, zodat appellant als gevolg van de planologische verandering niet in een nadeliger planologische positie is komen te verkeren.

Het college heeft dit advies aan het besluit van 8 juli 2014 ten grondslag gelegd.

De rechtbank heeft overwogen dat het college zich met verwijzing naar het advies van de SAOZ op het standpunt heeft mogen stellen dat appellant als gevolg van de planologische verandering niet in een nadeliger planologische positie is komen te verkeren en geen schade heeft geleden.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college onjuiste toepassing heeft gegeven aan de in de jurisprudentie van de Afdeling gegeven criteria voor de invulling van de uit te werken bestemming.

Rechtsvraag

Wat is naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming?

Uitspraak

In de tussenuitspraak van 17 april 2013 heeft de Afdeling overwogen dat de mogelijkheden van een uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten, maar dat met die mogelijkheden aldus rekening dient te worden gehouden, dat nagegaan dient te worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken planologische besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de mate waarin een en ander naar aard en omvang binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past, aldus die tussenuitspraak.

In het advies van 4 juni 2014 heeft de SAOZ, ter toelichting van de conclusie dat de ten tijde van de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten invulling van de uit te werken bestemming minstens vergelijkbaar was met de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan, uiteengezet dat het bouwplan niet in strijd met de uitwerkingsregels van het oude bestemmingsplan is, dat de in het plangebied op te richten woningen wat betreft type en bouwhoogte vrijwel naadloos op de reeds bestaande woningen in de omgeving aansluiten en dat de verschillen met de toelichting bij het oude bestemmingsplan niet tot een relevante planologische verslechtering leiden.

Deze toelichting is, gelet op het volgende, onvoldoende om de daaruit door de SAOZ getrokken conclusie te kunnen dragen.

In de vergelijking met het nieuwe bestemmingsplan mag niet van de maximale mogelijkheden van de uitwerkingsregels van het oude bestemmingsplan worden uitgegaan. Dat het bouwplan niet in strijd met de uitwerkingsregels van het oude bestemmingsplan is, zoals de SAOZ heeft uiteengezet, brengt voorts op zichzelf niet met zich dat dit bouwplan – en niet een andere ontwikkeling – de ten tijde van de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten invulling van de uit te werken bestemming was. Hetzelfde geldt voor het standpunt dat het bouwplan binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving past. Voorts wijkt het nieuwe bestemmingsplan, naar tussen partijen niet in geschil is, op onderdelen af van de toelichting bij het oude bestemmingsplan. Niet valt dan ook in te zien dat het bouwplan ten tijde van de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan de redelijkerwijs te verwachten invulling van de uit te werken bestemming was.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 08-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:315

Zaaknummer: 201600857/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Rotterdam/nadeelcompensatie

Ontbreken gronden causaliteit.

Casus

Appellante heeft een brood- en banketzaak in het winkelcentrum Keizerswaard te IJsselmonde, Rotterdam. Zij stelt schade te hebben geleden door een bij besluit van 17 december 2007 verleende vergunning voor de inrichting van een bouwplaats in de periode van 17 december 2007 tot en met het tweede kwartaal van 2011. Na het faillissement van de oorspronkelijke aannemer is aan een ander bedrijf een vergunning verleend van 1 mei 2011 tot en met 1 mei 2012.

De bouwplaats bevindt zich vlak bij de noordelijke entree van het winkelcentrum. De bouwplaats is ingericht ten behoeve van de bouw van een gebouwencomplex voor woningen, kantoren, winkels, bibliotheek en een multifunctioneel centrum, alsmede een parkeergarage aan de noordzijde van het winkelcentrum. De hekken zijn in december 2007 geplaatst en in april 2012 verwijderd. De werkzaamheden zijn in het voorjaar van 2008 aangevangen.

Volgens appellante heeft de bouwplaats de bereikbaarheid van haar winkel voor klanten verminderd en is daardoor de omzet gedaald. De loop langs de winkel is grotendeels verdwenen, omdat klanten nu de hoofdingang aan de zuidzijde van het winkelcentrum nemen. De winkel heeft jarenlang in een dode hoek van het winkelcentrum gelegen.

Het college heeft het verzoek om nadeelcompensatie afgewezen. Onder verwijzing naar een advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) van juni 2014 heeft het college zich op het standpunt gesteld dat appellante niet aannemelijk heeft gemaakt dat de gestelde schade het gevolg is van de besluiten waarin de aannemer wordt vergund een bouwplaats in te richten. In het advies van de SAOZ is vermeld dat de jaaromzet in 2008, het eerste jaar van de schadepriode, nagenoeg gelijk is aan de referentieomzet. De eerste vijf maanden van 2008 laten een hogere omzet zien dan vergelijkbare maanden in de referentieperiode. November laat een duidelijke daling van de omzet zien. Omdat de bouwhekkens er toen al bijna een jaar stonden en de overige maanden geen omzetsdaling laten

zien, valt voor het jaar 2008 geen oorzakelijk verband vast te stellen tussen de gestelde schade en de plaatsing van de bouwhekken. Ook de eerste vier maanden van 2009 laten geen significante daling van de omzet zien. De neergang in de maanden daarna, met uitzondering van juli 2009, zet door in 2010. Volgens het advies van de SAOZ is daarmee niet gegeven dat die daling is toe te schrijven aan de plaatsing van de bouwhekken. Dat er eerder geen sprake is van een significante omzetsdaling als gevolg van de bouwplaats, maakt het niet aannemelijk dat de daling in 2010 en 2011 wel veroorzaakt is door de aanwezigheid van de bouwplaats. Daarbij komt dat zowel 2012, na afronding van de werkzaamheden en het opbreken van de bouwplaats, als 2013, geen herstel laten zien van de omzet tot op het niveau van de referentieperiode. Dit wijst er volgens de SAOZ op dat de omzetsdaling niet is te relateren aan de inrichting van de bouwplaats. Daarbij betreft de SAOZ dat de inrichting van de bouwplaats de uitvoering van bouwwerkzaamheden buiten het winkelcentrum faciliteert. Het winkelcentrum beschikt over diverse entrees. Bovendien is de entree aan de noordzijde niet afgesloten, alleen versmald. De winkel is derhalve bereikbaar gebleven.

Rechtsvraag

Mocht het college zich baseren op het advies van de SAOZ wat betreft het ontbreken van een oorzakelijk verband?

Uitspraak

Anders dan appellante betoogt, dient zij aannemelijk te maken dat de gestelde schade het gevolg is van de vergunningen voor de inrichting van een bouwplaats. Het uitsluitend stellen van de aard en de omvang van de schade is daartoe onvoldoende. Appellante heeft geen gronden aangevoerd die leiden tot het oordeel dat het college zich in navolging van de SAOZ ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat appellante niet aannemelijk heeft gemaakt dat de gestelde schade het gevolg is van de vergunningen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 01-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:236

Zaaknummer: 201601341/1/A2

RECHTSPRAAK

Uden/weigering omgevingsvergunning

Motorcrossterrein. Tijdelijk afwijken van bestemmingsplan.

De tienjarentermijn genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo gaat lopen vanaf de datum waarop de met het bestemmingsplan strijdige bouw of het daarmee strijdige gebruik een aanvang neemt; na afloop van de tienjarentermijn kan niet opnieuw van de bevoegdheid gebruik worden gemaakt. De rechtbank stelt dat eiser als aanvrager van een vergunning voor tijdelijk afwijken aannemelijk zal moeten maken dat verweerder bevoegd is de tijdelijke vergunning te verlenen indien verweerder dit gemotiveerd betwist. Hiertoe zal eiser (en niet verweerder) aannemelijk moeten maken dat voorheen geen motorcrossactiviteiten plaatsvonden, althans voor een periode minder dan tien jaar. In het onderhavige geval heeft verweerder zich volgens de rechtbank terecht op het standpunt gesteld dat vanaf de jaren '90 tot minimaal medio 2010 (toen een hek rondom de projectlocatie is geplaatst) sprake is geweest van een aaneengesloten strijdig gebruik met de bestemming. Dit is een periode langer dan tien jaar en dat brengt met zich dat verweerder niet bevoegd is om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.

Instantie: Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak: 15-02-2017

ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2017:757

Zaaknummer: SHE 16/1993

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onderdeel c Wabo, 4 lid 11 Bijlage II Bor en 3.22 Wro

RECHTSPRAAK

Schouwen-Duiveland/bestemmingsplan 'Nieuw-Haamstede'

Wijzigingsbevoegdheid. Vervallen bouwtitels.

De raad heeft in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bouwtitels tien jaar na het vaststellen van de structuurvisie te kunnen schrappen. Die keuze is naar het oordeel van de Afdeling, gelet op de afweging in de structuurvisie en het door de raad gestelde belang van rechtszekerheid door een termijn op te nemen, niet onredelijk.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-01-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:102

Zaaknummer: 201603154/1/R2