

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 03, 2019

Nummer 3, 2019

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 Limburg, ECLI:NL:RBLIM:2019:268](#) 16-01-2019

Maastricht/omgevingsvergunning

[Rechtbank Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2019:76](#) 03-01-2019

Bergen/omgevingsvergunning

[Rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2018:5371](#) 12-12-2018

Duiven/planschade

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:46](#) 09-01-2019

Haaren/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:47](#) 09-01-2019

Lochem/planschade

RECHTSPRAAK

Maastricht/omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning bouwen supermarkt. Strijd bestemmingsplan? Uitleg planregels.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten planregels letterlijk worden uitgelegd. De rechtszekerheid vereist immers dat van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald, moet kunnen worden uitgegaan (zie bijvoorbeeld ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2833). De bedoeling van de planwetgever kan daarbij niet afdoen aan hetgeen in de planregels ondubbelzinnig is bepaald (zie bijvoorbeeld ABRvS 18 februari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH3227). De niet bindende toelichting over de bedoeling van de planwetgever kan meer inzicht geven indien de bestemming en de regels waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn. Als de desbetreffende regel echt duidelijk is, dient daaraan dus geen beperktere (of ruimere) uitleg te worden gegeven dan de uitleg die volgens de letterlijke tekst geldt (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2636).

Ter plaatse is op grond van de planregels op de begane grond en in kelders uitsluitend bestaande detailhandel toegestaan. Wat ter plaatse als bestaande detailhandel moet worden aangemerkt, is, zoals volgt uit artikel 1.19, opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 3. Omwille van de rechtszekerheid moet op grond van de genoemde vaste jurisprudentie van de Afdeling van die letterlijke tekst van het bestemmingsplan worden uitgegaan. Hieruit volgt dat ter plaatse ondubbelzinnig alleen de specifieke vorm van detailhandel 'keukens & sanitair' rechtstreeks is toegestaan. Dat, zoals verweerder en vergunninghoudster stellen, de bedoeling van de planwetgever een andere was, kan zo zijn. Dit maakt het vorenstaande echter niet anders. De letterlijke tekst bepaalt immers hoe een bestemmingsplan moet worden uitgelegd. De bedoeling van de planwetgever is slechts relevant indien sprake is van onduidelijkheden in de planregels en die zijn de voorzieningenrechter niet gebleken.

Instantie: Rechtbank Limburg

Datum uitspraak: 16-01-2019

ECLI: ECLI:NL:RBLIM:2019:268

Zaaknummer: AWB 18/3104 en AWB 18/3124

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo en 2.10 lid 1 Wabo

RECHTSPRAAK

Bergen/omgevingsvergunning

***Omgevingsvergunning bouwen en afwijken bestemmingsplan. Hotel.
Eisen motivering. Inbreuk geldende planologisch regime.
Afwijkingsbevoegdheid bouwverordening.***

Aan een motivering om af te wijken van het bestemmingsplan worden minder zware eisen gesteld, indien de inbreuk van het project op het geldende planologische regime geringer is dan wanneer de inbreuk groot is.

In dit geval is op het terrein in voldoende parkeerplaatsen voorzien, zodat aan artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening is voldaan. Er bestond daarom geen aanleiding voor het college om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid, neergelegd in het vierde lid van het hiervoor genoemde artikel van de bouwverordening. Het is niet aan het college om ambtshalve (en daarmee op eigen initiatief) tot toepassing van die bevoegdheid over te gaan.

Instantie: Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak: 03-01-2019

ECLI: ECLI:NL:RBNHO:2019:76

Zaaknummer: HAA 17/3974 en HAA 17/4002

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 onderdeel a onder 1 Wabo, 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo, 4 onderdeel 4 bijlage II Bor en 2.5.30 bouwverordening

RECHTSPRAAK

Lochem/planschade

Voordeelverrekening. Verwevenheid planologische besluiten.

Casus

Aan de besluitvorming heeft het college een advies van de SAOZ van februari 2016 en een nader advies van 3 oktober 2016 ten grondslag gelegd. In die adviezen heeft de SAOZ de omgevingsvergunningen en het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' als één planologisch regime aangemerkt. Voorts is het nadeel als gevolg van de verleende omgevingsvergunningen getaxeerd op € 25.000. Door het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel van appellant de ruimere bestemming 'Wonen' gekregen hetgeen hem volgens de SAOZ een voordeel oplevert van € 100.000. De SOAZ komt tot de slotsom dat appellant door de wijziging van het planologisch regime per saldo een voordeel van € 75.000 heeft behaald.

Rechtsvraag

Tussen partijen is in geschil of de omgevingsvergunningen van 22 mei 2013 en 18 juni 2013 en het nieuwe bestemmingsplan van 1 juli 2013 zodanig met elkaar zijn verweven dat zij als één planologisch regime moeten worden aangemerkt zodat het nadeel dat appellant ondervindt van de omgevingsvergunningen mag worden gecompenseerd door het voordeel dat hij heeft van het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'.

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582) kan verrekening van planologische voor- en nadelen alleen plaatsvinden, indien het voor- en nadeel voor een bepaald perceel door hetzelfde planologische regime worden veroorzaakt (uitspraak van 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:51). In diezelfde uitspraak heeft de Afdeling voorts overwogen dat onder omstandigheden kan worden geoordeeld dat twee verschillende planologische maatregelen zo nauw met elkaar verweven zijn, dat de voordelen veroorzaakt door de ene maatregel mogen worden betrokken bij de beoordeling van de door het andere besluit veroorzaakte schade (uitspraak van 24 december 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AO0820).

Onder de omstandigheden van deze zaak zijn de omgevingsvergunningen, zoals de rechtbank terecht heeft geoordeeld, zo nauw verweven met het nieuwe bestemmingsplan, dat de door deze besluiten veroorzaakte nadelen en voordelen moeten worden geacht voort te vloeien uit hetzelfde planologische regime.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-01-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:47

Zaaknummer: 201705914/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Haaren/planschade

Anderszins verzekerd. Voorwaardelijke vergoeding in koopovereenkomst.

Casus

Op 10 november 2013 heeft appellant het perceel m van 160 m² aan zijn buurman verkocht. Het betreft een strook tuin van ongeveer 5,5 meter breed aan de achterkant – de zuidzijde – van zijn perceel. Dit perceel sluit aan op het perceel van zijn buurman. In de koopovereenkomst zijn zij een koopprijs van € 1.500 overeengekomen. In de koopovereenkomst is voorts onder meer opgenomen dat koper een tegenprestatie van tweeëntwintigduizend vijfhonderd euro (€ 22.500) zal voldoen aan verkoper bij afgifte van de bouwvergunning aan koper, welke bouwvergunning wordt verleend aan koper ten behoeve van de bouw van (waarschijnlijk twee) woningen op (al dan niet toekomstige) percelen van de koper, gelegen achter het pand te Haaren.

Rechtsvraag

Is de gestelde planschade hiermee anderszins is verzekerd?

Uitspraak

In de koopovereenkomst is het voldoen van een bedrag van € 22.500 afhankelijk gesteld van de afgifte van een omgevingsvergunning aan de buurman en niet van het al dan niet toekennen van een tegemoetkoming in planschade. De koopovereenkomst biedt derhalve geen zekerheid aan appellant dat op andere wijze in tegemoetkoming in de geleden planschade wordt voorzien. Ter zitting is ook niet komen vast te staan dat met de betreffende bepaling vergoeding van planschade is beoogd.

Voorts heeft appellant sub 3 weliswaar meegewerkt aan een grondtransactie en had hij daarbij wetenschap van de op handen zijnde planologische ontwikkeling, maar de planologische wijziging van het gebied was niet afhankelijk van die grondtransactie. Het betoog dat appellant sub 3 zelf heeft meegewerkt aan de planologische ontwikkeling op grond waarvan

hij nu om planschade verzoekt, kan dan ook niet worden gevolgd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-01-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:46

Zaaknummer: 201705347/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Duiven/planschade

Geen vergelijkbaar bezonningseffect bouwhoogte bebouwing en gebouwen.

Casus

In de beslissing op bezwaar heeft verweerder het bezwaarschrift ongegrond verklaard en de verzoeken van eisers om planschade afgewezen. Verweerder baseert zich voor dat standpunt op het advies van Langhout. In dit rapport heeft Langhout overwogen dat onder het oude bestemmingsplan de bouw van een fietsenstalling, reclamezuil, kunstwerk of bebording niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten, zodat de zichtbaarheid van het pand en de bezonning van het terras ook onder het voorgaande planologische regime al op vergelijkbare wijze konden worden aangetast. Volgens Langhout zouden de beperkingen voor de zichtbaarheid en zonlicht op het terras zelfs meer ingrijpend voor eisers kunnen zijn geweest dan waar Tog van uit is gegaan. In dat kader wijst Langhout erop dat in het tussengebiet op de peildatum nog steeds het oude bestemmingsplan vigeerde en dat op grond van deze bestemming ook groenvoorzieningen konden worden gerealiseerd, waardoor het zicht op het pand en de bezonning van het terras planologisch niet was gegarandeerd. Langhout geeft voorts aan dat de afname van de zichtbaarheid moet worden gerelativeerd omdat het pand voor bezoekers van het plein goed zichtbaar blijft en omdat bestaande klanten weten waar het pand ligt. De bereikbaarheid van het pand is niet verslechterd, aldus Langhout.

Langhout concludeert dat geen sprake is van planologisch nadeel.

Rechtsvraag

Is uitgegaan van de juiste maximale invulling bij de planvergelijking?

Uitspraak

De rechtbank is van oordeel dat Tog en Langhout bij de maximale planologische mogelijkheden van het oude planologische regime terecht zijn uitgegaan van de aanvullende

werking van de Bouwverordening, nu het oude bestemmingsplan geen hoogtebepaling omvat met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de Bouwverordening is wel een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. In dat geval dient in de planvergelijking voor wat betreft het oude planologische regime uitgegaan te worden van de planologische mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 15 meter te kunnen realiseren. Evenals Tog en Langhout acht de rechtbank het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met deze bouwhoogte niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. Het is goed voorstelbaar dat op een plein een kunstwerk, reclamezuil of fietsenstalling (zonder wanden) wordt gerealiseerd met een bouwhoogte van 15 meter. Enige zichtbelemmering en schaduwwerking was daarom ook op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk. Dit wordt door eisers ook niet betwist.

De rechtbank is – anders dan Langhout – echter met Tog van oordeel dat de zichtbaarheid en de bezonning van het perceel van eisers door deze bouwwerken niet reeds op vergelijkbare wijze konden worden aangetast. In het nieuwe bestemmingsplan is een gebouw van 13 meter hoog toegestaan. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde is hiermee niet op één lijn te stellen, reeds omdat een dergelijk bouwwerk niet over wanden mag beschikken. In dat geval is immers sprake van een gebouw. De rechtbank is niet gebleken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde – die op grond van de oude bestemming ‘Verblijfsgebied’ waren toegestaan – die een vergelijkbare schaduwwerking kunnen veroorzaken en die op een vergelijkbare wijze de ligging kunnen beïnvloeden. Ook de planologische mogelijkheid van groenvoorzieningen in het tussenliggende gebied maakt naar het oordeel van de rechtbank niet dat onder het oude planologische regime reeds op vergelijkbare wijze de bezonning kon worden aangetast, nu ook groenvoorzieningen niet op één lijn zijn te stellen met de realisatie van een gebouw met een dergelijke hoogte en breedte.

Instantie: Rechtbank Gelderland

Datum uitspraak: 12-12-2018

ECLI: ECLI:NL:RBGEL:2018:5371

Zaaknummer: AWB 18/1731

Wetsartikelen: 6.1 Wro