

Nieuwsbrief - STAB OGR Updates

Nummer 19, 2024

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:2024:6234](#) 13-09-2024

Omgevingsvergunning/Roerdalen

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3750](#) 18-09-2024

Planschade/Amsterdam

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3742](#) 18-09-2024

Handhaving/minister van Infrastructuur en Waterstaat

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3751](#) 18-09-2024

Handhaving/Scherpenzeel

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3752](#) 18-09-2024

Bestemmingsplan/Hoeksche Waard

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3671](#) 11-09-2024

Planschade/Lochem

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3673](#) 11-09-2024

Omgevingsvergunning/Maashorst

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:3290](#) 14-08-2024

Bestemmingsplan/Amsterdam

RECHTSPRAAK

Bestemmingsplan/Hoeksche Waard

De anterieure overeenkomst is niet relevant voor de vraag of de realisatie en instandhouding van de uitzichtplaats bestuursrechtelijk is geborgd. Het bepaalde in de regels kan niet als voorwaardelijke verplichting worden beschouwd. Omdat de verplichting om de uitzichtplaats te realiseren niet aan een voorwaarde is verbonden, volgt niet uit de planregel in welk geval en wanneer er aan de verplichting voldaan moet worden. Daardoor geldt de verplichting niet, en is de realisatie van de uitzichtplaats niet in artikel 6.4 van de planregels of elders in de planregels geborgd.

Casus

Bij besluit van 5 juli 2022 heeft de raad van de gemeente Hoeksche Waard (de raad) het bestemmingsplan 'Hofstraat Westmaas' vastgesteld. Het plan voorziet in een bestemmingswijziging voor het schiereiland aan de westoever van het meer de Binnenbedijkte Maas. Dit schiereiland kent onder het geldende plan 'Mijnsheerenland/Westmaas' de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Recreatie'. In het nieuwe plan krijgt een groot deel van het schiereiland de bestemming 'Wonen'. Daarmee wordt de bouw van vijf vrijstaande eengezinswoningen mogelijk gemaakt, op de plaatsen waar nu een bedrijventerrein en een kampeerterrein aanwezig zijn. Appellant en anderen wonen in de Nieuwstraat, een straat aan de dijk aan de westkant van het schiereiland. Zij kijken over de camping uit op de Binnenmaas. Zij betogen onder meer dat de uitzichtplaats, waar in de nota van beantwoording zienswijzen naar wordt verwezen, niet in de planregels is geborgd. Deze uitzichtplaats heeft namelijk de bestemming 'Groen', waarmee niet is gewaarborgd dat er een uitzichtplaats zal worden aangelegd en in stand gehouden.

De raad stelt zich op het standpunt dat in het plan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de uitzichtplaats wordt ingericht en in stand gehouden. Daarnaast wijst de raad op de anterieure overeenkomst die is gesloten met

initiatiefnemer, waarin vast is gelegd dat de eigendom van de openbare ruimte, waaronder de uitzichtplaats, aan de gemeente wordt overgedragen.

Rechtsvragen

1. Is de anterieure overeenkomst, die is gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer, relevant voor de vraag of de realisatie en instandhouding van de uitzichtplaats bestuursrechtelijk geborgd is?
2. Kan het bepaalde in de planregels worden aangemerkt als voorwaardelijke verplichting?

Uitspraak

Planregel

Artikel 6.4

‘Als voorwaardelijke verplichting wordt bepaald, dat de inrichting van het plangebied, inclusief aan te brengen beplanting op erfafscheidingen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet geschieden overeenkomstig het Document stedenbouw/beeldkwaliteit (Roest Architectuur, 17 februari 2021, ll gew. 16 mei 2022) dat als bijlage bij deze regels is gevoegd;’

Ad 1

De Afdeling stelt voorop dat de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en partij een privaatrechtelijke overeenkomst is, en dus niet relevant is voor de vraag of de realisatie en instandhouding van de uitzichtplaats bestuursrechtelijk is geborgd. Appellant en anderen zijn geen partij bij deze overeenkomst en kunnen de daarin gemaakte afspraken dan ook niet afdwingen. Bij de beoordeling van deze vraag betreft de Afdeling daarom alleen de planregels.

Ad 2

De Afdeling oordeelt dat artikel 6.4 van de planregels niet als een voorwaardelijke verplichting kan worden beschouwd, omdat er geen voorwaarde wordt genoemd die de verplichting in werk stelt. Hiermee is niet geborgd dat het plangebied ook daadwerkelijk zal worden ingericht overeenkomstig het genoemde document stedenbouw/beeldkwaliteit, waarin de door de raad beoogde realisatie van de uitzichtplaats is afgebeeld. Omdat de verplichting om de uitzichtplaats te realiseren niet aan een voorwaarde is verbonden, volgt niet uit de planregel in welk geval en wanneer er aan de verplichting voldaan moet worden. Daardoor geldt de

verplichting niet, en is de realisatie van de uitzichtplaats niet in artikel 6.4 van de planregels of elders in de planregels geborgd. De instandhouding van de uitzichtplaats is evenmin in artikel 6.4 van de planregels of elders in de planregels geborgd. Het doel van de raad om de realisatie en instandhouding van de uitzichtplaats in de planregels te borgen, is daarom niet bereikt. Het betoog slaagt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3752

Zaaknummer: 202204971/1/R3

Wetsartikelen: 3.1 Wro

RECHTSPRAAK

Handhaving/Scherpenzeel

Het gebruiksverbod, opgenomen in artikel 22.2 van de planregels, vormt een beperking op de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Detailhandel' (artikel 6.1 van de planregels). Uit de bestemmingsomschrijving volgt niet dat deze gebruiksmogelijkheden niet gereguleerd of beperkt mogen worden. Om die reden is er dan ook geen strijd of discrepantie tussen de gebruiksmogelijkheden in artikel 6.1 en het gebruiksverbod in artikel 22.2 van de planregels.

Casus

Goed Vast Goed Beheer B.V. is eigenaar van het perceel. Aan de voorzijde van het perceel staat een hoofdgebouw en op het achterste deel, los van het hoofdgebouw, staat het bijgebouw waar deze procedure over gaat. Dit bijgebouw heeft een begane grond en één verdieping en was aanvankelijk gebouwd zonder de daarvoor vereiste vergunning. Later, op 7 juli 2004, is die vergunning alsnog verleend ter legalisatie van het reeds gebouwde bijgebouw. Aan deze vergunning is onder meer het voorschrift verbonden dat de verdieping ongeschikt moet zijn voor gebruik.

Bij het besluit van 23 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Scherpenzeel (het college) Goed Vast Goed, onder oplegging van een dwangsom van € 30.000 ineens, gelast om het gebruik ten behoeve van bewoning van de verdieping van het bijgebouw te (doen) beëindigen en beëindigd te houden en om alle woonvoorzieningen (keukens, badkamers en toiletten) die het bijgebouw geschikt maken voor bewoning, te verwijderen en verwijderd te houden.

Aan dit besluit heeft het college ten eerste ten grondslag gelegd dat de verbouw van de verdieping in strijd is met het vergunningvoorschrift dat de verdieping ongeschikt moet zijn voor gebruik en ten tweede dat zelfstandige bewoning van het bijgebouw in strijd is met artikel 22.2, aanhef en onder c, van de planregels van het bestemmingsplan 'Centrum' (het bestemmingsplan).

Bij besluit van 27 oktober 2020 heeft het college het door Goed Vast Goed daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 13 april 2022 heeft de rechtbank het door Goed Vast Goed daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 27 oktober 2020 vernietigd, het besluit van 23 april 2020 herroepen en bepaald dat de uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

Goed Vast Goed heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven en voorwaardelijk incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de bewoning van het bijgebouw niet in strijd is met het bestemmingsplan. Het college voert aan dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat artikel 6.1, aanhef en onder b, van de planregels – waarin is bepaald dat de voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ tevens zijn bestemd voor woningen – voorrang heeft ten opzichte van het algemene verbod in artikel 22.2, aanhef en onder c, van de planregels om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor zelfstandige bewoning. Volgens het college vormt het gebruiksverbod in artikel 22.2, aanhef en onder c, een beperking op de algemene planregels over de bestemming ‘Detailhandel’ in artikel 6.1. Daarbij wijst het college ook op artikel 6.2.2, aanhef en onder b, van de planregels. Volgens het college volgt uit het samenstel van deze drie bepalingen dat op het perceel enkel bestaande woningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van het bijgebouw niet is toegestaan.

Rechtsvraag

Heeft, zoals de rechtbank heeft overwogen, de bestemmingsomschrijving voorrang op het algemene gebruiksverbod?

Uitspraak

Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘wonen’. De plek waar het bijgebouw staat, heeft de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’.

In artikel 6.1 van de planregels is onder meer bepaald dat de voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’, tevens voor woningen.

In artikel 6.2.2, aanhef en onder b, is bepaald dat voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan.

In artikel 6.2.3 zijn de regels opgenomen die gelden voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen. Daarin staat niets over woningen of over de aanduiding 'wonen'.

In artikel 22.2, aanhef en onder c, is bepaald dat onder gebruiken in strijd met het bestemmingplan in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Naar het oordeel van de Afdeling is de bewoning van het bijgebouw wel in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.1 van de planregels is het perceel bestemd voor detailhandel en woningen. Artikel 22.2, aanhef en onder c, van de planregels bepaalt dat het verboden is om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor zelfstandige bewoning. Het college heeft terecht gesteld dat dit gebruiksverbod een beperking vormt op de gebruiksmogelijkheden van artikel 6.1. Anders dan waar de rechtbank van uitgaat, volgt uit artikel 6.1 niet dat die gebruiksmogelijkheden niet nader gereguleerd of beperkt mogen worden. Om die reden is er dan ook geen strijd of discrepantie tussen de gebruiksmogelijkheden in artikel 6.1 en het gebruiksverbod in artikel 22.2 van de planregels en heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat artikel 6.1, aanhef en onder b, voorrang heeft boven artikel 22.2, aanhef en onder c. Hierbij is van belang dat in artikel 6.1 en de daarop volgende planregels over de bestemming 'Detailhandel' niets is bepaald over het gebruik van bijgebouwen als woning. Bovendien duidt ook de zinsnede 'in ieder geval' in artikel 22.2 erop dat het daarin vermelde gebruik in strijd met het bestemmingsplan is, ongeacht de gebruiksmogelijkheden bij de specifieke bestemmingen.

Het voorgaande betekent dat Goed Vast Goed in strijd met artikel 22.2, aanhef en onder c, van de planregels heeft gehandeld door twee appartementen in het bijgebouw te realiseren en deze te laten bewonen. Het betoog slaagt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3751

Zaaknummer: 202203002/1/R4

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onder c Wabo

RECHTSPRAAK

Handhaving/minister van Infrastructuur en Waterstaat

In de Ontgrondingenwet staat geen definitie van het begrip ontgronden. In de memorie van toelichting bij de Ontgrondingenwet worden tot het begrip ‘ontgroning’ alle werkzaamheden aan of in de hoogteligging van een terrein of waarbij de bodem van een water wordt verlaagd, gerekend. In dit geval is niet gebleken dat er een opdracht van de minister was om de werkzaamheden uit te voeren, zodat de werkzaamheden niet vallen onder artikel 1, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit ontgrondingen in rijkswateren. Op grond van de Ontgrondingenwet was voor de werkzaamheden een vergunning benodigd. Omdat die vergunning niet is verleend, was de minister bevoegd handhavend op te treden.

Casus

Roompot heeft Aannemingsbedrijf Reimerswaal B.V. de opdracht gegeven om werkzaamheden uit te voeren in de Verdrongen Zwarte Polder, een buitendijks gelegen sluftegebied, voor de aanleg van een strandbrug. Reimerswaal is op 14 september 2020 begonnen met het uitvoeren van deze werkzaamheden.

Tijdens een controle op 17 september 2020 heeft een toezichthouder van de afdeling Handhaving van Rijkswaterstaat geconstateerd dat met een hydraulische kraan zand werd afgegraven, dat met behulp van diverse tractoren voorzien van een kiepwagen werd afgevoerd. Ook werd geconstateerd dat met behulp van een zandschuiver zand werd afgegraven door dit zand te verplaatsen.

De minister van Infrastructuur en Waterstaat (de minister) heeft zich op het standpunt gesteld dat met deze werkzaamheden de hoogteligging van de Verdrongen Zwarte Polder werd veranderd dan wel dat de bodem daarvan werd verlaagd door hierin te graven dan wel zand te verplaatsen. Dit zijn ontgrondingswerkzaamheden, waarvoor een ontgrondingsvergunning

nodig is. Omdat zo'n vergunning niet was verleend, heeft Rijkswaterstaat namens de minister op 17 september 2020 spoedeisende bestuursdwang toegepast. De toepassing van bestuursdwang bestond uit het beletten van het voortzetten van de ontgrondingswerkzaamheden in de Verdrongen Zwarte Polder door Roompot te bevelen de ontgrondingswerkzaamheden per direct te stoppen.

Bij besluit van 24 september 2020 heeft de minister zijn beslissing om op 17 september 2020 spoedeisende bestuursdwang toe te passen wegens het zonder vergunning uitvoeren van ontgrondingswerkzaamheden in de Verdrongen Zwarte Polder ter hoogte van Nieuwvliet-Bad in de gemeente Sluis, op schrift gesteld.

Bij besluit van 2 maart 2021 heeft de minister het door Roompot hiertegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit heeft Roompot beroep ingesteld.

Roompot betoogt dat de minister zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat er sprake is van een ontgroning in de zin van de Ontgrondingenwet. Zij voert in dit verband aan dat er sprake was van normale onderhoudswerken, waarvoor geen ontgrondingsvergunning nodig is. Zij wijst er daarbij nog op dat geen sprake was van winning van bouwstoffen, maar van verplaatsing van zand.

Zij voert verder aan dat als er wel sprake was van ontgronden, dit heeft plaatsgevonden in opdracht van de minister, zodat, gelet op artikel 1, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit ontgrondingen in rijkswateren, de uitzondering op de vergunningplicht aan de orde was. Zij wijst in dit verband op het 'Natura 2000 beheerplan 2016-2022 Deltawateren', waaruit blijkt dat onderhoud aan de geulen in de slufteer door middel van baggeren essentieel is. Dit onderhoud wordt volgens Roompot normaal gesproken uitgevoerd door de beheerder van de gronden, Het Zeeuwse Landschap, maar afgesproken is dat Roompot dit keer deze werkzaamheden door Reimerswaal zou laten uitvoeren.

Volgens Roompot was er geen sprake van een overtreding, zodat de minister niet bevoegd was om handhavend op te treden.

Rechtsvragen

1. Hoe dient het begrip 'ontgronden' uit de Ontgrondingenwet te worden uitgelegd?
2. Was de minister bevoegd handhavend op te treden?

Uitspraak

Relevante regelgeving

Artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht luidt:

‘1. Een bestuursorgaan dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, kan in spoedeisende gevallen besluiten dat bestuursdwang zal worden toegepast zonder voorafgaande last. [...]

2. Indien de situatie zo spoedeisend is, dat een besluit niet kan worden afgewacht, kan terstond bestuursdwang worden toegepast, maar wordt zo spoedig mogelijk nadien alsnog een besluit als bedoeld in het eerste lid bekendgemaakt.’

Artikel 3 van de Ontgrondingenwet luidt:

‘1. Het is verboden, behoudens het bepaalde in de artikelen 12 en 31, zonder vergunning te ontgronden dan wel als eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker, opstalhouder, bekleemde meier of gebruiker van enige onroerende zaak toe te laten, dat aldaar zonder vergunning ontgroning plaats heeft.

2. Aan een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden ter bevordering en bescherming van belangen, betrokken bij de ontgroning, de herinrichting van de ontgronde onroerende zaken en de aanpassing van de omgeving van de ontgronde onroerende zaken.

[...].’

Artikel 1 van het Besluit ontgrondingen in rijkswateren luidt:

‘1. Het verbod van artikel 3, eerste lid, van de Ontgrondingenwet is niet van toepassing op ontgrondingen in krachtens artikel 8, eerste lid, van die wet aangewezen rijkswateren voor zover het betreft:

a. het aanleggen, onderhouden, wijzigen of opruimen van watergangen en vaargeulen voor zover deze activiteiten door of vanwege Onze Minister worden verricht;

[...].”

Ad 1

De Afdeling stelt vast dat in de Ontgrondingenwet geen definitie van het begrip ontgronden

staat. In de memorie van toelichting bij de Ontgrondingenwet worden tot het begrip 'ontgroning' alle werkzaamheden aan of in de hoogteligging van een terrein of waarbij de bodem van een water wordt verlaagd, gerekend. Er staat dat het duidelijk is dat ook machinale ontgraving of baggering daaronder moet worden verstaan. De uitvoering van normale onderhoudswerken valt naar spraakgebruik niet onder dat begrip, aldus de memorie van toelichting (TK 1960-1961, 6338, nr. 3, p. 7).

Ad 2

Uit de stukken van het dossier, waaronder een ruimtelijke onderbouwing van 18 mei 2016 die is opgesteld ten behoeve van een aanvraag om omgevingsvergunning, blijkt dat Roompot het voornemen had om haar recreatiepark dat achter de zeewering ligt te verbinden met het strand en de Noordzee aan de andere kant van de zeewering. Daarvoor moest een voetgangersbrug worden gerealiseerd. Deze brug moest het strand veilig verbinden met het recreatiepark en zou de bestaande steile trap die in de huidige situatie als dijkovergang dient, vervangen. De realisatie van de brug was onderdeel van een grotere ontwikkeling om de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Naast de brug zouden verschillende (natuur)maatregelen, verdeeld in deelprojecten, worden uitgevoerd. Het vergroten en uitdiepen van de geul en het vergroten (ophogen) van een broedeiland voor vogels waren twee van die deelprojecten. Het zand dat vrij zou komen uit het ontgraven van de geul zou worden gebruikt voor het ophogen van het eiland en voor het maken van de opgang naar de brug.

De Afdeling leidt uit voorgaande projectomschrijving af dat het Roompot niet ging om onderhoud aan de geul, maar om de realisatie van een voetgangersbrug om de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Uit de door Roompot ingediende (en later weer ingetrokken) aanvraag om verlening van een ontgrondingsvergunning blijkt dat zij de te nemen natuurmaatregelen zelf aanmerkte als compensatiemaatregelen, waaruit de Afdeling afleidt dat die maatregelen volgens Roompot genomen moesten worden ter compensatie voor de realisatie van de brug. De minister heeft zich gelet hierop terecht op het standpunt gesteld dat geen sprake was van normale onderhoudswerken, zodat de Ontgrondingenwet van toepassing is.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de minister zich verder terecht op het standpunt gesteld dat de werkzaamheden die Roompot liet uitvoeren, moeten worden aangemerkt als werkzaamheden waarbij de bodem van een water wordt verlaagd. Deze werkzaamheden moeten daarom als ontgronden worden aangemerkt. Dat er geen bouwstoffen werden gewonnen, maar alleen zand werd verplaatst, maakt dat niet anders. Dat doet immers niet af aan het feit dat de bodem van een water werd verlaagd. Voor deze

ontgrondingswerkzaamheden is ingevolge artikel 3, eerste lid, van de Ontgrondingenwet in beginsel een vergunning vereist.

In artikel 1, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit ontgrondingen in rijkswateren is bepaald in welke gevallen het verbod van artikel 3, eerste lid, van de Ontgrondingenwet niet van toepassing is. Eén van die gevallen is het onderhouden van watergangen en vaargeulen voor zover deze activiteit door of vanwege onze Minister wordt verricht. Uit de nota van toelichting (Stb. 2008, 18, blz. 8) blijkt dat het daarbij moet gaan om activiteiten die in opdracht van de minister worden uitgevoerd.

In dit geval is niet gebleken dat er een opdracht van de minister was om de werkzaamheden uit te voeren. Daarvoor is niet voldoende dat in het beheerplan is vermeld dat regelmatig onderhoud aan de slufteer essentieel is. Ook niet als daarbij wordt betrokken dat Het Zeeuwse Landschap, beheerder van de gronden, naar gesteld, in het verleden onderhoud aan de slufteer heeft laten verrichten en met Roompot is overeengekomen het onderhoud dit keer door Roompot te laten uitvoeren.

Uit het voorgaande volgt dat voor de werkzaamheden een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet nodig is. Omdat die vergunning niet is verleend, was de minister bevoegd om handhavend op te treden. Het betoog slaagt niet.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3742

Zaaknummer: 202201233/1/R3

Wetsartikelen: 5:31 Awb, 3 lid 1 Ontgrondingenwet en 1 lid 1 onder a Besluit ontgrondingen in rijkswateren

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Roerdalen

Uit het systeem van de Wabo en het Bor volgt dat een verklaring van geen bedenkingen voor een concreet bouwplan wordt afgegeven, waarbij de gemeenteraad beoordeelt of sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen ongeacht de locatie van het nog te ontwikkelen bouwplan verhoudt zich daar niet mee.

Casus

Op 6 december 2023 heeft vergunninghoudster een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag ziet op het realiseren van twaalf tijdelijke woningen, een gezamenlijke berging en lichtmasten voor de duur van 15 jaar. De aanvraag ziet ook op het realiseren van een weg, twaalf parkeerplaatsen, looppaden rondom de woningen, twee wadi's, een bosplantsoen, diverse bomen, blokhagen, een gazon en dwa- en rwa-riool inclusief huisaansluitingen. Deze aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening', omdat het gebruik van de gronden voor wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning, niet past binnen de gebruiksregels van dit bestemmingsplan. Ook is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bebouwing niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd en de bebouwing niet ten dienste van de bestemming is.

Bij besluit van 4 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen (het college of verweerder) omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, b en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De woning van verzoekers ligt in de omgeving van het bouwplan. Verzoekers hebben tegen het bestreden besluit bezwaar gemaakt. Ook hebben zij de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzoekers stellen onder meer dat de afgegeven verklaring van geen bedenkingen niet voldoet aan artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5, eerste en tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Volgens verzoekers ligt aan de afgegeven verklaring van geen

bedenkingen geen aanvraag voor een concreet project ten grondslag, terwijl dat wel is vereist. De verklaring van geen bedenkingen is te ruim geformuleerd. Ook getuigt de verklaring van geen bedenkingen volgens hen niet van een ruimtelijke afweging.

Rechtsvraag

Is de door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen in overeenstemming met (de systematiek van) de Wabo en het Bor?

Uitspraak

Tussen partijen is niet in geschil dat voor het bouwplan een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Verder is in het bestreden besluit vermeld dat de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen een verklaring van geen bedenkingen genaamd ‘Tijdelijke huisvesting Roerdalen’ op 14 december 2022 heeft afgegeven in de zin van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Bor. Daarin staat het volgende:

‘De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022,

het volgende besluit genomen:

Besluit:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van maximaal 72 tijdelijke woningen in Roerdalen in het kader van het project “Tijdelijke woningen Roerdalen”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 december 2022.’

In het verweerschrift stelt verweerder zich op het standpunt dat het besluit van de gemeenteraad moet worden gezien als een categorie van gevallen waarin een verklaring niet is vereist zoals bepaald in artikel 6.5, derde lid, van het Bor. In de verklaring geeft de gemeenteraad volgens verweerder aan geen bedenkingen te hebben tegen het project tijdelijke woningen Roerdalen, waar het bestreden besluit onder valt.

De voorzieningenrechter overweegt dat in artikel 2.27, eerste lid, eerste volzin, van de Wabo is bepaald dat in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In artikel 6.5, eerste lid, van het Bor is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo), de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij sprake is van een tweetal uitzonderingen.

In artikel 6.5, tweede lid, van het Bor is bepaald dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 6.5, derde lid, van het Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De voorzieningenrechter is van oordeel dat als de gemeenteraad met het besluit heeft beoogd om – zoals verweerder aanvankelijk in het bestreden besluit heeft aangegeven – een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in het eerste lid van artikel 6.5 van het Bor, dit niet is gebeurd in overeenstemming met de Wabo en het Bor. Uit het systeem van de Wabo en het Bor volgt naar het oordeel van de voorzieningenrechter dat een verklaring van geen bedenkingen voor een concreet bouwplan wordt afgegeven, waarbij de gemeenteraad beoordeelt of sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen ongeacht de locatie van het nog te ontwikkelen bouwplan verhoudt zich daar niet mee. Uit het besluit van de gemeenteraad blijkt niet dat het ziet op dit specifieke bouwplan. Dit heeft verweerder op zitting ook erkend.

Ook is de voorzieningenrechter van oordeel dat de redactie van het besluit van de gemeenteraad niet wijst op toepassing van het derde lid van artikel 6.5 van het Bor, zoals verweerder bij nader inzien in het verweerschrift en ter zitting wel heeft betoogd. In het besluit heeft de gemeenteraad immers niet aangegeven dat voor een bepaalde categorie van gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, maar juist dat wel een verklaring voor het project ‘Tijdelijke huisvesting Roerdalen’ wordt afgegeven. Daarbij overweegt de voorzieningenrechter dat bovendien volgens de artikelen 6 en 8 van de Bekendmakingswet is vereist dat een aanwijzing van categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist in het Gemeenteblad moet worden gepubliceerd voordat die in werking kan treden. De voorzieningenrechter is niet gebleken van een dergelijke publicatie.

Nu niet is gebleken dat het bouwplan behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor, en het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2022 geen verklaring van geen bedenkingen is als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Bor, is het bestreden besluit

in strijd met laatstgenoemde bepaling. Omdat geen verklaring van geen bedenkingen is verleend, was verweerder niet bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van de gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo). Gelet hierop mocht verweerder ook geen omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van het bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, in samenhang met artikel 2.10 van de Wabo). Deze grond slaagt.

Instantie: Rechtbank Limburg

Datum uitspraak: 13-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RBLIM:2024:6234

Zaaknummer: ROE 24/3947

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onder c Wabo, 2.1 lid 1 onder a Wabo, 2.10 Wabo, 2.27 Wabo, 6.5 Bor, 6 Bekendmakingswet en 8 Bekendmakingswet

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Maashorst

Uitleg van het begrip ‘glastuinbouwbedrijf’ in artikel 4, onder 6, van Bijlage II van het Bor.

Casus

Het college heeft geweigerd een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd voor het in afwijking van het bestemmingsplan verbranden van biomassa om te zetten naar een definitieve vergunning. De aanvraag is gedaan door een aantal kwekerijen. Zij betogen dat de biomassaverbrandingsinstallatie als bedrijfseigen activiteit niet in strijd is met de agrarische bestemming. Zij betogen verder dat sprake is van een vergunning van rechtswege. In dit verband voeren zij aan dat de vergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4, aanhef en onderdeel 6, van Bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De installatie is volgens hen een warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf.

Rechtsvragen

1. Is de biomassaverbrandingsinstallatie in overeenstemming met de bestemming?
2. Is de installatie een warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf?

Uitspraak

1. De biomassaverbrandingsinstallatie staat op het perceel [locatie A] dat op grond van artikel 4.1, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de planregels bestemd is voor agrarische doeleinden en voor onder meer een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals een champignonkwekerij. Als op dit perceel warmte wordt opgewekt die in hoofdzaak voor de daarop gevestigde champignonkwekerij wordt gebruikt, kan die opwekking van warmte in overeenstemming zijn met voornoemde planregel. Vaststaat dat de biomassaverbrandingsinstallatie op het perceel [locatie A] niet alleen warmte levert aan de op dit perceel gevestigde champignonkwekerij, maar voor een aanzienlijk deel ook aan twee andere kwekerijen. Eén ketel levert warmte aan alleen de aardbeienkwekerij op het perceel

[locatie B] en de andere ketel levert warmte aan zowel de champignonkwekerij op het perceel [locatie A] als de champignonkwekerij op het perceel [locatie C]. Verder wordt ongeveer 5% van de totale warmte geleverd aan een varkenshouderij en zes huishoudens. Daarnaast hebben de drie kwekerijen samen de vennootschap [appellante sub 1D] opgericht voor de exploitatie van de installatie. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de installatie onder deze omstandigheden niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming.

2. Anders dan de vennootschappen betogen, heeft de rechtbank verder terecht geoordeeld dat artikel 4, aanhef en onderdeel 6, van Bijlage II, van het Bor geen ruimte biedt voor verlening van een omgevingsvergunning voor de biomassaverbrandingsinstallatie. Op grond van deze bepaling kan voor een met het bestemmingsplan strijdig gebruik een omgevingsvergunning worden verleend voor een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998. In de Wabo en het Bor is geen definitie van het begrip 'glastuinbouwbedrijf' opgenomen. De nota van toelichting op het Bor (Stb. 2010, 143, blz. 159) biedt geen aanknopingspunt voor een uitleg van dit begrip. In Bijlage I van het Bor wordt in onderdeel C voor categorie 4.4, onder f, voor het begrip 'glastuinbouwbedrijf' verwezen naar artikel 2, onderdeel a, van het Besluit glastuinbouw zoals dat artikel luidde onmiddellijk voor het tijdstip waarop dit artikel is vervallen. De Afdeling ziet geen reden om aan te nemen dat in Bijlage II met dit begrip iets anders wordt bedoeld dan in Bijlage I. De Afdeling gaat daarom voor de uitleg van het begrip 'glastuinbouwbedrijf' uit van de definitie in artikel 2, onderdeel a, van het Besluit glastuinbouw: 'een inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het onder een permanente opstand van glas of van kunststof telen van gewassen, met uitzondering van een zodanige inrichting die uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het onder een zodanige opstand telen van eetbare paddestoelen of witlof'. Hieruit volgt dat de op het perceel [locatie A] gevestigde champignonkwekerij niet is aan te merken als een glastuinbouwbedrijf. Dit betekent dat in dit geval niet is voldaan aan het in artikel 4, aanhef en onderdeel 6, van Bijlage II, van het Bor opgenomen vereiste 'bij een glastuinbouwbedrijf', omdat de biomassaverbrandingsinstallatie bij de champignonkwekerij staat. Dat met deze installatie ook warmte wordt geleverd aan een glastuinbedrijf, te weten de aardbeienkwekerij op het naastgelegen perceel, maakt niet dat aan dit vereiste is voldaan.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3673

Zaaknummer: 202204535/1/R2

Wetsartikelen:

RECHTSPRAAK

Planschade/Amsterdam

Het woonschip is geen onroerende zaak, zodat de gestelde waardevermindering van het woonschip geen aanleiding kan geven tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade.

Casus

Op 12 juni 2020 heeft [appellant] een aanvraag ingediend om een tegemoetkoming in planschade. Hij heeft aangevoerd dat het na realisatie van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg onmogelijk wordt om uit te varen met het woonschip. Daardoor zijn de waarde van het woonschip en de ligplaats verminderd.

Het college heeft de tegemoetkoming geweigerd omdat [appellant] niet in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de ligplaats van het woonschip staat, maar enkel over een persoonlijk recht op die ligplaats beschikt. De ligplaats (de kade en het water) is eigendom van de gemeente Amsterdam. Het woonschip is geen onroerende zaak, zodat de gestelde waardevermindering van het woonschip geen aanleiding kan geven tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade.

Volgens de rechtbank is het woonschip een roerende zaak. Het onderscheid dat in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tussen roerende en onroerende zaken is gemaakt, is, gelet op de rechtspraak van de Afdeling, gerechtvaardigd. Anders dan een onroerende zaak, kan een roerende zaak, zoals een woonschip, buiten de invloedssfeer van de planologische ontwikkeling worden verplaatst, zodat die ontwikkeling geen betekenis meer heeft voor de waarde van de betrokken roerende zaak.

[Appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de vaste rechtspraak van de Afdeling in dit geval niet opgaat, omdat hij niet zomaar ergens anders een ligplaats kan krijgen voor zijn woonschip, maar daarvoor een adres, vergunning, walaansluiting en rioolaansluiting nodig heeft.

Rechtsvraag

Heeft appellant aanspraak op een tegemoetkoming in planschade?

Uitspraak

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

In de Wro is geen definitie gegeven van een onroerende zaak, als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van die wet. De Afdeling sluit voor de definitie hiervan aan bij artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek en bij de rechtspraak van de Hoge Raad. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 12 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:990. Uit die rechtspraak volgt dat een woonschip in beginsel geen onroerende zaak is.

In het betoog van [appellant] ziet de Afdeling geen aanleiding om in zijn geval anders te oordelen. Waar het om gaat, is dat het woonschip niet duurzaam met de bodem of oevers is verenigd. Dat een ligplaatsvergunning, adres en aansluiting noodzakelijk zijn om langdurig aan te meren, maakt nog niet dat een woonschip duurzaam met de grond is verenigd. Het woonschip blijft verplaatsbaar. Uit de overgelegde stukken blijkt overigens ook dat het woonschip inmiddels op kosten van de gemeente Amsterdam is verplaatst naar een andere locatie.

Het betoog slaagt niet.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3750

Zaaknummer: 202302705/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Bestemmingsplan/Amsterdam

De raad moet deugdelijk motiveren dat een planregeling, waarmee vergunningvrij bouwen wordt ingeperkt, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad op basis van voldoende locatie-specifieke omstandigheden gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de achtertuinen gerechtvaardigd is.

De verleende, maar nog niet onherroepelijk vergunning vormt weliswaar een zwaarwegend belang, maar de raad kan zich bij het vaststellen van een planologische regeling niet louter baseren op de verwachting dat een verleende vergunning onherroepelijk zal worden en dat het vergunde daarom uit het oogpunt van rechtszekerheid als zodanig bestemd moet worden. De raad moet namelijk nog de afweging maken of er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in te passen.

Casus

Bij besluit van 13 juli 2022 heeft de raad van de gemeente Amsterdam (de raad) het bestemmingsplan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022' vastgesteld. Tegen dit besluit hebben appellanten beroep ingesteld.

Bij besluit van 9 november 2023 heeft de raad het bestemmingsplan 'Museumkwartier-Valeriusbuurt 2022' opnieuw, gewijzigd vastgesteld (hierna: herstelbesluit).

Het vorige plan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt' was in 2011 vastgesteld en is op onderdelen verouderd. Het plan waarover het geschil nu gaat is bedoeld om het planologische regime te actualiseren voor het gebied ten zuidwesten van het stadscentrum van Amsterdam en ten

zuiden van het Vondelpark. Het westelijke deel van het plangebied wordt gevormd door de Valeriusbuurt – een woonbuurt – en het oostelijke deel door het Museumkwartier. Het Museumkwartier is een stadswijk met veel niet-woonfuncties, zoals winkels, hotels, kantoren en consulaten. Met het plan wordt ook gestreefd naar een evenwicht tussen het mogelijk maken van investeringen en beschermen van de bestaande kwaliteiten in het plangebied.

Bij het herstelbesluit heeft de raad het plan opnieuw, gewijzigd vastgesteld. Zo is de raad aan een aantal beroepen tegemoetgekomen. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen vastgesteld. In de Nota van wijzigingen is opgenomen welke aanpassingen in het herstelbesluit zijn gemaakt.

Een van de appellanten betoogt dat de inperking in artikel 38.2 van het plan om vergunningvrij te bouwen niet deugdelijk is gemotiveerd. Hij wijst daarvoor op de uitspraak van de Afdeling van 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:281. Volgens hem is geen juiste locatie-specifieke beoordeling gegeven, maar zijn slechts algemene uitgangspunten opgenomen.

Een andere appellant kan zich niet vinden in de begripsbepaling van ‘bestaand’ (artikel 1.16 van de planregels). Dit artikel leidt ertoe dat bouwplannen waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het plan een vergunningaanvraag was ingediend, maar waarvoor nog geen vergunning is verleend of waarvoor in strijd met het vorige plan vergunning is verleend, toch mogen worden gebouwd. Hiermee wordt een bouwplan waartegen hij bezwaar heeft gemaakt, positief bestemd. Hierdoor is voortzetting van de omgevingsvergunningprocedure zinloos als een nieuwe aanvraag voldoet aan het nieuwe plan.

Rechtsvragen

1. Heeft de raad de planregeling, waarmee het vergunningvrij bouwen is ingeperkt, deugdelijk gemotiveerd?
2. Heeft de raad het scharen van verleende, maar nog niet onherroepelijke vergunningen onder het begrip ‘bestaand’ voldoende gemotiveerd?

Uitspraak

1. Artikel 38.2, onder a, van de planregels luidt: ‘Ter plaatse van de in artikel 38.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:
 - a. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken daarop uitgezonderd. De in artikel 38.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel

luit op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

[...].’

De raad heeft met deze regeling de inrichting van de tuin ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw beperkt en dus de bepalingen die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogelijk maken buiten werking gesteld. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk door de Amvb-regelgever in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet dan ook deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling gelet op de locatie-specifieke omstandigheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Vergelijk onder meer de uitspraken van 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:281, en van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571.

In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting en het verweerschrift is een motivering gegeven voor de inperking van de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen. Daaruit blijkt dat de raad een verdere verstening van de binnentuinen van het plangebied wil tegengaan. Ook is het belang van het groen en open houden van de binnentuinen uiteengezet. Volgens de raad draagt vergroening bij aan klimaatadaptatie en ook aan het versterken van de leefbaarheid en biodiversiteit. Dit geldt echter niet in gelijke mate voor elk bouwblok. Ten behoeve van het plan is daarom de studie ‘Aan- en uitbouwen in binnentuinen Museumkwartier en Valeriusbuurt’ uitgevoerd. Deze studie van 25 oktober 2021 is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Daarin is per type bouwblok beoordeeld of een beperking van de maximale diepte van aan- en uitbouwen nodig is om het groene karakter van de binnentuinen te behouden. Bij die beoordeling is onderscheid gemaakt tussen bouwblokken aan woon- en doorgaande straten, bouwblokken aan hoofdwinkelstraten, hoekbebouwing, open bouwblokken en bouwblokken met een verspringende achtergevel. De resultaten hebben vervolgens geresulteerd in de regeling zoals die in het plan is opgenomen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor bijbehorende bouwwerken in de binnentuinen. In binnentuinen die ten minste 32 m diep zijn, mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 m diep zijn en in binnentuinen die minder dan 32 m diep zijn mogen aan- en uitbouwen maximaal 2,5 m diep zijn. De bouw van bijgebouwen op een afstand van meer dan 4 m en 2,5 m achter de oorspronkelijke achtergevel is niet toegestaan, uitgezonderd een kleine berging in de achtertuin. Voor de achterterreinen van de percelen in de Cornelis Schuytstraat, tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat, en in de P.C. Hooftstraat, tussen de Hobbemastraat en

de Van Baerlestraat, geldt geen bijzondere beperking voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken. Op de achterterreinen van de percelen in het noordelijk deel van de Van Baerlestraat (tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg) mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 m diep zijn. Indien die regeling in onvoldoende mate zorg draagt voor het openhouden van de hoektuinen, dan geldt een afwijkende regeling. Daarbij bedraagt het bebouwingspercentage van de tuinen maximaal 50%. In alle gevallen geldt dat aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak. Dit groene dak dient een waterbergende functie te hebben. Het deel van het perceel dat geen hoofdgebouw is, heeft de bestemming 'Tuin 1' of 'Tuin 2' gekregen. 'Tuin 1' is toegekend aan alle achter- en hoektuinen. 'Tuin 2' is toegekend aan voortuinen. Afhankelijk van het type binnentuin is bepaald of er in een zone van 2,5 m of 4 m achter de achtergevel bebouwing is toegestaan. Voor het overige deel van de tuinbestemming geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' 1 of 2. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' geldt dat de gronden maximaal 50% verhard mogen worden, waarbij bebouwing meetelt als verharding.

In het verweerschrift heeft de raad toegelicht dat het perceel van appellant deel uitmaakt van bouwblok 49, dat uit bijlage 1 'Overzicht typologie bouwblokken met nummering' bij de studie binnentuinen blijkt dat dit een blauw aangetekend bouwblok is en dat uit bijlage 2 'Legenda typologie bouwblokken' bij de studie binnentuinen volgt dat blauw slaat op open bouwblokken of solitaire gebouwen grenzend aan de openbare ruimte. Hierover is in de studie binnentuinen geconcludeerd dat de diepte van aan- en uitbouwen in open bouwblokken of solitaire gebouwen beperkt moet blijven tot 2,5 m. Appellant heeft dit onvoldoende bestreden. Met deze regeling heeft de raad een afweging gemaakt tussen de bouw mogelijkheden en de belangen van ruimtelijke kwaliteit, namelijk het groen houden van de binnentuinen, het niet laten verslechteren van het waterbergend vermogen en het tegengaan van een toename van hittestress. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad op basis van voldoende locatie-specifieke omstandigheden gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de achtertuinten gerechtvaardigd is. Het betoog slaagt niet.

2. Over deze definitiebepaling overweegt de Afdeling dat de verleende, maar nog niet onherroepelijke vergunning weliswaar een zwaarwegend belang vormt, maar dat de raad bij het vaststellen van een planologische regeling voor het perceel zich niet louter kan baseren op de verwachting dat een verleende vergunning onherroepelijk zal worden en dat het vergunde daarom uit een oogpunt van rechtszekerheid als zodanig bestemd moet worden. De raad moet immers nog de afweging maken of er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in te passen. Vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 1 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:838. Gelet op de omstandigheid dat de verleende omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, heeft de raad met het opnemen

van de definitiebepaling in artikel 1.16 van de planregels onvoldoende rekening gehouden met de belangen van appellant. In het verweerschrift staat dat over de locatie een belangenafweging is gemaakt en dat de verleende vergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar deze afweging is in de stukken en op de zitting niet gegeven. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) genomen. Daarbij komt dat de formulering van het begrip ‘bestaand’ in artikel 1.16 van de planregels, waarbij ook nog niet onherroepelijke vergunningen onder het begrip ‘bestaand’ vallen, zich niet goed verhoudt met wat hierover in de plantoelichting staat. In de plantoelichting staat namelijk het algemene uitgangspunt dat in dit bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe bouwprojecten mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop vormen initiatieven waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend. Voorwaarde is wel dat die vergunning nog steeds van kracht is en er geen bezwaar of beroep loopt, zo staat in de plantoelichting. Omdat er in de omschrijving van het begrip ‘bestaand’ in artikel 1.16 van de planregels ook omgevingsvergunningen zijn begrepen waartegen bezwaar of beroep loopt, heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom van het in de plantoelichting neergelegde uitgangspunt wordt afgeweken. Hiermee berust het besluit niet op een deugdelijke motivering. Dit is in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 14-08-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3290

Zaaknummer: 202204714/1/R1

Wetsartikelen: 3:1 Wro, 2 bijlage II Bor, 3:2 Awb en 3:46 Awb

RECHTSPRAAK

Planschade/Lochem

De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat op grond van de planregels van het bestemmingsplan het voorzienbaar was voor [appellant] dat de maatvoering met maximaal 10% zou kunnen toenemen.

Casus

[Appellant] heeft op 5 juli 2010 het perceel aan de [locatie 1] in Lochem gekocht en is sinds 28 juli 2010 eigenaar daarvan. Op het perceel aan de [locatie 2], naast het perceel van [appellant], rusten volgens het bestemmingsplan [locatie 3] (hierna: bestemmingsplan) de bestemmingen Tuin en Wonen. Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan op dit perceel een woning te bouwen met een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 4 m. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het gaat om een vrijstaande woning die in maximaal één bouwlaag met een kap mag worden uitgevoerd. Bij besluit van 8 december 2015 heeft het college voor het perceel aan de [locatie 2] een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan een woning met een bouwhoogte van 9,65 m en een goothoogte van 5,56 m te realiseren op het perceel. Op 31 augustus 2020 heeft [appellant] een aanvraag ingediend om een tegemoetkoming in planschade. [Appellant] stelt door de toename van de bouwhoogte en goothoogte materiële en immateriële schade te hebben geleden. Het college heeft overeenkomstig het advies van de SAOZ de aanvraag afgewezen.

Volgens de rechtbank kon [appellant] ten tijde van de aankoop van zijn perceel rekening houden met de mogelijkheid dat met toepassing van artikel 10 van de planregels een omgevingsvergunning zou worden verleend, waarbij met maximaal 10% van de maatvoering in het bestemmingsplan kon worden afgeweken.

[Appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college de besluitvorming niet mocht baseren op het advies van de SAOZ. Volgens [appellant] was het niet te voorzien dat op het naastgelegen perceel een woning gebouwd zou worden die qua volume twee keer zo groot is geworden dan op basis van het bestemmingsplan verwacht mocht worden. Daartoe stelt hij

dat op grond van het bestemmingsplan op het naast zijn woning gelegen perceel slechts een woning met één bouwlaag kon worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 m. Hij wijst in dit verband op artikel 6.2.2, aanhef en sub b, van de planregels van het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat de maximale maatvoering niet mag worden overschreden.

Rechtsvraag

Mag de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan als voorzienbaar worden tegengeworpen?

Uitspraak

Op grond van artikel 10, aanhef en sub b, onder 1, van de planregels van het bestemmingsplan kan het college, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ontheffing verlenen van het bepaalde in deze planregels of de aanwijzingen, voor het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om een bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% bedraagt.

Hoewel in artikel 6.2.2, aanhef en onder sub b, van de planregels van het bestemmingsplan en hoofdstuk 4.2 van de toelichting het woord maximaal is opgenomen in die zin dat de maximale maatvoering niet mag worden overschreden, betekent dit, anders dan [appellant] betoogt, niet dat hierop geen uitzondering mogelijk is. Artikel 6.2.2 van het bestemmingsplan sluit de toepassing van artikel 10 van het bestemmingsplan niet uit. Anders zou de algemene ontheffingsbevoegdheid van artikel 10 overbodig zijn, omdat bij de maatvoering in het in deze zaak betrokken bestemmingsplan steeds het woord maximaal of maximum is gebruikt. Anders dan [appellant] betoogt, moest hij rekening houden met een afwijking van de maatvoering met 10% en heeft hij het risico daarvan aanvaard.

Verder staat in de toelichting bij het bestemmingsplan weliswaar dat slechts een woning met één bouwlaag mogelijk is, maar deze eis is niet teruggekomen in de planregels. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat de op de plankaart dan wel verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of een bouwplan of bepaald gebruik verboden is op grond van het bestemmingsplan. De niet bindende toelichting bij het bestemmingsplan heeft slechts in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven, indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in onderlinge samenhang duidelijk zijn (zie de uitspraak van de Afdeling van 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1953).

De rechtbank heeft dus terecht geoordeeld dat op grond van artikel 10 van de planregels van het bestemmingsplan het voorzienbaar was voor [appellant] dat de maatvoering met maximaal 10% zou kunnen toenemen. [Appellant] had er rekening mee kunnen houden dat op het naastgelegen perceel een woning zou worden gerealiseerd met een goothoogte van 4,40 m en een bouwhoogte van 9,90 m.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-09-2024

ECLI: ECLI:NL:RVS:2024:3671

Zaaknummer: 202302913/1/A2

Wetsartikelen: