

Nieuwsbrief - STAB OGR Updates

Nummer 11, 2026

Redactie: mr. G.A. Keus, mr. J.K. van de Poel, mr. ir. O.W.J.M. Scholte, mr. R. Veenhof en bc. K-RMT P.A.H.M. Willems.

INHOUDSOPGAVE

Rechtbank

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2026:4645](#) 27-05-2026

Handhaving/Schouwen-Duiveland

[Rechtbank Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2026:5595](#) 26-05-2026

Handhaving/Medemblik

[Rechtbank Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2026:5957](#) 26-05-2026

Omgevingsvergunning/Haarlemmermeer

[Rechtbank Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2026:1847](#) 20-05-2026

Omgevingsvergunning/Veendam

[Rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:3295](#) 18-05-2026

Omgevingsvergunning/Land van Cuijk

[Rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2026:3759](#) 13-05-2026

Omgevingsvergunning/Scherpenzeel

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2026:2327](#) 08-05-2026

Weigering omgevingsvergunning/Amersfoort

[Rechtbank Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2026:5803](#) 04-05-2026

Handhaving/Rotterdam

[Rechtbank Den Haag, ECLI:NL:RBDHA:2026:11003](#) 01-05-2026

Omgevingsvergunning en handhaving/Leidschendam-Voorburg

[Rechtbank Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2026:6234](#) 01-05-2026

Omgevingsvergunning/Rotterdam

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2026:2122](#) 28-04-2026

Omgevingsvergunning/Amersfoort

[Rechtbank Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2026:2018](#) 15-01-2026

Handhaving/Westerwolde

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:3053](#) 27-05-2026

Bestemmingsplan/Nederweert

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:3018](#) 27-05-2026

Handhaving/Nieuwkoop

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:3039](#) 27-05-2026

Watervergunning/Waterschap Noorderzijlvest

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:3009](#) 27-05-2026

Nadeelcompensatie/Waterschap de Dommel

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:2892](#) 20-05-2026

Bestemmingsplan/Terschelling

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:2617](#) 13-05-2026

Handhaving/Noordenveld

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:2742](#) 13-05-2026

Bestemmingsplan/Westland

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2026:1833](#) 01-04-2026

Weigering vaststelling bestemmingsplan/Teylingen

Annotatie

[Weigering planologische medewerking – de ondergrens van de motiveringsplicht](#)

mr. drs. H. Nijman

Annotatie

[Afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan moeten al bij planvaststelling passend worden beoordeeld; stikstofneutraliteitscriterium in de planregels volstaat niet](#)

J.W.L. van der Loo

ANNOTATIE

Weigering planologische medewerking – de ondergrens van de motiveringsplicht

mr. drs. H. Nijman

1. Het gebeurt niet vaak dat een weigering om planologische medewerking te verlenen met succes wordt aangevochten. Deze uitspraak is daarom lezenswaardig. De gemeenteraad van de gemeente Teylingen heeft – in afwijking van het college van B en W – besloten niet mee te werken aan de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een nieuwe greenportwoning. De gehanteerde argumenten worden door de Afdeling stuk voor stuk afgepeld en onvoldoende steekhoudend bevonden. Het weigeringsbesluit wordt vernietigd, waardoor de raad het initiatief opnieuw zal moeten beoordelen.

Uitleg gemeentelijk beleid

2. Het initiatief is getoetst aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG). Volgens appellant draagt de woonbestemming bij aan de herstructureringsopgave van de structuurvisie, mede omdat incurante en ongewenste bebouwing wordt opgeruimd (een leegstaand kassencomplex). De raad wil de gronden echter beschikbaar houden voor de mogelijke vestiging van een nieuwe agrariër in de toekomst. Volgens de raad zou het verlenen van medewerking in strijd zijn met de ISG, als er door sloop en nieuwbouw alsnog op rendabele wijze een agrarisch bedrijf te exploiteren is.

3. De Afdeling oordeelt dat de ISG streeft naar kwaliteitsverbetering door het opruimen van incurante en ongewenste bebouwing, in combinatie met het ‘opruimen’ van de onderliggende bestemming. De mogelijke planologische behoefte aan die onderliggende bestemming speelt geen rol. Dat betekent dat het plan dus ook niet om die reden als strijdig met de ISG kan worden aangemerkt. Dit heeft de raad ten onrechte als weigeringsgrond gehanteerd.

4. De Afdeling toetst dus inhoudelijk aan de doelstellingen van de ISG, los van de bredere uitleg die de gemeenteraad daar zelf aan geeft.

Woningbehoefte

5. De raad lijkt enkel in beweging te willen komen als een initiatief voorziet in de bouw van betaalbare woningen, waar dringend behoefte aan bestaat. Daarmee gaat de raad voorbij aan het feit dat er ook behoefte is aan dure woningen. Dit wordt bevestigd in het behoefteonderzoek dat ten grondslag ligt aan het Woonprogramma 2020-2024. Dat de behoefte aan woningen in het middensegment groter is, wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan deze dure woningen. De bouw van dure woningen zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Dat de raad liever iets anders zou zien, is geen reden om de planologische medewerking te weigeren. De Afdeling haalt ook een streep door dit argument.

Geluidhinder tankstation - Richtafstand VNG-brochure

6. Een derde argument is dat er geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bewoners van de woningen zouden geluidsoverlast kunnen ondervinden van een nabijgelegen autogarage en tankstation.

7. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering hanteert een richtafstand van 10 meter tussen een autogarage met tankstation en een woning. Aan die richtafstand wordt voldaan. Toch kan er volgens de gemeenteraad mogelijk hinder zijn van dichtslaande portieren, waarbij relevant is dat het tankstation 24 uur per dag geopend is. De VNG-brochure gaat uit van een gemiddelde bedrijfsvoering en is slechts indicatief. Volgens de raad is dit aanleiding om te betwijfelen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

8. De Afdeling draait dit om. Bij het opstellen van de VNG-brochure zijn dichtslaande portieren en een 24/7-exploitatie meegenomen als onderdeel van de normale bedrijfsvoering. Dat is dus al in de richtafstand verdisconteerd. Als de raad meent dat er toch sprake kan zijn van onaanvaardbare hinder, zal de raad dat moeten onderbouwen. De raad heeft echter geen bijzondere omstandigheden benoemd.

9. De initiatiefnemer wijst er bovendien terecht op dat er nu al een bedrijfswoning staat. Dat is een bedrijfswoning bij het kassencomplex. Voor de autogarage en het tankstation is dat een woning van derden. Of dat nu een burgerwoning of een bedrijfswoning is, maakt voor de toetsing aan de geluidnormen niet uit. Overigens is dit een veelvoorkomend misverstand, bijvoorbeeld bij bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Een bedrijfswoning wordt echter alleen uitgezonderd van toetsing aan de geluidnormen voor het eigen bedrijf. Voor een buurtbedrijf is het gewoon een geluidgevoelig gebouw, of het nu een bedrijfswoning of een burgerwoning is.

10. Dat betekent in dit geval dat de autogarage en het tankstation op de bestaande

bedrijfswoning aan dezelfde geluidnormen moet voldoen als na de omzetting tot burgerwoning. Indien het standpunt van de gemeenteraad is dat er onaanvaardbare geluidhinder is, dan is er kennelijk in de huidige situatie al sprake van een overschrijding van de geluidnormen, waartegen handhavend zou moeten worden opgetreden. Om dezelfde reden vormt de omzetting geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de autogarage en het tankstation. De normstelling verandert immers niet.

11. Gelet op dit feitencomplex, zal het lastig zijn voor de raad om in het herstelbesluit met een verbeterde motivering op dit punt te komen.

12. Makkelijker is dat op het moment dat niet aan wettelijke grenswaarden wordt voldaan, zoals geluidnormen voor industrielawaai of wegverkeerslawaai (zie bijvoorbeeld ABRvS 1 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4050).

13. Een weigering is ook eenvoudiger te motiveren als er sprake is van consistent ruimtelijk beleid, zoals het vaak gehanteerde uitgangspunt voor het tegengaan van woningen op industrieterreinen (o.a. ABRvS 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2982 en ABRvS 11 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3088) of bedrijventerreinen (ABRvS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2752). Dan is een motivering onder verwijzing naar dat beleid al snel voldoende.

14. Dat beleid moet dan echter wel consequent worden toegepast. Een eigenaar van een woonboot die om legalisering vroeg van zijn ligplaats in het recreatiegebied Spaarnwoude, kreeg van de gemeente te horen dat dit vanwege de hoge geluidbelasting van de A9 niet aanvaardbaar was. Hij kwam met succes tegen deze weigering op, omdat de gemeente lange tijd de intentie had gehad om een groot aantal ligplaatsen in de omgeving positief te bestemmen. De hoge geluidbelasting van de A9 was daarvoor nooit als een belemmering gezien. Dat kon deze woonbooteigenaar dus ook niet worden tegengeworpen (zie ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3355).

15. Een ander voorbeeld deed zich voor binnen de gemeente Haarlemmermeer. Deze gemeente hanteert het veelvoorkomende beleid om maximaal één dove gevel toe te staan bij nieuwbouw. Dit kon echter niet worden tegengeworpen aan een paardenhouder die een bedrijfswoning bij zijn paardentrainingsstal wilde realiseren. Vanwege de ligging nabij de A9 en Schiphol, waren er vanwege het verkeers- en vliegtuiglawaai drie dove gevels nodig. De Afdeling overwoog dat het ging om één solitaire bedrijfswoning, dat de eigenaar bij de bouw van de stal al had aangegeven een bedrijfswoning nodig te hebben, en dat er voor andere woningen in de omgeving wel vergunning was verleend voor een uitvoering met drie dove gevels (zie ABRvS 9 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3057). Onder die omstandigheden kon

bij de weigering van medewerking niet worden volstaan met een verwijzing naar het geluidbeleid.

Gewasbeschermingsmiddelen

16. Waar voor de autogarage en het tankstation aan de richtafstand wordt voldaan, geldt voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen het tegenovergestelde. Voor dit type milieuhinder geldt geen wettelijke minimumafstand. Wel geldt op basis van de jurisprudentie een richtafstand van 50 meter (zie ABRvS 23 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308 en recenter ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807).

17. In dit geval biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om op een afstand van 5 meter tot de woonbestemming gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, mits een driftafschermende haag wordt aangelegd. De raad stelt dat het daarom onvoldoende zeker is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden. Ook zou de agrariër mogelijk in zijn bedrijfsvoering worden beperkt. Omdat een locatiespecifiek onderzoek ontbreekt, heeft de raad op voorhand de medewerking geweigerd.

18. Van de richtafstand van 50 meter kan worden afgeweken, mits daaraan een deugdelijke locatiespecifieke motivering ten grondslag ligt (zie ABRvS 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855, Houten). In een locatiespecifiek onderzoek kan worden gekeken naar verschillende factoren. Denk aan de mogelijkheid om driftreducerende maatregelen te treffen, zoals het gebruik van kokosmatten en de aanleg van windhagen. Andere relevante factoren zijn de aanwezigheid van sloten/watergangen, de perceelomvang, de overheersende windrichting, en het al dan niet machinaal kunnen spuiten.

19. Daarbij is het lastig om te verwijzen naar algemene onderzoeken, of daarop voort te bouwen. Het *PRI-rapport 2015* (Wageningen UR) biedt onvoldoende grondslag om drift naar de lucht te beoordelen, omdat de resultaten van de onderliggende onderzoeksgegevens niet verifieerbaar zijn (zie o.a. ABRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3018). Onderzoeken gebaseerd op het *EFSA-model* (het verspreidingsmodel van de European Food Safety Authority) zijn door de Afdeling ook herhaaldelijk niet aanvaard voor ruimtelijke besluitvorming, omdat het model geen volledig inzicht geeft in blootstellingsrisico's (zie o.a. ABRvS 23 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3387 en ABRvS 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1599).

20. Een voorbeeld waarin een afstand van 17 meter tussen de spuitzone van een boomkwekerij en de huisvesting van arbeidsmigranten werd geaccepteerd, is de uitspraak van de ABRvS van 11 maart 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:1410). Deze korte afstand was gerechtvaardigd, omdat het

ging om een relatief klein perceel, voorzien van een watergang aan de oostzijde. Het perceel was niet geschikt voor machinaal bespuiten, dat kon alleen handmatig. Drift werd gereduceerd door het aanbrengen van kokosmatten, wat verplicht werd voorgeschreven in de vergunning. Alles bij elkaar was dit – gebaseerd op meerdere onderzoeksrapporten – afdoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zonder onevenredige beperking van de bedrijfsmogelijkheden op het agrarische perceel.

21. Kortom, het hangt van allerlei factoren af of er kan worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter en zo ja, onder welke voorwaarden. Het ontbreken van een dergelijk onderzoek is geen directe grond om planologische medewerking te weigeren. De initiatiefnemer moet eerst in de gelegenheid worden gesteld om dat onderzoek uit te voeren.

22. De raad meende dit achterwege te kunnen laten, omdat er meerdere redenen waren om planologische medewerking te weigeren. Die andere argumenten blijken echter niet dragend te zijn, waardoor het uitsluitend aankomt op de spuitzones. De initiatiefnemer stelt terecht dat hij de kans had moeten krijgen om de raad met een locatiespecifiek onderzoek te overtuigen van de inpasbaarheid.

Wie moet wat aannemelijk maken?

23. De onderzoeksplicht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ligt bij de initiatiefnemer, die immers wil dat van de richtafstand wordt afgeweken. Hij zal het onderzoek moeten aanleveren, waarna de raad dit beoordeelt. Voor het geluid van het garagebedrijf en tankstation is dat net andersom, omdat daar wel aan de richtafstand wordt voldaan. Dan is het aan de raad om te onderbouwen waarom er niettemin geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Vervolg

24. Hoewel er weinig overblijft van de aanvankelijke weigeringsgronden, wil dat niet zeggen dat de initiatiefnemer de vlag kan uithangen. Hij staat nu voor de uitdaging om met een deugdelijk locatiespecifiek onderzoek te komen. De raad zal dat zorgvuldig moeten beoordelen en vervolgens een nieuw besluit nemen.

25. Vaak haalt een herstelbesluit het met een verbeterde motivering wel en blijft de weigering uiteindelijk toch in stand. Zo ook in het voorbeeld dat in alinea 15 is gegeven over de bedrijfswoning met drie dove gevels. De enkele omstandigheid dat er drie dove gevels nodig waren, kon de weigering niet dragen. In het herstelbesluit voegt de gemeente daaraan toe dat de bedrijfswoning niet noodzakelijk is om toezicht te houden op de paarden, omdat dit ook met een camerasysteem zou kunnen. Dat maakt kennelijk de afweging des te strikter. De

gemeente kijkt nu ook naar de cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer en vliegverkeer op de bedrijfswoning, die 71 dB zal bedragen. Dat is hoger dan de 68 dB die de gemeente voor het perceel nog acceptabel vindt (eveneens op basis van haar geluidbeleid). De bedrijfswoning zal geen geluidluwe gevel hebben. Anders dan aanvankelijk gedacht, zullen er geen geluidschermen komen langs de A9, waar het perceel ligt. De gemeente geeft nu ook uitdrukking aan een achterliggend belang om slechts één dove gevel toe te staan, namelijk om natuurlijke ventilatie in de woning mogelijk te maken. Hoewel de drie dove gevels de juridische toets aan de Wet geluidhinder kunnen doorstaan, is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze aanvullende motivering van de gemeente is wel voldoende, waardoor de weigering van de omgevingsvergunning standhoudt (zie ABRvS 16 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1712).

26. Het verlenen van planologische medewerking vereist maatwerk, maar een weigering eveneens. Deze uitspraak laat zien dat er een ondergrens is aan de grote mate van beleidsvrijheid die de gemeente heeft. Voor het initiatief in Teylingen zal het eindresultaat vooral afhangen van het locatiespecifieke onderzoek naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de mogelijkheid om maatregelen te treffen en te borgen in het planologische besluit. Wellicht zien we deze zaak nog een keer terug.

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Land van Cuijk

Omgevingsvergunning woning. Voormalige functionele binding met een bedrijf. Besluit kwaliteit leefomgeving. Spuitzones. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aanvaardbaarheid woon- en leefklimaat. Representatieve invulling van hetgeen maximaal mogelijk is.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk (het college) heeft een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning ziet op het gebruiken van de voormalige bedrijfswoning als woning zonder functionele binding met het bedrijf waar het planologisch gezien bij hoort. Dat betekent dat de voormalige bedrijfswoning door derden regulier kan worden bewoond. De voormalige bedrijfswoning diende voorheen als tweede bedrijfswoning bij het bloemenbedrijf van eisers. Het college heeft de vergunning verleend met gebruikmaking van de regeling 'woningen met een voormalige functionele binding met een bedrijf' zoals deze in artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) uitgewerkt is.

Met het bestreden besluit op het bezwaar van eisers is het college bij het primaire besluit tot verlening van de vergunning gebleven.

Rechtsvragen

1. Heeft het college gebruik kunnen maken van de regeling voor woningen met een voormalige functionele binding met een bedrijf?
2. Had het college bij zijn beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de mogelijkheden van het gebruik van bestrijdingsmiddelen meer rekening moeten houden?
3. Hoe dient de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in dit geval te worden

beschouwd en met welke mogelijkheden dient daarbij rekening te worden gehouden?

Uitspraak

1. Op grond van het omgevingsplan geldt voor het perceel van eisers de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 7'. Ingevolge artikel 6.1 van de planregels zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor onder meer bedrijven, die zijn opgenomen in de 'Tabel Bedrijven', waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Uit de 'Tabel Bedrijven' dat als bijlage bij de planregels is opgenomen, volgt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 7' een 'agrarisch verwant bedrijf (bloementeel/handel)' is toegestaan. Een agrarisch verwant bedrijf is in de planregels gedefinieerd als 'een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, boomrooierij.' Hieruit volgt dat het bedrijfsmatig telen van bloemen is toegestaan op het perceel van eisers. De rechtbank is verder van oordeel dat de bouw van kassen op het perceel van eisers is toegestaan. Ingevolge de planregels kunnen op het perceel van eisers namelijk bedrijfsgebouwen worden gebouwd tot een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Dat, zoals eisers stellen, glastuinbouwbedrijven in de systematiek van het omgevingsplan een nadere aanduiding hebben als 'glastuinbouwbedrijf' doet daar niet aan af. De planregels zijn namelijk duidelijk. Op de bedrijfslocatie van eisers is het toegestaan om gewassen in kassen te telen, en dat is een activiteit als bedoeld in artikel 3.205 van het Bal. In dat kader merkt de rechtbank nog op dat een glastuinbouwbedrijf in artikel 1 van de planregels is gedefinieerd als een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt. Dat het bij artikel 3.205 van het Bal moet gaan om een (grootschalig) glastuinbouwbedrijf als bedoeld in artikel 1 van de planregels, zoals eisers betogen, blijkt niet uit artikel 3.205 van het Bal en evenmin volgt dit uit de wetsgeschiedenis waar eisers naar verwijzen (Staatsblad 2018, 293, pagina 897 en 898). De rechtbank is daarom van oordeel dat het college in zoverre toepassing heeft kunnen geven aan de artikelen 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl. Deze grond slaagt niet.

De rechtbank merkt ten overvloede op dat eisers wel vinden dat het omgevingsplan toestaat dat zij gewassen in de open lucht mogen telen op hun bedrijfslocatie. Het telen van gewassen in de open lucht is een activiteit als bedoeld in artikel 3.208 van het Bal, zodat het college in dat geval ook op grondslag van artikel 3.208 van het Bal toepassing had kunnen geven aan de

artikelen 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl.

2. De rechtbank stelt voorop dat eisers op dit moment geen gewassen telen. Evenmin is gebleken van een concreet voornemen van eisers om het huidige gebruik van hun gronden voor een bloemenhandel te wijzigen in het telen van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Eisers hebben ook slechts aangegeven dat zij die mogelijkheid open wensen te houden. Een verandering van het bestaande gebruik acht de rechtbank echter zodanig onwaarschijnlijk, dat in redelijkheid niet van het college kan worden gevergd om meer rekening te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden. Dit zou betekenen dat eisers de bestaande aanwezige bedrijfsbebouwing nagenoeg volledig moeten verwijderen, terwijl ook de omvang van het bedrijfsperceel van eisers met een oppervlakte van circa 2.100 m² redelijkerwijs aan het voeren van een economisch rendabel teeltbedrijf in de weg staat. Daarom acht de rechtbank machinaal bespuiten eveneens niet aannemelijk (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 11 maart 2026, ECLI:NL:RVS:2026:1410). De rechtbank acht verder van belang dat het bedrijfsperceel van eisers over de gehele zuidgrens al grenst aan het woonperceel aan de [adres], en dat ook het woonperceel aan de [adres] op een afstand van circa 27 meter ligt tot het bedrijfsperceel van eisers. Beide woonpercelen belemmeren eisers reeds in hun mogelijkheden om hun bedrijfsvoering om te schakelen naar teelt waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Indien een afstand van 50 meter wordt aangehouden vanaf het woonperceel aan de [adres], resteert binnen het perceel van eisers geen ruimte voor teelt. De rechtbank neemt daarbij in aanmerking dat ingevolge vaste jurisprudentie ook aan tuinen bij woningen bescherming vanwege spuitzones toekomt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3303, onder 5.4. De rechtbank betreft hierbij tot slot dat de voormalige bedrijfswoning van vergunninghouders een lager beschermingsniveau geniet dan een perceel met de bestemming 'Wonen'. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4331, onder 9.4. Deze grond slaagt dus niet.

3. Met de norm van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt, zover deze ziet op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in een geval als dit, beoogd zowel de belangen van de omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, als de belangen van (agrarische) bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening te waarborgen. Indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als woning zonder functionele binding maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van het bedrijf waar de bedrijfswoning eerder bij hoorde en wordt deze niet beschermd tegen de milieuemissie van dit bedrijf. Het bedrijf wordt op deze manier niet in haar bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning. Dit betekent echter niet zonder meer dat ter

plaats van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Het college dient een eigen afweging te maken over de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaats van de woning. Bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet niet alleen rekening worden gehouden met de bestaande situatie, maar ook met de maximale planologische mogelijkheden. Daarbij is het uitgangspunt dat die beoordeling dient te worden gemaakt aan de hand van een representatieve invulling van wat ter plaats planologisch maximaal is toegestaan. De rechtbank verwijst hiervoor naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 3 juli 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:2706). Die rechtspraak is gewezen onder de figuur van de plattelandswoning als bedoeld in de Wet plattelandswoningen, zijnde de voorloper van instructieregels over ‘woningen met een voormalige functionele binding met een bedrijf’ uit artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl. Uit de wetsgeschiedenis is het de rechtbank echter niet gebleken dat met deze instructieregels, behoudens een verbreding van de toepassingsmogelijkheden, geen voortzetting van de Wet plattelandswoningen is beoogd (zie onder meer Staatsblad 2018, 292, pagina 235, 325 en 326). De rechtbank acht de rechtspraak over plattelandswoningen daarom nog steeds toepasbaar.

Instantie: Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak: 18-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2026:3295

Zaaknummer: SHE 25/2951

Wetsartikelen: 5.62 Besluit kwaliteit leefomgeving, 5.85 Besluit kwaliteit leefomgeving, 5.89e Besluit kwaliteit leefomgeving en 5.96 Besluit kwaliteit leefomgeving

RECHTSPRAAK

Handhaving/Schouwen-Duiveland

Handhaving van de artikelen 7.9, eerste lid, en 7.10, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gelet op de definities van ‘slopen’ in de Omgevingswet en Van Dale valt demonteren ook binnen het begrip slopen. Het college hoefde de feitelijke omvang van het sloopafval niet vast te stellen met een berekening, maar mocht een redelijke inschatting maken. Eisers konden redelijkerwijs vermoeden dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevond.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland (het college) heeft herstelsancties opgelegd vanwege overtreding van artikel 7.10, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), artikel 7.9, eerste lid, van het Bbl en artikel 3.5 van het Bbl. Dit is gebaseerd op controles die zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van deze controles is een controlerapport opgesteld. Volgens het college is tijdens de controles geconstateerd dat – in strijd met artikel 7.10, eerste lid, van het Bbl – zonder sloopmelding sloopwerkzaamheden werden verricht, waarbij asbest werd verwijderd én de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedroeg. Daarnaast is volgens het college geconstateerd dat werd gehandeld in strijd met artikel 7.9 van het Bbl, omdat eisers niet beschikten over een asbestinventarisatierapport terwijl zij redelijkerwijs konden vermoeden dat zich in het bouwwerk asbest bevond. Zij hadden de aanwezigheid van asbest ernstig moeten vermoeden, gelet op het bouwjaar van het pand (1938), de tekst van de koopovereenkomst van het pand en de Nota van Toelichting behorende bij het Asbestverwijderingsbesluit 2005 (ABRvS 16 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1695).

Rechtsvragen

1. Is sprake van overtreding van artikel 7.10, eerste lid, van het Bbl?
2. Is sprake van overtreding van artikel 7.9, eerste lid, van het Bbl?

Uitspraak

1. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college – door te verwijzen naar het controlerapport – voldoende gemotiveerd dat het college bevoegd was om de herstelsanctie op te leggen vanwege overtreding van artikel 7.10, eerste lid, van het Bbl.

Tussen partijen is niet in geschil dat werkzaamheden zijn uitgevoerd en dat voorafgaand aan die werkzaamheden geen melding is gedaan als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van het Bbl.

Het college heeft redelijkerwijs kunnen besluiten dat tijdens de controles is geconstateerd dat die werkzaamheden kunnen worden aangemerkt als sloopwerkzaamheden. De rechtbank volgt niet het standpunt van eisers dat uitsluitend dingen werden gedemonteerd en dat daarom geen sprake was van slopen. Slopen wordt in de Omgevingswet (Ow) (artikel 1.1, eerste lid, van de Ow en de daarbij behorende bijlage bij de Ow) gedefinieerd als het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen. In het Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal wordt ‘demonteren’ omschreven als ‘uit elkaar nemen’. Demonteren valt daarom ook binnen het begrip slopen.

Het college heeft ook kunnen concluderen dat een melding voor die sloopwerkzaamheden verplicht was, omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedroeg. Het college hoefde de feitelijke omvang niet specifiek vast te stellen door middel van een berekening, zoals eisers lijken te stellen, maar mochten een redelijke inschatting maken. Gelet op de uitgevoerde én geplande sloopwerkzaamheden heeft het college het aannemelijk kunnen achten dat de totale hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen. De reeds verrichte sloopwerkzaamheden bestonden op het moment van de controles uit het strippen van het pand en het verwijderen van een trap en mozaïektegels. Daarnaast is verklaard dat meer sloopwerkzaamheden plaats zouden vinden, namelijk het slopen van een oude schoorsteen, het maken van een doorbraak naar het naastgelegen pand aan de [adres 2] en het vernieuwen van de verdiepingsvloer. Het college heeft daar ook bij in aanmerking kunnen nemen dat op 17 januari 2025 een zo goed als volle afvalcontainer is aangetroffen met een maximale inhoud van ongeveer 10 m³, dat toen is verklaard dat al sloopafval is afgevoerd en dat in het pand ook nog sloopafval lag. Dat niet duidelijk is hoeveel afval al was afgevoerd acht de rechtbank niet relevant, omdat al bijna 10 m³ in de container zat, er al afval was afgevoerd én er nog meer sloopwerkzaamheden plaats moesten vinden. Gelet daarop was het een redelijke inschatting dat de totale omvang van het afval meer dan 10 m³ zal zijn.

2. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college – door te verwijzen naar het controlerapport – voldoende gemotiveerd dat het college ook bevoegd was om de

herstelsanctie op te leggen, vanwege overtreding van artikel 7.9, eerste lid, van het Bbl.

Tussen partijen is niet in geschil dat voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden geen asbestinventarisatierapport is opgesteld als bedoeld in artikel 7.9, eerste lid, van het Bbl. Het college heeft op goede gronden geconcludeerd dat eisers daar wel toe verplicht waren. Eisers konden redelijkerwijs vermoeden dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevond. Uit de nota van toelichting bij het Asbestverwijderingsbesluit 2005 kan volgens de Afdeling worden afgeleid dat het risico op de aanwezigheid van asbest bij bouwwerken van voor 1994 zo groot is, dat degene die sloopwerkzaamheden verricht ervan uit moet gaan dat dit het geval is en altijd een asbestinventarisatierapport moet laten opstellen (ABRvS 16 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1695, r.o. 3.2). Niet in geschil is dat het pand voor 1994 is gebouwd, zodat het college zich op het standpunt mocht stellen dat een redelijke verwachting bestond dat in het pand asbest of een asbesthoudend product is toegepast. Naar het oordeel van de rechtbank hebben eisers geen feiten of omstandigheden gesteld waarom die verwachting in dit geval, ondanks de ouderdom, toch niet redelijk was. Eisers hebben niet met objectieve en verifieerbare bewijsstukken onderbouwd dat alle asbest in 2016 uit de woning was verwijderd en mochten daar ook redelijkerwijs niet zonder dergelijke bewijsstukken van uitgaan. Uit de akte van levering van 6 maart 2023 blijkt daarnaast dat door de voormalig eigenaar is verklaard dat niet bekend was of asbest in het pand aanwezig is.

Instantie: Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Datum uitspraak: 27-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBZWB:2026:4645

Zaaknummer: 25/3839 en 25/4776

Wetsartikelen: 7.9 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving en 7.10 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Haarlemmermeer

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en adviesrecht gemeenteraad. In dit geval is de gemeenteraad ten onrechte niet om advies gevraagd. Aan het bestreden besluit kleeft in zoverre een bevoegdheidsgebrek.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer (het college) heeft een omgevingsvergunning verleend, voor onder meer een omgevingsplanactiviteit. Het project bestaat uit twee gebouwen die op de eerste verdieping met elkaar zijn verbonden door twee (parkeer)bruggen. De begane grond voorziet in commerciële ruimten, waaronder een supermarkt. De eerste verdieping bevat een parkeergarage en op verdiepingen daarboven worden 81 appartementen gerealiseerd.

Met het primaire besluit is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Volgens het college kan de gevraagde omgevingsvergunning ondanks deze strijdigheden worden verleend, omdat het project in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het bestreden besluit is de omgevingsvergunning in stand gebleven, onder aanvulling van de motivering op drie punten: het adviesrecht van de gemeenteraad (de raad), de (tijdelijkheid van de) nieuwe parkeerplaatsen buiten eigen terrein en de parkeerdruk in de directe omgeving van het project.

Rechtsvragen

1. Had het college in dit geval advies moeten vragen aan de gemeenteraad?
2. En zo ja, hoe dient het gebrek in de besluitvorming te worden geduid?

Uitspraak

1. Uit artikel 16.15 van de Omgevingswet volgt dat in sommige gevallen bestuursorganen in de

gelegenheid worden gesteld om aan het bevoegd gezag advies uit te brengen over een aanvraag. Artikel 16.15a, onder b, onder 1, van de Omgevingswet bepaalt dat de raad, bij een aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning, in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen in de door de raad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Als een college ten onrechte de raad niet om advies vraagt, ontbreekt de bevoegdheid van het college om op de vergunningaanvraag te beslissen. Gelet daarop zal de rechtbank ten eerste – en voor zover niet aangevoerd ambtshalve – beoordelen of het in artikel 16.15a, onder b, onder 1 bedoelde aanwijzingsbesluit in dit concrete geval noopt tot een adviesrecht van de raad.

Op 20 april 2023 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer in het raadsbesluit genaamd ‘Adviesrecht gemeenteraad, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet’ (hierna: het raadsbesluit) besloten om de bijlage ‘Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie’ (hierna: de bijlage) vast te stellen, inclusief de hierin opgenomen lijst van gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In artikel 1 van de bijlage staat dat voor de toepassing van de lijst van gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de tabellen zoals opgenomen in artikel 3 worden gehanteerd. Artikel 3 bevat een tabel ‘Woningbouw’ waaruit volgt dat bij nieuwbouw van woningen in gebied 1 – het gebied waarbinnen het aangevraagde project is gelegen – sprake is van een bindend adviesrecht bij meer dan 75 wooneenheden, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde visie of beleidskader.

In het bestreden besluit is door het college primair betoogt dat in het licht van het adviesrecht geen sprake is van nieuwbouw van 75 woningen. De raad heeft immers al bepaald dat binnen het plangebied van het (onherroepelijke) bestemmingsplan (171) woningen moeten worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend voorschrift met rechtstreeks werkende regels. Het zou daarom niet logisch en ook in strijd met de rechtszekerheid zijn om het adviesrecht zo uit te leggen dat de raad hier opnieuw moet worden geraadpleegd. Als de raad de kaders al heeft bepaald, is een advies niet meer nodig. Subsidiair betoogt het college dat de raad een supervisor heeft aangesteld die het bouwplan akkoord heeft bevonden. Het bouwplan dient daarom in overeenstemming te worden geacht met het geldende beeldkwaliteitsplan, zodat – naar de rechtbank begrijpt – ook in die zin sprake is van overeenstemming met een door de raad vastgestelde visie of beleidskader.

De rechtbank volgt het college niet in het bovenstaande betoog. De gevraagde omgevingsvergunning behelst onder andere een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omdat

het bouwplan niet geheel in overeenstemming is met het bestemmingsplan (zie overweging 2.2 van deze uitspraak). Uit de bijlage bij het raadsbesluit volgt dat de raad in dat geval een bindend adviesrecht heeft bij de nieuwbouw van woningen met meer dan 75 wooneenheden. Daar is in dit geval sprake van: het project Mercator bevat onder andere de nieuwbouw van woningen met meer dan 75 wooneenheden, namelijk 81 wooneenheden. De enige uitzondering die de tekst van de bijlage bij het raadsbesluit op dit uitgangspunt maakt, is overeenstemming van de aanvraag met een door de gemeenteraad vastgestelde visie of beleidskader. Een door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan kan beschouwd worden als een visie of beleidskader in die zin. Dat de door de raad aangestelde supervisor het bouwplan geaccordeerd heeft, maakt echter niet dat het project in overeenstemming moet worden geacht met het geldende beeldkwaliteitsplan. Door enkele eisende partijen is immers onbetwist aangevoerd dat het bouwplan op sommige punten in strijd is met het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022' (hierna: Bkp 2022). Zo wordt in het Bkp 2022 een maximale bouwhoogte van 15 meter beschreven op de locatie waar de aanvraag op ziet, terwijl het bouwplan die bouwhoogte overschrijdt. Uit de tekst van het raadsbesluit en de bijlage volgt dus dat over de realisering van het project 'Mercator' door het college advies had moeten worden gevraagd aan de raad en dat advies had moeten worden betrokken in de beslissing op bezwaar.

2. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het college de raad ten onrechte niet om advies (zoals bedoeld in artikel 16.15 jo. 16.15a van de Omgevingswet) heeft gevraagd, zodat het college niet bevoegd was om op de vergunningaanvraag te beslissen. Aan het bestreden besluit kleeft in zoverre een bevoegdheidsgebrek. Op grond van artikel 8:51a, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de rechtbank het bestuursorgaan in de gelegenheid stellen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen. Op grond van artikel 8:80a van de Awb doet de rechtbank dan een tussenuitspraak. De rechtbank ziet aanleiding om het college in de gelegenheid te stellen het gebrek te herstellen. Dat herstellen kan door het advies (zoals bedoeld in artikel 16.15 jo. 16.15a van de Omgevingswet) aan de raad te vragen en dat advies bij hetzij een aanvullende motivering, hetzij, voor zover nodig, bij een nieuwe beslissing op bezwaar te betrekken. De rechtbank bepaalt de termijn waarbinnen het college het gebrek kan herstellen op acht weken na verzending van deze tussenuitspraak.

Instantie: Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak: 26-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBNHO:2026:5957

Zaaknummer: HAA 25/4862 T, HAA 25/4954 T, HAA 25/4957 T en HAA 25/4959 T

Wetsartikelen: 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, 16.15 Omgevingswet en 16.15a onder b onder 1

Omgevingswet

RECHTSPRAAK

Weigering omgevingsvergunning/Amersfoort

Weigering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt. De rechtbank is van oordeel dat de belangen van eiser zwaarder wegen dan het algemeen belang en de belangen van derden waar het college van burgemeester en wethouders op wijst.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort (het college) heeft geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen voor short stay. Tegen het primaire besluit heeft eiser bezwaar gemaakt. Met het besluit op het bezwaar van eiser (het bestreden besluit) is het college onder aanvulling van de motivering bij de afwijzing van de aanvraag gebleven. Het college heeft in het bestreden besluit gemotiveerd dat het geen medewerking aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wil verlenen, omdat de aanvraag volgens het college een ongewenste precedent schept voor vergelijkbare (toekomstige) situaties in de woonwijk waarmee het karakter van de woonwijk verandert. Om deze reden voldoet de aanvraag volgens het college niet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Eiser heeft beroep ingesteld tegen het bestreden besluit. Op de zitting heeft eiser aangevoerd dat hij te goeder trouw heeft gehandeld, omdat hij op verzoek van het college zijn aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Airbnb heeft ingetrokken en in de plaats daarvan een aanvraag voor short stay heeft ingediend, waarvoor hij ook opnieuw leges heeft betaald. De rechtbank heeft dit, gelet het e-mailbericht tussen de casemanager en eiser en de door eiser op zitting gegeven toelichting, aangemerkt als een beroep op het vertrouwensbeginsel.

Rechtsvraag

Wordt in dit geval voldaan aan de voorwaarden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel?

Uitspraak

Om te beoordelen of het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt, moet de rechtbank drie stappen doorlopen. Dat volgt uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) (uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694). De eerste twee stappen zijn of sprake is van een toezegging en of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Als de eerste twee stappen bevestigend worden beantwoord, dan betekent dit dat er gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt. Bij de derde stap moet vervolgens onderzocht worden of er zwaarwegende belangen zijn die zich verzetten tegen honorering van het opgewekte vertrouwen.

De rechtbank zal hierna uitleggen waarom in dit geval aan de voorwaarden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel wordt voldaan.

Stap 1 en stap 2: er is sprake van een toezegging die aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend

Er is sprake van een toezegging als aannemelijk wordt gemaakt dat er een uitlating of gedraging van een ambtenaar is geweest die redelijkerwijs de indruk wekt van een welbewuste standpuntbepaling van het college over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid wel of niet zal worden uitgeoefend.

Dat is hier het geval. In de e-mail van 23 mei 2024 schrijft de casemanager dat 'wij' medewerking willen verlenen aan een short stay en dat daarvoor een nieuwe aanvraag moet worden ingediend. De rechtbank is met partijen van oordeel dat dit een concrete ondubbelzinnige toezegging is zonder enig voorbehoud. De toezegging kan ook worden toegerekend aan het college. Onder de e-mail staat de naam van de medewerker met daaronder 'casemanager' en evident is dat met 'wij' het college wordt bedoeld. Eiser heeft de toezegging van deze medewerker, die vanuit zijn functie aanvragen om omgevingsvergunningen behandelt, redelijkerwijs mogen opvatten als een toezegging die namens het college is gedaan. Er is dus sprake van gerechtvaardigd gewekt vertrouwen dat de omgevingsvergunning zou worden verleend als de aanvraag voor Airbnb wordt vervangen door een aanvraag voor short stay.

Stap 3: de belangen van eiser wegen zwaarder

De rechtbank moet vervolgens beoordelen of er belangen zijn die zwaarder wegen dan het belang van eiser. Het belang van eiser, bij wie het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de omgevingsvergunning zou worden verleend, weegt zwaar. Zwaarder wegende belangen kunnen zijn gelegen in strijd met de wet, het algemeen belang en meer specifiek, de belangen

van derden. De rechtbank is van oordeel dat de belangen van eiser zwaarder wegen dan het algemeen belang en de belangen van derden waar het college op wijst. De rechtbank legt dit hierna uit.

Op 21 januari 2026 heeft het college schriftelijk gereageerd op het beroep op het vertrouwensbeginsel. Het college erkent dat er vertrouwen is gewekt, maar stelt zich op het standpunt dat er zwaarwegende omstandigheden zijn die er aan in de weg staan om het gerechtvaardigd vertrouwen van eiser te honoreren. Die zwaarwegende omstandigheden bestaan ten eerste uit het algemeen belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ter onderbouwing dat de aanvraag voor short stay niet voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies en locaties verwijst het college naar het bestreden besluit en het verweerschrift, waarin het college is ingegaan op het risico van een ongewenste precedentwerking voor andere gevallen in de wijk. Het college houdt aan dat standpunt vast. Daarnaast verzetten belangen van derden zich volgens het college tegen het honoreren van het gewekte vertrouwen bij eiser. Het betreft de belangen van de burens om geen overlast van short stay op het perceel van eiser te ondervinden. Derde-partijen hebben dat belang in deze procedure ook naar voren gebracht.

Eiser stelt daar tegenover dat de belangenafweging van het college onvoldoende concreet en ondeugdelijk is. In dit kader voert eiser aan dat precedentwerking geen zelfstandige weigeringsgrond is bij een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel. Ook voert eiser aan dat de belangen van zijn burens reeds voor de toezegging bij het college bekend waren, omdat een bezwaar tegen de oorspronkelijke aanvraag voor een Airbnb was ingediend en de bezwaren tegen short stay van gelijke aard en strekking zijn, zodat hun belangen niet aan honorering van het gewekte vertrouwen in de weg mogen staan.

De rechtbank vindt het algemeen belang van precedentwerking geen zwaarder wegend algemeen belang dan het belang van eiser. Met een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel valt het argument van precedentwerking weg. Immers is uitsluitend voor het specifieke geval van eiser een toezegging gedaan. Vergunningverlening aan eiser betekent niet dat het college aan toekomstige aanvragers ook een omgevingsvergunning moet verlenen. Dat is een afweging die het college zelfstandig moet maken. De belangen van derden wegen in dit geval ook niet zwaarder. De rechtbank heeft geen aanwijzingen dat direct omwonenden in onevenredige mate overlast van short stay zullen ondervinden. Daarbij betreft de rechtbank dat het perceel volgens eiser 1.031 m² is, zodat kortdurende verhuur van het bijgebouw naar verwachting niet tot intensief gebruik van het perceel zal leiden.

De conclusie is dat er geen zwaarder wegende belangen zijn die aan het honoreren van het gerechtvaardigd gewekte vertrouwen van eiser in de weg staan. De door eiser gevraagde

omgevingsvergunning moet worden verleend.

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 08-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2026:2327

Zaaknummer: UTR 25/2272

Wetsartikelen: 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet en 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving

RECHTSPRAAK

Handhaving/Medemblik

Handhaving onder de Omgevingswet, bouwstop met een last onder dwangsom. De geconstateerde bouwwerken zijn bouwwerken in de zin van de Omgevingswet. De rechtbank past de rechtspraak over de bouwstop uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe op de bestreden bouwstop onder de Omgevingswet. Bij een bouwstop hoeft niet te worden onderzocht of de bouw kan worden gelegaliseerd.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Medemblik (het college) heeft een ordemaatregel opgelegd en de bouwwerkzaamheden op het terrein stilgelegd (bouwstop). Hiermee wilde het college voorkomen dat de overtredingen ernstiger en omvangrijker worden en om gevaar en/of hinder te voorkomen en/of te beperken. Daarbij heeft het college aan eiser een preventieve last onder dwangsom opgelegd. Het college zag een risico dat eiser op zeer korte termijn de overtreding voortzet. Eiser moet de werkzaamheden gestaakt houden totdat de bouwstop is opgeheven. Hier heeft eiser bezwaar tegen gemaakt.

Met het bestreden besluit op het bezwaar van eiser is het college bij de bouwstop en preventieve last onder dwangsom gebleven.

Rechtsvragen

1. Zijn de geconstateerde bouwwerken, bouwwerken in de zin van de Omgevingswet?
2. Had het college – in het kader van de opgelegde bouwstop – moeten onderzoeken of de bouw kan worden gelegaliseerd?

Uitspraak

1. Voor zover eiser heeft aangevoerd dat de geconstateerde bouwwerken geen bouwwerken zijn in de zin van de Omgevingswet en het bestemmingsplan, slaagt de grond niet. Hoewel

sommige bouwwerken in theorie mogelijk verrijdbaar zijn, betekent dit niet dat die bouwwerken niet bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren. Bovendien is een stacaravan in artikel 1.119 gedefinieerd als een 'een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas [...] en als kampeermiddel valt aan te merken'. Eiser heeft deze grond niet verder onderbouwd. De rechtbank ziet ook overigens geen aanleiding om te twijfelen aan het uitgangspunt dat de geconstateerde objecten kwalificeren als bouwwerken.

2. Voor zover eiser heeft aangevoerd dat er concreet zicht is op legalisatie van de overtredingen en het college daarom van handhaving had moeten worden afzien, volgt de rechtbank dit standpunt niet. De rechtbank overweegt dat aan eiser een bouwstop is opgelegd. Bij last onder dwangsom heeft het college eiser verboden om verdere bouwwerkzaamheden te verrichten, waaronder wordt verstaan meer bouwwerken plaatsen. Op grond van vaste rechtspraak is een bouwstop een ordemaatregel, waarbij slechts een beperkte belangenafweging aan de orde is. De rechtbank past de rechtspraak over de bouwstop uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe op de bestreden bouwstop onder de Omgevingswet. De bevoegdheid tot een ordemaatregel (bouwstop) volgt thans direct uit artikelen 5:2 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet. Zie ook rechtsoverweging 5 in ECLI:NL:RBGEL:2025:8094. Bij een bouwstop hoeft niet te worden onderzocht of de bouw kan worden gerealiseerd, gelet op de aard en het doel van die bevoegdheid. Deze rechtspraak is met de Harderwijk-uitspraak niet gewijzigd. Zie bijvoorbeeld rechtsoverweging 7.1 in ECLI:NL:RVS:2025:1715. Gelet hierop is een legaliseringsonderzoek dus niet aan de orde.

Instantie: Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak: 26-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBNHO:2026:5595

Zaaknummer: HAA 26/35

Wetsartikelen: 5:2 Awb, 5:32 Awb, 125 Gemeentewet, 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet en 18.1 Omgevingswet

RECHTSPRAAK

Nadeelcompensatie/Waterschap de Dommel

Het oorzakelijk verband is niet aannemelijk gemaakt nu de conclusie in de notitie van de adviseur van appellant dat er een verband is tussen de overstroming en het project, niet wordt ondersteund door een vergelijking tussen de werkelijke situatie zoals die zich in 2016 voordeed en de hypothetische situatie dat de maatregelen uit het project niet zijn uitgevoerd.

Casus

[Appellant] exploiteert een vruchtboomkwekerij aan [locatie] in Bergeijk. Op 14 juli 1995 is het Inrichtingsplan 'Beekherstelproject Keersop Proefstroken, Locatie De Vloeten/Bergeyk' vastgesteld. Van 1995 tot en met 2015 en in 2017 en 2018 heeft het dagelijks bestuur het Inrichtingsplan uitgevoerd door de Keersop ter hoogte van de Vlieterdijk te laten meanderen. Ook is in 1995 ter uitvoering van het Inrichtingsplan een bypass (met drempel) aangelegd. In het kader van het projectplan 'Beekherstel Keersop' is in 2008 een aantal trajecten in de Keersop meanderend gemaakt en is de Keersop met andere profielformen ingericht (het project). In juni 2016 is extreme neerslag gevallen.

[Appellant] stelt dat de uitvoering van het project, de inrichting van de bypass en het maaibeheer van het dagelijks bestuur ertoe hebben geleid dat de percelen in juni 2016 zijn overstroomd en dat dit drie tot vier dagen heeft voortgeduurd. Daardoor zijn de perenbomen en stammen op de percelen beschadigd geraakt. [Appellant] heeft de schade laten berekenen door Fidus Advies. In een rapport van 28 september 2017 heeft Fidus Advies de schade begroot op € 104.469. Op het verzoek is artikel 7.14 van de Waterwet van toepassing.

In hoger beroep betoogt [appellant] de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat er geen oorzakelijk verband is tussen de schade en het project en de inrichting van de bypass.

Rechtsvraag

Is het oorzakelijk verband door appellant voldoende aannemelijk gemaakt?

Uitspraak

Voor het vaststellen van het oorzakelijk verband moet een vergelijking worden gemaakt tussen de feitelijke situatie waarin [appellant] terecht is gekomen en de hypothetische situatie waarin [appellant] zou hebben verkeerd als de schadeveroorzakende gedragingen achterwege zouden zijn gebleven. De bewijslast om het causale verband aannemelijk te maken rust op [appellant].

De Afdeling volgt het oordeel van de rechtbank dat [appellant] niet aannemelijk heeft gemaakt dat er een oorzakelijk verband is tussen de schade en het project en de inrichting van de bypass. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de conclusie in de notitie van Walhout Civil, dat er een verband is tussen de overstroming en het project, niet wordt ondersteund door een vergelijking tussen de werkelijke situatie zoals die zich in 2016 voordeed en de hypothetische situatie dat de maatregelen uit het project niet zijn uitgevoerd. In hoger beroep heeft [appellant] de rapportage niet laten aanvullen. Op de zitting bij de Afdeling heeft het dagelijks bestuur toegelicht dat de meandering weliswaar zorgt voor afname van de afvoercapaciteit van de Keersop, maar dat de meander, zoals deze er nu ligt, dieper is aangelegd dan in de oorspronkelijke situatie, waardoor de waterhuishouding van de percelen niet nadelig is gewijzigd. Het dagelijks bestuur heeft verder toegelicht dat, anders dan [appellant] betoogt, ook de bypass met drempel is ingericht om de afvoercapaciteit van de situatie na de herinrichting in 1996 gelijk te houden aan de situatie voor de herinrichting. In het rapport 'Van huisbezoek naar hydrologische analyse' staat eveneens dat de bypass bij een hoger waterpeil mee gaat doen in de afvoer van het water en dat met de bypass de afvoercapaciteit wordt vergroot. De rechtbank heeft terecht overwogen dat [appellant] op deze gemotiveerde betwisting niet is ingegaan. Het betoog slaagt niet.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:3009

Zaaknummer: 202504608/1/A2

Wetsartikelen: 7.14 Waterwet

RECHTSPRAAK

Watervergunning/Waterschap Noorderzijlvest

Wat [appellante] heeft aangevoerd, geeft de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de aanleg van de vaarverbinding niet verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 2.1, eerste lid, van de Waterwet of de belangen bedoeld in artikel 6.11 van de Waterwet.

Casus

[Appellante] is eigenaar van een recreatiewoning aan [locatie 6] in Haren. Die recreatiewoning ligt aan het Paterswoldsemeer en bevindt zich in de directe nabijheid van de vaarverbinding waarvoor de watervergunning is verleend. [Appellante] is het niet eens met de verlening van de watervergunning, onder andere omdat zij vreest dat haar perceel door vernatting als gevolg van de nieuwe vaarverbinding moeilijk bereikbaar wordt.

[Appellante] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het dagelijks bestuur een watervergunning had mogen verlenen. Zij voert aan dat haar perceel zo erg is vernat, dat aanleiding bestond voor twijfel aan het onderzoek naar de hydrologische gevolgen van de vaarverbinding. Verder voert [appellante] aan dat de waterkwaliteit in gevaar wordt gebracht door de verspreiding van blauwalg. Ten slotte voert [appellante] aan dat de vaarverbinding niet nodig is.

Rechtsvraag

Had het dagelijks bestuur de watervergunning moeten weigeren?

Uitspraak

De redenen om een watervergunning te weigeren (weigeringsgronden) in artikel 6.21 van de Waterwet zijn limitatief. Een eventuele weigering van de aangevraagde watervergunning is alleen aan de orde voor zover de aanvraag niet verenigbaar is met de doelstellingen die worden genoemd in artikel 2.1, eerste lid, of de belangen bedoeld in artikel 6.11 van de

Waterwet.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het dagelijks bestuur de watervergunning niet had mogen verlenen, omdat de activiteiten niet verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 2.1, eerste lid, van de Waterwet, of de belangen bedoeld in artikel 6:11 van de Waterwet.

Het dagelijks bestuur heeft deskundigenrapporten van Arcadis Nederland B.V. van 27 mei 2020 en van Aquaflux van 5 maart 2021 aan zijn besluit ten grondslag gelegd. In die rapporten zijn de hydrologische effecten van de vaarverbinding op de omgeving onderzocht. De conclusie is dat op het perceel van [appellante] geen vernatting zal optreden als gevolg van het project waarvoor de watervergunning is verleend. De eigen waarneming van [appellante] dat haar perceel is vernat, geeft onvoldoende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de conclusie in de deskundigenadviezen. De Afdeling ziet daarom, net als de rechtbank, geen aanleiding voor het oordeel dat het dagelijks bestuur de deskundigenrapporten niet aan de watervergunning ten grondslag heeft mogen leggen, en dat het dagelijks bestuur de watervergunning om reden van de gestelde vernatting van haar perceel niet had mogen verlenen.

Over blauwalg heeft het dagelijks bestuur in het besluit op bezwaar gesteld dat het graven van de vaarverbinding de waterkwaliteit niet in negatieve zin zal beïnvloeden. [Appellante] heeft in hoger beroep geen redenen aangevoerd waarom de rechtbank niet kon uitgaan van de juistheid van deze stelling, zodat de Afdeling ook geen aanleiding ziet om hieraan te twijfelen. In de gestelde aantasting van de waterkwaliteit door blauwalg heeft het dagelijks bestuur daarom geen reden hoeven zien voor weigering van de watervergunning.

Wat [appellante] voor het overige heeft aangevoerd, geeft de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de aanleg van de vaarverbinding niet verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 2.1, eerste lid, van de Waterwet of de belangen bedoeld in artikel 6.11 van de Waterwet.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:3039

Zaaknummer: 202307663/1/R1

Wetsartikelen:

RECHTSPRAAK

Handhaving/Rotterdam

Onder het overgangsrecht van de Omgevingswet is geen vergunning van rechtswege ontstaan. De Omgevingswet en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels zijn van toepassing. De aanbouw, het dakterras en de dakopbouw zijn niet vergunningvrij. Er is sprake van een overtreding en het college is bevoegd handhavend op te treden.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (het college) heeft aan eisers een last onder dwangsom opgelegd voor het zonder omgevingsvergunning realiseren van een aanbouw, dakterras en dakopbouw. Het college heeft aan de last ten grondslag gelegd dat eisers in strijd handelen met artikel 5.1, eerste lid, onder a, en tweede lid, onder a, en artikel 5.6 van de Omgevingswet.

Met het bestreden besluit heeft het college het bezwaar van eisers ongegrond verklaard.

Rechtsvragen

1. Is een vergunning van rechtswege ontstaan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet (Ow)?
2. Is sprake van een overtreding, gelet op de regels zoals deze gelden onder de Ow?

Uitspraak

1. Gelet op het overgangsrecht met betrekking tot bestuurlijke sanctiebesluiten, zoals opgenomen in artikel 4.14 van de Invoeringswet Ow, zijn de Ow en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels van toepassing, tenzij er sprake is van een activiteit die vóór de inwerkingtreding van de Ow zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en bij de inwerkingtreding van de Ow voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1 van de Ow van toepassing wordt. In dat geval geldt voor die activiteit bij de

inwerkingtreding van de Ow een omgevingsvergunning van rechtswege voor een termijn van twee jaar, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van de Ow. De rechtbank stelt vast dat uit de door het college overgelegde luchtfoto's blijkt dat de aanbouw, het dakterras en de dakopbouw tussen 2021 en 2022 zijn gebouwd. De rechtbank ziet zich gelet op het overgangsrecht dan ook eerst voor de vraag gesteld of de aanbouw, het dakterras en de dakopbouw vergunningsvrij waren onder de Wabo.

Op grond van artikel 2, aanhef en derde lid, onder a, onder 2, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) is een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de Wabo niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger is dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

Op grond van artikel 2, aanhef en derde lid, onder d, van bijlage II van het Bor mag de ligging van het verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag gelegen zijn.

Op grond van artikel 2, aanhef en derde lid, onder e, van bijlage II van het Bor mag het bijbehorend bouwwerk ook niet zijn voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

De te beoordelen situatie ziet er als volgt uit: (...)

Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college zich gelet op voornoemde bepalingen uit het Bor op het standpunt kunnen stellen dat de aanbouw, die zich bevindt op souterrain en bel-etage niveau, kan worden aangemerkt als twee bouwlagen in de zin van artikel 1.21 van de planregels nu de aanbouw tussen twee opeenvolgende vloeren is gelegen en het voor een verblijf geschikt deel van het gebouw is. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat het college onbetwist heeft gesteld dat de aanbouw op souterrain niveau niet als 'souterrain' als bedoeld in artikel 1.55 van de planregels kan worden gedefinieerd nu de volledige hoogte van het souterrain zich bovengronds bevindt. Uit de foto's bij in het constateringsrapport van 12 februari 2024 (het constateringsrapport), opgesteld naar aanleiding van een inspectie op 5 januari 2024, blijkt dat er zowel op de bouwlaag 'aanbouw op souterrain niveau' als op de bouwlaag 'aanbouw op bel-etage niveau' verblijfsgebieden zijn, namelijk een slaapkamer en

een verblijfsruimte. Verder volgt uit die foto's dat de totale aanbouw hoger reikt dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofgebouw. Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de aanbouw, het dakterras en de dakopbouw in strijd zijn met artikel 2, aanhef, derde lid, onder a, onder 2, en onder d, en onder e van het Bor en zodoende niet vergunningsvrij onder de Wabo. Dit betekent dat er geen vergunning van rechtswege is ontstaan onder het overgangsrecht van de Ow en dat de Ow en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels van toepassing zijn. Dit leidt tot het navolgende.

2. Op grond van artikel 22.26 van het omgevingsplan is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten.

Uit artikel 22.27, eerste lid, onder a, van het omgevingsplan volgt dat in uitzondering hierop een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan mag worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt worden zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen: op de grond staand, gelegen in het achtererfgebied, op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, niet hoger dan 5 m, de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag, en niet voorzien van een dakterras, balkon of andere nieuwe op de grond gelegen buitenruimte.

Zoals hiervoor onder 5.4 is overwogen is op de tweede bouwlaag, de aanbouw op niveau bel-etage, een verblijfsgebied gelegen. Verder is de aanbouw voorzien van een dakterras en is de dakopbouw niet een op de grond staand bouwwerk. De aanbouw, het dakterras en de dakopbouw zijn op grond van artikel 22.27 van het omgevingsplan dus niet vergunningsvrij voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Ook is niet gebleken dat er sprake is van een vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Eisers betwisten niet dat er sprake is van een overtreding van artikel 17.2.3, onder b en c, en artikel 37.4 van het bestemmingsplan 'Liskwartier'. Dat betekent dat er sprake is van een overtreding van de planregels op grond waarvan het college bevoegd is om handhavend op te treden. De beroepsgrond slaagt niet.

Instantie: Rechtbank Rotterdam

Datum uitspraak: 04-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBROT:2026:5803

Zaaknummer: ROT 25/4521

Wetsartikelen: 4.14 Invoeringswet Omgevingswet, 5.1 Omgevingswet, 2 lid 2 onder a onder 2 bijlage II Bor, 2.1 lid 1 onder a of c Wabo, 2 lid 3 onder d bijlage II Bor, 2 lid 3 onder e bijlage II Bor, 2.29 Besluit

bouwwerken leefomgeving, 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet en 5.6 Omgevingswet

RECHTSPRAAK

Handhaving/Westerwolde

Op het handhavingsverzoek is de Omgevingswet (Ow) van toepassing, omdat het handhavingsverzoek is gedaan na inwerkingtreding van de Ow. Het feit dat de omgevingsvergunning – die werd verleend onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – nog niet onherroepelijk was ten tijde van het bestreden besluit en daarom op grond van het overgangsrecht in artikel 4.13, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet (nog) niet kan worden gezien als een vergunning op grond van de Ow, doet daar niet aan af. Afwijzing van het handhavingsverzoek is ondeugdelijk gemotiveerd.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde (het college) heeft een verzoek tot handhaving afgewezen. In het handhavingsverzoek is gesteld dat een schuur is gebouwd, in afwijking van een verleende omgevingsvergunning. Met het bestreden besluit is het college bij deze afwijzing gebleven.

Rechtsvragen

1. Welk recht is van toepassing op het handhavingsverzoek?
2. Heeft het college afwijzing van het handhavingsverzoek, omdat geen sprake zou zijn van een overtreding, deugdelijk gemotiveerd?

Uitspraak

1. Anders dan het college meent is op het handhavingsverzoek het omgevingsrecht van toepassing zoals dat geldt sinds 1 januari 2024 als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow). Het verzoek om handhaving is immers gedaan op 22 april 2024 en dus na inwerkingtreding van de Ow. Het feit dat de omgevingsvergunning – die werd verleend

onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – nog niet onherroepelijk was ten tijde van het bestreden besluit en daarom op grond van het overgangsrecht in artikel 4.13, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet (nog) niet kan worden gezien als een vergunning op grond van de Ow, doet daar niet aan af.

2. Op 26 juli 2024 is een inspecteur ter plaatse geweest en heeft geconstateerd dat het bouwwerk op meerdere punten afweek van de verleende omgevingsvergunning. Het college had moeten beoordelen in hoeverre voor die afwijkingen een omgevingsvergunning is vereist. Artikel 5.1, eerste lid en onder a, van de Ow bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit uit te voeren, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Ook is mogelijk een omgevingsvergunning vereist voor de bouwactiviteit op grond van artikel 5.1, tweede lid en onder a, van de Ow. Indien wordt gebouwd zonder daarvoor vereiste omgevingsvergunning, is sprake van een overtreding.

Het is niet van belang of al een gereedmelding als bedoeld in artikel 1.25, tweede lid van het Bouwbesluit 2012 (dit is onder het huidige recht geregeld in artikel 2.21, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving) heeft plaatsgevonden. De rechtbank ziet geen rechtsgrond voor dit standpunt van het college. Een eventuele overtreding kan ook tijdens de bouw worden vastgesteld. De afwijzing van het handhavingsverzoek omdat geen sprake zou zijn van een overtreding is daarom ondeugdelijk gemotiveerd en mogelijk onjuist.

Instantie: Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak: 15-01-2026

ECLI: ECLI:NL:RBNNE:2026:2018

Zaaknummer: LEE 24/4703

Wetsartikelen: 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet, 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012, 2.21 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving en 4.13 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Rotterdam

Omgevingsvergunning (technische) bouwactiviteit. Binnen het toetsingskader bestaat geen ruimte voor de beoordeling of sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Ook bestaat binnen dit kader geen ruimte voor een belangenafweging. Het college is niet gehouden om te toetsen of het bouwplan aannemelijk maakt of tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen zullen worden getroffen om schade door de bouwwerkzaamheden aan de omliggende panden te voorkomen. Naleving van hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet worden afgedwongen via de zorgplicht (handhaving).

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (het college) heeft een omgevingsvergunning verleend voor een (technische) bouwactiviteit voor funderingsherstel. Verzoekster heeft hiertegen bezwaar gemaakt en de voorzieningenrechter gevraagd om een voorlopige voorziening te treffen.

Rechtsvragen

1. Is er binnen het toetsingskader voor de (technische) bouwactiviteit ruimte om te toetsen aan het Burgerlijk Wetboek (privaatrechtelijke belemmering) en is er hierbinnen ruimte voor een belangenafweging?
2. Had het college moeten toetsen of tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen zullen worden getroffen om schade door de bouwwerkzaamheden aan de omliggende panden te voorkomen?

Uitspraak

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bbl. Dat volgt uit artikel 8.3b, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bbl moet het college de omgevingsvergunning verlenen. Er is binnen dit toetsingskader geen ruimte om te toetsen aan het Burgerlijk Wetboek en dus of er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Ook is gelet op dit toetsingskader geen ruimte voor een belangenafweging.

2. Het college is gelet op het toetsingskader van artikel 8.3, tweede lid, van het Bkl, niet gehouden om te toetsen of het bouwplan aannemelijk maakt of tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen zullen worden getroffen om schade door de bouwwerkzaamheden aan de omliggende panden te voorkomen (Hoofdstuk 7 van het Bbl (Bouw- en sloopwerkzaamheden), zie Stb. 2020, 400, p. 1090 en Stb. 2023, 298, p. 118). De voorzieningenrechter wijst er wel op dat Hoofdstuk 7 van het Bbl een zorgplicht bevat voor iedereen die bouw- of sloopwerkzaamheden verricht of laat verrichten om gevaar voor de gezondheid en veiligheid in de directe omgeving te voorkomen of niet te laten voortduren. Naleving van Hoofdstuk 7 van het Bbl moet worden afgedwongen via de zorgplicht en dus handhaving. De onderliggende procedure leent zich daar echter niet voor.

Instantie: Rechtbank Rotterdam

Datum uitspraak: 01-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBROT:2026:6234

Zaaknummer: ROT 26/3061

Wetsartikelen: 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet, 2.25 Besluit bouwwerken leefomgeving, 2.26 Besluit bouwwerken leefomgeving en 8.3b lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Amersfoort

***Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Geluidnormen laad- en losactiviteiten omgevingsplan. Beoordeling
ETFAL voor zover wordt afgeweken van het omgevingsplan.***

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort (het college) heeft een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend voor het wijzigen van een commerciële functie naar horeca ten behoeve van het vergroten van een restaurant. Het college heeft eisers bezwaar met het bestreden besluit ongegrond verklaard.

Rechtsvraag

Heeft het college kunnen concluderen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Uitspraak

Een activiteit die in strijd is met het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan wordt een omgevingsplanactiviteit genoemd. Op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan beoordelingsregels. Deze beoordelingsregels vormen het toetsingskader dat geldt wanneer het college de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit verleent. In artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Partijen zijn het er over eens dat in dit gedeelte van het pand geen horeca van de categorie a is toegestaan. Het college kan dit gebruik wel toestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zo'n omgevingsvergunning wordt alleen verleend met

het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Het college heeft beleidsruimte bij de beslissing om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij moet het college de betrokken belangen afwegen. De rechtbank beoordeelt niet zelf of de verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de omgevingsvergunning in overeenstemming is met het recht.

De rechtbank kan de motivering van het college dat in dit geval wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties volgen. Zo heeft het college overwogen dat het vergroten van het aantal vierkante meters horeca in dit pand bijdraagt aan het tegengaan van leegstand en ontmoetingsplekken toevoegt in dit gemengd gebied dat wordt gekenmerkt door een levendigheid met een verscheidenheid aan functies. Het college heeft ook onderbouwd waarom hij het niet aannemelijk vindt dat de inpandige uitbreiding van het restaurant onaanvaardbare gevolgen met zich brengt voor de omgeving. De entree van het restaurant blijft aan de zijde van de [straat] en in de vergunningvoorschriften is vastgelegd dat bezoekers moeten parkeren elders in parkeergarages. Over de akoestische gevolgen en trillinghinder door bevoorradingsverkeer heeft het college overwogen dat niet te verwachten valt dat er meer bevoorradingsmomenten voor het restaurant zullen zijn dan nu het geval is. Bovendien geldt dat de in artikel 22.63, vierde lid, van het omgevingsplan gestelde geluidsnormen niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten tussen 7.00 en 19.00 uur. Dat de bevoorrading buiten deze periode plaatsvindt is door eiser niet gesteld en ook niet gebleken. De rechtbank voegt aan het voorgaande toe dat het college enkel een beoordeling moet maken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover wordt afgeweken van het bestemmingsplan. En dat is hier de inpandige uitbreiding van het restaurant met 200 m², waarvan niet aannemelijk is dat daarmee de reeds vergunde laad- en losactiviteiten van het restaurant wijzigen.

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 28-04-2026

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2026:2122

Zaaknummer: UTR 25/2501

Wetsartikelen: 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet en 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Scherpenzeel

Omgevingsvergunning padelbanen. Padel is geen 'lawaaisport' als bedoeld in de planregels. Uit de voorbeelden van 'lawaaisport' in Van Dale leidt de rechtbank af dat het hierbij moet gaan om een sport waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd. Dat geluid moet zodanig zijn dat er lawaai wordt gemaakt. De Van Dale definieert lawaai als 'hard, onaangenaam geluid'. Dat padel als hinderlijk wordt ervaren, betekent niet dat er ook sprake is van lawaai. Ook in het bronvermogen van padel ziet de rechtbank geen aanleiding voor het oordeel dat padel een lawaaisport is.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Scherpenzeel (het college) heeft een omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van drie padelbanen met reclame en lichtmasten. Met de beslissing op bezwaar is het college bij deze omgevingsvergunning gebleven.

Eisers betogen dat de padelbanen niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Op het perceel is volgens het bestemmingsplan lawaaisport niet toegestaan. In het bestemmingsplan is geen definitie van lawaaisport opgenomen. Volgens eisers mocht het college niet aansluiten bij de definitie uit het voorgaande bestemmingsplan. Die definitie luidde: schietsporten, waarbij de sport ook bovengronds wordt uitgeoefend, en motorische sporten. Aan een definitie van een eerder bestemmingsplan komt volgens eisers geen betekenis toe. Omdat het begrip lawaaisporten niet gedefinieerd is, moet worden aangesloten bij het normaal spraakgebruik. Volgens eisers heeft padel een hoog geluidbronvermogen van gemiddeld 91 dB(A), met pieken van 108 dB(A). De ruimtelijke uitstraling is niet vergelijkbaar met die van tennis. Padel maakt als brongeluid 8 dB(A) meer aan geluid dan tennis. De ruimtelijke uitstraling is hierdoor een factor 9 groter dan tennis, dat wil zeggen dat één padelbaan net zoveel geluid uitstraalt als negen tennisbanen. De commissie bezwaarschriften heeft ook

geadviseerd dat padel onder lawaaisport valt. Ook heeft de voorzieningenrechter dit geoordeeld.

Rechtsvraag

Is padel een 'lawaaisport' als bedoeld in de planregels, zodat de padelbanen niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan?

Uitspraak

Op de plek waar de padelbanen zijn gepland, geldt 'Bestemmingsplan Noord' met de bestemming 'Sport-1'. Die gronden zijn bestemd voor 'sportvoorzieningen' en 'vrijtijdsvoorzieningen' en het is verboden deze gronden te gebruiken of laten gebruiken voor en/of als 'lawaaisporten'.

De rechtbank ziet zich voor de vraag gesteld hoe lawaaisport moet worden uitgelegd. In de planregels is geen definitie opgenomen van het begrip 'lawaaisporten'. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt ook niet wat kan worden verstaan onder 'lawaaisporten'. De stelling van het college dat betekenis toekomt aan het begrip uit het vorige bestemmingsplan vanwege de conserverende aard van het geldende bestemmingsplan, volgt de rechtbank niet. Dat een bestemmingsplan in algemene zin conserverend van aard is, betekent namelijk niet dat de planwetgever ook specifieke bestemmingsplanbegrippen heeft willen overnemen. In dat geval had het op de weg van de gemeenteraad gelegen om daarover een bestemmingsplanbegrip op te nemen.

Dit betekent dat aansluiting moet worden gezocht bij het algemene spraakgebruik. In dat geval kan volgens vaste rechtspraak van de Afdeling worden gekeken naar de betekenis in de Van Dale. De Van Dale definieert lawaaisport als 'sport waarbij veel lawaai wordt gemaakt (zoals motorcross en autosport)'. Hoewel de voorbeelden uit de Van Dale niet limitatief zijn, begrijpt de rechtbank hier wel uit dat het moet gaan om een sport waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd. Dat geluid moet zodanig zijn dat er lawaai wordt gemaakt. De Van Dale definieert lawaai als 'hard, onaangenaam geluid'. Dat padel als hinderlijk wordt ervaren, betekent niet dat er ook sprake is van lawaai. Anders dan de voorzieningenrechter is de rechtbank daarom van oordeel dat padel geen lawaaisport is. Het is daarom ook niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Op de zitting is uitvoerig gesproken over het bronvermogen en het maximale geluidniveau van padel. Volgens eisers heeft het college in het verweerschrift het gemiddelde geluidniveau van padel vergeleken met geluidbronvermogens van een crossmotor, schietsport en een modelvliegtuig. Dat is volgens eisers een verkeerde vergelijking, omdat padel een hoge

slagfrequentie heeft van 30 tot 40 slagen per minuut met meer dan 108 dB(A) per slag. Dat had het college volgens eisers ook moeten verwerken in de tabel. De rechtbank stelt vast dat het college in de schematische vergelijking is uitgegaan van het gemiddeld geluidniveau. Daarin is padel te vergelijken met bijvoorbeeld hockey of voetbal. Volgens normaal spraakgebruik worden die sporten ook niet als lawaaisport beschouwd. Ook in het bronvermogen van padel ziet de rechtbank geen aanleiding voor het oordeel dat padel een lawaaisport is. De beroepsgrond slaagt niet.

Instantie: Rechtbank Gelderland

Datum uitspraak: 13-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBGEL:2026:3759

Zaaknummer: ARN 24/4119

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 onder a Wabo

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning en handhaving/Leidschendam-Voorburg

Buiten behandeling stellen aanvragen om omgevingsvergunning. Het college heeft ten onrechte aangenomen dat eiser geen belanghebbende is. Of sprake is van privaatrechtelijke belangen die aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg staan, dient te worden beantwoord bij de (inhoudelijke) beoordeling van de aanvraag. In het handhavingstraject is onvoldoende gemotiveerd dat een concreet zicht op legalisatie ontbreekt. Het is twijfelachtig of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg (het college) heeft twee aanvragen van eiser om een omgevingsvergunning ter legalisatie van zijn dakterras buiten behandeling gesteld. Verder heeft het college een last onder dwangsom opgelegd, omdat het gebruik van het dakterras niet is gestaakt. Ook is het college tot invordering overgegaan.

Rechtsvragen

1. Heeft het college terecht aangenomen dat eiser geen belanghebbende is bij de verzoeken om een omgevingsvergunning, omdat het dakterras niet gerealiseerd kan worden omdat geen privaatrechtelijke toestemming is gegeven?
2. Heeft het college – in het handhavingstraject – voldoende gemotiveerd dat geen concreet zicht op legalisatie bestaat?

Uitspraak

1. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de

Afdeling) volgt dat bij de beoordeling van de belanghebbendheid de hoofdregel geldt dat degene die een verzoek om vergunning indient, in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op het verzoek. Dit kan anders zijn als het verzoek om het verlenen van een vergunning betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft. Als aannemelijk is gemaakt dat de voorgenomen activiteit niet kan worden verwezenlijkt omdat de rechthebbende hiervoor geen toestemming wil geven en er geen mogelijkheid bestaat om de activiteit te verwezenlijken tegen de wens van de rechthebbende in, dan is de verzoeker geen belanghebbende. In dat geval is het verzoek om vergunning geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1232.

De rechtbank is van oordeel dat deze situatie zich hier niet voordoet. Eiser heeft in dit verband terecht gewezen op onder meer het proces-verbaal van een zitting bij de kantonrechter van de rechtbank Den Haag van 5 juli 2022, waaruit volgt dat de eigenaren van de woning aan de [adres 1] toestemming verlenen voor de aanleg en het gebruik van het reeds gerealiseerde dakterras op hun uitbouw. Ook in de akte van splitsing van 26 oktober 2022 wordt bevestigd dat de eigenaren van de uitbouw de aanwezigheid van het dakterras accepteren. Dat betekent dat niet aannemelijk is geworden dat het dakterras niet kan worden gelegaliseerd omdat de rechthebbenden op de uitbouw hiertegen bezwaar hebben. Het college heeft dan ook ten onrechte aangenomen dat eiser geen belanghebbende is bij zijn verzoek om een omgevingsvergunning voor het dakterras.

Voor zover het college meent dat het dakterras te dicht op de erfgrans is gerealiseerd en dat hiervoor daarom de instemming van omwonenden is vereist, leidt dit niet tot een ander oordeel. De vraag of sprake is van privaatrechtelijke belangen van derden die eraan in de weg kunnen staan dat een omgevingsvergunning voor het dakterras wordt verleend, dient het college te beantwoorden bij de beoordeling van de aanvraag voor die omgevingsvergunning. Daartoe zal het college deze aanvraag dus eerst in behandeling moeten nemen. Bij de beoordeling van de aanvraag zal het college acht moeten slaan op de door eiser overgelegde documenten waaruit volgens hem blijkt dat de betrokken omwonenden akkoord zijn met de realisatie van het dakterras. Het betoog van eiser slaagt.

2. Het geschil spitst zich toe op de vraag of er sprake is van concreet zicht op legalisatie. Bij strijd met het bestemmingsplan bestaat concreet zicht op legalisatie, als er een ontvankelijke aanvraag is ingediend en het college bereid is de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1691. Die situatie doet zich hier niet voor. In beginsel volstaat het feit dat het college niet bereid is om een omgevingsvergunning voor afwijking van het

bestemmingsplan te verlenen voor het oordeel dat geen concreet zicht op legalisatie bestaat. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken, namelijk als op voorhand duidelijk is dat het standpunt om niet mee te werken aan legalisatie rehtens niet houdbaar is. De weigering om planologische medewerking te verlenen moet zeer terughoudend worden getoetst. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 1 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5796.

De rechtbank is van oordeel dat het college in dit geval onvoldoende heeft gemotiveerd dat concreet zicht op legalisatie ontbreekt. Hierboven is onder 5.5 overwogen dat het college de aanvraag van eiser voor een omgevingsvergunning voor het dakterras ten onrechte niet in behandeling heeft genomen. Dat ten tijde van het besluit op bezwaar geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning was ingediend, kan eiser daarom niet worden tegengeworpen. Het college heeft verder ter zitting bevestigd dat – als de aanvraag om een omgevingsvergunning inhoudelijk zou zijn beoordeeld – de enige reden om géén omgevingsvergunning te verlenen zou zijn gelegen in het ontbreken van de toestemming van de omwonenden. Dat betekent dat het college zich op het standpunt stelt dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Naar het oordeel van de rechtbank is op voorhand niet zeker of dit standpunt van het college kan worden gevolgd. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat een privaatrechtelijke belemmering slechts in de weg kan staan aan de verlening van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, als deze belemmering evident is. Dat wil zeggen dat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de bouw van het dakterras de toestemming van een ander is vereist en die ander deze toestemming niet geeft en ook niet hoeft te geven. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2026, ECLI:NL:RVS:2026:1186. Gelet op de door eiser overgelegde stukken waarmee hij zijn standpunt heeft onderbouwd dat de betrokken omwonenden op enig moment hebben ingestemd met de aanwezigheid van het dakterras, is naar het oordeel van de rechtbank twijfelachtig of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter. Het betoog van eiser slaagt.

Instantie: Rechtbank Den Haag

Datum uitspraak: 01-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBDHA:2026:11003

Zaaknummer: SGR 23/6629, 24/2357 en 24/32

Wetsartikelen: 1:2 lid 1 Awb en 1:3 lid 3 Awb

RECHTSPRAAK

Handhaving/Nieuwkoop

Gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ kunnen worden ingericht als erf. Het enkel in de planregels niet toestaan van gebouwen op deze gronden sluit dit niet uit. De juiste meetmethode is toegepast en ook op grond van het nieuwe recht mocht het tuinhuis niet zonder omgevingsvergunning gebouwd worden.

Casus

Appellanten wonen in Nieuwkoop en hebben achter hun woning een tuinhuis gebouwd. Op het perceel is het bestemmingsplan ‘De Verwondering Noordereiland’, vastgesteld op 12 juli 2018, van toepassing. Een eigenaar van een woning direct naast het perceel van appellanten] heeft een verzoek om handhaving ingediend. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat het tuinhuis zonder de benodigde omgevingsvergunning is gebouwd, omdat het niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Volgens het college is het tuinhuis in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. Het college heeft daarom besloten handhavend op te treden. De rechtbank heeft het door appellanten ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Appellanten kunnen zich niet vinden in de uitspraak van de rechtbank en betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het tuinhuis niet vergunningvrij gebouwd mocht worden op grond van artikel 2, aanhef en onderdeel 3, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zij voeren in dit verband aan dat de gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ zijn aan te merken als ‘erf’ en ‘achtererfgebied’ in de zin van het Bor, en daar dus vergunningvrij gebouwd mag worden. Zij wijzen op de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5247, waaruit volgt dat de gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ onderdeel zijn van het bouwperceel. Het college stelt zich op het standpunt dat de gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ geen onderdeel zijn van het erf en achtererfgebied als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor. Dat deze gronden onderdeel zijn van het bouwperceel, betekent volgens het college niet dat ze ook onderdeel zijn van het erf. De planregels voor de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ bevatten namelijk

sterke belemmeringen om deze gronden te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw. Er mogen namelijk geen gebouwen geplaatst worden. Op de zitting heeft het college nog gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2710. Volgens het college volgt uit die uitspraak dat in een bestemmingsplan niet alle mogelijkheden uitgesloten hoeven zijn om de inrichting als erf te verbieden.

Appellanten voeren verder aan dat het tuinhuis voldoet aan de maximale bouwhoogte van 3 m, zoals volgt uit artikel 2, aanhef en onderdeel 3, onder b, en onder 1°, van bijlage II van het Bor, en dat het college de hoogte van het tuinhuis op een verkeerde wijze heeft gemeten. Niet de meetmethode uit bijlage II van het Bor, maar de wijze van meten uit het geldende bestemmingsplan had gebruikt moeten worden.

Appellanten betogen voorts dat het tuinhuis ook vergunningvrij is op grond van artikel 22.36, onder a, onder 2, van de regels van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop.

Rechtsvragen

1. Mocht het tuinhuis vergunningvrij gebouwd worden op grond van artikel 2, aanhef en onderdeel 3, van bijlage II van het Bor?
2. Heeft de gemeente de juiste meetmethode gebruikt?
3. Is het tuinhuis ook vergunningvrij op grond van artikel 22.36, onder a, onder 2, van de regels van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop?

Uitspraak

1. Het tuinhuis staat gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Tuin – Oeverzone'. Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor oeverzones, behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met de daarbij behorende tuinen, terrassen, vlonders en keerwanden. Op grond van artikel 4.2.1 van de planregels zijn op de gronden met de bestemming 'Tuin – Oeverzone' geen gebouwen toegestaan. Op grond van artikel 4.2.2 van de planregels, zijn alleen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan: terrassen, vlonders en keerwanden.

De Afdeling komt tot het oordeel dat de gronden waarop het tuinhuis staat met de bestemming 'Tuin – Oeverzone' onderdeel zijn van het erf en daarmee achtererfgebied zijn, als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor. Dit betekent dat artikel 2 van bijlage II van het Bor in beginsel daarop van toepassing is. De Afdeling overweegt in dat verband dat de

planregels niet in de weg staan aan de mogelijkheid de gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ in te richten als erf. Het enkel in de planregels niet toestaan van gebouwen op deze gronden, acht de Afdeling daarvoor onvoldoende. De gronden mogen op grond van de planregels namelijk gebruikt worden als tuin ten behoeve van de woning en de bestemming is daarmee gerelateerd aan het hoofdgebouw. Ook zijn er, hoewel beperkt, ter plaatse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan aan de woning. Verder is in het plan geen verbod of beperking opgenomen voor het aanbrengen van normale bij de woning behorende buiteninrichting, zoals bijvoorbeeld terrasverharding, siertuin of vijverpartijen. De gronden mogen daarom naar het oordeel van de Afdeling feitelijk worden ingericht ten dienste van de woning. Dat in de plantoelichting staat dat de gronden met de bestemming ‘Tuin – Oeverzone’ niet beschouwd worden als ‘erfgebied’ in de zin van het Bor, doet hier niet aan af, alleen al niet omdat de plantoelichting geen juridisch bindend onderdeel is van het bestemmingsplan. Voor de vraag of de inrichting van de gronden als erf is verboden, zijn de planregels bepalend. Zoals hiervoor overwogen, zijn de planregels duidelijk en wordt de inrichting als erf daarin niet verboden. Tot slot ziet de Afdeling in de uitspraak van 3 juli 2024 waar het college naar verwijst ook geen aanleiding voor een ander oordeel. In die uitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat met een planregeling waarin was opgenomen dat delen van een perceel niet als achtererfgebied worden aangemerkt, de inrichting van die gronden als erf niet was verboden. In deze procedure gaat het niet om een vergelijkbare planregeling.

2. De Afdeling overweegt dat het college terecht de meetmethode uit het bijlage II van het Bor heeft gebruikt. Metingen in het kader van de beoordeling of een bouwwerk vergunningvrij is op grond van het Bor, moeten verricht worden volgens de meetmethode beschreven in artikel 1, tweede lid, van bijlage II van het Bor, tenzij anders is bepaald. Appellanten stellen zich overigens ook zelf op het standpunt dat de planregels niet van toepassing zijn, omdat die het tuinhuis niet toestaan. In dit geval gaat het om het meten van de hoogte van het tuinhuis voor de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarde uit artikel 2, aanhef en onderdeel 3, onder b, en onder 1°, van bijlage II van het Bor. In dat artikel is niet bepaald dat een andere meetmethode gebruikt moet worden. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1253, onder 3.1.

3. Uit de uitspraak van de Afdeling van 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2645, volgt, kortgezegd, dat als het tuinhuis onder nieuw recht, dat wil zeggen het recht zoals dat geldt vanaf 1 januari 2024, wel vergunningvrij zou zijn, het college om die reden alsnog niet bevoegd zou zijn om handhavend op te treden. De Afdeling stelt evenwel vast dat artikel 22.36, aanhef en onder a, onder 2, in samenhang gelezen met artikel 22.27, onder a, van de regels van het omgevingsplan, dezelfde strekking heeft als artikel 2, aanhef en onderdeel 3, onder b, van

bijlage II van het Bor. Daarnaast is de meetmethode, opgenomen in artikel 22.24, eerste lid, van de regels van het omgevingsplan, hetzelfde als de meetmethode uit bijlage II van het Bor. Gelet op het oordeel onder 6.2.6 en 6.3 overweegt de Afdeling daarom dat het tuinhuis evenmin voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen en het in stand houden van bijbehorende bouwwerken uit artikel 22.36, aanhef en onder a, onder 2, van de regels van het omgevingsplan. Het tuinhuis mocht dus ook niet op grond van het nieuwe recht zonder omgevingsvergunning gebouwd worden.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:3018

Zaaknummer: 202504190/1/R3

Wetsartikelen: 1 bijlage II Bor en 2 aanhef en onderdeel 3 onder b en onder 1° bijlage II Bor

ANNOTATIE

Afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan moeten al bij planvaststelling passend worden beoordeeld; stikstofneutraliteitscriterium in de planregels volstaat niet*J.W.L. van der Loo*

Bij besluit van 22 december 2022 heeft de raad van de gemeente Breda het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' vastgesteld. Het plan is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen van het buitengebied ten noordoosten van Breda. Het plan is grotendeels consoliderend, maar maakt ook een aantal individuele ontwikkelingen mogelijk. Zo voorziet het plan aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Teteringen in de mogelijkheid om twee recreatiewoningen te realiseren. Ter plaatse van het [locatie 3] in Teteringen maakt het plan de realisatie van een kinderdagverblijf mogelijk. Aan de [locatie 4]-[locatie 5] in Teteringen voorziet het plan in een uitbreiding van het agrarische bedrijf, en aan de [locatie 6] in Teteringen maakt het plan shiitake-teelt mogelijk. De vereniging en anderen kunnen zich niet met het plan verenigen. Zij vrezen onder meer dat het plan negatieve effecten zal hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Noot

1. Met deze uitspraak verduidelijkt de Afdeling dat al bij de vaststelling van een plan moet worden afgewogen of de toepassing van afwijkingsbevoegdheden waarmee stikstofgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt aanvaardbaar is. Die afweging kan niet worden doorgeschoven naar het moment waarop van de afwijkingsbevoegdheid daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt. Dit is de kern van de uitspraak die in deze annotatie centraal staat. De Afdeling koppelt dit oordeel expliciet aan haar al langer bestaande lijn dat het opnemen van flexibiliteitsinstrumenten (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) in een bestemmingsplan veronderstelt dat de planologische aanvaardbaarheid van de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkelingen in beginsel al bij de planvaststelling vaststaat (ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1261, r.o. 41.4). In het kader van natuur betekent dat dat de gevolgen voor Natura 2000-gebieden al in de passende beoordeling zijn onderzocht. Het oordeel is op zichzelf dus niet nieuw en komt niet als een grote verrassing, maar krijgt door de gewijzigde

rechtspraak over intern salderen wel een scherpere betekenis dan voorheen. In deze annotatie zet ik uiteen wat deze uitspraak voor de praktijk betekent.

2. Het door de gemeenteraad van Breda vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' is grotendeels consoliderend van aard, maar maakt ook enkele individuele ontwikkelingen mogelijk, waaronder recreatiewoningen, een kinderdagverblijf en shiitake-teelt. Voor uitbreiding van agrarische bedrijven (veehouderijen, glastuinbedrijven en kassen) is in beginsel een algeheel bouwverbod opgenomen. In afwijking van dit bouwverbod kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend wanneer kan worden aangetoond dat een activiteit 'stikstofneutraal' kan worden uitgevoerd. De afweging of een uitbreiding van een agrarisch bedrijf aanvaardbaar is wordt dus doorgeschoven naar het moment waarop zo'n uitbreiding daadwerkelijk aan de orde is. 'Stikstofneutraal' is in de planregels – kort gezegd – gedefinieerd als een activiteit die niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie, waarbij het wordt afgezet tegen wat bij planvaststelling 'legaal aanwezig, gebruikt en/of aangelegd is c.q. mag zijn'. Volgens de gemeenteraad zijn significante effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op die manier uitgesloten.

3. In de kern komt dit neer op intern salderen, zo overweegt de Afdeling: de stikstofdepositie van de gewenste nieuwe activiteit wordt afgezet tegen de referentiesituatie, en wanneer geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie kan een activiteit volgens de gemeenteraad doorgang vinden – zonder dat er voor het plan een passende beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. Ten aanzien van projecten heeft de Afdeling in december 2024 geoordeeld dat intern salderen niet langer op deze manier – in de voortoets – mag worden betrokken, maar alleen onder voorwaarden als mitigerende maatregel kan worden ingezet in de passende beoordeling die nodig is bij vergunningverlening (ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923 (*Rendac*), AB 2025/296, m.nt. A. Collignon). Eén van die voorwaarden is dat aan het additionaliteitsvereiste moet worden voldaan. Het additionaliteitsvereiste houdt in dat intern salderen alleen als mitigerende maatregel kan worden ingezet als de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie niet al nodig is als instandhoudings- of passende maatregel in de zin van de Habitatrictlijn. Simpel gezegd: als de maatregel niet al nodig is om de natuur te beschermen. Omdat die onderbouwing in veel gevallen lastig is, is het sinds de *Rendac*-uitspraak aanzienlijk moeilijker om een natuurvergunning te verlenen voor een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt. In januari 2026 heeft de Afdeling deze lijn doorgetrokken naar bestemmingsplannen: ook bij plannen mag de referentiesituatie niet worden betrokken in de voortoets en intern salderen met de referentiesituatie kan slechts onder voorwaarden als mitigerende maatregel in een passende beoordeling worden ingezet (ABRvS 14 januari 2026, ECLI:NL:RVS:2026:193 (*Pasgeld-West*), M en R 2026/36, m.nt. P. Mendelts). Voor gemeenteraden geldt daarbij een

vergewisplicht: de raad moet zich op basis van openbare gegevens ervan vergewissen dat er geen aanwijzingen bestaan dat beëindiging of wijziging van de activiteit waarop de referentiesituatie is gebaseerd, noodzakelijk is als instandhoudings- of passende maatregel. Op die manier kunnen gemeenteraden motiveren dat aan het additionaliteitsvereiste wordt voldaan.

4. In de *Pasgeld-West*-uitspraak had de Afdeling de vraag of die lijn ook geldt bij bestemmingsplannen die niet (alleen) bouw- en gebruiksmogelijkheden bevatten, maar (ook) een uitwerkings-, wijzigings-, en afwijkingsmogelijkheid behelzen, expliciet in het midden gelaten (r.o. 16). Het was dus nog niet duidelijk of de werkwijze zoals toegepast in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Noordoost’ toelaatbaar was. De hier geannoteerde uitspraak geeft op die vraag alsnog een helder antwoord: wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan moeten al bij de plantoetsing worden beoordeeld (r.o. 7.7). Dat betekent dat, om zeker te stellen dat significante effecten uitgesloten zijn, het plan inclusief alle ruimtelijke ontwikkelingen die daarmee mogelijk worden gemaakt, passend beoordeeld moeten worden voordat het plan kan worden vastgesteld. Omdat dat bij het voorliggende bestemmingsplan niet was gebeurd, kan het plan niet in stand blijven. Bovendien constateert de Afdeling twee aanvullende gebreken in de planregeling. Ten eerste hanteert de definitie van stikstofneutraliteit een onjuiste referentiesituatie (r.o. 7.8). De formulering ‘legaal aanwezig, gebruikt en/of aangelegd is *c.q. mag zijn*’ brengt ook planologisch toegestane maar feitelijk niet gerealiseerde activiteiten in de referentiesituatie. Dit is niet in overeenstemming met de *Rendac*-uitspraak. De raad zal de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie van alle agrarische bedrijven in het plangebied in kaart moeten brengen. Ten tweede is de stikstofneutraliteitsvoorwaarde uitsluitend gekoppeld aan de bouwregels en niet aan de gebruiksregels, waardoor uitbreidingen zonder bouwactiviteiten (bijvoorbeeld uitbreiding van de veestapel) en intensivering van beweiding niet door de planregeling worden uitgesloten – terwijl ook dergelijke activiteiten tot extra stikstofdepositie kunnen leiden (r.o. 7.9). Al met al moet het bestemmingsplan worden vernietigd.

5. Als gezegd komt dit oordeel van de Afdeling niet uit de lucht vallen, gelet op eerdere rechtspraak waaruit al volgde dat wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden die mogelijkkerwijs kunnen leiden tot een toename van de stikstofuitstoot betrokken moeten worden bij de beoordeling van de gevolgen van het plan voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden (ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1261, r.o. 41.4). Het is ook vaste rechtspraak van de Afdeling dat bij de beoordeling van een bestemmingsplan niet alleen rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie, maar ook met de maximale planologische mogelijkheden van het plan (bijvoorbeeld ABRvS 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2706, r.o. 4.1; bij de beoordeling van omgevingsplannen onder de Omgevingswet lijkt deze lijn te worden doorgezet, zie ABRvS

18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5222, OGR 2025-0004, m.nt. R. Veenhof). In de passende beoordeling moet dus worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die een plan biedt. De onderhavige uitspraak is met deze rechtspraak in lijn. Wel heeft deze toepassing gelet op de *Rendac*-uitspraak en de *Pasgeld-West*-uitspraak meer verstrekkende gevolgen voor de praktijk dan voorheen. Onder het huidige juridische kader betekent dit namelijk dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden kan hebben – wat al snel het geval zal zijn – een passende beoordeling zal moeten verrichten voor het gehele plan, inclusief de maximale mogelijkheden van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, en dat vaststelling van het plan alleen kan plaatsvinden als uit die passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. De ‘escape’ die nog gevonden kon worden in het ‘doorschuiven’ van de stikstofbeoordeling via flexibiliteitsinstrumenten is met deze uitspraak expliciet van de baan. Voor de praktijk betekent deze uitspraak dan ook dat gemeenten die in hun ruimtelijke plannen afwijkingsbevoegdheden willen opnemen voor stikstofgevoelige activiteiten in de nabijheid van Natura 2000-gebieden, bij planvaststelling een passende beoordeling moeten uitvoeren die ook de maximale planologische mogelijkheden van die bevoegdheden dekt, waarbij intern salderen met de referentiesituatie uitsluitend als mitigerende maatregel kan worden ingezet en aan de vergewisplicht moet zijn voldaan. Een stikstofneutraliteitscriterium in de planregels – hoe zorgvuldig ook geformuleerd – volstaat daarvoor niet. Bestaande plannen die vergelijkbare planregelingen bevatten, zijn daarmee kwetsbaar voor vernietiging zolang zij nog niet onherroepelijk zijn.

6. Toch lijkt de aanvullende impact van deze uitspraak bovenop de *Pasgeld-West*-uitspraak mij voor de praktijk relatief beperkt. Als het alleen gaat om het doorgang kunnen laten vinden van een plan, dan zou een voor de hand liggende oplossingsrichting kunnen zijn om bij de vaststelling van het bestemmingsplan of omgevingsplan te volstaan met een algeheel bouwverbod voor uitbreiding van agrarische bedrijven, zonder daarvoor afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Een passende beoordeling is dan niet vereist, terwijl uitbreidingsmogelijkheden tegelijkertijd niet volledig uitgesloten zijn; met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zou dat alsnog bewerkstelligd kunnen worden. De stikstofbeoordeling moet in dat geval worden verricht op projectniveau in plaats van op planniveau. Deze aanpak is echter wel een manier om het probleem te omzeilen en niet om het daadwerkelijk op te lossen. De beoordeling op projectniveau is strenger en gedetailleerder dan de beoordeling die de gemeenteraad in de onderhavige uitspraak voorstond. De hindernis wordt dus verlegd, maar niet verlaagd. Bovendien lijkt de BOPA-route niet wenselijk als structureel alternatief voor ontbrekende afwijkingsbevoegdheden. Een

zuiver bouwverbod zonder enig planologisch perspectief op uitbreiding biedt daarnaast weinig rechtszekerheid. De impact van deze uitspraak is daarmee wellicht beperkter dan *Rendac* en *Pasgeld-West*, maar maakt wel definitief duidelijk dat de weg via afwijkingsbevoegdheden is afgesloten, en dwingt gemeenten tot een expliciete keuze waarbij geen van de beschikbare opties eenvoudig is.

RECHTSPRAAK

Bestemmingsplan/Nederweert

Met alleen verwijzingen naar het beleid van de gemeente heeft de raad het toekennen van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de eis voor het afkoppelen van hemelwater op eigen terrein niet deugdelijk gemotiveerd. De feitelijke situatie op het bedrijventerrein is in dat verband onvoldoende onderzocht.

Casus

Bij besluit van 6 februari 2024 heeft de raad van de gemeente Nederweert het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Aan Veertien 2023’ vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een actualisering van het planologische regime voor het bedrijventerrein. Het recyclingbedrijf Kargro is gevestigd binnen het plangebied. Zij kan het om verschillende redenen niet eens zijn met het plan voor zover dit betrekking heeft op haar perceel. Het bedrijf maakt onder andere bezwaar tegen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ die aan haar gronden is toegekend omdat aan het toekennen van deze bestemming onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt en er bovendien ernstige roeringen hebben plaatsgevonden in het naastgelegen kanaal en haar gehele perceel gedurende vele decennia is bebouwd en verhard en is voorzien van leidingtracés. Zij maakt voorts bezwaar tegen de planregels over hemelwater. Appellante stelt in dat kader dat de raad ten onrechte niet de locatiespecifieke omstandigheden van haar perceel heeft betrokken en dat de eis van afkoppeling op eigen perceel onnodig beperkend is.

Rechtsvragen

1. Is het toekennen van een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ aan de gronden van appellanten voldoende onderbouwd?
2. Is de planregeling over hemelwater onnodig beperkend voor appellante?

Uitspraak

1. Over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft de raad aangegeven dat toekenning van de dubbelbestemming overeenkomstig archeologisch beleid is. Dit beleid wordt gevolgd voor nieuwe bestemmingsplannen. Bovendien kunnen de grondroeringen betrokken worden bij het archeologisch rapport dat volgens artikel 7.2.1 van de planregels door Kargro zal moeten worden opgesteld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. De Afdeling overweegt hierover dat de raad aan de hand van de verwijzing naar beleid niet inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot de conclusie is gekomen dat de eis in artikel 7.2.1 van de planregels van een archeologisch rapport door Kargro overeenkomstig beleid ruimtelijk aanvaardbaar is. De raad heeft zijn onderzoeksplicht daarmee ten onrechte naar een toekomstig moment, en naar Kargro als potentiële aanvrager om een omgevingsvergunning voor bouwen doorgeschoven. De raad heeft daarmee ook niet deugdelijk gemotiveerd waarom de toevoeging van de dubbelbestemming in het bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan gerechtvaardigd is. Het plan is daarom op dit punt niet met de daarvoor vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

2. Over het hemelwater heeft de raad toegelicht dat ook deze planregel overeenkomstig het beleid 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2024' is. Dat beleid is de afgelopen jaren aangescherpt vanwege hevige regenval. De raad heeft met alleen de verwijzing naar zijn rioleringsbeleid naar het oordeel van de Afdeling de nieuwe eis voor hemelwater ten opzichte van het oude bestemmingsplan niet deugdelijk gemotiveerd. Dat de raad heeft toegelicht dat dat het afkoppelen van hemelwater op eigen terrein te maken heeft met hevige regenval, leidt niet tot een ander oordeel. De raad heeft namelijk niet voldoende de feitelijke situatie op het terrein onderzocht en ten onrechte niet bij zijn belangenafweging betrokken. Daarmee is niet zorgvuldig onderzocht of de afkoppeling van hemelwater op het perceel van Kargro mogelijk is. Bovendien is niet onderzocht of voor dit perceel afwijking van het rioleringsbeleid passend is door het afvoeren van water op de Winnerstaatlossing. Het plan is daarom op dit punt niet met de daarvoor vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 27-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:3053

Zaaknummer: 202401997/1/R1

Wetsartikelen:

RECHTSPRAAK

Omgevingsvergunning/Veendam

Omgevingsvergunning geluidsschermb. Naar voorlopig oordeel is voor het plaatsen van het geluidsschermb een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig. Omdat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan deze alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naar voorlopig oordeel is geen omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit vereist.

Casus

Het college van burgemeester en wethouders van Veendam (het college) heeft een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een geluidsschermb. Verzoeksters hebben hiertegen bezwaar gemaakt en de voorzieningenrechter gevraagd de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van het geluidsschermb te schorsen totdat op de bezwaren is beslist.

Rechtsvragen

1. Is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig?
2. Is een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit nodig?

Uitspraak

1. Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het bestemmingsplan 'Buitenwoel') geldt op het perceel de bestemming 'Sport'. Op grond van artikel 13.1 van de planregels van dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor binnen- en buitensportvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen en water. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter valt het plaatsen van het geluidsschermb niet onder de bestemmingsomschrijving, als bedoeld in artikel 13.1 van de planregels, omdat het geluidsschermb niet kan worden aangemerkt als een binnen- en

buitensportvoorziening of een speelvoorziening. Hierbij neemt de voorzieningenrechter in aanmerking dat verzoeksters er in dit verband terecht op wijzen dat het geluidscherm een zelfstandige bouwkundige voorziening is die erop gericht is om de milieugevolgen van het sportpark richting de omgeving te beperken en niet op het faciliteren van de sportbeoefening zelf. Gelet op de strijdigheid met artikel 13.1 van de planregels van dit bestemmingsplan is voor het plaatsen van het geluidscherm een omgevingsvergunning vereist voor een omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid en onder a, van de Ow. Omdat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt daarbij gelet op artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is voor het plaatsen van het geluidscherm geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid en onder a, van de Ow, vereist. De vergunningplicht geldt zoals gezegd alleen voor in het Bbl aangewezen bouwwerken. Uit artikel 2.26, eerste lid, aanhef en onder a, van het Bbl volgt dat er geen omgevingsvergunningplicht geldt voor een bouwwerk zonder dak dat niet hoger is dan 5 meter. Verder is geen sprake van een erf- of perceelafschieding, waarvoor ingevolge artikel 2.26, tweede lid, aanhef en onder c, van het Bbl een vergunning is vereist als de afschieding hoger is dan 2 meter. Daarbij wordt verwezen naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:410.

Instantie: Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak: 20-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RBNNE:2026:1847

Zaaknummer: LEE 26/1170

Wetsartikelen: 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet, 2.26 lid 1 onder a Besluit bouwwerken leefomgeving en 2.26 lid 2 onder c Besluit bouwwerken leefomgeving

RECHTSPRAAK

Bestemmingsplan/Westland

Het plan om het gebruik van woningen als plattelandswoningen toe te staan, maar dit voor bepaalde woningen uit te sluiten is onvoldoende gemotiveerd. Onderzoeksplicht in geval van het toestaan van een woning binnen een afstand van 10 m van gronden met een glastuinbouwbestemming geldt ten onrechte pas op moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Casus

Bij besluit van 26 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Westland het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan gaat over het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland. De raad heeft dit bestemmingsplan vastgesteld om het college de bevoegdheid te geven om een woning binnen een afstand van 10 m van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in het plangebied als zogenoemde plattelandswoning te kunnen aanduiden, zodat die woning als zodanig mag worden bewoond. Daarbij moet vaststaan dat aan verschillende voorwaarden is voldaan. De in artikel 4 van de planregels als eerste genoemde voorwaarde en bijlage 1 van de planregels zijn bij amendement toegevoegd aan het bestemmingsplan. In bijlage 1 van de planregels is een kaart opgenomen van het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland, waarop de primaire linten en secundaire linten zijn aangegeven en de in het gebied gelegen woningen aangeduid in de categorieën 1, 2 en 3. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat een meer gedetailleerde kaart is opgenomen in het Werkboek Westland en dat op basis daarvan is vast te stellen of een woning een zogenoemde categorie 1, 2 of 3 woning is. De raad heeft op de zitting toegelicht dat bij de vaststelling van het Werkboek Westland de categorie-aanduiding is bezien. Daarbij is gekeken naar de ligging van de woningen in het glastuinbouwgebied, bijvoorbeeld aan wegen of midden in het glastuinbouwgebied. Niet is gekeken naar de bestemming van de woningen. De raad heeft toegelicht dat er geen inspraak heeft plaatsgevonden over het werkboek en dat dit werkboek samen met de provincie Zuid-Holland is opgesteld.

Eigenaren van een woning in Honselersdijk hebben beroep ingesteld omdat hun woning

daarin ten onrechte niet als plattelandswoning is bestemd. Glastuinbouw Nederland heeft beroep ingesteld omdat zij onder meer vreest dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de weg staat aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de glastuinbouw.

Rechtsvragen

1. Is de woning van de eigenaren die beroep in hebben gesteld ten onrechte niet als plattelandswoning bestemd?
2. Staat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de weg aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de glastuinbouw?

Uitspraak

1. Tussen partijen is niet in geschil dat de woning van appellanten is aangemerkt als een zogenoemde categorie 1 woning, ofwel een noodzakelijk uit te plaatsen woning. Het bestemmingsplan geeft voor die woning het college niet de bevoegdheid om de woning als plattelandswoning aan te duiden. Die mogelijkheid heeft het college wel als het gaat om zogenoemde woningen in de categorie 3, ofwel niet noodzakelijk uit te plaatsen woning, en woningen in de categorie 2, ofwel gewenst uit te plaatsen woning. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad niet deugdelijk gemotiveerd waarom de raad aan de ene kant het college de bevoegdheid heeft gegeven om het gebruik van woningen als plattelandswoningen toe te staan, maar dit voor bepaalde woningen heeft uitgesloten.
2. Ook heeft de raad niet gezien waarom het voor de woningen waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet, op een afstand van minder dan 10 m van een glastuinbouwbedrijf, ruimtelijk aanvaardbaar is om die als plattelandswoning te kunnen gebruiken. De raad heeft weliswaar in dat kader in artikel 4 van de planregels voorwaarden gesteld, maar gelet op de inhoud van die voorwaarden de onderzoeksplicht doorgeschoven naar het moment waarop de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb niet zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:2742

Zaaknummer: 202405401/1/R3

Wetsartikelen: 3:2 Awb en 3:46 Awb

RECHTSPRAAK

Bestemmingsplan/Terschelling

De landschappelijke inpassing van een badhotel met restaurant is voldoende concreet geregeld en daarom niet in strijd met de provinciale verordening. Gelet op de planregeling kunnen vergunningvrije bouwwerken waarbij niet op de landschappelijk inpassing hoeft te worden gelet, niet worden gerealiseerd.

Casus

Bij besluit van 28 september 2022 heeft de raad de gemeente Terschelling het bestemmingsplan 'Badhotel Midsland aan Zee' gewijzigd vastgesteld. Bij besluit van 28 september 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Terschelling aan Strandhotel Midsland aan Zee B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een badhotel bestaande uit een restaurant met 23 appartementen en een bijgebouw, het plaatsen van drie vlaggenmasten, het bouwen van betonnen keerwanden, het verbreden van een bestaande uitweg en het aanbrengen van terreinverharding op een perceel in Midsland. SOS is een stichting met als doel het behouden en verbeteren van de karakteristieke natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Terschelling, de kwaliteit van het milieu, de gezondheid en veiligheid van bewoners en toeristen, een goed waterbeheer en een goede ruimtelijke ordening. De 'anderen' die samen met SOS in beroep zijn gegaan, zijn eigenaren en huurders van recreatiewoningen in Midsland aan Zee, ten zuiden van het plangebied. Zij betogen dat het plan in strijd is met de provinciale verordening 'Romte Fryslân 2014', vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 25 juni 2014. In dat verband voeren zij onder andere aan dat er sprake is van strijd met artikel 2.1.1, derde lid, van de provinciale verordening. Het feit dat er in artikel 3.3, onder c, van de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die inhoudt dat de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd en in stand gehouden conform bijlage 3 bij de plantoelichting, betekent volgens hen niet dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing. De landschappelijke inpassing is volgens hen namelijk onvoldoende concreet: er blijkt niet uit wat de afstand tussen de perceelgrens en de beplanting is, welke beplanting moet worden gerealiseerd, hoeveel beplanting moet worden gerealiseerd en hoe hoog deze moet zijn. Ook sluit artikel 3.3,

onder c, van de planregels niet uit dat er zelfstandige parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zonder dat er een horecabedrijf wordt gerealiseerd. De verplichting uit artikel 3.3, onder c, geldt immers alleen na ingebruikname van het horecabedrijf. SOS en anderen wijzen er in dit kader ook op dat er volgens hen, op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in samenhang gelezen met artikel 22.36 van het omgevingsplan gemeente Terschelling, bouwwerken kunnen worden gerealiseerd zonder dat acht hoeft te worden geslagen op de landschappelijke inpassing.

Rechtsvragen

1. Is het plan in strijd met de provinciale verordening omdat in het plan de landschappelijke inpassing onvoldoende concreet is geregeld?
2. Is het mogelijk dat op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in samenhang gelezen met artikel 22.36 van het omgevingsplan gemeente Terschelling, bouwwerken kunnen worden gerealiseerd zonder dat acht hoeft te worden geslagen op de landschappelijke inpassing?

Uitspraak

1. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat er sprake is van strijd met artikel 2.1.1, derde lid, van de provinciale verordening. Hiertoe overweegt de Afdeling als volgt. De Afdeling stelt voorop dat uit artikel 2.1.1, derde lid, volgt dat het plan moet voorzien in een zorgvuldige inpassing van de locatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten uit de structuurvisie. Er worden daarbij geen specifieke eisen gesteld aan de afstanden tussen de perceelgrens en de beplanting, de precieze beplanting of de hoogte daarvan. Op de landschappelijke inpassing staat aangegeven welke types duinvegetatie in het plangebied moeten komen. Op de kaart staat daarbij aangegeven waar deze ongeveer moeten komen. In wat SOS en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze landschappelijke inpassing onvoldoende concreet is om te voldoen aan het vereiste van artikel 2.1.1, derde lid.
2. De Afdeling stelt daarnaast vast dat de door SOS en anderen gevreesde inrichting van het plangebied, waarbij geen horecabedrijf, maar alleen zelfstandige parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, in strijd met de planregels zou zijn. Uit artikel 3.1 van de planregels volgt dat de gronden met de bestemming 'Horeca' in de eerste plaats zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, alsmede in beperkte mate voor parkeervoorzieningen. Een inrichting van het plangebied die voornamelijk uit parkeerplaatsen bestaat, zou in strijd zijn met de bestemming.

Hoewel het in beginsel klopt dat inmiddels, met de inwerkingtreding van de Ow, op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in samenhang gelezen met artikel 22.36 van het omgevingsplan gemeente Terschelling, vergunningvrije bouwwerken kunnen worden gerealiseerd zonder dat daarbij wordt getoetst aan artikel 3.3, onder c, van de planregels, ziet de Afdeling daarin geen grond voor de vrees van SOS en anderen dat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Uit artikel 3.3, onder c, van de planregels volgt namelijk dat het niet is toegestaan de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Horeca' te gebruiken zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand gehouden. Het realiseren van vergunningvrije bouwwerken in afwijking van de landschappelijke inpassing, zou daarom, ook onder het regime van de Ow, betekenen dat de gronden met de bestemming 'Horeca' en de overige bouwwerken, waaronder het hoofdgebouw van het badhotel, niet meer mogen worden gebruikt. De landschappelijke inpassing wordt dan immers niet meer in stand gehouden. Naar het oordeel van de Afdeling is daarmee voldoende gewaarborgd dat deze vergunningvrije bouwwerken niet gerealiseerd worden.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 20-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:2892

Zaaknummer: 202300921/1/R3

Wetsartikelen: 2.29 Bbl

RECHTSPRAAK

Handhaving/Noordenveld

Volgens de plantoelichting mag ter plaatse van het bouwvlak maar één agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Opslag van grasbalen op een deel van het bouwvlak door een ander bedrijf is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Casus

Bij besluit van 10 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordenveld geweigerd handhavend op te treden tegen de opslag van grasbalen op een perceel in Leutingewolde. Een partij is eigenaar van een deel van een bouwvlak en heeft op dit deel grasbalen opgeslagen ten behoeve van het agrarisch bedrijf dat hij op een andere locatie uitoefent. Artikel 4.1 van de planregels luidt: ‘De voor “Agrarisch - Agrarisch Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. uitoefening van het agrarisch bedrijf; [...]’ Artikel 6.1 luidt: ‘De voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. uitoefening van het agrarisch bedrijf; [...]’

Appellant, eigenaar van het andere deel van het bouwvlak, heeft het college verzocht daartegen handhavend op te treden. Het college heeft dit verzoek afgewezen. Het college stelt dat binnen het bouwvlak de vestiging van maar één agrarisch bedrijf is toegestaan. Door het tijdelijk plaatsen van grasbalen is evenwel geen sprake van het vestigen van een tweede bedrijf binnen het bouwvlak. Volgens het college is het opslaan van grasbalen een agrarische activiteit en niet in strijd met de bestemming. Het bezwaar tegen dit besluit is ongegrond verklaard. Appellant heeft vervolgens beroep ingesteld. De rechtbank heeft geoordeeld dat uit de planregels niet volgt dat maar één agrarisch bedrijf per perceel is toegestaan. Zij heeft bij de uitleg van de planregels overwogen dat geen beperkingen zijn gesteld aan het aantal bedrijven dat per perceel wordt uitgeoefend. Het college heeft zich daarom volgens de rechtbank niet op het standpunt kunnen stellen dat er op het perceel maar één agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend. De rechtbank heeft hierin reden gezien het besluit op bezwaar te vernietigen. Zij heeft aanleiding gezien de rechtsgevolgen van het besluit in stand te laten, omdat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de opslag van grasbalen niet in strijd is met de

bestemming en het handhavingsverzoek dus terecht heeft afgewezen.

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte tot het oordeel is gekomen dat het opslaan van grasbalen niet in strijd is met het bestemmingsplan en stelt dat de rechtbank een onjuiste uitleg heeft gegeven aan de planregels. De rechtbank heeft volgens appellant niet onderkend dat vanwege de op de gronden rustende bestemming maar één agrarisch bedrijf is toegestaan, en daarmee ook de agrarische activiteiten van één agrarisch bedrijf.

Rechtsvraag

Is ter plaatse van het (gesplitste) bouwvlak maar één agrarisch bedrijf toegestaan en is het opslaan van grasbalen daarom in strijd met het bestemmingsplan?

Uitspraak

Voor het antwoord op de vraag of het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan zijn de op de verbeelding aangegeven bestemming(en) en aanduiding(en) en de daarbij behorende regels bepalend. Vanwege de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd. Als die op zichzelf niet duidelijk is en ook niet in samenhang met de andere planregels (systematiek), dan komt betekenis toe aan de niet bindende plantoelichting. Die plantoelichting kan namelijk meer inzicht geven in de bedoeling van de planwetgever.

De Afdeling stelt voorop dat artikel 4.1, aanhef en onder a, van de planregels niet spreekt over het vestigen van het agrarisch bedrijf, maar van de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De rechtbank heeft daar ook terecht op gewezen. In de tekst van deze bepaling wordt 'het agrarisch bedrijf' in enkelvoud gebruikt. Dit duidt erop dat een beperking is gesteld aan het aantal bedrijven dat op de gronden mag worden uitgeoefend. Maar in dit geval zou met de gebruikte formulering ook kunnen worden bedoeld op de uitoefening van agrarische bedrijvigheid in zijn algemeenheid. Naar het oordeel van de Afdeling is de planregel op zichzelf bezien daarom niet duidelijk over hoeveel bedrijven op het hier aan de orde zijnde perceel mogen worden uitgeoefend. De betekenis van de bepaling wordt ook niet duidelijk als deze, zoals de rechtbank heeft gedaan, wordt gelezen in samenhang met artikel 6.1 van de planregels. In dat artikel wordt weliswaar ook de formulering 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' gebruikt, maar dit artikel gaat over de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' terwijl artikel 4 een bestemming op perceelniveau is, wat ook blijkt uit de verbeelding. Naar het oordeel van de Afdeling komt daarom betekenis toe aan de plantoelichting. In de toelichting staat onder meer dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' is gegeven aan alle volwaardige agrarische bedrijven en dat per afzonderlijk bedrijf een bouwvlak is aangegeven. De Afdeling leidt uit de toelichting af dat het de bedoeling is geweest dat op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en de aanduiding 'bouwvlak' maar

één agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend. Hieruit vloeit naar het oordeel van de Afdeling voort dat ook maar één agrarisch bedrijf agrarische activiteiten mag uitoefenen. De rechtbank is ten onrechte tot een ander oordeel gekomen.

Het voorgaande betekent dat op de hier aan de orde zijnde gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en de aanduiding 'bouwvlak' de uitoefening van (activiteiten van) één agrarisch bedrijf is toegestaan. Op deze gronden wordt het agrarisch bedrijf van appellant uitgeoefend. De opslag van grasbalen op die gronden voor het agrarische bedrijf van partij is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft zich dus ten onrechte op het standpunt gesteld dat er geen sprake is van een overtreding en het daarom niet bevoegd is handhavend op te treden. Dit heeft de rechtbank niet onderkend.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-05-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:2617

Zaaknummer: 202401546/1/R3

Wetsartikelen:

RECHTSPRAAK

Weigering vaststelling bestemmingsplan/Teylingen

Onvoldoende motivering van weigering om planologische medewerking te verlenen aan bestemmingsplan voor omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning en realisatie nieuwe greenportwoning.

Casus

Op enkele percelen in Voorhout staan meerdere kassen die zijn bestemd voor de glastuinbouw, maar daarvoor niet meer worden gebruikt. De eigenaren van deze percelen hebben een principeverzoek ingediend, om onder meer de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning, een nieuwe greenportwoning te realiseren en om alle bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen.

Het college van burgemeester en wethouders van Teylingen heeft medegedeeld medewerking te willen verlenen, door voor het initiatief één bestemmingsplan op te stellen. Met het ontwerpbestemmingsplan verdwijnt het gehele agrarische bouwvlak op beide percelen en krijgen de gronden een woonbestemming en een tuinbestemming op gronden die een agrarische bestemming hebben. Een deel van de gronden waarop nu nog kassen staan krijgt de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1', zodat een agrariër op afstand daar een agrarisch bedrijf zou kunnen uitoefenen.

De raad heeft het bestemmingsplan niet vastgesteld omdat zij van oordeel is dat het plan in strijd is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG). Voorts stelt de raad dat het plan niet voorziet in de huidige maatschappelijke behoefte aan betaalbare woningen. Daarnaast belemmert de gewenste woonbestemming omliggende bedrijven. Bovendien is volgens de raad onvoldoende aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een afstand kleiner dan 50 m van de woonbestemming aanvaardbaar is. Tegen de weigering heeft een van de eigenaren beroep ingesteld.

Rechtsvragen

1. Is het plan in strijd met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016?
2. Voorziet het plan ten onrechte niet in een behoefte aan betaalbare woningen?
3. Belemmert de woonbestemming omliggende bedrijven?
4. Is voldoende aangetoond dat de woonbestemming niet aanvaardbaar is vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een afstand kleiner dan 50 m van de woonbestemming?

Uitspraak

1. Uit de ISG volgt dat bij de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door het opruimen van incurante en ongewenste bebouwing. Indien die bebouwing wordt opgeruimd, moet de onderliggende bestemming van die bebouwing eveneens wordt opgeruimd. Naar het oordeel van de Afdeling volgt daarmee uit de ISG dat de ongewenstheid van de bebouwing centraal staat. Bij het oordeel of van dergelijke bebouwing sprake is, speelt de mogelijke planologische behoefte aan de onderliggende bestemming geen rol. De raad heeft aan de mogelijke behoefte aan die bestemming dan ook ten onrechte doorslaggevende betekenis toegekend, voor het oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ISG. Daarnaast heeft de raad niet gemotiveerd dat de te saneren bebouwing nog als courant kan worden beschouwd en sanering daarvan om die reden in strijd is met de ISG.

Verder stelt de raad dat het plan tot een verbetering van de openheid leidt, maar dat het ontwerpplan onvoldoende beantwoordt aan de doelstelling om een open landschapsbeeld te herstellen. Naar het oordeel van de Afdeling is de enkele stelling dat het plan onvoldoende leidt tot herstel van een open landschapsbeeld, onvoldoende voor het oordeel dat het plan in strijd is met de ISG. Daarbij betreft de Afdeling dat de zichtlijnen door de huidige kassen volledig worden belemmerd, terwijl het ontwerpplan zorgt voor een toename aan zichtlijnen, doordat alleen op de gronden met een woonbestemming kan worden gebouwd. Daarnaast zorgt het saneren van de kassen op de achterkant van de percelen ervoor dat de openheid daar toeneemt.

2. Tussen partijen is niet in geschil dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt bevestigd in het Woonprogramma, waaruit volgt dat er behoefte bestaat aan woningen in het dure segment. In het Woonprogramma wordt overigens nog opgemerkt dat nieuwbouw voor hogere inkomens zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Dat de behoefte aan woningen in het middensegment groter zou zijn dan de

behoefte aan woningen in het dure segment, zoals de raad stelt, neemt niet weg dat in de plantoelichting voldoende is onderbouwd dat de twee met het ontwerpbestemmingsplan voorziene woningen voorzien in een behoefte. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling niet gemotiveerd op grond waarvan de woningen alleen mogelijk zouden kunnen worden gemaakt als daarmee wordt voldaan aan de volgens hem dringende behoefte aan betaalbare woningen.

3. Tussen partijen is niet in geschil dat aan de in dit geval geldende richtafstand van 10 m voor benzineservicestations en voor reparatie- en servicebedrijven voor auto's uit de VNG-brochure wordt voldaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad niet deugdelijk gemotiveerd dat, ondanks dat aan de in dit geval geldende richtafstand wordt voldaan, ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat om die reden de omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. De aspecten die de raad aanvoert, zijn onderdeel van de normale bedrijfsvoering die bij het bepalen van de richtafstanden in de VNG-brochure zijn meegenomen.

4. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of het zorgvuldigheidsbeginsel in dit geval met zich brengt dat de raad appellants in de gelegenheid had moeten stellen om een locatie-specifiek onderzoek uit te voeren naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De Afdeling stelt vast dat de raad ten tijde van het nemen van het besluit van oordeel was dat onvoldoende was aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een afstand van 5 m van de woonbestemming aanvaardbaar is, alleen al omdat een locatie-specifiek onderzoek ontbreekt. De verantwoordelijkheid voor het doen van dergelijk onderzoek lag in dit geval bij appellants, omdat alleen op zijn initiatief een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en de raad de geldende bestemming nog steeds in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. Het had in het kader van de zorgvuldigheid daarom op de weg van de raad gelegen om aan appellants kenbaar te maken dat bij gebrek aan een locatie-specifiek onderzoek, onvoldoende duidelijk was of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen en hem in de gelegenheid te stellen dat onderzoek te verrichten. Gelet op de onder 9.2 vermelde uitspraak van 17 september 2025 kan alleen met zo'n locatie-specifiek onderzoek worden aangetoond dat een afstand kleiner dan 50 m in een specifiek geval toch aanvaardbaar is. Omdat de raad de gelegenheid niet heeft geboden, is het besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Voor zover de raad stelt dat die gelegenheid niet had hoeven te worden geboden, omdat aan het besluit ook andere weigeringsgronden ten grondslag zijn gelegd, overweegt de Afdeling dat gelet op wat eerder is overwogen, die weigeringsgronden met de huidige motivering geen stand houden.

Verder heeft de raad het gebrek aan een locatie-specifiek onderzoek, nadrukkelijk meegewogen in het oordeel dat het gebruik van de bollenteeltgronden door een agrariër op afstand minder aantrekkelijk is. Dat was voor de raad mede de reden voor het oordeel dat die bestemming niet verenigbaar is met de woonbestemming. Omdat de raad appellant de gelegenheid had moeten bieden dat onderzoek te verrichten, had hij zich bij het besluit nog niet op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van de bollenteeltgronden onaantrekkelijk was en om die reden niet verenigbaar met de woonbestemming.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 01-04-2026

ECLI: ECLI:NL:RVS:2026:1833

Zaaknummer: 202402910/1/R3

Wetsartikelen: