



Omgevingsflits nr. 118– 20 januari 2017

Inhoudsopgave

[Gemeente maakt het te bont, dwangsom door Raad van State](#)
[Niet meewerken aan een ontwikkeling vanwege toekomstig bestemmingsplan](#)
[Onvoldoende gemotiveerd waarom geen persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan is opgenomen](#)
[Onvoldoende onderzoek bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling](#)
[Het beperkingengebied van de luchthaven Lelystad en de uitbreidingsdoelstelling voor de blauwe kiekendief](#)
[Nadeelcompensatie: kapitalisatiefactor bij huurder](#)
[Onrechtmatige overheidsdaad: Waardedaling woning gevolg van onrechtmatig besluitvorming](#)

Bestemmingsplannen

Gemeente maakt het te bont, dwangsom door Raad van State

De uitspraak van de AbRvS van 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:100 laat zien dat de Afdeling doorpakt nu de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam voor de aanpassing van een bestemmingsplan te veel tijd neemt. De Afdeling heeft de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam bij een tussenuitspraak van 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:150, opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak een daarin geconstateerd gebrek te herstellen. Vervolgens heeft de raad per brief van 14 juli 2016 aan de Afdeling laten weten dat de gemeenteraad heeft besloten om het gebrek te herstellen. Echter, bij vaststelling in de raad is het besluit geamendeerd, zodat op dat moment nog niet tot bekendmaking van het herstelbesluit kon worden overgegaan. Daarna heeft de gemeenteraad niets meer van zich laten horen. Ook niet nadat de Afdeling de raad heeft herinnerd aan het feit dat het herstelbesluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend diende te worden gemaakt. De Afdeling stelt in de uitspraak van 18 januari vast dat het besluit niet op een juiste wijze bekend is gemaakt en draagt de gemeenteraad dat binnen een bepaalde termijn alsnog te doen. De Afdeling legt aan de raad, ten gunste van appellanten, een dwangsom op van € 500,00 met een maximum van € 50.000,00 voor iedere dag die de raad in gebreke blijft deze uitspraak na te leven.

Voor meer informatie over deze uitspraak kunt u contact opnemen met Janike

Niet meewerken aan een ontwikkeling vanwege toekomstig bestemmingsplan

De AbRvS geeft in de uitspraak van 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:97 de gemeenteraad van Heiloo gelijk. De raad heeft besloten om een postzegelbestemmingsplan niet vast te stellen omdat binnen afzienbare tijd (2017) een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied zal worden vastgesteld. In dat plan, dat ten tijde van de uitspraak wordt voorbereid, is het uitgangspunt dat maximaal per 10.000 m² acht woningen zullen worden toegestaan. Dit uitgangspunt wordt doorkruist indien het postzegelplan wordt vastgesteld omdat daarmee drie woningen worden toegestaan op 2.632 m². De raad wil de ontwikkeling van het hele gebied in onderlinge samenhang bezien in het kader van het bestemmingsplan "Zandzoom" en wil hierop niet vooruitlopen door nu het door appellante en anderen gewenste postzegelplan vast te stellen. De Afdeling komt tot de conclusie dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen en kon besluiten het ontwerp postzegelbestemmingsplan niet vast te stellen.

Voor meer informatie over deze uitspraak kunt u contact opnemen met Janike



Onvoldoende gemotiveerd waarom geen persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan is opgenomen

In de uitspraak van de AbRvS van 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:126, betoogt appelland dat zijn verzoek om geen persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan op te nemen ten onrechte is afgewezen. De bewoning door appelland met zijn gezin van een in tweeën gesplitste boerderij was namelijk in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan en viel niet onder het gebruiksovergangsrecht.

Volgens de raad is er in de eerste plaats geen sprake van een onbillijkheid van overwegende aard als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening; deze bepaling regelt het persoonsgebonden overgangsrecht. Bovendien was een woningsplitsing alleen mogelijk als het gaat om een in stand te houden monument. Dat was hier niet het geval. Ook heeft het gemeentebestuur verklaard dat het niet zal optreden omdat de bewoning van het pand door een ouder echtpaar en hun zoon gezien kan worden als een vorm van mantelzorg en tot slot wijst de raad op de regeling voor vergunningvrij realiseren van mantelzorgwoningen in het Besluit omgevingsrecht.

De Afdeling oordeelt dat niet duidelijk is of wel van de regeling voor vergunningvrij realiseren van mantelzorgwoningen gebruik kan worden gemaakt en dat de raad onder deze omstandigheden de keuze om voor de bewoning van de gesplitste boerderij geen regeling op te nemen in het plan onvoldoende heeft gemotiveerd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rob

Onvoldoende onderzoek bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 2.1.1 lid 1 onder c Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland kan gebruik worden gemaakt van andere locaties als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden. Wel dient dan aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient de stedelijke ontwikkeling te voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Voorts moet de stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare. In de uitspraak van de AbRvS van 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:108, was niet in geschil dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakte. De raad erkent ter zitting dat de actuele planvoorraad voor woningen in deze categorie niet in ogenschouw is genomen in de ten behoeve van het plan opgestelde Woningmarktverkenning. De Afdeling is van oordeel dat het besluit daarom in strijd is genomen met het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij draagt de raad niet op het gebrek (bijv. via een bestuurlijke lus) te herstellen. De gemeenteraad heeft namelijk ook niet onderzocht of sprake is van een locatie met een oppervlakte van meer dan 3 hectare in de zin van de Verordening ruimte 2014. Blijkbaar was de wijze waarop dat berekend diende te worden, niet meteen duidelijk, maar de Afdeling oordeelt dat appelland aannemelijk heeft gemaakt dat de locatie meer dan 3 hectare groot is. Dit betekent dat mogelijk tussenkomst van provinciale staten is vereist. De Afdeling past daarom niet de bestuurlijke lus toe om de raad het gebrek te laten herstellen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rob

Natuurbescherming

Het beperkingengebied van de luchthaven Lelystad en de uitbreidingsdoelstelling voor de blauwe kiekendief

In deze lezenswaardige uitspraak van de AbRvS van 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:129 die gaat over het bestemmingsplan Lelystad-Uitbreiding luchthaven, komt het onderdeel natuur uitgebreid aan de orde. De Afdeling wijst op de inwerkingtreding van de Wnb. Uit artikel 9.10 Wnb volgt dat deze zaak, nu het plan is vastgesteld vóór 1 januari 2017 is beoordeeld aan de hand van het voor die datum geldende recht.

Uit de onderzoeken blijkt dat niet bij voorbaat kan worden uitgesloten dat de uitbreiding van de luchthaven leidt tot aanvaringssslachtoffers onder vogelsoorten waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt (Oostvaardersplassen). Om die reden is uitgebreid onderzoek verricht naar de vlieghoogten en bewegingen van foeragerende vogels en vliegtuigen, mede in relatie tot verschillende windrichtingen. De Afdeling accordeert de conclusie van het verrichte onderzoek dat ook bij een incidentele sterfte de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende vogels niet in gevaar komen.



Voor één van die vogels, namelijk voor de blauwe kiekendief geldt echter een verbeterdoelstelling. Het gebied levert onvoldoende draagkracht voor een sleutelpopulatie van deze soort. De Vogelbescherming betoogt dat ten onrechte geen onderzoek is verricht naar het beperkingengebied waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Om de verbeterdoelstelling te behalen zou de draagkracht van het gebied vergroot moeten worden door het realiseren van externe foerageergebieden. Het beperkingengebied zou deze maatregelen belemmeren.

De Afdeling is van oordeel dat het beperkingengebied een belemmering kan opleveren voor het behalen van de instandhoudingsdoelstelling voor zover dit een verbeterdoelstelling is. Dit geldt alleen voor de blauwe kiekendief. De Vogelbescherming heeft in deze zaak volgens de Afdeling niet toegelicht dat de gronden, gelegen in het beperkingengebied noodzakelijk zijn voor het realiseren van nieuw foerageergebied voor de blauwe kiekendief. Om die reden is de Afdeling van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat significant negatieve gevolgen vanwege het beperkingengebied zijn uitgesloten.

Voor meer informatie over deze uitspraak kunt u contact opnemen met Susan

Schadevergoeding

Nadeelcompensatie: kapitalisatiefactor bij huurder

Het bedrijf Carwash heeft een verzoek om nadeelcompensatie ingediend bij het gemeentebestuur van Doetinchem. Het schadeveroorzakende besluit betreft een wegonttrekkingsbesluit, waardoor het bedrijf slechter bereikbaar is geworden. Aan Carwash wordt een schadevergoeding toegekend. Met de hoogte daarvan kan Carwash zich niet verenigen. In de hoger beroepsprocedure bij de Afdeling wordt onder meer gediscussieerd over de kapitalisatiefactor.

Carwash is huurder van de locatie. Eigenaar van de locatie is Hadeco. Hadeco is tevens bestuurder en enig aandeelhouder van Carwash. In het bestreden besluit is een kapitalisatiefactor gehanteerd van 8. Carwash bestrijdt dit en stelt dat haar recht gelijk gesteld kan worden met het eigendomsrecht. Volgens Carwash had dan ook de kapitalisatiefactor 10 gehanteerd moeten worden.

De Afdeling gaat hierin niet mee. Zij oordeelt dat Carwash als huurder een in beginsel beëindigbaar recht heeft. Dat Hadeco bestuurder en enig aandeelhouder is, maakt niet dat het recht van Carwash gelijk gesteld kan worden met het eigendomsrecht. Verder merkt de Afdeling op dat voor huurders het hanteren van kapitalisatiefactor 7 gebruikelijk is. Door de toepassing van kapitalisatiefactor 8 is volgens de Afdeling afdoende rekening gehouden met de positie van Carwash in haar vennootschapsrechtelijke relatie met Hadeco. (AbRvS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:127).

Voor vragen over deze uitspraak kunt u contact opnemen met Ineke

Onrechtmatige overheidsdaad: Waardedaling woning gevolg van onrechtmatig besluitvorming

Appellant had een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuwe woning op locatie 1. Deze vergunning wordt – naar later blijkt ten onrechte – geweigerd. Appellant stelt de gemeente aansprakelijk voor de schade, die het gevolg is van het onrechtmatige besluit. Een van de schadecomponenten is volgens appellant de waardevermindering van de woning op locatie 2. Deze woning zou appellant verkopen, nadat de woning op locatie 1 gereed zou zijn. Door de ontstane vertraging was de woning op locatie 2 minder waard, toen deze uiteindelijk te koop werd aangeboden.

De Afdeling oordeelt dat de waardedaling van de woning die is ontstaan als gevolg van de twee jaar durende vertraging is toe te rekenen aan het onrechtmatige besluit van 29 april 2009. Anders dan de rechtbank heeft overwogen, bestaat er volgens de Afdeling een voldoende rechtstreeks verband. Aannemelijk is dat appellant zijn oude woning eerder zou hebben verkocht indien het college meteen een bouwvergunning eerste fase zou hebben verleend. Bovendien is niet in geschil dat woningen in de periode waarin de vertraging als gevolg van de onrechtmatige besluitvorming is ontstaan in waarde zijn gedaald. Op basis van een door appellant overgelegde brief van een taxateur stelt de Afdeling de schade vast op een bedrag van € 7.500,- (AbRvS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:79).

Voor meer informatie over deze uitspraak kunt u contact opnemen met Ineke



Samenwerkende Advocaten
Omgevingsrecht

De advocaten van SAM Advocaten



Janike Haakmeester

janike.haakmeester@sam-advocaten.nl

tel: 035 54 31 333



Monique Blokvoort

monique.blokvoort@sam-advocaten.nl

tel: 0570 76 0571



Eelco de Jong

eelco.de.jong@sam-advocaten.nl

tel: 026 702 4787



Susan Schaap

susan.schaap@sam-advocaten.nl

tel: 0646 84 2717



Ineke van Leeuwen

ineke.van.leeuwen@sam-advocaten.nl

tel: 026 702 4787



Rob Wertheim

rob.wertheim@sam-advocaten.nl

tel: 038 760 1383

www.sam-advocaten.nl