

Stibbe



## Actualiteitendag 1 oktober 2015

Actualiteiten ruimtelijk bestuursrecht  
Tijn Kortmann en Jan van Oosten

## Inhoudsopgave

---

1. Actualiteiten regelgeving
2. Ladder voor duurzame verstedelijking
3. Varia bestemmingsplannen
4. Het vertrouwensbeginsel en PPS-overeenkomsten
5. Actualiteiten planschade

## Actualiteiten regelgeving

---

- > **Per 1 november 2014: wijziging Besluit omgevingsrecht (Bor) via Besluit pChw**
  - Uitbreiding mogelijkheden “A2-vergunningen”
    - Tijdelijk maximaal tien jaar, verval eis “tijdelijke behoefte”
    - Verruiming wijziging bestaande bouwwerken, o.a. door verval 1.500 m<sup>2</sup> maximum en uitbreiding tot omliggend gebied
  
- > **Per 9 september 2015: 10<sup>de</sup> tranche Besluit Chw, wijziging Bor**
  - Verruiming mogelijkheden A2-vergunningen voor opvanglocaties voor vluchtelingen
  - Opvanglocaties kunnen projecten van provinciaal belang zijn:
    - GS dan bevoegd tot verlening van A2-vergunningen

## Actualiteiten regelgeving

---

### > **Per 29 november 2014: Reparatiewet BZK 2014**

- Verval mogelijkheid van stedenbouwkundige bepalingen in bouwverordeningen
- Doel: opnemen parkeerregeling in bestemmingsplan
  - Uitwerking parkeernormen via beleidsregels (3.1.2 lid 2 Bro)
- Overgangsrecht in 133 Woningwet
  - Na 1 juli 2018 vervallen stedenbouwkundige bepalingen in bouwverordening
  - Indien op of na 29 november 2014 een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan vervallen stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening direct

## Ladder voor duurzame verstedelijking

---

- > **Indien een ruimtelijk besluit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan wordt toegelicht:**
  1. Of daarmee in een actuele regionale behoefte kan worden voorzien;
  2. Zo ja, of in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied;
  3. Zo nee, of de buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen locatie goed bereikbaar is
  
- > **Veel jurisprudentie over onderstreepte termen**
  
- > **Ladder 2.0 is in ontwikkeling, vooruitlopend op Omgevingwet**

## Ladder voor duurzame verstedelijking

---

### > **Wanneer is sprake van een NSO?**

- Ontwikkeling van enige omvang
  - Woningen: meer dan 11 (aansluiting toepasselijkheid Chw)
  - Gebruikswijziging zonder toename ruimtebeslag: geen NSO
  - Toename ruimtebeslag moet enigszins substantieel zijn
  - Geen “salami-tactiek”, maar ook: niet te ver uit elkaar
  - Infrastructuur is geen NSO

### > **Conserverend plan leidt niet tot NSO, ook niet indien niet van bouwmogelijkheden gebruik is gemaakt**

- Maar wel: motivering uitvoerbaarheid / nut en noodzaak / aanvaardbaarheid behoud bestemming

## Ladder voor duurzame verstedelijking

---

- > **Trede 1: aandachtspunten aantonen actuele regionale behoefte**
  - Afbakening juiste regio: niet in alle gevallen kan worden volstaan met inventarisatie op gemeentelijk niveau
  - Inventarisatie moet feitelijk en planologisch aanbod bevatten.
  - Inventarisatie moet betrekking hebben op alle NSO's: uitdagend bij gemengde bestemmingen / globale plannen met binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten
  - Beleidsambities geven geen actuele regionale behoefte

## Ladder voor duurzame verstedelijking

---

- > **Trede 2: buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)**
  - *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*
  - Onbebouwd gebied (“stedelijk groen en infrastructuur”)
  - Kassengebied ook BSG
  - Ook planologisch mogelijkheden
  - Feitelijk geen bestaand stedelijk gebied, wel in provinciale verordening, maar niet in bestemmingsplan: geen BSG
  - Voorkeuren initiatiefnemer relevant bij locaties buiten BSG



## Ladder voor duurzame verstedelijking

---

### > Concurrenten en relativiteit

- De rechter vernietigt een besluit niet wegens schending van een norm die niet strekt tot bescherming van degene die zich daarop beroept (8:69a Awb).
- Goede ruimtelijke ordening strekt niet tot bescherming concurrentiebelangen
- Inhoudelijke beoordeling “ladderbetoog” van concurrent vergt dat er “relevante leegstand” in de omgeving van de concurrent kan ontstaan
- Solitaire concurrent heeft minder proceskansen dan clustering van concurrenten

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Voorwaardelijke verplichting**

- Hoofdregel:
  - indien het treffen van maatregelen noodzakelijk is om een bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar te doen zijn, dan moeten die maatregelen in een voorwaardelijke verplichting worden voorgeschreven.
- Uitzonderingen
  - verkeersmaatregelen/geluidsreducerend asfalt, mits in macht overheid
  - soms: samenstel van maatregelen
  - publiekrechtelijke borging in ander spoor

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

- Het besluit van de gemeenteraad dat een vvgb niet is vereist voor een projectomgevingsvergunning (2.12 lid 1 onder a nummer 3 Wabo), is onverbindend
- Strijdig met de rechtszekerheid is een regeling dat een vvgb niet is vereist, tenzij het betreft *“ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang waarover niet eerder door de gemeenteraad een inhoudelijk standpunt is ingenomen, dan wel politiek gevoelige ontwikkelingen”*

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

- > **Planregeling met verbod op woningsplitsing is ruimtelijk relevant**
  - Aantal inwoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd is ruimtelijk relevant en kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
  - Een regeling in een bestemmingsplan, waarbij de bouwkundige splitsing van woningen in appartementen wordt gereguleerd, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

- Vooroverleg is ook verplicht voor wijzigingsplannen
- Uitzondering vooroverleg: planherziening van geringe omvang of van in planologisch opzicht ondergeschikt belang
- Een wijzigingsplan dat voorziet in het realiseren van twee woningen op korte afstand van gronden waarop bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, vergt wel vooroverleg

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > Provinciale ruimtelijke ordening

- Voor verlening ontheffing niet vereist dat er sprake is van “onvoorziene omstandigheden”
- Ontheffing kan op grond van 4.1a Wro verleend worden “*voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen*”
- Ontheffingsbevoegdheid die ertoe strekt dat ontheffing kan worden verleend van regels in de verordening, voor zover in die regels niet anders is bepaald, is onverbindend

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Provinciale ruimtelijke ordening**

- Indien een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de provinciale verordening, dan is het college in beginsel gehouden een ontheffing aan te vragen, tenzij er andere redenen zijn om gemeentelijke medewerking te weigeren
  - College mag niet denken voor GS

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

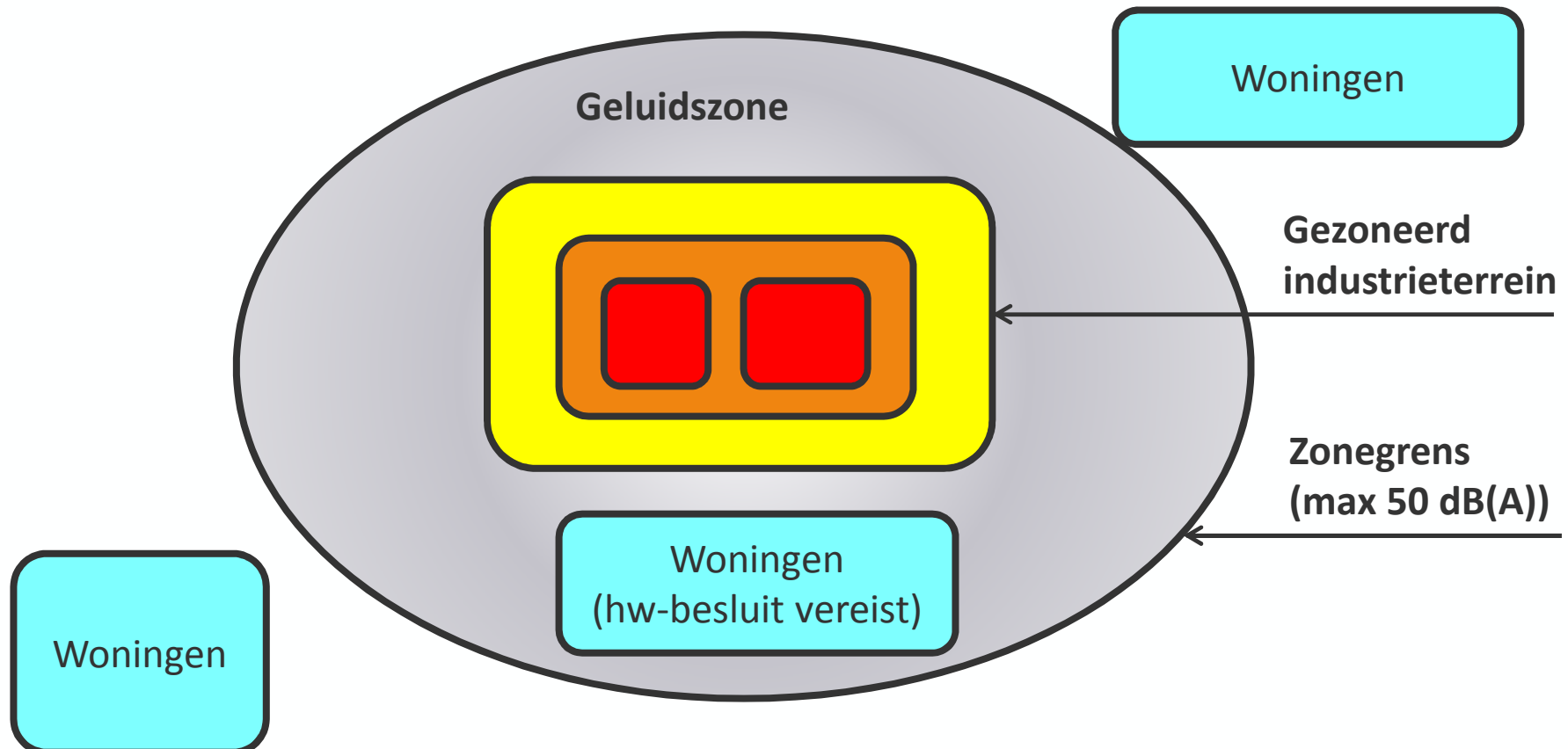
### > **Bestemmingsplannen en milieueffectrapportage**

- Let op bij bedrijfsbestemming, toelaatbare categorieën en staat van bedrijfsactiviteiten bij een bestemmingsplan
  - Bestemmingsplan kan daardoor onbedoeld plan-m.e.r.-plichtig worden
- Let op “stedelijk ontwikkelingsproject” (categorie 11.2 onderdeel D bijlage Besluit m.e.r.): bouwmarkt van 17.000 m<sup>2</sup> is stedelijk ontwikkelingsproject
  - Weliswaar wordt dan de drempelwaarde niet overschreden, maar wel had een “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moeten worden verricht



## Capita selecta bestemmingsplannen

### > Geluidsverkaveling en gezoneerde industrieterreinen



## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Geluidverkaveling in bestemmingsplannen voor gezoneerde ruimtelijk relevant**

- Steeds verdere integratie van milieunormen in bestemmingsplannen
  - Geur
  - Externe veiligheid
  - Geluid
- Geluidverkaveling in een bestemmingsplan voor een gezoneerd industrieterrein is ruimtelijk relevant
  - En kan dus dienen als weigeringsgrond voor omgevingsvergunning voor bouwen

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Bestemmingsplannen en Natuurbeschermingswet**

- Niet toegestaan: planregel met strekking dat omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend indien vaststaat dat een Nbw-vergunning is verleend of kan worden verleend, want strijd met rechtszekerheid
  - Ook gebruiksverbod in bestemmingsplan gekoppeld aan vergunningplicht Nbw niet toegestaan

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

- > **Toepassing wijzigingsbevoegdheid mag niet afhankelijk zijn van instemming Hoogheemraadschap**
  - *“Het past niet in het stelsel van de Wro dat een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat waarbij het gebruik van die bevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders afhankelijk wordt gesteld van voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap”*

## Capita selecta bestemmingsplannen

---

### > **Verval begrip “van niet-ingrijpende aard” voor vergunningvrij bouwen**

- Artikel 3 lid 1 onder k Bblb voorzag in een lichte bouwvergunning voor veranderingen “van niet-ingrijpende aard”
  - Casuïstische jurisprudentie over dit begrip
- In opvolger van deze regeling, artikel 3 onder 8 bijlage II Bor is het begrip “van niet-ingrijpende aard” komen te vervallen
  - Mate ingrijpendheid van de aard van de verandering daarom niet meer relevant voor vergunningvrij bouwen op grond van artikel 3 onder 8 bijlage II Bor

## Het vertrouwensbeginsel en PPS-overeenkomsten

---

- > Vertrouwen op **totstandkoming** van de overeenkomst
- > Vertrouwen op **uitvoering** van de overeenkomst

## Totstandkoming van de overeenkomst

---

- > **Onderhandelingen:** met ambtenaren en evt. portefeuillehouder
- > **Sluiten** van de overeenkomst: College van B en W  
(160 lid 1 sub e GemW)
- > **Wensen en bedenkingen:** Gemeenteraad (169 lid 4 GemW)
- > **Ondertekening:** Burgemeester (171 GemW)

## Twee spraakmakende zaken

---

- > **Almere** / Weernekens: ambtenaren bereiken overeenstemming over intentie-overeenkomst onder voorbehoud van instemming van het College
- > Vof Landgoed / **Hof van Twente**: college stemt in met realisatie-overeenkomst onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad
- > In beide casus stellen College resp. Raad nadere voorwaarden



## Is er een overeenkomst tot stand gekomen?

---

### > **Almere**

- Art. 160 lid 1, onderdeel e, Gemeentewet
- Art. 171 Gemeentewet

### > **Hof van Twente**

- Idem +
- Art. 169 lid 4 Gemeentewet

## Is het voorbehoud een opschortende voorwaarde?

- > Art. 6:21 en 22 BW: werking rechtshandeling afhankelijk gesteld van toekomstige onzekere gebeurtenis
- > Art. 6:23 BW: vervulling van de voorwaarde van rechtswege op grond van de redelijkheid en billijkheid

## Geldt de opschortende voorwaarde als vervuld?

---

### > **Almere**

- Art. 6:23 terughoudend toepassen
- Weliswaar staat College minder op afstand dan de Raad, maar betrokkenheid portefeuillehouder is niet gelijk te stellen aan instemming van het voltallige college
- In casu toch gebondenheid, omdat college bekend verondersteld werd met resterende geschilpunten

### > **Hof van Twente**

- Art. 6:23 terughoudend toepassen
- Wederpartij mag niet vertrouwen op instemming van de Raad als dat vertrouwen niet is ontleend aan gedragingen of stukken afkomstig van de Raad zelf
- In casu geen gebondenheid, omdat vertrouwen opgewekt was door College en ambtenaren

## De vertrouwensvraag

---

- > In Almere leek **bekendheid** van het College met stand van onderhandelingen **voldoende**. Daarom mocht Weernekers vertrouwen op instemming toen hij de gevraagde concessies deed.
- > In Hof van Twente is **bekendheid** (passief) **onvoldoende**: vertrouwen moet opgewekt zijn door de Raad (actief)
- > Dit zal nog nader uit moeten kristalliseren, wellicht invloed van jurisprudentie over art. 3:61 lid 2 BW.

## Wel verloven, toch niet trouwen?

---

- > Geen opschortende of ontbindende voorwaarde hanteren, maar **totstandkomingsvoorbehoud** maken
  
- > Duidelijke **intentieovereenkomst** sluiten bij aanvang onderhandelingen.

## Actualiteiten planschade

---

- > Wettelijke regeling
- > Planschade in de praktijk
- > Deskundigenkosten

## Wettelijke regeling

---

- > Afdeling 6.1 Wro (Tegemoetkoming in de schade)
- > Afdeling 6.1 Bro (De aanvraag; De behandeling en beoordeling van de aanvraag)
- > Art. 6.1.3.3 Bro: gemeentelijke procedureverordening over advisering (VNG-model)
- > Beleidsregels (bijv. aanvraagformulier, benodigde stukken)

## Planschade in de praktijk

---

- > Bestemmingsplan veroorzaakt directe of indirecte planschade
- > Aanvraag planschade binnen 5 jaar na onherroepelijk plan
- > Heffing van 'een recht' tussen € 100 en € 500
- > Inschakeling deskundige, descente
- > Concept advies voor zienswijze
- > Besluit op aanvraag o.b.v. definitief advies, incl. rente en kosten.



## Planschade in natura (1)

---

- > Geen geld maar schade beperken of voorkomen door feitelijke of rechtshandeling
  - Mitigeren
  - Delegeren
  - Contracteren
  - Salderen
  - Repareren
  
- > Verzoek om planschade in natura mogelijk (art. 6.1.2.2 lid 1 Bro)
- > Op verzoek College gaat deskundige hier op in (6.1.3.4 lid 2 Bro)

## Planschade in natura (2)

---

### > Herstel planologische mogelijkheden

- Termijn voor verzoek om herstelbesluit
- Termijn voor benutten herstelbesluit
- Zakelijke werking aanbod
- Vangnetbepaling

### > Ook gedeeltelijk herstel mogelijk?

### > Vooruitschuiven taxatie?

### > Opgedrongen verrijking?

## Deskundigenkosten

---

- > In beginsel pas vanaf (concept) advies gemeentelijk adviseur
- > Niet forfaitair (Bpb-punten) maar werkelijke kosten mits redelijk

## Blik in de toekomst

---

> Invloed van titel 4.5 Awb – Nadeelcompensatie

> Omgevingswet

## Vragen?

---



**Tijn Kortmann**

T: +31 20 546 04 12

M. +31 6 515 532 78

> [tijn.kortmann@stibbe.com](mailto:tijn.kortmann@stibbe.com)



**Jan van Oosten**

T: +31 20 546 06 62

M. +31 6 270 971 56

> [jan.vanoosten@stibbe.com](mailto:jan.vanoosten@stibbe.com)



### Enkele recente ontwikkelingen in milieurechtelijke jurisprudentie

Gepubliceerd op [29/09/2015](#)



Het afgelopen jaar zijn er weer interessante milieurechtelijke uitspraken geweest. In mijn kroniek die ik dit jaar weer schreef voor *Bouwrecht* signaleer ik uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en rechtbanken die mij het afgelopen jaar zijn opgevallen. Aan de orde komen uitspraken over onder meer: het Activiteitenbesluit milieubeheer, de (voorbereidings)procedure van een milieurechtelijk besluit, de ... [Lees verder](#)

Category: [Environment and Planning](#), [Public law](#) | Contributor(s): [Valerie van 't Lam](#)

### Tegen geluidshinder van een schutterij kan niet handhavend worden opgetreden op grond van de zorgplichtbepaling in het Activiteitenbesluit.

Gepubliceerd op [29/09/2015](#)



Het Activiteitenbesluit bevat voor verschillende aspecten, zoals geluid, een zorgplichtbepaling. Uit jurisprudentie blijkt – sinds 2011 – dat handhaving op grond van de zorgplicht slechts aan de orde is als een aspect niet-uitputtend is geregeld in het Activiteitenbesluit en als sprake is van onmiskenbare strijd met de zorgplicht. Uit een uitspraak van de ABRvS van 11 maart 2015 volgt dat ... [Lees verder](#)

#### CATEGORIES

- [Environment and Planning](#)
- [Public law](#)

#### RECENT POSTS

- [Enkele recente ontwikkelingen in milieurechtelijke jurisprudentie](#)
- [Tegen geluidshinder van een schutterij kan niet handhavend worden opgetreden op grond van de zorgplichtbepaling in het Activiteitenbesluit.](#)
- [Wanneer is er \(bij\) het bouwen van een bouwwerk sprake van een concreet zicht op legalisatie en mag het bevoegd gezag afzien van handhavend optreden?](#)
- [Kwalificeert degene die op circa 3,2 kilometer woont van het terrein waar een popfestival wordt gehouden als belanghebbende?](#)
- [Afzien van invordering van verbeurde dwangsommen: een bijzondere eend in de bijt](#)

#### RSS FEEDS

[Algemeen](#)  
[Environment and Planning](#)  
[Public Law](#)

#### NIEUWSBRIEF

U kunt zich hier abonneren op onze maandelijkse nieuwsbrief.