

patie te veel lijkt op een juridische procedure in plaats van echte betrokkenheid van bewoners. Wel zal volgens de plantoelichting nadrukkelijk worden gekeken naar de mate waarin bewoners vroegtijdig zijn gekend in het beoogde project, er voldoende kennis van konden nemen en mee konden praten en denken over de invulling van het project. Initiatiefnemers zullen inzichtelijk moeten maken wat er in het kader van de participatie is ondernomen en welke reacties van bewoners zijn ontvangen. Verslaglegging van het participatietraject wordt niet aan bepaalde vormvereisten onderworpen, maar moet de gemeente ervan kunnen overtuigen dat het project wordt gedragen door de bij het project betrokken gemeenschap, aldus de plantoelichting. Een aantal appellanten kwam op tegen de participatieverplichting en voerde onder meer aan dat de verplichting weinig concreet is. De Afdeling gaat echter akkoord met deze participatieverplichting. Hoewel in deze procedure de ruimtelijke relevantie van de participatieverplichting niet specifiek ter discussie is gesteld, vormt de uitspraak een belangrijke aanwijzing dat in bestemmingsplannen regels gesteld kunnen worden over participatie. Dat is winst!

Te meer omdat het belang van burgerparticipatie niet alleen wordt onderkend voor de energietransitie, maar ook een belangrijke pijler onder de Omgevingswet vormt. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving zorgt er immers voor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel komen, met als resultaat meer draagvlak, betere besluiten en potentieel tijdswinst. De Omgevingswet onderkent dat participatie maatwerk is en schrijft daarom niet voor hoe participatie precies moet plaatsvinden. Het bevoegd gezag en initiatiefnemers zijn vrij om hierin eigen keuzes te maken. De gemeente Leeuwarden lijkt daarmee al 'in de geest van de Omgevingswet' te handelen.

mr. C.E. Barnhoorn
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn.

mr. M. van Mannekes
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn.

4

Planologische wijziging voorzienbaar

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
5 december 2018, 201708395/1/A2,
ECLI:NL:RVS:2018:3966
(mr. Polak, mr. Bolt, mr. Schueler)
Noot mr. T. ten Have, mr. ing. J.J. Thoonen

Bestemmingsplan. Planschade. Voorzienbaarheid. Reikwijdte onderzoeksplicht.

[Wro art. 3.1 en 3.6]

De Afdeling stelt vast dat de inhoud van het bericht in de abonneekrant De Nieuwe Ooststellingwerver voldoende is voor voorzienbaarheid van de planologische wijziging. Van een redelijk denkend en handelend koper mag op basis van dat bericht worden verwacht dat hij voorafgaand aan zijn aankoopbeslissing het archief van de abonneekrant en vervolgens het daarin vermelde voorontwerp raadpleegt. Dat betekent dat de planologische verandering voorzienbaar was.

Uitspraak op het hoger beroep van:
[appellante], gevestigd te [plaats],
tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 12 september 2017 in zaak nr. 17/289 in het geding tussen:
[appellante]
en
het college van burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf.

Samenvatting uitspraak

De voorzienbaarheid van een planologische verandering moet beoordeeld worden door de vraag te beantwoorden of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld de aankoop van de betrokken onroerende zaak, er voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding was om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen.

Volgens vaste jurisprudentie moet daarbij rekening worden gehouden met een concreet beleidsvoornemen dat openbaar is gemaakt. Niet vereist is dat dit beleidsvoornemen een formele status heeft. Wel is van belang dat een redelijk denkend en handelend koper uit die openbaarmaking moet kunnen begrijpen op welk gebied het beleidsvoornemen betrekking heeft en wat de zakelijke inhoud ervan is, en hij moet van de inhoud daarvan kunnen kennisnemen.

*Ruim vóór de aankoopbeslissing was in de abonneekrant **De Nieuwe Ooststellingwerf** een voorontwerp van de planologische verandering gepubliceerd. Tussen partijen is niet in geschil dat het voorontwerp is aan te merken als een concreet beleidsvoornemen en dat de inhoud van het bericht in **De Nieuwe Ooststellingwerf** voldoende is om voorzienbaarheid aan te nemen. De vraag is of de openbaarmaking van het voorontwerp op de voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden.*

*Vaststaat dat de gemeente Ooststellingwerf voor het doen van officiële bekendmakingen onder meer gebruik maakte van de abonneekrant **De Nieuwe Ooststellingwerf**. Dat appellante dat ten tijde van haar aankoopbeslissing niet wist, komt voor haar risico nu zij niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij daarvan redelijkerwijs niet op de hoogte kon zijn.*

*De Afdeling acht niet van belang dat **De Nieuwe Ooststellingwerf** een abonneekrant is en, anders dan een huis-aan-huisblad, niet bij iedereen wordt bezorgd: appellante is immers niet gevestigd in het bezorgingsgebied van de krant en zou derhalve ook geen kennis van het beleidsvoornemen hebben genomen als het in een huis-aan-huisblad was gepubliceerd.*

*Volgens de Afdeling gaat het erom of appellante vóór de aankoopbeslissing alsnog kennis van het beleidsvoornemen had kunnen nemen, bijvoorbeeld door onderzoek te doen in het archief van **De Nieuwe Ooststellingwerf**. Dat voor archiefraadpleging een bescheiden vergoeding moet worden betaald, is op zichzelf geen reden waarom het doen van onderzoek redelijkerwijs niet van appellante gevergd kon worden. Van een redelijk denkend en handelend koper mag op basis van dat bericht worden verwacht dat hij het voorontwerp zou raadplegen waaruit de planologische verandering voldoende blijkt.*

Dat appellante voorafgaand aan de aankoopbeslissing navraag heeft gedaan bij gemeenteam-

tenaren over mogelijke planologische veranderingen en toen – aldus appellante – onvolledige of onjuiste informatie heeft gekregen, is door het college weersproken en leidt de Afdeling niet tot een ander oordeel.

De volledige uitspraak is te raadplegen op opmaat.sdu.nl.

NOOT

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1375, volgt dat een aanvrager geacht wordt de ten tijde van zijn aankoop geldende planologische mogelijkheden te verdisconteren in zijn aankoopprijs. Uitgangspunt is dat van burgers verwacht mag worden dat zij voorafgaand aan hun investeringsbeslissingen eerst bezien of er concrete beleidsvoornemens openbaar zijn gemaakt waaruit zou kunnen volgen dat het planologisch regime in de omgeving in voor hen nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd. Van een redelijk denkend en redelijk handelend koper mag immers verwacht worden – aldus vaste jurisprudentie – dat die beleidsvoornemens dan een doorvertaling krijgen in een (lager) koopaanbod.

Uit de uitspraak in de kwestie Ooststellingwerf volgt dat de Afdeling meent dat appellante een tamelijk verregaande onderzoeksplicht heeft: appellante had kunnen weten dat de gemeente voor het doen van officiële bekendmakingen onder meer gebruik maakte van abonneekrant **De Nieuwe Ooststellingwerf** en appellante wordt geacht voor haar aankoopbeslissing in de archieven van die abonneekrant – tegen een ‘niet onredelijke’ vergoeding – onderzoek te doen naar daarin gepubliceerde beleidsvoornemens.

Die onderzoeksplicht werd een projectontwikkelaar in de gemeente Breda niet aangerekend, omdat de zakelijke inhoud van de Detailhandelsnota 2002 in de (betwiste) publicatie onvoldoende concreet is weergegeven om voorzienbaarheid aan te nemen van de op handen zijnde wijzigingen in het detailhandelbeleid, zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1293. In de kwestie Breda oordeelde de Afdeling dat de rechtbank terecht heeft overwogen dat op een aspirant-koper geen onderzoeksplicht rust; voorts volgt uit genoemde uitspraak dat voor de onder-

zoeksplicht geen onderscheid gemaakt mag worden tussen een professionele en een niet-professionele aspirant-koper.

mr. T. ten Have
Jurist/register taxateur bij Ten Have Advies.

mr. ing. J.J.Thoonen
Senior jurist bij Thoonen Juridisch Advies.

5

Woonboten zijn een bouwwerk

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
19 december 2018, 201802988/1/R6,
ECLI:NL:RVS:2018:4172
(mr. Uylenburg)
Noot ing. W. Vos

Woonboot. Bouwwerk. Woonruimtetwet.

[Wabo art. 2.1 lid 1, art. 2.2 lid 1, art. 8.2a;
Wet verduidelijkend voorschriften woonboten]

De woonboten zijn een bouwwerk, het gebruik ervan is planologisch niet legaal. De woonboten worden gedoogd tot 1 maart 2023. Het college heeft terecht meer belang toegekend aan de realisatie van de zes windturbines dan aan de belangen van appellanten om van extra geluidsbelasting gevrijwaard te blijven.

Uitspraak in het geding tussen:
[appellant A] en anderen, allen wonend te IJmuiden dan wel Velsen-Noord, gemeente Velsen, appellanten,
en
het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

Samenvatting uitspraak

In februari 2018 verleende GS aan Eneco Wind BV in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de realisatie van het windpark Spuisluis. Dit windpark in IJmuiden bestaat uit zes windturbines in een lijnopstelling. Elke turbine heeft een tiphoogte van ongeveer 175 meter.

Appellanten hebben woonboten nabij de windturbines. Zij betogen dat de voorziene windturbines leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woonboten in de vorm van onder ander geluidsbelasting. Appellanten stellen dat de woonboten waren toegestaan op grond van het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzak Noord' uit 1964 (hierna: het Uitbreidingsplan 1964). Daarna zijn de woonboten volgens hen onder het overgangsrecht komen te vallen. Volgens het college zijn de woonboten planologisch illegaal aanwezig en daarom geen gevoelige bestemmingen. Wel zijn gedoogverklaringen verstrekt op grond waarvan de woonboten tot 1 maart 2023 worden gedoogd.

De Afdeling overweegt dat de mate waarin de woonboten bij het nemen van planologische besluiten – zoals het bestreden besluit – moeten worden beschermd, samenhangt met de vraag of de woonboten planologisch legaal aanwezig zijn. Verder moet, in het geval de woonboten als bouwwerk moeten worden aangemerkt, daarnaast een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn verleend of een daarmee gelijk te stellen besluit zijn genomen. Om de planologische legaliteit van de woonboten vast te stellen, is daarom de eerste vraag of de woonboten bouwwerken zijn.

Vraag 1: Zijn de woonboten bouwwerken?

Zoals de Afdeling in de uitspraak van 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014: 1331 (zie «JG» 2014/44), heeft overwogen, kunnen woonboten bouwwerken zijn in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo. De Afdeling overwoog toen dat het begrip bouwwerk in de Wabo niet is omschreven en dat voor de uitleg van het begrip bouwwerk ook bij toepassing van de Wabo kan worden aangesloten bij de model-bouwverordening. Deze omschrijving luidt: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren." De woonboten van appellanten zijn alle aan te merken als een constructie van enige omvang die op indirecte wijze met de grond is verbonden. De meeste woonboten zijn echter historische schepen waarmee wordt gevaren. Gelet hierop zijn deze woonboten geen bouwwerk. Eén woonboot is een betonnen woonark die niet zelfstandig kan varen. Daarom is die woonboot een bouwwerk.