

Smartnewz AR 2019/3952

## Verwijzing naar wijzigingsbevoegdheid uit voorheen geldend plan helpt niet; er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2436  - Op SmartNewz sinds: 22 juli 2019

In Landsmeer is het bestemmingsplan gewijzigd voor een perceel waar momenteel een woning en enkele loodsen van het op deze locatie voorheen gevestigde agrarische bedrijf staan. Het plan maakt de realisatie van een woning en een bed & breakfast, in combinatie met een fluisterboot- en kanoverhuur mogelijk. Het plan leidt ertoe dat de oude bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en het recreatieve aanbod in Landsmeer zal worden versterkt, wat effecten zal hebben op de inrichting en ruimtelijke uitstraling van het gebied.

Een omwonende voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dient een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan voorziet in meerdere voorzieningen op één perceel, namelijk één woning van maximaal 234 m<sup>2</sup>, een bed & breakfast van maximaal 180 m<sup>2</sup> en een boot- en kanoverhuur uitsluitend binnen een bouwvlak met een oppervlak van ongeveer 320 m<sup>2</sup>. Omdat het plan voorziet in de ontwikkeling van een terrein met een ruimtebeslag en gebouwen van meer dan 500 m<sup>2</sup>, is de ontwikkeling voldoende substantieel om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is van belang dat aan het perceel in het voorheen geldende plan "Bestemmingsplan Het Lint 2015", vastgesteld op 10 december 2015, de bestemming "Agrarisch" en de bestemming "Agrarisch met waarden" was toegekend. Deze bestemmingen voorzagen niet bij recht in een stedelijke ontwikkeling. Weliswaar voorziet het plan in een afname van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende plan, maar nu dit plan ter plaatse, gelet op het voorheen geldende plan, voor het eerst bij recht een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro mogelijk maakt, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De verwijzing van de raad naar de wijzigingsbevoegdheid uit het voorheen geldende plan waarmee het college de bestemming "Agrarisch" kon wijzigen in de bestemming "Wonen - 3" ten behoeve van één vrijstaande woning met nevenfuncties, maakt het voorgaande niet anders. Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling had de raad artikel 5a van de PRV in acht moeten nemen. De raad had moeten toetsen of de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit heeft de raad nagelaten.

Mr. drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf (Lexquis)

---

### WETINGANG

Algemene wet bestuursrecht artikel 3.2 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)  
Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)  
Wet ruimtelijke ordening artikel 6.1 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)  
Besluit ruimtelijke ordening artikel 1.1.1 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)  
Wet natuurbescherming artikel 2.7 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)  
Wet natuurbescherming artikel 2.8 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

---

### TREFWOORDEN

agrarisch gebied, agrarische bestemming, bestemming, bestemmingsplan, procedure, woonbestemming