

Bouwrechterpijlers *Publiekrecht*

ISBN 978-94-6315-107-8

NUR 823

© 2025, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

Het uitvoeren van tekst- en datamining (TDM) op deze publicatie is niet toegestaan, tenzij dit gebeurt op een wijze die is toegestaan op grond van artikel 15n Auteurswet.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Bouwrechtpijlers ***Publiekrecht***

onder redactie van
prof. mr. A.G.A. Nijmeijer
prof. mr. F.A.G. Groothuijse
mr. H.C.W.M. Moesker

1^e druk



's-Gravenhage - 2025

Van de redactie

In het *Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal* wordt een ‘pijler’ omschreven als ‘drager van bogen of gewelven’. Een pijler zorgt voor de verbinding tussen de constructie en het fundament van de constructie. Een dragende en verbindende functie beogen wij ook met *Bouwrechtpijlers Publiekrecht*. In twee opzichten.

In de eerste plaats staan wet- en regelgeving niet op zichzelf. Het wettelijke systeem krijgt voor de (bouw)praktijk betekenis door de uitleg die de rechter er aan geeft. Rechtspraak is de verbindende pijler tussen theorie en praktijk. Om het publiekrechtelijke bouwrecht goed te kunnen begrijpen en in een concreet geval adequaat te kunnen toepassen, is een gedegen kennis van de relevante rechtspraak vereist. De commentaren in dit boek voorzien daarin. In het commentaar wordt een uitspraak in een breder (dogmatisch) perspectief geplaatst en wordt de rechtsontwikkeling van één of meerdere bouwrechtelijke leerstukken geduid. Voor verdere verdieping wordt in de commentaren rijkelijk verwezen naar relevante literatuur en aanverwante rechtspraak. De doelstelling van een commentaar is dus een bredere dan de doelstelling van een annotatie. Met het oog op die bredere, contextuele doelstelling, zijn de uitspraken die in deze uitgave als pijler zijn afgedrukt geselecteerd. Het kan dan gaan om een uitspraak die (in retrospectief) het startpunt markeert van een rechtsontwikkeling die inmiddels is uitgekristalliseerd. Een ‘bewezen klassieker’. Maar ook recente(re) uitspraken waarvan wordt verwacht dat zij het begin van een nog verder uit te kristalliseren rechtsontwikkeling markeren - ‘potentiële klassiekers’ - zijn als pijler opgenomen. De uitspraken zijn in zes thematische clusters gegroepeerd waarbij binnen een cluster een nadere categorisering kan bestaan. Cluster D bevat uitspraken van de civiele rechter over onderwerpen die voor het publiekrechtelijke bouwrecht zodanig van belang zijn, dat een opname in dit publiekrechtelijke deel van *Bouwrechtpijlers* gerechtvaardigd is.

Voor alle pijlers geldt dat zij naar verwachting relevant zijn voor de toepassing van de Omgevingswet. In hoeverre dat zo is, wordt in de commentaren aangegeven. Dat is ook de reden waarom de eerste druk van *Bouwrechtpijlers Publiekrecht* in de zomer van 2025 verschijnt. Langzamerhand worden de zaken waarop volgens de Invoeringswet Omgevingswet het recht van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing is schaarser. De bestuursrechter past in steeds meer bouwrechtelijke geschillen het krachtens de Omgevingswet geldende recht toe. Dat nieuwe recht heeft echter op ruime schaal begrippen, bevoegdheden, regeltypen en rechtsfiguren uit het oude recht overgenomen. Het is daarom van belang om te weten hoe de rechtspraak zich ten aanzien van uiteenlopende bouwrechtelijke elementen onder het oude recht heeft ontwikkeld én om te

zien in hoeverre die ontwikkeling zich onder vigore van de Omgevingswet continueert. Over dat laatste kan in een volgende druk van deze uitgave ongetwijfeld méér worden gezegd.

In de tweede plaats, maar niet minder belangrijk, beoogt Bouwrechtpijlers *Publiekrecht* ondersteunend te zijn in het bouwrechtelijke onderwijs. Bij het schrijven van de commentaren is de didactische invalshoek leidend geweest. De meeste van de commentatoren die hun bijdrage hebben geleverd, hebben ervaring in het onderwijs én de (rechts)praktijk. Zonder hun deskundige inbreng en enthousiasme - waarvoor wij hen nogmaals dank zeggen - was deze uitgave niet verschenen. Er is naar gestreefd om de soms zeer complexe bouwrechtelijke materie, in het commentaar zo goed mogelijk toegankelijk te maken voor studenten in het hoger en het academisch onderwijs. Wij hopen dat de commentaren een leerzame verbinding zijn tussen de theorie en de (rechts)praktijk, opdat de student optimaal in staat wordt gesteld om zich het publiekrechtelijke bouwrecht eigen te maken. Vanzelfsprekend kan ook de (rechts)praktijk haar voordeel doen met deze uitgave.

Rechtspraak is voortdurend in ontwikkeling. De ontwikkeling wordt door de redactie gevolgd en nieuwe pijlers zullen in een volgende druk van deze uitgave worden opgenomen. Het kan ook zijn dat een pijler zijn betekenis voor de rechtspraak blijkt te hebben verloren en om die reden in een volgende druk wordt geschrapt of in een passend perspectief van de rechtsontwikkeling wordt geplaatst. Voor suggesties tot verbetering van deze uitgave houden wij ons uiteraard van harte aanbevolen. Reacties zijn welkom op publicaties@ibr.nl.

Bouwrechtpijlers *Publiekrecht* is onderdeel van een driedelige reeks die wordt uitgegeven door het Instituut voor Bouwrecht. De delen *Privaatrecht* en *Aanbestedingsrecht* verschijnen op een later moment (met een andere redactie). Gezamenlijk vormen de drie pijlerdelen naar wij hopen een dragend en verbindend fundament voor de bestudering van het bouwrecht in den brede.

Den Haag, 1 juni 2025

De redactie
Tonny Nijmeijer
Frank Groothuijse
Eric Moesker

Inhoudsopgave

Van de redactie

v

A Inhoud planologische besluitvorming

A1 Bestemmingsplan/omgevingsplan

1. ECLI:NL:RVS:1998:AN5731 (IJ-oever Amsterdam)	3
2. ECLI:NL:RVS:2006:AV6291 (Linderveld)	23
3. ECLI:NL:RVS:2008:BD5376 (Positieve bestemming Purmerend)	37
4. ECLI:NL:RVS:2017:1724 (Overzichtsuitspraak Ladder)	53
5. ECLI:NL:RVS:2021:2388 (Maastricht Retailpark Belvédère)	79
6. ECLI:NL:RVS:2022:2394 (Boekel)	103

A2 Nationale en provinciale sturing

7. ECLI:NL:RVS:2011:BU1634 (Reactieve aanwijzing Vlagtwedde)	119
8. ECLI:NL:RVS:2012:BW9573 (Hotel Gronsveld)	135
9. ECLI:NL:RVS:2015:328 (Bedrijventerrein Weesp)	149
10. ECLI:NL:RVS:2015:2476 (Bestemmingsplan 'Amsterdam RAI')	169
11. ECLI:NL:RVS:2022:3159 (Porthos tussenuitspraak)	185

B Procedure en rechtsbescherming

B1 Algemeen

12. ECLI:NL:RVS:2020:2706 (Overzichtsuitspraak relativiteit)	207
13. ECLI:NL:RVS:2021:2173 (Hobby auto's)	251

B2 Vergunning (bouwen en afwijken)

14. ECLI:NL:RVS:1999:AA4296 (Tegelen)	269
15. ECLI:NL:RVS:2004:AR3800 (Ex nunc toetsing Bloemendaal)	287
16. ECLI:NL:RVS:2022:3159 (Projectbesluit Veldhoven)	297

B3 Bestemmingsplan

17. ECLI:NL:RVS:2018:2672 (Inpassingsplan 'Zuid-West, 380 kV-west')	317
18. ECLI:NL:RVS:2019:4209 (Etriplus)	339
19. ECLI:NL:2021:786 (Varkens in Nood)	353
20. ECLI:NL:RVS:2023:3380 (Den Haag omgevingsvergunning Binckhorst)	377

B4 Regulering bouwactiviteiten

- | | |
|--|-----|
| 21. ECLI:NL:RVS:2015:640 (Teylingen) | 405 |
| 22. ECLI:NL:RVS:2022:1152 (Veldschuur Liessel) | 421 |

C Voor publiekrechtelijk bouwrecht relevant Europees recht

- | | |
|--|-----|
| 23. ECLI:NL:RVS:2016:1613 (Desmepol) | 443 |
| 24. ECLI:NL:RVS:2019:2569 (Appingedam) | 465 |

D Voor publiekrechtelijk bouwrecht relevant privaatrecht

- | | |
|---|-----|
| 25. ECLI:NL:HR:2004:AR3642 (Chidda c.s. / Amsterdam) | 487 |
| 26. ECLI:NL:HR:1994:ZC1358 (Schuttersduin) | 503 |
| 27. ECLI:NL:HR:2003:AL8443 (Polyproject/Warmond II) | 517 |
| 28. ECLI:NL:HR:2005:AT8823 (Ludlage / Van Paradijs) | 533 |
| 29. ECLI:NL:HR:2011:BQ1677 (Breda/Van Sundert) | 553 |
| 30. ECLI:NL:HR:2011:BP3057 (Etam/Zoetermeer) | 569 |
| 31. ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam I) en ECLI:NL:HR:2024:1661 (Didam II) | 583 |

E Nadeelcompensatie en schade

- | | |
|--|-----|
| 32. ECLI:NL:RVS:2016:2582 (Overzichtsuitspraak planschade) | 609 |
|--|-----|

F Toezicht en handhaving

- | | |
|---|-----|
| 33. ECLI:NL:RVS:2019:1694 (Dakopbouw Amsterdam) | 647 |
|---|-----|