

III. vernietigt de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 20 november 2018 in zaak nr. 17/6655;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 5 oktober 2017;

V. verklaart het bezwaar van de Stichting Natuurbescherming Zuidoost tegen het besluit van 12 mei 2017 niet-ontvankelijk;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit van 5 oktober 2017;

VII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam tot vergoeding van de bij de Stichting Natuurbescherming Zuidoost in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.079,70 (zegge: duizendnegenenzeventig euro en zeventig cent), waarvan een bedrag van € 1.050 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

#### Noot

1. Deze uitspraak is interessant om te signaleren vanwege de beoordeling van de feitelijke werkzaamheden in het kader van de vraag of een algemene belangenbehartiger aangemerkt kan worden als belanghebbende (art. 1:2 lid 1 jo. art. 1:2 lid 3 Awb). De Stichting Natuurbescherming Zuidoost procedeert tegen een tijdelijke omgevingsvergunning voor het evenement Open Air 2017, dat (normaliter) jaarlijks plaatsvindt in het eerste weekend van juni in het Gaasperpark in Amsterdam, vandaar ook procesbelang. Na een inhoudelijke behandeling in bezwaar en beroep krijgt de stichting in hoger beroep de deksel op de neus: geen belanghebbende.

2. Uit eerdere jurisprudentie is bekend dat mogelijk is dat een rechtspersoon die een algemeen belang behartigt en eerder door de bestuursrechter is aangemerkt als belanghebbende die status verliest als geruime tijd geen feitelijke werkzaamheden meer worden verricht (zie ABRvS 19 december 2014, AB 2015/73, m.nt. Tolsma). Werkzaamheden langer dan een jaar geleden kunnen bij die beoordeling relevant zijn omdat de continuïteit van de activiteiten ter beoordeling voorligt (zie ABRvS 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3431, AB 2017/241, m.nt. Tolsma). Uit de hier gepubliceerde uitspraak blijkt dat (vanzelfsprekend) ook het tegenovergestelde denkbaar is. Een algemene belangenbehartiger die eerder door de bestuursrechter niet aangemerkt is als belanghebbende vanwege het ontbreken van feitelijke werkzaamheden, kan die status later wel verkrijgen door het verrichten van die relevante feitelijke werkzaamheden. Het

lukt de Stichting Natuurbescherming Zuidoost evenwel niet om dat laatste aannemelijk te maken.

3. De uitspraak illustreert dat de bestuursrechter beoordeelt of er *voldoende* feitelijke werkzaamheden ter behartiging van het algemeen belang zijn verricht. Het onderhouden van een website en het inspreken tijdens gemeenteraadsvergaderingen kan weliswaar aangemerkt worden als feitelijke werkzaamheden (ABRvS 14 januari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BG9771), maar als het zwaartepunt van de activiteiten ligt op het voeren van juridische procedures of werkzaamheden ter voorbereiding daarvan, dan is dat naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt. Opvallend is dat ook benoemd wordt dat de activiteiten enkel en alleen worden verricht door de oprichter van de stichting. Het is voor mij onduidelijk welke rol dat speelt in de beoordeling. Wellicht een kanttekening bij de representativiteit van de stichting?

H.D. Tolsma

#### AB 2020/280

##### AFDELING BESTUURSRECHTSpraak VAN DE RAAD VAN STATE

11 maart 2020, nr. 201902308/1/A1

(Mrs. J.A.W. Scholten-Hinloopen, B.J. Schueler, P.H.A. Knol)

m.nt. T. Groot\*

Art. 2:1 lid 1 sub a en c, art. 2:12 Wabo; art. 1:2 lid 1 Awb

Omgevingsvergunning in de praktijk 2020/8226  
NJB 2020/900

ECLI:NL:RVS:2020:642

##### **Belanghebbende. Weigering omgevingsvergunningaanvraag van Droompark Bad Meersee voor chalets. Afgeleid belang Somnium Recreatie B.V. Contractuele ABC-constructie.**

*Bij een besluit dat strekt tot weigering van een vergunning voor met het bestemmingsplan strijdig gebruik, is in beginsel slechts het belang van de aanvrager rechtstreeks betrokken. Een uitsluitend van een andere betrokkene afgeleid belang voldoet niet aan de eis dat een belang rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit. Het enkele feit dat er een contractuele relatie bestaat tussen degene tot wie een besluit is gericht en een derde, betekent niet dat het belang van die derde bij dat besluit alleen al*

\* T. Groot is advocaat bij de sectie bestuursrecht van Stijl Advocaten.

*daarom als een afgeleid belang moet worden aangemerkt. Onderzocht moet worden of die derde los van die contractuele relatie ook een zelfstandig eigen belang heeft bij dat besluit. Het eigen belang kan er namelijk in bepaalde gevallen toe leiden dat dit een zelfstandige aanspraak op rechtsbescherming rechtvaardigt. Eerder heeft de Afdeling aangenomen dat een dergelijke situatie zich voordoet als een derde in een aan een zakelijk of fundamenteel recht ontleend eigen belang wordt geraakt.*

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) op het hoger beroep van Leisure Investments B.V. h.o.d.n. Droompark Bad MeerSee (hierna: Droompark) en Somnium Recreatie B.V. (hierna: Somnium), te respectievelijk Beekbergen en Apeldoorn, appellanten, tegen de uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 30 januari 2019 in zaak nr. 18/6002 in het geding tussen:

Droompark en Somnium,

en

Het college van burgemeester en wethouders van Sluis.

### Procesverloop

Bij besluit van 18 juni 2017 heeft het college de aanvraag van Droompark voor de activiteiten bouwen en gebruiken in strijd met het bestemmingsplan geweigerd.

Bij besluit van 25 juni 2018 heeft het college het door Droompark en Somnium daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 30 januari 2019 heeft de rechtbank het door Droompark en Somnium daartegen ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard. Deze uitspraak is aangehecht (niet opgenomen; *red.*).

Tegen deze uitspraak hebben Droompark en Somnium hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 oktober 2019, waar Droompark en Somnium, vertegenwoordigd door gemachtigde, bijgestaan mr. M. Gideonse, advocaat te Apeldoorn, en het college, vertegenwoordigd door mr. M.A. den Boeft en A.T. van Zanten-Breeschoten, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Het op deze zaak betrekking hebbend wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak, die daarvan deel uitmaakt.

2. Droompark is eigenaar en exploitant van het verblijfsrecreatieterrein Droompark Bad MeerSee (hierna: het park) gelegen aan de Sint Jansdijk 8a te Nieuwvliet. Het park is onderdeel

van een groot aantal parken dat landelijk opereert onder de naam Droomparken. Somnium is het verkoopbedrijf van Droomparken. Zij verkoopt en verhuurt kavels en chalets op de parken.

Droompark heeft op 12 mei 2017 een aanvraag ingediend bij het college om tien chalets van het type Cube Maximaal in de kleur "Pure White" (hierna: witte chalets) op het park te realiseren. Het bouwplan is volgens het college in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Sluis". Het college heeft geweigerd om omgevingsvergunning te verlenen omdat de chalets niet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Droompark en Somnium zijn het niet eens met de weigering. Zij stellen zich op het standpunt dat er geen reden is om de omgevingsvergunning te weigeren.

De rechtbank heeft het beroep van Droompark en Somnium niet-ontvankelijk verklaard. Het beroep van Somnium is niet-ontvankelijk verklaard omdat zij volgens de rechtbank geen belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb is. Het beroep van Droompark is volgens de rechtbank niet-ontvankelijk omdat zij geen belang meer heeft bij de beoordeling van haar beroep aangezien er inmiddels vergunning is verleend voor het realiseren van chalets op de locatie waar dit bouwplan betrekking op heeft.

### Belanghebbendheid

3. De rechtbank heeft overwogen dat het belang van Somnium wel door het besluit kan worden geraakt maar dat deze gevolgen verband houden met de privaatrechtelijke contractuele verhouding tussen Somnium en de koper van een kavel met chalet. Somnium heeft volgens de rechtbank een afgeleid belang. Dat Somnium tijdens de levering via een zogenoemde ABC-constructie van Droompark, via Somnium, naar de uiteindelijke koper van een kavel met chalet (in de woorden van de rechtbank) "op enig moment eigenaar" is, acht de rechtbank onvoldoende voor het aannemen van een eigen rechtstreeks door het besluit geraakt belang.

4. Somnium betoogt dat de rechtbank haar ten onrechte niet als belanghebbende heeft aangemerkt. Zij stelt dat zij als verkoper van de chalets, waarvoor vergunning is aangevraagd, voldoende belang heeft bij het besluit. Niet alleen Droompark heeft schade geleden als gevolg van de weigering van de omgevingsvergunning, maar zij ook. Somnium stelt dat zij de chalets al had verkocht en dus medeverantwoordelijk is voor de levering. Zij stelt verder dat zij schade heeft geleden als gevolg van het weigeringsbesluit omdat zij kosten heeft moeten maken voor onder andere opslag van die chalets. De chalets waren elders

in opdracht van Somnium al gebouwd. Omdat ze niet konden worden geplaatst, moesten ze ergens worden opgeslagen. Somnium heeft ter zitting aangevoerd dat zij kort eigenaar is van de chalets. 4.1. In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In artikel 8:1 van de Awb is bepaald dat een belanghebbende tegen een besluit beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

Bij een besluit dat strekt tot weigering van een vergunning voor met het bestemmingsplan strijdig gebruik, is in beginsel slechts het belang van de aanvrager rechtstreeks betrokken. Een uitsluitend van een andere betrokkene afgeleid belang voldoet niet aan de eis dat een belang rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit. Het enkele feit dat er een contractuele relatie bestaat tussen degene tot wie een besluit is gericht en een derde, betekent niet dat het belang van die derde bij dat besluit alleen al daarom als een afgeleid belang moet worden aangemerkt. Onderzocht moet worden of die derde los van die contractuele relatie ook een zelfstandig eigen belang heeft bij dat besluit. Het eigen belang kan er namelijk in bepaalde gevallen toe leiden dat dit een zelfstandige aanspraak op rechtsbescherming rechtvaardigt. Eerder heeft de Afdeling aangenomen dat een dergelijke situatie zich voordoet als een derde in een aan een zakelijk of fundamenteel recht ontleend eigen belang wordt geraakt.

4.2. Droompark is eigenaar van de gronden en wordt na plaatsing van de chalets ook eigenaar van de chalets. Somnium is degene die de chalets op de parken van Droompark verhuurt. Somnium is ook degene die de chalets op de parken van Droompark verkoopt. De verkoop vindt plaats via een ABC-constructie. Droompark heeft een koopovereenkomst met Somnium. Somnium heeft ook een koopovereenkomst met de uiteindelijke koper. Alle drie de partijen hebben gezamenlijk een ABC-akte. Het recht op levering, dat Somnium jegens Droompark heeft, wordt aan de uiteindelijke koper overgedragen. Droompark levert de kavels met chalets rechtstreeks aan de uiteindelijke koper.

Droompark heeft de omgevingsvergunning aangevraagd en het besluit, waarbij de omgevingsvergunning is geweigerd, is ook aan haar gericht. In beginsel is ook slechts het belang van Droompark rechtstreeks bij het besluit betrokken. Het belang van Somnium is in beginsel een afgeleid belang gelet op de contractuele relatie tussen haar en Droompark. Zoals hiervoor is uit-

eengezet wordt het afgeleid belang niet in alle gevallen tegengeworpen. Somnium stelt dat het afgeleid belang haar om twee redenen niet mag worden tegengeworpen. De eerste betreft een zakelijk recht, namelijk het eigendomsrecht. De tweede reden is dat zij gelet op de door haar gestelde schade zwaarder getroffen wordt dan Droompark.

4.3. Over het zakelijk recht overweegt de Afdeling het volgende. Somnium heeft een voorbeeld van een ABC akte overgelegd. Bij die akte zijn drie partijen betrokken. Droompark, die in de akte als eigenaar wordt aangeduid, Somnium die als verkoper wordt aangeduid en de uiteindelijke koper die als koper wordt aangeduid. Koopovereenkomst 1 is de overeenkomst tussen Droompark en Somnium. Koopovereenkomst 2 is de overeenkomst tussen Somnium en de uiteindelijke koper. In de abc-akte staat in artikel 1.1 over de levering het volgende:

“Ter uitvoering van de Koopovereenkomst 1 en de Koopovereenkomst 2 en het in de considerans bepaalde levert Eigenaar bij deze rechtstreeks aan Koper, die bij dezen van Eigenaar aanvaardt [...]”.

Hieruit maakt de Afdeling op dat Droompark de kavel met chalet rechtstreeks aan de uiteindelijke koper levert. Levering aan Somnium vindt derhalve niet plaats. Nu er niet aan Somnium wordt geleverd en niet op een andere manier is gebleken dat Somnium het juridisch eigendomsrecht van de kavel met chalets verkrijgt, wordt Somnium in deze ABC-constructie geen eigenaar. Dit betekent dat de rechtbank in zoverre terecht in de gestelde eigendom geen aanleiding heeft gezien om het afgeleid belang niet tegen te werpen.

Ten aanzien van de gestelde schade overweegt de Afdeling dat deze niet maakt dat Somnium een eigen belang heeft dat rechtstreeks bij het besluit is betrokken. De door haar gestelde schade is niet het gevolg van het weigeringsbesluit maar het gevolg van de contractuele afspraken van Somnium met onder andere Droompark. Bovendien is het bestellen van de chalets voordat de omgevingsvergunning is verleend een ondernemersrisico, waarvan de gevolgen voor risico voor Somnium zijn.

Het betoog faalt.

5. Het gevolg van het voorgaande is dat het beroep van Somnium wel ontvankelijk was maar haar bezwaar tegen het besluit van 18 juni 2017 niet. Het college heeft het bezwaar bij besluit van 25 juni 2018 ten onrechte ontvankelijk geacht. De rechtbank had het beroep dan ook gegrond moeten verklaren, het besluit op bezwaar van 25 juni 2018 in zoverre moeten vernietigen en het bezwaar van Somnium niet-ontvankelijk moeten verklaren.

*Procesbelang*

6. De rechtbank heeft overwogen dat Droompark geen belang heeft bij haar beroep. Daarbij heeft de rechtbank van belang geacht dat inmiddels een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van 42 chalets van het type Cube Maximaal in een grijs-zwarte kleurstelling. Die omgevingsvergunning ziet ook op de kavels waarop de hier aan de orde zijnde 10 chalets zouden worden gebouwd. De rechtbank acht verder onvoldoende aannemelijk dat Droompark daadwerkelijk schade heeft geleden als gevolg van het besluit van 25 juni 2018. Dit omdat omgevingsvergunning is aangevraagd voor witte chalets terwijl grijs-zwarte chalets zijn besteld en verkocht. Dat het de bedoeling was om grijs-zwarte chalets aan te vragen maakt het niet anders omdat het college diende te beslissen op basis van de aanvraag.

7. Droompark betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat zij onvoldoende belang heeft bij de beoordeling van haar beroep. Daartoe voert zij aan dat zij schade heeft geleden als gevolg van de vertraging die zij heeft opgelopen. Als het college gelijk omgevingsvergunning had verleend hadden de bouwwerken een halfjaar eerder kunnen worden geplaatst.

7.1. Procesbelang is het belang dat een belanghebbende heeft bij de uitkomst van een procedure. Daarbij gaat het erom of het doel dat de belanghebbende voor ogen staat, met het rechtsmiddel kan worden bereikt en voor de belanghebbende van feitelijke betekenis is. In beginsel heeft een belanghebbende die opkomt tegen een besluit, belang bij een beoordeling van zijn bezwaar of beroep, tenzij vast komt te staan dat ieder belang bij de procedure ontbreekt of is komen te vervallen (vergelijk de uitspraak van 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3415).

7.2. Vast staat dat Droompark bij besluit van 31 januari 2018 onder meer omgevingsvergunning heeft gekregen voor het realiseren van 10 grijs-zwarte chalets op de locatie waarop het bouwplan is voorzien. Gelet daarop heeft de rechtbank terecht overwogen dat Droompark in beginsel geen belang meer heeft bij de inhoudelijke beoordeling van haar beroep. Dit is anders indien zij schade heeft geleden als gevolg van het besluit van 25 juni 2018. Daartoe is vereist dat tot op zekere hoogte aannemelijk wordt gemaakt dat de gestelde schade daadwerkelijk als gevolg van dat besluit is geleden. Dit heeft Droompark, anders dan de rechtbank heeft overwogen, wel gedaan. Als gevolg van het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning stelt Droompark schade te hebben geleden omdat zij de opbrengst van verkoop en verhuur heeft misgelopen. De chalets waren namelijk al verkocht en doordat er geen omgevingsvergunning is verleend, is de levering

vertraagd. Dat zij grijs-zwarte chalets heeft verkocht terwijl het college heeft geweigerd omgevingsvergunning te verlenen voor witte chalets, sluit volgens Droompark niet uit dat de schade als gevolg van de besluiten van 25 juni 2018 en 18 juni 2017 aan de gemeente kan worden toegerekend. Droompark voert aan dat het gegeven dat de aanvraag abusievelijk zag op witte chalets in plaats van grijze volgens haar niet relevant is omdat het college had kunnen weten dat het grijze chalets waren aangezien een van de chalets reeds was gerealiseerd. In dit verband stelt zij dat zij reeds voor het besluit op bezwaar bouwtekeningen heeft overgelegd waarop grijze en niet witte chalets waren getekend. Om dat betoog te kunnen beoordelen moet de bestuursrechter het beroep inhoudelijk behandelen. Daarom heeft Droompark wel een procesbelang. De rechtbank heeft derhalve ten onrechte het door Droompark ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard. De aangevallen uitspraak dient ook om die reden te worden vernietigd.

Het betoog slaagt.

*De omgevingsvergunning*

8. Uit het voorgaande volgt dat het bij de rechtbank ingestelde beroep van Droompark ten onrechte niet-ontvankelijk is verklaard. De rechtbank is ten onrechte niet toegekomen aan de inhoudelijke beoordeling van de ingediende beroepsgronden. Doende hetgeen de rechtbank had behoren te doen, zal de Afdeling aan de hand van de aangevoerde beroepsgronden beoordelen of de omgevingsvergunning terecht is geweigerd.

9. Het college heeft de omgevingsvergunning geweigerd omdat het bouwplan in strijd zou zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Sluis, Verblifsrecreatieterrinen" (hierna: het bestemmingsplan). Het college is niet bereid om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) omdat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het college heeft aan zijn besluit het negatieve advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 8 juni 2017 (hierna: het welstandsadvies) ten grondslag gelegd.

10. Droompark betoogt dat het college ten onrechte de gevraagde omgevingsvergunning heeft geweigerd. Zij stelt voorop dat voor het bouwplan slechts een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo (de c-activiteit) is vereist. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo (hierna: de a-activiteit) is niet vereist omdat wordt voldaan

aan artikel 3, onderdeel 2, van bijlage II van het Bor. De c-vergunning kan naar haar oordeel niet worden geweigerd wegens strijd met redelijke eisen van welstand. Zij stelt verder dat zelfs indien er een omgevingsvergunning voor de a-activiteit is vereist deze niet wegens strijd met redelijke eisen van welstand mocht worden geweigerd. Het college heeft een onvolledig welstandsadvies aan zijn besluit ten grondslag gelegd en heeft een verkeerd toetsingskader gehanteerd. Het college heeft verder geen rekening gehouden met de gewijzigde aanvraag. Daarin is de kleur van de chalets aangepast.

10.1. Het college kan slechts een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de aanhef van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo. Indien voor het bouwplan tevens een omgevingsvergunning is vereist voor de a-activiteit en die moet worden geweigerd dan heeft dat tot gevolg dat de omgevingsvergunning voor de c-activiteit ook moet worden geweigerd, indien deze gelijktijdig zijn aangevraagd. Dit omdat tussen beide activiteiten een onlosmakelijke samenhang bestaat als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo en de situatie van de tweede volzin van de bepaling zich hier niet voordoet, nu in één aanvraag zowel vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en het bouwen is gevraagd. Het weigeren van een omgevingsvergunning voor een bepaalde activiteit heeft tot gevolg dat de omgevingsvergunning voor de andere activiteiten die daarmee onlosmakelijk samenhangen, eveneens moet worden geweigerd. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1841. Uit het voorgaande volgt dat indien de omgevingsvergunning voor de a-activiteit op grond van artikel 2.10 van de Wabo wegens strijd met redelijke eisen van welstand moet worden geweigerd ook de gelijktijdig aangevraagde c-activiteit moet worden geweigerd.

10.2. Tussen partijen is in geschil of wel een omgevingsvergunning is vereist voor de a-activiteit. Op grond van artikel 3, onderdeel 2, van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning voor de a-activiteit vereist indien het bouwplan voorziet in een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf dat niet hoger is dan 5 m en een maximale oppervlakte heeft van 70 m<sup>2</sup>. Tussen partijen is niet in geschil dat het bouwplan voldoet aan artikel 3, onderdeel 2, van bijlage II van het Bor. Artikel 5, vierde lid, van bijlage II van het Bor bepaalt echter dat artikel 3, onderdeel 2, niet van toepassing is indien voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan

regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld tenzij de oppervlakte minder dan 50 m<sup>2</sup> is. In artikel 5 wordt gesproken over bouwwerk en niet perceel. Dit betekent dat artikel 3, onderdeel 2, niet van toepassing is indien de regels uit het bestemmingsplan gelden voor de aan de orde zijnde bouwwerken. Indien in een bestemmingsplan wel regels gelden ten aanzien van het perceel maar de regels niet van toepassing zijn op het aan het orde zijnde bouwwerk dan wordt er niet voldaan aan artikel 5, vierde lid, van bijlage II van het Bor.

Niet in geschil is dat het bouwplan niet voorziet in bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>. Op het perceel rust ook de bestemming "Waarde-Archeologie-4". Artikel 51.2 van de planregels bevat regels die zijn gesteld in het belang van archeologische monumentenzorg voor percelen met die bestemming. Voor de kavels gelden dus in beginsel regels in het bestemmingsplan die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld. Die regels gelden volgens artikel 51.2 van de planregels niet voor alle bouwwerken. In het tweede lid is namelijk onder c bepaald dat de regels onder meer niet gelden indien er sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>. De 10 chalets waarin het bouwplan voorzien hebben ieder een oppervlakte van 64 m<sup>2</sup>. Voor de bouwwerken waarin het bouwplan voorziet, gelden dus geen regels die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan zijn gesteld en daarom is artikel 3, onderdeel 2, van bijlage II van het Bor wel van toepassing. Een omgevingsvergunning voor de a-activiteit is dus niet vereist.

10.3. Gelet op het voorgaande komt de Afdeling, anders dan de rechtbank heeft overwogen, tot de conclusie dat geen omgevingsvergunning voor de a-activiteit is vereist maar slechts een vergunning voor de c-activiteit. Deze vergunning kan slechts worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met de in artikel 2.12 van de Wabo genoemde gronden. In zijn besluit van 25 juni 2018 heeft het college niet gemotiveerd of het bouwplan daarmee in strijd is.

Het betoeg slaagt.

11. Droompark doet een beroep op het vertrouwensbeginsel. Het college heeft namelijk een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een vergelijkbaar bouwplan.

11.1. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat de betrokkene aanneemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of

gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Naar het oordeel van de Afdeling kon Droompark uit het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van een grijs-zwarte chalet niet redelijkerwijs afleiden dat het college omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd zou verlenen voor het realiseren van 10 chalets in de kleur "pure white". Daarbij acht de Afdeling verder van belang dat de eerder verleende omgevingsvergunning een andere vergunning is dan de aangevraagde. De eerder verleende omgevingsvergunning betreft een tijdelijke vergunning. Over de kleur overweegt de Afdeling verder dat bij de beoordeling van het bouwplan dient te worden uitgegaan van de ingediende aanvraag. Daarin staat dat de chalets de kleur "pure white" hebben. Zowel in beroep als in hoger beroep heeft Droompark gesteld dat zij de aanvraag hangende bezwaar heeft gewijzigd door het indienen van een gewijzigde bouwtekening maar dit blijkt niet uit het dossier. Er zit wel een gewijzigde bouwtekening in het dossier maar nergens blijkt uit dat deze aan het college is overhandigd met als doel de onderhavige aanvraag te wijzigen. De enkele opmerking in bezwaar dat de kleur onjuist is, is onvoldoende om daarmee een wijziging van de aanvraag in een grijs-zwarte kleur te bewerkstelligen.

Het betoog faalt.

#### Conclusie

12. Uit het voorgaande volgt dat Somnium geen belanghebbende is bij de weigering om omgevingsvergunning te verlenen. Verder volgt uit het voorgaande dat Droompark nog belang heeft bij de beoordeling van haar beroep tegen het besluit van 25 juni 2018.

Gelet op hetgeen onder 10.3 is overwogen, is het besluit van 25 juni 2018 in strijd met artikel 7:12 van de Awb gelezen in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling het college op grond van artikel 8:51d van de Awb opdragen de hiervoor onder 5 en 10.3 geconstateerde gebreken in het besluit van 25 juni 2018 binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak herstellen. Het voorgaande houdt in dat het college dient te bezien of een omgevingsvergunning voor de c-activiteit zal worden verleend of niet. Het college dient verder het bezwaar van Somnium alsnog niet-ontvankelijk te verklaren.

Het college dient de Afdeling de uitkomst mede te delen en het besluit op de wettelijk voor-

geschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

13. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt het college van burgemeester en wethouders van Sluis op om binnen zestien weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen de gebreken in het besluit van 25 juni 2018 met kenmerk ED/U/2018-10854 te herstellen en de Afdeling de uitkomst zo spoedig mogelijk mede te delen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

#### Bijlage

#### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

##### Artikel 2.1, eerste lid

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,  
[...]

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,  
[...]

##### Artikel 2.7, eerste lid

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

##### Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid,

onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
  2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
  3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- [...]

## Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

### Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

[...]

2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;
- [...]

### Artikel 5, vierde lid

Artikel 3, onderdelen 1 en 2, is evenmin van toepassing voor zover voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet, in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld, tenzij de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

### Bestemmingsplan “Sluis, Verblijfsrecreatie-terreinen”

#### Artikel 51.1

De voor Waarde – Archeologie – 4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### Artikel 51.2

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

[...]

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met in-

achtname van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

[...]

2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;

[...]

## Monumentenwet 1988 zoals deze luidde voorheen luidde

### Artikel 40, eerste lid

Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

### Artikel 39 tweede lid

Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

## Noot

1. Bij belanghebbendheid (art. 1:2 lid 1 Awb) wordt in de literatuur steeds melding gemaakt van de OPERA-criteria, te weten objectief, persoonlijk, eigen, *rechtstreeks geraakt* én actueel belang. *Rechtstreeks geraakt* belang wil zeggen dat er een vol-

doende nauw causaal verband dient te bestaan tussen het bestreden besluit en de belangen aantasting (bijv. ABRvS 21 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ3630). Het criterium van rechtstreeks belang brengt ook met zich mee dat in beginsel géén belanghebbendheid wordt aangenomen in geval van een afgeleid belang; dat wil zeggen in de situatie waarin het bestreden besluit slechts indirect (meestal via een contractuele relatie) de betrokken belangen raakt en het belang van betrokkene parallel loopt aan het belang van de 'eerst getroffen' (meestal degene met wie een overeenkomst is aangegaan). Een afgeleid belang is dus een belang dat voortvloeit uit een (contractuele) relatie én parallel loopt met de eerst getroffen (dat wil zeggen dat zij dezelfde uitkomst nastreven en de belangen soortgelijk zijn; zie ABRvS 17 november 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO4210). Géén afgeleid belang is een belang dat weliswaar voortvloeit uit een (contractuele) relatie, maar tegengesteld is aan het belang van de eerst getroffen (bijv. ABRvS 29 maart 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AV7535). Ook als het belang van betrokkene anders van aard is dan dat van de eerst getroffen neemt de Afdeling een uitzondering aan op het leerstuk van afgeleid belang (bijv. ABRvS 19 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY6710). Afgeleid belang wordt bovendien niet tegengeworpen als sprake is van zakelijke of fundamentele rechten. Indien er feitelijk een reële mogelijkheid bestaat dat betrokkene ten gevolge van een besluit in een aan een zakelijk of anderszins fundamenteel recht ontleend belang wordt geschaad of hierin al is geschaad, dient betrokkene als belanghebbende te worden aangemerkt (zie over het fundamenteel recht bijv. ABRvS 21 november 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB8396, AB 2008/9, m.nt. De Waard).

2. In de hier geannoteerde uitspraak heeft Somnium een afgeleid belang, gelet op de contractuele relatie tussen haar en Droompark (ABC-constructie). Somnium betoogt dat het afgeleid belang haar niet mag worden tegengeworpen, omdat sprake zou zijn van een zakelijk recht – het eigendomsrecht – en zij gelet op de door haar gestelde schade zwaarder getroffen zou worden dan de eerst getroffen (Droompark). De Afdeling oordeelt echter dat Somnium geen belanghebbende is bij de weigering om een omgevingsvergunning te verlenen aan Droompark. Gelet op de rechtsontwikkeling van het leerstuk van afgeleid belang is dit een besprekenswaardig onderdeel. Temeer nu de rechtspraak van de Afdeling over afgeleid belang en zakelijke rechten beperkt is en A-G Widdershoven hierover een conclusie heeft geschreven. In deze noot bezie ik hoe het oordeel over Somnium zich verhoudt tot de bestaande jurisprudentie van de Afdeling over afge-

leid belang (punt 7). Daaraan voorafgaand schets ik kort de jurisprudentiële ontwikkeling van afgeleid belang in relatie tot zakelijke rechten (punten 3–6). Ik zal daarbij ingaan op Afdelingsrechtspraak en op de conclusie van Widdershoven van 7 november 2018, ECLI:NL:CRVB:2018:3474, die gevolgd is door de grote kamer van de Centrale Raad van Beroep op 5 maart 2019.

3. In punt 6.16 van de conclusie van Widdershoven staat dat de Afdeling rechtspraak heeft ontwikkeld volgens welke het zelfstandig belang van een derde/betrokkene bij een besluit is betrokken als er een reële mogelijkheid bestaat dat hij door dat besluit in een aan een zakelijk recht ontleend belang zal worden geschaad. Dat zakelijk recht is vaak het (economisch/juridisch) eigendomsrecht, maar inmiddels in twee zaken bijvoorbeeld ook het hypotheekrecht (ABRvS 5 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2643 en ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:417). Ter illustratie verwijst Widdershoven in punt 6.18 naar ABRvS 17 december 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG717, AB 2009/183, m.nt. De Waard. Daaruit volgt dat degene die de economische eigendom heeft van een pand of perceel, als belanghebbende kan worden aangemerkt bij een besluit dat gevolgen heeft voor dat pand of perceel als de reële mogelijkheid bestaat dat hij door het besluit in zijn aan het economische eigendom ontleende belang zal worden geschaad. Vergelijk ABRvS 7 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8065, waar de betrokkene met het economische eigendom van het desbetreffende pand als belanghebbende wordt beschouwd bij het besluit waarbij dit pand wordt aangewezen als gemeentelijk monument. Hierbij acht de Afdeling van belang dat de betrokkene van de eerst getroffen de economische eigendom heeft verkregen en sindsdien alle baten en lasten van het onroerend goed voor rekening van betrokkene zijn en het pand voor haar risico is. Verder is voor de Afdeling van belang dat de exploitatie van het pand ook voor rekening en risico is van betrokkene en de eerst getroffen zich in principe moet onthouden van het verrichten van enige feitelijke of rechtshandeling met betrekking tot het pand.

4. Als het gaat om juridisch eigendom, is ABRvS 28 mei 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD2641 relevant. Hier wordt tegen de goedkeuring van een bestemmingsplan opgekomen door MEGA Projecten B.V. Dit bedrijf heeft ten behoeve van woningbouw twee percelen gekocht die gelegen zijn in het plangebied. Het blijkt evenwel dat de juridische eigendom van de twee percelen ten tijde van het bestreden besluit voorsnog niet aan MEGA Projecten B.V. is overgedragen. Toch oordeelt de Afdeling dat het bestaan van de overeenkomsten voldoende is voor het aannemen van



een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang. Voor de Afdeling is het volgende van belang. In de overeenkomsten is bepaald dat de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zou worden verleden binnen drie maanden nadat de bestemming van het verkochte onherroepelijk zou zijn gewijzigd. Een ontbindende voorwaarde voor de situatie dat het gebruik als bouwgrond ten behoeve van woningbouw op grond van het te herziene bestemmingsplan niet mogelijk zou zijn, ontbreekt. In de overeenkomsten is wel een vaste koopprijs van de 2 percelen vastgelegd. Daardoor komt een eventuele waardestijging van deze percelen toe aan MEGA Projecten B.V., maar draagt zij ook het risico van waardevermindering. De Afdeling concludeert dat MEGA Projecten B.V. aldus belanghebbende is.

Belanghebbendheid ontbreekt daarentegen in een tweede zaak over juridisch eigendom (ABRvS 14 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8812). Assisted Living Nederland B.V. stelt hier beroep in tegen een bestemmingsplan voor de kern van Muiden. Onder verwijzing naar voormelde uitspraak van 28 mei 2008 overweegt de Afdeling dat een koper, voordat het juridisch eigendom aan hem is overgedragen, onder omstandigheden een rechtstreeks bij (bepaalde onderdelen van) het bestreden besluit betrokken belang kan hebben. In de door Assisted Living Nederland overgelegde brief en registerverklaringen staat dat zij een koopovereenkomst met betrekking tot gronden uit het bestemmingsplan heeft gesloten en dat de oorspronkelijk geplande leveringsdatum voor onbepaalde tijd is verlengd. Gelet hierop bestaat bij de Afdeling het vermoeden dat de risico's van waardevermeerdering en waardevermindering nog niet op Assisted Living Nederland zijn overgegaan. Voorts heeft Assisted Living Nederland niet aangetoond dat de inhoud van de koopovereenkomst met zich brengt dat zij een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang heeft, zo overweegt de Afdeling. In ABRvS 21 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1844, AB 2014/341, m.nt. Tolsma, neemt de Afdeling ook geen belanghebbendheid aan ten aanzien van betrokkene. Hier koopt betrokkene A van eerst getroffen B een perceel te Langenboom. A stelt met succes beroep in tegen het besluit om de aan B verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en oprichten van een vleesvarkenshouderij op dat perceel in te trekken. Het college gaat evenwel in hoger beroep en betwist de belanghebbendheid van A. De juridische eigendom van het perceel en de inrichting waarvoor vergunning is verleend, is niet voor het einde van de beroepstermijn aan A overdragen. Ten tijde van belang had A een mondelinge overeenkomst gesloten

met B. De Afdeling overweegt dat een dergelijke overeenkomst, die eerst na afloop van de beroepstermijn op schrift is gesteld, onvoldoende is voor het oordeel dat A als belanghebbende bij het bestreden besluit dient te worden aangemerkt. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat met de mondelinge overeenkomst niet in voldoende mate is komen vast te staan dat A ook daadwerkelijk de juridische eigendom van het perceel zal verkrijgen.

5. In punt 6.19 van de conclusie stelt Widdershoven verder het volgende. Dat een derde/betrokkene eigenaar is van grond, betekent niet dat hij bij elk besluit betreffende het gebruik van die grond belanghebbende is. Widdershoven wijst daarbij op ABRvS 4 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3386. Die gaat over een beroep van AVEBE tegen de weigering van een omgevingsvergunning voor de oprichting van een biogasinstallatie te Foxhol. AVEBE is eigenaresse van het perceel waarop deze milieu-inrichting is voorzien. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning/exploitant (NPG) is AVEBE de overdracht van een gedeelte van het perceel overeengekomen, onder de voorwaarde dat een omgevingsvergunning zou worden verleend voor de oprichting van een biogasinstallatie op het perceelsgedeelte. De Afdeling oordeelt dat de weigering van de omgevingsvergunning zich uitsluitend richt tot NPG en dat hiermee slechts jegens haar in rechte komt vast te staan dat de oprichting van de biogasinstallatie niet wordt vergund. Volgens de Afdeling heeft de weigering geen rechtsgevolg voor AVEBE en brengt zij ook anderszins geen gevolgen met zich voor AVEBE. Daarom overweegt de Afdeling dat AVEBE niet in haar eigendoms- of enig ander recht wordt aangetast. De eventuele financiële schade door ontbinding van de overeenkomst met NPG levert volgens de Afdeling slechts een afgeleid belang op, nu dit belang uitsluitend voortvloeit uit die contractuele relatie. AVEBE is aldus geen belanghebbende.

6. Mede gelet op voormelde rechtspraak constateert Widdershoven in punt 6.34 van de conclusie dat de Afdeling een zelfstandig eigen belang van een derde/betrokkene – die ook een contractueel en parallel afgeleid belang heeft – aanneemt als de reële mogelijkheid bestaat dat het bestreden besluit zijn aan een zakelijk recht ontleend eigen belang schaadt. Dit is ook te herkennen in de eerste van de vijf vuistregels die volgens Widdershoven (en de grote kamer in CRvB 5 maart 2019, ECLI:NL:CRVB:2019:655, AB 2019/560, m.nt. Tolsma respectievelijk ECLI:NL:CRVB:2019:669, AB 2019/561, m.nt. Tolsma) richtinggevend moeten zijn bij de toekomstige toepassing van het leerstuk van afgeleid belang. Zie daarover korthedshalve De

Poorter en Van Heusden e.a., 'Bestuursprocesrecht', *NTB* 2019/17 en *NTB* 2019/41, par. 3.2.

7. Dan resteert de vraag hoe de hierboven afgedrukte uitspraak zich verhoudt tot de hiervoor genoemde rechtspraak van de Afdeling. De Afdeling maakt uit de door Somnium overlegde ABC-akte op dat Droompark een kavel met chalet rechtstreeks aan de uiteindelijke koper levert en dat levering aan Somnium dus niet plaatsvindt. Omdat er niet aan Somnium wordt geleverd en niet op een andere manier is gebleken dat Somnium het juridisch eigendomsrecht van een kavel met chalets verkrijgt, wordt Somnium volgens de Afdeling in deze ABC-constructie geen eigenaar. Dat dit een indicatie is om Somnium afgeleid belang tegen te werpen, valt al op te maken uit de genoemde uitspraken van 14 maart 2012 en 21 mei 2014 over een bestemmingsplan in Muiden en een weigering omgevingsvergunning te Langenboom (punt 4). Somnium verkrijgt bovendien niet het economisch eigendom van een pand of perceel zoals in de uitspraken van 17 december 2008 en 7 maart 2012 (punt 3).

In de hier geannoteerde uitspraak herken ik verder de schadeoverweging in voormelde uitspraak van 4 november 2015 over AVEBE (punt 5). Ten aanzien van de gestelde schade overweegt de Afdeling namelijk dat deze niet maakt dat Somnium een zelfstandig belang heeft dat rechtstreeks bij het weigeringsbesluit aan Droompark is betrokken. Voor de Afdeling is hiertoe mede van belang dat de door Somnium gestelde schade niet het gevolg is van dit weigeringsbesluit, maar het gevolg is van de contractuele afspraken van Somnium met onder andere Droompark. Al met al past het oordeel van de Afdeling dat Somnium een afgeleid belang heeft en dus geen belanghebbende is, bij de bestaande jurisprudentiële lijnen van de Afdeling over het leerstuk van afgeleid belang. De uitspraak is ook in lijn met de conclusie van Widdershoven. De eerste vuistregel is niet van toepassing; Somnium heeft geen zelfstandig eigen belang bij het weigeringsbesluit aan Droompark, omdat er geen reële mogelijkheid is dat Somnium in een aan een zakelijk recht ontleend eigen belang wordt geschaad. Vuistregel 4 is hier van toepassing; het belang van Somnium loopt *parallel* aan dat van Droompark en wordt *uitsluitend* geraakt via de contractuele relatie met Droompark.

T. Groot

## AB 2020/281

### AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE

4 december 2019, nr. 201809946/1/A2  
(Mrs. J.E.M.Polak, G.T.M.Jurgens, C.C.W. Lange)  
m.nt. G.M. van den Broek

Art. 6.1 Wro

BR 2020/58

Module Ruimtelijke ordening 2020/8291  
ECLI:NL:RVS:2019:4086

### Verlies van tijdelijk voordeel wordt ook in geval van directe planschade niet vergoed.

*Wederpartij is op 1 april 1980 door een legaat eigenaar geworden van het perceel. Op dat moment voorzag het geldende bestemmingsplan "Lichtenvoorde Kern" niet in het oprichten van de vrijstaande woning op het perceel van wederpartij. De zesde herziening van het bestemmingsplan "Lichtenvoorde Kern", in werking getreden in het jaar 1988, maakte de bouw van de vrijstaande woning mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan, dat in werking is getreden op 6 december 2013, is deze bouw-mogelijkheid weer komen te vervallen. Niet in geschil is dat het nadeel voor wederpartij uitsluitend bestaat uit het wegvallen van dit tijdelijke voordeel.*

*Naar het oordeel van de Afdeling behoort de schade, die daaruit voortvloeit, in dit geval redelijkerwijs voor rekening van wederpartij als eigenaar te blijven. Wederpartij heeft door het in 1988 in werking getreden voor hem gunstiger planologisch regime een tijdelijk voordeel genoten, dat nadien weer verloren is gegaan.*

Uitspraak op het hoger beroep van het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre, appelland, tegen de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 7 november 2018 in zaak nr. 17/6773 in het geding tussen:

1. Wederpartij A,
  2. Wederpartij B,
- (hierna tezamen en in enkelvoud: wederpartij),  
en  
Het college.

### Procesverloop

Bij besluit van 26 juli 2017 heeft het college een verzoek van wederpartij om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 11 december 2017 heeft het college het door wederpartij daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.