

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:1956

Datum uitspraak

30 april 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 31 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem de bouwvergunning van 7 januari 1994 voor een nieuwbouwwoning aan de [locatie A] in Gorinchem ingetrokken. [appellant sub 2] woont in een tijdelijke woning aan de [locatie A] in Gorinchem. Aan hem is in 1994 een bouwvergunning verleend voor een permanente woning. Ook heeft hij toen het stuk grond waarop de tijdelijke woning staat en de permanente woning mocht worden gebouwd, in gebruik gekregen. [appellant sub 2] was van plan het stuk grond van de gemeente te kopen bij de bouw van de permanente woning. De permanente woning is alleen nog niet gebouwd en het college wil op die plek geen woningen meer hebben. Daarom heeft het besloten om de in 1994 verleende bouwvergunning in te trekken. [appellant sub 2] is het daar niet mee eens, omdat hij daar wil blijven wonen en de permanente woning alsnog wil bouwen.

Volledige tekst

202300111/1/R3.

Datum uitspraak: 30 april 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem,
 2. [appellant sub 2], wonend in Gorinchem,
- appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 25 november 2022 in zaak nr. 20/6728 in het geding tussen:

[appellant sub 2]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 31 maart 2020 heeft het college de bouwvergunning van 7 januari 1994 voor een nieuwbouwwoning aan de [locatie A] in Gorinchem ingetrokken.

Bij besluit van 12 november 2020 heeft het college het door [appellant sub 2] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 25 november 2022 heeft de rechtbank het door [appellant sub 2] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 12 november 2020 vernietigd, het besluit van 31 maart 2020 herroepen en bepaald dat de uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld. [appellant sub 2] heeft incidenteel hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 2] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 14 april 2025, waar het college, vertegenwoordigd door P. Spee en mr. M.M.A.E. Vermeulen, advocaat in Nijmegen, en [appellant sub 2], bijgestaan door mr. R.F. Runday, advocaat in Mijdrecht, en [gemachtigde], zijn verschenen.

Overwegingen

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Voor de beoordeling van het hoger beroep blijft het recht zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

Inleiding

2. [appellant sub 2] woont in een tijdelijke woning aan de [locatie A] in Gorinchem. Aan hem is in 1994 een bouwvergunning verleend voor een permanente woning. Ook heeft hij toen het stuk grond waarop de tijdelijke woning staat en de permanente woning mocht worden gebouwd, in gebruik gekregen. [appellant sub 2] was van plan het stuk grond van de gemeente te kopen bij de bouw van de permanente woning.

2.1. De permanente woning is alleen nog niet gebouwd en het college wil op die plek geen woningen meer hebben. Daarom heeft het besloten om de in 1994 verleende bouwvergunning in te trekken. [appellant sub 2] is het daar niet mee eens, omdat hij daar wil blijven wonen en de permanente woning alsnog wil bouwen. In deze uitspraak geeft de Afdeling een oordeel over de vraag of het college de bouwvergunning mocht intrekken. Daarbij bespreekt zij eerst de gronden van het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] en daarna de grond van het hoger beroep van het college.

Heeft [appellant sub 2] bouwwerkzaamheden verricht?

3. De rechtbank heeft overwogen dat [appellant sub 2] op de zitting heeft verklaard dat in de periode van 26 weken voorafgaand aan het besluit tot intrekking van de bouwvergunning geen werkzaamheden zijn verricht waarvoor de bouwvergunning van 7 januari 1994 is

verleend. Ook in hoger beroep erkent [appellant sub 2] dit. Gedurende 26 weken zijn dus geen handelingen verricht met gebruikmaking van de vergunning. Alleen al daarom oordeelt de Afdeling, net als de rechtbank, dat het college bevoegd was om de bouwvergunning in te trekken. Het betoog van [appellant sub 2] slaagt niet.

Heeft het college toezeggingen gedaan?

4. De rechtbank heeft overwogen dat [appellant sub 2] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het college toezeggingen heeft gedaan waaruit [appellant sub 2] in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden dat hij ook na ruim 25 jaar gebruik zou kunnen maken van de bouwvergunning. De Afdeling kan zich vinden in dit oordeel van de rechtbank en in de onder rechtsoverweging 8 van die uitspraak opgenomen overwegingen, waarop dit oordeel is gebaseerd.

4.1. Zij voegt er nog aan toe dat op zitting bij de Afdeling voormalig wethouder Bosman heeft toegelicht dat in 1994 zou zijn afgesproken dat er geen termijn gold waarbinnen [appellant sub 2] de woning zou kunnen bouwen. [appellant sub 2] heeft evenwel erkend dat dit niet is vastgelegd en het college betwist deze afspraak uitdrukkelijk. Onder die omstandigheden blijft ook de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 2] toezeggingen op dit punt niet aannemelijk heeft gemaakt. Het betoog van [appellant sub 2] slaagt niet.

Heeft het college de belangen goed afgewogen?

5. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het geen gebruik mocht maken van de bevoegdheid om de bouwvergunning in te trekken. Volgens het college is de civielrechtelijke verhouding tussen partijen voldoende duidelijk. Bovendien gaat de intrekking van de bouwvergunning alleen over de mogelijkheid om een permanente woning te bouwen en niet over het gebruik van de grond.

5.1. De rechtbank heeft ten eerste ten onrechte overwogen dat de civielrechtelijke verhouding tussen [appellant sub 2] en de gemeente onduidelijk is. Het college en [appellant sub 2] zijn het er namelijk over eens dat de gemeente eigenaar is van de grond. Daarnaast heeft de rechtbank ten onrechte bij haar oordeel betrokken het belang van [appellant sub 2] om gebruik te blijven maken van het stuk grond en zijn tijdelijke woning en de kosten die hij heeft gemaakt om het stuk grond bewoonbaar te maken. Het besluit tot intrekking van de bouwvergunning gaat namelijk alleen over het intrekken van de toestemming om daar een permanente woning te bouwen. Het gaat niet over het gebruik van de grond door [appellant sub 2] en de bouwwerken die er al staan.

5.2. Verder heeft het college bij zijn belangenafweging mogen betrekken dat de situatie in de omgeving en de regelgeving ingrijpend is veranderd sinds de bouwvergunning is verleend. Het college heeft op de zitting toegelicht dat de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, zoals de aanwezigheid van snelwegen, sporen en bedrijven, een permanente woning op dit stuk grond in het licht van de huidige eisen aan luchtkwaliteit en geluid onwenselijk maakt. De rechtbank heeft daarom ten onrechte geoordeeld dat het college geen gebruik mocht maken van de bevoegdheid om de bouwvergunning in te trekken.

Conclusie

6. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] is ongegrond. Het hoger beroep van het college is gegrond. De uitspraak van de rechtbank zal worden vernietigd. Omdat er geen beroepsgronden zijn die de rechtbank niet heeft besproken, zal het beroep alsnog ongegrond worden verklaard.

7. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het incidenteel hoger beroep ongegrond;

II. verklaart het hoger beroep gegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Rotterdam, van 25 november 2022 in zaak nr. 20/6728;

IV. verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.H. Bangma, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.M. Ahmady-Pikart, griffier.

w.g. Bangma

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Ahmady-Pikart

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 april 2025

638