



Franken advocaten

[www.frankenadvocaten.eu](http://www.frankenadvocaten.eu)

- Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdienstbaarheden, opstal- en appartementsrechten • PPS • Aanbestedingsrecht • Staatssteun • Grondbeleid • Structuurvisies, bestemmingsplannen en ontheffingen • Bouw-, aanleg-, gebruiks-, en monumentenvergunningen
- Milieuvergunningen, meldingen en nadere eisen • Bodemverontreiniging, sanering en kostenverhaal

## Huurrecht - recente rechtspraak

### Inwonend kind wordt medehuuder

Het is bestendige rechtspraak dat een inwonend kind geen medehuuder kan worden na het overlijden van de ouder(s). Reden daarvoor is dat doorgaans nog wel sprake is van een gemeenschappelijk huishouden maar dat een dergelijk huishouden niet als duurzaam kan worden aangemerkt. Het thuis blijven wonen van het kind moet aangemerkt worden, aldus de rechtspraak, als een aflopende samenlevingssituatie. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan het huishouden van een zelfstandig geworden kind, dat thuis is blijven wonen, als blijvend en duurzaam worden aangemerkt. In de op 6 mei 2015 gepubliceerde uitspraak van de kantonrechter Rotterdam was sprake van een dergelijke situatie.

Bovendien was daar sprake van omstandigheden die gelet op de toenemende mantelzorg zich wel eens vaker zouden kunnen voordoen. Huurder was een alleenstaande moeder. Kort na het overlijden van haar echtgenoot

was de zoon met zijn vrouw en drie kinderen bij moeder/oma ingetrokken. Zo'n drie jaar later overleed moeder/oma en verzocht de zoon om als medehuuder te worden aangemerkt om aldus met vrouw en

kinderen in de woning te kunnen blijven wonen. Hangende de procedure was inmiddels het vierde kind in aantocht.

Meer formele beletselen waren er voor het medehuuderschap niet: de

## Vervolg Huurrecht - recente rechtspraak

huur was steeds stipt betaald en een huisvestingsvergunning was niet vereist. Vervolgens kwam de vraag of er sprake was van een gemeenschappelijk huishouden. Daarvan was sprake: huur, boodschappen en de nodige huishoudelijke apparatuur ("woonkamerlamp") en inrichting ("vitrage en tapijt") werd gezamenlijk betaald. Weliswaar (en uiteraard) niet gelijkelijk maar wel evenredig. "Voorts is bij dit alles nog van belang dat de maaltijden door het gezin en de moeder gezamenlijk werden gebruikt, dat er met

*zijn allen televisie werd gekeken en ook familiebezoek en dagjes weg gezamenlijk werden ondernomen."*

Bij dit alles kwam vervolgens de vraag of dit gemeenschappelijk huishouden ook als duurzaam kon worden aangemerkt. Thuiswonende kinderen worden immers geacht 'uit te vliegen', aldus de rechtspraak. In dit geval was de zoon echter teruggekeerd naar huis voor de verzorging van moeder. Die behoefde buikspoelingen vanwege een nieraandoening en dus intensieve mantelzorg. Evenmin was sprake van

een aflopende samenlevingssituatie, aldus de kantonrechter: "De moeder was bij de aanvang van de samenwoning pas 66 jaar oud en weliswaar ziek, maar zeker niet terminaal". Uiteindelijk bleek, zo overwoog de kantonrechter, moeder ook niet aan deze nieraandoening te zijn overleden maar door een onverwachte hartstilstand. Zodoende kenmerkte de kantonrechter de samenwoning als "blijvend en op de toekomst gericht".

## Nieuwsflits

... In onze nieuwsbrief van [oktober 2013](#) hebben wij bericht over de aansprakelijkheid van een gemeente jegens andere commerciële partijen voor het afgeven van een financiële garantie ten behoeve van een muziekcentrum. Inmiddels heeft de rechter terzake een voorschot van € 200.000,- [toegewezen](#). ...

## Omgevingsrecht

### Omgevingsvergunning voor Body & Mind Centre terecht verleend

Onlangs boog de hoogste bestuursrechter van het land, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling), zich over een omgevingsrechtelijke kwestie die zich afspeelde in het uiterste zuiden van het land. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht (hierna: college) had aan het Mac Body & Mind Centre een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van het pand, een beschermd monument, naar het gebruik van het pand als yoga/pilates studio, waar lessen zouden worden gegeven voor body en mind. De buurman was het hiermee niet eens en heeft tegen de verlening van de omgevingsvergunning een aantal bezwaren aangevoerd. De Afdeling oordeelt in de uitspraak van [13 mei jl.](#) over de door de buurman aangevoerde bezwaren.

In de eerste plaats voert de buurman aan dat de rechtbank heeft miskend

dat de aanvraag om de omgevingsvergunning voor een gewijzigd gebruik te-

vens betrekking had moeten hebben op de inpandigte bouwactiviteiten in het

pand. Volgens de buurman moet mogelijk een (sub)brandcompartimentering in het pand worden aangebracht. De afgelopen maanden zou het pand meermaals door de eigenaar van het pand, ambtenaren van de gemeente en de brandweer zijn bezocht vanwege een sterke brandlucht.

De Afdeling overweegt dat in de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het gebruik in afwijking van het planologische regime is vermeld dat in het pand een glazen deur en een afscheiding worden geplaatst. Voor dergelijke bouwactiviteiten is op grond van het bepaalde in artikel 3, aanhef en onder 8, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist. Dat in de toekomst mogelijk wel een verandering in de (sub)brandcompartimentering van het pand wordt aangebracht, maakt dit niet anders omdat het college dient uit te gaan van de aanvraag, aldus de Afdeling.

Voorts voert de buurman aan dat de rechtbank heeft miskend dat het college het bouwplan had moeten toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan dat in werking is getreden nadat de omgevingsvergunning is verleend. In het recentere bestemmingsplan zouden minder ruime gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. De Afdeling overweegt dat de rechtbank terecht heeft getoetst aan het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van het besluit, waaronder het oude bestemmingsplan.

Daarnaast voert de buurman aan dat de beslissing om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwij-

ken van het planologische regime behoort tot de bevoegdheid van het college, waarbij het college beleidsvrijheid heeft en de rechter deze beslissing terughoudend dient te toetsen. Volgens de buurman is de omgevingsvergunning verleend in strijd met het gemeentelijke aanloopstratenbeleid. Het aanloopbeleid is een visie op toekomstige commerciële activiteiten (detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening) aan de straten naar het centrum van de stad toe (de aanloopstraten). In dit beleid is neergelegd dat in het cluster van straten, waarin het pand zich bevindt, niet wenselijk is om commerciële activiteiten te spreiden over het hele cluster en dat het wenselijk is deze activiteiten te concentreren rondom een knooppunt van twee straten (het pand bevindt zich buiten het knooppunt).

Volgens de Afdeling heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het planologische regime niet in strijd is met het aanloopstratenbeleid. Het Mac Body & Mind Centre heeft geen specifieke centrumfunctie voor commerciële activiteiten, omdat haar aanbod is gericht op bewoners uit voornamelijk de buurt en de stad. Een bezoek aan een yoga/pilates studio vindt over het algemeen plaats door klanten die hier gericht gebruik van maken in de vorm van een abonnement van minimaal drie maanden. De bezoekers van het centrum, het winkelend publiek, lopende door de aanloopstraten, behoren doorgaans niet tot de reguliere klanten

van een yoga/pilates studio.

Verder voert de buurman aan dat de rechtbank heeft miskend dat een akoestisch onderzoek had moeten worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidsoverlast ten gevolge van het gebruik van het pand als yoga/pilates studio. De Afdeling overweegt dat in de aanvraag om de omgevingsvergunning is vermeld dat maximaal twintig mensen per uur een les volgen in de ochtend en avond en dat de lessen grotendeels in rust worden gegeven. Gelet daarop heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college geen akoestisch onderzoek had hoeven uitvoeren.

Tot slot voert de buurman aan dat de rechtbank vanwege het relativiteitsvereiste (het vereiste dat een besluit alleen door de bestuursrechter kan worden vernietigd indien de regel waarop een beroep wordt gedaan strekt tot bescherming van de belangen van degene die er een beroep op doet) niet is ingegaan op zijn gronden dat het college ten onrechte heeft overwogen dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het inpandig wijzigen van het beschermd monument. De Afdeling overweegt dat het vereiste van een omgevingsvergunning bij het wijzigen van een beschermd monument zoals neergelegd in artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) strekt tot bescherming van de monumentale waarden van als beschermd monument aangewezen panden. Het feitelijke belang waarin de buurman dreigt te worden geraakt is zijn woon- en leefklimaat. Hij vreest

geluidsoverlast ten gevolge van de activiteiten van het Mac Body & Mind Centre. Onder verwijzing naar [eerdere rechtspraak](#) overweegt de Afdeling dat

dit geen belang is dat valt onder artikel 2.15 Wabo.

Het hoger beroep wordt door de Afdeling ongegrond verklaard. De buur-

man keert dus vanuit Den Haag met lege handen terug naar Maastricht.