



Franken advocaten

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

Omgevingsrecht

Recente uitspraken

Afgelopen periode is een viertal uitspraken over het omgevingsrecht verschenen die het opmerken waard zijn.

Allereerst een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 17 april jl.. In deze uitspraak heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) van de gemeente IJsselstein de aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een tuinhuisje geweigerd. Volgens het college is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan en met de redelijke eisen

van welstand. Het bouwplan strekt tot het bouwen van een tuinhuisje met een vloeroppervlakte van 8,76 m² bij een boerderij dat als gemeentelijk monument is aangemerkt. De centrale vraag in deze uitspraak is of voor het bouwplan een omgevingsvergunning is vereist. De Afdeling overweegt hieromtrent als volgt. Onder verwijzing naar een eerdere uitspraak is volgens de Afdeling slechts datgene als monument beschermd, wat als bouwkundige

en functionele onlosmakelijke zelfstandige eenheid in de redengevende omschrijving (bij aanwijzing als monument staan hierin de monumentale onderdelen beschreven) is vermeld. Het bouwplan, het tuinhuisje, is een bijbehorend bouwwerk bij de op het perceel aanwezige woning. De woning maakt onderdeel uit van de boerderij die in de redengevende omschrijving wordt vermeld. De activiteit, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd,

vindt plaats bij een monument ten gevolge waarvan op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht voor de realisering van het bouwplan een omgevingsvergunning is vereist. Deze uitspraak brengt met zich mee dat ook voor activiteiten die plaatsvinden bij een monument een omgevingsvergunning is vereist.

Ten tweede een uitspraak van de Afdeling van 8 mei jl.. De feiten in deze uitspraak zijn als volgt. Aan de vergunningaanvrager heeft het college van de gemeente Wijdereen een bouwvergunning voor de bouw van een woning verleend. Deze woning heeft een lengte van zo'n 20 meter en is geprojecteerd ten zuiden van de woning van appellant. Voor een ondergeschikt deel is de woning gelegen voor de serre van de woning van appellant.

Appellant betoogt dat het college zijn standpunt dat het bouwplan slechts een geringe invloed heeft op de bezonning van zijn woning ten onrechte heeft gebaseerd op het bezonningsrapport van Peutz. Volgens appellant beschikte Peutz niet over voldoende gegevens om het onderzoek uit te voeren. Daarnaast heeft Peutz volgens appellant ten onrechte aangesloten bij de door TNO gehanteerde bezonningsnormen, aangezien deze normen alleen bruikbaar zijn in woonomgevingen met dichte en hoge bebouwing waar relatief weinig zonuren te verwachten zijn. Appellant betoogt dat de woning ligt in een omgeving met vrijstaande woningen met vrije ligging en onbelemmerde maximale bezonning en dat het bouwplan een sterke reductie van de bezonning, met

name in de winter, met zich meebrengt.

De Afdeling overweegt – in navolging van eerdere rechtspraak – dat voor bezonning van woningen geen wettelijke eis bestaat. In het kader van de belangenafweging door het college kan geen doorslaggevende betekenis toekomen aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan bepaalde door TNO opgestelde richtlijnen voor bezonning. Volgens de Afdeling bestaat echter geen aanleiding voor het oordeel dat niet naar deze bezonningsnormen mag worden verwezen. Het is evenwel aan het college om alle relevante belangen af te wegen.

Ten derde een uitspraak van de Afdeling van 8 mei jl.. In deze uitspraak heeft een aantal bewoners van Oud-Empel (gemeente 's-Hertogenbosch) verzocht om vergoeding van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan "Maaspoort Oud Empel".

Dit nieuwe bestemmingsplan brengt onder meer een vergroting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een nabij hun woningen gelegen terrein met zich mee ten gevolge waarvan zij door aantasting van privacy, verlies van groen, natuurwaarden en uitzicht en verslechtering van de leefmilieuomstandigheden schade, bestaande uit waardevermindering van hun percelen, zouden lijden.

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden geldt tevens voor de tussenstrook, waar voorheen onder meer recreatieve voorzieningen, waaronder een kinderspeelplaats met speeltoestellen, tennisbanen en een voetbal-

veld, mochten worden gerealiseerd. Ingevolge de nieuwe bestemming "groenvoorzieningen" mogen op de tussenstrook ook sport- en speelvoorzieningen worden gerealiseerd waar ook een zogenaamde JOP, een Jongeren Ontmoetingsplaats, is toegestaan. Volgens de bewoners heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat de daarvan te verwachten overlast niet aan het nieuwe bestemmingsplan valt toe te rekenen.

De Afdeling volgt de rechtbank niet in haar oordeel dat de overlast die van een JOP wordt ondervonden niet aan het nieuwe bestemmingsplan kan worden toegerekend. Daartoe wordt in aanmerking genomen dat de realisering van een JOP met zich meebrengt dat omwonenden daarvan hinder, zoals geluidhinder, kunnen ondervinden, ook zonder dat gebruikers daarvan wettelijke voorschriften overtreden. Van een JOP valt echter niet meer hinder te verwachten dan voorheen van de op de tussenstrook toegestane recreatieve voorzieningen te verwachten viel. Het hoger beroep wordt uiteindelijk ongegrond verklaard.

Tot slot een uitspraak van de Afdeling van 15 mei jl. In deze uitspraak heeft het college van de gemeente Bladel appellant gelast om binnen zes weken een tuinhuisje en een houthok in zijn tuin te verwijderen. Volgens appellant heeft de rechtbank niet onderkend dat voor het tuinhuis met houthok geen omgevingsvergunning is vereist, aangezien het voldoet aan de gestelde eisen in het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot een bijbehorend bouwwerk op grond waarvan geen

Vervolg Omgevingsrecht

omgevingsvergunning is vereist.

De Afdeling overweegt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het tuinhuis met houthok en de woning van appellant zich niet bevinden op hetzelfde perceel als bedoeld in Besluit omgevingsrecht, waarin is bepaald dat een bijbehorend bouwwerk zich op hetzelfde perceel moet bevinden als het hoofdgebouw. In het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlagen ontbreekt

een definitie van wat onder het begrip perceel moet worden verstaan.

Het tuinhuis met houthok en de woning van appellant bevinden zich op afzonderlijke naast elkaar gelegen kadastrale percelen, die in eigendom zijn van appellant. Het perceel met tuinhuis en houthok worden gebruikt als tuin bij de woning. Volgens de Afdeling is de feitelijke actuele situatie doorslaggevend. Dit brengt met zich mee dat de percelen als een geheel

worden aangemerkt, zodat het tuinhuis met houthok is voorzien op hetzelfde perceel in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Het feit dat sprake is van afzonderlijke kadastrale percelen doet niet af aan het oordeel dat sprake is van "hetzelfde perceel" als in het Besluit omgevingsrecht. Derhalve is voor het tuinhuis met houthok geen omgevingsvergunning vereist en was het college niet bevoegd handhavend op te treden.

Nieuwsflits

... Uit het op verzoek van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de Tweede Kamer uitgevoerde rapport "Milieueffectentoets Wetsvoorstel Omgevingswet" blijkt dat de voorgestelde Omgevingswet de risico's voor de milieu- en natuurbescherming vergroot. Dit vanwege de flexibiliteit om te kunnen afwijken van de milieu- en natuurregelgeving alsmede de beperkingen van de procedure voor een milieueffectrapportage. ...

Recente rechtspraak

Huurder en faillissement

Bij faillissement van een huurder is het vaak een kat en muis spel tussen curator en verhuurder over wie het eerste opzegt. Bij opzegging door de curator is de ontruimingsverplichting als boedelschuld aan te merken; bij opzegging door verhuurder niet. Aan deze praktijk heeft de Hoge Raad in een lezenswaardig arrest op 19 april jl. een einde gemaakt.

Lezenswaardig omdat de Hoge Raad expliciet terugkomt op zijn eerdere uitspraken. Aan de orde was een door een curator opgezegde huurovereenkomst voor bedrijfsruimte waarbij schade bleek aan buitengevel en deuren van de bedrijfsruimte. Zulks ten bedrage van € 24.000,--. De verhuurder vorderde deze schade in het kader

van de oplevering op grond van vaste jurisprudentie als boedelschuld bij de curator. De schuld was immers ontstaan door toedoen van de curator, namelijk door de opzegging van de huurovereenkomst. Daarbij was niet van belang dat deze schade al voor datum faillissement was ontstaan.

Dat laatste nu ziet de Hoge Raad

anders. Ten eerste overweegt de Hoge Raad dat de curator de huur beëindigt in het belang van de boedel. Daarmee past niet dat de schadevergoedingsverplichting een boedelschuld wordt "op de enkele grond dat zij ontstaan is als gevolg van een rechtshandeling – en dus door toedoen – van de curator". Op de andersluidende be-

Vervolg Recente rechtspraak

stendige rechtspraak van de Hoge Raad is altijd en veel kritiek geweest. Zulks ook vanuit de gedachte dat het huidige faillissementsrecht te veel boedelschulden kent waardoor er voor gewone crediteuren in de regel niets overblijft. Met een expliciete verwijzing naar de kritiek in de literatuur komt de Hoge Raad in dit arrest terug van “het

toedoen criterium”.

Daarbij is nog wel van belang dat de Hoge Raad een min of meer duidelijk antwoord geeft op de vraag wanneer een ontruimingsverplichting na beëindiging van de huur wél boedel-schuld kan zijn. Dat is het geval indien de verplichting is ontstaan door de curator in zijn hoedanigheid. Daarbij

wordt dan bijvoorbeeld bedoeld op de verplichting van een curator om leeg en ontruimd op te leveren. Een dergelijke verplichting heeft de curator derhalve niet voor schade die niet ontstaan is aan het gehuurde ten gevolge van het faillissement.

Private aanbesteding

Aanbestedingsbeginselen en de precontractuele fase

Op 3 mei jl. heeft de Hoge Raad opnieuw een uitspraak gedaan over regels die gelden bij een vrijwillige aanbesteding, een zogenaamde private aanbesteding, waarop regelgeving voor overheidsaanbestedingen niet van toepassing is. In 2003 oordeelde de Hoge Raad dat in een dergelijke situatie de aanbesteder gehouden is zich te gedragen overeenkomstig de in de precontractuele fase geldende maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Deze regels kunnen dan meebrengen dat het gelijkheidsbeginsel door de aanbesteder in acht moest worden genomen. Hoe lagen de feiten in het recent door de Hoge Raad beoordeelde geval?

KLM had enkele leveranciers in een aanbestedingachtige procedure uitgenodigd om offertes uit te brengen voor diverse schoonmaakwerkzaamheden. Daarbij had KLM voorwaarden kenbaar gemaakt waaronder zij de diverse offertes zou beoordelen. Deze lieten op elk moment alle ruimte aan KLM om te handelen zoals het KLM dan goeddunkte: KLM was gerechtigd met een partij verder te onderhandelen buiten medeweten van een andere partij, een andere partij op ieder moment uit te sluiten en dergelijke. Nadat diverse schoonmaakbedrijven hun offertes tijdig hadden ingediend mochten partijen na een proefschoonmaak hun offertes aanpassen. Na die aanpassingen verzocht KLM de inschrijvers hun

offertes nog eens “kritisch” te bezien op de gehanteerde manuuartarieven. De inschrijvers verlaagden daarop wederom hun offertes. Vervolgens trad KLM buiten medeweten van de andere inschrijvers in nadere onderhandeling met één inschrijver. Meer specifiek verzocht KLM deze inschrijver de offerte nog eens zelf te beoordelen op zogenaamde “synergievoordelen”. Dat leidde opnieuw tot een prijsverlaging en uiteindelijk tot gunning van de werkzaamheden aan deze partij.

Een teleurgestelde inschrijfster liet het er echter niet bij zitten. Deze dagvaardde de KLM wegens strijd met de in de precontractuele fase geldende maatstaven van redelijkheid en billijkheid, meer in het bijzonder wegens

strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. Dat leek gelet op het arrest van de Hoge Raad uit 2003 voorstelbaar. Het hof zag nut en noodzaak van deze in acht te nemen beginselen ook in door te oordelen dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid in de contractuele fase “in elk geval de eerbiediging van de fundamentele beginselen van het aanbestedingsrecht, te weten het gelijkheidsbeginsel en in het verlengde daarvan het transparantiebeginsel” inhoudt. Daarvoor gaf het hof ook een (goede) reden: “de regels waken er ondermeer tegen dat de private aanbesteder de inschrijvingen, waarvoor veelal aanzienlijke kosten zijn gemaakt, louter gebruikt als pressiemiddel jegens de

Vervolg Private aanbesteding

partij die zij bij voorbaat heeft uitgekozen als toekomstige contractspartij". Dat het daarbij gaat om professionele partijen vond het hof daaraan niet afdoen.

De Hoge Raad deelt deze mening van het hof nadrukkelijk niet hoewel zij de motivering van het hof welwillend leest door daarin géén algemeen geformuleerde regel door het hof te lezen: "daarmee heeft het hof als uitgangspunt aanvaard dat KLM in het onderhavige geval aan die beginselen is gebonden, en niet dat dit bij private

aanbestedingen steeds het geval is". Maar als het hof toch een algemene regel bedoeld heeft, dan verwierpt de Hoge Raad die: "indien het hof tot uitdrukking heeft willen brengen dat door partijen overeengekomen aanbestedingsvoorwaarden nimmer afbreuk kunnen doen aan de toepasselijkheid van het gelijkheids- en transparantiebeginsel, geeft dat oordeel blijk van een onjuiste rechtsopvatting." Met andere woorden: contractsvrijheid staat voorop en in dat kader kan het gelijkheids- en transparantiebeginsel uitge-

sloten worden. Slechts in bijzondere omstandigheden, indien de aanbesteder daartoe in de precontractuele fase het vertrouwen heeft gewekt, kan een beroep op het gelijkheids- en het transparantiebeginsel worden gedaan. Wijkt deze uitspraak dan af van wat de Hoge Raad in 2003 heeft geoordeeld? Neen: in dat geval had de aanbesteder zich geen expliciete rechten voorbehouden zoals KLM in het onderhavige geval.