



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

Ruimtelijke Ordening

Feitelijk gebruik bepalend voor mate van milieubescherming ... of niet meer?

Op 19 december vorig jaar oordeelde de rechtbank Den Bosch dat een feitelijk en juridisch afgesplitste agrarische bedrijfswoning kan worden bewoond als burgerwoning op grond van het overgangsrecht. Dit brengt met zich mee dat de woning bescherming geniet tegen milieuhinder van het naastgelegen agrarisch bedrijf. De per 1 januari jl. in werking getreden wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), brengt de "Wet plattelandswoningen" hierin verandering.

Bij besluit van 11 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) van de gemeente Veghel aan een agrarisch bedrijf een omgevingsvergunning ver-

leend voor de activiteiten bouwen, slopen en milieu ten behoeve van het slopen en oprichten van een jongveeststal, het veranderen in een vleesvarkens- en rundveehouderij en het in werking

hebben na de verandering van de gehele inrichting. Hiertegen heeft eiseres, zus van een van de maten van de agrarische maatschap, beroep ingesteld bij de rechtbank Den Bosch. Op

19 december jl. heeft de rechtbank uitspraak gedaan in deze kwestie.

Eiseres woont in de oude agrarische bedrijfswoning, waarin voorheen de ouders woonden, naast het agrarisch bedrijf. Reden voor het instellen van beroep door eiseres is dat ingevolge de verleende omgevingsvergunning haar woning onderdeel uitmaakt van de inrichting van het agrarisch bedrijf met als gevolg dat de woning geen bescherming geniet tegen de geur- en geluidsoverlast van het agrarisch bedrijf. Eiseres stelt zich dan ook op het standpunt dat het gebruik van de woning als burgerwoning onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt en dat de woning als burgerwoning bescherming zou moeten genieten tegen milieuhinder van het agrarisch bedrijf.

In het geval viel de woning in het voorheen geldende bestemmingsplan reeds onder het overgangsrecht. Vervolgens is de woning in het thans geldende bestemmingsplan opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Volgens de rechtbank dient het overgangsrecht in het geldende bestemmingsplan aldus te worden uitgelegd dat het bestaand gebruik niet onder het overgangsrecht van het thans geldende bestemmingsplan valt, als het ziet op gebruik dat in strijd was met het vorige bestemmingsplan, waaronder tevens moet worden begrepen gebruik dat niet onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het vorige plan viel. Het gebruik dat wel onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het vorige plan valt, valt tevens onder het overgangsrecht van het geldende plan.

Ten aanzien van de vraag of de woning van eiseres onderdeel uitmaakt van de inrichting en daardoor geen bescherming geniet tegen het agrarisch bedrijf, overweegt de rechtbank dat – in navolging van de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – een redelijke uitleg van de Wet geurhinder en veehouderij meebrengt dat het bij de vaststelling van de mate van bescherming van een agrarische bedrijfswoning die is afgesplitst van een nog in werking zijnde veehouderij, aansluiting dient te worden gezocht bij de juridisch-planologische status van die woning.

In dit geval is het gebruik van de woning als burgerwoning juridisch planologisch toegestaan, aangezien dit gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Aangezien de woning in functioneel opzicht al jaren geen binding meer heeft met het agrarisch bedrijf en al geruime tijd hiervan zowel in juridische als feitelijke zin is afgesplitst, komt de woning bescherming tegen de milieuhinder van het agrarische bedrijf toe. Dientengevolge had de omgevingsvergunning volgens de rechtbank geweigerd moeten worden, aangezien niet de planologische status maar de feitelijke status bepalend is voor de mate van bescherming. Het besluit komt derhalve voor vernietiging in aanmerking.

Vervolgens wijst de rechtbank in haar uitspraak op de Wet plattelandswoningen, die inmiddels (op 1 januari jl.) in werking is getreden. Even een zijsprong naar de inhoud van de Wet plattelandswoningen. Deze wet brengt in de eerste plaats met zich mee dat

bij verschillende wetten zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend is voor de bescherming die gronden en opstallen genieten tegen negatieve milieueffecten. Voorts heeft de wet specifiek betrekking op plattelandswoningen; voormalige agrarische bedrijfswoningen die tevens door derden mogen worden bewoond. Op grond van deze wet worden deze woningen niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Voorheen is het regelmatig voorgekomen dat bijvoorbeeld een kantoorgebouw feitelijk werd gebruikt als woning ten gevolge waarvan het gebouw bescherming genoot tegen negatieve milieueffecten. Voor het naastgelegen bedrijf bracht dit met zich mee dat striktere milieunormen golden, hetgeen een belemmering vormde van de bedrijfsvoering van die inrichting. Ter voorkoming van dit soort praktijken is de Wet plattelandswoningen opgesteld.

Terug naar de uitspraak. De rechtbank is van oordeel dat deze wet het mogelijk maakt om de woning van eiseres door middel van onder meer een omgevingsvergunning te beschouwen als onderdeel van de inrichting ten gevolge waarvan eiseres geen bescherming meer zou genieten tegen de geur en de geluidsoverlast van het agrarisch bedrijf. Enigszins opmerkelijk is dat eiseres ter zitting heeft verklaard desondanks geen bezwaar te hebben tegen de aanduiding van de woning als een voormalige agrarische bedrijfswoning. Eiseres heeft deze aanduiding zelfs voorgesteld als definitieve oplossing van het geschil met vergunning-

Vervolg Ruimtelijke Ordening

houdster. Op haar beurt heeft vergunninghoudster aangegeven de aanvraag van de omgevingsvergunning op dit onderdeel aan te vullen.

Op grond van de wet kan de rechtbank het bestuursorgaan in de gelegenheid stellen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. Ter zitting is deze mogelijkheid besproken en heeft de rechtbank aangegeven dat een nieuw besluit

hiertoe dient te worden genomen. Tevens heeft de rechtbank hiervoor enkele aanwijzingen gegeven. Het college heeft ter zitting al aangegeven hiervan gebruik te willen maken. Eiseres heeft vervolgens aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen voortzetting van de bouw van de jongveestal als vergunninghoudster haar beroep in een andere procedure, waarbij vergunninghoudster het college had verzocht

handhavend op te treden tegen het gebruik door zijn zus van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, zal intrekken. Dit verklaart wellicht dat eiseres bereid was om medewerking te verlenen aan de aanduiding van de woning als voormalige agrarische bedrijfswoning. Naar alle waarschijnlijkheid voelde de rechtbank dit ook al aan. Eind goed, al goed.

Nieuwsflits

... Overheidsaansprakelijkheid ...

Op 11 januari 2013 heeft de Hoge Raad (wederom) bepaald dat het louter overschrijden van een wettelijke beslistermijn door een overheidsorgaan niet onrechtmatig is. Daarvoor dienen bijkomende bijzondere omstandigheden te zijn; het aanvragen van Bibob-advies is dat niet zonder meer. Van belang is voorts dat de overheid daarbij ook onrechtmatig kan handelen jegens derden, die géén belanghebbenden behoeven te zijn in de zin van de Awb.

Recente rechtspraak

Huurrecht

De afgelopen periode zijn er van diverse rechterlijke instanties uitspraken verschenen die het signaleren waard zijn. Onderstaand zullen deze uitspraken dan ook kort aangestipt worden.

Op 15 januari 2013 deed het hof Den Bosch een uitspraak over **het wijzigen van woonruimte door huurder**. Het betrof een sociale huurwoning waarin een aantoonbaar overlast veroorzakende familie woonde. Eigenmachtig had deze van een Brabantse woningcorporatie hurende familie een zwembad van zestig vierkante meter in de tuin aangelegd. In een door de corporatie aangevangen procedure tot be-

eindiging van de huur vroeg huurder alsnog toestemming voor deze wijziging aan het gehuurde. In lijn met vaste rechtspraak van de Hoge Raad wees het gerechtshof dit verzoek als te laat af: toestemming voor dergelijke wijzigingen dient vooraf gevraagd te worden.

Ook een tweetal uitspraken over **afwijkende bedingen in huurovereenkomsten**. Het hof Den Haag op 15

januari jl.: goedkeuring werd gevraagd voor een huurovereenkomst die automatisch zou eindigen indien een eveneens gesloten franchiseovereenkomst zou eindigen. Aangezien in die laatste overeenkomst bepaald was dat beëindiging van die overeenkomst slechts door de rechter bepaald kon worden, keurde het hof het afwijkende beding (wel) goed. Rechterlijke toetsing bij het einde van de huurovereenkomst, zij

het via een omweg, werd huurder immers niet onthouden. Ook keurde de kantonrechter Rotterdam op 19 november jl. een van de wet afwijkend huurprijsbeding goed. Gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst zou er sprake zijn van een vaste huurprijs met een omzetafhankelijke kop. Huurder was evenwel een wereldwijde winkelketen die derhalve geen specifieke bescherming behoefde.

Voorts heeft de rechtbank Amsterdam op 28 november 2012 een uitspraak gedaan die van belang is bij **illegale onderhuur**. De interne onderzoekskosten die de woningcorporatie had gemaakt voor het opsporen van illegale onderhuur kwamen voor vergoeding in aanmerking. Deze kosten betroffen volgens de rechtbank geen buitengerechtelijke kosten, die daarmee geforfaiteerd zouden zijn, maar kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid. Illegale onderhuur van woonruimte kan bovendien nog tot andere aanzienlijke financiële consequenties leiden, zo blijkt op 20 november jl. bij het hof Amsterdam. Bij illegale

le onderhuur van woonruimte had de betreffende woningcorporatie een vaste en eenmalige boete van € 4.500,-- bepaald in de toepasselijke algemene voorwaarden. Dat achtte het hof niet buitensporig; ook niet in geval van de met gezondheidsklachten kampende huurder die minimaal verdient: "in juist die gevallen is de verleiding om onder te verhuren het grootst".

In het licht van het aanhangige **wetsvoorstel verbetering huurbescherming huurders** bij renovatie is de uitspraak van de kantonrechter Amsterdam op 27 november jl. interessant. Verhuurder wilde de huurovereenkomst van een winkelruimte in de P.C. Hooftstraat opzeggen om na renovatie tot een verbetering van het rendement te komen. Die rendementsverbetering achtte de kantonrechter niet aannemelijk gelet op de specifieke betwisting daarvan door huurder. Sailant daarbij was voorts dat de kantonrechter overwoog dat verhuurder zich geen huurder kon wensen met een beter statuus dan de zittende huurder. Op dezelfde datum zag de kantonrechter

Amsterdam dat bij een winkel op de Kalverstraat anders: daar werd de winkel drie keer groter met een andere indeling hetgeen volgens de kantonrechter wel een aanzienlijke rendementsverbetering tot gevolg zou hebben.

Basaal is voorts de uitspraak van het hof Leeuwarden van 18 december jl.. Daarbij kreeg de ene vriend van de andere vriend een tuinhuisje voor bewoning ter beschikking omdat hij op dat moment geen dak boven zijn hoofd had. Toen op vertrek werd aangestuurd, weigerde de bewoner het tuinhuisje te verlaten en beriep zich op **huurbescherming**. Dat gaat alleen op, volgens het hof, indien tenminste wordt aangegeven waaruit de tegenprestatie van de beweerdelijk huurder bestaat. Dat kan een prestatie in geld zijn of in natura. Geen van dit alles was echter door de vermeend huurder naar voren gebracht waardoor een beroep op huurbescherming werd afgevoerd.

Nieuwsflits

...Op 16 maart 2013 dient de nieuwe richtlijn Betalingsachterstand bij handelstransacties in nationale wetgeving opgenomen te zijn. Een crediteur kan op grond daarvan aanspraak maken op tenminste € 40,-- invorderingskosten. Specifiek voor overheden geldt een maximum betalingstermijn van 30 dagen. ...