



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

- Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdiensbaarheden, 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

BESTUURSRECHT

Nog meer over schadevergoeding bij te laat besluiten

De Centrale Raad van Beroep heeft op 29 april jl. wederom een uitspraak gedaan over de interpretatie van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, waarin is bepaald dat een ieder recht heeft op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak, binnen een redelijke termijn, door een onafhankelijk en onpartijdig gerecht dat bij de wet is ingesteld.

Aan de orde was het hoger beroep van het college van B&W van de gemeente Sittard-Geleen tegen een uitspraak van de rechtbank. De rechtbank had bepaald dat de gemeente een vergoeding voor immateriële schade moest betalen omdat de bezwaren-procedure te lang zou hebben geduurd. In die kwestie was geen beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar; wel was er een schade-

vergoeding gevraagd wegens overschrijding van de redelijke termijn.

De Centrale Raad van Beroep heeft bepaald dat er geen aanspraak op schadevergoeding bestaat als er sprake is van een lange behandelingsduur in de bezwaarfase, zonder dat het geschil daarna aan de rechter is voorgelegd. De behandelingsduur in de bezwaarfase speelt voor het bepalen van de schadevergoeding alleen

maar mee als tegen het besluit op bezwaar beroep wordt ingesteld. Dan wordt de bezwaarfase namelijk betrokken bij de beantwoording van de vraag of de redelijke termijn in de procedure als geheel is overschreden. Het bestuursorgaan heeft dan immers een aandeel gehad in de overschrijding van de redelijke termijn in de procedure als geheel.

Uitgebreide motiveringsplicht voor bestuursorgaan

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 6 mei 2009 de motiveringsplicht voor bestuursorganen nader ingevuld.

Aan de orde was een verleende vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning voor het gedeeltelijk vergroten van een woning ten behoeve van een psychologiepraktijk. (Pas) ten behoeve van de beslissing op bezwaar heeft de gemeente de welstandscommissie ingeschakeld, die vervolgens een gemotiveerd positief advies over het bouwplan gaf. In de beslissing op bezwaar baseerde het college van B&W zich op dat advies. Na de 2^e beslissing op bezwaar hebben appellanten een tegenadvies aan de rechter overgelegd. Daarna heeft de welstandscommissie hierop gereageerd.

Hoewel het college er niet aan is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hen rust, mag het normaliter aan een welstandsadvies doorslaggevende betekenis toekennen. Vaste jurisprudentie is dat het overnemen van dit advies geen nadere toelichting of motivering behoeft, tenzij de aanvrager of derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een deskundige persoon

of instantie. Verder geldt, zoals gebruikelijk, dat desondanks een nadere motivering nodig is als het advies naar inhoud of totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat het college dit niet zonder meer aan zijn besluit ten grondslag had mogen leggen.

Als een aanvrager geen tegenadvies overlegt, betekent dat nog niet dat het college het welstandsadvies zonder nadere toelichting had mogen gebruiken voor het besluit. Want ook als een aanvrager of belanghebbende gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met beleidscriteria, kan dit betekenen dat het besluit niet deugdelijk gemotiveerd is. Hiermee lijkt de Afdeling af te wijken van haar vaste lijn, dat altijd een tegenadvies nodig is.

In deze zaak hadden appellanten pas in hoger beroep een tegenadvies overgelegd. Het college van B&W vond dat dit advies vanwege dit late tijdstip maar buiten beschouwing moest worden gelaten. Maar de Afdeling vond dat te ver gaan: in gevallen als deze, waarin een advies dat

in hoger beroep wordt overgelegd voortbouwt op wat er in beroep is aangevoerd, is er geen reden om dit soort adviezen anders te behandelen dan andersoortige adviezen in hoger beroep. Dergelijke adviezen mogen echter de goede procesorde natuurlijk niet verstoren. De Afdeling vond ook, dat het college in deze zaak niet zonder nadere motivering had mogen verwijzen naar de reactie van de welstandscommissie op het tegenadvies van appellanten. Een inhoudelijk gemotiveerde reactie van het college op het tegenadvies van appellanten zou op zijn plaats zijn geweest.

Nieuwsflits

... De ministerraad heeft onlangs besloten de wettelijke niet handels-rente per 1 juli 2009 te verlagen van 6% naar 4% ...

GELUID

Geen haan die ernaar kraait?

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het er vaak druk mee: geluidsoverlast. Zowel in de dichtbevolkte Randstad als op het platteland leidt het vaak tot problemen. Een opvallende uitspraak van 27 mei 2009.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening mag het bestuur van de gemeente Menaldumadeel buiten een inrichting in de zin van de Wet

milieubeheer plaatsen aanwijzen waar bepaalde dieren niet of slechts onder bepaalde voorwaarden aanwezig mogen zijn. Na klachten over hanen-

gekraai had het gemeentebestuur de eigenaar aangeschreven dat de hokken van de hanen verplaatst moesten worden en dat er bouwkundige voor-

zieningen moesten worden getroffen om geluidsoverlast te voorkomen. Er volgden nieuwe klachten, dat de eigenaar bleef weigeren om voorzieningen te treffen, en het verzoek was dat de gemeente handhavend zou moeten optreden. Dat weigerde zij,

Nieuwsflits

...Onlangs heeft de Raad van State bepaald dat iedereen inspraak-gerechtigd moet zijn onder de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ...

omdat zij van mening was dat de eigenaar inmiddels binnen de normen handelde.

De rechtbank vond, dat het gemeentebestuur niet alleen de maximale grenswaarden voor industrielawaai in aanmerking had mogen nemen, maar ook de aard van de geluidsbelasting en de impact in het concrete geval. De Afdeling bestuursrechtspraak vond juist dat de gemeente dat prima gedaan had. Immers, de gemeente heeft niet alleen uitgebreid geluidsonderzoek laten doen, maar zich juist ook rekenschap gegeven van andere relevante factoren. Volgens de gemeente is de landelijke omgeving waarin de hanen worden gehouden bij uitstek geschikt

voor het hobbymatig houden van deze dieren en bovendien gebeurde dat op dit perceel al ongeveer 27 jaar. Daar had de klager rekening mee kunnen houden bij aankoop van de woning in 2003. Daarbij komt dat de eigenaar het aantal hanen inmiddels gehalveerd had en de hokken afsluitbaar had gemaakt. De Afdeling vindt het, zeker in die omstandigheden, terecht dat de gemeente een persoonlijke overgevoeligheid voor hanengekraai niet beschouwt als objectieve overlast in de zin van de APV. Daarmee was het bestuur dan ook niet bevoegd om in te grijpen.

HUURRECHT

Wetsvoorstel initiatiefrecht huurders

Recent heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel initiatiefrecht huurders. Het voorstel is voor advies naar de Raad van State gestuurd.

Het wetsvoorstel voorziet erin dat indien een huurder of een collectief van huurders aan de verhuurder een redelijk voorstel tot woningverbetering doet, de verhuurder deze verbeteringen dient aan te brengen. Het wetsvoorstel bepaalt vervolgens een aantal niet limitatieve omstandigheden

die een dergelijk initiatief in ieder geval als niet redelijk kwalificeren. Daarbij dient gedacht te worden aan bouwkundige bezwaren, strijd met overheidsvoorschriften, aantasting van de waarde dan wel de verhuurbaarheid van de woning. Voorts ook geldt als een dergelijke omstandigheid de

weigering van de huurder om in te stemmen met een redelijke huurverhoging. Met andere woorden: voorstellen van huurders zullen derhalve wel gepaard moeten gaan met een prijskaartje.