



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

HUURRECHT

Ruimer beroep op ontruimingsbescherming

De Hoge Raad heeft in een principiële arrest van 13 februari jl. de mogelijkheden van de huurder voor een beroep op ontruimingsbescherming verruimd.

Aan de orde was de kwestie van een huurder van zogenaamde “overige bedrijfsruimten”. Dat is bedrijfsruimte die niet betreft middenstandsbedrijfsruimte, in de wandelgangen winkels, maar bedrijfsruimte die kantoorruimte betreft. Na opzegging van de huur door verhuurder had huurder het gehuurde daadwerkelijk ontruimd. Huurder had na opzegging en voorontruiming wel protest tegen de ontruiming aangekend en haar rechten ter zake voorbehouden.

Door dit laatste te doen kwam de huurder alsnog een beroep op ontruimingsbescherming toe, aldus de Hoge Raad. Daarbij dienden alsnog de belangen van verhuurder bij ontruiming en de belangen van huurder bij voortgezet gebruik voor maximaal een periode van één jaar tegen elkaar te worden afgewogen. Maar, vervolgde de Hoge Raad, in het kader van de daarbij af te wegen belangen, kan het feit dat huurder geen gebruik meer maakt van het gehuurde wel een factor

zijn. Verondersteld mag worden dat dit een factor van betekenis zal zijn, omdat doorgaans het belang van huurder gelegen is in het feit dat hij nog geen nieuwe bedrijfsruimte heeft.

Niettemin lijkt het voorbehouden van rechten bij ontruiming in deze gevallen, raadzaam voor een huurder die geconfronteerd wordt met opzegging door de verhuurder.

Rechten van particulieren

In een geruchtmakend arrest van 25 juli 2008 had het Europese Hof geoordeeld dat een burger zich rechtstreeks kon beroepen op de Europese Richtlijn ter bescherming van de luchtkwaliteit. Concreet betekende dit dat een burger van de overheid een actieplan kan afdwingen teneinde overschrijdingen van toegelaten fijnstofwaarden op termijn terug te dringen.

Uiteindelijk bracht deze uitspraak bij overheden niet veel consternatie teweeg. De door het Europese Hof gegeven norm was bepaald rekbaar: er diende een actieplan opgesteld te worden dat ertoe leidt dat het risico van overschrijdingen en de duur ervan tot een minimum wordt beperkt, rekening houdend met alle omstandigheden van het moment en de betrokken belangen. Geleidelijk, aldus het Hof, moet dan teruggekeerd worden naar het niveau waarbij er geen overschrijdingen meer zijn.

Gesteund door deze uitspraak wenste een inwoner van Utrecht nadere actie van de gemeente Utrecht ter verbetering van de luchtkwaliteit in zijn woonomgeving. Het gerechtshof te Amsterdam had daarover in een op 16 februari jl. gepubliceerde uitspraak te oordelen.

Vast stond dat de gemeente een Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht 2006-2012 (ALU 2006) had opgesteld en doende was met een opvolgend Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht 2008 (ALU 2008). De betreffende bewoner achtte dat evenwel niet voldoende.

Allereerst stelde het gerechtshof vast dat de gemeente hiermee voldaan had aan genoemd arrest van het Europese Hof. Over de bezwaren van de bewoner tegen deze plannen, oordeelde het gerechtshof in lijn met vaste rechtspraak dat tegen deze plannen een aparte bestuursrechtelijke rechtsgang heeft opengestaan (formele rechtskracht) c.q. nog openstond, waar de bezwaren naar voren gebracht kunnen worden. Voor de

civiele rechter was daar geen taak weggelegd.

Dan ziet het gerechtshof toch ruimte om tot een inhoudelijke beoordeling van de plannen te komen. Ten aanzien van de op te stellen plannen door de overheid, had het Europese Hof eveneens geoordeeld dat nationale rechterlijke instanties erop dienen toe te zien dat de in de actieplannen op te nemen maatregelen afdoende zijn. Hieruit volgt, aldus het gerechtshof, dat er rechterlijk toezicht dient te zijn op de effectiviteit van de ontwikkelde plannen. Het gerechtshof: *“Het kan immers zo zijn dat achteraf blijkt dat een plan dat formele rechtskracht heeft verkregen, onvoldoende effectief is, waardoor geen geleidelijke terugdringing wordt gerealiseerd. Nu volgens het Hof van Justitie van de EU de rechter erop dient toe te zien dat een geleidelijke terugdringing gerealiseerd wordt, is een logisch gevolg daarvan dat ook in dat geval nog een beroep op de rechter moet openstaan om een bijstelling van de plannen te kunnen vorderen. Dat toezicht rust bij de civiele rechter als restrechter.”*

Als zodanig wilde het gerechtshof derhalve definitief vastgestelde overheidsplannen, waartegen een bestuursrechtelijke rechtsgang had opengestaan, op hun effectiviteit beoordelen. Dat deed het hof vervolgens rigoureuus: een door de gemeente overgelegde tussenrapportage van de ALU 2006 bood voor het gerechtshof onvoldoende duidelijkheid over de concreet bereikte resultaten. Daarentegen wenste het gerechtshof van de

gemeente tal van concrete meetgegevens.

De vraag mag met recht gesteld worden of deze uitspraak van het gerechtshof ook bij de Hoge Raad stand zal houden. Niet alleen moet geconcludeerd worden dat het gerechtshof hiermede een specifieke uitzondering creëert op het beginsel van de formele rechtskracht, hetgeen in zijn algemeenheid de rechtszekerheid niet ten goede komt. Ook vindt er een dermate vèrgaande toetsing door de civiele rechter plaats die niet meer als “restrechter” kan worden aangemerkt. Tenslotte kan de vraag gesteld worden of de door de Europese rechter gecreëerde rechterlijke toetsingsmogelijkheid niet per definitie een bestuursrechtelijke behoort te zijn, in te passen in het bestaande systeem. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een jaarlijkse herzieningsverplichting van een actieplan met bijbehorende bestuursrechtelijke rechtsbescherming. In ieder geval is consternatie bij overheden nu wél terecht.

Nieuwsflits

... Twee maanden geleden bepaalde de Centrale Raad van Beroep een vergoeding van € 1.000,- per jaar voor immateriële schade vanwege het onthouden van een procedure binnen een redelijke termijn. Vorige maand bepaalde het gerechtshof Den Haag voor deze situatie een vergoeding van € 1.250,- per jaar ...

Overgangsrecht

Overgangsrechtelijke uitspraken hebben naar hun aard vanzelfsprekend een beperkte geldingsduur. Niettemin kan deze duur vele jaren belopen vanwege de geldingsduur van bestemmingsplannen. De twee volgende uitspraken zijn als zodanig vermeldenswaardig.

Nieuwsflits

...Op http://doemee.vrom.nl/randstad2040/publicaties/structuurvisie-randstad-2040/structuurvisie-randstad-2040#dOGIEGOuP_i1-0V3nNK5gA vindt u de structuurvisie van het kabinet voor de randstad in 2040. U kunt niet meer inspreken ...

In de uitspraak van de ABRvS van 25 februari jl. ging het om het volgende: het overgangsrecht bepaalt dat bestemmingsplannen ouder dan vijf jaar onder de (nieuwe) Wro binnen vijf jaar herzien moeten worden tenzij daarvoor door GS een vrijstelling is verleend. De sanctie is dat de gemeente bijvoorbeeld geen leges meer mag heffen voor bouwvergunningen. Op verzoek van de gemeente Den Haag had GS deze vrijstelling voor een groot aantal bestemmingsplannen verleend. Appellant kon zich niet vinden in de vrijstelling voor het bestemmingsplan met het plangebied waarin appellant woonachtig was. Voor dit bestemmingsplan was vrijstelling verleend tot 2 juli 2012. Ingevolge het overgangsrecht zou dit

plan uiterlijk op 1 juli 2013 herzien moeten zijn. "Een redelijke uitleg" van het overgangsrecht, aldus de ABRvS, brengt met zich mee dat een vrijstelling met een kortere geldingsduur dan tot 1 juli 2013 niet tot gevolg kan hebben dat het bestemmingsplan eerder dan 1 juli 2013 herzien moet worden. Over de vraag of de gemeente per 2 juli 2012 de bevoegdheid om leges te heffen zou ontberen, liet de ABRvS zich helaas niet uit. Dat zal wellicht pas in de loop van 2012 blijken. Die vraag lag ook niet ter beslissing van de ABRvS voor.

Voorts heeft het overgangsrecht consequenties voor de bevoegdheid van de rechtbank ten aanzien van bezwaren gericht tegen wijzigings-

plannen als bedoeld in artikel 11 (oude) WRO. Daarover ging de uitspraak van de rechtbank Arnhem op 19 februari jl. Eiser had onder de (oude) WRO beroep ingesteld tegen een weigering van een gemeente om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf. Onder de (nieuwe) Wro dient dit beroep bij de ABRvS ingesteld te worden. Aangezien het overgangsrecht bepaalde dat de (nieuwe) Wro direct van toepassing was op wijzigingsplannen, zoals bepaald in de (oude) WRO, oordeelde de rechtbank dat de regels omtrent beroep tegen een dergelijk plan eveneens direct van toepassing waren. Dat bracht de rechtbank tot de conclusie dat zij onbevoegd was om van het beroep kennis te nemen. De rechtbank zond het beroepschrift derhalve door naar de ABRvS. Let wel: als de ABRvS deze uitleg van het overgangsrecht niet deelt, zal zij het beroepschrift weer aan de rechtbank terugzenden.

BOUWRECHT

Onduidelijkheid over bouwleges

Voor de verkrijging van een bouwvergunning dienen bouwleges betaald te worden. Deze bouwleges worden in de regel vastgesteld als percentage van de begrote bouwkosten. Is sprake van hoge bouwkosten, dan dienen volgens de legesverordening veel leges betaald te worden.

In het door het hof Arnhem op 8 februari 2006 beoordeelde geval ging

het om een bouwsom van circa € 6,5 miljoen waarvoor ruim € 90.000,- leges

betaald diende te worden. Alle bezwaren van de vergunninghouder daar-

tegen werden verworpen op één na: de vaststelling van de hoogte van deze leges was willekeurig en onredelijk. Dat meende het Hof ook: een redelijke verhouding met de kosten voor de behandeling van de vergunning ontbrak evenals een maximum bedrag in de verordening. Daarnaast was on-

duidelijk waarom leges voor bouwvergunningen relatief (en absoluut) veel kostendekkender waren dan andere leges (bijvoorbeeld voor kapvergunningen) die op grond van de verordening werden geheven. De leges werden vastgesteld op zo'n € 2.500,-.

In een nagenoeg feitelijk gelijke situatie kwam het gerechtshof Den Haag op 17 februari jl. zonder nadere motivering op dit punt tot het oordeel dat de leges ad circa € 100.000,- voor een bouwsom van € 8 miljoen niet willekeurig en onredelijk waren.

WATERBELEID EN RUIMTELIJKE ORDENING

Nationaal Waterplan

Afgelopen week heeft de Vaste Kamercommissie voor Verkeer en Waterstaat met de Staatssecretaris gedebatteerd over het Ontwerp Nationaal Waterplan. In dit plan is alles wat tot 2015 moet gebeuren op het gebied van water bij elkaar gebracht. Ook is gekeken naar de langere termijn (2050 – 2100).

Een belangrijke doelstelling is dat water bepalender moet zijn bij de besluitvorming over de ruimtelijke ordening. Multifunctioneel ruimtegebruik is daarbij uitgangspunt, dat per gebied zal worden ingevuld. Het kabinet gaat daartoe op zoek naar methoden om het belang van water gebiedsgericht te duiden en de consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen in beeld te brengen. Eind van dit jaar zijn de resultaten beschikbaar. Ook de actualisering van de Bestuurlijke Notitie Watertoets zal in het teken staan van de versterkte rol van water: de toepassing van de watertoets zal worden verbreed. Het rijk zal bij de uitwerking van een 'Afwegingskader Klimaatbestendige Inrichting', gebiedsgericht en integraal aandacht schenken

aan de rol van water bij ruimtelijke afwegingsprocessen. Provincies hebben de (wettelijke) instrumenten om bepaalde keuzes zonodig af te dwingen.

In 2007 stelde het kabinet een Deltacommissie in die moest adviseren over het waterbeleid voor de komende honderd jaar en nog langer. In september 2008 adviseerde de Deltacommissie de bescherming tegen overstromingen te vergroten en de zoetwatervoorziening op de lange termijn veilig te stellen. Het kabinet hanteerde het advies van de Deltacommissie als uitgangspunt voor het ontwerp Nationaal Waterplan.

Onderdeel van het ontwerp Nationaal Waterplan zijn vier afzonderlijke plannen voor de stroomgebieden

Eems, Maas, Rijndelta en Schelde. In die plannen staat hoe een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater vóór 2015 wordt bereikt. Deze 'ontwerp Stroomgebiedbeheerplannen' zijn een resultaat van samenwerking tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. De commissie besprak deze plannen op 10 februari al apart met de staatssecretaris.

Het streven van het kabinet is dat eind 2009 het Nationaal Waterplan definitief wordt vastgesteld. Op dit moment lopen inspraakprocedures voor de Stroomgebiedbeheerplannen. Over de rest van het Nationaal Waterplan beginnen de inspraakrondes in mei.