



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

Dient een aanbouw bij een woning als een bijbehorend bouwwerk te worden aangemerkt?

Deze vraag kwam aan de orde in een recente uitspraak van de hoogste bestuursrechter, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling).

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een berging op een perceel in Doorn. Uit de tekeningen van het bouwplan blijkt dat de berging een oppervlakte van 49,9 m² heeft. Inmiddels is de berging gerealiseerd en voorzien van een veranda van 7 m².

Na tevergeefs bezwaar te hebben gemaakt tegen de verleende omge-

vingsvergunning en beroep te hebben ingesteld naar aanleiding van de beslissing op bezwaar, heeft appelland hoger beroep bij de Afdeling ingesteld.

Allereerst gaat de Afdeling in op de vraag of appelland als belanghebbende bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan worden aangemerkt. Anders dan de rechtbank oordeelt de Afdeling dat appelland wel als belanghebbende bij dit besluit moet worden aangemerkt. Van belang hier-

bij is dat appelland woonachtig is op een afstand van 20 meter van de berging alsook dat hij vanuit zijn woning zicht heeft op de berging. Dit brengt met zich mee dat de Afdeling alsnog de door appelland bij de rechtbank aangevoerde beroepsgronden zal beoordelen.

Het college stelt zich op het standpunt dat appelland geen belang meer heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn beroep tegen het besluit tot

verlening van de omgevingsvergunning, omdat voor de berging met veranda sinds de per 1 november 2014 geldende wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning meer zou zijn vereist. Op grond van het Besluit omgevingsrecht zou op het perceel 118,2 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en op het perceel is 106,7 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Een in 2001 vergunde en gerealiseerde aanbouw van ongeveer 62 m² hoeft niet te worden meegerekend bij het bepalen van de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel omdat de aanbouw integraal onderdeel uitmaakt van de woning en de woning inclusief de aanbouw als oorspronkelijk hoofdgebouw moet worden aangemerkt, aldus het college.

De Afdeling komt tot het oordeel dat de oppervlakte van de in 2001 vergunde en gerealiseerde aanbouw ook moet worden meegeteld bij de totale oppervlakte aan reeds aanwezige bij-

behorende bouwwerken op het perceel (de vraag of een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied kan worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning hangt af van de oppervlakte van al dan niet met vergunning reeds gebouwde bijbehorende bouwwerken en de oppervlakte van het bebouwingsgebied).

De gerealiseerde aanbouw aan de woning betreft een uitbreiding van het hoofdgebouw. Anders dan het college meent, is deze aanbouw geen onderdeel geworden van het op het perceel aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw en dient de aanbouw als een bijbehorend bouwwerk te worden aangemerkt. Onder verwijzing naar een [uitspraak van vorig jaar](#) overweegt de Afdeling dat het oorspronkelijke hoofdgebouw in de zin van het Besluit omgevingsrecht het hoofdgebouw is zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

Bepalend is dus niet de situatie zo-

als die in de loop van de jaren is vergund. Weliswaar hebben na de oplevering ingrijpende verbouwingswerkzaamheden plaatsgevonden, maar daarmee is geen nieuw opgericht gebouw ontstaan. Dit brengt met zich mee dat het totale op het perceel aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken de maximum oppervlakte aan bijbehorende werkzaamheden overschrijdt, zodat voor de berging wel een omgevingsvergunning is vereist. Appellant heeft aldus belang bij een inhoudelijke beoordeling van zijn beroep tegen de beslissing op bezwaar.

De Afdeling komt tot de conclusie dat de beslissing op bezwaar is genomen in strijd met het vereiste van een deugdelijke motivering van het besluit zoals neergelegd in artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht en draagt het college op om met inachtneming van de uitspraak de beslissing op bezwaar te herstellen.

Omgevingsrecht

Wijzigingen Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken neergelegd. Deze voorschriften zien op de aspecten veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Met ingang van 1 juli a.s. wordt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 van kracht.

Deze wijzigingen betreffen de deregulering van de woonfunctie en enkele

andere wijzigingen, zoals een specifiek voorschrift over de constructieve veilig-

heid van bouwwerken die in een gebied liggen waar als gevolg van de

Vervolg Omgevingsrecht

gaswinning in de provincie Groningen een reëel risico op aardbevingen bestaat. Concreet geven de wijzigingen aangaande de deregulering van de woonfunctie onder meer particulieren meer vrijheid bij de bouw van een woning door bepaalde bruikbaarheidsvoorschriften die gelden voor nieuwbouw buiten toepassing te laten. Ook voor de nieuwbouw van studentenhuusvesting zullen met ingang van 1 juli a.s. minder (strengere) eisen gelden zodat het eenvoudiger wordt om studentenhuisvesting te realiseren. Daarnaast zien de (andere) wijzigingen op de toegankelijkheid van publieke gebouwen. De belangrijkste wijzigingen op een rijtje:

- De bruikbaarheidsvoorschriften voor

nieuwbouw van badkamers, bergingen en buitenruimten, zoals de minimaal in acht te nemen afmetingen bij de bouw van deze ruimten, zijn niet langer van toepassing voor de particuliere woningbouwer.

- Er gelden minder strenge eisen voor onder meer trappen, afscheidingen, daglichttoetreding, toiletten en opstelplaatsen (voor een aanrecht, een kooktoestel, een verwarmingstoestel en een warmwatertoestel).
- De verplichting tot aansluiting op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte is niet langer van toepassing.
- Voor de woonfunctie voor studenten kan voortaan met 15 m² in plaats van 18 m² aan minimale vloeroppervlakte worden volstaan.

- Bij nieuwbouw studentenhuisvesting gelden geen specifieke vereisten meer voor bergingen.
- Bij nieuwbouw studentenhuisvesting is het voorschrift om een buitenruimte te hebben niet langer van toepassing.
- De hoofdingang van een nieuw gebouw met een publieksfunctie dient vanaf 1 juli a.s. altijd rolstoeltoegankelijk te zijn.

Recente rechtspraak - huurrecht

De rokende huurder

In een fraai bedrijfsverzamelgebouw verhuurde een verhuurder een aantal ruimten aan diverse huurders. Eén van de huurders betrof een bedrijfje dat zich bezig hield met receptie- en secretariële werkzaamheden. De directrice van dit bedrijf bleek een verstokt rookster. Dat deed zij in een afgesloten kantoorruimte waarin zij een rookafzuiger met luchtverfrissers had geplaatst om te voorkomen dat de rook zich verspreidde naar de andere ruimtes in het gebouw.

Reeds in 2008 had de verhuurder aan alle huurders van het bedrijfsverzamelgebouw medegedeeld dat met ingang van 1 maart 2008 in het gebouw een geheel rookverbod zou gelden. Als reden daarvoor was aangegeven dat de Tabakswet werkgevers verplicht om werknemers een rookvrije werkplek te bieden en dat vanwege de aard van het bedrijfsverzamelgebouw medehuurders rookoverlast ervaren door het

roken door andere medehuurders of door bezoekers van het pand. De rokende huurster rookte evenwel onverdroten door. Toen diverse waarschuwingen van verhuurder niets uithaalden, verbood verhuurder de rokende huurster de toegang tot het bedrijfsverzamelgebouw en daarmee ook tot het gehuurde. Dat leidde tot een interessante [uitspraak](#) van het gerechtshof Den Bosch.

Verhuurder ging daarbij voor een aantal ankers liggen. Allereerst beriep hij zich op een bepaling uit de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst die verhuurder de mogelijkheid gaf om aanwijzingen voor het gebruik van het gehuurde te geven. Die bepaling achtte het hof te algemeen om voor een rookverbod een grondslag te kunnen bieden. Ook een andere bepaling, die huurder verbood overlast en

hinder te veroorzaken, bood geen soelaas: daarvan was geen sprake gebleken en overigens had verhuurder dat eigenlijk ook niet gesteld.

Tenslotte was er de meer algemene bepaling uit de wet die een huurder verplicht zich "als goed huurder" te gedragen. Ook daarvoor bleken er echter geen feitelijke gronden aanwezig gelet

op de door huurster aangebrachte afzuiginstallatie. Evenmin bood de ingeroepen Tabakswet voor de verhuurder uitkomst, aldus het hof: *"Een wettelijke grondslag voor het doen stoppen met roken in de deur (...) gehuurde ruimte is er echter niet. Aan de Tabakswet kan een verhuurder niet de bevoegdheid ontleen om een*

huurder in een geval als dit te verplichten met het roken binnen het gehuurde op te houden."

Zodoende werd de vordering van de verhuurder, die eerder door de rechtbank al was afgewezen, ook door het hof afgewezen.

Actualiteiten

Tariefregulering in de advocatuur?

Eind mei jl. is een onderzoeksrapport van de universiteit Groningen in opdracht van het ministerie van Veiligheid en Justitie over dit onderwerp aan de Tweede Kamer aangeboden. Aanleiding was het stelsel van gesubsidieerde rechtsbijstand en de (on)voorspelbaarheid van de kosten van een procedure voor een rechtszoekende. Het rapport: *"Een veel gehoorde klacht is dat advocaten duur zijn"*. Het rapport beoogt de voor- en nadelen van tariefregulering in de advocatuur in kaart te brengen. Daarbij wordt tevens naar het notariaat in Nederland en de advocatuur in Zweden en Duitsland gekeken.

Allereerst blijkt het rapport slechts een drietal vormen van tariefregulering te kennen: minimumprijzen, maximumprijzen en vaste prijzen voor bepaalde diensten. De 'in de markt' aangeboden varianten voor uurtje/factuurtje, zoals: strippenkaart, caps, prepaid e.d., worden daarmee niet als echte varianten gezien. Dat mag weinig verwondering wekken.

Minimumtarieven en vaste prijzen, die in Duitsland bestaan, werken daar wel omdat die (ruim) beneden het bestaande markttarief zijn vastgesteld. Opgemerkt wordt dat het aantal advocaten in Duitsland wel beduidend groter is. Gesproken wordt zelfs van een "overschot". In Zweden blijkt een uitge-

breid systeem van rechtsbijstandverzekeraars te bestaan met een vorm van (gratis) alternatieve geschillenbeslechting (voor consumenten), dat leidend blijkt te zijn voor door advocaten gehanteerde uurtarieven (€ 136,-). Maximum tarieven zijn voor de onderzoekers géén optie omdat die nergens in Europa voorkomen "behalve in Malta".

De conclusies van het rapport over nut en noodzaak van tariefregulering blijken echter tweeslachtig. Enige vorm van neerwaartse regulering werkt alleen indien er voldoende advocaten zijn en bergt het gevaar van kwaliteitsvermindering in zich; een voor de klant moeilijk te beoordelen aspect. Dat

blijkt een struikelblok in Duitsland. Dit Duitse probleem lijkt echter meer verklaard te worden door het feit dat de advocatuur aldaar "geen toezicht kent en weinig kwaliteitseisen". Een ander mogelijk probleem is "het schrijven van meer uren" hetgeen een Zweeds effect is. Dat wordt in het rapport ook wel aangeduid als het *agency probleem*. Een ander genoemd voordeel van tariefregulering, vergroting van de verzekeraarbaarheid, zien de onderzoekers evenmin. Die mening baseren zij op gesprekken met rechtsbijstandverzekeraars die de voorspelbaarheid van advocatenkosten al groot achten.

Slechts zijdelings komen Europees-rechtelijke aspecten aan de orde, na-

Vervolg Actualiteiten

melijk het mededingingsrecht en vrij verkeer van diensten. Op deze punten constateert het rapport slechts hobbels

die moeilijk bij tariefregulering te nemen zijn.

Op verzoek van de Tweede Kamer komt het kabinet met een uitgewerkt

standpunt naar aanleiding van dit onderzoeksrapport.