

Onderzoek naar alternatieven bij bestemmingsplannen

Een belangenafweging met betrekking tot de alternatieven voor een bepaalde bestemming was tot voor kort slechts aan de orde wanneer er ernstige bezwaren waren tegen die bepaalde bestemming. Deze beleidslijn is recent gewijzigd door de Afdeling bestuursrechtspraak.

De volgende overweging lijkt in recente uitspraken namelijk standaard te worden:

“De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.”

Een en ander betekent dat wanneer in een bestemmingsplanprocedure zienswijzen naar voren worden gebracht waarin alternatieven worden aangedragen, altijd moet worden ingegaan op de voor- en nadelen van die alternatieven ten opzichte van de voorgenomen keuze.

Bron: Tijdschrift voor Bouwrecht, april 2011

Laag BTW-tarief geldt tot 1 juli 2011

Op het verbouwen of herstellen van woningen is vanaf 1 oktober 2010 tijdelijk het lage btw-tarief van 6,00 % van toepassing. Deze maatregel geldt slechts tot 1 juli 2011.

Dit betekent dat werken die thans nog worden aangenomen tegen het lage btw-tarief ook daadwerkelijk vóór 1 juli 2011 moeten worden afgerond teneinde nog van het lage btw-tarief te kunnen profiteren. Een en ander vereist in deze laatste periode een hogere mate van oplettendheid, zeker wanneer aan het werk een vergunning is gekoppeld.

Klachtplicht koper bij onroerende zaken

Het komt in de praktijk regelmatig voor dat een koper van een onroerende zaak na de eigendomsoverdracht een gebrek aan de geleverde zaak ontdekt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan verzakking van de fundering, schimmelvorming in de muur en verontreiniging in de grond. De kosten van het herstel van een dergelijk gebrek wil de koper vaak verhalen op de verkoper. De koper beroept zich dan op de non-conformiteit van de afgeleverde zaak: de koper heeft niet geleverd gekregen hetgeen hij op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Teneinde met succes een beroep op die non-conformiteit te kunnen doen, is het onder meer van cruciaal belang dat de koper tijdig bij de verkoper aan de bel trekt.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de koper namelijk verplicht om de verkoper binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had kunnen ontdekken te informeren over het gebrek. Het niet binnen bekwame tijd voldoen aan deze klachtplicht heeft verstrekkende gevolgen. De koper verliest dan namelijk al zijn rechten voor een claim.

De koper moet dus binnen bekwame tijd klagen bij de verkoper. Die bekwame tijd is niet vastgelegd in een wettelijke termijn en is daardoor voer voor jurisprudentie. Wat bekwam is, is hangt volgens vaste rechtspraak af van de omstandigheden van het geval (aard van het gekochte, deskundigheid van partijen, etc). In lagere rechtspraak wordt als richtsnoer wel een termijn van twee maanden gehanteerd.

In maart 2011 overwoog de Hoge Raad in aanvulling op het vaste toetsingskader ‘de omstandigheden van het geval’ onder andere dat tevens relevant is wat de koper kan en moet doen om een eventueel gebrek te ontdekken en daarvan mededeling te doen aan de verkoper. Verder oordeelde de Hoge Raad dat de mate van voortvarendheid waarmee een onderzoek door de koper moet worden verricht, afhangt van de ingewikkeldheid van dat onderzoek. In deze kwestie rechtvaardigden de omstandigheden dat de koper pas na 1 jaar klaagde bij de verkoper en pas na bijna 4 jaar de omvang en soort van het gebrek exact duidelijk was.

Gelet op de verstrekkende gevolgen van het niet voldoen aan de klachtplicht, is voorzichtigheid en nauwkeurigheid met de termijn waarbinnen geklaagd moet worden van wezenlijk belang. Naar ons oordeel is de termijn van de Hoge Raad ook eerder uitzondering dan regel.

De volledige recente uitspraak van de Hoge Raad is te raadplegen op www.rechtspraak.nl onder LJN BP 8991.



Burenrechtelijke kwestie: verjaringstermijn voor verwijdering van bomen

In bouw- en bestuursrechtelijke zaken spelen niet alleen de belangen van het betrokken perceel, maar ook moet vaak rekening worden gehouden met de rechten en plichten van de naburige erven, kortweg het burenrecht. Reden waarom wij u in ARPA Bouwkennis ook op de hoogte brengen van de ontwikkelingen hieromtrent.

Het burenrecht omvat onder andere regels voor de afstand waarbinnen bomen, heesters en heggen ten opzichte van het naburige erf mogen worden geplaatst. In principe mogen deze niet binnen 2 meter van de grenslijn van het naburige erf staan. Een vordering tot verwijdering van een dergelijke boom verjaart na 20 jaar.

Bij het Gerechtshof te Leeuwarden speelde onlangs een zaak over deze problematiek. Een boom binnen 2 meter van de erfgrans had volgens een deskundigenrapport een 'bomenleeftijd' van 18 jaar, maar was wel al 35 jaar als zaailing aanwezig op het perceel. Vraag was derhalve wanneer de verjaringstermijn was gaan lopen: op het moment dat de boom zichtbaar groeide of wanneer hij als zaailing op het perceel terecht was gekomen?

Het Hof oordeelde in lijn met een arrest van de Hoge Raad uit 1992: de verjaringstermijn vangt aan op het moment dat de boom als zaailing is ontkiemd. Aangezien de boom reeds 35 jaar geleden als zaailing was ontkiemd, werd de vordering tot verwijdering van de boom afgewezen.

De volledige uitspraak is te raadplegen op www.rechtspraak.nl onder LJN BO 4485.

Meer informatie of vragen?



mr. Suzanne van Loon
s.vanloon@bierensgroup.com
0413 - 31 17 55



mr. Ingrid Janssen
Lid van de Vereniging voor
Bouwrecht-Advocaten
i.janssen@bierensgroup.com
0413 - 31 17 55

Jurisprudentie vergunningvrij bouwen II – 'Oorspronkelijk hoofdgebouw'

In de ARPA Bouwkennis van februari jl. berichtten wij u reeds over de eerste ontwikkelingen omtrent het vergunningvrij bouwen onder de Wabo. De on- en mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen worden met name in de jurisprudentie uitgekristalliseerd. Reden waarom wij ook nu weer een uitspraak van de voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch onder uw aandacht brengen.

Het vergunningvrij bouwen is opgedeeld in verschillende categorieën. In een van de categorieën wordt de eis gesteld dat het bouwwerk is gesitueerd op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw. In de zaak die voorlag bij de voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch kwamen de burens op tegen een garage die op niet meer dan 2,5 meter van een nog op te richten woning zou worden gebouwd. Het oorspronkelijke hoofdgebouw diende dus nog te worden opgericht. Vraag was of dit een belemmering opleverde.

Dat de woning zelf nog niet was opgericht, doet volgens de voorzieningenrechter niet af aan het feit dat de woning moet worden aangemerkt als oorspronkelijk hoofdgebouw. Dit betekende dat de garage als vergunningvrij kon worden aangemerkt. De burens hadden daardoor geen procesbelang meer en konden zodoende niet met succes opkomen tegen de bouw van de garage.

Hoewel het hier gaat om een uitspraak van een voorzieningenrechter van de rechtbank, verwachten wij dat deze uitspraak ook in hoogste instantie in stand zal blijven. Uit de toelichting van het Bor (Besluit Omgevingsrecht) blijkt namelijk dat een bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd direct na, gelijktijdig met of in hetzelfde bouwproces zelfs kort voor oprichting van het hoofdgebouw. Dit betekent dat vergunningvrije bouwwerken dus ook vóór of tijdens het bouwproces van het hoofdgebouw kunnen worden gerealiseerd.

De volledige uitspraak is te raadplegen op www.rechtspraak.nl onder LJN BP 5782.

Disclaimer

De informatie in ARPA Bouwkennis is bedoeld ter voorlichting van cliënten en andere relaties. De inhoud is van algemene en informatieve aard en geldt niet als juridisch advies. Voor een individueel advies kan vanzelfsprekend contact worden opgenomen met een van onze advocaten.