



DE RIJDENDE RECHTER

Zaaknummer: S19-09
Datum uitspraak: 3 mei 2012
Plaats uitspraak: Zaandam

Bindend Advies

in het geschil tussen:

Stichting ter bevordering van hondenopvoeding en –sport “Canis Cunerae”
te Rhenen
verder te noemen: **Canis Cunerae**,
vertegenwoordigd door haar voorzitter **R.J. de Bruin**

tegen:

Gemeente Rhenen
te Rhenen
verder te noemen **Gemeente Rhenen**,
vertegenwoordigd door haar **burgemeester drs. J.H.A. van Oostrum**,

gegeven door mr. F.M. Visser, verder te noemen de rijdende rechter.

De procedure.

Partijen zijn schriftelijk overeengekomen dit geschil door middel van een bindend advies op basis van het bindend advies reglement "De Rijdende Rechter" editie november 2009 te laten beslechten.

De vordering van Canis Cunerae is opgenomen in de bindend advies overeenkomst. Daarin is ook een tegenvordering van Gemeente Rhenen opgenomen.

De rijdende rechter heeft kennis genomen van alle door partijen overgelegde stukken.

de Rijdende Rechter

Het geschil is behandeld op de hoorzitting van 30 maart 2012, welke is gehouden te Rhenen.

Partijen zijn behoorlijk opgeroepen voor de hoorzitting.

Voorafgaande daaraan heeft de rijdende rechter zich begeven naar het in deze procedure bedoelde perceel grond, evenals naar het thans door Canis Cunerae gebruikte perceel grond, en heeft hij deze in het bijzijn van partijen bezichtigd. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken.

Partijen zijn op de hoorzitting verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

Als informant is gehoord oud-gemeenteraadslid, de heer Jan Wiesenekker. Hierna is de uitspraak bepaald op vandaag.

Vaststaande feiten.

In deze procedure mag van de volgende feiten worden uitgegaan, omdat deze voldoende zijn komen vast te staan.

1. Canis Cunerae is al vele jaren op zoek naar een geschikte locatie in Rhenen voor haar activiteiten met honden. Bij brief van 22 januari 2004 heeft zij Gemeente Rhenen verzocht om medewerking te verlenen bij het zoeken.
2. Bij brief van 11 november 2004 heeft Gemeente Rhenen twee door Canis Cunerae voorgestelde locaties, te weten Reumersweg en Remmerden noordoost, op planologische gronden afgewezen.
3. Bij brief van 19 april 2005 heeft Gemeente Rhenen aan Canis Cunerae laten weten dat zij medewerking wilde verlenen aan 'de vestiging van de hondenschool' op de locatie Remmerden aan de noordwestzijde van het daar gelegen bedrijventerrein. Omdat het voorgenomen gebruik als hondenschool volgens de gemeente niet paste binnen het geldende gemeentelijke bestemmingsplan, was daarvoor wel een wijziging nodig van dat bestemmingsplan, althans een vrijstellingsprocedure noodzakelijk.

de Rijdende Rechter

Voordat de daartoe nodige stappen zouden worden ondernomen moest volgens Gemeente Rhenen eerst ‘overeenstemming bereikt moeten worden tussen gemeente en Canis Cunerae over een aantal zaken.’ Daarbij werd ‘onder andere’ bedoeld op het maken van een inrichtingsplan, de kosten van inrichting van het terrein en de huur, die volgens Gemeente Rhenen ‘voor rekening van Canis Cunerae’ zouden moeten komen en de kosten van de planologische procedure, die volgens Gemeente Rhenen eveneens voor rekening van Canis Cunerae zouden moeten komen. De brief eindigt met de constatering:

‘Nadat de gemeente en Canis Cunerae over bovengenoemde zaken overeenstemming hebben bereikt, kan de planologische procedure starten.’

4. Bij emailbericht van 20 mei 2005, van gemeenteambtenaar Karin Blaauw aan J. de Bruin, voorzitter van Canis Cunerae, worden een aantal volgens Blaauw gemaakte afspraken tussen partijen bevestigd. Er wordt een kostenindicatie gegeven voor de te volgen planologische procedure, evenals voor de plaatsing van containers en de aanleg van een groenwal rondom het terrein. Onderstreept wordt dat al deze kosten voor rekening van Canis Cunerae komen. De kosten voor het volgen van ‘de ex artikel 19-procedure’ bedragen volgens haar ‘tenminste’ € 1.122,51. Eventuele extra onderzoeken zijn extra. De kosten voor aanleg van een groenwal rondom het perceel worden geschat op € 5000,-- . Tevens wordt een huurprijs voorgesteld van € 900,-- per jaar.
5. In het overleg van de Commissie Ruimte en Groen van Gemeente Rhenen van 13 juni 2005 wordt eveneens benadrukt dat Gemeente Rhenen de hondenschool als ‘een private onderneming’ ziet waarvoor ‘dus’ geen subsidie wordt verstrekt. Kosten van de inrichting moeten dan ook voor rekening van Canis Cunerae blijven. Wel wordt opgemerkt dat de huurprijs voor de grond ‘redelijk’ moet zijn.
6. Nadat partijen met elkaar in onderhandeling waren getreden over de huurprijs, is op 4 juli 2006 tussen hen een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot ‘een perceel grond, gelegen op Remmerden, kadastraal bekend Gemeente Rhenen, sectie H, nummers 6401 en 6387 (gedeeltelijk),

de Rijdende Rechter

groot circa 5.000 m². De huurprijs werd vastgesteld op € 750,-- per jaar.

7. In artikel 1 van de hiervoor bedoelde huurovereenkomst is de volgende bepaling opgenomen.

De huur gaat in op het tijdstip dat hondenschool Canis Cunerae daadwerkelijk voor hondentraining gebruik kan gaan maken van de grond, voor een periode van één jaar. Deze periode wordt behoudens schriftelijke opzegging door één der partijen telkens voor een zelfde huurperiode stilzwijgend verlengd.'

8. In de hiervoor bedoelde huurovereenkomst is niets vermeld over de te volgen planologische procedure, noch over de daaraan verbonden kosten. Direct na het sluiten van de huurovereenkomst is Gemeente Rhenen gestart met de vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan. Tot september 2009 heeft Gemeente Rhenen daarvan alle kosten gedragen. Voordat kan worden overgegaan tot het afgeven van de noodzakelijke vergunning moet eerst nog een beheersplan worden gemaakt, alsmede een plan maatregelen natuurcompensatie, waarmee ongeveer € 2.000 zijn gemoeid.
9. In een emailbericht van 14 september 2009 van gemeenteambtenaar Monique Mol, gericht aan voorzitter De Bruin van Canis Cunerae, wordt bevestigd, dat de gemeente tot dan toe alle kosten had gedragen. Kennelijk vanwege de onverwacht hoge kosten wordt daaraan het volgende toegevoegd.

'Evenals andere initiatiefnemers dient u vanaf nu zelf de verdere kosten die samenhangen met het planologisch mogelijk maken van de hondenschool op Bedrijventerrein Remmerden te betalen.'

In deze email worden de nog te maken kosten als volgt geraamd:

- Opstellen beheersplan € 1.000,--
- Privaatrechtelijke overeenkomst € 1.000,--
- Ambtelijke kosten € 1.600,--.

10. Hierna zijn partijen nog vruchteloos in onderhandeling getreden over vestiging van de hondenschool op een terrein naast de Snijderssteeg,

de Rijdende Rechter

waarbij de leges en verdere kosten weer een onoverkomelijk probleem opleverden. In een emailbericht van 16 december 2010 laat Canis Cunerae aan Gemeente Rhenen weten:

‘Wij willen hierbij alleen vermelden dat er met de oud- wethouder hr. Bouwhuis en de toenmalige gemeenteraad de afspraak is gemaakt dat gezien de gehele moeilijke gang van zaken deze locatie kosten door de gemeente Rhenen gedragen zouden worden.’

11. Bij brief van 26 april 2011 heeft Canis Cunerae vervolgens laten weten toch gebruik te willen maken van de hiervoor onder 6. bedoelde huurovereenkomst. Bij brief van 24 mei 2011 heeft Gemeente Rhenen daarop gereageerd met de mededeling dat zij bij haar standpunt bleef, dat Canis Cunerae de kosten van de planologische procedure vanaf 14 september 2009 zou moeten betalen en dat de inmiddels gesloten, maar volgens Gemeente Rhenen nog niet ingegane, huurovereenkomst daaraan niet afdeed.

De vorderingen

Canis Cunerae eist een verklaring voor recht, dat zij gelet op de huurprijs van € 750,- per maand (recreatief gebruik in plaats van agrarisch) geen verdere kosten hoeft te dragen, om het in deze procedure bedoelde huurperceel in gebruik te mogen nemen.

Daarmee wordt, zoals de rijdende rechter begrijpt, een uitspraak gevraagd over de vraag of Canis Cunerae de kosten voor de in deze procedure bedoelde planologische procedure, evenals de daarmee samenhangende onderzoeks-, inrichtings- en overige kosten, vanaf 14 september 2009 is verschuldigd.

In het verlengde daarvan vordert Canis Cunerae een verklaring voor recht, dat zij vanaf 1 juni 2012 gebruik mag maken van het gehuurde terrein, dan wel dat Gemeente Rhenen wordt verplicht tot het aanbieden van een passende, alternatieve locatie zonder bijkomende kosten.

Gemeente Rhenen vordert een verklaring voor recht, dat zij aan haar



inspanningsverplichting voor het vinden van alternatieve locaties heeft voldaan.

Standpunten van partijen.

Het standpunt van Canis Cunerae komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Volgens Canis Cunerae heeft zij ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst niet (goed) begrepen, dat het onzeker was of er daadwerkelijk een hondenschool op het gehuurde perceel mocht komen. Canis Cunerae had verder geen rekening gehouden met hoge bijkomende kosten, die samenhangen met het planologisch mogelijk maken van de hondenschool. Ook bleek later pas, dat er moest worden betaald voor het verplaatsen van een houtwal rondom het terrein, die € 5.000,-- tot € 6.000,-- moest gaan kosten. Gelet op de verhoging van de huurprijs van € 375,-- naar € 750,-- per maand, waarbij als argument is gehanteerd dat de grond recreatief gebruikt zou gaan worden, in plaats van agrarisch, mocht Canis Cunerae ervan uitgaan dat daarnaast geen verdere kosten meer betaald hoefden te worden om de grond ook als zodanig in gebruik te kunnen nemen. Anders gezegd: de kosten, samenhangend met het planologisch mogelijk maken van het gebruik van de grond voor de hondenschool, moeten worden geacht al in de nieuwe, verhoogde huurprijs te zijn opgenomen.

Het mag waar zijn dat Gemeente Rhenen eerder duidelijk had laten blijken alleen tot verhuur te willen overgaan, als Canis Cunerae de hiervoor bedoelde, bijkomende kosten zou betalen, maar daarmee is Canis Cunerae nooit akkoord gegaan. Er is overigens nooit gesproken over de veel hogere kosten, waarvan nu sprake is. Canis Cunerae is alleen akkoord gegaan met de huurovereenkomst, waarin niets over bijkomende kosten staat vermeld. Daarom moet Gemeente Rhenen ervoor zorgen dat het verhuurde terrein ook gebruikt mag worden volgens de in het huurcontract opgenomen bestemming.

Hoe dan ook, er is een huurovereenkomst op grond waarvan Canis Cunerae zich gerechtigd voelt om het gehuurde terrein nu al in gebruik te nemen, zonder dat Gemeente Rhenen daaraan verdere financiële voorwaarden mag stellen, zoals het betalen van leges en inrichtingskosten. Als dat niet kan, dan moet Gemeente



Rhenen een passende, alternatieve locatie aanbieden.

Het standpunt van Gemeente Rhenen komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Het is niet juist, dat Canis Cunerae op grond van de huurovereenkomst nu al gerechtigd is het gehuurde in gebruik te nemen. Deze huurovereenkomst is immers nog niet ingegaan, omdat Canis Cunerae vanwege de huidige publiekrechtelijke bestemming nog geen gebruik mag maken van de grond. Dat is wettelijk nu eenmaal niet toegestaan. Het verplicht aanbieden van een andere, passende locatie is evenmin aan de orde. Gemeente Rhenen is haar toezegging om mee te werken aan het vinden van een passende locatie al ruimschoots nagekomen.

Gemeente Rhenen benadrukt, dat zij altijd volstrekt duidelijk is geweest over de noodzaak van een planologische procedure, voordat het verhuurde terrein als hondenschool in gebruik kon worden genomen en over het feit dat de kosten daarvan voor rekening van Canis Cunerae zouden komen. Dat standpunt is sinds 2004 voortdurend herhaald, zodat Canis Cunerae daarvan wel degelijk op de hoogte was toen de huurovereenkomst werd gesloten.

De kosten van de planologische procedure komen op grond van de legesverordening voor rekening van Canis Cunerae. Dat geldt ook voor de onderzoeks-, inrichtings- en overige kosten.

Beoordeling van het geschil.

Voor wat betreft de huurovereenkomst en de kosten.

Voorop gesteld moet worden, dat het gebruik van de in deze procedure bedoelde grond voor een hondenschool, gelet op de thans geldende planologische bestemming, publiekrechtelijk niet is toegestaan. De tussen partijen gesloten huurovereenkomst kan daarin op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van het Burgerlijk Wetboek geen verandering brengen.

Voor wat betreft deze huurovereenkomst moet worden vastgesteld, dat de daarin

de Rijdende Rechter

opgenomen zinsnede:

‘ De huur gaat in op het tijdstip dat hondenschool Canis Cunerae daadwerkelijk voor hondentraining gebruik kan gaan maken van de grond, ’

mede gelet op de voorgeschiedenis (zoals onder meer verwoord in de hiervoor onder 3. aangehaalde, brief van 19 april 2005), voor wat betreft de ingangsdatum klaarblijkelijk een opschortende voorwaarde behelst, zoals bedoeld in artikel 6.22 van het Burgerlijk Wetboek, voor wat betreft het eerst volgen van de noodzakelijke planologische procedure.

Van Gemeente Rhenen mocht - onder verwijzing naar artikel 6.23 van het Burgerlijk Wetboek- in beginsel wèl worden verwacht, dat zij zoveel mogelijk zou meewerken aan deze procedure. Tot 14 september 2009 heeft Gemeente Rhenen dat - op eigen kosten - ook gedaan. Daarna is zij daarmee echter gestopt, omdat Canis Cunerae niet instemde met het betalen van de daaraan (verder) verbonden kosten. De vraag of dat terecht was wordt primair beheerst door wat partijen daarover mogelijk eerder hadden afgesproken en overigens door de redelijkheid en billijkheid.

Aan Gemeente Rhenen moet in dit verband onmiddellijk worden toegegeven, dat zij voorafgaande aan het sluiten van de huurovereenkomst voortdurend heeft laten blijken, dat ‘de kosten’ die samenhangen met de planologische procedure, welke nodig was om het te verhuren terrein als hondenschool in gebruik te mogen nemen, voor rekening van Canis Cunerae moesten komen. Dat dit niet nog eens met zoveel woorden is herhaald in het huurcontract, kan Canis Cunerae niet baten, nu zij heel goed begreep dat dit wel de bedoeling was.

Daarmee is het pleit echter niet beslecht. De rijdende rechter is immers van oordeel, dat Gemeente Rhenen op haar beurt er in redelijkheid niet vanuit mocht gaan, dat Canis Cunerae akkoord ging met welk bedrag aan kosten dan ook! Zoals Gemeente Rhenen begreep, of had moeten begrijpen, had en heeft Canis Cunerae immers een zeer beperkt budget en kon zij als leek op dit gebied moeilijk overzien tot welke kostenverhogende complicaties een vergunningaanvraag als de onderhavige aanleiding zou kunnen geven.

Waar op 20 mei 2005 volgens Gemeente Rhenen nog sprake was van € 1.122,51 aan kosten wegens de artikel 19 procedure en € 5.000,-- voor de aanleg van een

de Rijdende Rechter

groenwal, was dat op 14 september 2009, toen Gemeente Rhenen zelf al de nodige (onderzoeks-)kosten had gedragen, volgens Gemeente Rhenen al opgelopen tot € 1.000,-- voor het opstellen van een beheersplan, € 1.000,-- voor een privaatrechtelijke overeenkomst (?) en € 1.600,-- wegens ambtelijke kosten. En bij gelegenheid van de hoorzitting kwam daar nog eens € 1.000,- bij voor een Plan maatregelen natuurcompensatie, met als mogelijke complicatie dat dit laatste plan weer tot aanmerkelijke vervolgcosten zal leiden. Aan legeskosten is bovendien nog een bedrag van ongeveer € 2.300,-- genoemd.

Hoe dan ook: de daadwerkelijke kosten zijn enorm de pan uitgerezen en het einde is waarschijnlijk nog niet in zicht. Daar is Canis Cunerae nooit akkoord mee gegaan. Het was Gemeente Rhenen als deskundige op dit terrein, die een en ander had moeten voorzien en Canis Cunerae daarvoor concreet had moeten waarschuwen. Dat heeft Gemeente Rhenen niet gedaan, hoogstwaarschijnlijk omdat zij dit zelf ook niet voorzien had. Dat was waarschijnlijk ook de reden dat Gemeente Rhenen tot 14 september 2009 zelf vele duizenden euro's aan onverwachte voorbereidende kosten heeft betaald. Pas toen heeft zij ervoor gekozen daarmee te stoppen en ging zij zich (weer) op het standpunt stellen, dat deze kosten voor rekening van Canis Cunerae kwamen.

Gelet op het voorgaande kan er in redelijkheid geen sprake van zijn, dat Canis Cunerae *alle* kosten moet betalen, die nog moeten worden gemaakt om de planologisch benodigde vergunning te verkrijgen. Nu daarover -zoals hiervoor is vastgesteld- vooraf geen voldoende concrete afspraken zijn gemaakt, zal de rijdende rechter deze door Canis Cunerae te betalen kosten ex aequo et bono vaststellen op € 2.500,-- , leges daarin uitdrukkelijk begrepen.

Verdere (vervolg) kosten, hoe ook genoemd, komen voor rekening van Gemeente Rhenen.

De kosten van feitelijke inrichting van het perceel, waaronder begrepen het aanleggen van een houtwal, komen wèl voor rekening van Canis Cunerae. Canis Cunerae mag deze werkzaamheden echter in eigen beheer uitvoeren, bijvoorbeeld door de inzet van vrijwilligers. Gemeente Rhenen mag daarvoor geen extra kosten in rekening brengen, ook niet voor controle, toezicht e.d. .

Uit het voorgaande volgt, dat Gemeente Rhenen verplicht is de in deze procedure bedoelde planologische procedure voort te zetten, zonder dat zij daaraan de

de Rijdende Rechter

voorwaarde mag verbinden, dat Canis Cunerae daarvoor méér moet betalen dan hiervoor is bepaald. Tot méér is Gemeente Rhenen niet verplicht, meer in het bijzonder niet tot het aanbieden van een andere, passende locatie. Verhuurd is de locatie op Remmerden, welke pas in gebruik mag worden genomen nadat de daarvoor nodige planologische procedure is afgerond.

Omdat van een overheidslichaam als Gemeente Rhenen mag worden verwacht dat zij een uitspraak als deze nakomt, zal geen boete worden gesteld op niet-nakoming.

Op grond van het voorgaande ben ik van oordeel, dat als volgt moet worden beslist.

BESLISSING

Voor wat betreft de vordering en de tegenvordering.

Gemeente Rhenen wordt verplicht de in deze procedure bedoelde planologische procedure voort te zetten, zonder dat zij daaraan de voorwaarde mag verbinden dat Canis Cunerae daarvoor méér moet betalen dan € 2.500,--.

Het over en weer mogelijk meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

Dit bindend advies is gegeven door mr. F.M.Visser als rijdende rechter en uitgesproken te Zaandam op 3 mei 2012.

Bindend adviseur

Secretaris

mr F.M. Visser

mr C.M. Sharif