



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

Gebiedsontwikkeling

Nieuwe Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011

In 2007 en 2009 verschenen de eerdere Reiswijzers Gebiedsontwikkeling, opgesteld door overheid en marktpartijen. Twee maanden geleden verscheen een herziene versie daarvan: de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, met daarin een duidelijk beschreven aanpak van de praktische en juridische aspecten die bij gebiedsontwikkeling spelen. Voor een nadere beschrijving van de Reiswijzer 2009 wordt verwezen naar onze nieuwsbrief van september 2009. Wat is nieuw aan de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011?

Allereerst is het Europese Müller-arrest van maart 2010 in de Reiswijzer verwerkt. Aan het Müller-arrest verbindt de Reiswijzer een aantal praktische consequenties in het kader van de vraag of bij gronduitgifte aanbesteed moet worden. Zo mag de overheid geen rechtstreeks economisch belang hebben. Dat belang zou vol-

gens de Reiswijzer kunnen ontstaan indien de overheid participeert in de opstalexploitatie door een residuele grondprijs. Ook mag geen bouwplicht door de overheid worden opgelegd, waardoor een bezwarende titel ontstaat. Tegen een terugleverplicht bij niet-tijdig bouwen is geen bezwaar. Tenslotte waarschuwt de Reiswijzer

voor het stellen van eisen aan de bouw door de overheid die verder gaan dan de louter publiekrechtelijke bevoegdheden van de overheid. Overigens zijn die bevoegdheden onder de huidige Wro en de Woningwet bepaald vèrgaand, zoals de Reiswijzer met vermelding van geactualiseerde rechtspraak aangeeft.

Het onderwerp staatssteun is minder ingrijpend veranderd dan de inleiding van de Reiswijzer doet vermoeden. Verwezen wordt naar een reeds lang bestaande mededeling van de Europese Commissie ter verzekering van een marktconforme prijs van gronden bij uitgifte door de overheid. Die prijs kan worden aangetoond indien die uitgifte ofwel voorafgegaan is door een aanbesteding ofwel door een onafhankelijke taxatie. Hierbij wordt door de Reiswijzer niet genoemd een arrest van het Europese Hof van 16 december 2010 over deze kwestie. Daarin zette het Hof de deur open voor een andere wijze van bepaling van een marktconforme prijs. Die kwam er op neer dat de vaststelling van een marktconforme prijs ook kan geschieden door een systeem van regionale referentiewaarden met een adequaat pe-

riodiek actualisatiemechanisme. Maar meer dan op een kier lijkt de deur hiermee niet open: of een dergelijk systeem veel meer praktische soulaas biedt dan een onafhankelijke taxatie is immers de vraag.

Vervolgens wordt ingegaan op de eind maart 2010 in werking getreden Crisis- en Herstelwet. Beschreven wordt welke bouwprojecten onder deze wet (kunnen) vallen. Voorts wordt daarbij het projectuitvoeringsbesluit beschreven en de rechtsbescherming daartegen. Ook wordt ingegaan op de in oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij wordt de nieuwe omgevingsvergunning beschreven en tevens hoe deze vergunning gefaseerd danwel gecoördineerd voor daarbij te vergunnen activiteiten kan worden verleend.

Vervolgens worden kort de drie mogelijkheden voor vergunningverlening voor gebiedsontwikkeling genoemd en vergeleken: bestemmingsplanprocedure met omgevingsvergunning, projectuitvoeringsbesluit en de vaak als Wabo-projectbesluit aangeduide omgevingsvergunning. Overigens geen mogelijkheden die voor alle gevallen steeds openstaan.

Het is jammer dat het redigeren van de Reiswijzer kennelijk haastig is gebeurd: sommige zinsneden zijn niet geheel juist aangepast en lopen daarvoor niet. Niettemin is deze nieuwe Reiswijzer een aanrader voor betrokkenen bij gebiedsontwikkeling.

Omgevingsrecht

Wie is belanghebbende bij een omgevingsvergunning ?

Bij een omgevingsvergunning moet voortaan per toestemming worden bepaald of degene die in beroep komt belanghebbende is, zo bepaalde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 13 april jl., behalve als het gaat om een omgevingsvergunning voor onlosmakelijk samenhangende activiteiten. Met andere woorden: de belanghebbende voor de toestemming om te bouwen of af te wijken van het bestemmingsplan kan een andere zijn dan degene die belang heeft bij het verlenen van de toestemming voor het oprichten van een inrichting voor milieugerelateerde activiteiten.

In een uitgebreide uitspraak over de verleende veranderingsvergunning voor de stortplaats Nauernasche Polder neemt de Afdeling, naast een aantal typisch milieugerelateerde kwesties waarop wij in dit artikel niet zullen ingaan, nadrukkelijk een voorschot op een processueel cruciaal punt betref-

fende de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die nota bene niet eens van toepassing is op de onderhavige kwestie, die immers speelde onder oud recht. Met bovengenoemde nieuwe regel als gevolg.

Belanghebbende in de zin van ar-

tikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht is degene wiens belangen 'rechtstreeks' bij 'een besluit' zijn betrokken. Hoewel de omgevingsvergunning strikt genomen samengesteld is uit onder de 'oude' wetgeving afzonderlijk genomen beschikkingen met ieder van oudsher 'eigen' kringen van

Vervolg Omgevingsrecht

belanghebbenden, heeft de wetgever de omgevingsvergunning juist geïntroduceerd en aangemerkt als één besluit en (dus) niet als een bundel besluiten of een besluitonderdeel. Vorige maand berichtten wij al over een andere belangrijke uitspraak van de Afdeling: op 9 maart jl. oordeelde de Afdeling namelijk dat afzonderlijke toestemmingen voor de toepassing van artikel 6:13

Awb als besluitonderdeel moeten worden aangemerkt.

Tegen deze achtergrond is deze uitspraak opmerkelijk. Het begrip 'belanghebbende' lijkt hier namelijk te zijn gekoppeld aan het begrip '*besluitonderdeel*' in plaats van het begrip '*besluit*'. Gezien de voornemens om in het bestuursrecht binnenkort het relativiteitsbeginsel te introduceren, is het op

dit moment niet geheel duidelijk waar deze jurisprudentie heen zal gaan. Met dat relativiteitsbeginsel kan immers (ook) worden bewerkstelligd dat vernietiging van het besluit uitblijft als het geschonden voorschrift (of, zo men wil, het betreffende '*besluitonderdeel*') niet strekt ter bescherming van de belangen van betrokkene.

Nieuwsflits

... In onze nieuwsbrief van maart 2010 is bericht dat de voorzieningenrechter verkiezingsborden als vergunningsplichtige bouwwerken had aangemerkt. Inmiddels is op 16 maart 2011 door de bodemrechter in Breda bepaald dat deze verkiezingsborden niet als vergunningsplichtige bouwwerken kunnen worden aangemerkt: daarvoor ontbreekt het duurzaam plaatsgebonden karakter. ...

Bestemmingsplan

Webshop in strijd met bestemmingsplan?

De eigenaar van een internetwinkel in fietsen betoogt dat zijn activiteiten niet in strijd zijn met het bestemmingsplan, dat geen detailhandel toestaat. Klanten bestellen de fietsen immers via internet en ook contact en verkoop verlopen via dat medium. Maar die vlieger ging niet op in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling vond dat de rechtbank juist had geoordeeld. Die had namelijk al overwogen, dat de fietsenhandel inderdaad als detailhandel was aan te merken die zich niet verdraagt met het bestemmingsplan. De winkeleigenaar exploiteert namelijk inderdaad een internetwinkel, maar is wel degelijk op gezette tijden en op afspraak geopend voor het publiek. Bestelde fietsen kunnen op die momenten op het perceel worden

getest, afgehaald en betaald. Daarnaast houdt de winkeleigenaar een behoorlijke voorraad fietsen aan die uitgesteld zijn voor de verkoop. Daarbij geldt uiteraard dat die voorraad periodiek zal moeten worden aangevuld. Daardoor krijgt de (internet)winkel tevens een ruimtelijke uitstraling.

De activiteiten vallen niet onder een eerder verleende vrijstelling, omdat die vrijstelling nadrukkelijk is beperkt tot het

gebruik van opstallen op het perceel ten behoeve van een andere activiteit en niet voor andere doeleinden.

De Afdeling beoordeelt ook hier weer nadrukkelijk de feitelijke omstandigheden waaronder de bestreden activiteiten worden uitgevoerd. Daardoor vallen die activiteiten in een andere juridische categorie, zodat de opgelegde dwangsom als terecht gevolg van gemeentelijk handhavend optreden werd geoordeeld.