



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

RUIMTELIJKE ORDENING

Concept AMvB Ruimte beschikbaar

De op 1 juli 2008 van kracht geworden Wet ruimtelijke ordening voorziet voor de provinciale en nationale overheid in de mogelijkheid om nadere regels te stellen voor ontheffingen (zowel binnenplannen als buitenplannen), projectbesluiten en de vaststelling van bestemmingsplannen. De centrale overheid kan dit doen door een Algemene Maatregel van Bestuur. Met in een dergelijke AMvB vastgelegde nationale ruimtelijke belangen dienen gemeenten dan rekening te houden bij het verlenen van ontheffingen en het vaststellen van bestemmingsplannen.

Op 29 mei jl. heeft de ministerraad ingestemd met het ontwerp voor de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte. Het ontwerpbesluit is inmiddels gepubliceerd en iedereen kan tot 1 september 2009 zijn visie op het ontwerp kenbaar maken (<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=41814>). Het voorliggend ontwerp is een

vastlegging van het bestaande beleid, dat terug te vinden was in de planologische kernbeslissingen (PKB's), de nota Ruimte, de derde nota Waddenzee, het structuurschema militaire terreinen en het project mainportontwikkeling Rotterdam. Overigens waren in deze PKB's slechts de concrete beleidsbeslis-

singen (CBB's) bindend voor lagere overheden. Andere geuite beleidsdoelstellingen vonden op meer indirecte wijze concrete toepassing.

Met de voorliggende AMvB is een "beleidsneutrale" omzetting van het huidige beleid beoogd. Nieuw beleid is voorzien in een tweede tranche van de AMvB Ruimte medio 2010.

Beleid dat provinciale overheden willen laten doorwerken in gemeentelijk ruimtelijk beleid, dient vastgelegd te worden in zogenaamde provinciale verordeningen. Een groot deel van de

provincies kent inmiddels dergelijke verordeningen. Overigens kent de Wro ook nog de mogelijkheid voor de centrale overheid om een AMvB op te stellen waarin bepaald is waaraan

dergelijke provinciale verordeningen moeten voldoen. Een tweede sturingsmogelijkheid voor de centrale overheid Daarin is met de onderhavige AMvB Ruimte eveneens voorzien.

RUIMTELIJKE ORDENING

Hogere geluidgrenswaarden

Bij of krachtens de Wet geluidhinder kunnen hogere geluidgrenswaarden worden vastgesteld dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor specifieke toekomstige bebouwing. In eerdere uitspraken overwoog de ABRvS dat belanghebbend bij een dergelijk besluit tot vaststelling van hogere geluidgrenswaarden waren de aanvrager en, kort gezegd, de eigenaar en gebruikers van de toekomstige bebouwing. In haar uitspraak van 27 mei jl. heeft de Afdeling dit principe verlaten.

Beoordeeld diende te worden het beroep van de Stichting Belangengroep Europalaan die opkwam tegen een besluit tot vaststelling van hogere geluidgrenswaarden. Daarbij ging het niet om de belangen van (toekomstige) eigenaren en bewoners van het bouwproject maar om omwonenden van dit bouwproject. De ABRvS overwoog daarbij dat zij “aanleiding ziet om bij de beoordeling van de belanghebbendheid bij besluiten tot het vaststellen van hogere grenswaarden vanaf de dag van deze uitspraak een andere maatstaf te hanteren”. Wat was daarvoor de reden?

De Afdeling nam allereerst als uitgangspunt dat iemand ook pas na nadere besluitvorming daadwerkelijk getroffen kan zijn in zijn belang. Dit staat echter niet noodzakelijkerwijs in de weg aan belanghebbendheid. Meer concreet betekende dit in de onder-

havige situatie dat belanghebbenden ten aanzien van de bouw van de beoogde bebouwing door het onderhavige besluit tot vaststelling hogere geluidgrenswaarden in hun belang worden geraakt. Verder motiveerde de Afdeling haar ommezwaai met de stelling dat er na het besluit tot vaststelling hogere geluidgrenswaarden in beginsel geen mogelijkheid meer bestaat om af te dwingen dat het geluidniveau ter plaatse wordt teruggebracht omdat de (geluid)saneringsprocedure met het besluit tot vaststelling hogere geluidgrenswaarden is afgerond.

Als zodanig waren omwonenden belanghebbend. Goed beschouwd, hanteert de Afdeling het (ruime) belanghebbendebegrip van latere besluitvorming voor het (strikt genomen) belanghebbendebegrip van eerdere besluitvorming. Mits die eerdere

besluitvorming mogelijk ertoe leidt dat de belangen worden geschaad. De vraag is of deze redenering een lang leven beschoren kan zijn. Omdat appellanten bij de latere besluiten om andere redenen dan bij het onderhavige besluit belanghebbend zullen zijn. De saneringsprocedure “ter plaatse” betreft immers niet die van omwonenden. De benadering van de Afdeling is in ieder geval welwillend.

Nieuwsflits

...Op 1 juli a.s. wordt de Wet elektronische bekendmaking van kracht ...

Huurprijswijziging

Voor zogenaamde middenstandsbedrijfsruimten kent de wet de mogelijkheid om - kort gezegd - na vijf jaar een huurprijswijziging te bewerkstelligen. Daarbij wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld aan de hand van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse, gemiddeld over de afgelopen vijf jaar. Dit laatste is de zogenoemde referentieperiode. Voort bepaalt de wet dat, indien partijen geen overeenstemming kunnen krijgen over een nieuwe huurprijs en evenmin over een deskundige die dat kan vaststellen, om een deskundigenbenoeming aan de rechtbank verzocht kan worden: de datum van het verzoek voor deze deskundigenbenoeming geldt dan te zijner tijd ook als ingangsdatum voor de nieuwe huurprijs.

In dit licht is een op 20 april jl. gepubliceerde uitspraak van de kantonrechter Zutphen interessant. De huurder had zo'n tweeënhalf jaar vóór de datum waarop een nieuwe huurprijs kon ingaan een deskundigenbenoeming voor die nieuwe huurprijs verzocht. Dat was zonder twijfel rijkelijk op tijd. Hoewel, zo stelde de kantonrechter vast, de bepaling omtrent de deskundigenbenoeming geen (tijds)beperking kent, botste deze datum met de dag waarop de nieuwe huurprijs kon ingaan: de wet bepaalde immers ook dat de datum waarop de deskundigenbenoeming werd verzocht, als ingangsdatum geldt, terwijl dat contractueel niet mogelijk was omdat bedoelde vijf jaren op dat moment nog niet waren verstreken.

Daarmee zag de kantonrechter zich gesteld voor de vraag welke referentieperiode diende te gelden: de vijfjaarsperiode voorafgaand aan de datum van het deskundigenverzoek of de vijfjaarsperiode waarna de nieuwe huurprijs zou kunnen ingaan, zo'n tweeënhalf jaar na de datum van het deskundigenverzoek. In navolging van rechtspraak van de Hoge Raad koos de kantonrechter niet onbegrijpelijk voor het laatste. Uitgangspunt voor de Hoge Raad daarbij was dat de referentieperiode zoveel mogelijk moest aansluiten bij de huurprijswijzigingsdatum.

Daarmee was het lot van het deskundigenverzoek door de huurder bezegeld: het verzoek zou ertoe leiden dat de te benoemen deskundigen zouden moeten rapporteren over huur-

prijzen in een referentieperiode die bij hun benoeming nog niet voor de helft zou zijn verstreken.

De vraag rijst dan wanneer wél tijdig een verzoek tot een deskundigenbenoeming kan worden ingediend, dat ertoe leidt dat er direct na ommekomst van een vijfjaarsperiode een nieuwe huurprijs vastgesteld is. Daarvoor gaf de kantonrechter een behartigenswaardige aanwijzing, namelijk: een half jaar vóór de datum waarop die huurprijswijziging van kracht kan worden. Of daarmee aan de andere overweging van de kantonrechter, inhoudende dat huurprijswijzigingsprocedures nogal lang duren, recht gedaan wordt, mag betwijfeld worden.

Nieuwsflits

... Op 12 juni jl. heeft de Hoge Raad bepaald dat een huurbeëindigingsprocedure voor middenstandsbedrijfsruimte ook nog gestart kan worden ná de datum waartegen is opgezegd ...

Kinderdagverblijf of school: geen tijdelijke behoefte

De gemeente Helmond verleende op grond van artikel 3.22 Wet ruimtelijke ordening een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor het oprichten van een school. Dat past niet in de bedoeling van de wet, stelde de Bossche rechtbank op 9 juni jl.

In tegenstelling tot de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening moet het bij een aanvraag om een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan gaan om vervulling van een tijdelijke behoefte. Dat betekent dat in de motivering van het ontheffingsbesluit moet worden

aangetoond dat na het verstrijken van de te stellen termijn er geen behoefte meer bestaat aan de voorziening die niet in het bestemmingsplan past. In dit geval is er geen sprake van een tijdelijke behoefte, omdat ook na deze periode behoefte zal blijven bestaan

aan een school.

Ook de voorzieningenrechter van de Groningse rechtbank had al een vergelijkbare uitspraak gedaan op 11 februari 2009. In dat geval ging het om de bouw van een kinderdagverblijf.

AANBESTEDING

Lessen uit jurisprudentie

In de NJ (Nederlandse Jurisprudentie) van juni jl. is een selectie van uitspraken te vinden van Nederlandse rechters over aanbestedingsgeschillen in de afgelopen twee jaar. Deze 36 uitspraken bevatten dus geen uitspraken van de Europese rechter, maar geven wel aan hoe door de Europese rechter ontwikkelde regels in concrete situaties moeten worden toegepast. Welke praktische regels zijn uit deze uitspraken af te leiden?

- Ook bij niet aanbestedingsplichtige opdrachten van aanbestedende diensten gelden de beginselen van gelijkheid en transparantie. Dat betekent dat wanneer er internationale belangstelling voor een opdracht te verwachten is, een publicatieplicht van de voorgenomen opdracht geldt. Uit andere rechtspraak blijkt dat dit kan gaan om een publicatie op de eigen website van een aanbestedende dienst tot Europese publicatie.

- Inschrijvers kunnen tijdens de aanbestedingsprocedure niet stilzitten, maar dienen een (pro)actieve houding te hebben. Principiële bezwaren (bijv. ten aanzien van de contractspartij) en praktische bezwaren (bijv. ten aanzien van onduidelijke gunnings-

criteria) dienen tijdig en zo spoedig mogelijk tijdens de aanbestedingsprocedure kenbaar gemaakt te worden. Gebeurt dit niet, dan vervalt het recht om dit te doen. De ratio hierbij is een efficiënte aanbestedingsprocedure en de rechtszekerheid van derden (inschrijvers). Van groot processueel belang is hierbij dat van een teleurgestelde inschrijver verwacht wordt dat hij zich ook zonedig voegt als derde in een procedure van een andere teleurgestelde inschrijver. Het niet deelnemen aan zo'n procedure kan tot niet-ontvankelijkheid leiden in een daarna alsnog opgestarte procedure.

- Tegen een gunningsbeslissing kan in de regel binnen 15 dagen bezwaar worden gemaakt. De zgn. Alcatel-

termijn. Deze termijn dient als een zgn. fatale termijn beschouwd te worden. Dat lijkt ook te gelden indien na ommekomst van deze termijn nog niet tot gunning is overgegaan. Ingevolge Europese rechtspraak (Socchi di Frutta) mag van een inschrijver verwacht worden dat hij behoorlijk geïnformeerd en oplettend is met betrekking tot de aanbestedingsstukken. De wijze waarop deze aanbestedingsstukken geïnterpreteerd moeten worden is volgens de zgn. "CAO-norm". Dat betekent dat bepalingen geïnterpreteerd moeten worden in het licht van de gehele tekst en volgens objectieve maatstaven en derhalve niet volgens de bedoeling van de aanbestedende dienst (Haviltex-norm).