



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

Strafrecht

Vervolgingsbeleid kraakpanden: beleid na het arrest van het Haagse gerechtshof

Op 30 november 2010 zijn de Officiëren van Justitie ingelicht over de te volgen beleidslijn bij voorgenomen strafrechtelijke ontruiming van kraakpanden. Dit volgt uit het arrest van het Haagse gerechtshof van 8 november 2010, dat wij in onze nieuwsbrief van november aan de orde stelden. Dit beleid is gepubliceerd in de Staatscourant van 2 december jl..

Politie en OM zullen het kraakverbod, dat is vastgelegd in de Wet kraken en leegstand, onverkort handhaven. Wel zullen ontruiming van heden eerst worden aangekondigd. In beginsel zal dan worden gewacht met ontruimen tot dat de voorzieningenrechter zich erover heeft uitgesproken. De krakers krijgen 7 dagen de tijd om een kort geding tegen

de Staat aanhangig te maken bij de rechter. Als ze dat niet doen, zal er binnen 8 weken na aankondiging worden ontruimd.

Deze kans krijgen de krakers echter niet, als er sprake is van huisvredebreuk, als krakers worden verdacht van andere strafbare feiten, als er een gevaarlijke situatie ontstaat of in stand blijft

voor de krakers zelf, voor hun omgeving of voor de bij de ontruiming betrokken personen of als er sprake is van (mogelijke) verstoring van de openbare orde en veiligheid. In die gevallen zal het OM steeds zo snel mogelijk overgaan tot daadwerkelijke ontruiming.

Kan gebiedsontwikkeling sneller en beter?

In opdracht van de (toenmalige) Ministers van VROM en V&W heeft de adviescommissie Versnelling en Verbetering Besluitvorming Infrastructuur (onder voorzitterschap van mr. Th.G.M. Vermeegen) daarover een advies uitgebracht. De commissie concludeerde dat voorbereiding en uitvoering inderdaad sneller en beter kunnen, mits de kwaliteit van de voorbereiding omhoog gaat en de afspraken tussen partijen helderder en strakker worden. Nodig zijn een bestuurlijk rechte rug, commitment, politieke wil voor een open benadering -met ruimte voor serieuze participatie door belanghebbenden- en een helder en afrekenbaar besluitvormingstraject. De commissie adviseert 10 pilotprojecten aan te wijzen om aan te tonen dat deze aanpak werkt.

Waarover heeft de Adviescommissie Versnelling Besluitvorming Infrastructurale Projecten, oftewel de 'Commissie Elverding' in april 2008 ook al weer geadviseerd? Wij hebben daarover eerder geschreven in onze Nieuwsbrief (mei 2008). Deze commissie heeft aanbevolen om het proces van totstandkoming van infrastructurele projecten in fasen in te delen: startbeslissing, brede verkenning, voorkeursbeslissing, planuitwerkingsfase, uitvoeringsbesluit, uitvoeringsfase en opleveringstoets.

Ondanks het eigen karakter van gebiedsontwikkeling, komt daarbij een vergelijkbaar type problemen naar voren als bij infrastructuurprojecten. Gedacht wordt daarbij aan tijdverlies, onderzoek- en bewijslast, onvoldoende zicht op financiële middelen, het 'in de lucht' houden van projecten, juridische procedures en een onvoldoende bewustzijn over de gevolgen van de lange looptijd van de projecten. In het rapport worden het eigen karakter van gebiedsontwikkeling en genoemde problematiek naast elkaar gezet, waarna de eigen problemen van gebiedsontwikkeling naar voren komen. Onderwerpen daarbij zijn de

eindverantwoordelijkheid, de financiering en de lange looptijd.

De vijf belangrijkste aanbevelingen voor besluitvorming zijn volgens de commissie: 1. om een project pas van start te laten gaan als in een Startbeslissing exact is vastgelegd wie de verantwoordelijke partijen zijn en wie optreedt als trekker van het totaal; 2. om in de Startbeslissing rollen en verantwoordelijkheden vast te leggen; 3. om in de Verkenningsfase te regelen hoe financiële bijdragen verdeeld worden en wanneer er zekerheid moet zijn over financiering; 4. om in de Voorkeursbeslissing te regelen dat het tijdens bepaalde fasen nog mogelijk is om terug te keren tot eerdere beslissingen; 5. dat de kwaliteit, kennis en ervaring van de projectorganisatie cruciaal is voor succes. Kort gezegd: anticiperen op toekomstige fasen in de context van degelijk projectmanagement is de belangrijkste boodschap van de commissie. Opvallend is de duidelijke taal in de aanbevelingen.

De aanbevelingen voor wijzigingen in wet- en regelgeving luiden abstracter: deze dient te worden aangepast op het

gebied van meet- en rekenvoorschriften, het werken met bandbreedtes, het verminderen van onderzoeks- en bewijslast en het langer gebruik kunnen maken van onderzoeksresultaten. Daarnaast wenst de commissie een wettelijke koppeling van een snellere uitvoeringsfase aan het daaraan voorafgaand doorlopen hebben van een brede verkenning. De uitvoeringsfase zou moeten worden versneld door rechtstreeks beroep bij de Raad van State in te stellen en de termijn voor de uitspraak van de Raad van State te halveren voor de ruimtelijke plannen en de vergunningen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. In de praktijk heeft de Afdeling bestuursrecht spraak juist voor bestemmingsplannen in de context van (grootschalige) gebiedsontwikkeling meer tijd nodig dan op dit moment wettelijk toegestaan. Om tegen die achtergrond te pleiten voor halvering, lijkt niet echt realistisch. Op die manier komt de commissie echter wel tot een verkorting van de benodigde proceduretijd met 75 tot 80 %. Bij nadere uitwerking van deze aanbevelingen in het door de commissie geadviseerde vervolgonderzoek door middel van pilots

zou wellicht kunnen worden aangesloten bij de ratio en systematiek van de

Crisis- en Herstelwet.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een café met rolluiken en een beschermd stadsgezicht

Een horeca-ondernemer in de binnenstad van Deventer heeft rolluiken aangebracht aan de buitenkant van zijn pand. Omdat de welstandscommissie al lange tijd geleden negatief heeft geadviseerd, accepteert het gemeentebestuur deze rolluiken niet. De ondernemer houdt echter vol en negeert een dwangsbemaatschrijving. Na inwerkingtreding van de Wabo schrijft de gemeente hem op 5 november 2010 opnieuw aan, maar dan met een last onder bestuursdwang. De horeca-ondernemer vraagt een voorlopige voorziening bij de rechtbank.

De voorzieningenrechter is snel klaar met deze kwestie. Hij constateert dat de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is, omdat de aanschrijving bestuursdwang dateert van ná de inwerkingtredingsdatum van 1 oktober 2010. Op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een omgevingsvergunning weliswaar niet vereist als het gaat om het aanbrengen van een rolluik in de voorgevel, maar dat is niet het geval nu sprake is van een beschermd stadsgezicht en ook niet nu het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het pand. Voor het kunnen verlenen van de vergunning is het daarom nodig dat de welstandscommissie zich er positief over uitlaat. De commissie keurt de rolluiken echter af

omdat deze geheel gesloten zijn en omdat de rolluiken ervan zich aan de buitenzijde van het pand bevinden.

De rechtbank oordeelt dat de wettelijke voorschriften als gegeven in de artikelen 2.1 en 2.3a van de Wabo zijn overtreden. Daarna volgt de standaardoverweging in handhavingssaken, erop neerkomend dat (ook) hier geen sprake is van bijzondere omstandigheden, reden waarom de voorzieningenrechter oordeelt dat de gemeente hier in redelijkheid kon beslissen tot het opleggen van de last onder bestuursdwang. Omdat de voorzieningenrechter verwacht dat de door de gemeente opgelegde bestuursdwang zal standhouden bij de rechter in de bodemprocedure, wordt het verzoek om een voorlopige voorziening

afgewezen. Daarmee kreeg het besluit tot het opleggen van bestuursdwang rechtskracht. Een paar dagen later heeft de gemeente de rolluiken inderdaad op kosten van het café verwijderd.

Het in de media gebrachte argument van het café, dat er sprake zou zijn van ongelijke behandeling, nu er ook andere cafés in de binnenstad zijn met rolluiken, gaat naar alle waarschijnlijkheid niet op. Het feit dat het bevoegd gezag een bepaalde illegale situatie (vooral nog) laat bestaan bij de een en bij de ander op enig moment daadwerkelijk handhavend optreedt, betekent niet dat de beslissing om handhavend op te treden daarmee onterecht zou zijn. Ook dat is vaste jurisprudentie.

Nieuwsflits

... Om ervoor te zorgen dat rekeningen van de overheid binnen dertig dagen worden betaald en vooruitlopend op inwerkingtreding van Europese regels daarover, krijgen ondernemers een schadeloosstelling als de nota later wordt voldaan. Minister Maxime Verhagen (Economische Zaken) schrijft de Tweede Kamer woensdag dat er per te laat betaalde rekening een boete van 40 euro volgt en dat ook de zogenaamde vertragingsrente wordt verhoogd van 7 naar 8 procent. ...

Ondergrondse overschrijding bouwvlak

De Dordtse voorzieningenrechter kijkt verder dan de oppervlakte waarop gebouwd wordt. In een zaak waar sprake was van schuin ingeslagen heipalen, oordeelde zij op 29 november 2010 dat het bouwvlak daarmee werd overschreden, waardoor het bouwplan op het punt van deze heipalen in strijd was met het bestemmingsplan. Uit de kwestie blijkt onder meer, hoe belangrijk het is om de feiten duidelijk te krijgen. Plaatjes (foto's en tekeningen) kunnen daarbij een belangrijke rol spelen.

Deze zaak speelt in de gemeente Gorinchem. Een bedrijf had een bouwvergunning gekregen voor de bouw van een bedrijfsloods. De zijgevel van de bedrijfsloods was vergund tegen de erf- en bouwgrens aan. De burens protesteerden: ondanks dat de heipalen er binnen het bouwvlak in zijn geslagen, komen de schoorpalen blijkens de bouwtekeningen tot 3 meter schuin onder hun perceel in de bodem uit. De burens stellen dat ze daarmee gehinderd worden in de gebruiksmogelijkheden van hun perceel.

De door de gemeente getoonde schets van de bouwinspecteur deed daar niets aan af; de rechter consta-

teerde namelijk een andere situatie op grond van de bouwtekeningen en de foto's van de feitelijke situatie die ter zitting getoond zijn.

Ook stelde de gemeente, dat een eventuele overschrijding van het bouwvlak door de heipalen niet relevant zou zijn omdat dit ondergeschikte onderdelen van het bouwplan zouden zijn. De rechter oordeelde echter dat heipalen al eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op zichzelf reeds aangemerkt zijn als bouwwerk. De grens van het bouwvlak blijft daarmee essentieel.

Tenslotte stelde de gemeente, dat ze een (binnenplanse) ontheffing van

overschrijding van het bouwvlak zou kunnen verlenen. Die mogelijkheid was echter beperkt tot een afstand van 2,5 meter buiten het bouwvlak; in deze kwestie was sprake van een grotere afstand. Bovendien heeft de gemeente niet duidelijk gemaakt welke belangen dan zouden moeten zijn afgewogen. Volgens de rechter was daarmee niet zeker of ontheffing zou kunnen worden verleend en dus ook niet of de bouwvergunning in bezwaar zou kunnen worden gehandhaafd.

Volgt schorsing van de bouwvergunning.