



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

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij de wijziging van de Woningwet in 2007 is ondermeer bepaald dat handhavend kan worden opgetreden tegen bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning is verleend. Niet meer van belang daarbij is of de eigenaar van zo'n bouwwerk dit heeft gebouwd of laten bouwen. De nieuwe verbodsbepaling richt zich in beginsel ook tot nietsvermoedende rechtsopvolgers van degene die zonder bouwvergunning hebben gebouwd of laten bouwen.

Deze nieuwe verbodsbepaling uit de Woningwet ging veel verder dan de verbodsbepaling die daaraan vooraf ging. Die richtte zich niet op rechtsopvolgers maar slechts op degene die zonder of in afwijking van een bouwvergunning had gebouwd of daartoe

de opdracht had gegeven. In de beslissing van de Raad van State van 17 maart 2010 kwam dit verschil in de reikwijdte van de verbodsbepaling aan de orde: het ging om een dakterras dat zo'n dertig jaar geleden was aangebracht zonder bouwvergunning. Tegen

de huidige eigenaren, die het perceel met dakterras tien jaar geleden in eigendom hadden verkregen, wilde de gemeente optreden op grond van de nieuwe verbodsbepaling in de Woningwet. Vaststond dat deze nieuwe bepaling onmiddellijke werking heeft.

Vervolg Ruimtelijke Ordening

Toch nam de Raad van State voor bestaande gevallen een belangrijke uitzondering aan op deze onmiddellijke werking. Verkrijgers van illegale bouwwerken vóór 1 april 2007 dienen concrete aanwijzingen gehad te hebben dat zonder of in afwijking van een

bouwvergunning was gebouwd. Slechts in een dergelijke situatie laat de rechtszekerheid toe dat zij als overtreder van de nieuwe verbodsbepaling kunnen worden aangemerkt. Voor verkrijgers van bouwwerken ná 1 april 2007 geldt deze ontsnappings-

clausule derhalve niet.

Overigens blijkt uit een uitspraak van 15 juli jl. van de rechtbank Zwolle-Lelystad dat koper wel civielrechtelijk verhaal kan halen op verkoper.

Nieuwsflits

... Op 26 mei jl. bevestigde de Raad van State een eerdere uitspraak uit 2006 dat rechtsoptvolgers opgebouwde aanspraken op rechtsbescherming van rechtsvoorgangers mogen overnemen indien zonder die overname de rechtsbescherming als gevolg van de rechtsoptvolging geheel verloren gaat ...

Aanbesteding

Nieuwe regelgeving

Jaarlijks koopt de overheid voor circa 57 miljard euro in. Ruwweg één/derde van dit bedrag wordt besteed aan aankopen via Europese aanbestedingen. Voor kleinere ondernemers (MKB) moet de mogelijkheid vergroot worden om mee te doen aan aanbestedingen. Tevens staat het kabinet een aanzienlijke lastenverlichting voor het bedrijfsleven rondom aanbesteding voor. Vanuit deze gedachte heeft de ministerraad vorige maand ingestemd met een nieuw wetsvoorstel dat deze doelen nastreeft.

Het wetsvoorstel voorziet er zodoende in dat opdrachten niet te groot moeten worden aanbesteed. Althans dat lijkt de gedachte achter het voorbeeld van een aanbestedende dienst met 120 vestigingen in heel Nederland die de schoonmaak daarvan in één opdracht aanbesteedt. Het wetsvoorstel beoogt dat MKB'ers kunnen inschrijven op de

locaties in hun regio.

Voorts stelt het wetsvoorstel eisen aan de jaaromzet van inschrijvers; die moeten in een redelijke verhouding staan tot de opdracht.

Ook de te gebruiken formulieren van aanbestedende diensten worden geüniformeerd tot één formulier. Alle opdrachten moeten bovendien op één

plaats gevonden kunnen worden,

Tenderned. De wet voorziet voorts in zelfregulerende uniforme procedures op een termijn van vier jaar.

Het wetsvoorstel valt samen met de openbaarmaking van het advies van de Raad van State op de nieuwe Aanbestedingswet dat eind vorig jaar is ingediend. Daaruit volgen een aantal

Vervolg Aanbesteding

opvallende constatering door de Raad van State: nadere regelgeving voor opdrachten zonder EU-dimensie achtte de Raad niet erg overtuigend gemotiveerd, anders dan dat “dit in het belang is van de belastingbetaler en

de ondernemer”. Bovendien was het de Raad bij dat wetsvoorstel niet duidelijk hoe de open concurrentie, althans “het creëren van een gelijk speelveld op basis van open concurrentie voor de verschillende markt-

partijen” gerealiseerd zou worden door het wetsvoorstel.

Uit het voorgaande blijkt dat aanbestedingregelgeving nog allerm minst haar doel heeft bereikt en voortdurend in beweging is.

Bouwwerken

In onze nieuwsbrief van maart van dit jaar is over verkiezingsborden die soms als bouwwerk moeten worden beschouwd en dus een bouwvergunning bericht vereisen. In het toen beschreven geval ging het om twee palen in de grond met een zeildoek ertussen.

De reden dat deze verkiezingsuiting als bouwwerk moest worden beschouwd, was gelegen in de definitie die de wet voor een bouwwerk weergeeft: “elke constructie van enige omvang van hout (...) of ander materiaal, die op de plaats van bestemming (...) met de grond verbonden is, (...) bedoeld om ter plaatse te functioneren”. In een uitspraak van de Raad van State van 7 juli 2010 was een andere reclame-uiting aan de orde en met name wederom de vraag of dit een bouwwerk was waarvoor een bouwver-

gunning nodig was: het ging om een “metalen zwart gespoten frame, waarop rode letters met daarin neonverlichting zijn aangebracht. De breedte is ongeveer 4,71 meter, de hoogte ongeveer 20 centimeter en de diepte ongeveer 9,4 centimeter. Zij is aangebracht op de gevel ter hoogte van de grens tussen de begane grond en de eerste verdieping”. De rechtbank oordeelde dat hier geen sprake was van een bouwwerk, zij het dat de redenen daarvoor niet blijken. De Raad van State deelt de gronden van de recht-

bank niet maar komt tot dezelfde conclusie “gezien de aard en omvang” van de reclame-uiting. Hoe deze reclame-uiting zich derhalve verhoudt met de aard en de omvang van het hiervoor genoemde verkiezingsbord blijft onduidelijk. Doorslaggevend is wellicht dat het verkiezingsspandoek in de grond bevestigd was en de neonreclame niet.

Nieuwsflits

... Op 9 juli jl. heeft het kabinet de eerste projecten en gebieden geselecteerd waar kan worden geëxperimenteerd met de regels uit de Crisis- en Herstelwet. Het gaat om een 8-tal projecten. Tot 1 september a.s. kunnen opnieuw projecten en gebieden worden aangemeld bij het Ministerie van VROM. ...

Jezus redt?

Dit had een boer in Giessenlanden als tekst zonder vraagteken op zijn dak aangebracht. Meer bijzonder: de tekst was aangebracht met witte dakpannen op een overigens grijs dakpannendak. De gemeente verlangde verwijdering omdat zij de tekst in strijd achtte met de eisen van welstand.

Waaruit bestonden die strijdigheden met welstand? Het lijkt als het beoordelen van een Mondriaan op de gebruikte verf: “de toepassing van felle of contrasterende kleuren, het extreme contrast tussen de bestaande dakpannen en de aangebrachte witte dakpannen en een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is”, aldus de gemeentelijke welstandscommissie die de tekst beoordeelde als een welstandsexces. Volgens de verordening is dat een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen evident is. Volgens de boer was echter niet gebleken dat een serieus aantal mensen zich aan deze buitensporigheid ergerde. Die vraag was voor de

Raad van State in de uitspraak van 14 juli jl. echter geen zelfstandig criterium. Met andere woorden: het enkel uitsteken boven het maaiveld van de welstandsnormen is al voldoende.

Natuurlijk kwam in de uitspraak ook de botsing met het recht op vrijheid van meningsuiting en op vrijheid van godsdienst aan de orde. Maar die normen zijn in (Europese) rechtspraak uitgekristalliseerd en werden door de Raad van State niet opnieuw verkend. Beperking van die rechten is onder voorwaarde in een democratische samenleving toegestaan. Wel dient de boodschap op een andere wijze naar buiten gebracht te kunnen worden. Over die andere wijze viel nog wel wat

op te merken. De mogelijkheden die de Raad van State daarvoor zelf noemt zijn: kleiner lettertype, minder opvallende kleur, een ander deel van de boerderij. Betwijfeld mag worden of dit gelijkwaardige alternatieven zijn. Maar eerder had de Raad van State al bepaald dat een alternatief niet gelijkwaardig hoeft te zijn maar slechts “van enige betekenis”.

Op straffe van een dwangsom dient de boer de betreffende witte dakpannen te verwijderen.