



# Franken advocaten

[www.frankenadvocaten.eu](http://www.frankenadvocaten.eu)

• Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdiensbaarheden, 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

### Nieuwe uitspraken

Sinds de inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn de eerste uitspraken op grond van deze nieuwe wet van de hoogste bestuursrechter, de ABRS, verschenen. Daarmee zal een aantal vragen beantwoord worden van een interne vragenlijst van de ABRS naar aanleiding van de nieuwe wet die naar verluidt meer dan 1.000 vragen c.q. aandachtspunten bevatte.

Aan de orde was een bestemmingsplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit was onder de oude WRO goedgekeurd door de provincie en vervolgens afgekeurd door de minister. Door dit laatste besluit was tegemoetgekomen aan de eerdere bezwaren van de raad en het college. Het vervolgens nieuw ter inzage te leggen bestemmingsplan zou ter inzage worden gelegd onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Onder de oude WRO was het beroepsbelang tegen het besluit waarbij goedkeuring werd onthouden, niet alleen in het besluit zelf gelegen maar ook in de daaraan ten grondslag gelegde motivering. Daarin was het verschil van mening gelegen tussen minister en

gemeente. In de nieuwe Wro ligt dat anders en komt de motivering aan de orde bij de totstandkoming van het hernieuwde plan. Aldus leidde dat tot niet-ontvankelijkheid van de gemeente.

Vermeldenswaardig is voorts de uitspraak van de ABRS van 26 november 2008. Daarin was het goedkeuringsbesluit van de provincie ter zake een bestemmingsplan van de gemeente Franekeradeel aan de orde. Dit bestemmingsplan voorzag in een uit te werken woondoeleindenbestemming voor maximaal 640 woningen. Dit was door de provincie afgekeurd wegens strijd met het provinciaal beleid. De ontwikkelaar stelde daartegen in het beroep dat onthouding van

goedkeuring door de provincie niet noodzakelijk was omdat in het uitwerkingsplan alsnog een minder aantal woningen zou kunnen worden bepaald. Dat achtte de ABRS op zich juist, maar hier deed de nieuwe Wro haar werking gelden: het uitwerkingsplan zou na 1 juli 2009 ter inzage gelegd worden waardoor dit geen provinciale goedkeuring meer behoefde. Het controlemechanisme van de provincie, dat er nu nog wel was, zou dan verdwenen zijn.

### Nieuwsflits

Per 1 januari 2009 vervallen de besluiten "Vrijstelling combinatieovereenkomsten", "Vrijstelling branchebeschermingsovereenkomsten" en "Vrijstelling samenwerkingsovereenkomsten detailhandel" waarbij groepsvrijstellingen werden toegestaan van de Mededelingswet.

## Dwangsom bij niet tijdig beslissen door de overheid

In onze Nieuwsbrief van september 2008 is reeds bericht over het wetsvoorstel Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen. De wet zal uiterlijk 1 januari 2010 in werking treden. Eerst wil de regering enkele termijnen waarbinnen overheden dienen te besluiten verlengen omdat die te kort zijn. Vooruitlopend daarop heeft de minister van Binnenlandse zaken een instructieve circulaire naar alle overheden gestuurd waarin de betekenis van de nieuwe wet wordt toegelicht.

Kort gezegd, voorziet de wet in een maximale looptijd van de dwangsommen van 42 dagen voor een totaalbedrag van ten hoogste € 1.260,- indien niet tijdig beslist wordt. Voorwaarde voor het gaan lopen van de dwangsom is een schriftelijke ingebrekestelling door de aanvrager. Alsdan verkrijgt het bestuursorgaan alsnog een termijn van twee weken waarna de dwangsom daadwerkelijk gaat lopen. De wet kent na het vollopen van de dwangsommen een mogelijke winstverdubbelaar: binnen twee weken na de laatste dag waarop de dwangsom verschuldigd was, dient het bestuursorgaan de totaal verbeurde dwangsommen bij beschikking vast te stellen.

Doet het bestuursorgaan dat niet, dan is wederom een schriftelijke ingebrekestelling ter verbeurde van verdere dwangsommen noodzakelijk.

Denkbaar is dat de aanvrager, na het voorgaande, nog steeds geen beslissing op zijn aanvraag heeft ontvangen. Voor die situatie voorziet het wetsvoorstel in direct beroep bij de bestuursrechter. Deze behandelt het beroep in beginsel binnen acht weken waarbij de bestuursrechter weinig beslissingsruimte lijkt te worden toegekend: bij een gegrond beroep bepaalt de rechtbank dat het bestuursorgaan alsnog binnen twee weken dient te beslissen op straffe van een

nieuwe dwangsom.

Van belang is op te merken dat de nieuwe wet (vanzelfsprekend) niet geldt voor zogenaamde van rechtswege ontstane besluiten. Dat wil zeggen: vergunningen, zoals bouwen monumentenvergunningen, die een aanvrager automatisch krijgt omdat het overheidsorgaan niet tijdig heeft beslist. Dit soort vergunningen wil de ministerraad overigens aanzienlijk laten toenemen waardoor de nieuwe wet aan betekenis zal inboeten. In dit verband mag het algemene kapstokartikel in de Awb, inhoudende dat in beginsel op iedere aanvraag binnen twee dan wel zes maanden moet worden beslist, niet vergeten worden.

De regering wil de termijnen voor besluiten op grond van de Awb en de Wet openbaarheid van bestuur verlengen. Voor de zogenaamde Wob-besluiten lijkt dat niet onredelijk: de beslistermijn op Wob-verzoeken bedraagt momenteel twee weken, te

verlengen met nogmaals twee weken. Deze termijnen zullen verdubbeld worden.

Tenslotte zij opgemerkt dat de beslistermijn, en daarmee dus de dwangsomperiode, wordt opgeschort indien de aanvrager zijn aanvraag nog dient aan te vullen of stukken uit het buitenland nodig zijn. Maar ook indien de vertraging in de besluitvorming aan de aanvrager kan worden toegerekend of indien sprake is van overmacht aan de zijde van het bestuursorgaan. Van toerekening zou sprake zijn indien de aanvrager op de laatste dag van de beslistermijn veel nieuwe stukken indient. Dat is discutabel: verdedigbaar is dat dan een nieuwe beslistermijn gaat lopen. Als voorbeeld van overmacht noemt de circulaire "het volledig afbranden of onder water lopen van een gemeentehuis". Dat lijkt zonder meer waar, maar het afbranden of onder water lopen van de betreffende afdeling zou al moeten kunnen volstaan voor overmacht.

## Nieuwsflits

Op 11 december 2008 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Daardoor wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van snelwegen beperkt.

Vanaf 1 december j.l. zijn wij per e-mail bereikbaar op [info@frankenadvocaten.eu](mailto:info@frankenadvocaten.eu)

Onze website kunt u vinden onder [www.frankenadvocaten.eu](http://www.frankenadvocaten.eu)

## Openbaarmaking van planschaderisicoanalyses

Bij planontwikkeling is er sprake van financiële stukken die zich niet altijd voor volledige openbaarmaking lenen. Ook al wordt daartoe een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur gedaan. Grondexploitaties, de boekhouding van een ontwikkelingsgebied, zijn in de regel niet openbaar ondanks de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening. De jaarlijkse grondprijzenbrieven van een gemeente, waarin de standaarduitgifteprijs voor grond zijn vermeld, behoeven volgens eerdere rechterlijke uitspraken niet openbaar gemaakt te worden indien deze brieven een onderhandelingsmarge bevatten. Hoe zit het met planschaderisicoanalyses?

Bij nieuwbouwplannen kunnen belanghebbers, veelal omwonenden, aanspraak maken op planschade. Dat is de schade die zij lijden, veelal bestaande uit de waardevermindering van hun onroerend goed, door de wijziging van het bestemmingsplan. In de regel wordt deze schade door de gemeente afgewenteld op de ontwikkelaar. In het kader van de vergunningverlening stelt de gemeente veelal als eis dat de ontwikkelaar deze mogelijke planschade laat taxeren, de zogenaamde planschaderisicoanalyse. In het door de rechtbank Arnhem op 28 november 2008 beoordeelde geval, wensten omwonenden van een nieuwbouwproject openbaarmaking van deze planschaderisicoanalyse. De gemeente weigerde verstrekking om een aantal redenen. Ten eerste beriep de gemeente zich op de uitzonderingsgrond van de Wob door te stellen dat de analyse was opgesteld voor intern beraad. Dat verwierp de rechtbank. Primair

was de analyse bedoeld voor de ontwikkelaar opdat hij zou weten hoeveel hij ongeveer zou moeten gaan betalen. Dat de gemeente op basis van deze analyse een zekerheidstelling van de ontwikkelaar vroeg, deed niet af aan dit primaire doel van de analyse. Vervolgens achtte de gemeente haar financiële belangen geschaad. Door openbaarmaking van de analyse aan omwonenden zouden juridische procedures uitgelokt worden die de gemeente tijd en dus geld zouden kosten. Ook dit verwierp de rechtbank als indirect belang. Meer algemeen merkte de rechtbank op: het betrokken raken in procedures rond planschade behoort tot het normale maatschappelijke risico voor bestuursorganen als verweerder. Daarnaast leek de rechtbank te overwegen dat er toch wel planschadeprocedures gevoerd zouden gaan worden en dat die niet louter het gevolg waren van de openbaarmaking van

de analyse.

De onderhavige uitspraak vormt een eerste nieuwe loot aan de boom van de Wob op het terrein van de ruimtelijke ordening. Verondersteld mag worden dat, indien de hoogste bestuursrechter het oordeel van de rechtbank overneemt, dit diverse gevolgen heeft. Aannemelijk lijkt dat gemeentes planschaderisicoanalyses bij ontheffingsverzoeken ter inzage zullen leggen. Temeer daar de VNG recent aan haar leden heeft geadviseerd om nadrukkelijk te overwegen het niet opstellen van een analyse als weigeringsgrond te hanteren. Belanghebbenden zullen dan ook steevast een verzoek om deze analyses (moeten) doen. Bedacht bij dit laatste moet worden dat belanghebbenden niet steeds degenen zijn die voor planschade in aanmerking komen maar ook degenen die tegen een 'bestemmingsplanbesluit' bezwaar hebben op grond van de economische uitvoerbaarheid daarvan.

Wij wensen u fijne feestdagen en goede vooruitzichten voor 2009



Veerhaven 7 · 3016 CJ Rotterdam · Postbus 23336 · 3001 KH Rotterdam  
t 010-4367745 · f 010-4364076  
info@frankenadvocaten.eu · | www.frankenadvocaten.eu

Hoewel aan de inhoud van deze nieuwsbrief grote zorg is besteed, aanvaardt Franken advocaten geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van onvolledigheid of onjuistheden.