

Kennisdeling ten behoeve van de publieke sector

1. **Actualiteiten Wet voorkeursrecht gemeenten.**
2. **Toepassen Awb binnen de Wabo: met meer dan een schuin oog.**
3. **Handhaving van permanente bewoning van recreatieverblijven onder de Wabo.**

1. Actualiteiten Wet voorkeursrecht gemeenten.

De Wet voorkeursrecht gemeenten is de afgelopen jaren nogal ingrijpend gewijzigd. Niet alleen het publiekrechtelijke deel van de Wvg (vereenvoudiging vestigingsprocedure en herziening vestigingsgrondslagen) heeft een metamorfose ondergaan, ook de zogeheten aanbiedings- en prijsvaststellingprocedure is op de schop gegaan. De nieuwe wettelijke regels betekenen een aanzienlijke vermindering van de bestuurlijke lasten bij de toepassing van het instrument van het voorkeursrecht. Gemeenten en provincies hebben hiervan echter nog niet veel profijt gehad, want sinds de kredietcrisis maken de overheden een zeer terughoudend gebruik van dit instrument.



Nederland kampt met een stagnerende woningbouw. Ontwikkelaars zitten met grondposities in hun maag. De vraag dringt zich op wat anno 2011 nog de toegevoegde waarde is van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Ook een aantal andere ontwikkelingen op het gebied van

“De nieuwe wettelijk regels betekenen een aanzienlijke vermindering van de bestuurlijke lasten bij de toepassing van het instrument van het voorkeursrecht”

het ruimtelijk bestuursrecht zijn in dit verband van belang. Met de invoering van de WABO is de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op basis van een projectbesluit vrij geruisloos uit de wet verdwenen. Als uitvloeisel van de nieuwe Wro is de geldigheidsduur van het voorkeursrecht op basis van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan thans gelimiteerd tot 10 jaar. Voorheen gold de regel dat het voorkeursrecht voortduurde, totdat de in het bestemmingsplan vastgelegde niet-agrarische bestemming was verwezenlijkt. De hier genoemde wijzigingen hebben ingrijpende gevolgen voor de inzet van het instrument van het voorkeursrecht bij gebiedsontwikkeling. Met name grootschalige gebiedsontwikkeling heeft een lange tijdshorizon. Voorbeelden hiervan zijn projecten als het recentelijk door de provincie Noord-Holland stopgezette project Wieringerrandmeer, de Blauwe Stad, de Bloemendalerpolder e.d.

Opmerkelijk is dat de ingrijpende beperking van de maximale “levensduur” van het voorkeursrecht in de literatuur nauwelijks of geen aandacht heeft gekregen. Anno 2011 ligt de nadruk op versnelling van

besluitvorming. In de Crisis- en herstelwet komt tot uitdrukking dat de besluitvorming sneller moet, dat de benodigde besluiten parallel geschakeld moeten worden en dat besluitvormingstrajecten, inclusief de beroepsgang naar de administratieve rechter, zo kort mogelijk gehouden moeten worden. Als zodanig is dat een loffelijk streven, maar voor grootschalige gebiedsontwikkeling is de CHW natuurlijk niet in eerste instantie bedoeld. Dergelijke projecten zouden er wel profijt van kunnen hebben, maar grootschaligheid veronderstelt per definitie een gefaseerde uitvoering. En juist op dit punt lijkt de Wvg de gebiedsontwikkeling niet meer te faciliteren. De behoefte aan een wettelijke voorziening voor het in stand houden van een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht in langlopende projecten voor gebiedsontwikkeling zal zich pas doen gevoelen zodra de economie weer aantrekt en

2. Toepassen Awb binnen de Wabo: met meer dan een schuin oog.

Wettelijke basis voor het aanvragen, behandelen en verlenen c.q. weigeren van een omgevingsvergunning is de Wabo. Behalve de Wabo, speelt ook de Awb een belangrijke rol in dit verband. Eigenlijk is de Wabo behalve een vergunningenwet ook een procedurewet. De Awb is bij uitstek een procedurewet. Twee procedurewetten naast elkaar dus, afkomstig van verschillende departementen.

Na zeven maanden de Wabo daadwerkelijk in de praktijk te hebben toegepast, blijkt dat gemeenten niet in alle gevallen een voldoende beeld hebben van de verhouding tussen de Wabo en de Awb. Dat kan zijn oorzaak hebben in een te nadrukkelijke focus op de inhoud van de Wabo ten tijde van het implementeren van deze toch wel ingewikkelde wet. Het kan zijn oorzaak ook hebben in onvolledige informatieverstrekking vanuit het toenmalige ministerie van VROM. Het kan ook zijn oorzaak hebben in onvoldoende besef bij gemeenten van de inwerking van de Awb op de Wabo. Door dit alles worden proces- en procedurevoorschriften onjuist toegepast, of helemaal niet!

Gemeenten kunnen het zich niet veroorloven de proces- en procedurevoorschriften uit beide wetten onjuist toe te passen. Vergunningaanvragers kunnen hier nadeel van

investeren in gebiedsontwikkeling weer aantrekkelijk wordt.

Op 13 oktober 2011 organiseert Bureau | Kennis een seminar met als titel "Wet voorkeursrecht gemeenten en de Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011" in Amersfoort.

drs. Fred den Boef zal een lezing houden met als titel "Voorkeursrecht en gebiedsontwikkeling" terwijl prof. dr. ir. Arjan Bregman de Reiswijzer 2011 als routeplanner voor gebiedsontwikkeling zal bespreken.

[Seminar "Wet voorkeursrecht gemeenten en Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011", 13 oktober 2011, Amersfoort](#)

Voor nadere informatie klik op bovenstaande hyperlink



ondervinden, niet zelden in financiële zin. Een schadeclaim is dan het risico.

Het wetsvoorstel Nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten (besproken in de vorige editie van deze Nieuwsbrief) biedt de gedupeerde aanvrager voldoende ingang om een claim in te dienen. Verwacht mag worden, dat hiervan in de toekomst ruimschoots gebruik zal worden gemaakt. Op dit moment worden schadeclaims ingediend hetzij op basis van een actie uit onrechtmatige daad, hetzij op basis van geldende bestuursrechtspraak, en vormt het ongeschreven recht de



basis voor afwikkeling van de desbetreffende claim. Zie in dit verband bijvoorbeeld de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 2 februari 2011, LJN BP2755.

Het bestek van deze bijdrage laat niet toe, dat uitgebreid en integraal een overzicht wordt gegeven van de (soms schurende) verhouding tussen beide (algemene) wetten. Belangstellenden wordt verwezen naar een tweetal studiebijeenkomsten later deze maand (te Zwolle en Woerden), tijdens welke diepgaand hierop zal worden ingegaan, uiteraard vergezeld van nuttige praktijktips.

Voor een beeld van onjuiste toepassingen volgen hier enkele voorbeelden die zijn opgetekend uit de praktijk. Bij ontvangst van de aanvraag ontvangt de aanvrager bericht dat de reguliere procedure geldt. Uiteindelijk blijkt de (verlengde) beslistermijn van 14 weken te kort, en wordt vervolgens overgestapt op de uitgebreide procedure. Daarmee wordt miskend dat de vergunning na genoemde 14 weken van rechtswege is verleend. Nadat een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, onderneemt zowel de gemeente als de aanvrager niets, met als gevolg dat de vergunning niet in werking treedt. Artikel 6.1 lid 4 Wabo bepaalt namelijk dat de inwerkingtreding van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning wordt opgeschort totdat de termijn voor het indienen van bezwaarschriften is verstreken dan wel, indien bezwaar wordt ingediend, nadat hierop is beslist. Niet altijd wordt onderkend, dat de termijn voor het indienen van bezwaarschriften pas begint te lopen nadat het bevoegd gezag de aanvrager bericht stuurt inzake het feit dat de vergunning van rechtswege is verleend. Wanneer een aanvraag niet volledig is, kan deze buiten behandeling worden gesteld. Dit gebeurt veelal telefonisch dan wel per mail. Beide handelingen bewerkstelligen niet het rechtsgevolg van opschorting van de beslistermijn, terwijl dit wel is beoogd. De enige manier waarop de opschorting juridisch gezien tot stand komt, is het verzenden van een papieren brief aan de aanvrager waarin hij kan lezen welke stukken hij binnen welke termijn alsnog moet aanleveren.

Op grond van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 29 januari 2009, LJN BH2043, moet de aanvrager er in die brief tevens op worden gewezen dat hij er rekening mee moet houden dat zijn

aanvraag buiten behandeling wordt gesteld als de aanvraag niet binnen die termijn wordt aangevuld. Groot misverstand bestaat over het al dan niet gebruik maken van de elektronische weg, wanneer de aanvrager wordt verzocht aanvullende gegevens te verstrekken. Deze weg mag alleen worden gebruikt als de aanvrager dit uitdrukkelijk aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt! Het is dus niet zo, dat een elektronisch ingediende aanvraag automatisch de elektronische weg van de gemeente naar de aanvrager opent!

Wanneer een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist is alvorens de vergunning te kunnen verlenen, moet het vvgb-orgaan de aanvraag toegezonden krijgen, met alle daarbij behorende stukken. Het vvgb-orgaan heeft het wettelijk recht, het bevoegd gezag op te dragen bij de aanvrager aanvullende gegevens op te vragen. Het bevoegd gezag is verplicht hieraan gevolg te geven. Hopelijk zal dit ook tot gevolg hebben dat de beslistermijn wordt opgeschort.

Dit was slechts een greep uit de gemeentelijke Wabopraktijk. Helaas is de voorraad juridische Wabomissers groter!



[Actualiteitenbijeenkomst "Wabo en de Awb", 19 mei 2011, Dominicanenklooster Zwolle](#)

[Actualiteitenbijeenkomst "Wabo en de Awb", 25 mei 2011, Woerden](#)

Voor nadere informatie klik op bovenstaande hyperlinks



3. Handhaving van permanente bewoning van recreatieverblijven onder de Wabo.

De aanpak van permanente bewoning van zomerhuizen staan niet op zichzelf, maar is onderdeel van de integrale handhavingstrategie. Het verschijnsel van permanente bewoning van recreatieverblijven vloeit niet zozeer voort uit onduidelijkheden in of over bestemmingsplannen. Het is een echt handhavingprobleem. Het is uitermate moeilijk te controleren of sprake is van een permanente bewoning en daartoe de bewijslast te leveren. Een inschrijving in het bevolkingsregister is een belangrijke registratie, maar is niet altijd doorslaggevend. Permanente bewoning duidt erop dat iemand op het hoofdadres zijn reëel hoofdverblijf heeft.



Voor het oplossen van de problemen met betrekking tot permanente bewoning van zomerhuizen zijn de volgende opties voorhanden:

1. Legaliseren door de recreatiewoning definitief om te zetten in een reguliere woning of het gehele recreatieterrein als reguliere woonwijk te bestemmen. Ten aanzien van de recreatiewoningen op een complex gelden de volgende eisen:

- op 31 oktober 2003 feitelijk bewoond,
- gelegen buiten waardevolle of kwetsbare gebieden,
- thans niet bedrijfsmatig geëxploiteerd,
- voldoen aan het Bouwbesluit,
- niet in strijd is met de milieuwetgeving

2. Persoonsgebonden gedoogbeschikking of een persoonsgebonden afwijking van het bestemmingsplan in situaties waarin onrechtmatige bewoning is aangevangen voor 31 oktober 2003. De toestemming vervalt bij verhuizing of overlijden en de recreatiewoning moet voldoen aan het Bouwbesluit en de milieuwetgeving.

3. Permanent bewonen blijven verbieden en dus handhaven. Tegen onrechtmatige bewoning die een aanvang heeft genomen na 31 oktober 2003, moet actief handhavend worden opgetreden, hetzelfde geldt na expiratie van de gedoogbeschikking.

In artikel 4 Bor is voorzien in de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten, mits de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet gestelde eisen, bewoning niet in strijd is met de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer, de Wet geurhinder en veehouderij en de Reconstructiewet concentratiegebieden. De aanvrager moet verder de recreatiewoning in elk geval voor 31 oktober 2003 in gebruik hebben gehad en sindsdien onafgebroken hebben bewoond. De vergunning is niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval als de genoemde personen de bewoning hebben beëindigd.

Het verlenen van een persoonsgebonden vergunning is een bevoegdheid zodat alle in aanmerking komende belangen moeten worden afgewogen. Als de gemeente voor de peildatum, 31 oktober 2003 geen plan van aanpak heeft, maar wel een consistent beleid heeft gevoerd, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd.

De consequenties voor de handhaving en het toezicht na inwerkingtreding van de Wabo worden uitgebreid besproken in de cursus "Handhaving onder de Wabo" die Bureau | Kennis op 9 juni 2011 organiseert.

Voor nadere informatie klik op onderstaande hyperlink

[Cursus "Handhaving onder de Wabo", 9 juni 2011, Amersfoort](#)



Geplande cursussen:

[Cursus "Maken van bestemmingsplannen", 16 mei 2011, Amersfoort](#)

Conform de Wro is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument voor ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vertaalt beleid in regels en is juridisch bindend voor zowel het bevoegd gezag als de burger. Deze cursus richt zich op het verkrijgen van inzicht in de samenhang van planregels en plankaart én op het maken van planregels. Aan de hand van cases zal het maken van planregels uitgebreid geoefend worden.

[Cursus "Wetsvoorstel nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten", 8 juni 2011, Amersfoort](#)

Dit wetsvoorstel wil regels stellen en duidelijkheid verschaffen omtrent de wijze waarop een verzoek om nadeelcompensatie dan wel schadevergoeding moet worden ingediend en afgewikkeld. Zowel de rechtmatige daad (bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan) als de onrechtmatige daad (bijvoorbeeld het onterecht weigeren van een vergunning) zal uitgebreid aan de orde komen. Welke rechter wanneer bevoegd is en de hoogte van vergoedingen wordt besproken. De verregaande gevolgen van het wetsvoorstel voor de bestuurspraktijk zullen u in een middag uit de doeken worden gedaan.

[Basiscursus "Systematiek van bestemmingsplannen", 30 mei 2011, Amersfoort](#)

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. De Wro heeft de "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen. Conform de Wro is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument voor ruimtelijke ordening. De standaard bepalingen die in een bestemmingsplan opgenomen dienen te worden, staan in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast bevat de Wro zelf ook bepalingen die voor het bestemmingsplan van belang zijn. Deze cursus biedt medewerkers ruimtelijke ordening, milieu, bouw en woningtoezicht de benodigde basiskennis.

[Cursus "Architecten en omgevingsvergunningvrij bouwen", 21 juni 2011, Amersfoort](#)

De op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op zichzelf al een ingewikkeld stuk regelgeving. Voor een gemiddelde gemeente (vergunningverlener) zijn al die nieuwe regels al niet eenvoudig te duiden en te doorgronden, laat staan voor de aanvrager. De architect wordt, behalve voor het ontwerpen van een gebouw, zeer vaak tegelijk ingeschakeld om de voor het bouwen en gebruiken van het door hem ontworpen bouwwerk vereiste vergunningen te regelen. Praktische kennis over het vergunningvrij bouwen zal de aanvrager helpen een juiste inschatting te maken of een omgevingsvergunning al dan niet vereist is. Aan de hand van casus en een serie illustraties zullen de ins en outs van het vergunningvrij bouwen worden besproken. Deze cursus voldoet aan de regeling "Bij- en nascholing architecten, stedenbouwkundigen, tuin- en landschapsarchitecten en interieurarchitecten" van het architectenregister.

Bureau | Kennis organiseert seminars, actualiteitenbijeenkomsten en cursussen voor bestuurders en medewerkers van regionale en lokale overheden. Uitsluitend verzorgd door ervaren sprekers en (praktijk)docenten. Zij die bekend zijn met dan wel binnen de publieke sector en problemen binnen de dagelijkse praktijk van toehoorders herkennen. Zij spreken als geen ander de taal van de deelnemer en dragen direct toepasbare oplossingen aan. Professionals met een grote staat van dienst.

www.bureau-kennis.net

info@bureau-kennis.net