

Kennisdeling ten behoeve van de publieke sector

1. **De reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 wijst de weg door het woud van regelgeving bij gebiedsontwikkeling.**
2. **Crisis en herstelwet**
Het gebiedsontwikkelplan.

1. **De reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 wijst de weg door het woud van regelgeving bij gebiedsontwikkeling.**

Op 31 maart 2011 is een nieuwe editie van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling verschenen. De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 is de opvolger van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009, die in september van dat jaar verscheen. Belangrijke ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie maakten een nieuwe uitgave noodzakelijk.

Zo wordt in deze editie van de Reiswijzer speciale aandacht besteed aan onder meer de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en aan de Crisis- en herstelwet (Chw) waarmee een sterke juridische vereenvoudiging is gerealiseerd. Niet voor niets heeft het kabinet Rutte aangegeven laatstgenoemde wet permanent te willen maken. De samenhang tussen deze wetten komt in deze nieuwe editie volop aan bod. Bij het realiseren van complexe ruimtelijke projecten liggen er daarnaast ook vanuit Europees perspectief tal van praktische en juridische kwesties, zoals op het gebied van aanbesteding en staatssteun. De wijze hoe hiermee omgegaan kan worden komt opnieuw uitgebreid aan bod.

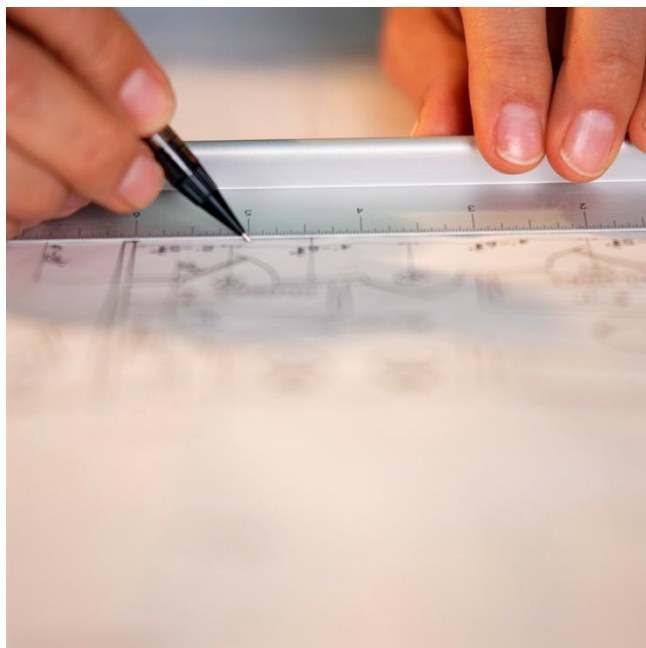
De Reiswijzer 2011 heeft nog steeds een **dubbele boodschap**: de Nederlandse praktijk van samenwerking bij gebiedsontwikkeling blijft mogelijk, maar denk tijdig na over wat wel en niet mag én ga zorgvuldig om met marktpartijen. Wat wel en niet kan staat uitvoerig

beschreven in *de juridische kaders bij gebiedsontwikkeling*, in de hoofdstukken 6 en 7. Dit is dus zoals hiervoor aangegeven een beschrijving van enerzijds het publieke

“De Reiswijzer 2011 bevat daarnaast alle praktische informatie die nodig is voor het maken van de juiste keuzes bij het betrekken van marktpartijen geplaatst in het proces van de gebiedsontwikkeling”

instrumentarium (hoofdstuk 6) volgens de Wro, Wabo en Chw en anderzijds het aanbestedingsrecht. Dit laatste beschrijft hoe moet worden omgegaan met situaties waarin volgens het (Europees) recht sprake is van overheidsopdrachten. Daarbij is ook aandacht voor de regelgeving op het gebied van staatssteun.

De Reiswijzer bevat daarnaast alle praktische informatie die nodig is voor het maken van de juiste keuzes bij het betrekken van marktpartijen geplaatst in het proces van de gebiedsontwikkeling. Die keuzes zijn op meerdere momenten aan de orde. Het initiatief tot en de aanleiding voor samenwerking en de manier en het moment waarop wordt samengewerkt, kunnen immers sterk verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld de opgave en de betrokken partijen.



De betrokkenheid van marktpartijen wordt in deze Reiswijzer uiteengezet in de drie fases waarin deze zich (al dan niet via een selectie of aanbestedingsprocedure) voltrekt:

- de fase van voorbereiding, waarin de ontwikkelings- en aanbestedingsstrategie wordt bepaald;
- de fase van de uitvoering van de selectie of aanbesteding;
- de fase vanaf de (voorlopige) gunning.

Gezien de ervaringen in de praktijk zal een groot deel van de aandacht uitgaan naar het selecteren en aanbesteden, terwijl tegelijkertijd geconstateerd wordt dat een selectie- of aanbestedingsprocedure niet altijd noodzakelijk is.

Hoewel er meerdere goede redenen waren om een nieuwe Reiswijzer Gebiedsontwikkeling uit te brengen, was de feitelijke aanleiding een uitspraak van het Europese Hof op het terrein van het aanbestedingsrecht.

Op 25 maart 2010 wees het Europese Hof van Justitie het arrest in de zaak Müller (zaak C-451/08) waarin het gaat om een gronduitgifte in de Duitse gemeente Wildeshausen aan de firma Gut Spascher Sand Immobilien GmbH (GGSI).

De verkoop van de grond was niet Europees aanbesteed en GGSI is voornemens de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente vastgestelde Bebauungsplan (een planfiguur die in hoge mate vergelijkbaar is met het Nederlandse bestemmingsplan). Helmut Müller GmbH verzet zich tegen het contract tussen de gemeente Wildeshausen en GGSI. De aanbieding van Müller werd namelijk gepasseerd ten gunste van die van GGSI. Müller stelt zich op het standpunt dat de gronduitgifte Europees had moeten worden aanbesteed.

De hamvraag in dit arrest is of de combinatie van gronduitgifte en vaststelling van stedenbouwkundige voorschriften door de gemeente een overheidsopdracht oplevert. Juist deze vraag werd na het bekende Aurox/Roanne-arrest van 18 januari 2007 niet eenduidig beantwoord.

Het Hof maakt ook duidelijk dat, wil überhaupt sprake kunnen zijn van een overheidsopdracht voor werken, *cumulatief* moet zijn voldaan aan drie voorwaarden voldaan: (1) er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid, (2) er wordt een bouwplicht opgelegd en (3) er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Tijdens het seminar op donderdagmiddag 13 oktober 2011 zal Arjan Bregman over de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 een inleiding houden, waarbij er ruime gelegenheid zal zijn voor het stellen van vragen. drs. Fred den Boef zal een lezing houden met als titel "Voorkeursrecht en gebiedsontwikkeling"

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

Voor nadere informatie klik op bovenstaande hyperlink



2. Crisis en herstelwet

Het gebiedsontwikkelingsplan.

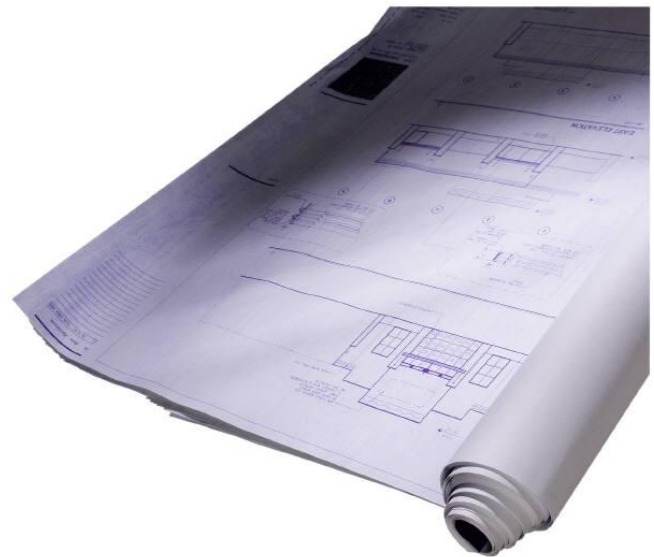
In hoofdstuk 2, afdeling 1 van de Crisis en herstelwet zijn de ontwikkelingsgebieden opgenomen. Bij algemene maatregel van bestuur, kan bij wijze van experiment een gebied, zijnde bestaand stedelijk gebied of bestaand bedrijventerrein, voor de duur van ten hoogste tien jaar worden aangewezen als ontwikkelingsgebied, als dat met het oog op het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied bijzonder aangewezen is. Drie maanden na beëindiging van het experiment moet de minister verslag doen aan beide kamers over de doeltreffendheid en effecten en een standpunt bepalen over eventuele voortzetting. De aanwijzing beoogt optimalisering van de milieugebruiksruimte. Dit is de marge tussen de bestaande milieukwaliteit en de voor het gebied geldende wettelijke milieukwaliteitsnormen. De ruimte moet worden benut voor milieubelastende activiteiten, artikel 2.1. Onder vrijmaken wordt verstaan het herverdelen of vergroten van milieugebruiksruimte. Bestaande activiteiten moeten de milieubelasting terugdringen door verdergaande eisen, compensatie of tijdelijke afwijking van normen. Zowel brongerichte (geluidsscherm) als effectgerichte maatregelen zijn mogelijk.

Het gaat niet om versoepeling van of het loslaten van milieunormen. Het eindresultaat moet in overeenstemming zijn met de geldende milieunormen. Wordt tien jaar na de vaststelling niet voldaan aan de normen, dan moeten B&W aangeven hoe daaraan alsnog zal worden voldaan (artikel 2.3 lid 5) maar er ontbreken maatregelen of waarborgen. Vreemd is dat B&W bevoegd zijn, terwijl de raad het gebiedsontwikkelingsplan vaststelt. En de vraag is wat de toegevoegde waarde is als het definitief afwijken van milieuregels niet mogelijk is. Bovendien bevatten de Wro, Wm, Interim-wet stad- en milieubenadering afwijkingsmogelijkheden en moeten Europese regels sowieso in acht worden genomen.

Het gebiedsontwikkelingsplan

Voor daartoe bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen ontwikkelingsgebieden moet een raad een gebiedsontwikkelingsplan (GOP) vaststellen, dat deel

uitmaakt van het bestemmingsplan en is gericht op optimalisering van de milieugebruiksruimte met oog op een duurzame ontwikkeling in samenhang met een goede milieukwaliteit. Bij de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kunnen nadere regels worden gesteld, eventueel per aangewezen gebied. Dit instrument kan bijvoorbeeld worden toegepast als een industrieterrein op slot zit wat betreft geluid, maar er fysiek nog wel ruimte is op het terrein voor nieuwe bedrijfsvestigingen. In dat geval kunnen de geluidsnormen voor tien jaar worden opgerekt. Bij het bepalen van de 10 jaarstermijn is aansluiting gezocht bij de werkingsduur van het bestemmingsplan. Het Gebiedsontwikkelingsplan kan meerdere bestemmingsplangebieden overlappen.



Het bestemmingsplan en het exploitatieplan moeten worden aangepast aan het GOP en dat moet gelijktijdig gebeuren. Een GOP wordt voorbereid met afdeling 3.4 Awb en er staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het gebiedsontwikkelingsplan worden in beroep als één besluit aangemerkt. (*) Beroepsgronden in de bestemmingsplanprocedure kunnen geen betrekking hebben op afwijkingen van milieunormen die in het GOP zijn toegestaan (artikel 2.3 lid 13 Chw). Als voor een ontwikkelingsgebied een provinciaal inpassingsplan wordt vastgesteld, moeten PS een GOP vaststellen (artikel 2.3 lid 13). De gemeente heeft een zorgplicht voor uitvoering van de in het GOP genoemde maatregelen/werken. Als enig uitvoeringsbesluit is vereist, kunnen B&W met inachtneming van de Europese regels dat besluit nemen,



mits het GOP onherroepelijk is. Voor zover nodig kan dan worden afgeweken van bij AMvB aangegeven bepalingen bij of krachtens FfW, Nbw, Ontgrondingenwet Waw, Wbb, Wgh, Luvo en Wm. B&W nemen in bij AMvB aangegeven categorieën van gevallen geen besluit nadat het bevoegde bestuursorgaan een verklaring van geen bezwaar heeft aangegeven. Voor zover het activiteiten betreft die onder de Wabo vallen zal daarvoor een reguliere dan wel uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten worden doorlopen. Voor toestemmingen op grond van andere wetten zal de in die wetten voorgeschreven procedure moeten worden gevolgd of – indien die er niet is – de in de Awb voorgeschreven procedure.

Een verklaring van geen bezwaar kan alleen worden geweigerd met oog op belang dat de wet beoogt te beschermen. Het bestuursorgaan zendt de ontwerpverklaring binnen acht weken aan B&W, eventueel te verlengen met redelijke termijn. Tevens is er voorzien in een regeling om te voorkomen dat voorgeschreven maatregelen en werken door eigenaren worden gefrustreerd door deze te bestempelen als openbare werken van algemeen nut en daaraan een gedoogplicht op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht te koppelen. Onteigening gaat in dit verband te ver.



() daarbij wordt opgemerkt dat artikel 2.3 lid 4 van de Chw strikt genomen niet voorschrijft dat genoemde plannen ook gelijktijdig worden bekendgemaakt. Gelet op de achterliggende gedachte van deze bepaling nl. dat het*

GOP doorwerkt in het bestemmingsplan en exploitatieplan lijkt het verstandig ook de bekendmaking gelijktijdig te doen evenals de voorbereiding van het besluit.

Note: Wellicht voert dit in het kader van dit artikel te ver maar een alternatief voor het GOP is het nemen van een zogenaamd stap 3 besluit uit de Interim-wet stad-en-milieubenadering of de regeling voor innovatieve projecten op basis van artikel 2.4 Chw. De Ism is in de Chw tot 1 januari 2014 verlengd. Deze wet biedt ook de mogelijkheid om af te kijken van bestaande milieukwaliteitsnormen. Aan de wet wordt weinig toepassing gegeven.

Het GOP heeft de volgende inhoud:

1. De voorgenomen projecten
2. De voorgenomen maatregelen en werken ten behoeve van een goede milieukwaliteit
3. De noodzakelijke maatregelen en werken ten compensatie van beslag op milieugebruiksruimte door de in het GOP voorziene ruimtelijke ontwikkelingen (ook buiten het ontwikkelingsgebied)
4. Zo nodig een fasering en koppeling van maatregelen en werken (geluidscherm, overkapping, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ter vermindering externe veiligheidsrisico's, aanpassing van een vergunning).
5. Een kostenraming, beschrijving van de wijze waarop daarin zal worden voorzien en een beschrijving van de wijze waarop het bereiken van de beoogde resultaten zal worden nagestreefd.
6. Overzicht van de tijdstippen waarop aan de raad een rapportage zal worden uitgebracht over de voortgang en uitvoering van de projecten (rapportage moet op verzoek naar een minister).



Voorlopige agenda cursussen:

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.

Cursus: "Europees recht en betrekkingen", 13 september 2011, Amersfoort.

Aan EU regelgeving valt niet te ontkomen! Ook u wordt in uw dagelijkse werkzaamheden steeds meer en vaker mee geconfronteerd. Te denken valt aan zeer ingewikkelde Europese regels voor staatssteun en aanbestedingen, aan Europese milieuriichtlijnen en Europese regels voor water- en luchtkwaliteit. Het nakomen van deze regels door lokale overheden is geen vrijblijvende zaak. Zo is er sprake van toenemend financieel risico als gevolg van verhaalsmogelijkheden en van rijkstoezicht op niet naleving van Europese wet en regelgeving door lagere overheden. Bovendien kan een burger naar de rechter stappen als zijn of haar gemeente in strijd handelt met het Europese recht. Naar Europa moet echter niet alleen in termen van bedreigingen worden gekeken. Brussel biedt namelijk zoveel kansen. Brussel kent een groot aantal subsidies waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Gemeenten doen dat echter onvoldoende, omdat men van het bestaan niet afweet en omdat er geen

kennis en/of capaciteit beschikbaar is om subsidies te verwerven.

Cursus: "Maken van bestemmingsplannen", 19 september 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: "Handhaving en toezicht in het ruimtelijk bestuursrecht", 22 september 2011, Amersfoort.

Er is veel aandacht voor de veiligheid en leefbaarheid van onze samenleving. Voor bestuursorganen geldt een beginselplicht tot handhaving. Medewerkers betrokken bij handhaving dienen te beschikken over voldoende juridische kennis hieromtrent. Onderwerpen als "wanneer te kiezen voor een dwangsom en wanneer voor bestuursdwang?" alsmede "aan welke eisen dient een handhavingsbesluit te voldoen?" zullen aan de orde komen. Door inbreng van eigen cases kan de cursus interactief van opzet worden.

Basiscursus: "Wet ruimtelijke ordening", 10 oktober 2011, Amersfoort.

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. De Wro heeft de "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen. Het doel van deze cursus is medewerkers die voor hun taakuitoefening dienen te beschikken over basale kennis van de Wro, de benodigde kennis te verschaffen. Om de doelen van de Wro te kunnen realiseren dienen al dan niet nieuwe medewerkers, kennis te hebben van de huidige instrumenten en procedures. De hoofdpunten van de Ruimtelijke Ordening en aanpalende wetgeving (o.a. milieu, natuur, water, archeologie en MER) alsmede de werkprocessen binnen de gemeentelijke organisatie zullen aan de orde komen.



Daarnaast zal ingegaan worden op de relatie tussen de Wro en de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Cursus: "Inleiding handhaving onder de Wabo", 12 oktober 2011, Amersfoort.

Met ingang van 1 oktober 2010 is na een lange aanloopprocedure dan eindelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Zoals met alle nieuwe wetgeving brengt deze wet onduidelijkheden en vragen met zich mee. Niet alleen voor de burgers maar zeker ook voor bestuursorganen. Juist daar dient men anders te gaan denken en werken. Hoewel de Wabo met name is gericht op het vergunningsproces, zijn er ook consequenties voor de handhaving en het toezicht. Deze cursus gaat specifiek in op hoofdstuk 5 van de Wabo en de nieuwe integrale manier van werken die vereist wordt.

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