

Nieuwsbrief januari 2015



www.bureau-kennis.net

Juridische actualiteiten bodemverontreiniging;

Bodemverontreiniging is een boeiend maar juridisch vaak een lastig onderwerp. Zelfs professionals die met bodemverontreiniging te maken hebben, zullen dat beamen. Het opruimen van gedumpte afval van een XTC-laboratorium, het bepalen van de WOZ-waarde van verontreinigd vastgoed, bouwen op verontreinigde grond en aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging bij vastgoedtransacties. Allemaal situaties waarbij specifieke wet- en regelgeving geldt.

Van overheidstaak naar eigenaarsrisico

Ook voor mensen die dagelijks met bodemverontreiniging te maken hebben, is het soms lastig om het overzicht te bewaren. En om de actualiteit in regelgeving en rechtspraak bij te houden. Bodemsanering is in elk geval al lang geen exclusieve overheidstaak meer. Sinds de kostbare sanering van de gifwijk in Lekkerkerk is er veel veranderd. Bodemverontreiniging is steeds meer een eigenaarsprobleem geworden waarbij de overheid vooral toetst en – waar nodig – handhaaft. Handhaving van de zorgplicht bijvoorbeeld indien gedumpte afval van een XTC-laboratorium wordt aangetroffen. Vaak is snel handelen dan geboden. Maar blijft de overheid ook met de kosten zitten? Soms is dat het geval, zo bleek afgelopen jaar bij de bestuursrechter.

Ook privaatrechtelijk interessant

Bodemverontreiniging is niet alleen een zaak van beleidsmakers, bodemadviseurs, vergunningverleners en handhavers. Ook een eigenaar van vastgoed die met bodemverontreiniging te maken krijgt, zal zijn juridische positie willen bepalen. Wat als

IN DEZE EDITIE

- ❖ Juridische actualiteiten bodemverontreiniging;
- ❖ Gemeenterechtelijke actualiteiten en actueel gemeenterecht... Zijn/is dat er nog?
- ❖ Handhaving en de bestuursrechter: een jungle aan rechtspraak;
- ❖ Onteigening: een lastig instrument? Niet (of in ieder geval minder...) als u goed op de hoogte bent van de recente ontwikkelingen!



verontreiniging via de burelen binnenkomt? En hoe zit het als je na aankoop een onvoorziene bodemverontreiniging tegenkomt. Wie kun je aanspreken en hoe werkt dat?

Bijpraten

Tijdens de studiedag “Juridische actualiteiten bodemverontreiniging” op 10 en 31 maart wordt uitgebreid ingegaan op actuele ontwikkelingen en trends in de rechtspraak en wet- en regelgeving over bodemverontreiniging. Ook het verbeteren

van uw inzicht in de onderlinge samenhang van wet- en regelgeving over bodemverontreiniging en bodemsanering is een belangrijk doel. Aan de hand van praktijkvoorbeelden krijgt u onder meer antwoorden op de volgende vragen:

- Saneren onder de Wet bodembescherming: wat moet en wat mag?
- Hoe werkt de saneringsplicht en onderzoek plicht voor bedrijfsterreinen?
- Hoe ver gaat de zorgplicht bij bodemverontreiniging?
- Saneren of beheren? Wet bodembescherming of Besluit bodemkwaliteit?
- Hoe zit het met bouwen op verontreinigde grond?
- Wat betekent bodemverontreiniging voor de WOZ-waarde?
- Wat kan ik als koper of verkoper van verontreinigd vastgoed?

Voor het inbrengen van eigen voorbeelden, vragen en discussie is uiteraard voldoende gelegenheid. Met name de volgende onderwerpen worden behandeld:

- * Saneringsparagraaf Wet bodembescherming;
- * Wettelijke onderzoeks-/saneringsplicht bedrijfsterreinen, bevelsinstrumentarium Wet bodembescherming;
- * De verhouding tussen de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit;
- * Handhaving van de zorgplicht Wet bodembescherming;
- * Bouwen op verontreinigde grond;
- * De WOZ en bodemverontreiniging;
- * Privaatrechtelijke aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging.

Wilt u in één dag worden bijgepraat over alle juridische actualiteiten over bodemverontreiniging? Klik dan op onderstaande link.



Cursus 'Juridische actualiteiten bodemverontreiniging' 10 maart Zwolle



Cursus 'Juridische actualiteiten bodemverontreiniging' 31 maart Eindhoven



Gemeenterechtelijke actualiteiten en actueel gemeenterecht... Zijn/is dat er nog?

De op 1 januari 2015 nog 393 aanwezige gemeenten staan dit jaar grootscheepse veranderingen te wachten onder meer omdat hun taakpakket door de decentralisaties op het gebied van jeugd, werk en zorg fors uitgebreid wordt. De hieraan verbonden taken en verantwoordelijkheden zijn ruimschoots in het nieuws geweest. Toch is hierdoor de wereld niet stil blijven staan want ook buiten het sociale domein krijgen de gemeenten te maken met nog vele andere nieuwe uitdagingen en is het aantal taken is erg toegenomen. Is ook de kennis van het algemeen bestuursrecht en het gemeenterecht toegenomen? Dat is een belangrijke vraag!

De gemeenten krijgen daarnaast te maken met een andere financieringsstromen en zeker niet te vergeten met nieuwe regionale samenwerkingen doordat onder andere de zgn. Regio's-Plus afgeschaft zijn. Gemeenten zijn toch verplicht om

samen te werken vanwege diverse redenen en vele gemeenten zoeken – min of meer verplicht – één of meer andere partners om in eerste instantie ambtelijk mee samen te gaan hetgeen uiteindelijk over enige jaren moet / zal uitmonden in een grootscheepse ambtelijke en bestuurlijke herindeling. Dat alles brengt aanpassing van de organisatie, nieuwe competenties van de medewerk(st)ers en leidinggevenden en een andere manier van werken en hanteren van onder andere sociale media met zich mee. Daarbij komt bij dat de “politiek” anno 2015 ook anders reageert en te werk gaat dan in de voorbije jaren. De “rust” van het verleden lijkt te zijn verdwenen.



Het is overigens juist nu de moeite waard om stil te staan bij de huidige periode waarin op gemeenterechtelijk gebied diverse zaken “in/aan het licht” zijn gekomen. We kunnen dan denken aan vragen zoals:

- Moest burgemeester Onno Hoes van Maastricht vertrekken? Had de gemeenteraad hem kunnen ontslaan? Is het redelijk dat hij nog een half jaar blijft?
- Kan de burgemeester of de gemeenteraad van Hilversum besluiten tot een algemeen vuurwerkverbod voor een gedeelte van de gemeente? Kan een burgemeester vuurwerkvrije zones in zijn gemeente aanwijzen of moet de

gemeenteraad dat doen of zelfs het college van burgemeester en wethouders?

- gemeenteraad dat doen of zelfs het college van burgemeester en wethouders?
- Wat betekent in de praktijk de afschaffing van de Stadsregio's-Plus voor gemeenten en provincies?
- Waarom zijn ook in 2014 diverse burgemeesters (gedwongen) weggegaan? Waarom zijn vele wethouders gesneuveld en waarom zijn heel veel raadsleden opgestapt? Klopt het gemeentelijk bestel uit de Grondwet, de Gemeentewet en diverse bijzondere wetten niet meer of is het niet meer van deze tijd?
- Waarom mag een raadslid – gekozen door de burgers – die burgers niet als gemachtigde bijstaan als die burgers het niet eens is met een besluit van de gemeenteraad?

In de hierboven gestelde vragen zitten een aantal belangrijke gemeenterechtelijke vragen opgesloten. Is de rol van de gemeente – en daarbinnen de bestuursorganen van de gemeente – in de nieuwe politieke en bestuurlijke realiteit een andere geworden? Gelden de fundamentele van Thorbecke en de daarbij van toepassing zijnde beginselen en uitgangspunten nog onverkort? Staan de Gemeentewet en vele andere bijzondere wetten onder grote spanning?

Tijdens de studiedagen “Gemeenterechtelijke actualiteiten en actueel gemeenterecht” zullen deze vragen en de daaraan vaak ten grondslag liggende zaken in ogenschouw worden genomen en zal getracht worden met een eigentijdse blik te kijken naar het geldende recht: het Europese recht, de wetten, de Algemene Maatregelen van Bestuur, de ministeriële regels, de provinciale verordeningen, de gemeentelijke verordeningen, de (zeer belangrijke) beleidsregels en de rechterlijke uitspraken.



Studiedag 'Gemeenterechtelijke actualiteiten en actueel gemeenterecht' 12 maart Zwolle



Studiedag 'Gemeenterechtelijke actualiteiten en actueel gemeenterecht' 5 maart Den Bosch

Handhaving en de bestuursrechter: een jungle aan rechtspraak;

Voor het opleggen van herstelsancties bevat Hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een aantal bepalingen. Deze bevatten definities, bepalingen over de toezichthouder, over de lasten onder bestuursdwang en dwangsom en over de bestuurlijke boete. Het is goed, te beseffen dat de bepalingen over de lasten onder bestuursdwang en dwangsom vanaf 1998 in de Awb staan. Daarvóór handhaafden gemeentelijke en andere bestuursorganen ook al geruime tijd. De wettelijke basis daarvoor was uitermate smal: alleen een bevoegdheidsgrondslag in de organieke wet. Bijvoorbeeld: artikel 125 Gemeentewet bepaalt al sinds jaar en dag dat college en burgemeester de gemeentelijke handhavingsorganen zijn. Geen enkele andere bepaling was voorhanden waarin de wijze van toepassing van deze bevoegdheid werd beschreven.

Burgers en bedrijven die aldus met een handhavend gemeentebestuur werden geconfronteerd (denk aan het stilleggen van de bouw of het gelasten een illegaal opgelegd bouwwerk te verwijderen), hadden geen enkele specifieke wettelijke bepaling om op terug te vallen als zij meenden dat er ten onrechte werd gehandhaafd. Via een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur echter bood de bestuursrechter de gevraagde rechtsbescherming. Dit had tot gevolg dat het bestuurlijk handhavingsrecht voor een heel belangrijk deel werd ontwikkeld in de rechtspraak. Met als gevolg dat op enig moment er zoveel rechtspraak was ontwikkeld dat betrokkenen door de bomen het bos niet meer konden ontwaren. Dit bracht de

Awb-wetgever er vervolgens toe, de Awb in twee etappes te voorzien van handhavingsbepalingen. Dat vond plaats in 1998 (3^e tranche) en 2009 (4^e tranche). Feitelijk waren deze wetgevingsoperaties voor een belangrijk deel codificerend: de bestaande rechtspraak werd in (wetgevings)kaart gebracht en hier en daar geharmonieerd en gemodificeerd.

Nu is er dus een zekere mate van een in de wet in formele zin (Awb) vervat algemeen handhavingsrecht. Dit wil echter allerm minst zeggen dat de rechtspraak geen of minder betekenis meer heeft. De rechtspraak, onder aanvoering van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, gaat onverminderd door met het verder ontwikkelen van handhavingsrecht. Belangrijke leerstukken en praktijkvragen worden (nog steeds) in de rechtspraak ontwikkeld en vorm gegeven.



Een kleine greep:

- De beginselplicht tot handhaving (ECLI:NL:RVS:2011:BT6683), waarbij soms van handhaving kan worden afgezien (ECLI:NL:RVS:2014:1982), bijvoorbeeld in geval de overtreding van geringe omvang of ernst is (ECLI:NL:RVS:2013:455)
- Wanneer kan (niet) van handhaving worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie (ECLI:NL:RVS:2011:BQ6791), zie echter ook

(ECLI:NL:RVS:2008:BC7647)

- De lengte van de zogeheten “begunstigingstermijn (ECLI:NL:RVS:2011:BT7397), waarbij verlenging niet aan de orde is als de termijn voorbij is (ECLI:NL:RVS:2011:BU7090)
- De invordering van de verbeurde dwangsom, waarvoor (ook) een beginselplicht is geformuleerd (ECLI:NL:RVS:2012:BW0743), en waaraan een deugdelijke constatering vooraf moet gaan (ECLI:NL:RVS:2012:BX2610), die echter niet in alle gevallen even omvangrijk behoeft te zijn (ECLI:NL:RVS:2013:1911).

Belangrijk om te weten is, dat de Afdelingsrechtspraak op het gebied van handhaving nog verre van uitgekristalliseerd is, en dat er feitelijk wekelijks rekening moet worden gehouden met nieuwe leerstukken waarover rechtspraak wordt geformuleerd. Maar ook moeten betrokkenen erop bedacht zijn dat de bestaande rechtspraak verre van een rustig bezit is. Het kan maar zo zijn dat de Afdeling op het ene moment op een rechtsvraag antwoord “A “ geeft, om niet lang daarna op dezelfde rechtsvraag antwoord “B” te geven. Ter illustratie van deze onberekenbaarheid wordt verwezen naar twee relatief recente uitspraken, die over hetzelfde gaan, namelijk de opschorting van de invordering van een verbeurde dwangsom, en welke betekenis dit heeft voor de verjaring van de bevoegdheid tot invordering. Lees, en zoek de verschillen: ECLI:NL:RVS:2013:CA3682 tegenover ECLI:NL:RVS:2014:4248.

Met het volgen van de studiemiddag “Handhavingsrechtspraak van de ABRS anno 2015” bent u weer helemaal bij!



Studiemiddag 'Handhavingsrechtspraak van de ABRS anno 2015' 10 maart Zwolle



Studiemiddag 'Handhavingsrechtspraak van de ABRS anno 2015' 24 maart Roermond

Onteigening: een lastig instrument? Niet (of in ieder geval minder...) als u goed op de hoogte bent van de recente ontwikkelingen!

Goede kennis van zowel de do's & don'ts tijdens de administratieve fase van de onteigeningsprocedure loodst u langs de kritische toets door de Corporate Dienst zodat uw voordracht leidt tot een Koninklijk Besluit. Goede kennis van de laatste ontwikkelingen op het gebied van de schadeloosstelling zorgt ervoor dat u zelf kritisch kunt onderhandelen met eigenaren en belanghebbenden, of een goede sparring partner bent voor de door u ingeschakelde externe verwerfer.

Zowel voor de medewerkers van overheden die regelmatig te maken hebben met onteigening als voor medewerkers voor wie onteigening bepaald geen dagelijkse kost is, is het van groot belang om de ontwikkelingen te volgen. De Onteigeningswet uit 1851 biedt, samen met regelingen in bijzondere wetten, nu nog de wettelijke grondslag, en in de toekomst zal onteigening worden opgenomen in de Omgevingswet. Maar met kennis van de wet alleen bent u er niet. De belangrijkste ontwikkelingen bestaan namelijk uit Notities en Handreikingen van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat, circa 40 Koninklijke Besluiten in 2014, en vele onteigeningsvonnissen van rechtbanken en arresten van de Hoge Raad.

Zo is essentieel dat het minnelijk overleg voorafgaand en tijdens de administratieve fase zorgvuldig verloopt. Dat lijkt eenvoudiger dan het is. Want met wie moet u onderhandelen als er naast een eigenaar sprake is van meerdere zakelijke of persoonlijk gerechtigden (zoals houders van een opstalrecht, huurders, pachters). Of als de

eigenaar is overleden? En hoe gaat u om met inhoudelijke reacties op een laatste aanbieding terwijl u het verzoekbesluit al voor besluitvorming heeft geagendeerd? De praktijk is weerbarstig en het komt helaas voor dat voordrachten tot onteigening moeten worden teruggenomen of anderszins de eindstreep (een Koninklijk Besluit) niet halen. U kunt dit voorkomen door een goede planning, met goede ijkpunten voor elke vervolgstap in het minnelijk overleg. Naast het minnelijk overleg dienen ook het kaartmateriaal en de zakelijke beschrijving te voldoen aan de eisen die de Corporate Dienst daaraan stelt.



De schadeloosstelling is uiteraard een zeer wezenlijk element van de onteigeningsprocedure. Onteigening is uitsluitend mogelijk tegen een volledige schadeloosstelling. Die schadeloosstelling bestaat in ieder geval uit de vergoeding van de werkelijke waarde van het onteigende, terwijl ook sprake kan zijn van vergoeding voor waardevermindering van de overblijvende niet onteigende grond, en bijkomende schade vanwege het verlies van inkomsten of vanwege de noodzaak om een bedrijf elders voort te zetten.

De vergoeding voor de werkelijke waarde van het onteigende kan al vele hoofdbrekens opleveren. De werkelijke waarde is in beginsel de marktwaarde die de redelijk handelend koper en verkoper overeenkomen. Dat zou dus niet zo moeilijk moeten zijn. Het wordt ingewikkeld door de abstracte ficties die in de onteigeningswet zijn

opgenomen en die in de rechtspraak zijn uitgekristalliseerd. Het onderwerp dat de laatste jaren volop in ontwikkeling is is het eliminatiebeginsel, eigenlijk wel de lastigste abstractie. Het bestemmingsplan is bepalend voor de waarde, maar moet worden geëlimineerd als het bestemmingsplan niet meer is dan de juridisch-planologische vastlegging van een al bestaand concreet plan. Volgens de recente rechtspraak houdt dat in dat als een bestemmingsplan is voorafgegaan door een stedenbouwkundig (master)plan, niet alleen een infrastructurele bestemming, maar ook een woon- of bedrijfsbestemming moeten worden geëlimineerd. Na eliminatie moet worden teruggevallen op de gebruikswaarde (vaak de agrarische waarde), tenzij bij het wegdenken van het bestemmingsplan en de daarvoor bestaande plannen sprake zou zijn van een verwachtingswaarde. Of dat laatste zo is is een lastig vraagstuk, die, aldus de advocaat-generaal van de Hoge Raad in één van zijn conclusies, fictie (geen verkeersweg) op fictie (het onteigende zou, de verkeersweg weggedacht, een andere bestemming dan landbouw kunnen krijgen) op fictie (in het vrije commerciële verkeer redelijk handelende partijen) stapelt.

In de gerechtelijke fase zijn de rechtbankdeskundigen en de onteigeningsrechter aan zet. Zij hebben als het goed is voldoende specialistische kennis in huis. Maar ook u als overheid en onteigenende partij ontkomt niet aan de beantwoording van deze vragen, als u een goede en gefundeerde aanbieding wilt doen. Waarbij u zich ook moet bedenken dat het waarschijnlijk lastig zaken doen is als u een aanbod doet gebaseerd op volledige eliminatie van een woonbestemming zonder opslag wegens verwachtingswaarde. Ga er maar aanstaan. Het kan dan een praktische keuze zijn om meer dan de agrarische waarde te betalen maar dan wel in het vooruitzicht te stellen dat in de onteigeningsprocedure vanwege het eliminatiebeginsel een lager aanbod zal worden gedaan of dat de onteigeningsrechter zelf een lagere schadeloosstelling zal vaststellen.

De positie van de verschillende belanghebbenden is niet alleen in de administratieve fase een factor van belang, maar ook in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Welke aanspraak heeft de zoon die al jaren de onteigende onroerende zaken van zijn vader gebruikt voor zijn eigen bedrijf, maar die daarover niets met zijn vader op papier heeft gezet?

Tijdens de studiemiddag *Actualiteiten onteigening* wordt u aan de hand van een overzicht van deze en andere recente ontwikkelingen (zo wordt binnenkort het eerste Koninklijk Besluit ter uitvoering van een omgevingsvergunning verwacht) de nodige basis- én verdiepingskennis en praktische do's & dont's bijgebracht om zelf, of als opdrachtgever aan externe adviseurs, het onteigeningsinstrument adequaat in te zetten. Uiteraard is er alle ruimte voor vragen, voorafgaande aan of tijdens de studiemiddag.



Studiemiddag 'Actualiteiten onteigening'
16 april Zwolle



Studiemiddag 'Actualiteiten onteigening'
28 april Eindhoven

A G E N D A



Cursus 'Projecten beheersen in de politieke arena' 3 februari Utrecht



Cursus 'Anders bestemmen'
10 februari Utrecht



Cursus 'Effectief adviseren in een politiek- bestuurlijk krachtenveld' 10 februari Utrecht



Cursus 'Hoe maatregelen op te nemen in het bestemmingsplan?' 12 februari Zwolle



Cursus 'Wijzigingen in ruimtelijke regelgeving per 1 november 2014' 12 februari Zwolle



Cursus 'Klachtbehandeling volgens de Awb' 19 februari Zwolle



Cursus 'Wijzigingen in ruimtelijke regelgeving per 1 november 2014' 3 maart Eindhoven



Cursus 'Het maken en toetsen van verordeningen en beleidsregels' 12 maart Zwolle



Studiemiddag 'Samenwerken bij gebiedsontwikkeling: vernieuwd en vernieuwend' 19 maart Zwolle



Cursus 'Het maken en toetsen van verordeningen en beleidsregels' 26 maart Utrecht



Cursus 'Subsidierecht in de praktijk' 31 maart Den Bosch



Studiemiddag 'Samenwerken bij gebiedsontwikkeling: vernieuwd en vernieuwend' 31 maart Eindhoven