

Nieuwsbrief juli 2013



www.bureau-kennis.net

Gevolgen permanente Crisis- en herstelwet voor herbestemming.

Ook voor het tijdelijk gebruik van een gebouw is doorgaans een Omgevingsvergunning nodig. Aanvragen worden onder andere getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, een eventuele lokale Bouwverordening en landelijke milieuregelgeving waaronder de Wet geluidhinder. Wanneer tijdelijke activiteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan, kunnen B&W een omgevingsvergunning verlenen op basis van art. 2.12, tweede lid Wabo. Deze omgevingsvergunning komt overeen met de tijdelijke ontheffing in artikel 3.22 van de Wro. De vrijstellingstermijn werd in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gemaximeerd op vijf jaar.

Op veel bedrijfsterreinen staan kantoorpanden leeg, mede als gevolg van de crisis. Ook monumentale panden zoals kerken en oude fabrieksgebouwen raken steeds vaker hun functie kwijt en blijven onverkoopbaar en leeg staan. Dergelijke panden van een nieuwe bestemming voorzien valt in de praktijk doorgaans niet mee mede door langdurige procedures en knellende milieunormen. Voor veel kantoor- en bedrijfspanden geldt een zeer strakke bestemmingsomschrijving die andere vormen van gebruik vrijwel uitsluit, ook als de (ruimtelijke) effecten daarvan op de omgeving vergelijkbaar of beperkter van aard zijn. De strenge milieuregelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van

IN DEZE EDITIE

- ❖ Gevolgen permanente Crisis- en herstelwet voor herbestemming. **p1**
- ❖ Veranderingen binnen het omgevingsrecht. **p2**
- ❖ Technische en juridische aspecten van herbestemmen. **p3**



geluid) belemmert de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in leegstaande panden.

Crisis- en herstelwet permanent in werking

De door de overheid erkende onnodige rem op het herbestemmen van leegstaand vastgoed heeft onder andere geleid tot het invoeren van de Crisis- en herstelwet (Chw), waarmee belemmeringen deels weggenomen worden. Sinds 26 maart jl. is het mogelijk zonder planschade een bestemming te wijzigen als de bouw- en gebruiksmogelijkheden gedurende 5 jaar ongebruikt zijn gebleven. Door het toevoegen van een nieuwe categorie binnen de Chw zijn er meer mogelijkheden voor transformatie van

van kantoren en andere gebouwen naar woningen gekomen. Een versoepeling van de regels (verlenging van de toegestane termijn van 5 naar 10 jaar, verkorting van de vergunningprocedure van 26 naar 8 weken) voor tijdelijke planologische afwijkingen is aanstaande met het permanent maken van de Chw per 25 april jl. Deze versoepelingen zijn nog niet in werking getreden, in afwachting van de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en Besluit omgevingsrecht.

Bouwbesluit 2012

Bij herbestemmen van leegstaand vastgoed speelt de invoering van het Bouwbesluit 2012 eveneens een positieve rol. Voorheen was de regelgeving verdeeld over vele voorschriften waardoor transformatie tijdrovend en lastig was. Met het Bouwbesluit 2012 is ook een einde gemaakt aan de rechtsonzekerheid bij het bepalen van het vereiste kwaliteitsniveau voor het te transformeren vastgoed waardoor men aan de hand van de verbouwvoorschriften zelf bepalen kan aan welke regels moet worden voldaan.



Leegstandswet

Door de invoering van de Leegstandswet is het mogelijk leegstaand vastgoed te verhuren voor een periode van 5 jaar, dit met uitsluiting van de

huurbeschermingsbepalingen. Omdat de periode van 5 jaar redelijk kort is om de investering terug te verdienen heeft de Tweede Kamer recentelijk ingestemd (verwachting per 1 juli a.s. in werking tredend) met verlenging van de maximale periode van 5 naar 10 jaar. De vergunning voor de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan zal in één keer worden verleend.

Op 11 oktober organiseren wij een cursus die u de praktische kennis over het herbestemmen en het huidige wettelijk kader biedt.



Cursus Herbestemming onder de permanente Crisis- en herstelwet, 11 oktober Amersfoort.

Veranderingen binnen het omgevingsrecht.

Bent u op de hoogte van alle veranderingen binnen het omgevingsrecht?

Wet- en regelgeving in de leefomgeving is de afgelopen jaren onderhevig geweest aan verschillende grote veranderingen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Crisis- en herstelwet (Chw) zijn enkele grote wetgevingsoperaties die de afgelopen vijf jaar zijn doorgevoerd.

Omgevingswet

Een nieuwe, ingrijpende verandering die de komende jaren wordt doorgevoerd, is de integrale herziening van het stelsel van de wetgeving binnen het omgevingsrecht. De huidige wetgeving is

complex en uitgebreid; het omgevingsrecht bestaat uit ruim zestig afzonderlijke wetten, 100 AMvB en honderden regelingen. Het Ministerie van Milieu & Infrastructuur wil hier verandering in brengen door dit stelsel te hervormen tot één integrale Omgevingswet. Kort gezegd gaan bijna alle wetten en regelingen uit het omgevingsrecht hierin op. Binnen het komende jaar wordt de Omgevingswet aan de Tweede Kamer voorgelegd.

Doel van de Omgevingswet is een veilige en gezonde leefomgeving te bewerkstelligen en deze op een duurzame en doelmatige wijze te kunnen behouden, beheren, gebruiken en ontwikkelen.

Wat gaat er voor u veranderen?

De invoering van de Omgevingswet brengt grote veranderingen met zich mee voor de dagelijkse werkpraktijk:

- Het scala aan instrumentaria dat nu binnen het omgevingsrecht bestaat, moet bijvoorbeeld samengaan in één enkel instrumentarium met zes rechtsfiguren. Het centrale planningsinstrument dat hierbij hoort: het bestemmingsplan, zal in haar huidige vorm verdwijnen herboren worden als Omgevingsplan.
- De centrale rol van het bestemmingsplan lijkt te worden overgenomen door een variant op het projectafwijkingsbesluit, om zo flexibiliteit en snelheid te bieden, om in te spelen op de demografische en economische ontwikkelingen en de dynamische tijdgeest.
- Daarnaast komt er een omgevingsvisie, een programma, algemene regels voor activiteiten in de leefomgeving en de omgevingsvergunning.

Kortom ook voor ondernemers die dagelijks met ruimtelijke ordening en bouwwetgeving te maken hebben, zal er binnenkort dus rigoureuus een andere benaderingswijze ontstaan van de komende (woning)bouwopgaven.

In het najaar organiseren wij op verschillende locaties een cursus over de nieuwe Omgevingswet. Tijdens deze cursus, die bestaat uit een bijeenkomst met een middagprogramma, wordt ingegaan op het hoe en waarom van de nieuwe wet, de beoogde veranderingen binnen het omgevingsrecht en de nieuwe instrumenten en met welke veranderingen u als ondernemer te maken krijgt. Ook stellen wij u op de hoogte van actuele ontwikkelingen rondom de Omgevingswet.



Cursus Nieuwe Omgevingswet,
26 september Groningen.



Cursus Nieuwe Omgevingswet,
3 oktober Amersfoort.

Technische en juridische aspecten van herbestemmen

In samenwerking met de Beroepsvereniging Nederlandse Interieurarchitecten (BNI) hebben wij een dagcursus Technische en juridische aspecten van herbestemmen ontwikkeld. Tijdens deze cursus gaan we op een actieve en praktische wijze aan de slag met het thema herbestemmen. Zowel de technische (Bouwbesluit 2012: begrippen, voorschriften, opzet en actualiteiten) als juridische aspecten (Instrumenten: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, ontwikkelingen,

vergunningvrij bouwen, juridische aspecten van bouwfouten en Welstand) van herbestemmen zullen uitgebreid aan de orde komen.

De cursus voldoet aan de regeling "Bij- en nascholing architecten, stedenbouwkundigen, tuin- en landschapsarchitecten en interieurarchitecten" van het Bureau Architectenregister; 5 studiepunten/uren.



Cursus Technische en juridische aspecten van herbestemmen, 28 oktober Nieuwegein.

A G E N D A



Cursus Hoe maatregelen op te nemen in het bestemmingsplan?, 1 oktober Zwolle



Cursus Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, 10 oktober Amersfoort



Cursus Organisatie van projecten in de ruimtelijke sector, 17 oktober Hengelo



Cursus Organisatie van projecten in de ruimtelijke sector, 7 november Rotterdam