

Kennisdeling binnen de publieke- en bouwsector

1. **Veranderingen binnen het omgevingsrecht.**
2. **Handhaving; begunstigingstermijn voorbij, hoe verder?**
3. **Kabels en leidingen: kassa?**
4. **Herbestemming van Rijks- en gemeentelijke monumenten.**
5. **Transformatie van kantoorgebouwen, nieuwe mogelijkheden op basis van het Bouwbesluit 2012.**

1. Veranderingen binnen het omgevingsrecht.

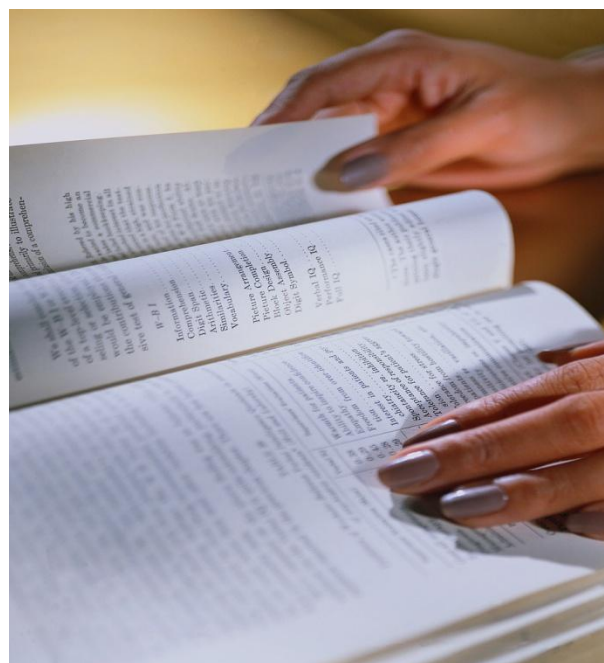
Bent u op de hoogte van alle veranderingen binnen het omgevingsrecht?

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 in de nabije toekomst 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 Infrastructuur & Mobiliteit wil hier verandering in brengen door dit stelsel te hervormen tot één integrale Omgevingswet. Kort gezegd moeten alle wetten en regelingen uit het omgevingsrecht hierin opgaan. Aan het eind van het jaar zal deze versie vervolgens ter advisering worden voorgelegd aan de formeel toetsende instanties.

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 Omgevingsverordening.

- De centrale rol van het bestemmingsplan lijkt te worden overgenomen door een variant op het projectafwijkingbesluit, 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.

In november 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. Ook stellen wij u op de hoogte van actuele ontwikkelingen rondom de Omgevingswet.

Cursus: 'Nieuwe Omgevingswet'

8 november 2012, Den Bosch

Klik op datum

Cursus: 'Nieuwe Omgevingswet'

15 november 2012, Zwolle

Klik op datum

2. Handhaving; begunstigingstermijn voorbij, hoe verder?

Handhaving is te zien als het sluitstuk van overheidsoptreden. De overheid stelt regels (denk aan een vergunning- of bestemmingsplanvoorschrift), en deze moeten worden nageleefd. Wanneer niet (adequaat) wordt toegezien op naleving van een regel, is deze in de meest letterlijke zin nutteloos. Sinds een aantal jaren geldt in het handhavingsrecht de beginselplicht. Deze betreft niet alleen bestaande overtredingen, maar ook aanstaande overtredingen en (sinds) kort ook de invordering van een verbeurde dwangsom.

In de wereld van handhaving gaat veel aandacht uit naar het traject dat uiteindelijk resulteert in het opleggen van een herstelsanctie: de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom. Tenzij van spoed sprake is, wordt de overtreder een begunstigingstermijn gegund. Daarbinnen moet de overtreding worden beëindigd of maatregelen worden getroffen dat overtredingen niet meer plaatsvinden. Voorbeeld van het eerste is de last tot het beëindigen van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik. Voorbeeld van het laatste is de last tot

het niet meer doen plaatsvinden van geluidsovertredingen.

Maar dan: de begunstigingstermijn is voorbij, en de overtreding is niet of niet geheel beëindigd of vindt nog steeds met regelmaat plaats. Hoe moet dan worden gehandeld? Welke handelingen moet het bestuursorgaan (lees: de toezichthouder) concreet verrichten als hij de bestuursdwang daadwerkelijk wil uitvoeren? Wat kan een omwonende doen om het bestuursorgaan hiertoe te dwingen? Mag een illegaal opgericht bouwwerk op elke willekeurige, doelmatige, wijze worden gesloopt? Maar ook: er is een dwangsom verbeurd doordat een last onder dwangsom niet, niet geheel of niet tijdig is nagekomen. Moet dan een constateringsbrief worden verzonden om de overtreder daarop te wijzen, of wordt van hem verwacht dat hij uit eigen beweging aan zijn betaalverplichting voldoet? Wanneer is een dwangsom eigenlijk verjaard, en welke risico's loopt een bestuursorgaan als hij wil gaan morrelen aan een reeds verbeurde dwangsom?

“Zowel de wet (Algemene wet bestuursrecht) als de rechtspraak bevat een groot aantal aandachtspunten, rechten en verplichtingen ... welke gelden voor het tijdvak dat begint als de begunstigingstermijn voorbij is.”

Zowel de wet (Algemene wet bestuursrecht) als de rechtspraak bevat een groot aantal aandachtspunten, rechten en verplichtingen voor zowel de overtreder als het handhavende bestuursorgaan en welke gelden voor het tijdvak dat begint als de begunstigingstermijn voorbij is. De rechtspraak op dit vlak is voortdurend in verandering en dus in beweging. Recent voorbeeld is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2012 (LJN BX2610), waarin gedetailleerde voorschriften worden geformuleerd voor het rapport dat moet worden opgemaakt om te kunnen motiveren dat een dwangsom is verbeurd.

Om toezichthouders, maar ook de met hen samenwerkende handhavingsjuristen, te faciliteren met kennis en kunde voor de fase die begint als de begunstigingstermijn voorbij is, hebben wij in

samenwerking met mr. Olaf Schuwer een speciale op de praktijk gerichte themamiddag ontwikkeld. Deze vindt plaats op maandagmiddag 10 december 2012.

Themamiddag: 'handhaving'

10 december 2012, Amersfoort

Klik op datum

3. Kabels en leidingen: kassa?

In de vroege ochtend van 26 augustus 2003 schoof een dijk nabij Wilnis letterlijk weg en stroomde de ringvaart langs de diepgelegen polder Groot-Mijdrecht leeg. Huizen liepen onder, woonarken en plezierbootjes lagen op hun kant op het droge. Honderden mensen moesten worden geëvacueerd, hulpdiensten en cameraploegen stortten zich massaal op het dorpje in de gemeente De Ronde Venen.



Naar aanleiding van deze ramp besloot de gemeente de getroffen wijk op te hogen, met gebruikmaking van EPS, een soort piepschuim. Daartoe moesten ook kabels en leidingen worden verplaatst, aangezien het niet verantwoord is om gas- en elektriciteitsleidingen onder een EPS-fundatie te laten liggen. Zo was ook verplaatsing van de gas- en elektriciteitsnetten van Eneco noodzakelijk. Eneco was echter niet van plan om zonder vergoeding door de gemeente daartoe over te gaan. Eneco vond dat de kosten die Eneco moest gaan maken voor het verleggen van het gasnet door de gemeente

volledig aan Eneco moest worden vergoed wegens een van toepassing zijnde overeenkomst. De gemeente vond dit niet redelijk en partijen ontmoetten elkaar bij de rechtbank. Overigens kwam gemeente De Ronde Venen kort daarna weer in opspraak, toen zij de overeenkomst opzegde en een verlegregeling met versoberde vergoeding in het leven riep. Ook deze kwestie eindigde bij het gerecht.

Op 18 januari 2012, dus recent, wees het Hof Den Haag vonnis in een andere zaak, waarin Eneco was verwikkeld, ditmaal tegen de gemeente Rotterdam. De uitspraak veroorzaakte onder juristen enige opwinding, aangezien het Hof dieper inging op typisch privaatrechtelijke aspecten als opstal en eigendom en de verhouding tussen die twee als gevolg van de zogenaamde doorknipbepaling. Partijen liggen al ruim 4 jaar met elkaar in de clinch. Opvallend is nog dat het Hof van de gemeente Rotterdam verwachtte "over de benodigde juridische kennis te hebben kunnen beschikken". Had Rotterdam deze verloren zaak aan zichzelf te wijten?

De boodschap is duidelijk: de ondergrondse infrastructuur in Nederland is een kostbare zaak, ramp op of niet. Dat geldt voor de aanleg, maar ook voor onderhoud en eventuele verplaatsing. Jaarlijks zijn er zo'n 40.000 graafincidenten. In Nederland ligt zo'n 1,7 miljoen km aan kabels en leidingen in de bodem. Zo'n 150.000 km wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals gas. Iedere dag is men bezig met grondwerkzaamheden en jaarlijks gaan er honderden miljoenen euro's om. Betrokken partijen besteden heel veel geld aan het duidelijk krijgen van elkaars verantwoordelijkheid, spelregels en aansprakelijkheden. De jurisprudentie van de afgelopen tijd heeft veel antwoorden gegeven op vragen die er leven in de praktijk. Rechtbanken hebben zich gebogen over zaken als zorgplicht, gedoogplicht en opstalrechten. Enorme rekeningen uit het verleden worden langzamerhand door de rechtspraak vereffend.

Tijdens de cursus "Kabels en leidingen in last? Graaf dieper naar de juridische kant van kabels en leidingen." komen de belangrijkste problemen uit de praktijk uitgebreid aan de orde. Leer meer over het wettelijk kader, zoals het Burgerlijk Wetboek, de Wion, de Telecommunicatiewet en verlegregelingen (zoals de

NKL). We besteden uitgebreid aandacht aan de zogenaamde 'doorknipbepaling' van artikel 5:20 lid 2 BW, de lokaliserings- en onderzoeksplicht van een grondroerder, de KLIC-melding, aansprakelijkheidsaspecten en de rolverdeling tussen overheden, grondroeders, opdrachtgevers en dergelijke. We bekijken ook het fenomeen van de opstalrechten met hun daarbij behorende ligrechten, de inzet van gemeentelijke verordeningen of juist overeenkomsten, enz. En dat alles aan de hand van de meest recente jurisprudentie.

Cursus: 'Kabels en leidingen in last'

12 december 2012, Amersfoort

Klik op datum

4. Herbestemming van Rijks- en gemeentelijke monumenten.

Anno 2012 is er meer aandacht gekomen voor maatschappelijk onroerend goed omdat de woning en kantorenmarkt stil is komen te staan. Ook kerkgebouwen die al jaren met teruggaande leden te kampen hebben; krijgen nu van diverse kanten meer aandacht.

Deze gebouwen zijn vaak een monument of een beeldbepalend gebouw. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten hebben de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor herbestemming. Vaak is er nog geld beschikbaar vanuit monumenteninstellingen en/of overheidsinstellingen om deze gebouwen te behouden. Kerkbesturen en maatschappelijke instellingen die niet weten wat ze met hun godshuis of schoolgebouw ofwel een overtollig gebouw uit de gezondheidszorg aanmoeten, vragen dan adviseurs zoals Reliplan een landelijk adviesbureau voor de herbestemming van kerkgebouwen en ander bijzonder onroerend goed om raad. Van belang is dat er een databestand is opgebouwd van zoekende kerkgenootschappen, culturele instellingen en instellingen op het gebied van de gezondheidszorg en alles op maatschappelijk gebied. De verkoop van een kerkgebouw is vaak een emotionele gebeurtenis. Het aantal leden loopt al decennia lang terug en het onderhoud van zo'n gebouw wordt veelal door vrijwilligers gedaan. Gezien de vergrijzing wordt het aantal vrijwilligers steeds minder waardoor er uiteindelijk geen mankracht meer is om het gebouw te onderhouden.

Dan uiteindelijk komt men tot de conclusie dat vervreemding noodzakelijk is.

Een oplossing blijkt vaak wel voorhanden, maar het kost tijd voordat een kerkgebouw van eigenaar verandert. Het is dan ook van belang dat men in heel vroeg stadium aanklopt om advies. Omdat er vrijwel altijd sprake is van een bestemmingswijziging, welke procedure minimaal 6 maanden in beslag neemt is het van belang om in vroeg stadium mogelijke verkoop te melden. Dan kan er een inventarisatie gemaakt worden. De waarde van een kerkgebouw hangt grotendeels af van de mogelijke gebruikers. Als een kerkbestuur wil dat het gebouw als kerk in gebruik blijft, is het aantal potentiële kopers een stuk kleiner. Het is mooi als een gebouw in oorspronkelijke staat behouden kan blijven. Bovendien is het voor de voormalige eigenaars vaak een troost als de kerk toch nog voor de eredienst gebruikt wordt. Vooral jonge, groeiende gemeenten gaan op zoek naar een gebruikt kerkgebouw. Als de verkoop aan een ander kerkgenootschap niet lukt, wordt gekeken naar herontwikkelingsmogelijkheden. Dat moet wel een beetje passen bij het karakter van het gebouw. Een sociaal-maatschappelijke functie bijvoorbeeld, een huisartsenpost of een kinderdagverblijf heeft de voorkeur. Recent is een bijzonder kerkgebouw van Berlage in Den Haag verkocht met als bestemming een mogelijk museum. Een bestemmingswijziging voor horeca of supermarkt wordt veelal niet geapprecieerd door de oorspronkelijke eigenaren.



Landgoed OldRuitenborgh te Vollenhove

Dat staat toch te ver weg bij de oorspronkelijke spirituele betekenis van zo'n pand. Veel mensen zijn er gedoopt of getrouwd of hebben vanuit die plek hun geliefden begraven. Alle belangrijke gebeurtenissen in hun leven heeft men daar beleefd, daar moet men wel rekening mee houden.

De vraag naar bijzondere gebouwen is sterk toegenomen. Een gepaste bestemming in combinatie met een economisch rendement zou de doelstelling moeten zijn. Van belang is dat er een landelijk platform is dat is samengesteld uit specialisten in de herbestemming van kerkgebouwen en bijzonder onroerend goed. Door een intensieve samenwerking en het uitwisselen van alle kennis en netwerk/contacten kan op een efficiënte manier de leegstand van kerkgebouwen en ander bijzonder onroerend goed worden voorkomen. Er zijn veel voorbeelden van succesvolle herbestemmingen.

Een fraai voorbeeld is het Landgoed Oldruitenborgh in Vollenhove; een rijksmonument waarbij er een planontwikkeling was voor de 4 monumentale gebouwen op het terrein die allen omgebouwd zijn tot fraaie verblijfsruimten. Een voorbeeld welke complicaties er dan kunnen optreden, is dat de monumentenwet w.o. het behoud en de draairichting van fraaie originele deuren gehandhaafd moesten blijven, haaks stonden op de brandweereisen welke weer voorschriften heeft voor de toegankelijkheid van de gebouwen. Dat moet met oplossingen bedenken.

Een ander fraai voorbeeld van herbestemming is de kapel en het klooster van de Heilige Catharina van Sienna in Amsterdam. Daarbij werd de kapel, het schoolgebouw en het klooster herbestemd tot een diversiteit aan maatschappelijke bestemmingen zoals een dagactiviteitencentrum, een opvang voor tienermoeders, een bibliotheek en een kinderdagverblijf. Recent is een zeer fraai kerkje in Oosterzee (nabij Lemmer) aangekocht om omgebouwd te worden tot woon/werkruimte. De aanvraag van bestemmingswijziging loopt, het is de bedoeling dat het zal worden gebruikt o.a. als gastouderopvang voor kinderen uit de omgeving. In Zwartsluis werd de doopsgezinde vermaning omgebouwd tot woon/werkruimte, terwijl in Vollenhove de fraaie Heilige Geestkapel omgetoverd werd tot een bijzondere

expositieruimte. Kloosters, kerkgebouwen, een oud gemeal of een treinstation alles heeft weer toekomst, men ervaart in die nieuwe toekomst het verleden.

5. Transformatie van kantoorgebouwen, nieuwe mogelijkheden op basis van het Bouwbesluit 2012.

Naar schatting 3,5 miljoen m² kantooroppervlak staat meer dan 3 jaar leeg. Verhalen dat één op de zeven kantoren leeg staat, kloppen echter niet omdat er veel deelleegstand bestaat. Beleggers gaan thans uit van 10 tot 15 procent leegstand binnen kantoorpanden. In juni van dit jaar werd het convenant Leegstand Kantoren getekend waarin overheden en marktpartijen afspraken hebben gemaakt over een plan van aanpak. Het doel van het convenant is te komen tot een beter functionerende kantorenmarkt en een meer duurzame voorraad. Er is afgesproken dat genoemde partijen per kantorenregio een visie en doelstellingen formuleren op de bestaande kantorenvorraad, nieuwe ontwikkelingen en de inzet op regionale herprogrammering. Minister Schultz van Haegen (Infrastructuur en Milieu): "Het is noodzakelijk dat we de leegstand van kantoren aanpakken. Dat kan alleen als overheid en bedrijfsleven de handen ineen te slaan en over individuele belangen heen stappen. Ik heb er het volste vertrouwen in dat provincies, gemeenten en regionale marktpartijen hun verantwoordelijkheid zullen nemen om dit ambitieuze convenant - met maatwerk op regionaal niveau - te laten slagen."

Transformatie van kantoorgebouwen

Het beoordelen van de mogelijkheden dan wel belemmeringen vereist specifieke deskundigheid. Wet en Regelgeving speelt daarbij een grote rol. Tijdelijk of definitief kunnen leegstaande kantoren soms succesvol verbouwd worden ten behoeve van wonen. Niet alleen spelen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Gebruiksbesluit daarbij een rol, maar ook biedt het volledig herziene Bouwbesluit 2012 nieuwe mogelijkheden.

Hieromtrent hebben wij een cursus ontwikkeld die zal worden gegeven door ir. Henk H. van Zeeland. Hij is als adviseur al vele jaren op diverse wijzen betrokken bij de totstandkoming van de relevante regelgeving en heeft ook als architect een uitgebreide praktijk ervaring met

het herbestemmen en transformeren. In een middag zullen theorie en praktijk aan de hand van meerdere uitgevoerde projecten worden behandeld. Daarnaast zullen de verschillende procedures en processen uitgebreid aan de orde komen. Behandeld zal worden op welke wijze de belangen van de verschillende partijen op elkaar kunnen worden afgestemd.

Voorbeeld projecten

Theorie en Praktijk worden aan de hand van meerdere uitgevoerde projecten behandeld. Geput wordt uit de ervaringen bij tientallen projecten met bijvoorbeeld een groot aantal wooneenheden voor ondermeer 1000 studenten in meerdere steden. Maar ook zorgwoningen zullen worden behandeld als voorbeeld alsmede logiesbestemmingen.

Voorbeeld processen

Procedures en processen zullen worden behandeld, met aandacht voor de onderdelen die snel succesvol transformeren mogelijk maken.

Voorbeeld partijen

Allerlei verschillende partijen kunnen een rol spelen. Behandeld zal worden op welke wijze de belangen van de verschillende partijen op elkaar kunnen worden afgestemd. Met name de diverse rollen van de lokale overheid zullen aan de orde komen.

Cursus 'Transformeren en regelgeving (van kantoor naar woonruimte)'

5 november 2012, Zwolle

Klik op datum

Agenda najaar 2012:

Cursus 'Actualiteiten Bouwbesluit 2012 voor architecten'
8 oktober 2012, Amersfoort

Studiedag 'Illegaal grondgebruik'
9 oktober 2012, Breda

Masterclass 'Innovatief aanbesteden van geïntegreerde contracten in de bouw'

11 oktober 2012, Zwolle

Masterclass 'Innovatief aanbesteden van geïntegreerde contracten in de bouw'
25 oktober 2012, Rotterdam

Masterclass 'Verjaring en illegaal grondgebruik'
30 oktober 2012, Alkmaar

Praktijkmiddag 'Illegaal grondgebruik'
30 oktober 2012, Alkmaar

Cursus 'Transformeren en regelgeving (van kantoor naar woonruimte)'
5 november 2012, Zwolle

Masterclass 'Verjaring en illegaal grondgebruik'
6 november 2012, Groningen

Praktijkmiddag 'Illegaal grondgebruik'
6 november 2012, Groningen

Cursus: 'Nieuwe Omgevingswet'
8 november 2012, Den Bosch

Cursus 'Vaardig met de dagvaardig'
8 november 2012, Zwolle

Tweedaagse cursus: 'Opstellen van beheersverordeningen en bestemmingsplannen'
12 & 19 november 2012, Zwolle

Cursus: 'Nieuwe Omgevingswet'
15 november 2012, Zwolle

Verdiepingscursus 'Illegaal grondgebruik'
15 november 2012, Amersfoort

Studiedag 'Illegaal grondgebruik'
4 december 2012, Amersfoort

Themamiddag: 'handhaving'
10 december 2012, Amersfoort

Cursus 'Kabels en leidingen in last'
12 december 2012, Alkmaar

Masterclass 'Civiel procederen kun je leren'
13 december 2012, Groningen

Bureau | Kennis richt zich op kennisdeling ten behoeve van de publieke- en bouwsector. Wij brengen u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en de gevolgen daarvan voor uw organisatie. Bureau | Kennis kent als geen ander de publieke- en bouwsector en is gespecialiseerd in het ontwikkelen en organiseren van kwalitatief hoogwaardige cursussen, seminars, masterclasses en actualiteitenbijeenkomsten. Daarbij werken wij samen met gerenommeerde organisaties en sprekers uit het Nederlandse bedrijfsleven en van de overheid.

www.bureau-kennis.net

info@bureau-kennis.net