

Kennisdeling binnen de publieke- en bouwsector

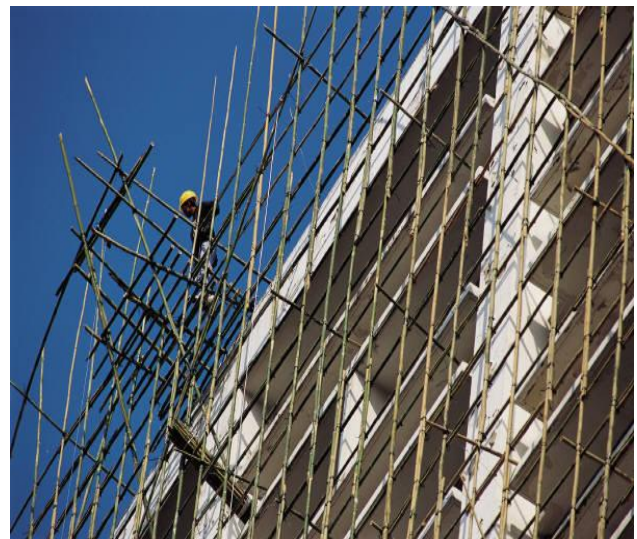
1. **Beperken risico op en hoogte van "planschade".**
2. **Inleiding Bouwbesluit 2012.**
3. **Architecten en omgevingsvergunningvrij bouwen.**

1. Beperken risico op en hoogte van "planschade"

Wanneer een projectontwikkelaar (of ontwikkelende bouwer) van plan is een bepaald grondgebied te gaan ontwikkelen, zal het onderwerp planschade op enig moment ter sprake komen. De meeste gemeenten zullen met de projectontwikkelaar een overeenkomst willen sluiten om de mogelijke planschade die zij moeten uitkeren te verhalen. Hoe kan de ontwikkelaar het risico op planschade en/of de hoogte van een eventuele uitkering beperken tot een minimum?

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kunnen partijen die schade lijden in de vorm van een inkomstenderving of waardevermindering van hun onroerend goed, aanspraak maken op een tegemoetkoming in deze schade. Een veel voorkomende oorzaak van deze schade is gelegen in een wijziging van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Deze tegemoetkoming in schade is beter bekend als planschade. De hoogte van deze tegemoetkoming is van een aantal factoren afhankelijk. Hierbij kan men denken aan een beperking van het uitzicht, een inbreuk op de privacy, beperking van de exploitatiemogelijkheden, etc. Daarnaast is de hoogte van de tegemoetkoming afhankelijk van de waarde van het onroerend goed in het maatschappelijk verkeer en de hoogte van de geleden inkomstenderving.

Om een inzicht te krijgen in de mogelijke risico's op planschade alsmede de hoogte daarvan, wordt het



opstellen van een risicoanalyse aangeraden en doorgaans door gemeenten vereist. In een dergelijke analyse wordt een vergelijking gemaakt tussen het op dat moment geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling. Bij deze planologische vergelijking wordt rekening gehouden met hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het geldende en te vormen planologische regime. Aan de hand van deze vergelijking wordt vastgesteld of er voor omwonenden en aangrenzende bedrijven van het te ontwikkelen gebied, sprake is van planschade. Een mogelijke oorzaak hiervan is als er sprake is van aanmerkelijk hogere bebouwing in de nieuwe situatie dan in de huidige situatie wordt toegelaten (woningbouw op een tot weiland bestemd grondgebied).

Het risico op planschade valt te beperken door het geldende bestemmingsplan te onderzoeken op haar mogelijkheden, voor aanvang van de ontwerpfase van het project. Zo kan uit een bestemmingsplan blijken dat er bebouwing is toegestaan met een maximale hoogte van 7 meter, terwijl er bebouwing aanwezig is van 4 meter hoog. Indien voor de te realiseren bebouwing een hoogte van 8 meter wordt aangehouden, is deze wijziging zo minimaal dat er geen tot zeer weinig kans op planschade is. Eenzelfde conclusie kan getrokken worden wanneer er op dit moment bijvoorbeeld sprake is van een industriële bestemming, welke vervangen zal worden door een woonbestemming. Dit doordat woningbouw een minder negatieve invloed op de waarde van onroerend goed heeft, dan een industriële bestemming. Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat het voor omliggende bedrijven de hiervoor vermelde bestemmingswijziging juist nadelig kan zijn. Dit doordat zij in de problemen kunnen komen met hun vergunningen en/of uitbreidingsmogelijkheden. Deze problematiek is echter per type bedrijf en ontwikkeling verschillend.



Naast het rekening houden met planschade tijdens de ontwerpfase, kan de ontwikkelaar nog op een andere wijze het risico op planschade en de hoogte ervan beperken: een tegemoetkoming in natura. Bij de door burgemeester en wethouders uit te keren tegemoetkoming in de shade, moet gekeken worden of deze geheel of gedeeltelijk anderszins is verzekerd.

Met andere woorden, heeft de betreffende aanvrager van planschade al een vergoeding in geld of natura gekregen. Het staat de ontwikkelaar vrij om met betrokken partijen een tegemoetkoming, zowel in geld als in natura, overeen te komen voordat zij een aanvraag hebben ingediend bij de gemeente. Bij een tegemoetkoming in natura kan gedacht worden aan een door betrokkenen gewenste erfafscheiding, het plaatsen van een schuur, bestrating enz. Bij vergoeding in natura gaat het niet om de kosten die u als ontwikkelaar daarvoor heeft gemaakt, maar wat het in het economisch verkeer waard is. Een dergelijke vergoeding kan daarom zeer lonend zijn. In beide gevallen is het aan te bevelen om de overeengekomen vergoeding op papier te zetten en te benoemen als tegemoetkoming in eventuele planschade. Dit om te voorkomen dat een aanvrager in een latere procedure stelt dat deze vergoeding niet als tegemoetkoming in planschade was bedoeld of een vergoeding in natura op verzoek van aanvrager is gerealiseerd.

Planschade is een onderwerp waar de ontwikkelaar mee geconfronteerd kan en meestal zal worden. Het is daarom aan te raden om in een zo vroeg mogelijk stadium te onderzoeken of er sprake kan zijn van planschade en in welke orde van grootte. Hierdoor kan het project nog worden aangepast om de planschade te beperken of eventueel op voorhand af te kaarten.

Doelgroep: projectontwikkelaars en ontwikkelende bouwers.

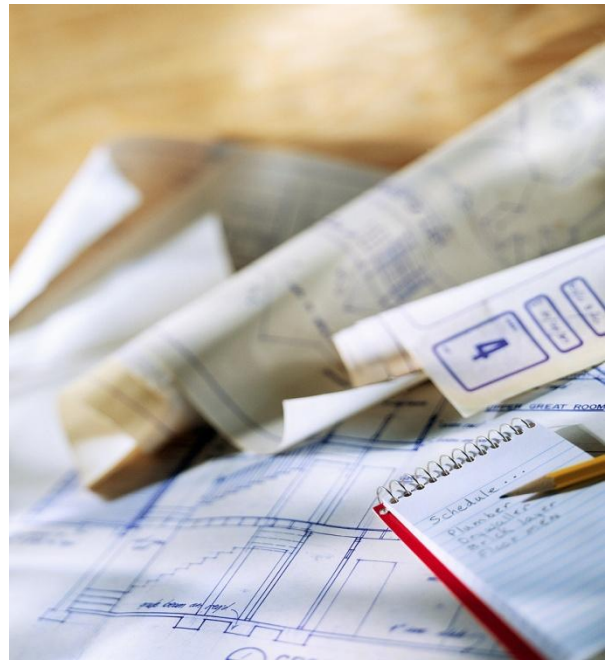
Cursus "Beperken risico op en hoogte van planschade"
7 februari 2012, Amersfoort *Klik op datum*

2. Inleiding Bouwbesluit 2012

Het nieuwe Bouwbesluit dat per 1 april 2012 ingaat bevat meer hoofdstukken, soms minder maar wel andersoortige voorschriften per hoofdstuk. Het huidige Bouwbesluit wordt als erg complex ervaren door de grote hoeveelheid bouwregels en de relatie tussen deze regels. Het nieuwe Bouwbesluit vervangt de huidige versie van 2003, het Gebruiksbesluit en een deel van het Besluit aanvullende regels, veiligheid wegtunnels en gemeentelijke bouwverordeningen. Een groot aantal bestaande voorschriften met betrekking tot het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken is samengevoegd in een geheel herzien Bouwbesluit. Doel van het nieuwe Bouwbesluit is de regelgeving minder complex te maken. Dit draagt bij aan de door het kabinet gewenste vermindering van regeldruk en administratieve en bestuurlijke lasten. Het nieuwe Bouwbesluit wijkt op een groot aantal punten af van het huidige. De persoonbenadering (werkelijk aantal personen) vervangt de bezettingsgraadbenadering. Nieuw zijn de uniforme eisen voor verbouw, waarmee onder andere de belemmeringen bij hergebruik van de kantoorgebouwen worden weggenomen. Het aantal subgebruiksfuncties is drastisch verminderd. Met name op brandveiligheidsgebied blijken er grote wijzigingen te zijn. Onder andere door andere terminologie en de toevoeging van het Gebruiksbesluit aan het Bouwbesluit.



In een middagcursus op verschillende locaties in het land worden de belangrijkste wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 toegelicht, maar wordt ook aandacht besteed aan de gevolgen van (nieuwe) combinaties van voorschriften



door ir. Henk H. van Zeeland als adviseur van het Ministerie sinds 1982 betrokken bij de totstandkoming van bouwregelgeving bij de overheid.

Doelgroep: architecten, ontwikkelende bouwers en projectontwikkelaars.

Cursus "Bouwbesluit 2012 voor Architecten"

26 januari 2012, Amersfoort

[Klik op datum](#)

Cursus "Bouwbesluit 2012 voor Architecten"

6 februari 2012, Eindhoven

[Klik op datum](#)

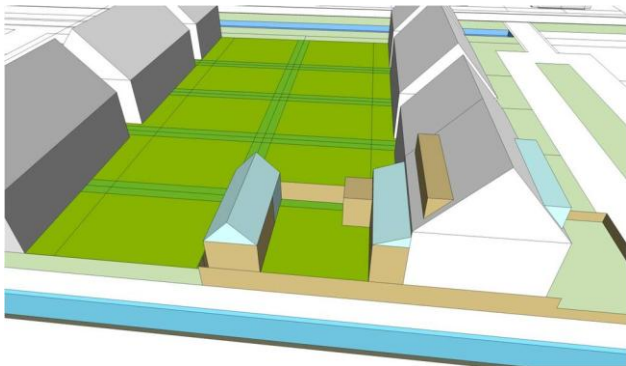
Cursus "Bouwbesluit 2012 voor Architecten"

6 maart 2012, Assen

[Klik op datum](#)

3. Architecten en omgevingsvergunningvrij bouwen.

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Genoemde wet beoogt een eenvoudiger en daarmee snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening, door de overheid op de terreinen bouwen, ruimte en milieu. Voor een gemiddelde gemeente zijn al die nieuwe regels al niet eenvoudig te duiden en te doorgronden, laat staan voor de aanvrager.



Vergunningvrij bouwen op basis van artikel 3

Het Vergunningvrij bouwen van bepaalde bouwwerken is een onderdeel van de Wabo. Er mogen niet alleen bij woningen, maar ook op bedrijfsperven vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd. Verdwenen zijn de lichte en reguliere bouwvergunning, uitgebreid is de categorie vergunningvrij bouwen. Maar hoe stel je vast of een activiteit al dan niet vergunningvrij is? De overheid heeft getracht de effecten van het vergunningvrij bouwen op de ruimtelijke kwaliteit te minimaliseren. Dat is de reden dat de regeling beperkt is tot achtererven en dat voor de omvangrijke vergunningvrije bouwwerken niet getoet zal worden aan de bepalingen uit het bestemmingsplan. Bij monumenten en in door het rijk beschermde stads- en dorpsgezichten is vergunningvrij bouwen niet toegestaan.

Vergunningvrij bouwen leidt er tevens toe dat bouwwerken niet meer vooraf worden getoetst aan bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de welstandsnota, alhoewel ze er wel aan moeten voldoen. Gemeenten moeten dus pas achteraf controleren of er geen sprake is van een ongewenste situatie. De gemeente legt in haar welstandsnota vast waaraan het uiterlijk van bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken

hoeven niet te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. De excessen-regeling maakt het gemeenten mogelijk op te treden indien het uiterlijk van bouwwerken "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand".

Recent bleek dat meer dan de helft van de gemeenten digitale vergunningen niet goed kunnen verwerken. Slechts een vijfde deel van de architecten vindt de Wabo een verbetering. Het al dan niet vergunningvrij bouwen blijkt nog altijd erg veel problemen op te leveren. Bureau | Kennis organiseert cursussen met als doel u praktische kennis te verschaffen over vergunningvrij bouwen. 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 of haar 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 grote serie illustraties zullen de ins en outs van het vergunningvrij bouwen worden besproken.

Cursus "Architecten en omgevingsvergunningvrij bouwen"

12 maart 2012, Zwolle

Klik op datum



Voor aankondiging:

8 maart 2012 organiseren wij in Amersfoort een cursus over het Bouwbesluit 2012, specifiek toegespitst op (gemeente) ambtenaren met als onderwerpen:

- Nadere bespreking van Brandveiligheid en installatiegeluid uit het Bouwbesluit
- Handhavingaspecten en het nieuwe Bouwbesluit 2012
- Ontwikkelingen op het terrein van Woningkeur aan de hand van de nieuwe NTA 8060 (NEN Bouw)
- Samenhang met actualiteiten op het terrein van RO en met name het Milieurecht.

Bureau | Kennis organiseert cursussen, seminars en actualiteitenbijeenkomsten voor medewerkers binnen de publieke- en bouwsector. Uitsluitend verzorgd door ervaren sprekers en (praktijk)docenten. Zij die bekend zijn met dan wel binnen de publieke- en/of bouwsector 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