

Nieuwsbrief juni 2013



www.bureau-kennis.net

Is gebiedsontwikkeling in de huidige vorm nog wel mogelijk?

De afgelopen jaren lijkt het alsof de gebiedsontwikkeling tot stilstand is gekomen. Gemeenten waarderen hun gronden af, ontwikkelaars hebben hun personeelsbestand uitgedund en wat er aan ontwikkelingen plaatsvindt, zijn eigenlijk maar kleine beetjes. Toch blijft er behoefte aan gebiedsontwikkeling. De vorm waarin is alleen wel veranderd.

De ruimtelijke ordening kenmerkte zich de voorgaande decennia als een voorschrijvende discipline. In opdracht van de Rijksoverheid werden forse nota's geschreven die als blauwdruk diende voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Met name de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota Extra hebben een stempel gedrukt op het uiterlijk van Nederland. Nederland werd in ontwikkelgebieden, stiltegebieden, natuurgebieden en verbindingzones ingedeeld. Er was een groot groen hart waarin geen forse uitbreidingen mochten plaatsvinden en kleine kernen werden voor al te massale nieuwbouw "beschermd".

Nederland had toen ook nog een ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu). Sinds 2010 is er door de regering geen waarde meer aan een eigen ministerie voor de ruimtelijke ordening gehecht. Op 14 oktober 2010 is dit nog duidelijker geworden door de

IN DEZE EDITIE

- ❖ Is gebiedsontwikkeling in de huidige vorm nog wel mogelijk? **p1**
- ❖ Zijn verordeningen altijd helder geformuleerd en kunnen deze de wettelijke toets doorstaan? **p3**
- ❖ De nieuwe nadeelcompensatieregeling komt eraan. Bereid u goed voor op de consequenties! **p3**
- ❖ Het bestemmingsplan als vergaarbak van maatregelen, hoe daarmee om te gaan? **p5**
- ❖ De ruimtelijk projectleider als evenwichtskunstenaar **p7**



samenvoeging van Ruimte en Milieu met het ministerie van Verkeer en Waterstaat tot het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De Rijksgebouwendienst en het onderdeel Wonen, Wijken en Integratie, waaronder ook de bouwregelgeving, maken nu deel uit van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In haar openingszin op de website is het ministerie duidelijk over haar missie:

“het ministerie van Infrastructuur en Milieu zet in op leefbaarheid en bereikbaarheid, met een vlotte doorstroming in een goed ingerichte, schone en veilige omgeving. Het ministerie werkt aan krachtige verbindingen over de weg, spoor, het water en door de lucht, beschermt tegen wateroverlast en bevordert de kwaliteit van lucht en water. Vlot, veilig en leefbaar: dat is Infrastructuur en Milieu.” De enige relatie met de ruimtelijke ordening is de “goed ingerichte, schone en veilige omgeving”. Het Ministerie heeft nog wel een paar grote ruimtelijke projecten maar de nadruk ligt toch veelal op de infrastructuur.

Dit heeft tot gevolg dat de centrale regie is losgelaten. Of dit goed of slecht is, is niet zo belangrijk. Het is slechts een constatering. Wel geeft het Rijk nog handreikingen waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. Zo is in 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd en is de “ladder voor duurzame verstedelijking” aan de Bro toegevoegd. Maar zich concreet bemoeien met de inhoud van ruimtelijke ontwikkelingen is, met uitzondering van een paar locaties, verleden tijd.

Of het in 2010 een vooruitziende blik is geweest waardoor besloten is geen apart ministerie voor ruimtelijke ordening aan te houden, is niet duidelijk. Wel is na die tijd de bouwproductie en ruimtelijke ontwikkeling vrijwel geheel tot stilstand gekomen. Als er nog gebouwd wordt, zijn het kleine plukjes woningen. Veelal komt het initiatief voor een nieuwe ontwikkeling van een groep enthousiastelingen die zelf de benodigde budgetten en wensen bij

elkaar geraapt hebben. Gebiedsontwikkeling in Nederland is in een paar jaar tijd van topdown in bottom up veranderd. Niet de centrale overheid bepaalt de inrichting van de ruimte maar lokale initiatieven bepalen dit veelal.

Maar kan (en wil) je als gemeente nu alle regie loslaten? Hoeven we dan helemaal nergens meer op te sturen? En als we wel nog willen sturen, hoe doen we dit dan? Veel gemeenten hebben in het verleden een structuurvisie opgesteld of zijn hier mee bezig. Het blijft immers ondanks de terugtrekkende rijksoverheid vanuit de leefbaarheid nog steeds van belang dat er sturing plaatsvindt op de ruimtelijke ordening. De vraag is alleen hoe dit aangepakt kan worden nu het oude instrumentarium verdwenen lijkt te zijn.

Wij organiseren op 10 oktober de cursus *Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl*. Hierin wordt antwoord gegeven hoe omgegaan kan worden met de vragen die nu binnen gebiedsontwikkeling spelen. Bijvoorbeeld hoe het ruimtelijk instrumentarium gebruikt kan worden, hoe omgegaan kan worden met financiering van ontwikkelingen, welke rollen er zijn en of deze rollen wezenlijk anders zijn dan de rollen van een paar jaar geleden. Ook wordt aandacht besteed aan hoe om te gaan met (collectieve) particuliere initiatieven. Aan de hand van inspirerende voorbeelden wordt verder gekeken of er lessen uit deze voorbeelden zijn te trekken.



Cursus Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, 10 oktober Amersfoort

Zijn verordeningen altijd helder geformuleerd en kunnen deze de wettelijke toets doorstaan?

Bij het maken of wijzigen van een regeling van een decentrale overheid kun je tegen veel vragen aanlopen. Nadat de noodzaak van een nieuwe regeling of wijziging vast is komen te staan, zijn er veel zaken waarop je moet letten bij de formulering van de nieuwe of gewijzigde artikelen, de (tekstuele) opbouw van de regeling en de publicatie.

Bijvoorbeeld: wat is de juiste vormgeving van de betreffende regeling? Gaat het om een verordening, een beleidsregel of een nadere regel en wat houden die begrippen precies in? Uit welke bestanddelen moet een regeling in ieder geval bestaan? Hoe maak ik verschillende soorten regelingen op juiste en klantvriendelijke wijze bekend, zowel bij de publicatie in de krant als op internet?

Je kunt het maken van een nieuwe – of een gewijzigde regeling op verschillende manieren insteken. Misschien wil je de regeling helemaal zelf schrijven, pak je een voorbeeld van een soortgelijke regeling of kijk je bij de modelverordeningen van de VNG. Hoe je het ook aanpakt, de op die manier verkregen basis zal je vervolgens nog aan moeten passen aan de juridische omstandigheden, die voor jouw regeling en organisatie relevant zijn. De VNG heeft hier ook richtlijnen voor gegeven, die in de cursus in hoofdlijnen worden behandeld.

Tijdens de cursus *Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels* krijg je dus praktische handvatten over hoe je een regeling maakt. Je leert een onderscheid te maken tussen de verschillende soorten regelgeving en je raakt



bekend met de eisen waaraan juridisch juiste regels in ieder geval moeten voldoen. Na de cursus weet je o.a. hoe je het moment van inwerkingtreding van een regeling kunt formuleren, wat het verschil is tussen "intrekken" en "vervallen" van een regeling, of een regeling terugwerkende kracht kan hebben en hoe je overgangsrecht maakt.



Cursus Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels, 1 oktober Zwolle



Cursus Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels, 22 oktober Eindhoven

De nieuwe nadeelcompensatieregeling komt eraan. Bereid u goed voor op de consequenties!

Wel of geen nieuwe regels vaststellen: heeft uw gemeente al een keuze gemaakt? Wat zijn de voor- en nadelen van nieuwe regels? Beschikt uw gemeente over een algemene nadeelcompensatieverordening? Of een specifieke verordening voor een grootschalig project? Met de inwerkingtreding van de nieuwe nadeelcompensatieregeling uit de Awb – een onderdeel van de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten –

gaat het nodige veranderen. De wetgever geeft uw gemeente de tijd om de nodige maatregelen te treffen. Maak daarvan gebruik!

De uitoefening van gemeentelijke taken en bevoegdheden kan tot schade leiden. Denk hierbij aan het voorbeeld van de winkel die slecht bereikbaar is tijdens de werkzaamheden aan de weg en daardoor omzetschade lijdt. Het gaat hier om schade bij rechtmatige overheidsdaad. Is de schade onevenredig hoog en behoort de schade dus niet tot het normaal maatschappelijk risico, dan moet de verantwoordelijke overheid tot schadevergoeding over gaan. Dit wordt nadeelcompensatie genoemd. De door de gemeenten uitgekeerde bedragen lopen uiteen: Amsterdam: € 30 miljoen (de aanleg Noord/Zuidlijn), Groningen: € 2 miljoen (de aanleg parkeergarage Damsterdiep), Arnhem: € 1 miljoen (infrastructurele werkzaamheden in de periode 2006 t/m 2000) en Vlissingen: € 6 ton reservering (herinrichting binnenstad).



Tot op heden zijn er op het gebied van nadeelcompensatie geen sluitende regels in Nederland. Ter uniformering van de huidige specifieke nadeelcompensatieregelingen, heeft de wetgever om die reden besloten een algemene

nadeelcompensatieregeling op te nemen in de Algemene wet bestuursrecht (titel 4.5 Awb). De nieuwe nadeelcompensatieregeling maakt onderdeel uit van de nieuwe Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten en is inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad (*Stb.* 2013, 50). Het onderdeel Schadevergoeding titel 8.4 Awb treedt op 1 juli 2013 in werking. Nog onbekend is wanneer de nieuwe nadeelcompensatieregeling (titel 4.5 Awb) in werking treedt. Gemeenten en andere overheden moeten de gelegenheid hebben zich voor te bereiden. Ook zullen de bestaande wettelijke regelingen op het gebied van nadeelcompensatie (bijvoorbeeld de planschaderegeling in art. 6.1 Wro e.v.) op titel 4.5 Awb moeten afgestemd.

Er komt dus nogal wat op u af! Om u te informeren over de ophanden zijnde wijzigingen organiseren wij een Masterclass "Nadeelcompensatie".

De meeste gemeenten beschikken niet over een algemene nadeelcompensatieverordening, zoals de gemeenten Amsterdam en Groningen, en ook niet over een verordening voor specifiek, grootschalig project. De materiële bepalingen uit de gemeentelijke nadeelcompensatieverordeningen komen na de inwerkingtreding van de nadeelcompensatieregeling uit de Awb van rechtswege te vervallen (art. 122 Gemeentewet). Tijdens de Masterclass zal worden ingegaan op deze en andere gevolgen voor de bestaande nadeelcompensatieverordeningen. En uiteraard wordt ook ingegaan op de gevolgen van de regeling als uw gemeente niet beschikt over een nadeelcompensatieverordening. Uw gemeente staat immers voor een keuze: wel of

geen nieuwe regels vaststellen. Daarnaast gaan we tijdens deze masterclass uitgebreid in op de financiële kant van de nadeelcompensatie. Hoe kunt u beoordelen of de nadeelcompensatieaanvraag die bij u binnenkomt terecht is? Wanneer is er sprake van schade die boven het normaal maatschappelijk of normaal ondernemersrisico uitgaat?

Welke maatregelen kunnen ondernemers zelf nemen om de financiële schade te beperken en wat mag u hierbij van hen verwachten? Ook wordt ingegaan op de verschillen tussen omzet- en winstderving en de methodes om het normaal maatschappelijk risico te beoordelen (de drempel- en kortingsmethode). Aan de hand van voorbeelden en cases zal een accountant uitleg geven over de effecten van de drempel- en kortingsmethode op de verschillende typen ondernemingen. Onmisbare informatie die u helpt bij het maken van uw keuze!

De nieuwe regeling leidt ook onvermijdelijk tot het aanpassen van uw werkprocessen. Neem organisatorische maatregelen, zoals het inboeken van de aanvraag (bijvoorbeeld bij de centrale juridische afdeling), het ontwikkelen van een aanvraagformulier en het digitaal open stellen van de elektronisch weg. Bewaak de processen en de beslistermijnen.



Cursus Nadeelcompensatie, 25 juni

Amersfoort

Het bestemmingsplan als vergaarbak van maatregelen, hoe daarmee om te gaan?

De uitspraak “Bedrijventerrein Linderveld”, ABRvS 22 maart 2006, nr. 200502510/1, BR 2006/546 bracht een verschuiving in bestemmingsplanland teweeg. In deze uitspraak oordeelde de ABRvS dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voorwaardelijke verplichtingen op te nemen in een bestemmingsplan voordat een bestemming wordt gerealiseerd, niet in de weg staat. Het MER zoals opgesteld voor het Bedrijventerrein gaf aan dat er mitigerende en/of compenserende maatregelen moesten worden genomen. Het handelde daarbij onder meer over een groenzone, waterplan, energievisie, en inrichtings- of beheersplan. De ABRvS was voor het eerst van mening dat het artikel 10 van de WRO (nu artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) niet in de weg staat om dergelijke maatregelen verplichtend voor te schrijven in een bestemmingsplan. De ABRvS betrok daarbij mede het feit dat de MER-richtlijn (op dat moment) niet volledig geïmplementeerd was in de Nederlandse wet- en regelgeving.

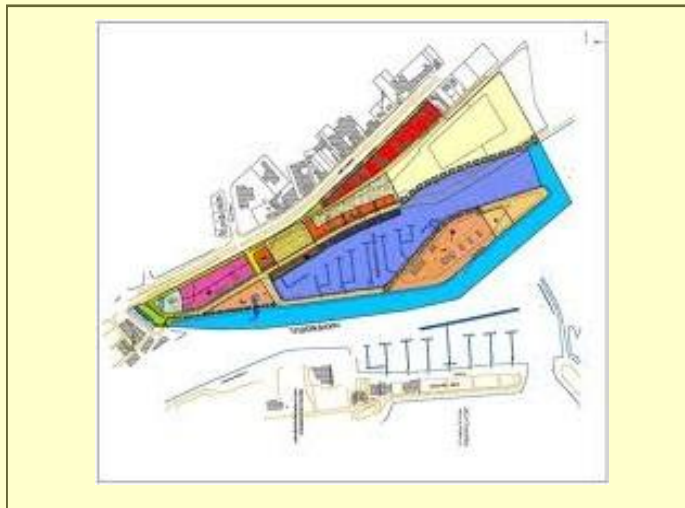
In de uitspraak “Bangert en Oosterpolder”, ABRvS, 28 mei 2008, nr. 200608226/1, heeft de ABRvS deze verplichting verder ingekleurd. Ook uit het MER behorend bij dit bestemmingsplan kwamen compenserende maatregelen naar voren. In deze uitspraak heeft de ABRvS aangegeven dat alleen die maatregelen dwingend moeten worden voorgeschreven, als deze maatregelen niet op een andere manier verzekerd zijn. In de casus Bangert en Oosterpolder was voor de werkzaamheden ook een flora- en faunaonthefing benodigd. Er zou sowieso niet met de werkzaamheden voor het project kunnen worden begonnen, als er niet eerst een flora-

faunaonthefing zou zijn verkregen. In dat geval was het niet nodig om de (compenserende) maatregelen op het gebied van flora en fauna ook in het bestemmingsplan op te nemen.

Niet alleen op het gebied van MER eist de ABRvS steeds vaker dat maatregelen verplicht worden voorgeschreven in bestemmingsplannen. Vaak gaat het daarbij om maatregelen welke voortkomen uit milieuonderzoeken. Voorbeelden zijn het opnemen van een maximum aantal verkeersbewegingen in relatie tot geluid (Walibi, ABRvS 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2), het verplichten tot het oprichten van een geluidswal in regels (Middelharnis, ABRvS 12 december 2012, nr. 201112659/1/R4) en borging van dove gevels voor oprichting en gebruik (Stadhaven Minerva, ABRvS 20 juni 2012, 201102364/1/R1). Maar ook de verplichting tot het nemen van landschappelijke maatregelen, welke middels een privaatrechtelijke overeenkomst wel al waren overeengekomen, dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen (Westerveld, ABRvS 16 juli 2012, 201112790/3/R4).

Aan de andere kant biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden. De gemeente Zwolle reguleerde via het bestemmingsplan het aantal openingsdagen voor een partycentrum/discotheek (ABRvS 19 november 2008, nr. 200802891/1). In het eerder genoemde bestemmingsplan voor Stadhaven Minerva heeft de gemeente Amsterdam een uitsterfregeling opgenomen. Daarbij mogen gronden, indien het gebruik als categorie 3.1 bedrijf gedurende minimaal één jaar is gestaakt, niet meer ten behoeve van een categorie 3.1 bedrijf in gebruik worden genomen. Het bestemmingsplan

1012 van dezelfde gemeente kent een soortgelijke regeling voor raamprostitutie.



Het bestemmingsplan lijkt een beetje een vergaarbak van maatregelen te worden. De ABRvS gebiedt u aan de ene kant maatregelen verplicht voor te schrijven in het bestemmingsplan, maar aan de andere kant blijkt dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om bepaalde maatregelen af te dwingen. Op 1 oktober 2013 zal mr. Rolf Sieben u een handreiking geven hoe u maatregelen op kunt nemen in het bestemmingsplan. Deze maatregelen lopen via de regels en verbeelding van het bestemmingsplan en geven meer flexibiliteit dan u wellicht verwacht. Daarbij zullen de voorwaardelijke verplichting, gebruiksbepalingen, wijzigings- en uitwerkingbepalingen, maar ook de VNG-brochure worden behandeld.



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

De ruimtelijk projectleider als evenwichtskunstenaar

Werken aan ruimtelijke projecten en ontwikkelingen is een vorm van jongleren. Als een evenwichtskunstenaar is het van belang alle bordjes in de lucht te houden en er tegelijkertijd op te kunnen schaken. Ruimtelijke projecten zijn ingewikkeld, er zijn veel belangen mee gemoeid en veel mensen bij betrokken. Daarnaast is de politiek ook van grote invloed waardoor het lastig is om controle te houden op wat er in een project gebeurt. Maar als projectleider of projectmedewerker wordt je wel geacht die controle te hebben. Daarom is het van belang om ruimtelijke projecten goed te organiseren en uit te voeren zodat uiteindelijk ook tot stand komt wat vooraf is afgesproken. Het organiseren van en grip houden op een ruimtelijk project gaat op hoofdlijnen altijd via inhoud, proces en beslissingen. En dat in een innige driehoeksverhouding waarbij op de drie aspecten gelijktijdig wordt gestuurd.

Er is een aantal instrumenten die hierbij behulpzaam zijn. Voor de inhoud is het belangrijkste instrument het faseren van alle te nemen stappen om tot het gewenste resultaat te komen. Hiermee kan overdacht worden welke activiteiten nodig zijn en hoe die zich in de tijd tot elkaar verhouden? Het proces van een project wordt beheerst door beschikbaar geld, een goed functionerende projectorganisatie, afspraken over de kwaliteit, een goede verdeling van alle beschikbare informatie en natuurlijk door het sturen op de tijd. Vanwege de onderlinge afhankelijkheden is het belangrijk dat alle onderdelen integraal gewogen worden. Het is een stuk minder ingewikkeld om snel een brug te

realiseren wanneer het budget onuitputtelijk is. Met dat budget kun je alle registers open trekken en overall mensen vandaan halen om dag en nacht aan het project te werken. Maar budgetten zijn nooit oneindig en staan altijd in relatie tot tijd en kwaliteit. De derde punt van de driehoek, beslissen, zorgt voor voortgang. Om te kunnen beslissen moeten goede beslisdocumenten opgesteld worden.

Tijdens de cursus *Organisatie van projecten in de ruimtelijke sector* wordt aandacht besteed aan bovengenoemde aspecten. Ook wordt ingegaan op een aantal andere punten dat het werken aan een project beïnvloedt. Bijvoorbeeld de vraag hoe je omgaat met de schijnbare willekeur van de politiek. Of hoe je omgaat met de samenwerking met externe partijen. Verder wordt aandacht besteed aan risico's en krachtenvelden. En natuurlijk aan de sleutelvraag: hoe hou je grip op al deze soms tegen elkaar in spelende krachten en bereik je toch het gewenste projectresultaat?



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



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

n
Breda (M&S)

AGENDA



Cursus Ambtelijke welstandstoets in plaats van welstandscommissie, 18 juni Zwolle



Praktijkmiddag Handhaving, 19 juni Eindhoven



Cursus Nadeelcompensatie, 25 juni Amersfoort



Cursus Communicatie in complexe situaties en op emotioneel beladen momenten?, 27 juni Zwolle



Cursus Wabo actua 2013, 2 juli Amersfoort



Cursus Werken als beleidsadviseur bij de gemeente, 19 september Eindhoven



Cursus Effectief adviseren in een politiek-bestuurlijk krachtenveld, 24 & 25 september Schoorl



Cursus Effectief adviseren in een politiek-bestuurlijk krachtenveld, 26 september Hengelo



Cursus Nieuwe Omgevingswet, 26 september Groningen



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



Cursus Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels, 1 oktober Zwolle



Cursus Nieuwe Omgevingswet, 3 oktober Amersfoort



Cursus Overheidsaansprakelijkheid, 4 oktober Zwolle



Cursus Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, 10 oktober Amersfoort



Cursus Actueel Gemeenterecht 2013, 10 oktober Amersfoort



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



Cursus Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels, 22 oktober Eindhoven



Praktijkmiddag handhaving, 29 oktober Alkmaar



Cursus Teamontwikkeling op basis van de SmartDynamics methodiek, 31 oktober Zwolle



Praktijkmiddag handhaving, 25 november Hengelo