

Maart 2014 nieuwsbrief



www.bureau-kennis.net

Herstructurering en Transformatie – één noemer voor verschillende problemen?

De termen transformatie en herstructurering worden veelal in adem genoemd en beslaan een breed scala aan activiteiten en oplossingen voor problemen welke de afgelopen jaren op de vastgoedmarkt zijn ontstaan. Het kan daarbij gaan om kantorenleegstand in het westen van het land, onverhuurbare of -verkoopbare woningen door krimp van de bevolking in het noordoosten van de provincie Groningen, vrijkomende kerkgebouwen in Fryslan, maar ook leegstand in winkelcentra en verpaupering van bedrijfsterreinen door het gehele land.

Overheden nemen daarvoor ook maatregelen, denk daarbij aan de regio brede afspraken in de regio Amsterdam (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren Metropoolregio Amsterdam) tot de Provincie Groningen welke afspraken met gemeenten maakt om te komen tot daadwerkelijke amovering van het woningbestand en het programma hergebruik Fryske Kerken van de provincie Fryslan. Deze beleidskaders op hoofdlijnen moeten doorwerking krijgen op regio-, gemeente-, wijk- en perceelsniveau. Want daar moet het tenslotte gebeuren. Lastige is wel dat, zeker de lokale overheden, op dit moment niet beschikken over de financiële middelen om de markt te ondersteunen.

De crisis heeft ook grote gaten geslagen in de

IN DEZE EDITIE

- ❖ Herstructurering en transformatie – één noemer voor verschillende problemen?
- ❖ Wanneer is voldoende verzekerd dat een bepaalde voorziening/ontwikkeling ook daadwerkelijk plaatsvindt en ook kan worden gehandhaafd?
- ❖ De politieke game
- ❖ Geen verbod om op de Wro-snelweg 150 km/uur te rijden...

vastgoedposities van gemeenten. Gemeenten als Amsterdam, Almere, Apeldoorn, Groningen, Nijmegen en Westland hebben zware afschrijvingen moeten plegen op hun grondposities. Daarnaast is de oplossing voor kantorenleegstand een ander probleem dan bevolkingskrimp en verpaupering van bedrijfsterreinen. Dat betekent dat de markt binnen de diverse probleemvelden zelf creatief zal moeten zijn om projecten op het gebied van herstructurering en transformatie op gang te helpen. Daarnaast is het natuurlijk ook de vraag op welk instrument wordt ingezet: herstructurering of transformatie.



Bij herstructurering wordt de bestaande functie niet veranderd maar gerevitaliseerd, bij transformatie zal een andere functie worden toegekend. Ook kan een combi van soorten maatregelen worden gezocht door bijvoorbeeld een gemengde bestemming waarbij zowel herstructurering als transformatie mogelijk zijn.

Zowel bij herstructurering als transformatie zijn er vier aandachtsvelden die aandacht verdienen:

- technische veroudering
- economische veroudering
- ruimtelijke veroudering
- maatschappelijke veroudering

Dit samenspel van 4 aandachtsvelden geeft de kaders waarbinnen transformatie en herstructurering plaats kan vinden. Vanuit het omgevingsrecht zijn het juridisch-planologisch kader (bestemmingsplan) en de techniek (Bouwbesluit) van belang. Past het initiatief (bouwen/gebruik) binnen het bestemmingsplan en zo niet welke procedures kunnen of dienen dan te worden gevolgd? En welke onderzoeken moeten daarbij worden uitgevoerd? Op het moment dat een kantoorgebouw wordt omgezet naar een woonbestemming zal moeten worden gekeken of er vanuit milieuwetgeving (bijvoorbeeld luchtkwaliteit/geluidhinder/bodem/externe veiligheid) geen belemmeringen zijn. Het bouwbesluit verbindt aan een woonbestemming andere (zwaardere) technische dan aan een kantoorgebouw. Dat betekent dat zonder technische ingrepen niet zomaar een bestemming kan worden omgezet. Toch zijn er binnen deze juridische kaders zeker mogelijkheden om succesvol tot transformatie en herstructurering te komen. Daarbij is aan de ene kant een gedegen

kennis van de wet- en regelgeving benodigd, maar ook een zekere mate van creativiteit. Bureau Kennis organiseert workshops transformatie en herstructurering. Op 12 mei 2014 zal de nadruk op transformatie liggen, op 19 mei 2014 op herstructurering. Aan de hand van concrete groot- en kleinschalige praktijkgevallen wordt u een kader geboden om succesvol met transformatie en herstructurering aan de gang te gaan.



Workshop Transformatie in de praktijk,
12 mei Amsterdam



Workshop Herstructurering en revitalisering
in de praktijk, 19 mei Zwolle

Wanneer is voldoende verzekerd dat een bepaalde voorziening/ontwikkeling ook daadwerkelijk plaatsvindt en ook kan worden gehandhaafd?

De term “Toelatingsplanologie” kennen we allemaal! Kort gezegd houdt deze vorm van planologie in dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt en dat het vastgestelde plan uitgevoerd kan worden, maar niet uitgevoerd moet worden. Een bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling om een Omgevingsvergunning voor o.a. bepaalde activiteiten te toetsen. Er bestaat dus geen plicht voor een grondeigenaar om op de bestemming “Wonen” daadwerkelijk woningen te gaan bouwen. Tegenwoordig spreken we – na de ontwikkelingsplanologie – steeds meer van “Uitnodigingsplanologie”. Gemeentebesturen worden in de praktijk met enige regelmaat geconfronteerd met het feit dat bepaalde randvoorwaarden in een

bestemmingsplan worden opgenomen in verband met het feit dat niet zeker is of de toegezegde voorzieningen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. De vraag die daarop volgt is of – bij het niet nakomen van de gestelde randvoorwaarden in een bestemmingsplan – daarop gehandhaafd kan worden. Vooral als ze te maken krijgen met bepaalde personen of bedrijven die de voorkeur van de twijfel krijgen maar met wie in het verleden minder prettige ervaringen zijn opgedaan,

Een voorbeeld uit een actueel bestemmingsplan onder “Bouwregels”:

“Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. t/m g : nadere bepalingen over het te bouwen hoofdgebouw”

- h. met de bouw van een hoofdgebouw mag niet eerder worden begonnen dan nadat de waterhuishoudkundige onderdelen in de vorm van de koppeling van de vennen binnen het plangebied van het in Bijlage 1 van deze regels opgenomen Inrichtingsplan zijn gerealiseerd”



We stuiten hier op een zgn. “Voorwaardelijke verplichting”... een tamelijk nieuw verschijnsel. Een dergelijke verplichting is kort gezegd een verplichting waaraan moet worden voldaan voordat een met het bestemmingsplan beoogde nieuwe ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De maatregel hoeft dus niet zondermeer gerealiseerd te worden, maar pas als je een ingreep doet waarvoor de maatregel noodzakelijk is.

Gewaarborgd moet zijn c.q. worden dat een bepaalde voorziening wordt gerealiseerd dan wel gevreesde overlast daadwerkelijk wordt voorkomen.

Er is de afgelopen jaren verschillende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verschenen over de noodzaak om (al dan niet) een voorwaardelijke verplichting op te nemen in een bestemmingsplan.

In dat verband kunnen wel diverse vragen worden gesteld die op de studiedag ‘Toepasbaarheid van de voorwaardelijke verplichting’ aan de orde komen.

- Is er een wettelijke grondslag voor het opleggen van een dergelijke voorwaardelijke verplichting?
- Wat houdt die voorwaardelijke verplichting in ?
- Kan een dergelijke verplichting aan een Omgevingsvergunning worden verbonden of slechts in de Regels van een bestemmingsplan worden opgenomen?
- In welke gevallen is het opnemen van een dergelijke verplichting gewenst?
- Is het opleggen van een dergelijke

verplichting gewenst?

- Is het opleggen van een dergelijke verplichting vooral een waarborg voor het nakomen ervan?
- Hoe zit het in een dergelijk geval met de handhaafbaarheid?
- Wat is de algemene lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het gebied van de voorwaardelijke verplichting, de realisering en de instandhouding daarvan?



Cursus Toepasbaarheid van de voorwaardelijke verplichting, 8 april Eindhoven



Cursus Toepasbaarheid van de voorwaardelijke verplichting, 24 april Amersfoort

De politieke game

Binnen de ambtelijke en bestuurlijke omgeving zijn er veel situaties waarin belangen en doelen van bestuurders, collega's en van jezelf flink uiteenlopen. Om hierin succesvol te kunnen werken is het nuttig deze verschillende belangen en doelen te herkennen en daarop te anticiperen. Vragen waar beleidsadviseurs en projectleiders in overheidsorganisaties regelmatig mee geconfronteerd worden zijn:

- Hoe kan ik effectief adviseren in een lastige politiek-bestuurlijke context?
- Wat zijn de valkuilen in dat politieke krachtenveld en hoe kan ik ze vermijden?
- Met welke verschillende belangen heb ik rekening te houden?
- Hoe zorg ik dat ik mijn bestuurder meeneem in mijn advies?

In de politieke game gaan we aan de slag met deze vragen en laten we je op een speelse wijze de dynamiek van een politiek-bestuurlijk krachtenveld aan de lijve ervaren. Aan de hand van een concrete casus word je in uiteenlopende situaties gebracht waarin direct en adequaat handelen vereist is. Het betreft een simulatiespel waarin verschillende rondes met een acteur worden gespeeld. Samen met ander deelnemers werk je aan verschillende opdrachten en werk je uiteindelijk naar een goed en overtuigend advies. Doel van het spel is de deelnemers aan te zetten tot nadenken over de politiek-bestuurlijke omgeving en de politieke gevoeligheid binnen de organisatie. Door het spelen van dit spel krijg je inzicht in jouw politiek-bestuurlijke gevoeligheid.



Wat leer je?

- Aan het einde van de dag ken je de dilemma's die het werken in ene politiek-bestuurlijke omgeving met zich mee brengt.
- Je kunt risico's hiervan inschatten een goede weging maken tussen de verschillende aspecten.

- Je leert welke verschillende arena's er zijn in het politieke krachtenveld en hoe je hier mee om kunt gaan.
- Je begrijpt de invloed van de media en kunt deze vertalen naar de politieke gevoeligheid van een vraagstuk.
- Je hebt kennis van verschillende bestuursstijlen en kunt deze in de praktijk ook herkennen.



Workshop De politieke game, 10 april

Amersfoort

Geen verbod om op de Wro-snelweg 150 km/uur te rijden... maar kennen we de regels/mogelijkheden wel?

Burgers klagen nog steeds dat een procedure om bijvoorbeeld een Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning te krijgen nog steeds zo lang duurt ... er moet een bestemmingsplan komen waartegen een ieder dan weer kan procederen en vervolgens kost het dus jaren om aan de gang te kunnen gaan. Gelukkig weten we dat dankzij de **“finale geschillenbeslechting”** de snelheid vooral wat eindbeslissingen betreft al aanzienlijk is toegenomen. Gelukkig kan thans gesteld worden dat de procedures weliswaar nog lang duren, maar dat er ook op de Wro-snelweg al 80 of zelfs 100 kilometer per uur gereden mag worden, hetgeen blijkbaar nog niet bij iedereen bekend is. En dat zonder een “prentje” via de flitskast of laser-gun!

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is menig gemeentebestuur bekend geworden met de mogelijkheid van het opstellen van een **Beheersverordening** in plaats van een bestemmingsplan. Die mogelijkheid bestaat

al sinds 2008. Indien op het moment van de vaststelling van een bestemmingsplan redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat zich gedurende de geldingsduur (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkeling zich voordoet, kan met een korte procedure een beheersverordening worden vastgesteld. Inmiddels is steeds meer duidelijkheid ontstaan over de (on)mogelijkheden in dat verband.

Sinds 2008 is ook de zgn. **Coördinatie-regeling** in het leven geroepen. Wie dit jaar en de komende jaren via de A2 naar Maastricht en België rijdt kan met eigen ogen zien dat daar ontzettend veel werkzaamheden worden verricht om het verkeer naar België doorgang te laten vinden en daarnaast Maastricht en omgeving te ontlasten van de grote verkeerbewegingen. Slechts weinigen ervan bewust en weten dat voor alle werkzaamheden alle toestemmingen, vergunningen, ontheffingen en afwijkingen met daaraan verbonden procedures voor een substantieel deel verleend zijn op grond van een Coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van dat A2--project “De Groene Loper”?

De **Crisis -en Herstelwet** is - na een tijdelijke duur - sinds begin 2013 een permanente wet geworden die nog lang niet bij ieder gemeentebestuur en iedere gemeenteambtenaar bekend is en dat is niet alleen heel jammer, maar kan ook erg nadelig zijn om een extra snelheid te verkrijgen voor zelfs de moeilijkste projecten en zelfs voor vele projecten die al jarenlang in een impasse zitten... wie is er mee bekend dat er reeds 8 (acht) tranches... lees “aanvullingen” zijn, die de gemiddelde Wro-snelheid opvoeren naar meer dan 150 km Wro per uur?

Het is de bedoeling om op de studiedag Toepasbaarheid van Wro instrumenten (beheersverordening en coördinatieregeling) en de Crisis- en Herstelwet: “snelheids-instrumenten” veel aandacht te besteden aan de mogelijkheden van de Beheersverordening, Coördinatiebesluit en Crisis-en herstelwet terwijl ook zal worden ingegaan op de mogelijkheden van de finale geschillenbeslechting. Tevens zal nagegaan worden hoe de Rechtspraak met deze mogelijkheden omgaat.

Rijdt u mee op de Wro-snelweg?



Cursus Toepasbaarheid van Wro instrumenten (beheersverordening en coördinatieregeling) en de Crisis- en Herstelwet: “snelheids-instrumenten”, 22 april Zwolle



Cursus Toepasbaarheid van Wro instrumenten (beheersverordening en coördinatieregeling) en de Crisis- en Herstelwet: “snelheids-instrumenten”, 8 mei Amersfoort

AGENDA



Cursus Professioneel adviseren in een bestuurlijk-ambtelijk krachtenveld, 18 maart Zwolle



Praktijkdag Handhaving (volgens de Awb) voor toezichthouders, 20 maart Groningen



Cursus Klachtbehandeling volgens de Awb, 20 maart Eindhoven



Studiedag Dereguleren en passende regels, 25 maart Eindhoven



Cursus Actualiteiten planschade en nadeelcompensatie, 25 maart Eindhoven



Cursus Het maken, toetsen en publiceren van verordeningen en beleidsregels, 27 maart Groningen



Cursus Projecten beheersen in de politieke arena, 10 april Amersfoort



Cursus Handhaving Awb, 10 april Amersfoort



Cursus Aanbestedingsrecht: (Europees) aanbestedingsrecht, staatssteun, 10 april Utrecht



Cursus Professioneel adviseren in een bestuurlijk-ambtelijk krachtenveld, 24 april Eindhoven



Cursus Maken van contracten, 15 mei Utrecht



Cursus Awb voor niet juristen, 22 mei Amersfoort



Cursus Ruimtelijke projectplannen en projectdocumenten, 22 mei Eindhoven



Cursus Juridische kwaliteitszorg, 5 juni Zwolle



Cursus Ruimtelijke projectplannen en projectdocumenten, 5 juni Amersfoort



Actualiteitendag Awb, 19 juni Utrecht



Cursus De klantvriendelijke gemeente en juridische risico's, 26 juni Amersfoort