

RUIIMTE.

Bouwen
Ruimtelijke Ordening
Milieu
Juridische Zaken
Grondzaken
VROM

Een uitgave van  usg innovativ

**Gemeenten voorzichtig met
beheersverordening**

**Onduidelijkheid over overgangsrecht
Wabo en projectbesluit**

**Verhuur te koop staande huizen
makkelijker gemaakt**





RUIMTE is een uitgave van USG Innotiv, één van de grootste technische projectbureaus van Nederland. USG Innotiv staat haar opdrachtgevers bij op het gebied van advisering, detachering, uitbesteding en projectuitvoering.

RUIMTE is een kwartaalmagazine van USG Innotiv - divisie Ruimte & Milieu, welke vakmensen informeert en opiniëert op het gebied van bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, grondzaken of VROM. Met een oplage van 4.200 stuks bereikt het magazine lezers die in overheidsdienst of in het bedrijfsleven werkzaam zijn.

Secretariaat

Claudius Prinsenlaan 136, 4818 CP Breda
Postbus 8717, 4820 BA Breda
T 076 - 548 04 00, F 076 - 548 04 09
E eindredactie-ruimte@usginnotiv.nl
E abonnee-ruimte@usginnotiv.nl

Eindredactie

mr. Brenda Wedding
Juridisch adviseur
USG Innotiv - Ruimte & Milieu

drs. Joke de Wit
Commercieel assistent
USG Innotiv - Ruimte & Milieu

Ontwerp Oranje boven, 's-Hertogenbosch
Opmaak T2 Ontwerp, Den Haag
Fotografie Jos Kaldenhoven, Serge Gevaerts
Druk Drukkerij Snep BV

Disclaimer

Alle personen die in het magazine RUIMTE schrijven doen dit op persoonlijke titel. De uitgever is niet aansprakelijk voor uitingen van deze schrijvers evenals voor eventuele onjuistheden.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag op welke wijze dan ook worden gereproduceerd en/ of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



■ Bouwen

16 Duurzaam hoeft niet duur te zijn

■ Milieu

12 Sanering van asbestwegen

■ Ruimtelijke Ordening

06 De beheersverordening verdient een kans

08 Overgangsrecht Wabo en projectbesluit; reden tot paniek?

18 Leegstandwet: een wapen in de strijd tegen de kredietcrisis

■ Algemeen

04 Van de redactie

10 Nieuws uit de RUIMTE, Duurzaamheid

RUIIMTE.



Brenda Wedding en Joke de Wit

De keerzijde van water

De meesten van jullie zijn weer terug van een welverdiende vakantie, op, in of aan het water. Dat we ook op minder leuke wijze met water te maken kunnen krijgen, weten we maar al te goed, met als meest recente voorbeeld Pakistan. Europa blijft weliswaar gespaard voor de verwoestende wervelstormen die in bepaalde delen van de wereld regelmatig toeslaan, maar steeds vaker krijgen ook wij te maken met noodweer en overstromingen. In juni werden zeven Zuid-Franse campings weggevaagd door een overstroming, waarbij zeker twintig doden vielen, en ook veel Nederlanders gedupeerd raakten doordat hun auto, tent of caravan was weggespoeld. En het noodweer in juli in ons eigen land, waarbij in Gelderland zelfs een aantal caravans het water in werden geblazen, zorgde voor miljoenen aan schade. Onlangs werd bekend dat bij een doorbraak van de Lekdijk het risico bestaat de Schiphol onder water loopt. De kans van zo'n doorbraak is 1 op 2.000, en Schiphol komt pas in de gevarenzone als ze het gat niet binnen twee weken kunnen dichtten. Voor nu is er voldoende bescherming, dus als vakantieganger hebben we nu nog niet zoveel te vrezen, maar door klimaatverandering en met in de toekomst meer waterafvoer moet dat beter, aldus dijkgraaf Patrick Poelmann. Daarom wordt nu geïnventariseerd welke maatregelen nodig zijn om de Nederlandse waterbescherming 'klimaat-proof' te maken.

Dat milieu steeds belangrijker wordt is duidelijk. Daarom wordt van 12 tot en met 14 oktober 2010 in de Brabant-hallen te 's-Hertogenbosch de eerste editie van de nationale beurs Milieu 2010 gehouden. In de ons omringende landen bestaan al jaren grote milieubeurzen terwijl de milieudruk in het dichtbevolkte Nederland in feite veel groter is. Ook USG Innotiv is als milieuprofessional op de beurs aanwezig. Wij hopen u als lezer en geïnteresseerde daar persoonlijk te ontmoeten en u kennis te laten maken met de diverse producten en diensten die wij kunnen leveren en een toelichting te geven op de projectmatige werkwijze die wij hanteren. Bijgaand vindt u informatie en een uitnodiging voor de beurs.

In deze editie besteden we niet alleen aandacht aan milieu, maar ook aan de beheersverordening, de leegstandwet en één van de perikelen rondom het overgangsrecht van de Wabo.

*Veel leesplezier.
mr. Brenda Wedding*

Meer winst met het milieu. Ontdek 't.

Samen met
Energie 2010
ruim 450 exposanten



Alles over duurzaam ondernemen en het benutten van kansen door te investeren in het milieu

- Van specifieke milieutechniek tot integrale aanpak. Met themapleinen zoals Duurzaam Inkopen, (Afval)waterbehandeling, Bodem, Afval & Recycling, Luchtbehandeling...
- Van nieuwe regelgeving (zoals de Wabo), duurzame mobiliteit tot handhaving.
- Met innovatie exposities, boeiende voordrachten, workshops en debatten.

Milieu2010



Dé vakbeurs voor besparen en benutten
12 t/m 14 oktober - Brabanthallen 's-Hertogenbosch

De beheersverordening verdient een



Met ingang van 1 juli 2013 moeten alle bestemmingsplannen actueel zijn. Waar dit niet het geval is, vervalt het recht om leges te heffen. Voor gebieden waar nog pré WRO plannen gelden, zijn de consequenties groter. Daar zal het ruimtelijke regime in haar geheel komen te vervallen.

Op zichzelf is dit geen nieuws. Het afgelopen decennium is er bij gemeenten dan ook grote aandacht voor de actualiteit van de bestemmingsplannen. Het actueel krijgen van bestemmingsplannen blijkt in de praktijk echter soms een taai, lang en kostbaar proces. De datum van 1 juli 2013 komt desalniettemin snel dichtbij en de druk om het bestemmingsplannenbestand op tijd actueel te krijgen neemt toe.

Bezuinigingen

De komende jaren wacht gemeenten een grote bezuinigingsopgave die ongetwijfeld haar weerslag zal hebben op de budgetten die beschikbaar zijn voor de actualisering van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd komt ook de pensioneringsgolf op gang. Ervaren ambtenaren ruimtelijke ordening verlaten de

gemeentelijke organisatie, waarbij het nog maar de vraag is of de vrijgekomen plaatsen volledig – kunnen – worden gevuld.

Er is dan ook reden genoeg om de vraag te stellen of actualiseringsoperaties niet sneller, goedkoper en met minder personele inzet toe kunnen. Eén van de mogelijkheden is de keuze voor een ander planinstrument. Met de inwerkingtreding van de Wro is namelijk een nieuw planologisch instrument, de beheersverordening, geïntroduceerd. De beheersverordening kan – in plaats van een bestemmingsplan – worden gezet in gebieden waar 'geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien'. Het grote efficiency voordeel van dit instrument ligt in het ontbreken van een procedure en een eenvoudiger vormgeving.

kans



Toepassing beheersverordening

De beheersverordening geldt als toetsingskader voor bouwvergunningaanvragen en als titel voor handhaving. Een beheersverordening is een algemeen verbindend voorschrift waar, op grond van de Awb, geen beroep tegen de vaststelling open staat. In het verlengde hiervan is aan de vaststelling van de beheersverordening dan ook geen formele procedure verbonden. Na vaststelling treedt de beheersverordening gelijk in werking, zodat men snel de beschikking heeft over een actueel ruimtelijk regime.

In een beheersverordening is het mogelijk om een ontheffingsregeling op te nemen. Ook kan worden voorzien in een sloop- en aanlegvergunningstelsel. Het is alleen niet mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht op te nemen.

Het is bij de beheersverordening niet verplicht om een toelichting op te stellen, noch is het verplicht overleg te voeren met provincie, waterschap of een andere overheid of partner.

Men zou verwachten dat gemeenten de beheersverordening inmiddels massaal zouden inzetten om het vigerende ruimtelijke regime te actualiseren. Sneller en met minder inzet van personeel (en dus goedkoper) is in veel situaties immers hetzelfde doel te bereiken als met de inzet van een bestemmingsplan. Niets is echter minder waar. Voor zover bekend is er thans één beheersverordening vastgesteld en in werking getreden, de beheersverordening Westduinpark in de gemeente Den Haag.

Het waarom van deze gemeentelijke schuwheid is niet duidelijk. Speculerend zal deze schuwheid waarschijnlijk deels worden veroorzaakt doordat binnen veel gemeenten nauwelijks het besef aanwezig is dat er een alternatief beschikbaar is voor het bestemmingsplan. Daarbij komt dat bij de inwerkingtreding van de Wro het alleen mogelijk was om een beheersverordening in te zetten voor gebieden met een vigerend ruimtelijk regime van 5 jaar of jonger. Deze beperking is met de inwerkingtreding van de zogenoemde 'veegwet'¹ van vorig jaar komen te vervallen. Dit echter zonder effect. Een ander deel van de verklaring is waarschijnlijk gelegen in de vermeende juridische risico's van de beheersverordening. Wat moet nu eigenlijk verstaan worden onder de voorzienbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen? Dit laatste nog los van de vraag wat dan moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Terechte vragen, die voor een belangrijk deel al zijn beantwoord. De VNG heeft namelijk een 'handreiking beheersverordening' opgesteld, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de -juridische- risico's en (on)mogelijkheden van het gebruik van de beheersverordening. Hoewel op onderdelen verouderd, is deze handreiking nog prima te gebruiken. Het gebeurt alleen niet en dat is jammer. Immers, voor bestaande ruimtelijke situaties is het zeker te overwegen om via een beheersverordening het ruimtelijke regime te bestendigen. De beheersverordening verdient gewoon een kans.

mr. ing J. de Rijke

*Schrijvend redactielid van de Kennisbank Ruimtelijke Ordening van Reed Elsevier en senior jurist bij Royal Haskoning
E: j.derijke@royalhaskoning.com*

1. Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van diverse wetten op de beleidsterreinen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in verband met het herstellen van wetstechnische gebreken en leemten, alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard



Overgangsrecht Wabo reden tot paniek?

In de nieuwsbrief van juni 2010 heeft het Ministerie van VROM ruimtelijk Nederland laten schrikken door te stellen dat projectbesluiten aangevraagd vóór 1 oktober 2010 na invoering van de Wabo niet meer onherroepelijk kunnen worden. Inmiddels is de discussie losgebarsten. Is wederom sprake van een hiaat in overgangsrecht of hebben we te maken met een storm in een glas water?

Het huidige afstemmingsregime van artikel 46 lid 6 Woningwet (Ww) leidt er toe dat een projectbesluit voor een bouwactiviteit pas onherroepelijk wordt als ook ten minste de eerste fase bouwvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden. Als separaat van een bouwvergunning een projectbesluit wordt verleend, wordt het projectbesluit pas appellabel op het moment dat de bouwvergunning is verleend. Dit zou tot gevolg hebben dat het projectbesluit, aangevraagd voor 1 oktober 2010, niet als planologisch kader voor de latere bouwaanvraag kan dienen nu zij vanwege het ontbreken van overgangsrecht niet gelijk wordt gesteld met een omgevingsvergunning. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten onder de Wabo

opnieuw planologische toestemming moet worden verleend, ongeacht het reeds eerder verleende projectbesluit, aldus VROM.

Dat artikel 1.1 lid 1 sub f Wro bepaalt dat een projectbesluit het bestemmingsplan als toetsingskader doet vervallen maakt dit niet anders, aangezien het projectbesluit op grond van artikel 3.11 Wro juncto 3.8 Wro niet alleen pas onherroepelijk wordt na het einde van de beroepstermijn maar ook pas dan in werking treedt. Nu het projectbesluit op grond van artikel 46 lid 6 Ww, voor wat betreft bouwactiviteiten, pas gelijktijdig met de bouwvergunning appellabel wordt, zal zij na invoering van de Wabo niet in werking kunnen treden en

aldus ook niet als zelfstandig toetsingskader voor de omgevingsvergunning kunnen dienen. Niet alleen de wettelijke systematiek verzet zich hiertegen, ook de jurisprudentie met betrekking tot artikel 46 lid 6 Ww is hierover duidelijk (ABRvS 19 april 2006, 200506007/1). Een projectbesluit, gericht op een uiteindelijk bouwplan, kan niet zelfstandig bestaan.

Mogelijkheden voor de praktijk

VROM adviseert dan ook niet meer mee te werken met separate projectbesluiten of te bewerkstelligen dat gelijktijdig ook een (eerste fase) bouwvergunning wordt aangevraagd. Voor aanstaande planologisch strijdige bouwplannen kan dit een oplossing



en projectbesluit;

bieden, zo kan bijvoorbeeld ook gekozen worden voor een postzegelbestemmingsplan, echter voor reeds bestaande en aangevraagde projectbesluiten biedt dit geen uitkomst.

Dit alles neemt niet weg dat VROM voorsnog voorbij gaat aan artikel 1.5 lid 2 van de Invoeringswet. Hieruit blijkt dat het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van de Wabo van toepassing blijft op de voorbereiding en vaststelling indien voor dat tijdstip een aanvraag is ingediend. Door deze bepaling wordt het door VROM gesignaleerde probleem nagenoeg niet anders dan de situatie die speelde met betrekking tot de separaat verleende artikel 19 vrijstellingen na invoering van de Wro. Niet alleen heeft de Afdeling inmiddels bevestigd dat ingevolge artikel 9.1.10 van de Invoeringswet het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van de Wro van toepassing blijft ten aanzien van een

verzoek tot vrijstelling ingediend voor 1 juli 2008, bovendien heeft zij bepaald dat de omstandigheid dat de bouwvergunning is aangevraagd ná 1 juli 2008 dit niet anders maakt (ABRvS 17 maart 2010, 200905156/1/H1). Deze omissie is in de Crisis- en herstelwet inmiddels hersteld. De bouwvergunning volgend op de vrijstelling dient te worden beoordeeld aan de hand van toen geldende wetgeving. Verdedigbaar is dan ook dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwproject van na 1 oktober 2010 kan worden afgehandeld overeenkomstig het oude recht indien zij ziet op een projectbesluit van voor 1 oktober 2010. Vervolgens zou gelijkstelling met de omgevingsvergunning kunnen plaats vinden.

Hoewel sprake lijkt te zijn van een kleine storm in een glas water is evenwel duidelijk dat zonder bevestiging van de Afdeling de praktijk in onze-

kerheid verkeert en een aantal tegenstrijdige gerechtelijke uitspraken in de lijn der verwachting ligt. Gelet op de huidige economische recessie is VROM er bij gebaat bouwprojecten niet onnodig te laten stagneren door procedurele omstandigheden en het overgangsrecht zo snel mogelijk te repareren.

Overigens zijn op 9 augustus 2010 met betrekking tot deze kwestie door het Kamerlid Koopmans (CDA) vragen gesteld aan de Minister van VROM¹. Op het moment van schrijven van dit artikel is nog geen reactie van de Minister bekend.

mr. Carolien Delstra
Juridisch adviseur
DG Juridisch Advies
E: cmdelstra@dgjuridischadvies.nl

1. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kv-tk-2010Z11500.html>

Nieuws uit de RUIMTE

Veiligheid

Vanaf 1 tot en met 31 oktober 2010 vinden de nationale brandpreventieweken plaats. Met de vraag "Wat doe JIJ bij brand" worden particulieren en zorgorganisaties wakker geschud. Zie www.brandpreventieweek.nl In deze editie staat niet alleen de brandveiligheid centraal, maar de veiligheid in het algemeen.

De volgende editie aandacht voor handhaving, een aspect waar we bij USG Innotiv veel ervaring mee hebben, zowel op het gebied van bouwen als milieu. Heeft u tips?! Mail de eindredactie op eindredactie-ruimte@usginnotiv.nl.

*mr. Brenda Wedding, Juridisch adviseur
USG Innotiv – Ruimte & Milieu, E: bwedding@usginnotiv.nl*

RECHT UIT DE RUIMTE

Instorten parkeerdek Van der Valk Motel Tiel

Het is het Van der Valk Motel in Tiel in hoger beroep niet gelukt om andere partijen te laten meedelen in de verantwoordelijkheid voor het instorten van hun parkeerdek in februari 2002. Dat heeft het gerechtshof in Arnhem bevestigd.

Op 10 februari 2002 stortte het parkeerdek met daarop ongeveer tien geparkeerde auto's deels in en viel op een hal waar juist een computerbeurs was afgelopen. Er was alleen materiële schade. Het motel dagvaardde daarna (o.a.) de gemeente Tiel omdat zij te weinig toezicht op de bouw van het parkeerdek zou hebben gehouden en in haar toezichthoudende taak tekort zouden zijn geschoten.

Het hof concludeert dat ook al zou dat het geval zijn geweest, de door de gemeente geschonden norm niet strekt tot bescherming van het vermogensbelang van Motel Tiel. De verantwoordelijkheid om de geldende bouwvoorschriften na te leven ligt primair bij de vergunninghouder zelf, waarbij nog meespeelde dat Motel Tiel niet is ingegaan op de vele herhaalde verzoeken van de gemeente om een gewijzigde bouwvergunning aan te vragen, toen de gemeente bij een controle had geconstateerd dat de constructie van het parkeerdek afweek van de verleende vergunning.

Bron: Gerechtshof Arnhem, 3 mei 2010, LJN BM5137

De nieuwe 'Voetbalwet', vragen over de praktische toepassing

De Wet Bestrijding maatregelen voetbalvandalisme en ernstige overlast geeft burgemeesters extra bevoegdheden om relschoppers harder aan te kunnen pakken. Burgemeesters zijn blij, maar voorzien problemen in de uitvoering. Ze weten bijvoorbeeld nog niet precies hoe ze notoire relschoppers een meldplicht kunnen opleggen. Bij een risicowedstrijd doet de burgemeester van de „ontvangende gemeente“ een verzoek aan zijn collega van de „zendende gemeente“ om een relschopper zich in zijn woonplaats te laten melden. Maar als supporters in vele gemeenten wonen, moet het verzoek wellicht aan veel meer burgemeesters worden gericht. Burgemeester Wolfsen van Utrecht noemt de communicatie hierover „ingewikkeld“. Ferd Crone van Leeuwarden vreest dat de wet in het voordeel kan gaan werken van relschoppers.

Bron: NRC handelsblad, 21 augustus 2010

RECHT UIT DE RUIMTE

Nen-normen toch verbindend zonder bekendmaking?

Nen-normen zijn wel degelijk verbindend en kunnen een grondslag zijn voor voorlopige ontruiming. Dat stelt de voorzieningenrechter van de Rechtbank Groningen. De Groningse uitspraak over de brandveiligheid van een studentenpand, staat haaks op de Knooble-uitspraak van de Rechtbank 's Gravenhage. Daarin werd geoordeeld dat NEN-normen niet verbindend zijn, omdat deze niet bekend zijn gemaakt volgens de bekendmakingswet.

De voorzieningenrechter overweegt dat het niet ongebruikelijk is om naar algemeen geldende normen en richtlijnen te verwijzen. De normen zijn volgens de voorzieningenrechter algemeen verkrijgbaar en dus voldoende kenbaar. Het verwijzen naar deze normen is daarom niet in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Er is geen aanleiding om de NEN-normen onverbindend te verklaren. Het college kon daarom reparatie van de elektriciteitsvoorzieningen conform NEN 1010, en het aanbrengen van rookmelders

conform NEN 2555 eisen, en toen daar niet aan werd voldaan gedeeltelijke ontruiming van het pand vorderen. De voorzieningenrechter overweegt daarbij dat aan het belang van Brandveiligheid in het algemeen en van de huurders in het bijzonder, een zwaar gewicht moet worden toegekend.

Bron: Rechtbank Groningen, 30 juli 2010, LJN BN 2936

KENNIS UIT DE RUIMTE

Gemeenten krijgen meer regie over lokale veiligheid

Met een wijziging van de gemeentewet, beoogt minister Hirsch Balin de regierol van gemeenten op het terrein van lokale veiligheid te verstevigen. De gemeenteraad wordt verplicht tot het vaststellen van een integraal veiligheidsplan, en er wordt een zorgplicht voor de burgemeester ingevoerd. Beide

maatregelen zullen een bijdrage leveren aan de mogelijkheden op gemeentelijk niveau om de regierol waar te maken, en lokaal een integraal veiligheidsbeleid te realiseren.

Samenwerking met onder meer de politie, het openbaar ministerie, omliggende gemeenten, woningbouwcorporaties, het welzijnswerk, scho-

len en het bedrijfsleven wordt beter mogelijk, waarbij het gemeentebestuur afspraken maakt en de regie voert, zonder dat de gemeente bevoegdheden of taken van andere partijen overneemt. Die regie is niet alleen gericht op het vormen van concrete samenwerkingsverbanden, maar vooral op het bewerkstelligen van coherentie in het geheel aan maatregelen, middelen en activiteiten, zodat de partijen binnen de veiligheidsketen daadwerkelijk de belangrijkste veiligheidsproblemen binnen de gemeente aanpakken

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TECHNIEK UIT DE RUIMTE

Concept PGS 8 en PGS 15 gepubliceerd

De beheerorganisatie Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS) heeft conceptversies van de geactualiseerde richtlijn PGS 8 'Opslag van organische peroxiden' en de (gedeeltelijk) geactualiseerde richtlijn PGS 15 'Opslag van verpakte gevaarlijke stoffen' gepubliceerd op hun website.

De Publicatiereeks is een handreiking voor bedrijven die gevaarlijke stoffen produceren, transporteren, opslaan of gebruiken en voor overheden die zijn belast met de vergunningverlening en het toezicht op deze bedrijven. Op basis van de actuele stand der techniek wordt een overzicht gegeven van voorschriften, eisen, criteria en voorwaarden, die kunnen worden toegepast bij vergunningverlening, het opstellen van algemene regels en het toezicht op deze bedrijven.

Over de concept richtlijn PGS 15 kunnen nog tot 5 november 2010 reacties worden ingestuurd

Bron: <http://www.publicatiereeks-gevaarlijkestoffen.nl/>



Sanering van asbestwegen

Efficiënt project dankzij creativiteit en doorzettingsvermogen

Een dubbelinterview met de directeur van de Dienst Landelijk Gebied (DLG), Johan van Abbema, en USG Innotiv medewerker en milieudeskundige Anton Dirx, momenteel werkzaam bij DLG.

Door: Martijn van den Bouwhuijsen



Waar en waarom ligt er asbest in wegen en erven?

Anton: "In het verleden is asbest toegepast als verharding van toegangswegen, kavelpaden en erven. Deze verharding ligt vooral in het Gelderse Harderwijk en het Overijsselse Goor en omliggende gemeenten. Dat komt omdat vroeger, toen er nog weinig bekend was van de gezondheidsrisico's, de asbestfabrieken Eternit (Goor) en Asbestona (Harderwijk) asbestafval gratis aan particulieren aanboden als verhardingsmateriaal."

Wat zegt de regelgeving over asbest in wegen?

Johan: "Sinds 2000 is, vanwege de risico's voor de volksgezondheid, het Besluit Asbestwegen van kracht. Dit verbiedt het in bezit hebben van een onbedekte asbesthoudende weg, pad of erf. Bij de eerste ronde saneringen (2000-2003) zijn door het ministerie van VROM 250 zwaar verontreinigde asbestwegen gesaneerd. Bij de tweede ronde (2003-2009) kregen 550 locaties een sanering, uitgevoerd door de provincies Gelderland en Overijssel. Behalve sanering is er toen ook asbest bedekt met asfalt."

Waarom is er een derde ronde saneringen nodig?

Johan: "Het bleek dat in de omgeving van Harderwijk en Goor nog steeds een groot aantal niet gesaneerde asbestwegen en erven zijn. Hierdoor bleven er in deze gebieden gezondheidsrisico's"

Hoe ben jij bij dit project betrokken geraakt?

Johan: "Wij kregen de opdracht van het ministerie van VROM om als Dienst

Landelijk Gebied (een agentschap van het Ministerie van Landbouw en Voedselkwaliteit, red.) een projectbureau op te richten voor de uitvoering van dit project en dit te doen in nauwe samenwerking met de beide betrokken provincies. Omdat wij bepaalde specifieke kennis zelf niet in huis hebben, plaatsten we een aantal diensten in de markt. Eén van die bedrijven die hierop inschreven, is USG Innotiv. Hiernaast huren we ook medewerkers in van Geofox-Lexmond b.v., MBH en het Vergunningenhuis."

Kun je die verschillende partijen kort toelichten?

Johan: "Van MBH gebruiken we het specialisme op het gebied van leidinggeven aan de uitvoering van milieukundige projecten. Het Vergunningenhuis is ingeschakeld omdat wijzelf als projectbureau de vergunningen willen regelen. Dat is namelijk een integraal onderdeel van het keuzeproces. Geofox-Lexmond b.v. heeft specifieke kennis op het gebied van uitvoering en begeleiding van asbestsaneringen in de bodem en de beoordeling van onderzoeksrapporten."

Waarom is USG Innotiv ingeschakeld?

Johan: "USG Innotiv is ingeschakeld vanwege specialistische kennis op het gebied van bodemsanering en de daarmee samenhangende processen. Via dit Technisch Projectbureau kwam Anton Dirx voor ons werken. Anton is gekozen vanwege zijn scholing als bodemdeskundige en zijn opgedane ervaring bij projectorganisatie De Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht"

Anton: "Ik ben sinds oktober 2001 in dienst bij USG Innotiv als senior milieuvan adviseur met specialistische kennis van

bodem. Bij de Dienst Landelijk Gebied ben ik sinds 2009 verantwoordelijk voor het realiseren van milieukundige randvoorwaarden. Ik heb ervaring met complexe bodemproblematiek, niet alleen aangaande het technische gedeelte, maar vooral ook wat betreft het politieke en onderhandelingsvlak."

Johan: "Anton wordt bijgestaan door een milieuspecialist, een operationeel projectleider, een rapportbeoordelaar en een auditeur. We huren hem in voor vier dagen in de week voor de duur van het project en wel van oktober 2009 tot eind 2011."

Wie voeren de daadwerkelijke sanering uit?

Anton: "Ingenieursbureaus voeren de saneringen uit. Het hele project is in zeven bestekken weggezet, met zeven Europese aanbestedingsprocedures. Het is een immense klus, op het gebied van milieu de grootste momenteel lopend in Nederland."

Wat is de aanpak?

Anton: "De planning is om op ongeveer 2.000 locaties begin 2012 onderzoek gedaan te hebben en deze gesaneerd te hebben als dat nodig is. Om de logistieke uitdaging van dit project aan te gaan, ontwikkelden we het zogeheten one-stop model. Dit behelst het onderzoeken en saneren van locaties binnen

28 dagen, om zo weinig mogelijk overlast te veroorzaken voor de bewoners. En dit voor 1.000 locaties. Dit streven brengt met zich mee dat veel van de kaders, bijvoorbeeld het verkrijgen van de vergunningen, vooraf door het projectbureau geregeld moeten worden. DLG standaardiseert zoveel mogelijk om dit saneringsproces te versnellen. Dit model past niet helemaal binnen de huidige wettelijke kaders van onderzoek- en saneringsvoorschriften. Daarom schrijf ik nieuwe protocollen en handleidingen en treedt in overleg met het ministerie van VROM, AgentschapNL, provincies en gemeenten. Normaal als je naar een locatie gaat waar je asbest vermoedt doe je diverse onderzoeken, vervolgens vraag je een vergunning aan. Als deze gehonoreerd wordt, wordt er gesaneerd. Dit is vaak een lang traject. Dat proces korten we in, onder andere door de vergunningen alvast aan te vragen voorafgaand aan het onderzoek.

Naast het zogeheten one-stop model zijn er ongeveer 1.000 locaties die vanwege hun ligging en aard eerst apart onderzocht worden en in een later stadium, mocht dat nodig blijken, worden gesaneerd. Voor dit projectonderdeel, het zogeheten onderzoeksbestek, fungeer ik als directievoerder.

Johan: "Voor het project is ook een bestuursakkoord afgesloten tussen de



provincies Overijssel en Gelderland, twee wethouders als vertegenwoordigers van de gemeentes en het Ministerie van VROM. Dit akkoord houdt in dat zij optimaal meewerken om dit project zo snel mogelijk af te ronden. Zo werden in een aantal gemeenten integraal kapvergunningen verleend, dit is in afwijking van wat gebruikelijk is. De provincies denken mee in de te volgen procedure voor BUSmeldingen, waarvoor we ook een iets afwijkend traject lopen als te doen gebruikelijk.

Het is goed om te weten dat dit project complex is door de omvang, maar dat de werkzaamheden, het onderzoeken en saneren van met asbest vervuilde locaties, relatief makkelijk zijn. Het is bijzonder dat we als overheid werkzaamheden uitvoeren op eigendommen van particulieren. DLG heeft hier al 75 jaar ervaring mee door landinrichtingsprojecten."

Wanneer wordt er niet gesaneerd?

Johan: "Als een weg waar asbest in ligt goed wordt onderhouden en goed is afgeschermd, dan valt dit niet onder Besluit asbestwegen en dan hoeft het ook niet gesaneerd te worden. Als de concentratie asbest minder is dan 100 milligram per kilo droge stof wordt er ook niet gesaneerd."



Anton Dirx en Johan van Abbema



Asbest in de gebouwde omgeving:

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende mineralen, die zijn opgebouwd uit microscopisch kleine vezels. Het is een delfstof die wordt gewonnen in onder andere Zuid-Amerika, Rusland en Canada. Asbest is tot in de jaren '80 van de 20e eeuw veel gebruikt in gebouwen en woningen, omdat het sterk, slijtvast, isolerend en goedkoop is.

Zolang asbest in gebonden toestand verkeert, is er geen gevaar voor de gezondheid. Als losse asbestvezels worden ingeademd lopen zij vast in de kleine luchtwegen en longblaasjes. De kans op het krijgen van asbestziekten is afhankelijk van de totale hoeveelheid ingeademde asbestvezels. In de jaren '60 van de 20e eeuw deed de Nederlandse bedrijfsarts J. Stumphius onderzoek naar de effecten van het gebruik van asbest als isolatiemateriaal bij scheepswerf De Schelde. Hij toonde aan dat werken met asbest kan leiden tot mesothelioom, een zeldzame en dodelijke vorm van kanker van het long- of buikvlies. In 1978 werd vervolgens spuitasbest, dat veel gebruikt werd ter isolatie in schepen en gebouwen, verboden. Pas 25 jaar na bekend worden van de resultaten van het onderzoek, in 1993, werd de toepassing van asbest ook in andere vormen niet langer toegestaan.

Wat gebeurt er met het asbestafval?

Anton: "Een gedeelte kan gereinigd worden en een gedeelte wordt gestort. Schone grond kan weer gebruikt worden. Residu wordt gestort. Op locatie laden saneerders de verontreinigde grond of puin al in afsluitbare vrachtwagens. Op de stortplaats wordt het asbest afgesloten geborgen."

Komt er nog een vierde saneringsfase?

Johan: "VROM bepaalde dat met de derde fase iedereen de kans heeft gehad om mee te doen en gebruik te maken van de subsidieregeling. Tot 2006 konden particulieren zich nog

melden. Er zijn nog wel enkele spijtoptanten, die kunnen op eigen kosten nog meedoen. De kosten van het projectbureau hoeven ze niet te vergoeden, alleen de werkelijke sanering."

Wat is de omvang van het project?

Johan: "Het hele project komt al gauw in de 100 miljoen euro. Het gaat niet alleen om saneerders, maar ook om onderzoeksbureaus, om directievoering en milieukundige begeleiding. Er is ooit een berekening gemaakt over hoeveel arbeid er met dit project zou zijn gemoeid: 300 á 400 manjaren. Bij de uitvoering is de boel zoveel mogelijk

opgeknipt zodat plaatselijke aannemers hierop konden inschrijven."

Wilt u meer informatie of heeft u nog vragen over het project, neem dan contact op via: asbestwegen@minlnv.nl of adirkx@rm.usginnotiv.nl

Het magazine RUIMTE gratis op kantoor of thuis ontvangen?

- U bent werkzaam in het vakgebied bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, grondzaken of VROM.
- U werkt bij of voor een overheidsinstantie of advies-/ detacheringbureau
- U bent juridisch adviseur, beleidsmedewerker of technisch adviseur op een van de vakgebieden en
- U vindt het interessant om kennis en ervaring van vakgenoten te lezen

Abonneer u dan op RUIMTE

Stuur een e-mail naar abonnee-ruimte@usginnotiv.nl of vul de antwoordcoupon uit deze RUIMTE in. U krijgt het magazine dan regelmatig toegezonden.





Duurzaam hoeft niet duur te zijn

Wat betekent het woord "Duurzaam" voor U? "Duurzaam....." Ik hoor het woord meestal aangevuld met `heid`, Dan gaat het óver een kwaliteit van iets, of over een aanpak of een manier-van-doen. "Duurzaam" lijkt synoniem te worden voor zorg (hebben) voor schaarse bronnen die wij mensen nodig hebben om te leven. Zo'n bron kan een grondstof zijn, maar net zo goed een effectief gebleken aanpak van een opgave. En omdat we eigenlijk niet goed weten of een grondstof nu wel of niet "schaars" is¹, heeft "Duurzaam" het niet gemakkelijk. Het is enigszins vaag, heeft (nog) het voordeel van een media-genieke hype, maar er zijn nog te weinig professionals die écht werk maken van duurzaam bouwen. Hoe zorgt Ú er voor dat uw bouwwerken zowel ecologische als economische meerwaarde hebben?



Wat in ieder geval telkens een rol speelt is het begrip "Tijd". Wie iets Duurzaam's beweert, zegt feitelijk dat er (navolgbaar) is nagedacht over de effectiviteit op lange termijn van (de toepassing van) grondstoffen, kennis, werkwijzen etc. Over de hoogst haalbare effectiviteit wel te verstaan. Maar hoe wordt dat beoordeeld en wanneer is dat echt overtuigend? In de wereld van Ruimte & Milieu wordt de kwaliteit van onderdelen daarin meetbaar gemaakt, door regelgeving bijvoorbeeld en de bijbehorende toetsinstrumenten.

Cradle-to Cradle

Het SBR organiseerde in juni jl. een congres over Duurzaamheid en USG Innotiv was daarbij, om te leren en te delen. Het thema Cradle-to-Cradle (C2C) werd ruim uitgemeten. Begrijpelijk: C2C vertaalt de essenties van Duurzaamheid

naar het leven van alledag. De C2C-voorbeelden en -cases maken meestal inzichtelijk dat een beetje meer nadenken een veelheid aan alternatieve keuzes genereert. Daaruit kan vervolgens de meest effectieve keuze op dit moment met een Duurzaam karakter verder worden uitgewerkt. Maar dient deze Meest-Duurzame-Keuze (MDK) ook de aardse belangen van haar ontwikkelaars, of van haar producenten of afnemers? Een fantastisch spanningsveld waarin de professionals van USG Innotiv een rol kunnen spelen.

Meetinstrumenten

De begrippen efficiëntie en effectiviteit zijn belangrijk. Ze kunnen het duurzaamheidsgehalte van keuzes inzichtelijk maken en uitdagen om een toelichting te geven op de uitkomsten van toetsinstrumenten. Op het congres kwamen diverse rekenmeetstokken langs, waaronder bijvoorbeeld Greencalc+.² Terecht werd op het congres een vraag gesteld over de samenhang van die verschillende rekenmethoden. Want wat blijkt: hoe dieper je ergens induikt, hoe meer we met elkaar geneigd zijn om in de super-details te duiken om de variabelen voor de rekensommen te kunnen benoemen. Het Centrum voor Milieukunde in Leiden (CML) ontwikkelt een LCA-materialendatabase met milieu-impactgegevens. Ze zijn natuurlijk hierin wéér niet de enige, met verwarring tot gevolg. Het ministerie van VROM trad op en stelde Dutch Green Building Council (DGBC) aan als projectleider voor een harmonisatieproces van de meetmethodieken. Hieruit rolde een nieuw label, een Duurzaamheidslabel: Breeam.nl. In de komende 2011-versie van het Bouw(Werk)Besluit zal als duurzame uitdaging aan ontwerpers mogelijk een mpc-berekening³ worden gevraagd. De vraag is hoe zo'n berekening kan worden getoetst in een vergunningprocedure, maar het zou zeker stimulerend kunnen werken op duurzaam-denken in bredere context. De Stichting Economische Onderzoek (SEO) heeft onderzocht of alternatieve keuzen overlopen van efficiëntie en effectiviteit, tegen kosten die

vergelijkbaar of lager zijn dan fossiele energiesystemen. En dat is het geval!

Duurzaamheid is haalbaar

Nu wordt het interessant. Enerzijds heb ik het doel om aandacht te vragen voor het toch behoorlijk complexe begrip Duurzaamheid, waarvan evident is dat het resultaat van méér duurzaam acteren onze kinderen meer kansen laat. Anderzijds zoek ik al redenerend naar ingangen om het MDK-denken en -begrip als een vanzelfsprekendheid in te slijpen bij zowel marktpartijen, overheden als afnemers en consumenten. Het is van groot belang dat we met elkaar meer begrip krijgen van hoofd- en bijzaken. Duurzaam lijkt "duur", kostenverhogend, maar blijkt steeds vaker vanuit parallelle invalshoeken verkiesbaar. Wat ook evident is, is dat USG Innotiv professionals met kennis van onderzoeken en argumenten op basis van efficiëntie en effectiviteit, op ieders unieke manier kunnen bijdragen of managen aan een duurzamere habitat. Vraag ze er naar, U zult met hun informatie als opdrachtgever van USG Innotiv mee voorop lopen.

ing. Rieks Veeger

Bouwkundig adviseur

USG Innotiv – Ruimte & Milieu

E: rveeger@rm.usginnotiv.nl

-
1. Sinds kort lijkt er weer zoveel winbaar aardgas te zijn, dat de dreigende schaarste ervan als motor voor de ontwikkeling van zonne-energie voorlopig verloren gaat.
 2. Zie: www.sbr.nl/terugblik_events/sbr_duurzaamheidscongres_2010/
 3. Milieu Prestatie Coëfficiënt, waarin de compensatiekosten van milieueffecten duidelijk worden.

Leegstandwet: een wapen in de strijd tegen de kredietcrisis



Het begon met de hypotheekcrisis in de Verenigde Staten, maar mondde uit in een mondiaal probleem: De kredietcrisis. Geld lenen werd duurder, paniek op beurzen en banken die omvielen. Ook de Nederlandse woningmarkt kraakte onder de kredietcrisis. De verkopersmarkt veranderde in een kopersmarkt, waarbij zowel de huizenprijzen als het marktaanbod sterk daalden. Huiseigenaren met verhuisplannen durfden door alle negatieve berichten de aankoop van een nieuwe woning niet aan. Het aantal Nederlanders dat met twee huizen bleef zitten, groeide daardoor sterk. Zij werden geconfronteerd met dubbele woonlasten en kwamen financieel steeds meer in de problemen. Het verhuren van de oude woning bracht soms een tijdelijke oplossing.

Leegstandwet

Het verhuren van een te koop staande woning heeft één groot nadeel, namelijk de Nederlandse huurderbescherming. Verhuur heeft daardoor een negatief effect op de verkoopmogelijkheden van een woning. De Leegstandwet biedt een oplossing door voor bepaalde woningen beperkte rechtsbescherming te laten gelden, mits (op aanvraag van de huiseigenaar) een vergunning is afgegeven door het college van burgemeester en wethouders. Het college is verplicht een aanvraag in behandeling te nemen. De criteria voor vergunningverlening zijn opgenomen in artikel 1.5 Leegstandwet. Het moet gaan om bepaalde categorieën woonruimte, limitatief omschreven in lid 1. Het betreft bijvoor-

beeld woonruimte in een te koop staande woning welke nog nooit bewoond is geweest, of die voor de leegstand minimaal 12 maanden door de eigenaar bewoond is geweest. De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in lid 3, waaronder de voorwaarden dat de woonruimte leeg moet staan, de woonruimte niet op een andere manier dienstbaar kan zijn en de woonruimte in voldoende mate bewoonbaar zal zijn. Tenslotte moet de aanvraag worden getoetst aan eventueel opgesteld gemeentelijk leegstandbeleid.

Voldoet een aanvrager aan de gestelde voorwaarden, dan kan het college de vergunning verlenen voor maximaal twee jaar.

Antwoordcoupon

Info of adreswijziging?

Knip de bon uit en stuur deze naar:

USG Innovativ, tav Secretariaat RUIMTE

Postbus 8717, 4820 BA BREDA

T 076 - 548 04 08

F 076 - 548 04 09

E abonnee-ruimte@usginnotiv.nl

I www.usginnotiv.nl

Verzoek info

- Ja, ik wil de RUIMTE GRATIS privé, tot wederopzegging, ontvangen
- Adreswijziging abonnee
- Ik wil meer weten over:
 - uitbesteding van juridische werkzaamheden: handhaving, bezwaar en beroep, bestemmingsplannen, vrijstellingen
- Ik wil meer weten over:
 - aanbesteding
 - exploitatieovereenkomsten
 - planschade
 - management/projectleiding
- Stuur mij meer informatie over inhuren van juridisch adviseurs voor BWT/RO/Milieu/Bestuurszaken/Grondzaken

Contact: juridische producten/diensten

E: sgevaerts@usginnotiv.nl

Organisatie/ Gemeente _____

Zakelijk adres _____

Postcode & Plaats _____

Afdeling _____

Telefoonnummer _____

E-mail _____

Naam en voorletters _____

Functie _____

Privé adres _____

Postcode & Plaats _____

Nieuw privé adres _____

Postcode & Plaats _____

Adreswijziging gaat in per _____

(Persoonlijke gegevens van abonnees worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd.)

Op verzoek van de aanvrager kan deze telkens voor maximaal één jaar worden verlengd tot een maximale looptijd van vijf jaar. In de vergunning dient de maximale huurprijs vermeld te worden. Die huurprijs wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel, waarmee de kwaliteit van de huurwoning wordt uitgedrukt in een puntenaantal. VROM stelt jaarlijks vast welke maximale huurprijs bij welk puntenaantal hoort. Een gemeente is er vrij in om zelf een puntentelling op te stellen dan wel deze door de eigenaar aan te laten leveren. Het college loopt verder weinig risico, aangezien tegen de maximale huurprijs en vergunningweigering geen bezwaar of beroep mogelijk is.

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst dient schriftelijk voor minimaal zes maanden te worden aangegaan. De opzegtermijn voor de huurder mag niet langer zijn dan één maand, voor de verhuurder niet korter dan drie maanden. In de huurovereenkomst dient melding te worden gemaakt van de verleende leegstandvergunning. De huurprijs mag niet meer bedragen dan de maximaal vermelde huurprijs in de vergunning. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege indien de vergunning haar geldigheid verliest.

Op grond van artikel 16 Leegstandwet blijft artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing. Hierdoor was tijdelijke

verhuur tegen een geliberaliseerde huurprijs niet mogelijk. Bij reguliere verhuur mag een verhuurder, indien het puntenaantal op grond van het woningwaarderingstelsel 141 of meer bedraagt, elke huurprijs vragen die zij wil. Met een vergunning op grond van de leegstandwet kan dat niet. Dat werd door de regering gezien als een belemmering voor verhuur door eigenaren die hun woning door de crisis niet konden verkopen, hetgeen zij oploste met artikel 2.8 van de Crisis- en Herstelwet. Sinds 31 maart 2010 is het op grond van dat artikel mogelijk om ook te koop staande woningen tegen een geliberaliseerde huurprijs tijdelijk te verhuren. Dit betreft een tijdelijke maatregel die geldt tot 1 januari 2014.

mr. Mark van Leeuwen

Adviseur Ruimte en Recht

Segment Groep

E: m.vanleeuwen@segment-groep.nl

Het volgende nummer van RUIMTE zal in december verschijnen.



www.usginnotiv.nl

“De begrippen efficiëntie en effectiviteit zijn belangrijk. Ze kunnen het duurzaamheidsgehalte van keuzes inzichtelijk maken en uitdagen om een toelichting te geven op de uitkomsten van toetsinstrumenten.”

