



Onafhankelijk adviesbureau

-

Omgevingsrecht

Vastgoed

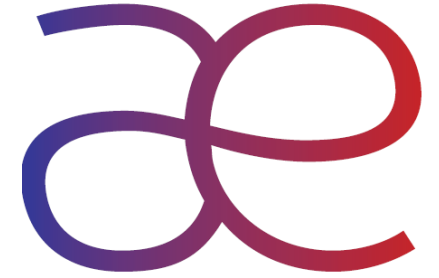
Grondzaken

Projectbegeleiding

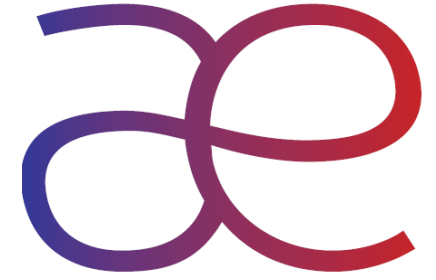
De monumentale krochten van het omgevingsrecht

Programma

- **Korte introductie**
- **Enkele voorbeelden**
- **Inventarisatie eigendom en beheer**
- **Herbestemmen van cultuur in natuur**
- **Vergunningsvrij handelen**
- **Een efficiënt planproces**
- **Nieuwe ontwikkelingen vakgebied**



Wie staat er voor u?



- **Centraal gevestigd in Ermelo, landelijk werkzaam.**
- **Waar komt de naam vandaan en waar staat Craeft voor?**
- **Ervaring in bedrijfs- en juridisch advies, rentmeesterij.**
- **Gespecialiseerd in vastgoed, grondzaken en omgevingsrecht.**



Enkele voorbeelden

- **Bestemmingsplanproblematiek**
- **Herbestemming**
- **Projectontwikkeling**
- **Grondzaken**
- **Juridisch advies**
- **Milieu- en natuurwetvergunningen; milieu-effect rapportages**
- **Landgoederenbeheer**
- **Vastgoedadvies, onder meer huurzaken, aan-/verkoop bijzonder vastgoed**

- **Klanttypen: Particulieren, MKB-bedrijven, zorgaanbieders, recreatiebedrijven, agrariërs, aannemers, projectontwikkelaars, grote vastgoedeigenaren.**



Enkele impressies uit mijn werk...



Inventarisatie eigendom en beheer

- **Volledig eigendom**
- **Recht van opstal**
- **Recht van erfpacht**
- **Hoevepacht**
- **Huur**
- **Investeringsregeling**
- **Gebruiksovereenkomst**
- **Nalatenschap**

- **Situatie duidelijk? Plannen maken!**



Herbestemmen van cultuur in natuur (1)



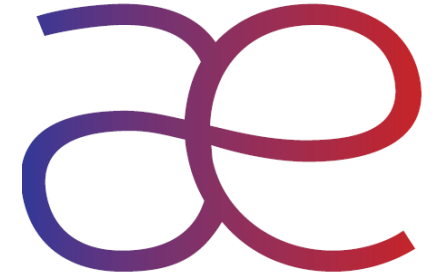
- **Veel monumenten zijn gelegen op bijzondere plekken.**
 - **Bescherming omliggende natuur**
 - **Juist andere belangen in stedelijk gebied**
- **Uitstoot van onder meer stikstof.**
- **Ligging in Groene Ontwikkelingszone of NNN.**
- **Goede inventarisatie huidig en gewenst gebruik.**
- **Bij grote wijzigingen in bezoekersaantallen, bebouwd oppervlak, etc. planprocedure beginnen met inventarisatie knelpunten.**

Herbestemmen van cultuur in natuur (2)



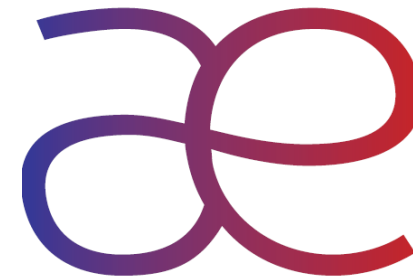
- **Wet Natuurbescherming: Stand van zaken PAS.**
- **Wet Natuurbescherming: soortenbescherming.**
- **Steeds vaker vormvrije beoordelingsnotitie milieu effect rapportages.**
- **Bij grote wijzigingen in bezoekersaantallen, bebouwd oppervlak, etc. planprocedure beginnen met inventarisatie knelpunten.**
- **Tijdig beginnen met vastleggen vergunde rechten.**
- **Mogelijkheden nemen toe door goede lobby bij opstellen omgevingsvisie, verordening of realiseer een prioritair PAS-project.**

Vergunningsvrij handelen (1)



- **WABO kent een strikt regime voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.**
- **Op basis van Bor toch enkele mogelijkheden.**
- **Hoofdregel: vergunningplichtig, uitzondering: vergunningvrij, Bor bijlage 2.**
- **Uitzondering op de uitzondering, Bor, bijlage 2, art. 4a.**
- **Onderscheid monumenten vs. beschermd stads-/dorpsgezicht.**
 - **Geen waarde**
 - **Beschermd s/d: Inpandig, achtergevel/-dakvlak, achtererf**
- **Monumentenwet 1988, art. 40: in het belang van de archeologische monumentenzorg mag BP extra voorschriften stellen, tenzij < 50 m2.**

Vergunningsvrij handelen (2)



- **Let op!**
- **Bor bevat niet alleen regels voor bouwkundige, uiterlijke aanpassingen maar ook voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.**
- **Meestal dan wel vergunning nodig, direct uitgebreide procedure.**
- **Kijk dus naast Bor ook naar vigerend bestemmingsplan.**
- **Provinciale of gemeentelijke verordeningen, zoals een monumentenverordening, APV, et cetera.**



Een efficiënt planproces



- Een goede inventarisatie is het halve werk.
- Laat processen parallel lopen en kies de juiste procedure.
- Bespreek voor wanneer het grijs is, druk door wanneer het zwart-wit is.
- Zorg voor politiek-bestuurlijke sensitiviteit en speel de juiste kaart op het juiste moment.
- Laat gemeenten onder uw regie praten met de provincie.

Nieuwe ontwikkelingen vakgebied

- **Omgevingswet**
- **Aanvullingswet grondeigendom**
- **Woningmarkt; starters**
- **Sanering asbest**
- **Zelfregulering bouw- woningtoezicht**
- **Programmatische aanpak Stikstof**
- **Klimaatakkoord Parijs, CO2, Nh3, etc.**

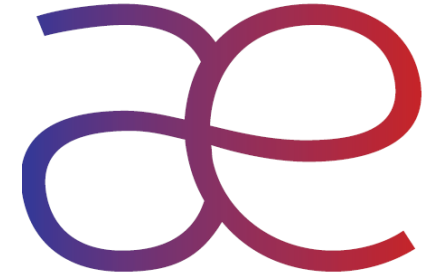
- **Grote thema's met een zoekende overheid**
- **Steeds directer acterende belanghebbende**
- **Maatschappelijke organisaties roeren zich in debat**



Mooi monument

Monument wat ben je mooi
Al lijkt het nu wel een oude zoi
Een nieuwe functie ga je krijgen
De plannen zijn in de maak
Al moeten we er wat voor hijgen
Het proces is in de haak

Het schuren doet soms pijn
Steigers, lawaai, gewaagde architectuur
Maar kijk, het resultaat is fijn
Ook al is het planproces duur
Bestuurlijke sensitiviteit maken je beleefbaar
Eigenaren en gebruikers, vergeef ze maar



CRAEFT

voorop in omgevingsrecht

Jasper Vijhuizen

-

www.craeftadvies.nl

-

ijvhuizen@craeftadvies.nl

-

06-25472688