

Vergaderjaar 2013–2014

33 118

Omgevingsrecht

Nr. 10

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 november 2013

In de brief van 19 december 2012 van de bewindspersonen van SZW aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 29 544, nr. 425) is aangegeven dat de crisis in de bouwsector een urgent vraagstuk is dat actie van sociale partners en kabinet vergt. Vereenvoudiging van de regelgeving kan aan de crisisbestrijding een bescheiden maar niet onbelangrijke bijdrage leveren. Mede namens de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken, zet ik in deze brief uiteen hoe, met het vereenvoudigen van regelgeving en het bieden van maatwerk, knelpunten in de bouwpraktijk kunnen worden weggenomen. Zoals door mij op 25 juni 2013 in het mondeling vragen uur toegezegd zijn hierbij ook de voorstellen betrokken die de SGP-fractie geeft in de notitie «Rode loper uit voor de bouw».

Ik noem in dit verband ook de recente rapportage van de Wereldbank «Doing Business 2014», waaruit blijkt dat Nederland bij het verlenen van vergunningen om een bedrijfsgebouw neer te zetten, op een ranglijst van 189 landen als 97^e zwak scoort. De proceduretijd om toestemming te krijgen om een bouwplan uit te voeren zal aanzienlijk moeten worden verminderd om daarin verbetering te brengen. De hieronder beschreven aanpak is dan ook mede bedoeld om de positie van Nederland in internationaal economisch perspectief op dit punt te versterken.

Het kabinet zet met de Omgevingswet in op vereenvoudiging en bundeling van de regels voor ruimtelijke projecten. Daarmee wordt het gemakkelijker om ruimtelijke projecten te realiseren, ook voor de bouwsector. Het kabinet streeft naar inwerkingtreding van het nieuwe stelsel (de Omgevingswet inclusief bijbehorende amvb's en ministeriële regelingen) in 2018. Gegeven de situatie in de bouw en de tijd die nodig is om dit nieuwe stelsel in werking te laten gaan is er behoefte om, vooruitlopend hierop, nu al maatregelen te nemen. Aan de hand van de door de bouwende partijen aangegeven knelpunten in de uitvoeringspraktijk zijn de bestaande regelgeving en procedures kritisch bezien op mogelijkheden om deze op een verantwoorde manier op korte termijn te vereenvoudigen.

Door professionals in de bouw is een breed en omvangrijk overzicht aan verschillende soorten knelpunten in de uitvoeringspraktijk aangeleverd, die behalve op rijksniveau ook op gemeentelijk en provinciaal niveau spelen. Een samenvattend overzicht van deze knelpunten is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Veel regelgeving in het omgevingsrecht is tot stand gekomen met het oogmerk bescherming en rechtszekerheid te bieden aan burgers. Burgers hebben daarmee in bepaalde gevallen verworven rechten die op gespannen voet kunnen staan met de belangen van anderen. Om verder te komen bij de aanpak van knelpunten in de uitvoeringspraktijk, kan de vraag worden gesteld of het oplossen daarvan een verantwoordelijkheid van de overheid is, of dat mensen dit zelf onderling kunnen regelen.

Veel knelpunten die nu in de uitvoeringspraktijk spelen kunnen worden weggenomen als niet de regel maar het doel als uitgangspunt wordt genomen. Regels zijn voor verschillende doelgroepen en in verschillende situaties meer of minder relevant. Ik ben voorstander van zoveel mogelijk maatwerk in de toepassing van regelgeving. Vereenvoudiging van de rijksregelgeving kan dat bevorderen. Een flink deel van de wet- en regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van bouw, geluid en monumentenzorg is recent aangepast. Een aantal knelpunten dat de afgelopen jaren optrad is daarmee opgelost. Specifiek voor geluid loopt het traject Swung-2 om te komen tot verdergaande vereenvoudiging en tot versterking van de eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de decentrale overheden.

Maatwerk kan in de praktijk echter ook nu al worden geleverd door toepassing van de in 2010 in werking getreden Crisis- en herstelwet (Chw). De Chw maakt het namelijk nu al mogelijk om in gemeenten voor duurzame en innovatieve experimenten af te wijken van bestaande wet- en regelgeving en daarmee besluitvorming te versnellen en ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren. Er is al een groot aantal experimenten aangewezen. Het kabinet zal gemeenten stimuleren om de experimenteer-mogelijkheden van de Chw optimaal te benutten en wil de ervaringen gebruiken om knellende rijksregelgeving verder te vereenvoudigen.

De mogelijkheden die de bestaande wet- en regelgeving nu reeds aan de lokale uitvoeringspraktijk biedt, worden nog niet altijd optimaal benut. Dit vraagt om een extra inzet van de Rijksoverheid op kennisoverdracht. Dit doet het Rijk nu al in samenwerking met VNG, Bouwend Nederland en andere partijen. Een voorbeeld hiervan is het project «Nu Al Eenvoudig Beter». Met dit project wordt bevorderd om nu al in de geest van de Omgevingswet te werken. Vanuit de bouwsector is in het kader van de Actieagenda Bouw het actieteam «ontslakken van gebiedsontwikkeling» actief. Hiermee wordt ingezet op verandering van «zekerheidzoekende bestuurlijke en ambtelijke cultuur» die vertragend en belemmerend werkt in de uitvoeringspraktijk van de bouw. Doel is om het «stapelen van regelgeving» door onder andere het plaatsen van «lokale koppen» op landelijke regels, terug te dringen. Hiermee zijn al eerste resultaten geboekt. Ik zal, samen met de VNG en in afstemming met het actieteam «ontslakken van gebiedsontwikkeling», dit initiatief in de vorm van een gezamenlijk actieprogramma opzetten.

Ook zal ik samen met de bouwsector de mogelijkheden bekijken voor kennisoverdracht naar aanleiding van het project «Lostrekken vastgelopen bouwprojecten». Met dit project is Bouwend Nederland als branchevereniging voor de bouwsector samen met werkgeversorganisatie VNO-NCW en MKB Nederland, gesteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de uitdaging aangegaan om (kansrijke) woningbouwprojecten in Nederland die niet van de grond komen, vlot te trekken.

De geleerde lessen kunnen dan verder worden gebracht. In dit verband valt te denken aan instrumenten als bijscholing, training en kennisoverdracht maar ook aan concrete hulp via de inzet van onafhankelijke deskundigen. Dit laatste vindt ook al plaats via de inzet van de Expert-teams Eigenbouw, Kantorentransformatie en Planschade.

Voor de korte en middellange termijn is ook het bij uw Kamer aanhangige wetsvoorstel natuurbescherming (Kamerstuk 33 348, nr. 2) van belang. Het beleid van de Staatssecretaris van Economische Zaken is er mede op gericht de natuurwetgeving in belangrijke mate te vereenvoudigen, zodanig dat zij in de praktijk goed toepasbaar is. Voor de praktijk is ook het programma «Aanpak stikstof» van belang (Kamerstuk 33 669, nr. 2). Dit programma zal de thans moeizame vergunningverlening ten behoeve van projecten in en rondom Natura 2000-gebieden weer vlottrekken. Ook investeert de Staatssecretaris van Economische Zaken samen met provincies en gemeenten in een goede uitvoering van de natuurwetgeving in de praktijk, onder meer via een routeplanner, een effectenindicator en een maatregelenindicator.

De aanpak van het kabinet is in de kern gericht op het wegnemen van twee typen knelpunten in de uitvoeringspraktijk: onderzoekslasten en regeldruk.

Onderzoekslasten

Om een ruimtelijk project te kunnen realiseren vraagt Nederlandse regelgeving, vaak mede voortvloeiend uit Europese richtlijnen, in voorkomende gevallen om onderzoek te doen. Denk hierbij aan gegevens over geluidsbelasting, externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, bezonning, windhinder en archeologie. Onderzoeksverplichtingen worden in de bouwpraktijk heel vaak als knelpunt ervaren, zeker wanneer dat op lokaal niveau leidt tot een stapeling van onderzoek. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij het nemen van een besluit over afwijking daarvan.

Daarnaast is er bij het desbetreffend bevoegd gezag ook een drang tot meer zekerheid dan nodig is voor de onderbouwing van een besluit. Het gevolg van het zoeken naar zekerheden is dat initiatiefnemers worden overvraagd en opgezadeld met hoge kosten voor onderzoeken. Ook de SGP wijst in de notitie «Rode loper uit voor de bouw» op de frustraties die dit kan opleveren. In het kader van de Omgevingswet is er aandacht voor dit knelpunt. Het kabinet zal bevorderen dat onderzoeken op het juiste detailniveau worden gedaan, zodat alleen de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden.

– Vereenvoudiging

Bij het permanent maken van de Crisis- en herstelwet (Chw) is in verschillende wetten die van toepassing zijn in het ruimtelijk domein en het omgevingsrecht een «quick-win» opgenomen waarmee onderzoeksgegevens en rapporten van twee jaar oud in principe nog steeds bruikbaar zijn. Onderzoekslasten om te kunnen voldoen aan de voorschriften kunnen in de praktijk nog verder worden gereduceerd. Dit is mogelijk door de gelegenheid te geven om gebruik te maken van een vereenvoudigde methodiek bij specifieke onderzoeksvereisten. Hierbij mag, in situaties waarin ten tijde van de bouw duidelijk is dat de werkelijke geluidbelasting lager zal liggen dan een eerder op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde «hogere waarde», de geluidsbelasting op de gevel opnieuw worden bepaald volgens het reken- en meetvoorschrift, bedoeld in artikel 110d van de Wet geluidhinder. Bij de bouw kan dan met een lagere

geluidwering van de gevel worden volstaan zonder dat wordt ingeboet op het vereiste geluidsniveau binnen de woning of een andere geluidgevoelige bestemming. Deze oplossing in het geluidvoorschrift van het Bouwbesluit 2012 zal volgens planning in 2014 in werking treden.

– Maatwerk

Er is behoefte aan een gefaseerde en praktische opzet van de planvorming en het daarbij horende onderzoek. Door onderzoek strikt te beperken tot de functies die daadwerkelijk worden gerealiseerd, kan onnodig werk worden voorkomen. Door meer te werken van hoofdlijn naar detail kan in voorkomende gevallen een bijdrage worden geleverd aan de beperking van onderzoekslasten. Dat kan bijvoorbeeld door in het begrip «goede ruimtelijke ordening» onderscheid te maken in de onderzoekseisen die daarbij gesteld worden. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen kunnen andere eisen worden gesteld dan bijvoorbeeld bij een ontwikkeling in een belangrijk natuurgebied. Dat hangt samen met de verschillen in risico's die spelen bij die ontwikkelingen. Naarmate risico's toenemen is er behoefte aan meer onderzoek. Door deze risicobenadering toe te passen bij ruimtelijke ontwikkeling, wordt betrokkenen de mogelijkheid geboden om ontwikkelingen op hoofdzaak te beoordelen en pas bij toenemend belang of risico te zoeken naar extra onderzoekszekerheden.

Op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) is het voor een aantal experimenten nu al mogelijk om op basis van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte organische gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Dat biedt veel ruimte voor initiatiefnemers. Door het plan te beperken tot de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling wordt enerzijds een basis gelegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning en wordt anderzijds voorkomen dat vooraf al gedetailleerd onderzoek moet plaatsvinden. Het kabinet staat positief tegenover meer mogelijkheden voor het toevoegen van experimenten in deze sfeer, en zal aanmeldingen hiervoor welwillend beoordelen.

– Kennisoverdracht

Er zijn nu al best-practices waarin het gemeentelijk proces wordt aangepast met het doel de aanvrager vroegtijdig te informeren over de condities en haalbaarheid van een initiatief. Een voorbeeld hiervan is het Ruimtelijk Intake Team (RIT) van de gemeente Rotterdam. Het RIT toetst het ingediende bouwinitiatief aan het vigerende beleid van de gemeente Rotterdam (beleidstoets). Het RIT kan in een vroeg stadium problemen voorzien en daarover advies uitbrengen. Den Haag heeft een vergelijkbaar team, het Haags Initiatieventeam (HIT). Via «Nu Al Eenvoudig Beter» wordt ingezet op het uitdragen van dergelijke goede initiatieven zodat andere gemeenten geïnspireerd raken. Een andere best-practice is het standaard in bestemmingsplannen opnemen van ruimere afwijkings- en vrijstellingsmogelijkheden en hardheidsclausules. Het Rijk en de VNG zullen hier nadere bekendheid aan geven.

Regeldruk

Het kabinet is voorstander van vereenvoudiging van regelgeving en werkt hier gericht aan. De fractie van de SGP heeft in het manifest «Rode loper uit voor de bouw» gepleit om ook met het oog op de gewone bouw, zoals individuele woningen, een aantal vereenvoudigingen in de regelgeving door te voeren. De hieronder genoemde acties komen mede aan die wens tegemoet.

– Vereenvoudiging

Het kabinet vereenvoudigt vergunningprocedures waarmee plaatsing van een mantelzorgwoning bij een woning en kantoortransformatie beter wordt gefaciliteerd. De regeling voor vergunningvrij bouwen wordt vereenvoudigd, waardoor men vergunningvrij op een achtererf maximaal honderd vierkante meter, maar nooit meer dan de helft van het erf, mag bebouwen. De mogelijkheden om een mantelzorgwoning of aan- of uitbouwen te realiseren worden daarmee verruimd. De omschrijving van het begrip «tijdelijk bouwwerk» is recent in het Bouwbesluit 2012 zo aangepast dat de lichtere technische bouweisen van toepassing zijn op bouwwerken die maximaal 15 jaar op een bepaalde plaats zullen staan, zoals wooncontainers voor studenten en MOE-landers. De mogelijkheden om vergunning te verlenen voor afwijkingen van het bestemmingsplan worden eveneens vereenvoudigd. Vergunningen voor een afwijking met een duur tot 10 jaar kunnen eenvoudig worden afgewikkeld met de reguliere voorbereidingsprocedure. Tot een duur van 10 jaar is dan de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het kabinet wil dit mogelijk maken door middel van de AMvB behorend bij de permanente Chw en deze medio 2014 in werking laten gaan.

Waar aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een woning al vergunningvrij zijn, worden deze bij toepassing aan de voorzijde nog wel getoetst aan het Bouwbesluit 2012, omdat dat nu nog automatisch gekoppeld is aan de toets aan het bestemmingsplan en welstand. Met een ontheffing van de verplichting om eenvoudige bouwwerken (zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen), met uitzondering van monumenten of beschermde stadsgezichten, ook aan de voorzijde van een woning te toetsen aan het Bouwbesluit 2012, wordt reeds geëxperimenteerd in het kader van de Chw.

– Maatwerk

Het Bouwbesluit 2012 bevat generieke regels voor alle bouwwerken in Nederland. Voorschriften voor woongebouwen zijn daarbij identiek voor ontwikkelaars, eigenbouwers en corporaties, maar ook voor studentenhuysvesting en ouderenhuisvesting. Waar dat belemmeringen oplevert wil het kabinet die weg nemen. In het geval van woningbouw in particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) hanteer ik het uitgangspunt dat veel regels, met name de gebruiksregels, door de opdrachtgever zelf kunnen worden beoordeeld. Daarom wordt nu een experiment in het kader van de Chw uitgevoerd waarbij particuliere opdrachtgevers in drie gemeenten niet hoeven te voldoen aan gebruikseisen uit het Bouwbesluit. In deze experimenten passen de voorstellen van de SGP met betrekking tot het vergroten van de ontwerprijheid ten aanzien van oppervlaktematen, trappen en plafondhoogten. Ik zie dergelijke experimenten als voorloper op het mogelijk helemaal schrappen van deze voorschriften. Tevens zal ik – zoals eerder aan uw Kamer toegezegd – met de branchevereniging van studentenhuysvesters bezien hoe zoveel mogelijk belemmeringen en onnodige regels kunnen worden geschrapt. Daarnaast zal worden bezien in hoeverre de knelpunten als gevolg hiervan ook spelen bij andere doelgroepen, bijvoorbeeld ouderen. Ook hier zal met branchevertegenwoordigers worden besproken over de mogelijkheden tot deregulering. Ik streef ernaar om de aanpassingen die hieruit voortkomen, bij de volgende wijziging van het Bouwbesluit in 2015 in te voeren.

Met het oog op bouwqualiteitsverbetering en verlaging van administratieve lasten is het kabinet voorstander van de invoering van een stelsel van private kwaliteitsborging in de bouw. Daarin zijn private bouwpartijen zelf verantwoordelijk voor de realisatie van kwalitatief goede bouwwerken

en organiseren zij ook zelf het toezicht op de realisatie van de kwaliteit tijdens het bouwproces. U wordt parallel aan deze brief over de wettelijke inbedding daarvan separaat worden geïnformeerd. Vooruitlopend daarop ga ik met vijf gemeenten een experiment starten in de achtste tranche van het Besluit uitvoering Chw, waarbij de toets aan het Bouwbesluit voor woningen vallend onder het Keurmerk Stichting Garantiewoning komt te vervallen.

– Kennisoverdracht

Naast vereenvoudiging van de regels is voldoende kennis van belang, om ook in stedenbouwkundig complexe situaties met behulp van mogelijkheden in bestaande regelgeving tot oplossingen te komen. Dat vraagt om gerichte kennisoverdracht, waarbij bijvoorbeeld gericht aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden om met gebruikmaking van een «dove gevel» kwalitatief goede woningen te bouwen in geluidsbelaste gebieden en het behoud van de akoestische kwaliteit van het binnenmilieu bij transformatie van een kantoor naar woningen. Daar waar projecten nu vastlopen op de toepassing van de «dove gevel» zal het kabinet met toepassing van de experimenteerbepaling in de Chw bezien, of en onder welke condities dergelijke projecten in concrete gevallen vlotgetrokken kunnen worden door anders om te gaan met de voorwaarden die aan de «dove gevel» worden gesteld, waarbij het uitgangspunt is dat een uit oogpunt van gezondheid en milieu goede kwaliteit gewaarborgd blijft.

Acties

Samengevat zullen de volgende acties uitgevoerd worden, danwel in gang gezet worden:

1. Ik zal samen met de VNG en in afstemming met het actieteam «ontslakken van gebiedsontwikkeling» een gezamenlijk actieprogramma opzetten.
2. Ook zal ik samen met de bouwsector de mogelijkheden bekijken voor kennisoverdracht, naar aanleiding van het project «Lostrekken vastgelopen bouwprojecten».
3. Het kabinet zal zorgen dat onderzoeken op het juiste detailniveau worden gedaan, zodat alleen de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden.
4. De eerder beschreven oplossing in het geluidvoorschrift van het Bouwbesluit 2012 zal volgens planning in 2014 in werking treden.
5. Het kabinet staat positief tegenover meer mogelijkheden voor het toevoegen van experimenten, en zal aanmeldingen hiervoor welwillend beoordelen.
6. Het Rijk en de VNG zullen nadere bekendheid geven aan het standaard in bestemmingsplannen opnemen van ruimere afwijkings- en vrijstellingsmogelijkheden en hardheidsclausules.
7. Het kabinet vereenvoudigt vergunningprocedures waarmee plaatsing van een mantelzorgwoning bij een woning en kantoortransformatie beter wordt gefaciliteerd.
8. Het Kabinet maakt het mogelijk dat:
 - nu reeds geëxperimenteerd wordt in het kader van de Chw met een ontheffing van de verplichting om eenvoudige bouwwerken (zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen), met uitzondering van monumenten of beschermde stadsgezichten, ook aan de voorzijde van een woning te toetsen aan het Bouwbesluit 2012;
 - nu een experiment uitgevoerd wordt in het kader van de Chw, waarbij particuliere opdrachtgevers in drie gemeenten niet hoeven te voldoen aan gebruikseisen uit het Bouwbesluit.

9. Ik zal bezien hoe zoveel mogelijk belemmeringen en onnodige regels kunnen worden geschrapt. Bovenstaande experimenten bezie ik als voorloper op het mogelijk helemaal schrappen van deze voor-
schriften.
10. Het Kabinet zal, daar waar projecten nu vastlopen op de toepassing van de «dove gevel», met toepassing van de experimenteerbepaling in de Chw bezien of en onder welke condities dergelijke projecten in concrete gevallen vlotgetrokken kunnen worden.

Ten slotte

Ik vertrouw er op u met deze brief een goed inzicht te hebben gegeven in de mogelijkheden die het kabinet ziet om deels binnen de bestaande regelgeving en deels met aanpassing ervan bij te dragen aan het wegnemen van knelpunten in de bouwpraktijk, vooruitlopend op de stelselherziening in het omgevingsrecht.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Bij de toepassing van regelgeving in de praktijk treden in een aantal gevallen knelpunten op. Die knelpunten kunnen worden onderscheiden en toegelicht in de volgende categorieën.

1. Bij de interpretatie van regelgeving ontstaan knelpunten

In de praktijk treden soms knelpunten op die niet direct gelegen zijn in de regelgeving zelf, maar in de wijze waarop deze door gemeenten en marktpartijen wordt toegepast. Een voorbeeld daarvan is de situatie, waarin vergunningaanvragers/initiatiefnemers bij het indienen van initiatieven door gemeenten regelmatig worden geconfronteerd met nieuwe eisen en aanvullende onderzoeken. Dit leidt tot oplopende kosten en onnodige vertraging. De oorzaak hiervoor ligt voor een belangrijk deel in het gemeentelijk werkproces. Ambtenaren die over één van de sectorale beleidsdomeinen adviseren worden soms later in het proces betrokken.

Provincies noemen als knelpunt de mogelijkheden om in te spelen op gewenste functieveranderingen en de flexibiliteit van de ter beschikking staande instrumenten. Dit wordt meegenomen in het traject van de Omgevingswet. Voor wat betreft het grondbeleid lijkt stedelijke herverkaveling kansrijk. Dit kan voor een belangrijk deel al op vrijwillige basis. Als onderdeel van de Omgevingswet wordt aanvullend de meerwaarde van een wettelijke regeling verkend.

Daarnaast bestaat zowel bij gemeenten als bij marktpartijen soms de neiging om «op safe» te spelen. Zo kan het voorkomen dat een ontwikkelaar een veel gedetailleerder plan indient dan het bestemmingsplan voorschrijft. Het risico bestaat dat plaanpassingen leiden tot het opnieuw moeten doorlopen van procedures met vertraging als gevolg. Anderzijds komt het voor dat ambtenaren bij hun streven om besluiten zoveel mogelijk juridisch houdbaar te maken, bij twijfel adviseren om voor de zekerheid een aanvullend onderzoek te doen (bijvoorbeeld voor invulling van het begrip «goede ruimtelijke ordening»). Daar waar de wetgever ruimte heeft gelaten voor het maken van een bestuurlijke afweging, ontstaat vanuit de uitvoeringspraktijk de behoefte om kaders te stellen voor de manier waarop invulling wordt gegeven aan die ruimte. Dat is op zichzelf een goede zaak, omdat hiermee willekeur wordt voorkomen en houvast wordt geboden aan zowel de betrokken ambtenaren als initiatiefnemers. Maar in een aantal gevallen leidt dit tot een te grote mate van detail en onnodig lange procedures.

2. Gebrek aan kennis bij gemeenten en marktpartijen veroorzaakt knelpunten

Gemeenten en marktpartijen zijn lang niet altijd goed op de hoogte van de mogelijkheden die de regelgeving biedt. Dit knelpunt doet zich vaak voor bij (relatief) nieuwe regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de Leegstandswet, die bijvoorbeeld de mogelijkheid biedt om bij transformatie van een kantoorgebouw naar woningen tijdelijke bewoning voor maximaal 10 jaar toe te staan. Het blijkt in de praktijk dat er onvoldoende bekendheid bij gemeenten is omtrent de mogelijkheden van deze wet. Daarnaast is er onvoldoende bekendheid bij gemeenten met het gegeven, dat een tijdelijke vergunning in één keer voor de gehele periode kan worden verleend, mits de procedure samenloopt met die van de omgevingsvergunning. Jaarlijkse verlenging is dan niet nodig.

3. Regelgeving is niet of onvoldoende gericht op doelgroepen

Regelgeving wordt in een aantal gevallen als knellend ervaren omdat het Bouwbesluit niet gericht is op doelgroepen. Het Bouwbesluit 2012 bevat generieke regels voor alle bouwwerken in Nederland. Voorschriften voor woongebouwen zijn daarbij identiek voor ontwikkelaars, eigenbouwers en corporaties, maar ook (grotendeels) voor studentenhuysvesting en ouderenhuysvesting. Het gebrek aan maatwerk wordt door deze doelgroepen als belemmerend ervaren. Daarom wordt nu een experiment in het kader van de Crisis- en Herstelwet uitgevoerd waarin particuliere opdrachtgevers in drie gemeenten niet hoeven te voldoen aan gebruikseisen uit het Bouwbesluit.

4. De reikwijdte van regelgeving heeft onbedoelde consequenties

Regelgeving wordt soms als knellend ervaren, omdat de reikwijdte daarvan in de praktijk onbedoeld groter is dan door de wetgever werd voorzien. Zo hangt plantoetsing soms samen met de verlening van een vergunning, waar deze niet voor bedoeld is. Dit kan er toe leiden dat er in de praktijk vergunningen voor het bouwen moeten worden aangevraagd om redenen die niet gerelateerd zijn aan de bouwregelgeving, zoals welstand, ruimtelijke ordening en monumenten. Een groot deel van de voorschriften in bouwvergunningen is gebaseerd op de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Zo moet voor een dakkapel aan de voorzijde van een woning een vergunning worden aangevraagd terwijl dit aan de achterzijde veelal vergunningvrij is. Aangezien de toets aan het bestemmingsplan is opgenomen in de vergunning voor het bouwen leidt de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in dit geval dus tot een verplichting een vergunning voor het bouwen aan te vragen. Zo wordt een dakkapel die beoordeeld moet worden op welstand en moet voldoen aan het bestemmingsplan, dus ook getoetst aan het gehele Bouwbesluit 2012. Op dit moment loopt er een experiment in het kader van de Crisis- en Herstelwet, waarbij voor eenvoudige bouwwerken de toets aan het Bouwbesluit ook aan de voorzijde achterwege blijft.