VASTGOED JOURNAAL

Hoogbouw en vergunningverlening: een juridische checklist

14-06-2021 09:45



Hoogbouw roept vaak weerstand op. Om die reden gaan aan de realisatie van een bouwplan regelmatig stroperige juridische procedures vooraf. Voor de initiatiefnemer en de gemeente genoeg reden om de ruimtelijke besluitvorming adequaat en zorgvuldig voor te bereiden. De navolgende checklist - met een overzicht van acht belangrijke ruimtelijke aandachtspunten - biedt daarvoor een praktisch hulpmiddel.

(1) Onderzoek het toepasselijke beleid

De locatiekeuze voor hoogbouw dient in beginsel te passen in het provinciale en gemeentelijke beleid. Veel gemeenten beschikken over een hoogbouwvisie, waarin is aangeven op welke locaties hoogbouw wordt gestimuleerd en waar hoogbouw juist wordt tegengegaan. Ook wordt in deze hoogbouwvisie vaak vermeld welke maximale bouwhoogten al dan niet aanvaardbaar worden geacht en aan welke voorwaarden het

bouwplan en de onderbouwing daarvan moet voldoen.

(2) Inventariseer de gevolgen voor bezonning

In een dichtbevolkt land als Nederland heeft hoogbouw al snel invloed op omliggende bebouwing. Schaduwwerking van een bouwplan is een van de gevolgen die voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming in kaart moet worden gebracht.

Voor bezonning gelden geen wettelijke normen. Veel gemeenten hanteren in dat kader voor woningbouw vaak de ‘lichte’ of ‘zware’ TNO-norm. Kort samengevat betekent de 'lichte' TNO-norm dat gedurende 8 maanden per jaar ten minste sprake moet zijn van twee mogelijke bezonningsuren op de gevel per dag. De 'zware' TNO-norm is strenger: hiervoor geldt dat in een periode van 10 maanden sprake te zijn van ten minste drie mogelijke bezonningsuren op de gevel per dag.

Bij de beoordeling van de onderzoeksresultaten mag een zogenaamde ‘saldobenadering’ worden gehanteerd. Dat betekent dat wanneer de toepasselijke bezonningsnormen op verschillende plaatsen worden overschreden, deze mogen worden verrekend met de onderschrijdingen. Overigens behoudt het bevoegd gezag in alle gevallen zijn beoordelingsvrijheid. Mits goed gemotiveerd, is een afwijking van de normen in beginsel toegestaan.

(3) Maak de gevolgen voor windhinder inzichtelijk

Waar hoogbouw ontstaat, kan windhinder optreden. Met name op verblijfsplekken kan wind als onwenselijk worden ervaren. Voor het bepalen van een aanvaardbaar windklimaat wordt door gemeenten doorgaans gebruik gemaakt van de NEN-normering 8100:2006. In deze richtlijn is onder meer bepaald onder welke omstandigheden een windklimaatonderzoek noodzakelijk is. Een windklimaatonderzoek kent volgens deze NEN-norm drie mogelijke uitkomsten: slecht, matig en goed. Als sprake is van een slecht windklimaat hoeft dit niet automatisch te betekenen dat een project geen doorgang kan vinden. Een slecht windklimaat heeft meestal wél tot gevolg dat windbeperkende maatregelen nodig zijn, zoals het plaatsen van luifels, schermen of groen.



Foto: Renée van Dam

(4) Onderzoek de effecten op uitzicht en privacy van omwonenden

Uit vaste rechtspraak volgt dat een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is aan het wonen in een verstedelijkte omgeving. Wat betreft de nadelige invloed op een bestaand uitzicht geldt dat er geen blijvend recht op een vrij (of ongewijzigd) uitzicht bestaat. Dit laat onverlet dat steeds goed moet worden onderbouwd

waarom het belang van omwonenden bij behoud van uitzicht en privacy moet wijken voor de realisering van de hoogbouw.

(5) Voorzie in voldoende parkeergelegenheid

Zoals bij ieder ontwikkelingsproject moet ook bij hoogbouw in beginsel zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Aangezien hoogbouw vaak wordt gerealiseerd in (hoog)stedelijke gebieden en rond knooppunten van openbaar vervoer, wordt afwijking van de gemeentelijke parkeernorm regelmatig toegestaan. Ook innovatieve mobiliteitsconcepten (o.a. deelgebruik auto's) kunnen aanleiding zijn om van de parkeernormen af te wijken. De aanvaardbaarheid van die afwijking dient in het ruimtelijke besluit wel goed te worden gemotiveerd. Aan die afwijking kunnen bovendien voorwaarden worden verbonden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van extra fietsstallingen.



Foto: Eefje van Bommel

(6) Inventariseer de behoefte aan de beoogde functies

In het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Het doel van deze Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Voor hoogbouwprojecten die moeten worden aangemerkt als zogenaamde ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zal

daarom moeten worden gemotiveerd dat een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik en zal moeten worden onderbouwd dat de hoogbouw voorziet in een behoefte.

(7) Check het Luchthavenindelingbesluit

Bij hoogbouw in de omgeving van Schiphol dient acht te worden geslagen op het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Er zijn 27 gemeenten die deels binnen het beperkingsgebied van het LIB vallen. Voor deze gebieden gelden als gevolg van de luchtvaartactiviteiten hoogterestricties.

(8) Maak een AERIUS-berekening

Voor hoogbouwplannen zal de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000 gebieden inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit onderzoek vindt plaats door middel van een zogenaamde AERIUS-berekening. Als er geen sprake is van stikstofneerslag, heeft de initiatiefnemer geen natuurvergunning nodig. Als er wel sprake is van stikstofneerslag dient te worden onderzocht of significante negatieve effecten voor een Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten. In dat kader dient tevens te worden bekeken of binnen of buiten het project maatregelen kunnen worden getroffen om de stikstofneerslag terug te dringen. Denk aan het gebruik van machines die minder uitstoot veroorzaken (bijvoorbeeld de vervanging van dieselheftrucks door elektrische heftrucks, het vervangen van gasgestookte installaties door emissiearme installaties of aan interne of externe saldering).

Eefje van Bommel en Renée van Dam zijn als advocaat werkzaam bij Hemwood. Vragen en opmerkingen over deze bijdrage kunt u richten aan: eefje@hemwood.nl