

Meerdere en grootschalige transformaties voortaan eenvoudiger

08-12-2014 11:59

Goed nieuws voor de vastgoedsector en dan met name voor de herontwikkelaars. Met ingang van 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) op een aantal onderdelen gewijzigd (zie [Staatsblad 2014, nr 333](#)). Wijzigingen die met name voor de vastgoedpraktijk van belang zijn, betreffen de wijzigingen ter zake vergunningvrij bouwen, "kruimelgevallen" en tijdelijke omgevingsvergunningen. Marieloe van der Stoep, advocaat bij De Advocaten van Van Riet, legt de wijzigingen uit.

Vergunningvrij bouwen

De hoofdregel is dat het verboden is een project uit te voeren, welk project bestaat uit het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of in strijd is met bijvoorbeeld een bestemmingsplan zónder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verstrekt. Hiervoor is in beginsel een omgevingsvergunning vereist. In afwijking van deze hoofdregel is voor de uitvoering van een aantal projecten geen omgevingsvergunning vereist. Door de wijziging van het Bor per 1 november 2014 is voor meer projecten géén omgevingsvergunning vereist.

Thans is de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding daarvan in een achtererfgebied vergunningvrij, voor zover op een afstand van maximaal 4 meter van het hoofdgebouw niet hoger dan 5 meter wordt gebouwd. Indien het bijgebouw op een afstand ligt van méér dan 4 meter van het hoofdgebouw, dan mag de hoogte van dat bijgebouw hoger zijn dan 3 meter indien het dak wordt voorzien van een schuin dak, de dakvoet maximaal 3 meter hoog is en de daknok maximaal 5 meter hoog is. Hierdoor zijn de regels voor een bijgebouw in achtererfgebied zonder vergunning verruimd.

Kruimelgevallen – wijziging gebruik bestaande gebouwen

Indien een project in strijd is met bijvoorbeeld een bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, voor zover het project valt binnen een categorie zoals opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Deze categorieën worden ook wel aangeduid als de "kruimelgevallen". Met ingang van 1 november 2014 is het aantal kruimelgevallen eveneens toegenomen. Zo kan de functie van bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² gewijzigd worden. Men kan daarbij denken aan de transformatie van grootschalige kantoorruimte naar woonruimte. Verder is het onder meer mogelijk geworden dat afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken voor een duur van maximaal 10 jaren wordt verleend op basis van deze kruimelgevallenregeling.

Voor de aanvraag van een vergunning voor een project, dat op basis van de kruimelgevallenregeling kan worden verleend, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. Doordat het aantal kruimelgevallen is vergroot, geldt voor meerdere projecten dat een vergunning kan worden verleend door toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure in plaats van de uitgebreide (en dus langere) voorbereidingsprocedure. De aanvrager van een vergunning voor een transformatieproject kan daardoor eerder beschikken over de omgevingsvergunning en kan dus ook eerder aan de slag gaan.

Tijdelijke omgevingsvergunningen

Indien een tijdelijk project in strijd is met bijvoorbeeld een bestemmingsplan kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend. Door de wijziging van het Bor kan voor alle tijdelijke bouwwerken een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend van maximaal 15 jaar. Men kan daarbij denken aan tijdelijke huisvesting voor studenten en arbeidsmigranten. Voor het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning is het thans niet meer relevant in hoeverre de behoefte van bijvoorbeeld de huisvesting tijdelijk is. De behoefte kan derhalve permanent zijn, doch de bouw dient tijdelijk te zijn, bijvoorbeeld in afwachting van definitieve huisvesting. Daarvoor geldt dat het feitelijk mogelijk en aannemelijk is dat het project zonder onomkeerbare gevolgen kan en zal worden beëindigd.

Conclusie

Door de wijziging van het Bor met ingang van 1 november 2014 zijn de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen verruimd en kunnen meerdere, grootschalige transformaties eenvoudiger plaatsvinden vanwege de verkorte voorbereidingsprocedure. Tevens zal het eenvoudiger zijn om tijdelijke bouwwerken mogelijk te maken. Al met al een verruiming van de mogelijkheden binnen het omgevingsrecht die recht doet aan de behoefte van de markt.

Marieloe van der Stoep is advocaat bij De Advocaten van Riet. Zij heeft een advies- en procespraktijk, waarin de nadruk ligt op (geschillen op) het gebied van het omgevingsrecht en zakelijke rechten. Marieloe is te bereiken per e-mail vanderstoep@vanvanriet.nl of op het volgende telefoonnummer: +31 (0)30 – 263 50 80.