

Hoe kan het proces rondom transformaties versneld worden?

04-05-2015 16:51

Een van de themasessies tijdens de aankomende [Dag van het Wonen](#) staat in het teken van het transformeren van panden naar wonen. Ontwikkelaars moeten op vele fronten alert zijn, zo ook in het vergunningstraject bij de gemeente. In deze belangrijke samenwerking kan en moet de gemeente soms in de juiste richting worden gestuurd. Dit artikel van Simon Olierook, advocaat bestuursrecht bij De Clercq Advocaten Notarissen, zet een aantal publiekrechtelijke procesversnellers ten behoeve van transformaties onder elkaar.

Sinds eind vorig jaar kunnen grootschalige transformaties van panden naar wonen binnen de bebouwde kom door middel van een reguliere omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Ten eerste omdat de beperkende eis van maximaal 1.500 m² voor planologische gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen is losgelaten. Ten tweede omdat de belemmering dat bij de toepassing van deze gebruikswijziging het aantal woningen niet mocht toenemen, is opgeheven.

De reguliere voorbereidingsprocedure die nu van toepassing is op de vergunningverlening voor het toelaten van bewoning van leegstaande panden, betekent tijdwinst. Voorheen gold namelijk de uitgebreide procedure van in beginsel 6 maanden. De reguliere procedure duurt daarentegen in beginsel 8 weken.

Crisis- en herstelwet

De hiervoor genoemde wijziging is doorgevoerd in het kader van het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. Deze wet kent echter zelf ook haar procesversnellers voor woningbouwprojecten en transformaties.

Zo is op een project dat onder een van de in de bijlage bij deze wet opgenomen categorieën valt, een aantal bepalingen van toepassing die zorgen dat een eventuele procedure bij de bestuursrechter sneller zal verlopen. Dit betekent dat de ontwikkelaar eerder een onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsvergunning op zak kan hebben. Een van deze categorieën is kortweg de bouw van meer dan 11 woningen. Het transformeren van panden naar woningen valt hier ook onder. In aanvulling hierop bestaat ook de categorie: transformatie van langdurig leegstaande kantoren en industriële gebouwen naar andere gebruiksmogelijkheden. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet ook van toepassing op andersoortige transformaties.

Ten slotte wordt nog gewezen op de het projectuitvoeringsbesluit. Dit is een besluit dat ambtshalve of op aanvraag door de gemeenteraad kan worden verleend. Projecten die de bouw van meer dan 11 woningen inhouden, komen hiervoor in aanmerking. Kortweg strekt dit besluit ter vervanging van vrijwel alle andere vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. In een besluit kan zo een heel project worden toegestaan. Er is daardoor maar slechts een procedure. Belangrijke tijdwinst wordt bovenal geboekt, doordat belanghebbenden maar één keer in beroep kunnen gaan. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een omgevingsvergunning, waar beroep en hoger beroep mogelijk is.

Conclusie

De medewerking van de gemeente is essentieel bij een transformatieproject, maar besef als ontwikkelaar dat de centrale overheid instrumenten aanreikt om transformaties sneller gerealiseerd te krijgen.

Simon Olierook, advocaat bestuursrecht bij De Clercq Advocaten Notarissen.