

Transformatie gaat per 1 november 2014 sneller en eenvoudiger

27-05-2015 14:52

Transformatie is 'hot'. Waarom? Enerzijds kampt Nederland momenteel met veel leegstaande panden, anderzijds zoeken steeds meer starters en senioren een passende en vooral betaalbare woning. Overheden en ontwikkelaars bieden deze woningen aan door de leegstaande panden te transformeren. Maar niet alleen wordt getransformeerd naar woningen, denkt u bijvoorbeeld eens aan De Hallen in Amsterdam. Van kantoorpand naar woningen, van gevangenis naar hotel en van tramremise naar een centrum van cultuur, mode en horeca. De mogelijkheden lijken eindeloos.

Dankzij de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014, meer specifiek artikel 4 Bijlage II Bor, kan een transformatie sneller en eenvoudiger worden gerealiseerd. In dit artikel geef ik in het kort de voor transformatie van belang zijnde wijzigingen van het Bor weer. Ik ga hierbij telkens uit van de situatie dat het beoogde gebruik niet binnen het vigerende bestemmingsplan past.

Tijdelijke gebruikswijzigingen

Vóór de wijziging van het Bor kon een tijdelijke afwijkingsvergunning alleen worden verkregen voor de duur van 5 jaar. Bovendien was de ontwikkelaar onder vigeur van de oude regelgeving aangewezen op een uitgebreide procedure van 26 weken. Een heikel punt was dat door de ontwikkelaar aangetoond moest worden dat werd voorzien in een tijdelijke behoefte. Aan de hand van voldoende concrete en objectieve gegevens moest vast komen te staan dat het gebruik na ommekomst van de termijn daadwerkelijk zou worden beëindigd. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat aan dit criterium vrijwel nooit werd voldaan.

Door de wijziging van het Bor per 1 november 2014 is de tijdelijke afwijkingsvergunning overgeheveld naar artikel 4 lid 11 Bijlage II Bor (artikel 4.11). Daardoor kan voortaan de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken worden gevolgd. Daarnaast kan de tijdelijke afwijkingsvergunning voor maximaal 10 jaar worden verleend. De belangrijkste wijziging is dat een ontwikkelaar voortaan niet meer hoeft aan te tonen dat wordt voorzien in een tijdelijke behoefte. De tijdelijke afwijkingsvergunning kan per 1 november ook worden verleend voor permanente behoeften, zoals studentenhuysvesting.

Artikel 4.11 is echter een restcategorie. Eerst moet worden gezien of de beoogde activiteit valt onder de reikwijdte van artikel 4 lid 1-10 Bijlage II Bor. Artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor (artikel 4.9) is het transformatieartikel. Daarin is bepaald dat het gebruik van bestaande gebouwen met de reguliere procedure mag worden gewijzigd, zolang de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet wordt vergroot.

Het is denkbaar dat in veel gevallen gebruik gemaakt kan worden van artikel 4.9. Daarbij geldt géén beperking van de termijn. Het beoogde gebruik kan bijvoorbeeld voor de duur van 5, 15 of 20 jaar worden vergund. Wordt niet voldaan aan de criteria van 4.9? Dan wordt teruggevalen op artikel 4.11, waarbij het gebruik voor maximaal 10 jaar kan worden gewijzigd. Wordt niet voldaan aan artikel 4.9 en duurt het beoogde gebruik langer dan 10 jaar? Dan moet voor de gebruikswijziging de uitgebreide procedure van 26 weken worden doorlopen.

Permanente gebruikswijzigingen

Artikel 4.9 is in principe in het leven geroepen voor permanente gebruikswijzigingen. Voor 1 november bevatte het Bor ook een regeling voor de gebruikswijziging van bestaande panden. Toen kon van het artikel gebruik gemaakt worden als het pand binnen de bebouwde kom was gelegen en de oppervlakte niet meer bedroeg dan 1.500 m². Ook mochten alleen in pandige bouwactiviteiten plaatsvinden. Een veelvoorkomend probleem hierbij was dat het gebruik van het aansluitend terrein niet wijzigde, waardoor daarvoor alsnog een afzonderlijke -

uitgebreide - procedure moest worden gevolgd.

Om transformaties sneller en eenvoudiger te bewerkstelligen, is thans geen oppervlaktebeperking meer opgenomen in artikel 4.9. Het gebruik van elk bestaand pand kan door artikel 4.9 binnen 8 weken worden gewijzigd. Daarbij kunnen zowel in- als uitpandige bouwactiviteiten worden verricht. Wel geldt hierbij de eis dat de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot. Bovendien kan in dezelfde procedure het gebruik van het aansluitend terrein worden gewijzigd.

Tevens is van belang dat per 1 november ook het aantal woningen mag toenemen bij gebruikmaking van artikel 4.9. Omdat sprake is van een gebruikswijziging, hoeft het bevoegd gezag ook niet te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Indien bij een permanente gebruikswijziging de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume wordt vergroot, val je terug op de uitgebreide afwijkingsvergunning. Het duurt dan circa 26 weken voordat de vergunning wordt verkregen. Hetzelfde geldt uiteraard als transformatie gepaard gaat met de sloop en/of nieuwbouw.

Transformatie, een koud kunstje?

De wijziging van het Bor per 1 november heeft voor ontwikkelaars voor veel verruimingen gezorgd. Leegstand kan met de nieuwe juridische mogelijkheden sneller en eenvoudiger worden aangepakt. Binnen 8 weken heeft een ontwikkelaar de vergunning voor de transformatie verkregen. Dit is uiteraard ook voordelig voor starters en senioren, die eerder hun woning kunnen betrekken.

Toch moet met name bij de transformatie naar woningen een aantal aspecten, zoals geluid en luchtkwaliteit, niet uit het oog worden verloren. En hoe verhoudt een (tijdelijke) transformatie zich eigenlijk tot het huurrecht? Binnenkort verschijnen op onze website diverse artikelen waarin wij ingaan op deze aspecten van transformatie.

Renske van Eldik is sinds 2013 werkzaam bij Holla Advocaten. Zij maakt onderdeel uit van de businessunit Overheid en Aanbesteding. Zij is bereikbaar op 073 61 61 100 of r.vaneldik@holla.nl