

Column: Twee emmertjes water halen...

07-07-2015 11:56

Vastgoed en structurele leegstand: twee begrippen die in de huidige tijd maar al te vaak synoniem zijn. Om uit die wederzijdse dodelijke omarming te ontsnappen is creativiteit gevraagd. Eenvoudige oplossingen zijn er niet. Met 17% kantorenleegstand is er geen panacee. Elk individueel object is een pièce de résistance, dat nauwkeurig onderzoek naar mogelijke uitwegen vergt om aan die akelige leegstand een einde te maken. Het kan een ingewikkelde puzzel blijken.

Niet alleen hebben we te maken met financieel-economische randvoorwaarden. Ook cultureel-maatschappelijke aspecten kunnen een rol spelen. Mag je van een kerkgebouw dat midden in het dorp staat een bed&breakfast maken, of moet het het liefst zijn publieke functie behouden? En dan nog de bestemmingsdiscussie. Heb je een goed plan, dan moet uiteindelijk ook de gemeente nog overtuigd worden om de nieuwe functie toe te staan zodat het plan inderdaad kan worden gerealiseerd.

Voeling

Dat is niet iets voor het laatste moment, als de transformatietoets al is verricht, maar waar je direct mee moet beginnen om te weten of de inspanningen überhaupt kans van slagen kunnen hebben. Het dilemma is uiteraard dat een goed uitgewerkt plan direct aan het begin óók kan helpen om het bevoegd gezag te overtuigen, dus ja wat is wijsheid? In ieder geval, linksom of rechtsom, nauw voeling houden met de gemeentelijke beslissers en hen meenemen in het proces. Kwaad kan dat niet.

Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Dat geldt niet alleen wanneer een transformatie slechts gerealiseerd kan worden wanneer de bestemming die op het pand rust officieel wordt gewijzigd, maar ook wanneer daarvoor een kruimelontheffing op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voldoende is. Sinds november vorig jaar bestaan er ruimere mogelijkheden voor bouwen in strijd met het bestemmingsplan, juist om nieuwe functies in bestaande bouw of zelfs tijdelijk bouwen mogelijk te maken, bijvoorbeeld met het oog op nieuwe vormen van zorgverlening. Op deze manier kan tegenwoordig snel een besluit worden genomen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen, ongeacht hun oppervlakte, mits het bouwvolume of de totale bebouwde oppervlakte niet groter wordt.

Reguliere voorbereidingsprocedure

Is sprake van tijdelijk bouwen voor maximaal 10 jaar, dan stelt het Bor in het geheel geen beperkingen meer. Het is dan aan de gemeente om zelf een behoorlijke ruimtelijke afweging te maken. Daarbij moet uiteraard wel het kostenverhaal zijn verzekerd. En bij tijdelijk gebruik moet ook aannemelijk worden gemaakt dat het gebruik na verloop van de tijdelijke periode inderdaad weer wordt beëindigd. Dit alles in het kader van de reguliere voorbereidingsprocedure die in zulke gevallen van toepassing is. Die duurt acht weken. Blijft binnen die termijn een besluit uit, dan is de ontheffing van rechtswege, dus automatisch verleend. Ook prettig. Maar, voor alle zekerheid, beter is het om vanaf het begin de gemeente met de plannen mee te krijgen, zodat vervelende verrassingen achteraf uitblijven. Dat meekrijgen moet op dit moment zo moeilijk niet kunnen zijn...

Een column van Arjen van Rijn, advocaat en partner bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).