



TIJDELIJKE VERGUNNING VEREENVOUDIGT TRANSFORMATIE

NIENKE VAN RENSSSEN

Binnenkort zal de landelijke regelgeving een oplossing bieden voor de transformatie van leegstaande kantoren. Een tijdelijke afwijking is niet slechts mogelijk voor vijf jaar, zoals nu, maar zelfs voor tien jaar.

Leegstaande kantoren transformeren tot studentenwoningen of woningen voor arbeidsmigranten: voor veel ontwikkelaars én gemeenteambtenaren is het dé oplossing voor de panden en de achteruitgang van de omgeving. In de praktijk is vooral het toestaan van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan weerbarstiger dan in eerste instantie wordt gedacht.

Het afwijken van een bestemmingsplan voor een tijdelijke functie is tot nu toe slechts toegestaan voor de maximale duur van vijf jaar. Er moet er sprake zijn van een tijdelijke behoefte en op basis van 'objectieve gegevens' moet aannemelijk zijn dat de activiteit slechts vijf jaar zal duren. Voor een verhuizing van een schoolgebouw in afwachting van nieuwbouw geldt bijvoorbeeld wel dat aannemelijk is dat de activiteit tijdelijk duurt. Bij transformatie van leegstaande gebouwen is deze tijdelijkheid echter lang niet zo eenvoudig aannemelijk te maken. Immers, de behoefte aan studentenhuisvesting zal ook na vijf jaar blijven bestaan. De rechter houdt streng de hand aan de termijn van vijf jaar, zo bleek recent in Badhoevedorp. Een vergunning voor 8 jaar voor een tijdelijke vestiging van de Hema, vanwege het omleggen van de snelweg A9, bleef niet in stand.

Indien permanent van het bestemmingsplan wordt afgeweken, moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, met alle gevolgen van dien. Dat betekent dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld en dat moet worden voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat (denk aan luchtkwaliteit en geurhinder, maar vooral geluid). Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder en moeten worden beschermd tegen te hoge geluidsbelasting. Voor kantoren geldt dat niet. Daarom dient een omgevingsvergunning voor transformatie van kantoren naar woningen te voldoen aan de grenswaarden voor geluidsbelasting. Dat is gezien de ligging van veel panden, langs wegen en spoor, niet zo eenvoudig. Voor

een tijdelijke bestemming gaat men immers geen dure gevelisolatie aanbrengen. De bestaande regeling biedt ook een andere beperking: de termijn van vijf jaar is vaak te beperkt om een grote investering in de transformatie te kunnen terugverdienen. Vandaar dat in de praktijk bepleit is om de termijn voor de tijdelijke omgevingsvergunning te verruimen naar tien jaar of meer, zoals blijkt uit de in de Tweede Kamer ingediende motie Linhard c.s. (van december 2009).

De mogelijkheid om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken lijkt er na deze zomer eindelijk van te komen. Na inwerkingtreding van de aangepaste regelingen kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de duur van maximaal tien jaar.

De zogenoemde 'planologische kruimelgevallenlijst' wordt aangepast. Het grote voordeel van de 'kruimelgevallen' is dat vergunning kan worden verleend met toepassing van de reguliere procedure (met een duur van 8 weken in plaats van de huidige 26 weken). Ook het wijzigen van het gebruik, binnen de bebouwde kom, is toegevoegd aan de kruimellijst. Dit is een uitbreiding ten opzichte van de huidige regeling, waarin alleen een gebruikswijziging tot 1500 m² als kruimelgeval werd aangemerkt. De omvang van 1500 m² werkt vaak te beperkend voor transformaties, waarbij het gaat om herontwikkeling van veel grotere vloeroppervlakten. Groot voordeel is dat de omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan niet hoeft te voldoen aan de geluidsgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Hiermee is het mogelijk (studenten) woningen te realiseren voor de duur van maximaal 10 jaar, op locaties waar dat voorheen niet kon.

De nieuwe regeling zal waarschijnlijk pas na de zomer in werking treden, maar voor transformaties geldt: hoe eerder, hoe beter! De verwachting is dat de tijdelijke omgevingsvergunning een permanente uitkomst biedt voor de Nederlandse herontwikkelingspraktijk.

Nienke van Renssen is advocaat binnen de sectie Real Estate van CMS Law Tax Amsterdam. Zij treedt op voor ontwikkelaars en gemeentes bij gebiedsontwikkelingen en transformatie. Haar werkgebied is het bestuursrecht en omgevingsrecht.