

TRANSFORMATIE

WETGEVING | TRANSFORMATIE

Ruim baan voor een korte procedure bij transformaties

Uit twee recente uitspraken van de Raad van State volgt dat de korte vergunningenprocedure vaker kan worden toegepast bij transformaties dan aanvankelijk werd aangenomen. Voor transformaties waarbij de beboude oppervlakte of het bouwvolume van het gebouw wordt vergroot, is nu duidelijk dat niet de uitgebreide procedure van 26 weken, maar de korte procedure van 8 weken kan worden doorlopen.

EFFEJE M. VAN BOMMEL

Bij transformaties van bestaand vastgoed wordt in de praktijk veelvuldig gebruik gemaakt van de zogenaamde kruimeelvalleiregeling. Deze regeling biedt onder meer de mogelijkheid om binnen 8 weken een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de wijziging van het bestaande gebruik. Voorwaarde voor de toepassing van deze regeling bij transformaties is dat de beboude oppervlakte en het bouwvolume van het gebouw niet worden vergroot. Hoewel in de praktijk veelvuldig gebruik van deze kruimeelvalleiregeling wordt gemaakt, worden voornamelijk toepassingsvoorwaarden doorgegaan als (te) knelend ervaren. Het beboude oppervlakte en het bouwvolume van het bestaande gebouw mogen immers niet worden vergroot, tenzij daarvan bij transformaties nu juist vaak sprake is. Denk bijvoorbeeld aan de omzetting van leegstaande kan-

toren, waarbij op de bestaande bebouwing een extra bouwlaag wordt gerealiseerd of de situatie waarbij aan een bestaand gebouw een uitbouw wordt toegevoegd.

Combinatie mogelijk

In de recente uitspraken van de Raad van State is bevestigd dat de transformatieregeling mag worden gecombineerd met andere onderdelen van de kruimeelvalleiregeling. Een van die onderdelen biedt de mogelijkheid om een hoofdgebouw via de korte procedure uit te breiden. In de uitspraak van de Raad van State van 29 maart 2017 stond een omgevingsvergunning voor de omzetting van een watertoren naar een zelfstandig kantoorgebouw centraal. In deze procedure betoogden de tegenstanders dat het college van B&W niet bevoegd was om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, omdat tevens sprake was van een uitbreiding van de eerste verdieping. Omdat de oppervlakte en het bouwvolume van het bestaande gebouw zou worden uitgebreid, zou – aldus de tegenstanders – het systeem van de wettelijke regeling worden doorkruist. De Raad van State maakt korte metten met deze redenering. Kort samengevat oordeelt de Raad van State zonder terughoudendheid dat de verscheidene onderdelen van de kruimeelvalleiregeling in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast. Daarmee is vast komen te staan dat het mogelijk is om binnen 8 weken na de vergunningaanvraag tegelijkertijd een

omgevingsvergunning te verkrijgen voor de wijziging van het gebruik van een bestaand hoofdgebouw enerzijds, alsmede voor de bouw en het gebruik van de uitbreiding van het hoofdgebouw anderzijds. Een aandachtspunt is dat het aantal woningen niet mag toenemen met deze gecombineerde vergunningverlening. Daarmee zijn de uitspraken van de Raad van State bij de transformatie naar woningen belaaft van beperkte betekenis. Het belang van deze uitspraken voor de vastgoedpraktijk is groot. Niet langer

hoefde te worden gopereerd voor de uitgebreide procedure van (tenminste) 26 weken, nu vast is komen te staan dat deze vergunning door het bevoegd gezag met de gecombineerde toepassing van de kruimeelvalleiregeling binnen 8 weken kan worden vergoed. Hoewel het College daarbij de mogelijkheid heeft om de beslistermijn eenmalig met 6 weken te verlengen, blijft de proceduuretijd aanzienlijk korter dan bij de uitgebreide procedure. Met de recente uitspraken van de Raad van State is de vergunning-

verlening voor transformaties aanzienlijk vervoelend. Door een gecombineerde toepassing van de kruimeelvalleiregeling, kan een transformatie met een korte procedure van 8 weken worden vergoed, ook als de transformatie gepaard gaat met een vergroting van het gebouw.

► **OVER DE AUTEUR**
Effeje M. van Bommel ABE AMBICS is advocaat bij Gijb Heutink Advocaten.

► **MEER INFORMATIE**
effeje@gijbheutinkadvocaat

Uitgebreide marketing

**TROTS
OP ONZE
BRONZEN PLEK!**

Ranglijst makelaars kantoortransacties

Bron: vastgoedmarkt research 2017

DYNAMIS

COLUMN BUITENLAND

Laurentien KA. Kok LL.M. ABE AMBICS
Kandidaat-notaris bij Bird&Bird LLP in
Singapore en Nederland

Hoger bouwen als oplossing voor kantoorruimte en woningtekort?

De gemeente Amsterdam lanceert diverse plannen, in samenwerking met ontwikkelaars, voor nieuwe kantoorruimten en woningen. Met name om de, in de afgelopen jaren, opgelopen achterstand in bossen in te lopen en de groeiende bevolking van de regio Amsterdam te huisvesten.

Met toemeneering weerstand en onder veel protesten worden ook plannen voor verdediging van wijken en hoogbouw gelanceerd. Veel protesten tegen de verdichting en de hoge (woning)toeren zijn alomstig van bewoners in naastgelegen wijken en van belangengroeperingen die onder meer aangeven dat deze toeren in strijd met de regels van de Unesco zijn; het vergezicht van de grachtengebied wordt immers ook aangetast door de hoogbouw. Ook Singapore heeft een groeiende bevolking, voornamelijk door de toestroom van buitenlanders, al dan niet hooggeschoold en dus belasting betalend of laaggeschoold en werkend. Ook in Singapore moet dus in een hoog tempo gebouwd worden om aan de toenemende vraag van moderne kantoorruimte en woningen te voldoen. In Singapore wordt nu tot ingewikkeld gedaan, bewonerssprak bestaat nauwelijks, bestemmingsplannen worden meestal zonder veel inspraak vastgesteld die de overheid op advies van een aan de overheid geleide organisatie die data verzamelt ter ondersteuning van hetgeen economisch verantwoord is en ontenting is een korte snelle procedure.

Tanjong Pagar Centre, het hoogste gebouw van Singapore op het moment met ruim 290 meter hoog en 65 verdiepingen, is bijna volledig opgeleverd. Dit gebouw is aan de rand van het CBD en Chinatown gebouwd en heeft ongeveer 290 appartementen, een 220 kamers tellend hotel, 120.000 vierkante meter kantoorruimte, op de laagste etages winkels en onder de grond parkeerplaatsen en diverse voorzieningen als een fitnessruimte en bioscoop. Op het dak wordt een park aangelegd. Het enorme complex is direct aangesloten op de metro, dus bezoekers en werknemers hoeven niet via de straat naar het openbaar vervoer, hetgeen als een groot voordeel beschouwd wordt hier in Singapore. In de afgelopen jaren is met CBD uitgebreid richting het zuiden op nieuw woonwijken, ook een soort folders in de zee, omdat er te weinig bouwgrond beschikbaar is. Tanjong Pagar Centre is echter gebouwd in Chinatown, een van de weinige in Singapore nog bestaande 'heritage' wijken. Chinatown is een van

de oudste wijken in Singapore met soms meer dan 180 jaar oude shophouses, een specifieke bouwwijze voorkomend in deze regio. Dat deze monumenten zijn afgebroken voor de realisatie van de zoveelste kantoor- en woontoeren vindt niemand een probleem. In media wordt het eufemistische woord 'verkleinen van een woonwijk' gebruikt in plaats van afbreken of het vernietigen van monumenten. Singapore kent relatief weinig monumenten of beschermde stadsgezichten en de bewoners hechten er ook weinig tot geen waarde aan, net als de overheid.

Het standpunt van de overheid in Singapore is dat het afbreken van bestaande historische bebouwing noodzakelijk is om de volbouw van parken, om ruimte te creëren voor nieuw hoogbouw, die per vierkante meter grond, veel meer vierkante meters en ook efficiëntere toeren gebruikersruimte oplevert. Daarnaast is het door de snel groeiende vraag naar kantoorruimte en woningen noodzakelijk om steeds hoger te bouwen, een gebouw van 20 verdiepingen voldoet niet meer. Een gebouw van minimaal 45 verdiepingen wordt steeds meer de norm gevonden hier in Singapore. Aan de andere kant van het historische Chinatown worden op moment vijf tot acht woontoeren gebouwd met elk meer dan 40 verdiepingen, elke toren kent ongeveer 500 tot 800 appartementen in totaal. Op de wijze blijven de woningen relatief betaalbaar, volgens de overheid of het nu gaat om huur- of koopwoningen.

Als de gemeente Amsterdam dit voor elkaar krijgt in een paar wijken, is relatief snel een deel van de ambities qua woningbouw gerealiseerd. En praktisch gezien, als de buurtbewoners moeite hebben met een toren van 15 verdiepingen, dan is een toren van 25 of 50 verdiepingen maar ietsje hoger, het uitzicht is immers toch al verpest. Maar door twee keer meer woon- of kantoorruimte te realiseren, kan de gemeente ervoor kiezen om de woningen goedkoper te houden om zo de felbegeerde middenhuurwoningen te bouwen waar Amsterdam een groot tekort aan heeft, of om meer geld uit te geven aan moele parken en andere algemene voorzieningen die nu eenmaal bij een wijk horen.

► **Reacties naar:**
Laurentien.kok@twbids.com



Foto: Hans Spangenberg