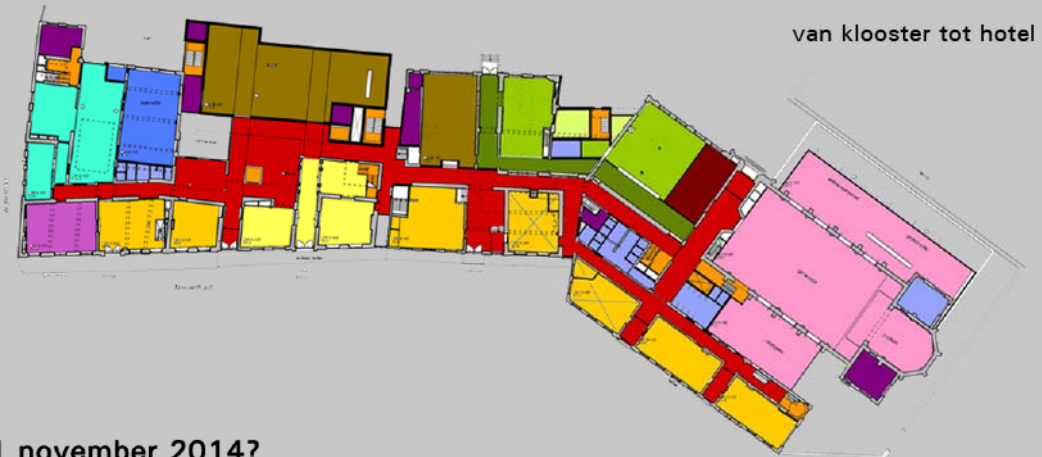


Leegstaand vastgoed transformeren

Een leegstaand kantoor, of bedrijfspand, of winkel die al lang te huur staat en waar geen interesse voor lijkt te bestaan. Het is een probleem waar veel eigenaren van vastgoed tegenaan lopen.

Wetswijziging per 1 november 2014

Per 1 november 2014 treedt een wetswijziging in werking die voor vastgoedeigenaren kansen biedt. Het wordt dan mogelijk om via een korte procedure (maximaal 8 weken) een ingrijpende gebruikswijziging van een pand door te voeren. Bijvoorbeeld van kantoren naar wonen. Of van kantoren naar hotel. Of naar heel andere gebruiksvormen.



Wat kan er vanaf 1 november 2014?

Deze wetswijziging gaat over het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarin zijn diverse wijzigingen doorgevoerd, in het bijzonder ook om leegstand van vastgoed te bestrijden. Het geeft gemeenten middelen in handen om ruimhartig mee te werken aan een wijziging van het gebruik van een pand. Overigens geldt dat niet alleen als zo'n pand leeg staat. Er is in algemene zin gewoon meer ruimte gekomen voor gemeente-besturen om via een korte procedure het gebruik van een pand aan te passen.

Permanente gebruikswijziging

"...het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aan aansluitend terrein..."

Dit staat in artikel 4 van de Bor, waarbij het College de mogelijkheid biedt om af te wijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is nog wel dat het bouwwerk binnen de bebouwde kom moet liggen. De afwijkingsmogelijkheid is voor de rest heel ruim geformuleerd. Hiermee kunnen vierkante meters leegstaande bebouwing worden omgezet naar een ander gebruik. Daarbij mogen ook de nodige bouwkundige aanpassingen worden doorgevoerd, onder de voorwaarde dat de oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot. Dat biedt dus nogal wat mogelijkheden. Ook aan de buitenzijde kunnen dus aanpassingen aan het pand worden gepleegd die nodig zijn voor het nieuwe gebruik.



van boerderij tot kinderdagverblijf en dorpskamers

Tijdelijke gebruikswijziging

Daarnaast biedt de wetswijziging ook veel ruimere mogelijkheden om tijdelijk (maximaal 10 jaar) een ander gebruik van een gebouw en van gronden toe te laten. Tijdelijk kan dus ook afwijkend *grondgebruik* worden toegestaan voor een periode van 10 jaar. Via die route kan dus bijvoorbeeld ook *buiten de bebouwde kom* tijdelijk voor een ander gebruik van een pand of gronden worden gekozen.

Hoe bereik je dat?

De gemeente krijgt dus veel ruimere wettelijke mogelijkheden om afwijkend gebruik van gebouwen en gronden toe te staan. De grote vraag is alleen: hoe bereik je nu dat de gemeente dat ook daadwerkelijk doet? Het zijn immers mogelijkheden en geen verplichtingen voor een gemeente.



van boerderij tot naschoolse opvang

Het maken van een concreet plan is essentieel om met zekerheid vast te kunnen stellen of het nieuwe programma van eisen voor een nieuwe functie past in het gebouw. Zo'n planstudie bestaat uit een visie die vastgelegd is in tekeningen en een toelichting. In die toelichting zal ook de juridische onderbouwing van de functiewijziging moeten worden gegeven. Pas dan zal de gemeente bereid zijn het transformatieproject te beoordelen.

Om zo'n project te begeleiden is enerzijds creativiteit van een ervaren architect nodig en anderzijds juridische advisering van een deskundig advocaat. Wij zijn bereid om dit samen met u op te pakken!

Flipse Izeboud Advocaten

De advocaten mr. A.J. Flipse en mr. R.E. Izeboud hebben een ruime ervaring in het begeleiden van cliënten bij het realiseren van hun bouwplannen en het uit de weg ruimen van juridische obstakels. Dat geldt zowel voor nieuwbouwplannen als voor plannen tot het realiseren van een nieuwe gebruiksvorm in bestaande bebouwing.

C5 Architecten

De architecten ir. Lukas Ruijs en ir. Maurice van Hooijdonk hebben veel ervaring in zowel kleinschalige als grootschalige projecten op het gebied van restauratie, renovatie en nieuwbouw projecten.



van bestaand kantoor gebouw tot zorgwoningen

