

## Inhoud

1	Wat is transformatie.....	1
1.1	Voorwoord.....	1
1.2	Aanleiding:.....	1
1.3	Transformatie volgens Wikipedia.....	1
1.4	Transformatie volgens toelichting op de Bro.....	2
1.5	Wijziging van gebruik volgens de toelichting op de Wabo.....	2
1.6	Transformatie volgens het Planbureau voor de leefomgeving.....	2
1.7	Nawoord.....	3

## 1 Wat is transformatie

### 1.1 Voorwoord

Transformatie is niet alleen het wijzigen van gebruik van bijvoorbeeld een bestaand kantoorgebouw in wonen. Het is veel meer, dan alleen de wijziging van de functie. Transformatie kan naast wijziging van de functie ook betekenen sloop en nieuwbouw van bebouwing en het geheel opnieuw inrichten van een gebied of een perceel.

### 1.2 Aanleiding:

De toelichting van het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 spreekt van transformatie van het voormalige politiebureau in een woongebouw.

De transformatie van het politiebureau in een woongebouw betreft:

1. verandering van de functie van het voormalige politiebureau in wonen;
2. veranderingen van de bebouwing van het voormalige politiebureau.

**Stelling:** Transformatie is ook het geval indien het hele bestaande politiebureau wordt gesloopt en het nieuwe woongebouw wordt voorzien van een parkeerkelder

In onderstaande wordt deze stelling toegelicht en bevestigd aan de hand van diverse voorbeelden.

### 1.3 Transformatie volgens Wikipedia

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Transformatie>

*“Transformatie: Het woord transformatie heeft over het algemeen te maken met het overgaan van de ene vorm in de andere vorm: In de stedenbouwkunde/architectuur is transformatie het omvormen van (delen) van een stad dat grote impact op het karakter van (een deel van) de stad kan hebben door grootschalige sloop en herbouw”.*

Vorenstaande bevestigt de stelling dat sloop en herbouw valt onder het begrip transformatie.

## 1.4 Transformatie volgens toelichting op de Bro

Volgens de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is transformatie:

“Verandering van de functie of bebouwing van het stedelijk gebied”.

Sloop van bebouwing en herbouw betekent veranderen van de bebouwing.

**Veranderen van bebouwing** valt daarmee onder het begrip transformatie.

Vorenstaande bevestigt de stelling dat sloop en herbouw valt onder het begrip transformatie.

Veranderen van de functie van bestaande bebouwing betreft volgens de toelichting op de Wabo in beginsel ook sloop en herbouw. Dit wordt toegelicht onder het volgende punt.

## 1.5 Wijziging van gebruik volgens de toelichting op de Wabo

De Wabo betreft vergunningverlening om te bouwen, al dan niet met een afwijking van het geldende bestemmingsplan.

De Wabo bevat ook een zogenaamde kruimelregeling om af te wijken van het gebruik van het geldende bestemmingsplan.

Wijziging van gebruik volgens de zogenaamde kruimelregeling, was voor de inwerkingtreding van de Wabo beperkt tot gebouwde gebouwen, d.w.z. de kruimelregeling voor wijzigen van het gebruik kon alleen plaatsvinden binnen een bestaand gebouw.

Volgens de toelichting op de Wabo betreft deze oude manier van denken, het wijzigen van gebruik “in enge zin”.

De toelichting op de Wabo spreekt van wijzigen van gebruik “in ruime zin” > Dit betekent dat bij wijzigen van gebruik van een gebouw volgens de zogenaamde kruimelregeling, de wijziging samen mag gaan met bouwen en slopen van bouwwerken.

Vorenstaande bevestigt de stelling dat sloop en herbouw valt onder het begrip transformatie.

*Toelichting wetgever op Wabo Artikel 2.1 lid 1 onder c: . Het gaat hier om planologisch gebruik „in ruime zin“. Dat betreft niet alleen het feitelijk gebruik van gronden en reeds gerealiseerde bouwwerken (zijnde gebruik in enge zin), maar ook het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, en het bouwen en slopen van bouwwerken.*

## 1.6 Transformatie volgens het Planbureau voor de leefomgeving

In een brochure van 2012 van het Planbureau voor de leefomgeving: “ Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken” wordt onderscheid gemaakt tussen herstructureringslocaties en transformatielocaties. Dit onderscheid is volgens het Planbureau als volgt:

*“Hierbij kan het gaan om verdichting op voormalig onbebouwde terreinen, op herstructureringslocaties (behoud en herontwikkeling van de voormalige functie) of op transformatielocaties (verandering van de voormalige functie).”*



Transformatie betekent verandering van de functie. Er wordt o.a. gesproken over oude industriële terreinen die zijn getransformeerd tot aantrekkelijke woon- en werkgebieden. Als voorbeeld wordt gegeven een menging van verschillende bouwtypen in een autovrij binnengebied op een voormalig rangeerterrein in Amsterdam, zie nevenstaande afbeelding.

Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn volgens het Planbureau voor de leefomgeving nog veel mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties. Hierbij vallen vijf soorten locaties te onderscheiden, waaronder *“1. Transformatielocaties van bedrijven- en haventerreinen. > Groot-schalige transformaties zijn met hoge kosten verbonden (sloop, bodemsanering, aanleg van nieuwe infrastructuur) en vragen om een flexibele planning, waarbij projecten gefaseerd worden gerealiseerd.”*

Vorenstaande bevestigt de stelling dat slopen en nieuw bouwen vallen onder het begrip transformatie.

3

## 1.7 Nawoord

De regels van het nieuwe bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 maken het mogelijk om een parkeerkelder te realiseren onder het nieuwe woongebouw.

De vraag die opkwam was of er ook sprake is van transformatie van het politiebureau in een woongebouw, indien het hele bestaande politiegebouw wordt gesloopt en het nieuwe woongebouw wordt voorzien van een parkeerkelder.

De toelichting van het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 verwijst voor transformatie naar de toelichting op de Bro: transformatie is “Verandering van de functie of bebouwing van het stedelijk gebied”.

In deze notitie wordt bevestigd, dat de toelichting van het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2, met vorenstaande verwijzing naar de toelichting op de Bro, een juiste beschrijving geeft van het begrip transformatie.

Er is op de locatie Joost Ivanghlaan 2 ook sprake van transformatie ingeval het hele bestaande politiegebouw wordt gesloopt en het nieuwe woongebouw wordt voorzien van een parkeerkelder.