

AmvB 'quick wins' (mbt pChw) versus het publiekrechtelijk kostenverhaal

Bijdrage aan GE.nl door Rho –adviseurs voor leefruimte, Bart van Well, oktober 2014

Tijdelijke vergunningen en functiewijzigingen versus het kostenverhaal?

De AmvB 'quick wins', die in november 2014 in werking treedt en enkele aanpassingen van de pChw beschrijft, komt tegemoet aan de behoefte in de praktijk.

Zo worden de mogelijkheden voor **tijdelijk gebruik** verruimd, te weten:

- De termijn van het tijdelijk gebruik wordt verlengd van 5 jaar naar 10 jaar,
- Het aantonen van de tijdelijke behoefte wordt geschrapt,
- De procedure om voor het tijdelijk gebruik een omgevingsvergunning te krijgen wordt verkort van 26 weken (uitgebreide Wabo procedure, voor afwijken) naar 8 weken (reguliere procedure).

Ook de bestaande afwijkingsmogelijkheid om de **functie** van een bestaand bouwwerk te **wijzigen** (artikel 4 lid 9 Bor Bijlage II) wordt behoorlijk verruimd en omvat:

- Ook voor deze afwijkingsbevoegdheid geldt de reguliere Wabo-procedure.
- De oppervlaktebeperking (van 1.500 m²) is in de nieuwe regeling geheel geschrapt.
- De beperking van het aantal woningen (geen) is komen te vervallen.
- Een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden op grond van deze afwijkingsbevoegdheid. In de huidige regeling zijn alleen inpandige bouwactiviteiten toegestaan. Op grond van de nieuwe regeling zijn ook gevelaanpassingen en andere verbouwingen mogelijk, mits het bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot.
- Ook voor het aansluitende terrein rondom het bestaande vastgoed bevat de regeling een verruiming. In de nieuwe regeling wordt afwijkend gebruik voor het aansluitend terrein wel toegestaan, zodat het gehele perceel voor de nieuwe functie kan worden gebruikt.

Het toestaan van tijdelijk gebruik en functiewijziging, volgens de reguliere Wabo procedure (8 weken) kan ertoe leiden dat de gemeente kosten maakt die hiermee verbandhouden. Een voorbeeld van kosten die zich hierbij zouden kunnen voordoen is de aanleg van extra af- en inritten, of aanpassingen aan kruispunten (waaronder de aanleg van een verkeersregelinstallatie), extra parkeerplaatsen of een voorsorteerstrook. Kan de gemeente deze kosten publiekrechtelijk verhalen? Jazeker!

Indien sprake is van een 'aangewezen bouwplan' (zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro) treedt het verplicht kostenverhaal in werking, overeenkomstig afdeling 6.4 Wro. Om ook bij een reguliere Wabo-procedure het kostenverhaal te regelen **is artikel 6.12 lid 2 Wro aangepast**. De verwijzing in dit wetsartikel naar de Wabo, die thans luidt 'artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3' wordt uitgebreid met '..., onder 2 en 3'. Een en ander kan ertoe leiden dat bij een omgevingsvergunning op basis van een **reguliere Wabo-procedure** ook een exploitatieplan moet worden opgesteld. De verwachting is dat dit een theoretische situatie betreft. Indien er sprake is van verhaalbare kosten en de aanvrager van de vergunning zou hierover geen afspraken willen maken in een overeenkomst, dan kan de gemeente namelijk besluiten om niet mee te werken aan de ontwikkeling en de vergunning te weigeren omdat de economische uitvoerbaarheid niet is aangetoond. Ook geldt voor het vaststellen van een exploitatieplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Hetgeen de beoogde winst in proceduredtijd teniet zou doen (ca. 0,5 – 1,5 jaar)...

Meer hierover, en de juridische implicaties, worden beschreven in het artikel 'Tijdelijk gebruik en functiewijziging verder verruimd' (auteurs mr.dr.s. Hans Damen en ir. Hajé van Egmond) dat in het november nummer van 'Bouwregels in de praktijk' (uitgeverij BIM-media) wordt gepubliceerd.