

Eenmalige regeling
tot
Vrijstellingsovereenkomst
bij bouwlaag overschrijding
(commerciële projecten)

1. Aanleiding

Het LRO (Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling) Ruimtelijke ontwikkelingsplan (ROP) en/of bestemming in erfpachtvoorwaarden zijn instrumenten waarmee de wetgever en de overheid het ontwikkelingsproces van Aruba proberen te sturen. Gezien de grote veelal negatieve sociaal economische impact van het toenemend aantal condominium met diverse bouwlagen, welke primair niet voor de lokale bevolking zijn bedoeld, is significant. De zogenoemde “carrying capacity” (draagvermogen) van Aruba staat erg onder druk. Het limiteren van het aantal units en het aantal toegestane bouwlagen is derhalve bedoeld als rem op deze negatieve sociale economische impact.

In het verleden zijn diverse illegale en/of niet geheel legale situaties ontstaan die veelal passief of actief zijn gedoogd. Met ‘illegaal’ wordt hier bedoeld: gerealiseerd zonder de daartoe vereiste bouwvergunning, toestemming en/of in strijd met het LRO (Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling) jo. Ruimtelijke ontwikkelingsplan (ROP) en/of bestemming in de erfpachtvoorwaarden.

Daarnaast zijn er diverse, nog niet uitgevoerde projecten met schriftelijke toezeggingen, opties althans overeenkomsten, welke strijdig zijn met de bouwlagen toegestaan volgens het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden.

Het aantal bouwlagen overschrijdingen al dan niet gepaard met bestemmingsovertreding heeft een piekperiode gekend van januari 2017 tot en met november 2017. In het bijzonder in de commerciële sector. Het probleem dreigt onbeheersbaar te worden. De urgentie is dus groot om nu een lijn te trekken en de situaties te corrigeren.

Het huidige ROP is geldig tot april 2019.

Een adequate ruimtelijke planning veronderstelt een benadering in tijd door het ontwerpen van een toekomstvisie. De ruimtelijke planning kan zich slechts voltrekken in nauw verband met sociaal en economische planning. De sociaal - economische nadelen dienen te worden vermeden. Eventuele positieve effecten dienen te worden gestimuleerd.

De minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu heeft, in het belang van een adequate ruimtelijke planning, een document gecreëerd inhoudende een eenmalige regeling om een vrijstellingsovereenkomst aan te gaan bij bouwlaag overschrijdingen. De toetsing in het kader van de projecten met een vrijstellingsovereenkomst staat in directe relatie met het proces van de opkomst zijnde ROP.

De regeling voor het aangaan van een vrijstellingsovereenkomst is zuiver van toepassing op bouwlagen overschrijdingen al dan niet met overschrijdingen van de bestemming in de erfpachtvoorwaarden of ROP. De regeling is expliciet niet bedoeld voor enige type overschrijdingen in natuurgebieden, groengebieden of wetlands. De regeling is ontwikkeld met inachtneming van de ruimtelijke toelaatbare wensen, toepasselijke burgerrechtelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, de negatieve sociaal economische impact dat voornoemd illegaal handelen met zich mee heeft gebracht, alsmede de hiermee in samenhang zijnde inkomstenderving aan de zijde van de overheid.

2. Peildatum

Als peildatum wordt aangenomen alle situaties van voor 30 november 2017.

De regeling is slechts van toepassing op de situaties die vóór bovenvermelde datum zijn ontstaan.

3. Procedure en Toetsingscriteria vrijstellingsovereenkomst

3.1. Procedure

1. Betrokkene dient binnen twee (2) maanden na afkondiging van deze regeling een schriftelijk verzoek in om in aanmerking te komen voor een vrijstelling bij de DIP;
2. Betrokkene dient in dit verzoek exact te vermelden waaruit de overtreding (zie tabel) bestaat. Voorts dient betrokkene alle relevante documenten aan het verzoek te hechten. Onder relevante documenten wordt verstaan onder andere, doch niet beperkt tot: Eigendomstitel, erfpachttitel, optie/erfpachtovereenkomst, situatieschets, bouwtekeningen op schaal, bouwkosten overzicht per m², taxatie.
3. Tussen betrokkene en het Land wordt een vrijstellingsovereenkomst gesloten waarin de toepasselijke vergoeding wordt vastgesteld conform tabel. De betalingstermijn en overige verplichtingen van aanvragen van vergunningen worden opgenomen met een daarin te bepalen termijn;
4. In de vrijstellingsovereenkomst wordt indien nodig een termijn bepaald voor het doen van een bouwvergunningaanvraag of andere nodige aanvragen. Betrokkene dient een kopie van de aanvraag van de bouwvergunning of andere aanvragen binnen gestelde termijn in te dienen, bij gebreke waarvan de vrijstellingsovereenkomst vervalt. In dat geval zal een toepasselijke maatregel volgen.
5. Indien er definitief geen bouwvergunning kan worden verleend vervalt de vrijstellingsovereenkomst. In dat geval zal een toepasselijke maatregel volgen.

De toetsing van een verzoek om voor een vrijstellingsovereenkomst zal geschieden aan de hand van de volgende algemene en inhoudelijke cumulatieve toetsingscriteria:

3.2. Toetsingscriteria

3.2.1. Cumulatieve toetsingscriteria

- Het betreft alleen commerciële projecten in stedelijk gebied of woonkern; en
- Het betreft de illegale gevallen die zijn ontstaan tot de publicatie van onderhavig beleid.; en
- Het betreft een bouwlagenoverschrijding met of zonder bestemmingsoverschrijding niet zijnde in natuurgebied, groengebied of wetland; en
- het betreft één van de categorieën zoals onder 3.2.3 vermeld; en
- het dient de inhoudelijke toets te doorstaan zoals hieronder 3.2.2 vermeld.

Indien niet wordt voldaan aan de cumulatieve toetsingscriteria wordt geen vrijstellingsovereenkomst aangeboden. In dat geval zal een toepasselijke maatregel volgen.

3.2.2. Inhoudelijke toetsing

- De overschrijding dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn en er bestaan vanuit sectorale belangen geen onevenredige bezwaren tegen de vrijstelling (o.a. verkeer, parkeren, water, milieu etc.);
- Overige wetten staan de legalisering van de overschrijding niet in de weg.
- Aantal bouwlagen past in de toekomstige aanpassing conform de ruimtelijke toelaatbare wensen anticiperend op de ROP (met voorschriften).

3.2.3. Categorieën

Er zijn drie hoofdcategorieën en een aantal subcategorieën te onderscheiden:

I. Zonder bouwvergunning:

- a. Gevallen waarbij meerdere bouwlagen zijn gebouwd zonder bouwvergunning maar het aantal bouwlagen niet in strijd is met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden;
- b. gevallen waarbij meerdere bouwlagen zijn gebouwd zonder bouwvergunning en die ook in strijd zijn met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden;

II. Met bouwvergunning:

- a. Gevallen waarbij meerdere bouwlagen zijn gebouwd met een bouwvergunning doch deze bouwvergunning in strijd is met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden;
- b. gevallen waarbij meerdere bouwlagen zijn gebouwd dan bij bouwvergunning wordt toegestaan, maar waarbij het aantal bouwlagen niet in strijd is met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden;
- c. gevallen waarbij de afgegeven bouwvergunning in strijd is met de ROP en/of bestemming en/of erfpachtvoorwaarden.
- d. gevallen waarbij meerdere bouwlagen zijn gebouwd dan bij bouwvergunning is toegestaan, waarvan het aantal bouwlagen ook in strijd is met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden;

III. Opties en erfpacht overeenkomsten (bouw nog niet gerealiseerd)

- a. gevallen waarbij in verleende opties of erfpachtovereenkomsten het aantal bouwlagen in strijd zijn met het ROP;

Gevallen onder I a: meerdere bouwlagen zonder bouwvergunning, niet in strijd met ROP/ bestemming in de erfpachtvoorwaarden

Als iemand een bouwwerk uitvoert zonder vergunning, is het bestuursorgaan verplicht om actie te ondernemen. Die actie houdt in dat ofwel de betrokkene gevraagd wordt alsnog een bouwvergunning aan te vragen, waarna de situatie eventueel kan worden gelegaliseerd. Indien dat niet mogelijk is, dan kan bestuursdwang plaatsvinden waardoor het gebouwde wordt verwijderd. Indien het een perceel erfpacht betreft of kan het Land overgaan tot beëindiging van het erfpachtrecht.

De betrokkene wordt in deze gevallen in de gelegenheid gesteld om alsnog een bouwvergunning aan te vragen voor het gehele bouwwerk. Deze zal de reguliere procedure moeten doorlopen, doch zal niet onredelijk worden geweigerd.

Gevallen I b: meerdere bouwlagen zonder bouwvergunning en in strijd met ROP en/of bestemming in de erfpachtvoorwaarden

Voor wat betreft bouwlagen in strijd met ROP:

Legaliseren wordt complexer waar in strijd is gebouwd met de LRO/ROP. In dit geval dient er naast de bouwvergunning ook een vergoeding te worden betaald verband houdende met de negatieve sociaal economische impact op de samenleving van Aruba en de infrastructuur in het algemeen, alsmede de extra kosten die de uiteindelijke aanpassingen in de ROP met zich mee brengen.

Voor deze gevallen zal aangehaakt worden op het oneigenlijke voordeel wat de ontwikkelaar in vergelijking met de ontwikkelaars die de wetten en beleid hebben gerespecteerd, hebben genoten, terwijl zij de draagkracht van Aruba onder druk zetten voor persoonlijk gewin.

In dit geval zal de volgende vergoeding worden vastgesteld in de vrijstellingsovereenkomst:

De formule die zal worden gehanteerd is 3,5% van de minimale bouwkosten zoals deze door de DIP voor commerciële projecten op erfpacht wordt gehanteerd zijnde Afl. 243.000 per unit althans Afl. 3.250,= per m² indien de unit groter dan 80 m² is, per de overschrijdende bouwlaag oppervlakte.

Bij eigendomsterreinen kan in het voordeel van de aanvrager van de formule van 3,5% afgeweken worden van de richtlijn van DIP door de werkelijke bouwkosten per overschrijdende bouwlaag oppervlakte te hanteren, mits gestaafd door financiële bescheiden. In het geval dat de werkelijke bouwkosten niet toetsbaar zijn kan de taxatie commissie van de overheid de bouwpijs vaststellen.

Voor wat betreft het ontbreken van de bouwvergunning:

Betrokkene dient voorts een bouwvergunning aan te vragen zoals onder I a. vermeldt.

Voor wat betreft het strijdig handelen met de bestemming in de erfpacht voorwaarden Als iemand hiernaast of enkel in strijd met de bestemming van zijn erfpachtrecht en zonder bouwvergunning meerdere bouwlagen heeft gebouwd met oog op commerciële activiteiten, zal alvorens het kunnen behandelen van de bouwvergunningsaanvraag, alsnog een bestemmingswijziging dienen te worden aangevraagd. De aanvraag zal de reguliere procedure moeten doorlopen, doch zal niet onredelijk worden geweigerd. Betrokkene dient wel retroactief vanaf datum constructie de erfpachtcanon te voldoen.

Gevallen onder II a.: meerdere bouwlagen met bouwvergunning welke in strijd met ROP en/of bestemming van erfpacht voorwaarden is afgegeven:

Er zijn gevallen waarbij bouwvergunningen zijn uitgevaardigd, die in strijd zijn met het ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden.

Deze gevallen zullen worden gedoogd.

Strijd met de bestemming in de erfpacht voorwaarden dient wel gecorrigeerd te worden door het indienen van een bestemmingswijziging. Dit zal de reguliere procedure moeten doorlopen, doch zal niet onredelijk worden geweigerd. Betrokkene dient wel retroactief vanaf datum constructie de aangepaste erfpachtcanon te voldoen.

Gevallen onder II b: meerdere bouwlagen dan toegestaan in de bouwvergunning doch niet in strijd met ROP en/of de bestemming in de erfpachtvoorwaarden:

Deze gevallen zullen worden gedoogd, mits een verzoek wijziging van de bouwvergunning wordt ingediend.

Gevallen onder II c: De afgegeven bouwvergunning is in strijd met de ROP en/of bestemming in de erfpachtsvoorwaarden.

Deze gevallen zullen worden gedoogd.

Strijd met de bestemming in de erfpacht voorwaarden dient wel gecorrigeerd te worden door het indienen van een bestemmingswijziging. Dit zal de reguliere procedure moeten doorlopen, doch zal niet onredelijk worden geweigerd. Betrokkene dient wel retroactief vanaf datum constructie de aangepaste erfpachtcanon te voldoen.

Gevallen onder II d: meerdere bouwlagen dan toegestaan in de bouwvergunning in strijd met ROP en/of bestemming in erfpacht voorwaarden:

Deze gevallen waar de bouwvergunning wordt overschreden in strijd met de ROP worden gelijkgesteld met gevallen zoals I b.

Gevallen onder III a- Opties en Erfpacht overeenkomsten waarbij meerdere bouwlagen zijn gegund in strijd met ROP:

Deze gevallen worden eveneens gelijk gesteld met gevallen zoals I b.

3.2.4. Overzichtstabel

Categorieën	Subcategorieën	Actie
I. Zonder bouwvergunning	a. Niet in strijd met ROP en/of de bestemming	Bouwvergunning aanvragen.
	b. In strijd met ROP en/of bestemming	Bouwvergunning aanvragen. Indien in strijd met bestemming: bestemmingswijziging aanvragen. 3,5% x minimale bouwkosten (van de overschrijding) Gehanteerde min. waarden bouwkosten: Unit ≤ 80 m2: Afl. 243.000 per unit Unit > 80 m2: Afl. 3.250,= per m2
II. Met bouwvergunning	a. In strijd met ROP en/of de bestemming	Gedoogd, mits bestemmingswijziging aangevraagd en retroactief (aangepaste) canon is betaald.
	b. In strijd met bouwvergunning, niet in strijd met het ROP en/of de bestemming	Gedoogd. Mits, wijziging bouwvergunning aangevraagd.
	c. De afgegeven bouwvergunning is in strijd met de ROP en/of bestemming	Gedoogd, mits, indien in strijd met bestemming bestemmingswijziging aangevraagd.
	d. In strijd met bouwvergunningen en het ROP en/of de bestemming	Bouwvergunningswijziging aanvragen. Indien in strijd met bestemming: bestemmingswijziging aangevraagd en retroactief (aangepaste) canon is betaald. 3,5% x minimale bouwkosten (van de overschrijding)

		Gehanteerde min. waarden bouwkosten: Unit ≤ 80 m2: Afl. 243.000 per unit Unit > 80 m2: Afl. 3.250,= per m2
III. Opties en erfpacht overeenkomsten (bouw nog niet gerealiseerd)	a. Strijdig met ROP en/of de bestemming	3,5% x minimale bouwkosten (van de overschrijding)
		Gehanteerde min. waarden bouwkosten: Unit ≤ 80 m2: Afl. 243.000 per unit Unit > 80 m2: Afl. 3.250,= per m2