



# Actualiteiten grondexploitatie, Wro, Wabo, CHW

Hendrik van Sandick

Projectcoördinator grondbeleid  
Ministerie van VROM



# overeenkomst

## Artikel 6.24 Wro

### 1. Kosten grondexploitatie

Daartoe behoren ook de kosten bovenwijkse voorzieningen

Afspraken moet voldoen aan eisen redelijkheid en billijkheid

Daarnaast

### 2. Financiële bijdrage aan ruimtelijke voorzieningen



# Exploitatieplan

Wanneer een exploitatieplan?

Introductie kruimellijst

(wetsvoorstel 32277 en aanpassing Bro)

Totaal exploitatiebijdragen minder dan €10.000, of

Geen fysieke voorzieningen, of

Fysieke voorziening bestaat alleen uit aansluiting op  
riolering of openbare weg, of

Gronden worden onteigend, en er lig besluit tot start  
onteigening



# Exploitatieplan

Wanneer een exploitatieplan?

anderszins verzekerd

Erfpacht

Economisch eigendom



## Verhaalbare kosten exploitatieplan

Kosten locatie aan de hand van de kostensoortenlijst

Drie criteria voor alle kosten:

Profijt

Toerekenbaarheid

Proportionaliteit

Evenredig deel bovenwijkse voorzieningen

Nieuwe methodes voor handige omslag bovenwijks



## bovengrens verhaalbare kosten

Bovengrens (macro-aftopping)

Kosten zijn verhaalbaar tot het niveau van de totale grondexploitatie-opbrengsten

Daarboven moet de gemeente de kosten dragen

Inbrengwaarde is



## Exploitatieplan

Inbrengwaarde

Verkeerswaarde grond

Maakt exploitatieplan ongeschikt voor verliesgevende projecten

Terug naar contractplanologie

Tekort beperken door afnemen verschil boekwaarde en verkeerswaarde



# Exploitatieplan

Belanghebbend

Beperkte uitleg door Raad van State

Eigenlijk alleen eigenaren en projectontwikkelaars





# omgevingsvergunning

## Eén integrale vergunning voor fysieke projecten

- één loket
- één vergunningaanvraag
- één bevoegd gezag
- één procedure
- één besluit
- één handhaver
- zelfde toetsing als nu
- normenstelsels onveranderd





## geïntegreerd in de omgevingsvergunning

bouwvergunning

onthefing Bouwbesluit

alle sloopvergunningen

onthefing bouwverordening

gebruiksvergunning

alle ontheffingen Wro

projectbesluit Wro

aanlegvergunning

alle monumentenvergunningen

milieuvergunning

melding 8.19, lid 2 WM

uitwegvergunning

kapvergunning

reclamevergunning

vergunning aanleggen weg

opslagvergunning

alarminstallatie



## Bouwvergunning en projectbesluit exit

Bouwvergunning wordt:

omgevingsvergunning voor bouwen

Projectbesluit wordt:

omgevingsvergunning voor gebruik dat afwijkt van  
bestemmingsplan of beheersverordening



## aanhakers

Sommige vergunningen haken aan.

Belangrijkste:

Natuurbeschermingswet vergunning art.16 en 19d

Flora- en Faunawet, ontheffing art.75, derde lid

- Aanhaken geschiedt vanuit omgevingsvergunning
- Voorbeeld: bouwen in natuurgebied
- Voor bouwen is een omgevingsvergunning nodig. Tevens is een NBwetvergunning nodig. Dan gaat de Nbwet toestemming mee in de omgevingsvergunning.



## één loket

- één loket voor aanvraag en informatie
- Elke gemeente moet loket hebben



## aanvraag

- Cafetariamodel
- Aanvrager bepaalt welke activiteiten hij bundelt in één aanvraag
- Behalve als ze fysiek onlosmakelijk zijn.
- digitaal of op papier



## indieningsformulier

- Eén landelijk uniform indieningsformulier
- Digitaal
  - Formulier (à la belastingaangifte) met vragenboom
  - elektronisch invullen, opslaan en opsturen
  - indieningbescheiden elektronisch mee kunnen sturen



## ontvankelijkheid

Indieningsvereisten vastgelegd in ministeriële regeling  
omgevingsrecht

biedt meer rechtszekerheid aan aanvrager





## één bevoegd gezag

één vergunningverlener:

gemeente in 98% van de gevallen

provincie bij deel provinciale milieuvergunningen  
(BRZO en IPPC buiten landbouw)

- VROM bij defensie-inrichtingen
- eventueel via inpassingsplan en rijksprojectbesluit
- EZ bij mijnbouw



## één procedure

### 1. *Reguliere procedure (8 weken)*

- Fatale termijn
- Kan zes weken verlengd

### 2. *Uitgebreide procedure (26 weken)*

- Projectbesluit, monumenten, milieu
- Geen fatale termijn
- Bij termijnoverschrijdingen: dwangsom kwijt

Plus: *één procedure voor bezwaar en beroep*

Basis: beroepsprocedures uit Algemene wet bestuursrecht



## één handhaver

### **Eén handhavend bestuursorgaan**

Bevoegd gezag mag handhavend optreden

Bevoegd gezag ook belast met coördinatie van toezicht

- wel verschillende toezichthouders





## omgevingsvergunning

van 25 vergunningstelsels naar 1

plus 10 aanhakende vergunningstelsels

van 500.000 naar 300.000 vergunningen

jaarlijks 50 miljoen minder lasten voor bedrijven

minder lasten voor burgers

bestuurslasten kunnen iets stijgen of dalen



## Crisis- en herstelwet

Projectuitvoeringsbesluit

Één besluit voor project

Geen andere vergunningen nodig

Daarop is ook afd. grondexploitatie Wro van toepassing

Dus zo nodig exploitatieplan

Exploitatiebijdrage via afzonderlijke beschikking