



Wetgeving grondexploitatie in vogelvlucht

Hendrik van Sandick

Projectcoördinator grondbeleid
Ministerie van I&M



inhoud

Wabo

Crisis- en herstelwet

afdeling grondexploitatie Wro

ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Wet voorkeursrecht gemeenten

onteigeningswet



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

ontheffing Bouwbesluit

alle sloopvergunningen

ontheffing 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 is nu:

omgevingsvergunning voor bouwen

Projectbesluit is nu:

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



aanvraag

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



één bevoegd gezag

één vergunningverlener:

gemeente in 98% van de gevallen

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

- Minister I&M bij defensie-inrichtingen
- Minister I&M soms bij inpassingsplan en altijd bij rijksproject
- Minister EL&I bij mijnbouw



één procedure

1. *Reguliere procedure (8 weken)*

- Fatale termijn
- Kan zes weken verlengd

2. *Uitgebreide procedure (26 weken)*

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



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



wetsvoorstel permanent maken Chw

projectuitvoeringsbesluit

wordt

omgevingsvergunning plus



Afdeling grondexploitatie Wro

vrijwillig

verplicht



overeenkomst

Artikel 6.24 Wro

1. Kosten grondexploitatie

Daartoe behoren ook de bovenwijkse voorzieningen

Daarnaast

2. Financiële bijdrage aan ruimtelijke voorzieningen

praktijkervaring



Wanneer exploitatieplan?

Moet bij 4 ruimtelijke besluiten:

- bestemmingsplan
- wijziging van bestemmingsplan
- planologische omgevingsvergunning Wabo
- projectuitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet

Mits:

ruimtelijk besluit voorziet in aangewezen bouwplan



Uitzonderingen plicht exploitatieplan

Wanneer exploitatieplan niet noodzakelijk?

- kostenverhaal anderszins verzekerd
- en
- locatie-eisen niet nodig

gronduitgifte

erfpacht



Uitzonderingen plicht exploitatieplan

Wanneer exploitatieplan niet verplicht?

kruimellijst

- Totaal te innen exploitatiebijdragen minder dan €10.000, of
- Geen fysieke voorzieningen, of
- Fysieke voorziening bestaat alleen uit aansluiting op riolering of openbare weg



Verhaalbare kosten exploitatieplan

kostensoortenlijst

drie criteria voor alle kosten:

profijt

toerekenbaarheid

proportionaliteit: evenredig deel bovenwijkse
voorzieningen

plankosten zullen worden begrensd; micro-aftopping



bovengrens verhaalbare kosten

bovengrens (macro-aftopping)

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

daarboven moet de gemeente de kosten dragen



Exploitatieplan: kostenverhaal

Inbrengwaarde

verkeerswaarde grond nieuwe bestemming

houdt nog onvoldoende rekening met kostenverhaal

tekort gemeente op grondexploitatie

terug naar contractplanologie



problemen exploitatieplan

dure taxaties inbrengwaarde

te hoge inbrengwaarde onbebouwde gronden

oplossing



problemen exploitatieplan

financieel risico exploitatieplan ligt bij gemeente

past daarom niet goed bij faciliterend grondbeleid

oplossing:

exploitatieplan kunnen uitstellen

voorwaardelijke bestemming



grondbeleid

idee uit Ecorysonderzoek:

financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in
contract en bovenplanse kosten in exploitatieplan
vervangen door vaste bijdrage



Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Waarom?

Wetgeschiedenis

Welke kostensoorten?

Waarom forfaitair?



Wet voorkeursrecht gemeenten

vestiging vereenvoudigd

aanbiedingsprocedure vereenvoudigd

nog probleem met bekendmaking

er komen wat kleine technische reparaties



onteigeningswet

Crisis- en herstelwet

planologische koppeling exit

nu wetsvoorstel in Tweede Kamer om die te herstellen

raadsbesluit omgezet in verzoek aan de Kroon