

Vraag en Antwoord Webinar De Aanvullingswet grondeigendom (AWG)

Hoe kan het helpen bij gebiedsontwikkeling? 7 mei 2020

Chat vraag:	Antwoord:
Kan dit ook door een waterschap worden opgelegd?	Nee, dat is niet mogelijk. een waterschap krijgt die bevoegdheid niet.
Hoe zit dat met de relatie zelfrealisatie in relatie tot regiefunctie	Bij voorkeursrecht is niets veranderd ten aanzien van zelfrealisatie. Die speelt geen rol.
Moet het voorkeursrecht zichtbaar zijn in het omgevingsplan?	Het voorkeursrecht is niet zichtbaar in het omgevingsplan. Het is te vinden in de openbare registers.
Bij herverlenging weer opnieuw de procedure of kan dat weer 16 jaar voortduren?	Een voorkeursrecht op grond van een voorkeursbeslissing van de gemeenteraad loopt automatisch door als tijdig een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld en of een besluit verlenging van het voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan wordt genomen. Samen met een voorlopige voorkeursrechtbeschikking loopt dat 16 jaar en drie maanden door.
Mag het voorkeursrecht gevestigd worden op gronden met nu nog een agrarische functie maar waar je een gebiedsontwikkeling voorziet?	ja, daar is het juist voor bedoeld
Wel huidige agrarische functie maar niet een toekomstige agrarische functie?	Ja, voor toekomstige agrarische functie kan geen voorkeursrecht gevestigd worden.
Is glastuinbouw in dit kader ook een agrarische functie?	ja
Vallen zonneparken en windenergie onder gebiedsontwikkelingen?	Nieuwe functie mag niet agrarisch zijn. Zonnepark en windturbines zijn niet agrarisch.
Is het niet zo dat het fixum van twee keer de jaarhuur is losgelaten voor de schadeloosstelling van huurders en we daar ook over moeten gaan tot een volledige schadeloosstelling?	Art. 15.28 regelt positie huurder. er zijn geen vaste regels voor hoogte schadeloosstelling
Hoe ver moet het plan van ontwikkelaar zijn om beroep op zelfrealisatie te kunnen doen	Art. 11.7. Verwacht wordt dat toetsing niet verandert van zelfrealisatie. Er moet dus een concreet voorstel liggen
Als er beroep wordt ingediend tegen de beschikking lopen er dan twee procedures als deze beschikking wordt voorgelegd aan de bestuursrechter ter bekrachtiging?	Bekrachtigingsprocedure omvat mede het beroep door belanghebbenden. het is 1 procedure
Bouwverbod geldt ook als kosten die niet voldoen aan p/t/p niet verzekerd zijn?	nee, bouwverbod geldt alleen als verhaal van kosten als bedoeld in art. 13.11 niet verzekerd is.
Op welk moment in het proces komt de kostenverhaalsbeschikking aan de orde?	Na de vaststelling van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning of het projectbesluit , op het moment dat degene die activiteit wil gaan uitvoeren om de beschikking vraagt .
Blijft de anterieure overeenkomst en vervalt de posterieure overeenkomst.	De anterieure overeenkomst blijft en de posterieure overeenkomst blijft ook.
Moet de raming jaarlijks worden herzien?	raming hoeft niet jaarlijks herzien te worden volgens de wet. Wel verstandig.



Chat vraag:	Antwoord:
Kan dat niet tot problemen leiden. Omdat niet duidelijk is wat de ontwikkelaar gaat doen. Gaat ontwikkelaar maar beperkt wat doen dan is er ook weinig opbrengst potentie. Dat kan maken dat de gemeente niet alle niet alle kosten kan verhalen	Bij organisch loopt de gemeente meer risico omdat niet duidelijk is wanneer en of de eigenaar gaat bouwen. maar daartegenover staat de gemeente de eigen kosten ook kan faseren.
Aanleiding financiële bijdrage dezelfde als voor normaal kostenverhaal?	Gekoppeld aan dezelfde bouwplannen.
Hoe wordt de beschikking bestuurlijke geldschuld worden aangevraagd? Loopt dat via het DSO?	kostenverhaalsbeschikking aanvragen is niet geregeld in de wet. Zit niet specifieke in DSO
Geldt de financiële bijdrage ook voor afkoop beheer en onderhoud van openbare ruimte?	Verplichte financiële bijdrage wordt uitgewerkt in AMvB. onderhoud afkopen zit er nog niet in.
Moeten de ontwikkelingen waarvoor kosten doorberekend kunnen worden, dan ook verband houden met de voorgenomen bouw ?	bij afdwingbare bijdrage gaat het om functionele samenhang.
Ja maar dan ga je ervan uit dat opbrengsten de kosten kunnen dragen. Maar als dat niet zo is?	Als dat niet zo is wordt de bijdrage verminderd.
Wat is de overlap tussen de bijdrage r.o. nieuwe stijl, en de nieuwe afdwingbare bijdrage? En tussen kostenverhaal en nieuwe afdwingbare bijdrage?	Er is een duidelijke overlap. Het voert te ver om de precieze relatie hier uit te leggen.
Ook een oplossing voor kosten(verhaal) voor energietransitie : herstructurering verouderde woonwijken van het gas af?	Nee. de regeling in afdeling 13.6 en die in 13.7 zijn alleen van toepassing op nieuwe bouwplannen.
Hoe gaat dit nodig is voor bijvoorbeeld verleggen provinciale weg t.b.v. ontsluiting nieuwe woonwijk. Provincie is eigenaar van deze weg, gemeente van de nieuwe woonwijk	verplichte bijdrage is alleen instrument van de gemeente
Dit gaat toch over afdracht bijdrage t.b.v. ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied van de bouwplanontwikkeling. Zie ik dat goed?	ja, zowel vrijwillige bijdrage gebiedsontwikkeling (13.22) als verplichte bijdrage kwaliteitsverbetering (13.23) gaat over kosten buiten het kostenverhaal gebied (nu exploitatiegebied)
Welke onderdelen grondbeleid horen precies in het omgevingsplan?	Alle onderdelen die nu in het exploitatieplan zitten en alles wat in bestemmingsplan zit: locatie eisen, woningbouwcategorieën, tijdvak, fasering. koppelingen, inrichting openbare ruimte, etc.
In hoeverre kunnen die verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen een relatie hebben met kostenverhaal?	Voorwaardelijke verplichtingen, wanneer die gekoppeld zijn de nieuwe functie, kunnen deel uitmaken van de kostensoortenlijst.
Betekent dat dat de raad van state minder onderbouwing zal vragen als er een globaal plan wordt gemaakt	Dat ligt in de lijn der verwachting, maar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist daar zelf over.
Loopt de procedure kostenverhaalbeschikking gelijk aan omgevingsvergunning?	Dat kan als tegelijk met de omgevingsvergunning de beschikking wordt aangevraagd. De termijn bedraagt 8 weken (4:13 AWB)
Er zijn al een aantal casco's voor omgevingsplannen gepubliceerd op ADSMO. Is er ook een casco voor grondbeleid binnen het omgevingsplan?	Er komt een onderzoek naar kostenverhaalsregels voor het omgevingsplan. die zullen ook voorbeelden bevatten.
ik bedoel of hiermee niet nodig is om enkele kosten niet te verzekeren via AO/EP want dat kan via de verplichting	Het idee, is dat alle kosten worden opgenomen in de exploitatieopzet.
wat wordt hier bedoeld met programma?	Programma als bedoeld in art. 3.4 Omgevingswet
wanneer worden de twee handreikingen verwacht gereed te zijn die eerder zijn genoemd?	Voor het eind van dit jaar.



Chat vraag:	Antwoord:
Hebben gemeenten straks nog een nota Grondbeleid nodig? Los van het Omgevingsplan?	Ja, beleid blijft nodig. Niet alles kan in omgevingsvisie. Alleen de hoofdlijnen. Onder de Omgevingswet is er wel een nieuwe mogelijkheid. Een nota grondbeleid kan als programma (3.4 Ow) worden vastgesteld.
Is het de verwachting dat de Nota Grondbeleid komt te vervallen en feitelijk wordt geïntegreerd in visie, plan of programma?	De Omgevingswet zorgt er niet voor de nota grondbeleid vervalt. Wel kunnen gemeenten kiezen die onder te brengen in het systeem van de Omgevingswet: hoofdlijnen in de omgevingsvisie; uitwerking in een programma.
Aanleg parkeerplaats en aansluiting op eigen grond kan ik toch als voorwaardelijke verplichting opnemen en hoef ik ze dus niet meer via AO of EP te verzekeren?	Als je bedoelt dat het wel of niet beslissend is om kostenverhaalsregels vast te stellen, heb je gelijk