



Chatvraag en -antwoord Webinar Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, 13 oktober 2022

Chatvraag:	Antwoord:
<p>1. Is er nog overgangsrecht voor huidige uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden met bouwactiviteiten die binnenplanse OPA worden?</p>	<p>De Omgevingswet biedt geen overgangsrecht voor uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden die op grond van de Wro in bestemmingsplannen zijn opgenomen, en die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (op grond van artikel 22.1 Omgevingswet jo. artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet). Er is geen bepaling die regelt dat na inwerkingtreding nog uitwerkings- of wijzigingsplannen mogen worden vastgesteld.</p> <p>Er is wel een koppeling met uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in de regels die van rijkswege onderdeel worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de zgn. 'bruidsschat'). Een bouwactiviteit die in strijd is met het omgevingsplan en niet vergunbaar is met toepassing van een binnenplanse afwijkbevoegdheid, kan toch worden toegestaan als de activiteit niet in strijd is met de regels voor toepassing van een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid (artikelen 22.32 en 22.282 bruidsschat omgevingsplan).</p> <p>Dit toestaan gebeurt dan met een binnenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA). Deze route is toepasbaar als het kostenverhaal in een exploitatieplan is geregeld tegelijk met het bestemmingsplan ('moederplan') of als kostenverhaal verzekerd is met een privaatrechtelijke overeenkomst.</p>
<p>2. Ik heb begrepen dat wijzigingsbevoegdheden die nu voor het kostenverhaal buitenplans zijn, straks ineens binnenplans zijn. Er is dan ineens geen kostenverhaal meer mogelijk. Hoe moet dit opgelost worden?</p>	<p>Zoals in het antwoord onder 1. is aangegeven, kan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) binnenplans worden verleend als wordt voldaan aan de regels voor toepassing van een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het gaat hier om een bevoegdheid. Als het kostenverhaal ten tijde van de aanvraag om een omgevingsplanactiviteit niet is verzekerd met een privaatrechtelijke overeenkomst, of, bij ontbreken daarvan, niet is geregeld in het omgevingsplan c.q. een exploitatieplan dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, staat de gemeente de activiteit toe met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan die omgevingsvergunning worden dan voorschriften over het kostenverhaal verbonden (op grond van artikel 13.14, derde lid, onder a, van de Omgevingswet).</p> <p>Om buitenplanse vergunningverlening te vermijden, kan met de initiatiefnemer over het kostenverhaal worden gecontracteerd: in dat geval is het publiekrechtelijk regelen van kostenverhaal niet verplicht (artikel 13.13, derde lid, Omgevingswet) en kan de activiteit binnenplans worden vergund.</p>



Chatvraag:	Antwoord:
<p>3. waarom is niet geregeld in de wet dat de inbrengwaarde altijd lager is dan het kostenverhaal. Is toch "bijzonder" dat de overheid publieke tekorten moet afdekken voor warme gronden?</p>	<p>Het zou onjuist zijn om te bepalen dat de kostenverhaalsbijdrage niet hoger mag zijn dan de inbrengwaarde. Het publieke tekort is namelijk niet afhankelijk van de inbrengwaarde, maar van de waardevermeerdering van de grond. De waardevermeerdering van de grond is het verschil tussen de opbrengsten van de grond en de inbrengwaarde. Hoge inbrengwaarden voor warme gronden hoeven dus niet tot een publiek tekort te leiden, zolang de opbrengsten van de grond en de waardevermeerdering maar hoog genoeg zijn.</p>
<p>4. Er zal na inwerkingtreding met Bopa's worden gewerkt die naderhand dienen te worden ingepast in het Omgevingsplan in hoeverre kunnen de kosten van inpassing worden verhaald op de initiatiefnemer? De Bopa kan niet altijd namelijk alleen als initiatief concreet genoeg is?</p>	<p>De verplichting om het omgevingsplan in overeenstemming te brengen met een 5 jaar onherroepelijke omgevingsvergunning voor een buitenplans omgevingsplanactiviteit, geldt niet gedurende de overgangsfase na inwerkingtreding van de Omgevingswet (artikel 22.6, tweede lid, Omgevingswet). Bij koninklijk besluit wordt bepaald wanneer aan deze eis van actualiseren van omgevingsplannen moet worden voldaan. De memorie van toelichting bij de Invoeringswet Omgevingswet gaat uit van een datum in 2029. Het daadwerkelijke tijdstip moet nog bij KB worden vastgesteld.</p> <p>Het actualiseren van het omgevingsplan is een wettelijke verplichting. Deze kan enigszins worden vergeleken met de voorheen geldende verplichting om iedere 10 jaar een bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij werden tot dan toe toegestane afwijkingen in beginsel positief bestemd. Naar verwachting valt het actualiseren van het omgevingsplan na de overgangsfase onder de reguliere werkzaamheden van gemeenten.</p>