

KOSTENVERHAAL ONDER DE OMGEVINGSWET

23 november 2023

Marie-Anna Bullens

Hekkel

man advocaten | notarissen

**DUIDELIJK
HEKKELMAN.**

INHOUD

- Introductie en belangrijkste veranderingen Ow t.o.v. de Wro;
- Verplicht kostenverhaal;
- Financiële bijdragen;
- Overgangsrecht.

KOSTENVERHAAL VERPLICHT

- Bij een gebiedsontwikkeling, bouwplan of ruimtelijk besluit maakt de gemeente kosten (denk aan: ambtelijke uren, aanleg openbare voorzieningen, riolering, straatverlichting e.d.);
- Gemeente eigenaar: gemaakte kosten verdisconteren in prijs bouwrijpe kavels (zie ook HR 6 januari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AT9056, Beuningen/Blankenburgh);
- Gemeente geen eigenaar: wettelijke verplichting om de gemaakte kosten te verhalen, publiekrechtelijk (exploitatieplan) of privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst of posterieure overeenkomst);
- Kostenverhaal is nu geregeld in de Wro en gaat over naar de Omgevingswet.

VERANDERINGEN WRO - OMGEVINGSWET

Niet nieuw:

- Continuering huidige praktijk bij integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak);
- Verplichting om kosten te verhalen;
- Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk kostenverhaal;
- Primaat bij anterieure overeenkomst;
- PPT-criteria;
- Financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkeling (nu artikel 6.24 lid 1 sub a Wro).

VERANDERINGEN OW-WRO

Wel nieuw:

- Exploitatieplan als planfiguur (inclusief actualisatieverplichting) verdwijnt;
- Publiekrechtelijk kostenverhaal via omgevingsplan, omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit;
- Verplichte regeling voor eindafrekening in omgevingsplan (niet langer wettelijk voorgeschreven);
- Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking;
- Organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak) naast integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak);
- Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage aan ontwikkelingen van gebied;
- Niet financiële aspecten (fasering, locatie-eisen, woningbouwcategorieën) in omgevingsplan.

KOSTENVERHAAL ONDER OW

- Plaatsbepaling in de Ow

Omgevingswet:

- Hoofdstuk 4 : omgevingsplan, niet-financiële aspecten (locatie-eisen)
- Hoofdstuk 13: financiële bepalingen

Omgevingsbesluit:

- Hoofdstuk 8: kostenverhaalsplichtige activiteiten, financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied etc.

Besluit kwaliteit leefomgeving:

- § 5.1.7a: aanwijzing woningbouwcategorieën

Omgevingsregeling:

- regeling plankosten

KOSTENVERHAAL ONDER OW

- Hoofdstuk 13 Omgevingswet
 - Afdeling 13.6: Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen
 - Betreft het verplichte kostenverhaal
 - Onderscheid tussen gebiedsontwikkeling met tijdvak en zonder tijdvak (organische gebiedsontwikkeling)
 - Afdeling 13.7: Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied
 - Voorheen: financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen
 - Nieuw: zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk

KOSTENVERHAAL ONDER OW

Afdeling 13.6: Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

- Kernbepalingen zijn artikel 13.11 en 13.12 Ow:

§ 13.6.1 Kostenverhaalsplicht en verbod

Artikel 13.11 (verhalen van kosten)

1. Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:

- a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en*
- b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.*

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Artikel 13.12 (verbod activiteit te verrichten)

Het is verboden een op grond van artikel 13.11, eerste lid, aangewezen activiteit te verrichten, voordat de op grond van deze afdeling verschuldigde kosten zijn betaald.

KOSTENVERHAAL ONDER OW

Artikel 13.11

- Artikel 13.11 regelt de plicht tot kostenverhaal en de reikwijdte van die verplichting;
- Lid 1: twee grondslagen om bij AMvB zaken aan te wijzen die van belang zijn voor kostenverhaal: de aangewezen bouw- en gebruiksactiviteiten (artikel 8.13 Ob) en de kostensoortenlijst (artikel 8.15 Ob) ;
- Lid 1, onder a en b: toets aan de 'ppt-criteria';
- Lid 2: grondslag om bij AMvB activiteiten aan te wijzen waarvoor bestuursorgaan mag afzien van kostenverhaal.

KOSTENVERHAAL ONDER OW

Artikel 13.12

- Artikel 13.12 bevat verbodsbepaling om activiteiten te verrichten voordat de op grond van afdeling 13.6 verschuldigde geldsom is betaald;
- Geen betaling? Dan verbod om te starten.

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Aangewezen activiteiten onder Ow (verplicht kostenverhaal):

Artikel 8.13 Omgevingsbesluit (kostenverhaalsplichtige activiteiten):

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;*
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;*
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of*
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.*

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Kostensoortenlijst staat in artikel 8.15 Ob;
- geen tijdvak: tabel A van bijlage IV Ob;
- met tijdvak: de tabellen A en B van bijlage IV Ob.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband

	houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

De kostensoorten komen grotendeels overeen met de bestaande kostensoorten uit artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro;

Belangrijkste wijziging: onderscheid tussen kostenverhaal integrale en organische gebiedsontwikkeling.

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- PPT-criteria
 - Profijt
 - Proportionaliteit
 - Toerekenbaarheid

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Wanneer afzien van kostenverhaal? Zie artikel 8.14 Ob:

Artikel 8.14 (afzien van kostenverhaal)

Het bevoegd gezag kan beslissen kosten niet te verhalen als:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;*
- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV zijn; of*
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.*

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Primaat blijft bij de anterieure overeenkomst liggen;
- Zie Artikel 13.13 Ow:

§ 13.6.2 Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg

Artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst)

- 1. De rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, kan met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst aangaan over kostenverhaal.*
- 2. Bij de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod, bedoeld in artikel 13.12, niet.*
- 3. Paragraaf 13.6.3 is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.*

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Hoe ziet het publiekrechtelijk kostenverhaal er dan uit?
- Als anterieur contracteren niet lukt, dan verplichting tot publiekrechtelijk kostenverhaal;
- Geregeld in artikel 13.14 en 13.15 Ow;
- Artikel 13.14 Ow: kostenverhaal met tijdvak
- Artikel 13.15 Ow: kostenverhaal zonder tijdvak (organische gebiedsontwikkeling).

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Artikel 13.14 Ow: kostenverhaal met tijdvak
- Van toepassing op gebiedsontwikkeling met tijdvak (vergelijkbaar met huidige systeem in de Wro);
- In een omgevingsplan (lid 1), bopa (lid 3) en projectbesluit (lid 3);
- Let op bij binnenplanse opa!

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Nieuw ten opzichte van de Wro: kostenverhaal bij ontwikkelingen zonder tijdvak en zonder eindbeeld ('kavelsgewijs');
- Aparte regeling in artikel 13.15 Ow;
- Alleen via omgevingsplan;
- Zonder tijdvak en eindbeeld
- Effect: flexibiliteit in situaties waarin eindbeeld en tijdvak nog niet vaststaan.

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Omgevingsplan vervangt exploitatieplan en bevat in ieder geval:
 - Kostenverhaalsgebieden waarvoor kosten worden gemaakt;
 - Kostensoorten die aan kostenverhaalsgebied worden toegerekend;
 - Regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten;
 - Regels over de eindafrekening van de kosten;
 - Zonder tijdvak: maximum globaal te verhalen kosten per kostenverhaalsgebied en maximum kostenverhaalsbijdrage per activiteit (kostenplafond);
 - Met tijdvak: raming kosten en opbrengsten per kostenverhaalsgebied;
 - Facultatief: regels verplichte financiële bijdrage (zie hierna);

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Nieuw: beschikking bestuursrechtelijke geldschuld / kostenverhaalsbeschikking;
- Bij kostenverhaal via publiekrechtelijke weg: kosten verhalen via een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld ('kostenverhaalsbeschikking');
- Dit geldt zowel bij integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak als bij organische gebiedsontwikkeling (zie artikel 13.18, lid 1, Ow);
- Beschikking wordt door de initiatiefnemer gevraagd voordat hij met de activiteiten aanvangt;
- Pas nadat is betaald is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Niet-financiële aspecten (fasering, locatie-eisen, woningbouwcategorieën)
 - Afdeling 6.4 van de Wro (en hoofdstuk 12 Ow) bevat mogelijkheden om in het exploitatieplan te voorzien in niet-financiële aspecten zoals fasering, koppelingen tussen werken, locatie-eisen voor het bouw- en woonrijp maken, inrichtingseisen ten aanzien van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen en woningbouwcategorieën.
 - Hoofdstuk 4 Ow: regelen in omgevingsplan, als regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Niet-financiële aspecten (fasering, locatie-eisen, woningbouwcategorieën)
 - Anders dan onder Bro: doelgroepen en termijn waarvoor de woningen in stand worden gehouden en de termijn, regelen via omgevingsplan (niet via exploitatieplan en doelgroepenverordening);
 - Instructieregel artikel 5.161c Bkl: omgevingsplan *kan* regels bevatten op grond waarvan er woningen in bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd (dus geen plicht);
 - Alleen nieuwbouw, geen bestaande bouw;
 - Voortzetting beoogd van systematiek in de Wro.

KOSTENVERHAAL ONDER DE OW

- Omgevingsvisie: hoofdlijnen grondbeleid, onderbouwing verplichte financiële bijdrage, grondslag anterieure overeenkomst;
- Programma: kan Nota Kostenverhaal vervangen, uitwerking grondbeleid, onderbouwing verplichte financiële bijdrage, grondslag anterieure overeenkomst.

FINANCIËLE BIJDRAGEN ONTWIKKELINGEN GEBIED

➤ Betaalplanologie niet toegestaan:

Rb Noord-Holland, 30 augustus 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:7279 (Koggenland)

- Anterieure overeenkomst ook mogelijk indien geen sprake is van een aangewezen bouwplan;
- Rb: betaalplanologie als aantoonbaar meer en substantieel hogere kosten worden bedongen dan mogelijk is in exploitatieplan

ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2950 (Buitengebied Mulligen, Oldebroek)

- Vereveningsbijdrage omdat bestemmen tot reguliere woning van recreatiewoning afbreuk zou doen aan noodzakelijk aanbod toeristische recreatiewoningen toegestaan

ABRvS 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1239 (Middenbeemster)

- Realisatie parkeerplaatsen (afwijking BP), anterieure overeenkomst: kosten ambtelijke inzet
- Afdeling: geen ruimtelijke samenhang tussen realisatie parkeerplaatsen en bestedingsdoel bijdrage
- Bijdrage in gemeentelijke apparaatskosten dient immers geen ruimtelijk relevant belang

FINANCIËLE BIJDAGEN ONTWIKKELINGEN GEBIED

- Nu: artikel 6.24 van de Wro;
- Bijdragen voor ontwikkelingen buiten het gebied waar ontwikkelingen plaatsvinden;
- Via overeenkomst (artikel 13.22 Ow);
- Bijdragen voor activiteiten ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en realisatie van maatschappelijke functies;
- Onderbouwing vastleggen in omgevingsvisie of programma;
- Artikel 8.20 Ob wijst categorieën van activiteiten aan waarover kan worden gecontracteerd;
- Functionele samenhang;
- Voorwaarde: bekostiging niet op een andere manier verzekerd.

FINANCIËLE BIJDRAGEN ONTWIKKELINGEN GEBIED

- Nieuw: de activiteiten waarover een financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst kan worden opgenomen staan in artikel 8.20 Ob:

"8.20 Omgevingsbesluit

De activiteiten waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen, bedoeld in artikel 13.22, eerste lid, van de wet, zijn:

a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;

b. de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:

1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;

2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;

3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;

4°. handelsreclame; of

5°. recreatie; en

c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:

1°. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;

2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of

3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning."

PUBLIEKRECHTELIJK AFDWINGBARE BIJDRAGE

- Nieuw ten opzichte van Wro: artikel 13.23 en 13.24 Ow;
- Mogelijkheid tot verhalen van financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied in het publiekrechtelijke spoor;
- Publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage aan ontwikkelingen die niet voldoen aan ppt-criteria;
- Basis in het omgevingsplan is vereist;
- Basis in omgevingsvisie of programma niet vereist;
- Functionele samenhang met activiteit waaraan bijdrage wordt geleverd, welke samenhang in omgevingsplan, omgevingsvisie of programma wordt gemotiveerd;
- Alleen in geval van aangewezen activiteit (zie artikel 8.13 Ob);
- Omgevingsplan moet voorzien in periodieke verantwoording achteraf van de besteding van bijdragen

PUBLIEKRECHTELIJK AFDWINGBARE BIJDRAGE

- Aangewezen categorieën staan in artikel 8.21 Ob:

"Artikel 8.21 Ob

1. *Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:*
 - a. *wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;*
 - b. *aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:*
 - 1°. *ter vermindering van de stikstofdepositie; of*
 - 2°. *ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;*
 - c. *aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;*
 - d. *aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;*
 - e. *ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:*
 - 1°. *in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en*
 - 2°. *tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en*
 - f. *stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.*
- Lid 2: *niet de aanleg van voorzieningen of treffen maatregelen in fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11 lid 1 Ow geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht."*

OVERGANGSRECHT

- Als voor inwerkingtreding Ow een ontwerp bestemmingsplan of exploitatieplan ter inzage is gelegd, maar dit nog niet in werking is getreden, blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is;
- Het oude recht blijft ook van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan of exploitatieplan tot dit plan onherroepelijk is;
- Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro gaat als deel van het omgevingsplan gelden;
- Artikel 4.112 Invoeringswet Ow: eerbiedigende werking van reeds gesloten grondexploitatieovereenkomsten. Het oude recht blijft van toepassing op een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro als die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gesloten.

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT

Marie-Anna Bullens

T 024 - 382 83 82

E m.bullens@hekkelman.nl

Hekkel

man advocaten | notarissen

**DUIDELIJK
HEKKELMAN.**