

# RHO ADVISEURS

---

**OPEN DE PRESENTATIE ROADSHOW OMGEVINGSWET**

*Disclaimer: inzichten omtrent werking van omgevingswet en daarin opgenomen instrumentarium veranderen op basis van nieuwe kennis en ervaringen continue. Dit inspiratieboek laat stand van zaken medio 2023 zien. Na inwerkingtreding op 1-1-2024 komt er een nieuwe update.*

---

## INHOUDSOPGAVE

Een korte inleiding op Omgevingswet

Ontwikkelingen onder de Omgevingswet

Economische uitvoerbaarheid,  
kostenverhaal en nadeelcompensatie

Procedurwijzer

Proces

Participatie

Onderzoeksaspecten

Kostenverhaal

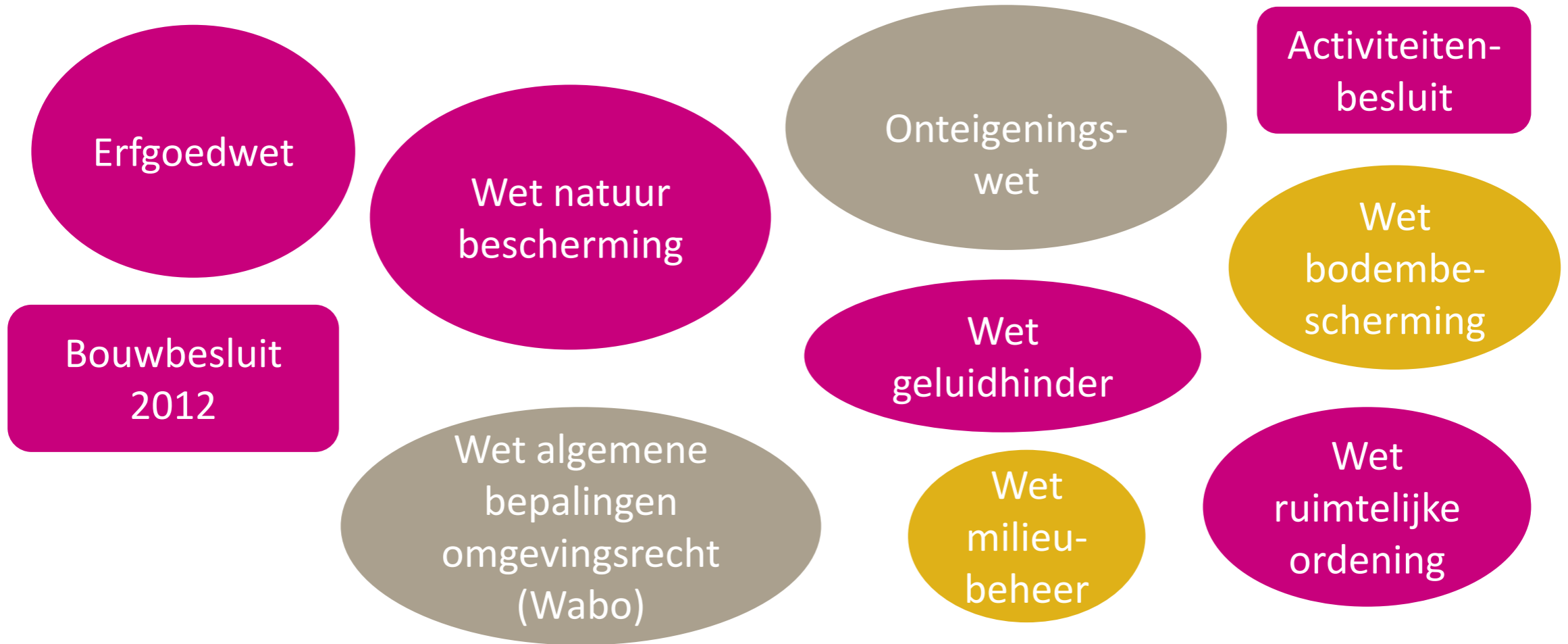
Fondsen

Nadeelcompensatie

*Klik op het hoofdstuk dat u wilt inzien.*

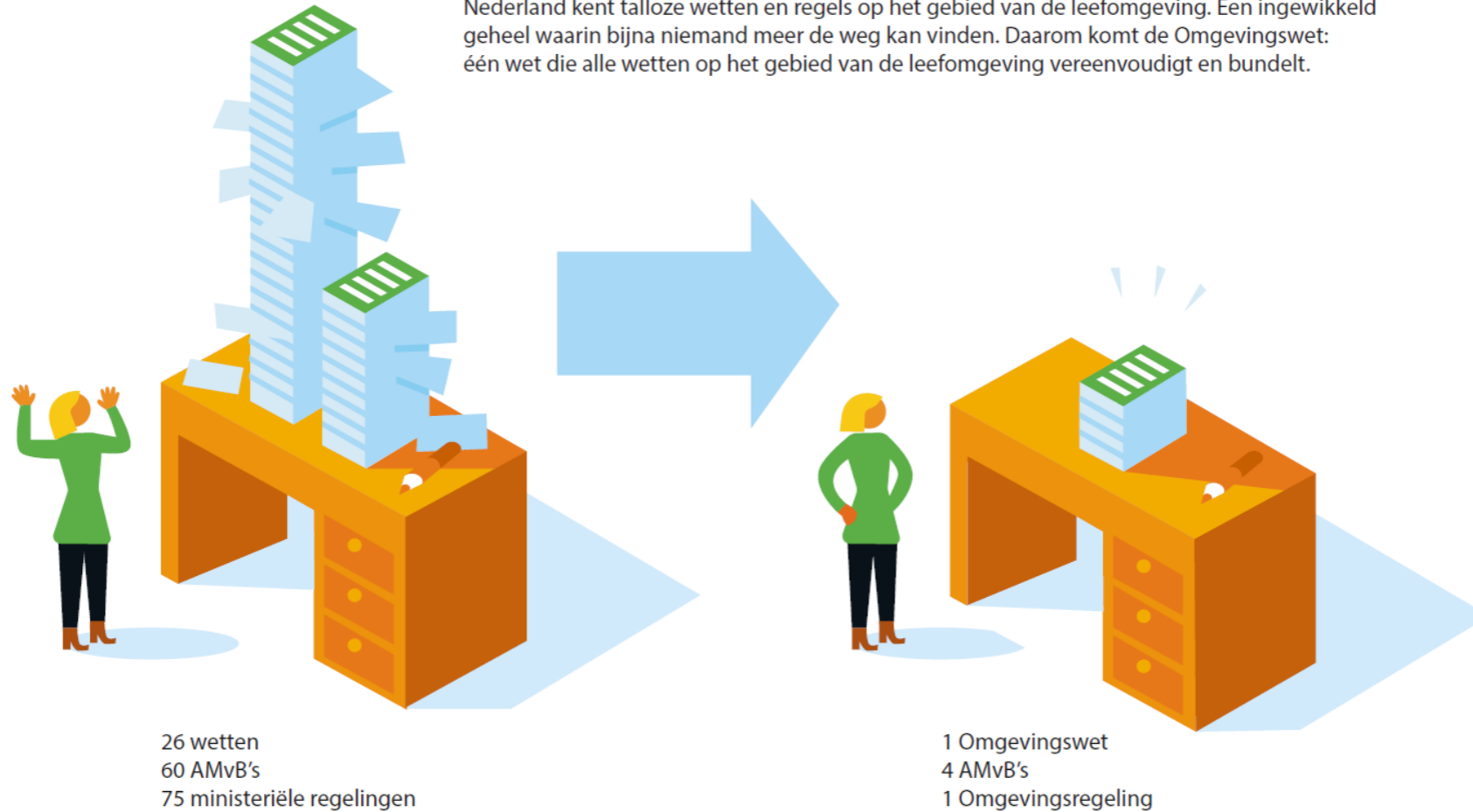
---

## Huidige wet- en regelgeving



# VEREENVOUDIGING

Nederland kent talloze wetten en regels op het gebied van de leefomgeving. Een ingewikkeld geheel waarin bijna niemand meer de weg kan vinden. Daarom komt de Omgevingswet: één wet die alle wetten op het gebied van de leefomgeving vereenvoudigt en bundelt.



# VERBETERDOELEN OMGEVINGSWET



## 1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



## 2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



## 3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



## 4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

# 6 KERNINSTRUMENTEN

Binnen de Omgevingswet zijn zes kerninstrumenten benoemd waarvan de instrumenten 1, 3, 4 en 5 directe doorwerking hebben in het gemeentelijk omgevingsplan en de provinciale verordening en dus op ontwikkelingsprojecten.

## 1 Omgevingsvisie

Strategische en integrale langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Verplicht voor Rijk, provincie en gemeente.

## 2 Programma's

Programma's maken de doelen van de omgevingsvisie concreet. Indien nodig met een programma-tische aanpak.

## 3 Decentrale regels

Elk bestuursorgaan heeft een gebieds-dekkende regeling met alle regels voor de fysieke leefomgeving.

## 4 Algemene rijksregels

Algemene rijksregels voor activiteiten beschermen de leefomgeving. Initiatiefnemers weten hierdoor vooraf wat de mogelijkheden zijn en hoeven geen vergunning aan te vragen.



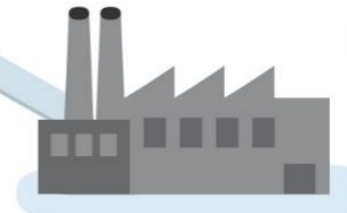
## 5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is alleen nodig als de algemene rijksregels niet volstaan. Deze kan worden aangevraagd bij één loket.



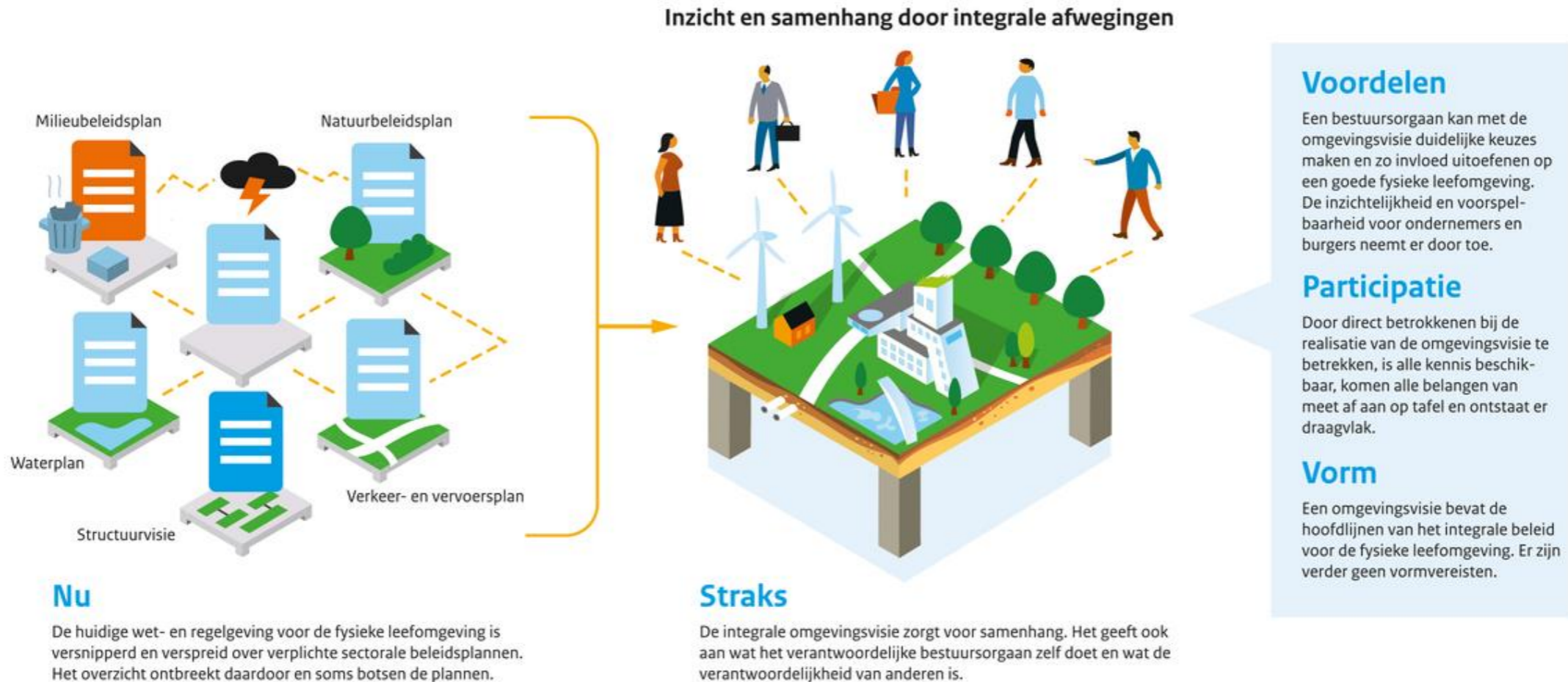
## 6 Projectbesluit

Een projectbesluit is nodig voor ingrijpende en ingewikkelde projecten waarbij een publiek belang speelt.



# OMGEVINGSVISIE

Een omgevingsvisie is een beleidsdocument met een integrale visie, geformuleerd in doelen, op de fysieke leefomgeving, voor het gehele gemeentelijk grondgebied, dan wel per deelgebied of thema. In de omgevingsvisie worden de verschillende sectorale visies samengevoegd.



## RIJKSREGELS

De rijksregels vervat in 4 AMVB's:

- het Omgevingsbesluit (OB) met algemene en procedureregels.
- het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), het huidige Bouwbesluit.
- het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL), het huidige Activiteitenbesluit voor bedrijven en inrichtingen
- het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) met normen en regels (vast of met een bandbreedte) voor geluid, externe veiligheid, trilling, geur, veehouderijen en luchtkwaliteit.





---

## OMGEVINGSPLAN

- Alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving worden geregeld in één omgevingsplan voor de gehele gemeente.
  - Bestemmingsplanregels
  - Regels uit verordening zoals APV
  - Milieuregels (geluid, geur, veiligheid, trillingen)
- Gericht op activiteiten.
- Voor het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan geldt de algemene voorbereidingsprocedure met ter inzage ontwerp en vaststelling door gemeenteraad.

## NIEUWE THEMA'S

Veilige leefomgeving  
Gezondheid  
Klimaatadaptatie



# OVERGANGSFASE

Vanaf 1 januari 2024 geldt er een tijdelijk omgevingsplan:

- Huidige bestemmingsplannen (ruimtelijke regels)
- Bruidsschat zijn regels die straks niet altijd meer door het Rijk geregeld worden, maar wel moeten blijven gelden zolang gemeenten daar door gemeenten zelf nog geen keuzes in is gemaakt. Gaat bijvoorbeeld om vergunningvrij bouwen!
- Erfgoedverordening, geurverordening, hemelwaterverordening en bodemkwaliteit.

Tijdelijk omgevingsplan voldoet nog niet aan de eisen van de Omgevingswet. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt geen nieuw omgevingsplan opgesteld, maar dit tijdelijke omgevingsplan wordt gewijzigd. Gemeentes hebben een overgangsfase van 5 jaar om uiteindelijk alle regels rondom de fysieke leefomgeving uit verordeningen en bruidsschat in het omgevingsplan te zetten zodat er op 1-1-2029 een integraal gebiedsdekkend Omgevingsplan is. Een langdurig proces zijn waarbij gemeenten continu kleine delen van het Omgevingsplan wijzigen (per gebied, per thema). Wees bewust dat de planologische kaders dus continu in beweging zijn voor ontwikkelingsgebieden.

## OMGEVINGSPLAN

### NIEUW DEEL

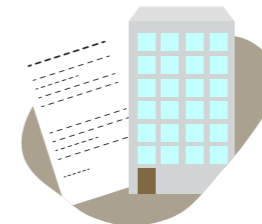
#### TIJDELIJKE DEEL



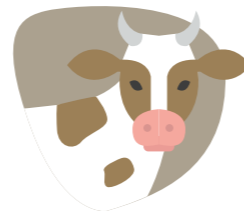
BRUIDSSCHAT



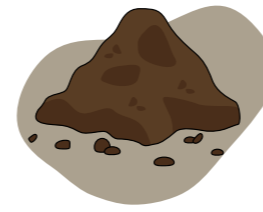
RUIMTELIJKE REGELS



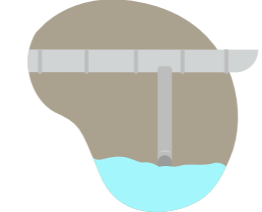
REGELS OVER ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG



GEMEENTELIJKE GEURVERORDENING



BODEMKWALITEIT



GEMEENTELIJKE VERORDENING AFVOER HEMELWATER EN GRONDWATER

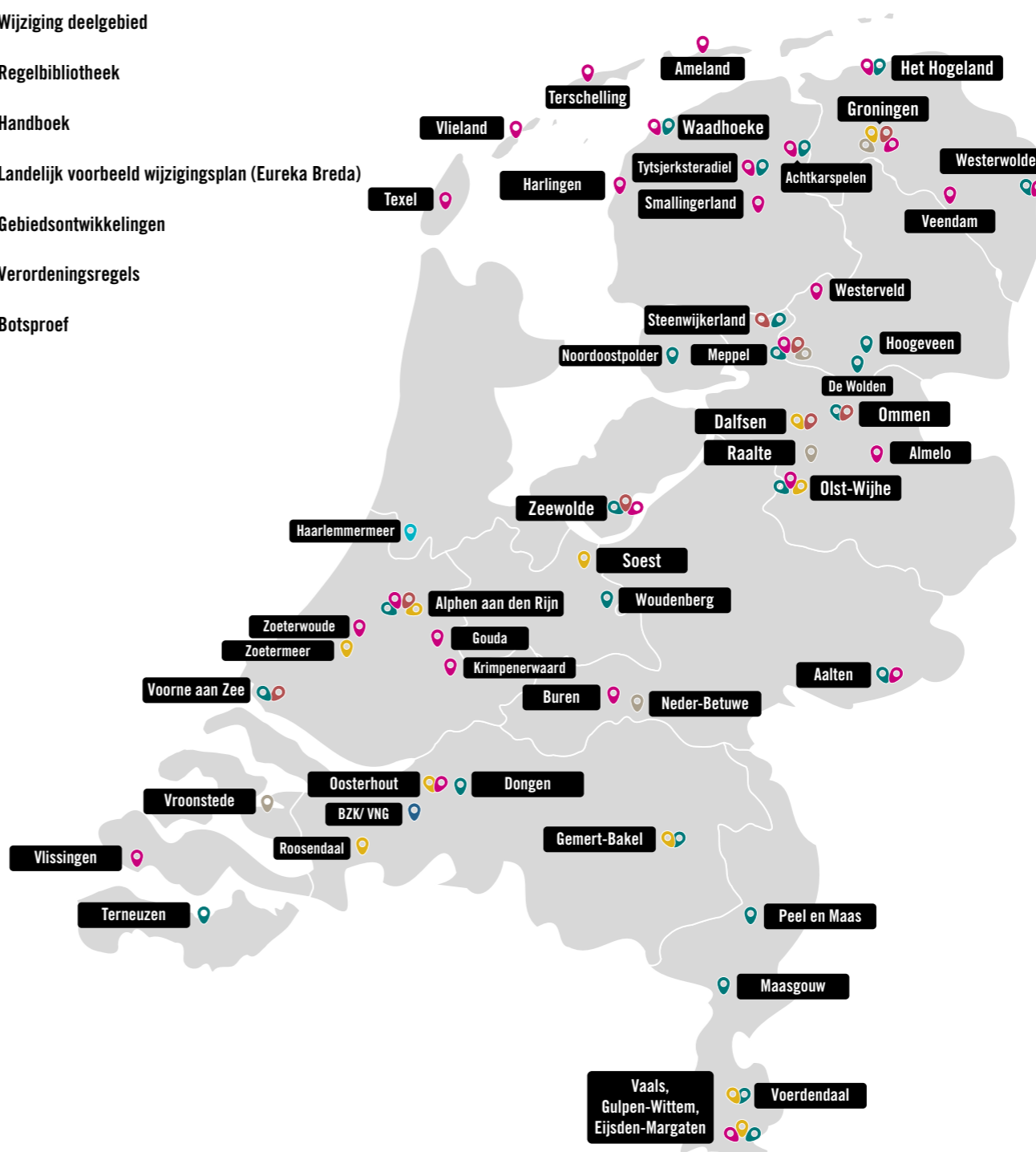
## GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING



### RHO ADVISEURS

# Onze ervaring

- Wijziging deelgebied
- Regelbibliotheek
- Handboek
- Landelijk voorbeeld wijzigingsplan (Eureka Breda)
- Gebiedsontwikkelingen
- Verordeningeregels
- Botsproef



---

## PROCEDUREWIJZER - STRATEGIE BEPALEN

- Welk besluit voor de ontwikkeling?
- Welke techniek?
- Welke inhoud?
- Verschil korte en lange termijn?



## HUIDIG OF TOEKOMSTIG RECHT?

### Procedureel overgangsrecht

#### Moment van aanvraag:

- Wordt de vergunning vooraf of op 31 december 2023 aangevraagd, dan geldt het oude recht.
- Wordt de vergunning op of na 1 januari 2024 aangevraagd, dan geldt de Omgevingswet.

#### Moment van ter inzage legging:

- Plan in ontwerp ter inzage voor of op 31 december 2023, dan geldt het oude recht.
- Plan in ontwerp ter inzage op of na 1 januari 2024, dan voldoen aan de eisen voor een omgevingsplan

WELK RECHT GELDT?

Wro  
Wabo

Ow

# BOPA OF WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Wanneer je een gebiedsontwikkeling mogelijk wilt maken welke niet past in het omgevingsplan zijn er twee procedures waarmee dat te regelen is: een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van de beoogde ontwikkeling, het gebied, instructieregels en belanghebbenden zijn strategische keuzes te maken t.a.v de procedure net als nu. Waarbij wijziging van omgevingsplan altijd kan, BOPA niet.

Vanaf 1-1-2024

**VORM BESLUIT**

Buitenplanse Omgevingsplan  
Activiteit (BOPA)

**Kan niet altijd**

Wijziging omgevingsplan

**Kan altijd**

---

# BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

## Vergunning voor afwijken van het omgevingsplan

- Onderliggende regels van het omgevingsplan blijven gelden

## Reguliere procedure

- beslistermijn 8 weken (+ 6 weken verlenging)
- Is geen fatale termijn, dus GEEN vergunning van rechtswege bij verstrijken beslistermijn!

## Uitgebreide procedure als:

- de aanvrager daarom verzoekt
- een MER is vereist
- het college dat bepaalt, vanwege aanzienlijke gevolgen en verschillende belanghebbenden



---

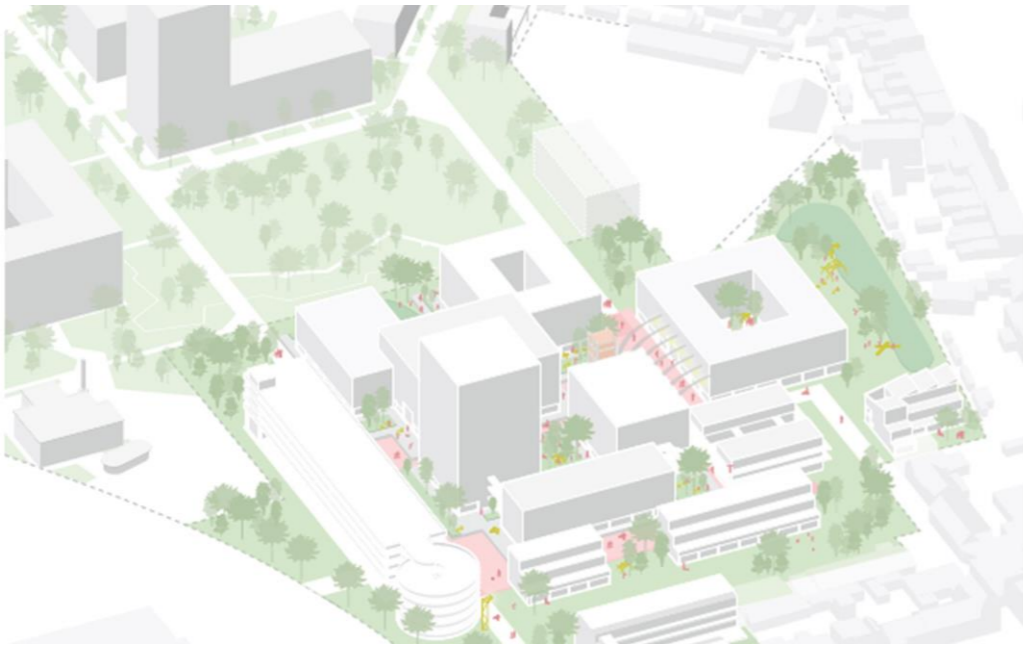
## BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

**BOPA kan worden verleend als er sprake is van:**

- Aanvraag voldoende concreet is
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- geen strijd met instructieregels Rijk en provincie

---

## BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)



### **BOPA kan ook gebruikt worden voor een meer globale gebiedsontwikkeling**

- Escape in 12.27a Bkl: BOPA in 2 fases
- Fase 1: gebruiksactiviteit wonen met uitwerkregels (max aantal, bouwhoogtes)
- Fase 2: aanvraag nieuwe BOPA('s) voor activiteit bouwen van (delen van) de ontwikkeling
- dan toets aan voorschriften globale BOPA op grond van dit artikel

---

## BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

### **BOPA niet mogelijk als....**

1. strijdige regels uit het omgevingsplan moeten komen te vervallen
2. het initiatief te globaal is om de 'niet evident onuitvoerbaarheid' aan te tonen
3. het een kwetsbaar of gevoelig initiatief binnen een aandachtsgebied betreft
4. het een kwetsbaar of gevoelig initiatief binnen een gebruiksruijnte betreft

---

## WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

### ‘Integrale’ wijziging omgevingsplan

- tijdelijk deel van het omgevingsplan komt op de locatie in zijn geheel te vervallen
- moet voldoen aan eisen Omgevingswet

### Wijziging omgevingsplan met voorrangsbepaling

- regels toevoegen aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan
- opnemen bepaling als:

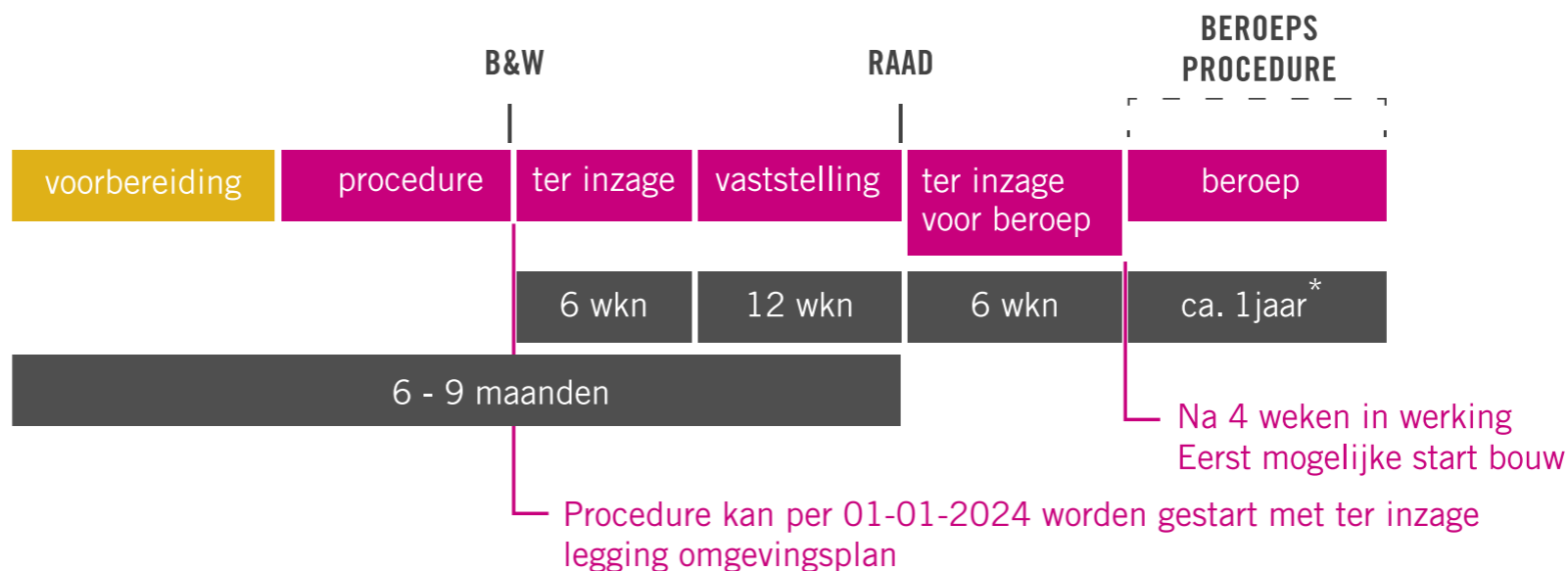
*‘deze regel is van toepassing op [locatie x] in plaats van [regel x] uit [bestemmingsplan y]’*

## Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA)

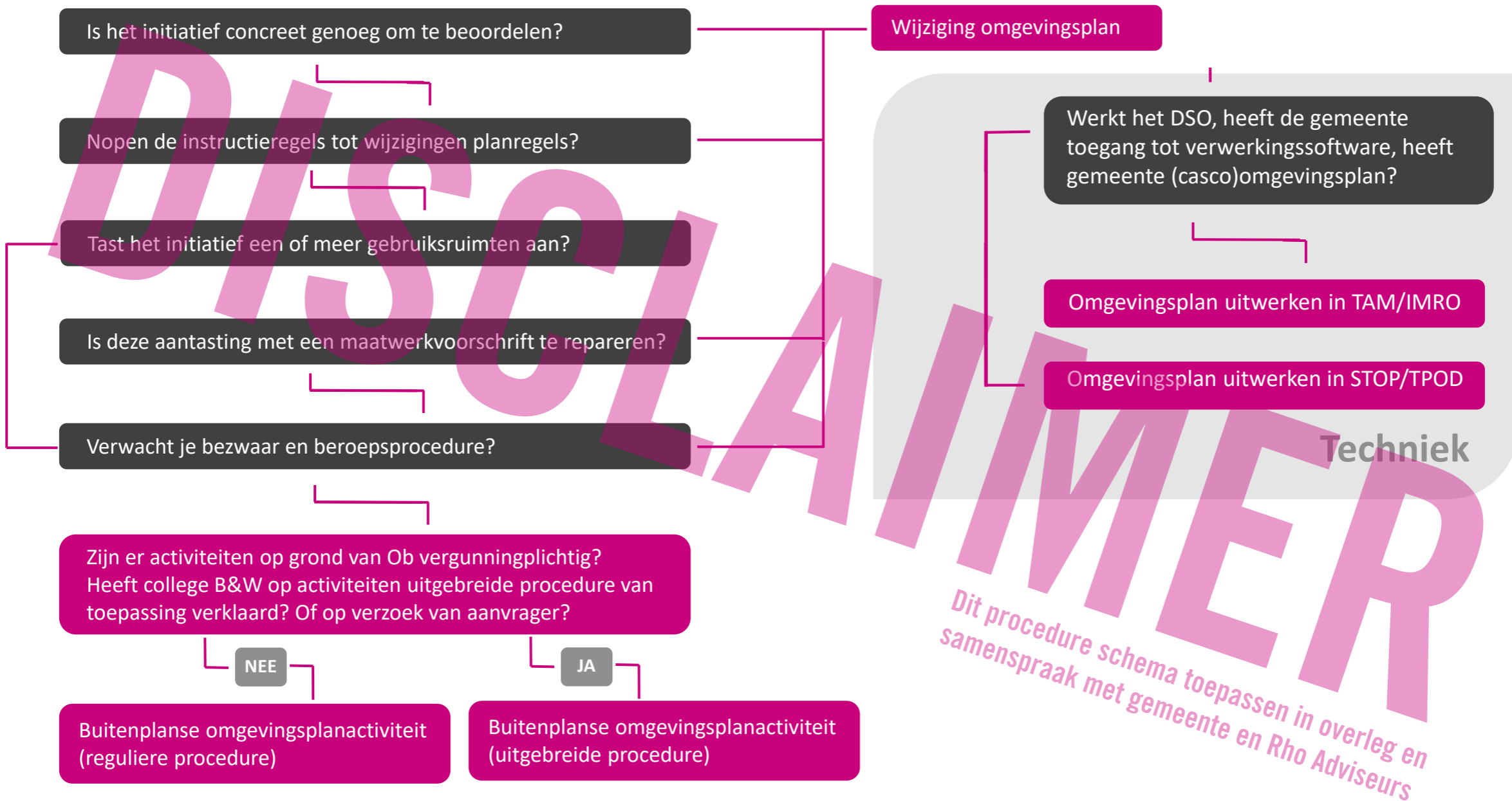


\* Advies door een ander bestuursorgaan moet plaatsvinden binnen de genoemde termijn  
Indien instemming van ander bestuursorgaan is vereist, wordt de procedure 12-18 weken

## Wijziging omgevingsplan



# PROCEDURE SCHEMA



---

## OMGEVINGSPLAN IN TAM/IMRO

- Een op basis van de 'oude/huidige' techniek opstellen en publiceren van een wijziging van het **Omgevingsplan**

### HET IS DUS GEEN BESTEMMINGSPLAN

- de Wet ruimtelijke ordening is niet meer van toepassing
- juridisch moet het voldoen aan de Omgevingswet
- maar niet aan de Omgevingsplanstandaarden
- beschikbaar stellen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



---

## AANDACHTSPUNTEN

- Procedurekeuze van veel factoren afhankelijk
- Gemeenten oefenen nog met of zijn nog niet bezig met (casco) omgevingsplan
- (veel) meer voorbereidingstijd
- Nauwe samenwerking met gemeente noodzakelijk



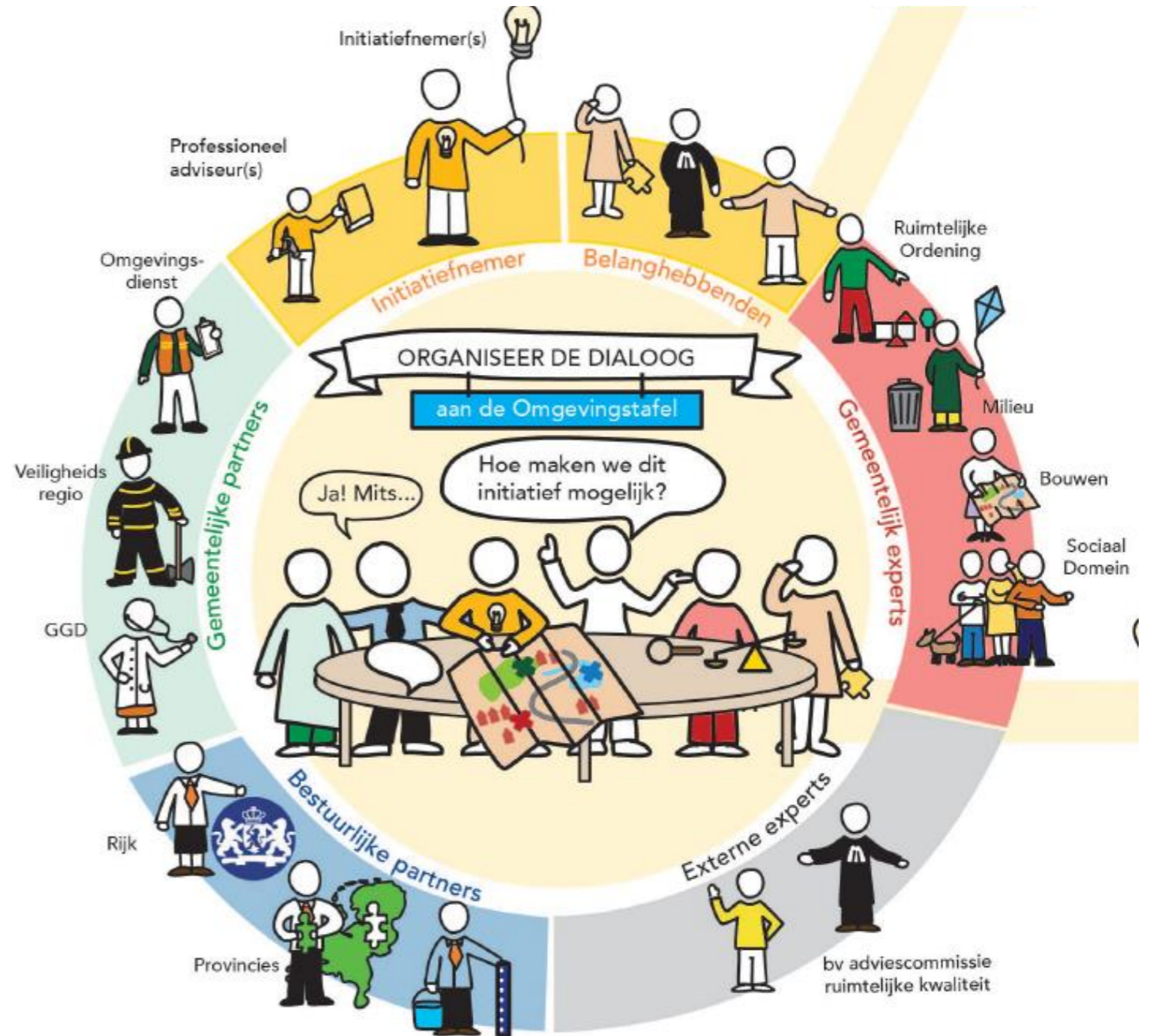


## PROCES - INTAKETAFEL



## PROCES - OMGEVINGSTAFEL

- Hoe kan ontwikkeling mogelijk worden gemaakt?
- Aan tafel zit iedereen die daarvoor nodig is.
- Voordeel: zo snel mogelijk horen hoe het proces gaat lopen + zo vroeg mogelijk weten wat wel kan en wat echt niet.



# PARTICIPATIE

OMGEVINGSWET

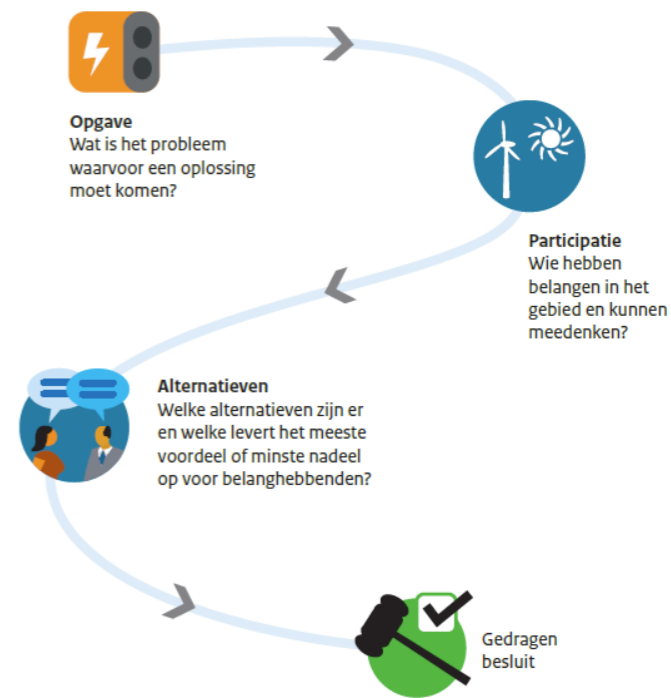
## Brede participatie bij de start



### Voordelen

- Meer draagvlak
- Minder onderzoekslasten
- Gebruikmaken van beschikbare expertise
- Tijd- en kostenbesparing mogelijk

In de Omgevingswet is brede participatie een belangrijke voorwaarde voor snellere en betere plan- en besluitvorming. Door eerst gezamenlijk naar kansrijke oplossingen te zoeken en pas dan gedetailleerd onderzoek naar het gekozen alternatief te doen. Participatie is verplicht bij een projectbesluit. Overheden moeten bij het vaststellen van omgevingsvisies, omgevingsplannen en programma's aangeven hoe ze burgers, bedrijven en belanghebbenden hebben betrokken.



# PARTICIPATIE



Participatie is voor bestuursorganen verplicht bij het voornemen om een omgevingsvisie of een omgevingsplan (of een gedeeltelijke wijziging daarvan) vast te stellen.

Voor een omgevingsvergunning is het op grond van art 16.55 van de Omgevingswet een indieningsvereiste die rust bij de initiatiefnemer.

Wat houdt dat in, een indieningsvereiste?

- Bij een aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
- Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de initiatiefnemer bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

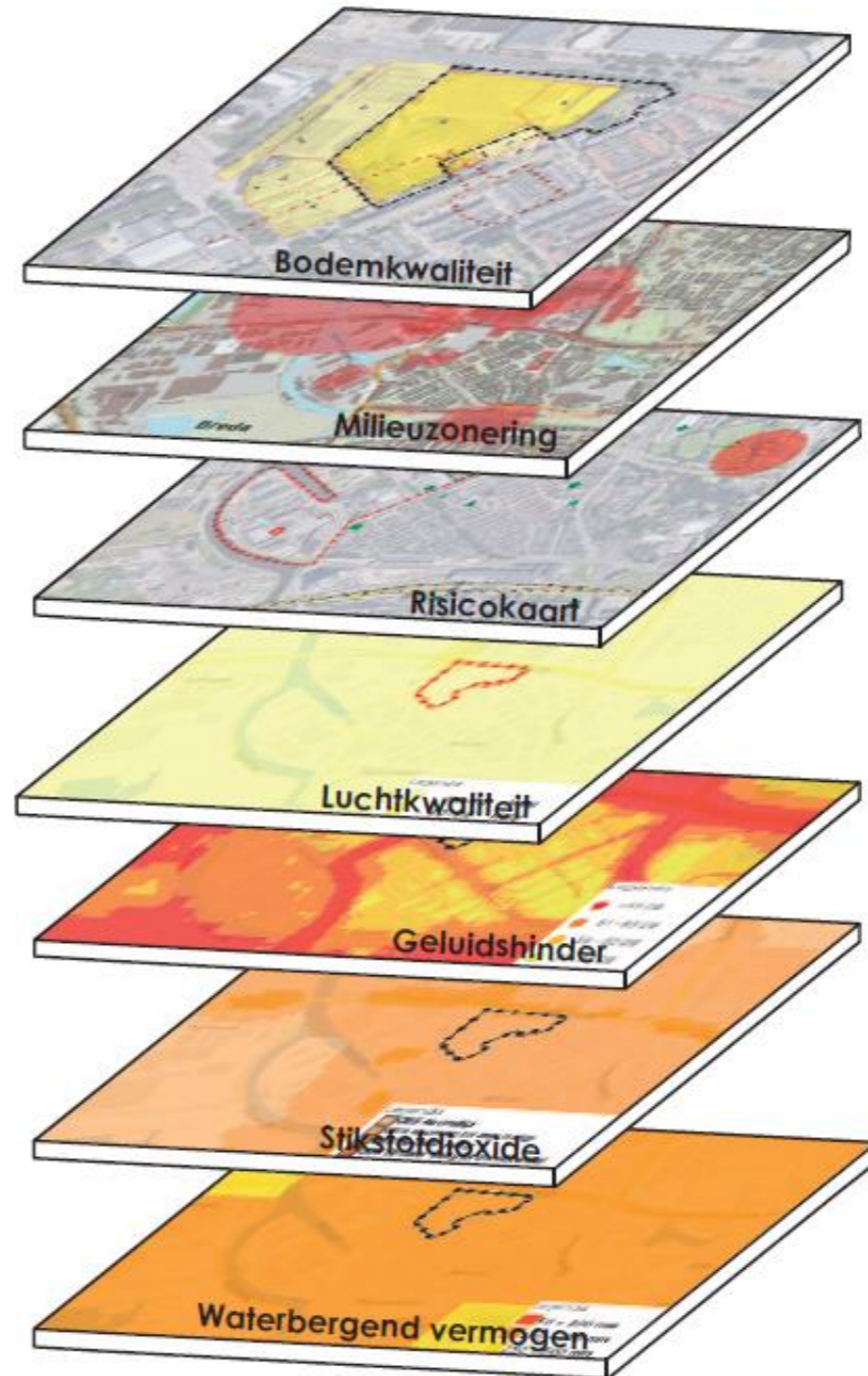
Veel gemeenten zijn nu al volop bezig met opstellen of toepassen van participatiebeleid, dus reken erop dat aan de voorkant iets van participatie verwacht wordt, van informeren t/m meebeslissen!

## ONDERZOEKSASPECTEN

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

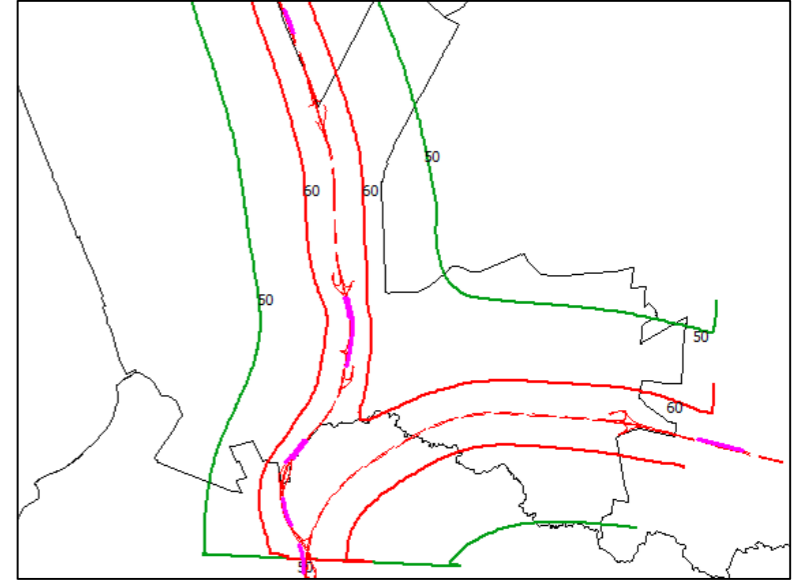
In plaats van sectoraal afvinken gaan we onder Omgevingswet bekende onderzoeksaspecten en nieuwe thema's integraal afwegen ten opzichte van elkaar gericht op het mogelijk maken van initiatieven en gebiedsontwikkelingen.

Wettelijk kader veranderd voor onderzoeksaspecten, staat veelal in Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL). Normen of wijze van onderzoek blijft veelal gelijk.



## GELUID – GELUID AANDACHTSGEBIED

- Het gebied waarbinnen de standaardwaarde kan worden overschreden
- Elke geluidbronsoort een geluidaandachtsgebied;
  - vastgelegd in Centrale Voorziening Geluidgevens (CVGG)
- In geluidaandachtsgebied gelden beoordelingsregels Bkl
- Concreet:
  - Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied rekening houden met geluid van een weg of spoorweg (Bkl §5.1.4.2a.4)
  - Bij wijziging van een weg of spoorweg in een geluidaandachtsgebied rekening houden met geluid op geluidgevoelige gebouwen (Bkl §5.1.3.2a.3)



# GELUID - GEWIJZIGD NORMENSTELSEL

- Wet geluidhinder

	Wegverkeerslawaai	Railverkeerslawaai
voorkeursgrenswaarde	$L_{den} = 48$ dB	$L_{den} = 55$ dB
maximale grenswaarde (binnenstedelijk)	$L_{den} = 63$ dB	$L_{den} = 68$ dB
maximale grenswaarde (buitenstedelijk)	$L_{den} = 53$ dB	$L_{den} = 68$ dB

- Omgevingswet (Bkl)

Geluidbronsorten	Standaardwaarde $L_{den}$ [dB]	Grenswaarde $L_{den}$ [dB]	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
rijkswegen, provinciale wegen	50	60	65
gemeentewegen en waterschapswegen	53	70	70
hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70

Overschrijding GW mag:

- + 5 dB bij functiewijziging (transformatie) (Bkl 5.78w)
- + 5 dB bij vervangende nieuwbouw (Bkl 5.78v)
- bij niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (5.78y) na afweging (Bkl 5.78aa) en als voldaan aan gemeentelijk geluidbeleid

# (EXTERNE) VEILIGHEID: ATLAS LEEFOMGEVING

Atlas Leefomgeving - Verken en ontdek je leefomgeving

Check je plek **Kaarten** Thema's Nieuws Workshops Zoeken

## Kaarten

**Kaarten toevoegen**

Zoek een kaart

Alles tonen

**Kaarten**

- Nieuwe kaarten (11)
- Algemene kaarten (16)
- Bodem (17)
- Eropuit (22)
- Geluid in je omgeving (33)
- Klimaatverandering (17)
- Licht (4)
- Lucht (45)
- Natuur (23)
- Prettig wonen (21)
- Veilige omgeving (253)
- Water (3)

**Gekozen kaarten**

**Kaarten**

- Alle kaarten aan/uit
- PR contouren en veiligheidsafstanden tanken LPG

Transparantie: 0%

**Legenda:**

- PR 10-5
- PR 10-6
- PR 10-7
- PR 10-8

**Bron:**  
Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid, 2023

[Uitleg bij kaart](#)

[Kaart verwijderen](#)

Aandachtsgebieden tanken LPG

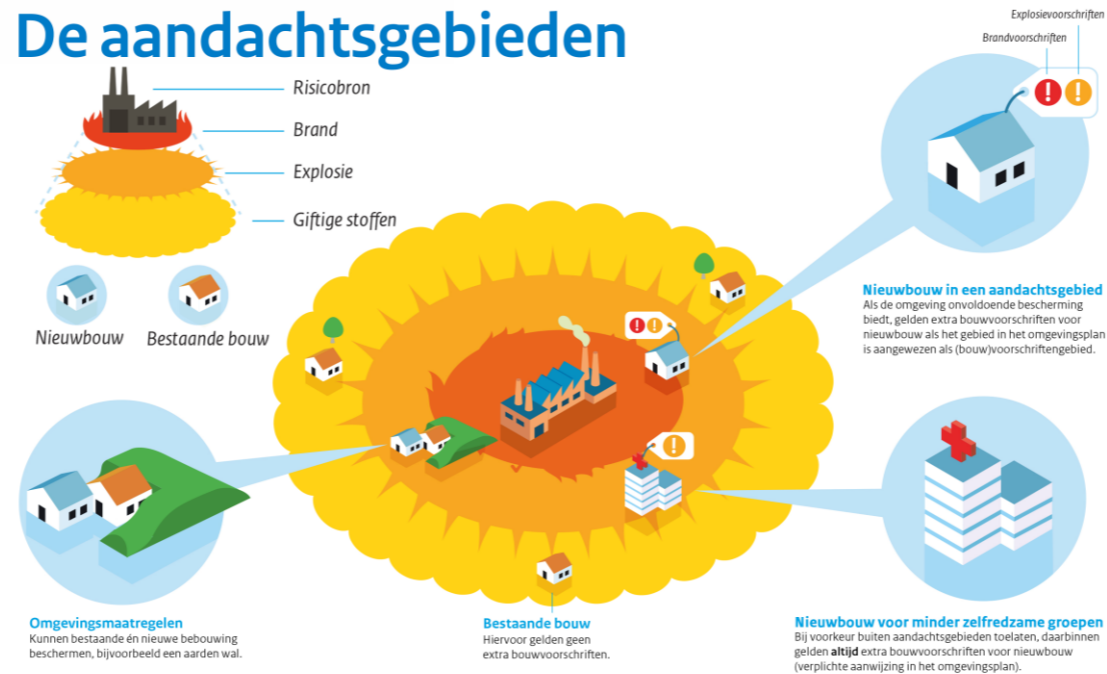
Transparantie: 0%



## EXTERNE VEILIGHEID IN HET BKL (paragraaf 5.1.2)

Toelaten van (zeer)(beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties

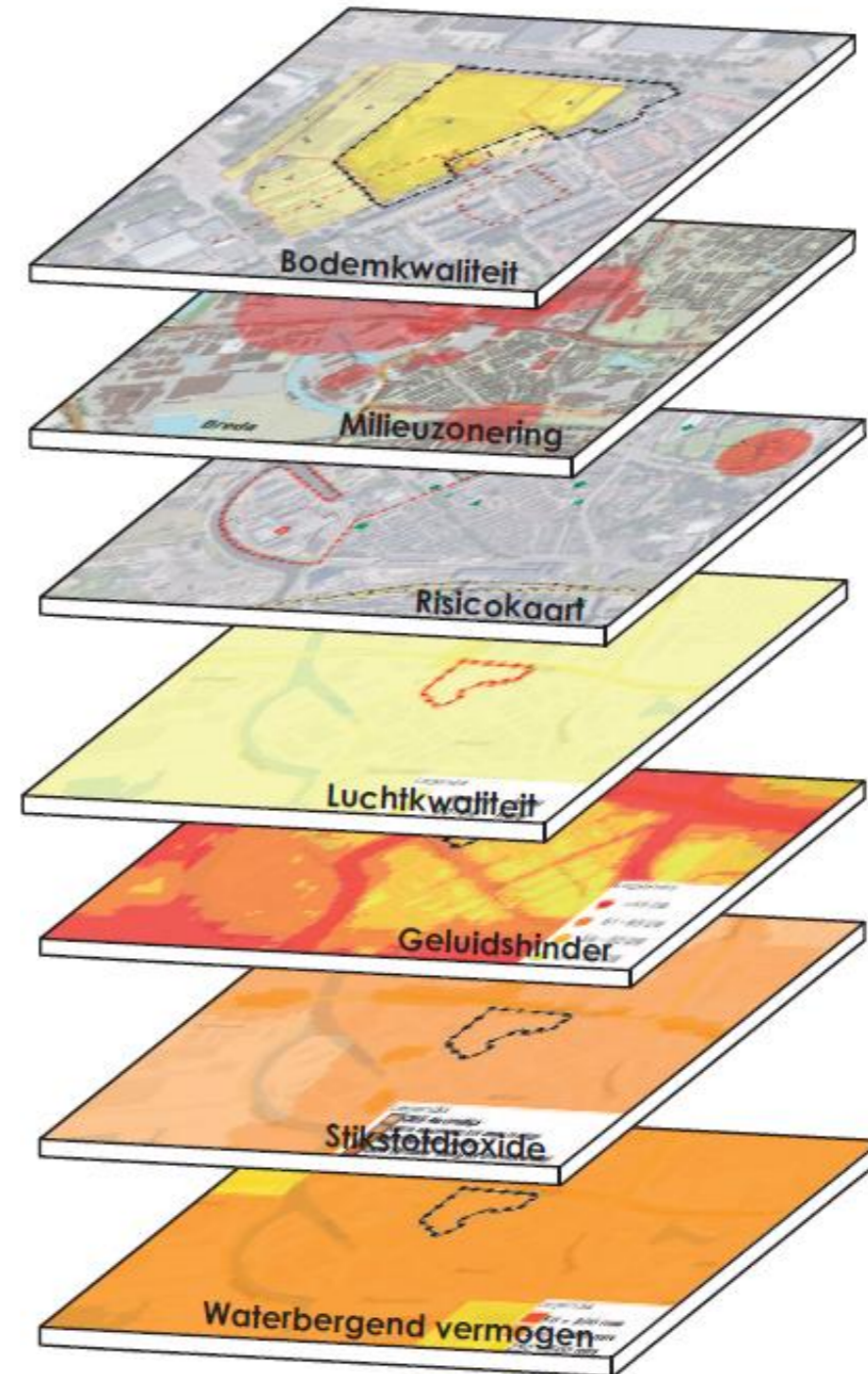
### De aandachtsgebieden



## ONDERZOEKSASPECTEN

Nieuwe thema's worden integraal meegewogen in motivering van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'  
Nieuwe thema's worden integraal meegewogen in motivering van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

- Het beschermen van de gezondheid en het verminderen van gezondheidsverschillen
- Het tegengaan van klimaatverandering
- Het gebruik en beheer van natuurlijke hulpbronnen
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.



---

## HET BELANG VAN DE NIEUWE THEMA'S

- Omgevingswet verplicht rekening te houden met nieuwe thema's
- Gemeenten gaan lokale afwegingsruimte benutten. Speel hierop in
- Integraal meenemen nieuwe thema's in plan → verbetering kwaliteit woon- en leefomgeving → verhogen waarde van de ontwikkeling.
- Draagvlak zorgt voor soepelere procedures en minder bezwaar en beroep

---

## VOORBEELD: KLIMAATADAPTIEF ONTWIKKELEN

- Verminderen kans wateroverlast
  - Hoogwaterbescherming
  - Bevorderen droogtebestendigheid
  - Beperken hittestress
- 
- Toepassingen:
    - Groene daken, gevels en terreinen
    - Groen en water in de openbare ruimte
    - Waterdoorlatende verharding

*'De extreme warmte heeft zelfs tot een nieuw idee geleid: het inzetten van vernevelaars. Dat zijn apparaten die waterdamp verspreiden en dat levert een 'win-win-situatie' op, zeggen de ontwerpers: mensen worden afgekoeld, planten kunnen groeien.'* (Gemeente Breda/BN de Stem)



---

## VOORBEELD: NATUURINCLUSIEF BOUWEN

- Van geen schade aanrichten aan flora- en fauna → versterken flora- en fauna:
  - Bevorderen natuurwaarde binnen ontwikkeling
  - Aansluiten op doelsoorten gebied
  - Natuurinclusief bouwen- en beheren

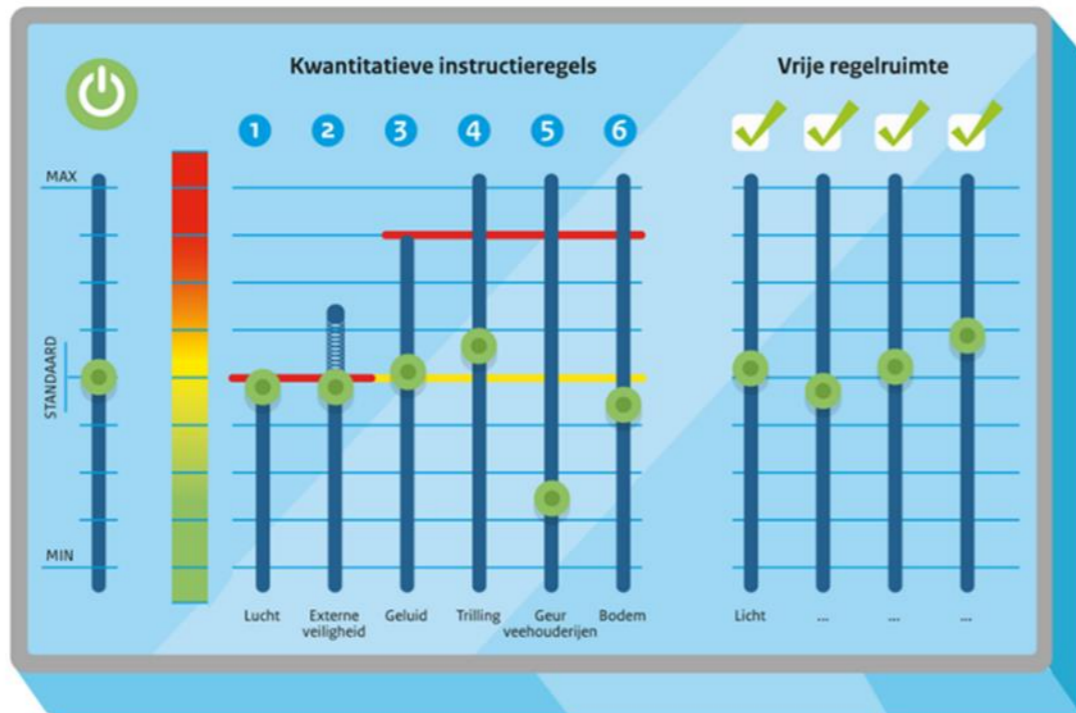


# MENGPANEEL

MENGPANEEL MILIEU

## Bestuurlijke afwegingsruimte

Met de Omgevingswet hebben decentrale overheden meer afwegingsruimte voor het stellen van kwaliteitsnormen voor het milieu. Het Rijk stelt hiervoor inhoudelijke kaders in de vorm van instructieregels. Die kunnen een standaardnorm en een bandbreedte meegeven. Voor sommige aspecten, zoals licht, zijn er geen instructieregels en hebben gemeenten vrije regelruimte.



Normen ten aanzien van omgevingsaspecten worden vastgelegd in het omgevingsplan. Deels zijn dit de harde normen (instructieregels) uit de algemene Rijksregels maar voor de overige geldt er een decentrale bestuurlijke afwegingsruimte. Met het zogenaamde mengpaneel kan invulling geven worden aan de integrale afweging tussen omgevingsaspecten.

---

## VANDAAG OP HET MENU

1. Economische uitvoerbaarheid
2. Kostenverhaal
  - Anderszins verzekerd
  - Regels kostenverhaal, systeem met tijdvak
  - Regels kostenverhaal, systeem zonder tijdvak
3. Fondsen
4. Nadeelcompensatie
  - Direct
  - Indirect



## 1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- Wat verandert?
  - Het uitvoerbaarheidsvereiste wordt anders/minder zwaar dan nu in bestemmingsplannen of RO's
  - In het wijzigingsbesluit wordt gemotiveerd dat een gebiedsontwikkeling of een plan niet evident onuitvoerbaar is

### Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De eigendomspositie van gronden in de Bloemendalerpolder is divers. Een deel van de gronden in het plangebied is eigendom van marktpartijen. Voor een deel van de gronden in het plangebied hebben deze marktpartijen overeenkomsten gesloten met huidige eigenaren, waardoor de betreffende marktpartijen de onvoorwaardelijke en onherroepelijke eigendom zullen verkrijgen over deze gronden. Daarnaast is een deel van de gronden in het plangebied in eigendom bij overheden (Rijk, provincie en gemeenten) en in eigendom van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Tot slot is een aantal percelen in eigendom van overige particulieren.

Tussen de marktpartijen – verenigd in een consortium –, overheden en Waterschap is een overeenkomst gesloten (Samenwerkings- en UitvoeringsOvereenkomst (SUOK)), waarin partijen afspraken hebben gemaakt omtrent de integrale gebiedsontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Kern van de afspraken is dat het consortium voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor een ten minste sluitende gebiedsexploitatie en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied.

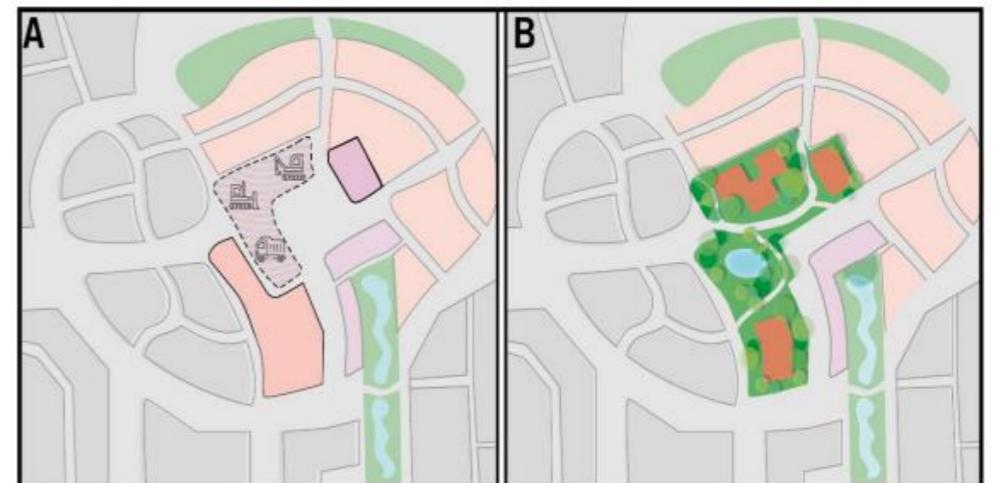
Voor de gemeenten zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden omdat het consortium alle kosten voor zijn rekening neemt. De gemeenten hebben daarnaast vastgesteld dat het consortium beschikt over specifieke kennis, ervaring, capaciteit en financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder gewaarborgd is.



## 2. KOSTENVERHAAL – DE BASIS

- Wordt met een wijziging van het Omgevingsplan een nieuwe kostenverhaal plichtige activiteit mogelijk gemaakt?
  - De toevoeging van één woning, een ander hoofdgebouw, een groot bijgebouw of een forse uitbreiding/verbouwing van bestaande gebouwen
- Zijn er kosten te verhalen?
  - Kosten op de kostensoortenlijst, zoals: aanpassingen aan de openbare ruimte, het bouw- en woonrijp maken en plankosten.
- Is geen sprake van een uitzonderingssituatie voor kleine projecten, zoals minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen?
- Dan is kostenverhaal aan de orde!



---

## 2. KOSTENVERHAAL – DE OPTIES

A. Anderszins verzekeren via een overeenkomst, bijvoorbeeld:

- i. Een anterieure overeenkomst
- ii. Een gronduitgifte overeenkomst
- Dit is in de praktijk de voorkeursoptie: deze wordt in meer dan 90% van de gebiedsontwikkelingen toegepast.

B. Via regels kostenverhaal:

- i. Een systeem met tijdvak
- ii. Een systeem zonder tijdvak
- Dit is de opvolger van het exploitatieplan.
- Toepassing in situaties, waarbij niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten.
- De keuze uit bovenstaande opties dient te worden gemotiveerd in het wijzigingsbesluit.

---

## 2. KOSTENVERHAAL – MET OF ZONDER TIJDVAK

- Met tijdvak:

- Vergelijkbaar met het systeem uit de Wro
- Voor plannen met een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum: een integrale gebiedsontwikkeling
- Op voorhand zijn kosten en opbrengsten goed te berekenen
- Op voorhand is de te betalen kostenverhaalbijdrage inzichtelijk

- Zonder tijdvak:

- Een nieuw systeem
- Voor plannen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum: een organische gebiedsontwikkeling
- Op voorhand zijn kosten en opbrengsten moeilijker te berekenen en er wordt daarom gewerkt met scenario's ter bepaling van het kostenplafond
- Als basis voor de te betalen kostenverhaalbijdrage wordt inzicht gegeven in de maximale bijdrage per activiteit

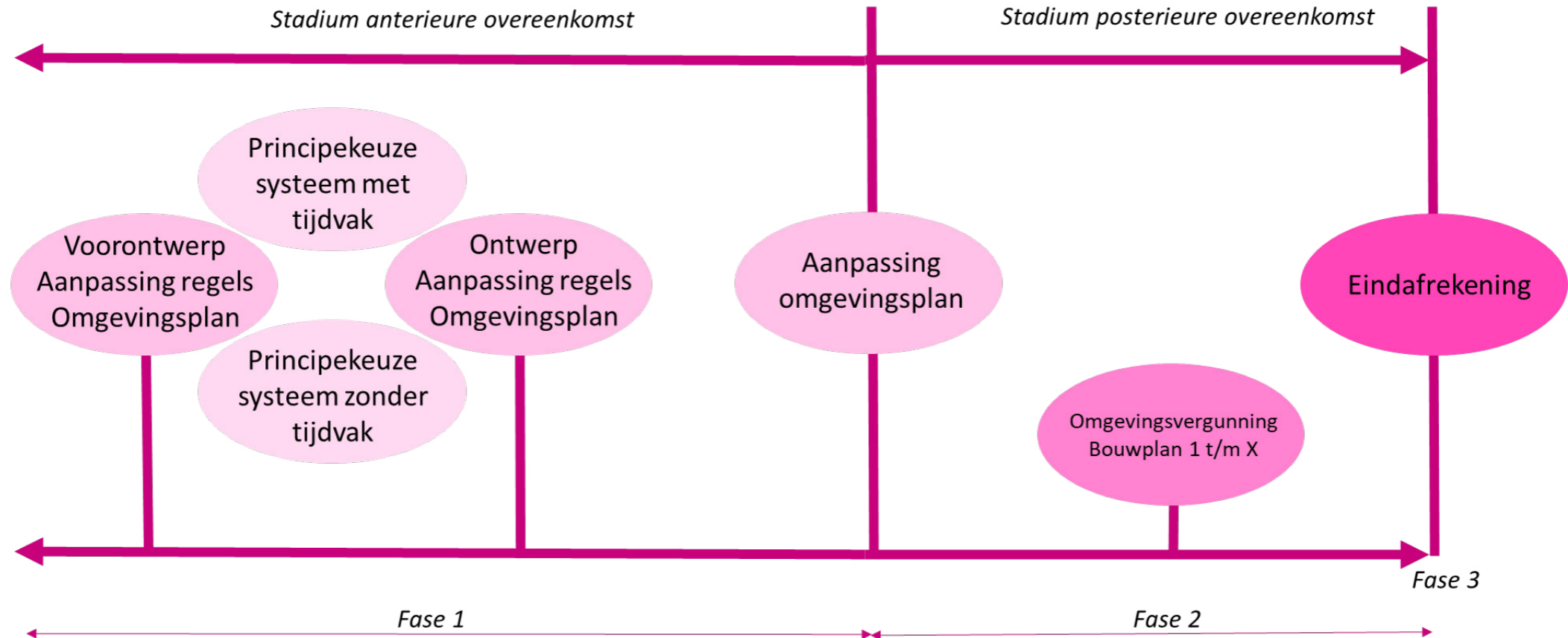
De keuze wordt per kostenverhaalgebied gemaakt. Per systeem wordt een ander rekensysteem gehanteerd.

---

## 2. KOSTENVERHAAL – REGELS EN VOORWAARDEN

- ... over woningbouwcategorieën
- ... over de fasering van het plan
- ... over de koppeling tussen werkzaamheden en/of activiteiten
- ... over locatie-eisen
- ... over het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte
- ... over de te volgen procedures

## 2. KOSTENVERHAAL – PROCESMATIG



---

## 2. KOSTENVERHAAL SAMENGEVAT

- Wat blijft gelijk?
  - Anterieur contracteren is en blijft het voorkeursmodel
  - Er blijft een plicht tot kostenverhaal;
  - Er dient sprake te zijn van een bouwactiviteit;
  - De verhaalbare kostensoorten zijn begrensd (o.a. door de kostensoortenlijst, plankostenscan, de PPT-criteria en een aftopping);
  - Mogelijkheden om in te spelen op veranderde omstandigheden in de gebiedsontwikkeling gedurende de realisatie;
  - Bij de eindafrekening wordt de definitief verschuldigde geldsom bepaald.



---

## 2. KOSTENVERHAAL SAMENGEVAT

- Wat verandert?
  - Geen separaat instrument (exploitatieplan) meer, maar regels kostenverhaal in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning
  - Toevoeging van het systeem zonder tijdvak, waardoor het mogelijk is om:
    - In te spelen op flexibelere en ruimere regelingen (qua functies);
    - In te spelen op alle vormen van grondbeleid en alle vormen van gebiedsontwikkeling;
    - Als gemeente niet persé aan de voorkant een anterieure overeenkomst te moeten hebben bij plannen zonder eindbeeld en fasering



---

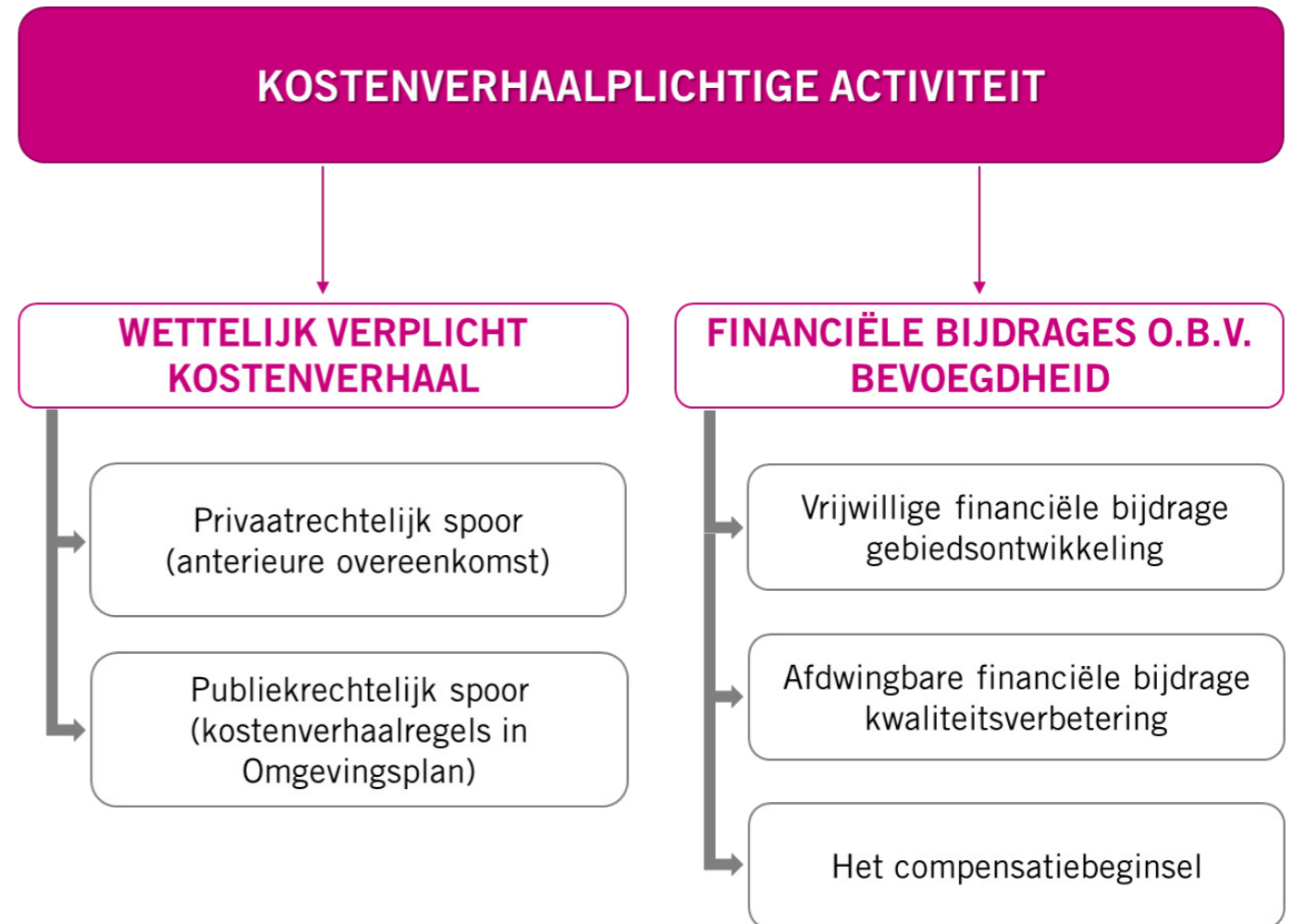
## 2. KOSTENVERHAAL – HULPMIDDELEN

- Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet:  
[Handreiking Kostenverhaal Omgevingswet \(aandeslagmetdeomgevingswet.nl\)](https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl)
- Afdeling 13.6 ‘Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen’ uit de Omgevingswet
- Afdeling 8.4 ‘Kostenverhaal’ uit het Omgevingsbesluit



### 3. FONDSEN – DE BASIS

- Aanvullend op het wettelijk verplichte kostenverhaal is een 'extra' financiële bijdrage mogelijk
- De bijdrage is bedoeld voor kosten die niet via het reguliere kostenverhaal of anderszins bekostigd worden
- Er moet een relatie zijn tussen de betalende activiteit en de projecten die met het fonds worden bekostigd
- Toepassing is een keuze/bevoegdheid van de gemeente



---

## 3. FONDSSEN – DE OPTIES

### A. Vrijwillige financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

- Onderbouwing in een omgevingsvisie of programma
- Voor bijdragen aan maatschappelijke doeleinden (=breed gedefinieerd)
- Borging in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente (vaak de anterieure overeenkomst)

### B. Afdwingbare financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

- Onderbouwing in een omgevingsvisie of programma
- Voor doelen, die geduid zijn in het Omgevingsbesluit.
- Borging met regels in het omgevingsplan

### C. Het compensatiebeginsel

- Omgevingsplan of beleidsstuk bevat voorwaarden voor een project
- Indien in het project niet voldaan kan worden aan het beleid, dan is een bijdrage aan het fonds verplicht, bijvoorbeeld een parkeer- water- of bomenfonds.

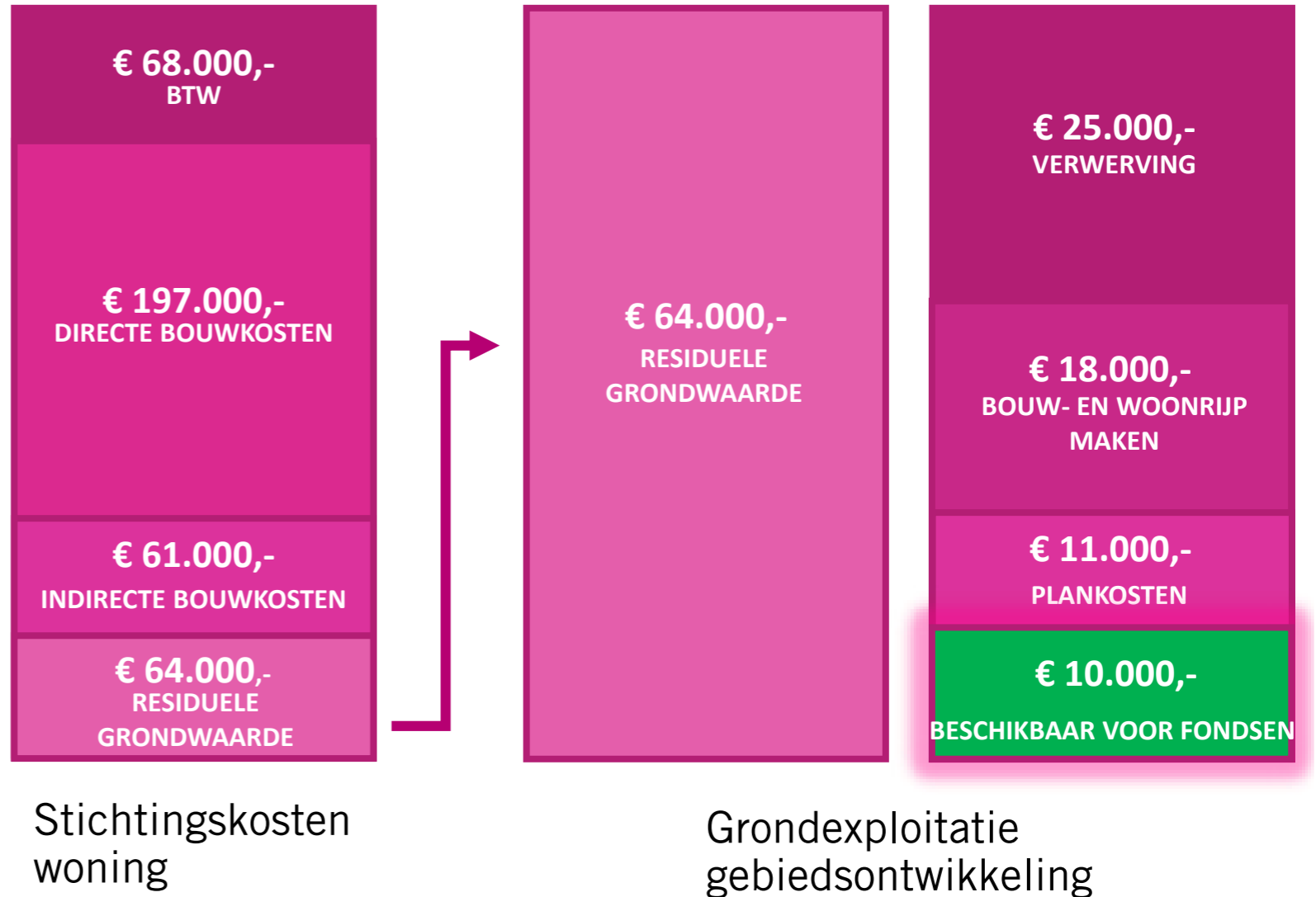
---

## 3. FONDSSEN

- Wat blijft gelijk?
  - De noodzaak van een fonds t.b.v. financiële bijdragen te onderbouwen (in een omgevingsvisie of programma).
  - Het compensatiebeginsel volgt uit ‘vaste jurisprudentie’ en zal zonder nieuwe gerechtelijke uitspraken in gebruik blijven.
- Wat verandert?
  - De afdwingbare financiële bijdrage is nieuw en kan worden afgedwongen via regels in het omgevingsplan, mits:
    - onderbouwd in een omgevingsvisie/programma (voorheen structuurvisie)
    - aangevuld met een specifieke beleidsnota met een onderbouwing van de hoogte van de bijdragen (voorheen nota kostenverhaal)

### 3. FONDSEN

- Uitgangspunt: haalbare businesscase voor ontwikkelingen !
- Als voorbeeld: welke ruimte zit in de vastgoed- en grondexploitatie gezien vanuit één woning?
- Basiswoning: middeldure woning, grondgebonden
- V.O.N.-prijs: € 390.000,-



---

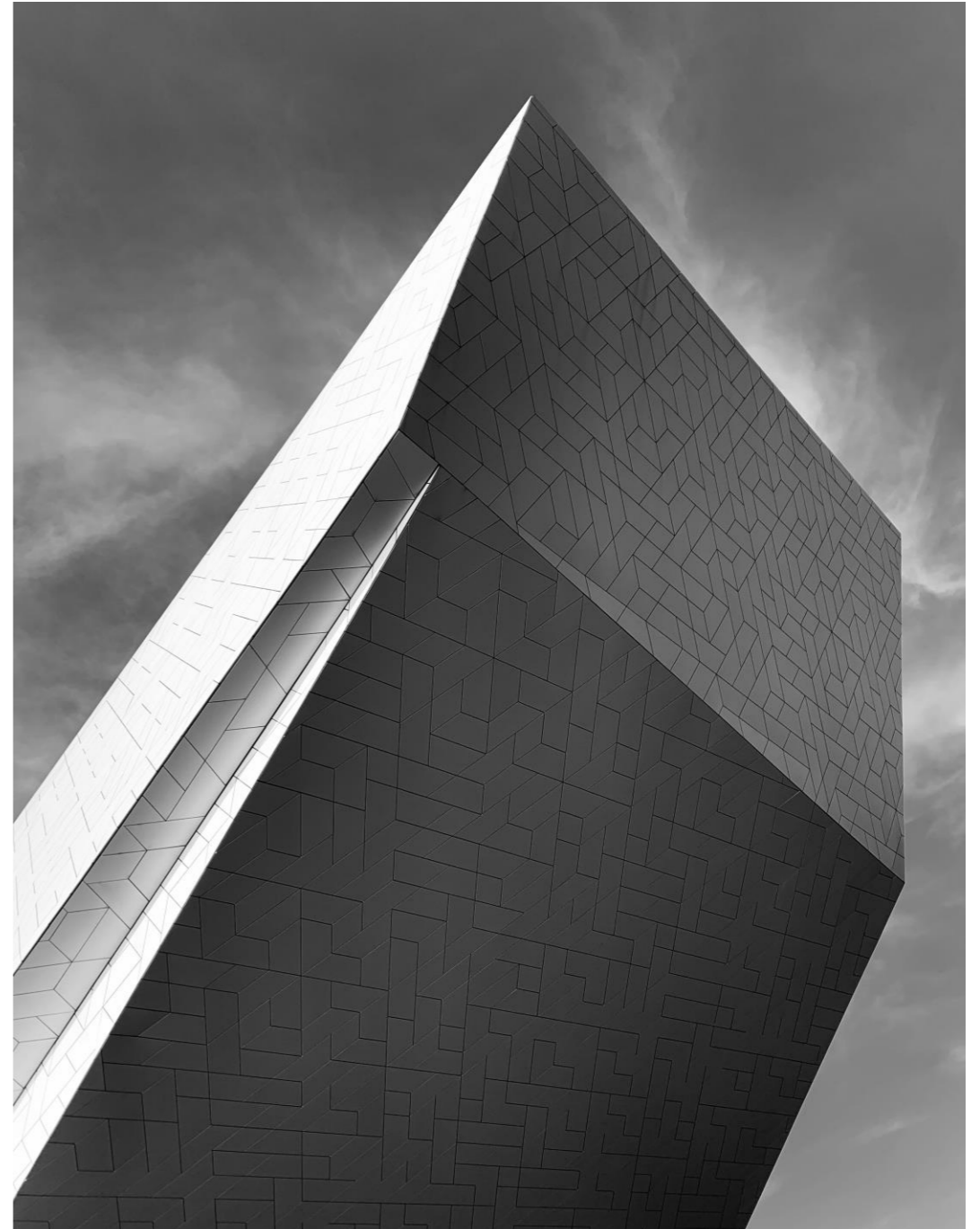
### 3. FONDSSEN – HULPMIDDELEN

- Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet:  
[Handreiking Kostenverhaal Omgevingswet \(aandeslagmetdeomgevingswet.nl\)](https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl)
- Afdeling 13.7 ‘Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied’ uit de Omgevingswet
- Afdeling 8.5 ‘Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied’ uit het Omgevingsbesluit

---

## 4. NADEELCOMPENSATIE – DE BASIS

- Directe schade ontstaat door het beperken van de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden op het eigen perceel.
- Indirecte schade ontstaat door negatieve effecten voor het eigen perceel ten gevolge van wijzigingen van gebruiks- en/of bouwmogelijkheden op omliggende percelen of in de omgeving.



## 4. NADEELCOMPENSATIE – ALGEMEEN

- Het systeem van directe schade blijft vrijwel gelijk.
- Het systeem van indirecte schade gaat veranderen: van een planologische vergelijking naar een feitelijke vergelijking.

Algemeen	Planschade (Wro)	Nadeelcompensatie (Ow)
Vergelijkingsmethodiek & Taxatie	<b>Voor directe en indirecte schade:</b> de oude en nieuwe planologisch situatie, in beide gevallen uitgaande van een “maximale invulling” van planologische mogelijkheden	<b>Voor directe schade:</b> grotendeels vergelijkbaar met het systeem van planschade  <b>Voor indirecte schade:</b> de oude feitelijke situatie wordt vergeleken met hetgeen door een omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt.

## 4. NADEELCOMPENSATIE – DIRECT NADEEL

- Er geldt een vaste termijn van één jaar om voorzienbaarheid te creëren door passieve risico-aanvaarding. Die periode was voorheen wisselend van lengte en volgde alleen uit jurisprudentie.

Directe schade	Planschade (Wro)	Nadeelcompensatie (Ow)
Schadeoorzaak	Bestemmingsplan is schadeoorzaak	Omgevingsplan is schadeoorzaak
Normaal maatschappelijk risico	Geen forfait, wel beoordelen	Geen forfait, wel beoordelen
Passieve risicoaanvaarding	Signaal-benuttingsperiode-initiatief	Signaal-benuttingsperiode ( <u>gefixeerd!</u> )-initiatief



## 4. NADEELCOMPENSATIE – INDIRECT NADEEL

- De aanpassing van het omgevingsplan is geen schadeoorzaak voor indirecte schade.
- Het normaal maatschappelijk risico wordt standaard 4%.
- Vergelijkingsmethodiek gaat uit van de feitelijke situatie.

Indirecte schade	Planschade (Wro)	Nadeelcompensatie (Ow)
Schadeoorzaak	Bestemmingsplannen en afwijkingsvergunningen	Omgevingsvergunningen of feitelijk uitvoeren van activiteit
Normaal maatschappelijk risico	Bandbreedte 2%-5%	Forfait van 4%
Vergelijkingsmethodiek	Maximaal invullen oude en nieuwe regime	Vergelijking oude feitelijke situatie met maximale invulling omgevingsvergunning
Basis voor de taxatie	Planologie oud en nieuw	Richting marktwaarde
Actieve risicoaanvaarding	Situatie ten tijde van aankoop maatgevend	Geen voorzienbaarheid indien een woning is gekocht na vaststelling omgevingsplan

---

## 4. NADEELCOMPENSATIE – HULPMIDDELEN

- Handreiking nadeelcompensatie: [Handreiking nadeelcompensatie beschikbaar - Aan de slag met de Omgevingswet](#)
- Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht voor de basisregeling voor nadeelcompensatie
- Afdeling 15.1 'Nadeelcompensatie' uit de Omgevingswet voor de specifieke regeling