

Hoofdpunten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Van WRO naar Wro)

Naar alle waarschijnlijkheid treden op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet in werking. De nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" vervangt de oude "Wet op de Ruimtelijke Ordening". In deze toelichting zullen daarom de termen "nieuwe Wro" en "oude WRO" gebruikt worden. In de nieuwe Wro is als hoofdstuk 6 het afzonderlijke wetsvoorstel van de Grondexploitatiewet opgenomen. Hoewel de Grondexploitatiewet, als afzonderlijke wet eigenlijk niet (meer) bestaat, wordt deze term in de praktijk nog wel gebruikt.

De nieuwe wetgeving houdt een fundamentele verandering in van de huidige ruimtelijke ordeningswetgeving en -praktijk. Bestaande planfiguren worden vervangen door nieuwe planfiguren, art. 19 WRO verdwijnt geheel. Wat dit betekent komt zo dadelijk aan de orde.

De bevoegdheden van rijk, provincie en gemeenten worden geconcentreerd op de zaken waarbij hun belangen aan de orde zijn. De gemeenten worden daardoor autonomer in de RO-bevoegdheden op het lokale niveau.

De digitalisering van alle ruimtelijke plannen, waaronder uiteraard bestemmingsplannen, wordt een verplichting. Het laatste betekent ook dat alle nieuwe plannen via internet raadpleegbaar moeten zijn. Overigens is deze verplichting om praktische redenen met één jaar uitgesteld.

Met deze presentatie wordt beoogd de belangrijkste wijzigingen toe te lichten en de gevolgen en de keuzemogelijkheden aan te geven.

Wetswijziging

Voorgeschiedenis

Eind jaren 90 heeft een evaluatie van de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) plaatsgevonden.

De wetenschappelijke raad voor het regeringsbeleid (WRR) kwam daarbij tot de volgende uitspraak: *De ruimtelijke ontwikkelingspolitiek moet zijn basis vinden in een nationaal strategisch beleid op hoofdlijnen met meer ruimte voor een integratie van beleid op regionaal niveau;*

Uit memorie van toelichting (2002) voor herziene Wro wordt het volgende geciteerd:

Hoewel de ruimtelijke samenhang een van de belangrijkste kenmerken van de ruimtelijke ordening zou behoren te zijn, blijkt dat het vermogen om ontwikkelingen in hun ruimtelijke samenhang af te wegen in het gedrang is gekomen

Kortom sturing en samenhang werd onvoldoende geacht.

Dit vertaald in doelstellingen leverde het volgende op

- *Bevorderen van een duurzame toekomst*
- *Versterken van ruimtelijk samenhangende besluitvorming én ontwikkelingsbeleid*
- *Effectievere en efficiëntere (lees: kortere) besluitvorming*
- *Toereikende bevoegdheden*
- *De handhaving van de gestelde normen en de organisatie daarvan*
- *Vereenvoudiging van het stelsel en de procedures maar ook een efficiënte rechtsbescherming*
- *Betere afstemming ruimtelijk beleid en grondbeleid*
- *Betere afstemming met ruimtelijk relevante regelgeving*
- *Gebruik maken van nieuwe technische ontwikkelingen*

Het hoofdprincipe van de nieuwe wetgeving is "**decentraal wat kan, centraal wat moet**"

De nieuwe Wro stelde vanaf het eerste ontwerp in 2002 **het bestemmingsplan** centraal. Gedurende het voorbereidings- en behandelingstraject werden wel wijzigingen en toevoegingen aangebracht. De meest in het ooglopende waren de volgende wijzigingen:

- 2004: Toevoeging van projectbesluit (op aandrang van reacties uit praktijk) als alternatief voor het verdwijnen van de zelfstandige projectprocedure (artikel 19, lid 1)
- 2005: Verplichte structuurvisie
- 2005: Vereenvoudiging van verlengingsprocedure bestemmingsplan
Reactieve aanwijzingsmogelijkheid door provincie en rijk
Handhavinginterventie hogere overheden

De nieuwe wet op de ruimtelijke ordening komt nu erg dichtbij. De tekst ligt vast. De ingangsdatum staat nu op 1 juli 2008. Ook de tekst van de invoeringswet is bekend. Het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening is in ontwerp bekend. Een aantal AmvB's is nog niet bekend.

De principes en doelstelling zijn verder vertaald in de volgende essenties van de nieuwe Wro :

1. Verplichte structuurvisie voor gehele gebied (rijk, provincie en gemeente)
2. Verplichte planologische regeling voor gemeentelijk grondgebied: bestemmingplan of beheersverordening
3. Artikel 19 verdwijnt: In plaats daarvan **projectbesluit** als voorloper van bestemmingsplanwijziging (art 3.10 t/m 3.15) en **ontheffing** voor bij Amvb aan te geven gevallen (Kruimelgevallen)
4. Sanctie op niet tijdig actualiseren of niet tijdig vastleggen van project in bestemmingsplan: geen leges mogelijk of terugbetaling daarvan
5. Handhavingsplicht (planmatig)
6. Snellere procedure voor bestemmingsplan: o.a. geen goedkeuring achteraf voor bestemmingsplannen nodig; geen rol voor PPC
7. Inpassingsplannen mogelijk voor rijk en provincie (o.a. ter vervanging tracéwet)
8. Planschadevergoeding wordt planschade-tegemoetkoming (tenzij de wijziging op het perceel van de benadeelde betrekking heeft).
9. Digitalisering is verplicht

In het kort zijn de gevolgen van deze essenties voor de gemeente als volgt.

1. Structuurvisie wordt verplicht.

De term structuurvisie wordt de standaard term voor zowel rijk, provincie als gemeente. Planvormen als Planologische kernbeslissing, Streekplannen en structuurplannen heten voortaan structuurvisie.

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument, waarin het planologische beleid wordt vastgelegd. Een structuurvisie is niet juridisch bindend voor derden.

Voor zowel rijk, provincie als gemeente is een dergelijk document verplicht.

Het totstandkomingsproces van de structuurvisie voor Veenendaal is al gestart. Er moet, inhoudelijk en qua vorm, rekening mee worden gehouden dat deze structuurvisie ook zal voldoen aan de bedoelingen van de nieuwe wet. De eisen van de wet zijn beperkt. De structuurvisie kan daarom vormvrij genoemd worden. Naar de bedoeling van de wet bevat een

goede structuurvisie heldere beleidsdoelen en een beschrijving van de instrumenten waarmee de doelen moeten worden bereikt. Digitalisering wordt verplicht, dit houdt in dat het document digitaal moet worden vastgesteld en raadpleegbaar moet zijn.

De nieuwe Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een visie neerlegt in een of meerdere structuurvisies die het hele grondgebied dekken. Daarnaast is het ook mogelijk om structuurvisies voor bepaalde aspecten van beleid (b.v. de woonvisie en het L.O.P.) te maken. De Wro voorziet niet in een sanctie als er geen structuurvisie is. Zolang er echter geen structuurvisie is vastgesteld kunnen de wettelijke voordelen daarvan niet worden benut. De voordelen zijn: voorkeursrecht, bovenplanse verevening bij exploitatieplannen en een motiveringsvoordeel. Verder kan de structuurvisie wordt ingezet als ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Structuurplannen die in het kader van de oude WRO zijn opgesteld krijgen automatische de status van structuurvisie. Voor andere visies en plannen geldt dat niet. Omdat in de nieuwe Wro inhoud en procedure van de structuurvisie min of meer vormvrij zijn, is het in principe mogelijk om deze (b.v. woonvisie en LOP) in de toekomst als structuurvisie vast te stellen.

Bestuurlijk beslispunt: Geen (beslissing om structuurvisie te maken is al genomen). Wel dient het streven gericht te zijn op een structuurvisie die beantwoordt aan de bedoelingen van de wet en aan de bedoelingen en de wensen van de gemeente met betrekking tot het instrumentarium van de nieuwe Wro.

Termijn: In principe vóór 1 juli a.s., hierop bestaat echter geen sanctie. De vaststelling van de structuurvisie in de gemeente Veenendaal staat gepland voor de 2^e helft van 2008.

2. Verplichting tot vaststelling bestemmingsplan of beheersverordening voor gehele grondgebied

De oude WRO kent de verplichting om voor het gebied buiten de bebouwde kom een bestemmingsplan vast te stellen. Voor de bebouwde kom geldt thans deze verplichting niet. Desondanks is het gebruikelijk dat ook voor het gebied binnen de bebouwde kom een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Zo ook in Veenendaal. Er zijn in Veenendaal nog slechts enkele "witte vlekken". Deze zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan Centrum, dat als voorontwerp al in procedure is gebracht. Daarnaast geldt voor deze gebiedsdelen een leefmilieuverordening, waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. De nieuwe Wro kent de verplichting om voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. Daarnaast is in de nieuwe wet is op initiatief van de 2^e kamer een zogenoemde Beheersverordening mogelijk gemaakt dat als alternatief voor een bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Een dergelijke verordening is mogelijk voor gebieden waarin geen ontwikkelingen worden voorzien. Het moet dus in feite een gebied in ruste zijn, waar dus ook geen functiewisselingen e.d. gewenst zijn. Dergelijke gebieden zijn hier niet aan de orde. Aan de totstandkoming van een beheersverordening zijn geen andere procedureregels verbonden dan aan andere verordeningen. (Geen beroep mogelijk!) Dit zou een reden kunnen zijn om voor een beheersverordening te kiezen in plaats van een bestemmingsplan. De verkorting van de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheid tot het nemen van een besluit tot verlenging van een bestemmingsplan lijkt voor Veenendaal een passender alternatief.

Bestuurlijk beslispunt: De wettelijke verplichting laat geen keuze toe. Wel is een keuze mogelijk tussen een bestemmingsplan en een beheersverordening. In feite is enige jaren geleden al beslist dat het gehele grondgebied in nieuwe bestemmingsplannen wordt vervat. Op dat moment, voorafgaande aan het actualiseringsproject was er echter niet het alternatief dat de beheersverordening biedt. Vanwege het dynamische karakter binnen het betrekkelijk

kleine grondgebied van Veenendaal is een beheersverordening minder passend dan een bestemmingsplan.

Termijn: De keuze hiervoor kan voorafgaande aan elk bestemmingsplan worden gemaakt, er is derhalve geen uiterste termijn voor deze keuze.

3. Artikel 19-procedures verdwijnen

Het huidige artikel 19 van de Wro kent drie soorten vrijstelling van een geldend bestemmingsplan. Lid 1 is bedoeld voor zeer ingrijpende en grote projecten. Lid 2 voor minder ingrijpende projecten en lid 3 voor zogenoemde kruimelgevallen.

Deze vrijstellingsvorm verdwijnt geheel uit de Wro. Dit geldt voor alle varianten van de artikel 19-procedures. Mede op aandrang van de bouwbranche komt in plaats van de huidige “zwarte” artikel 19-vrijstellingen, het **projectbesluit**. Artikel 19, lid 3 wordt vervangen door zogenaamde **ontheffingen**. De reikwijdte daarvan lijkt min of meer gelijk aan die van artikel 19, lid 3. Het nieuwe BRO waarin dit wordt geregeld is weliswaar bekend, maar nog niet definitief. **Voor de vrijstelling zoals in lid 2 bedoeld, komt vooralsnog geen vergelijkbaar alternatief.**

Het verdwijnen van artikel 19 lijkt in tegenspraak tot de wens van versnelling van procedures. De vereenvoudiging van de bestemmingsplanprocedure lijkt echter tot de situatie waarbij een bestemmingsplanwijziging ongeveer even lang duurt als een artikel 19, lid 1-procedure nu. Het projectbesluit dat nieuw in het leven wordt geroepen vertoont enige kenmerken van de huidige artikel 19, lid 1 procedure, zoals de mogelijkheid tot delegatie van deze bevoegdheid van de raad naar het college van burgemeester en wethouders. Voor de voorbereiding van een dergelijk besluit is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van toepassing. Ook zijn elementen van de voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan van toepassing. Legesinvordering vindt plaats nadat het projectbesluit in een bestemmingsplan is ingepast. Het invorderingsrecht van de leges voor een projectbesluit ontstaat namelijk pas nadat dit besluit is verwerkt in een herziening van een bestemmingsplan. Hiervoor wordt maximaal 1,5 jaar de tijd gegeven. De vrij lange duur van de procedure van een projectbesluit en het feit dat legesheffing eerst mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan, maakt een keuze voor veelvuldige toepassing van deze procedure niet aannemelijk. De herziening van een bestemming ten behoeve van de realisering van een project (een “postzegelplan”) ligt meer voor de hand. Immers de proceduretijd van een bestemmingsplan is door het vervallen van de provinciale goedkeuring, sterk verkort.

Bestuurlijk beslispunt: Vaststelling beleid ten aanzien van projectbesluit (wanneer en hoe?). Eventueel overwegen de raad voor te stellen de bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbesluit te delegeren aan het college. Voorts dient een beleid t.a.v. ontheffingen te worden vastgesteld. Hierbij kan aansluiting worden gevonden bij het huidige vastgestelde beleid t.a.v. artikel 19, lid 3. Ook de afspraken met de raad omtrent de kaderstelling vooraf bij alle bestemmingsplannen vraagt om heroverweging. M.n. bij kleine ontwikkelingen (“postzegelplannen”) vraagt dit veel extra tijd.

Termijn: De Wro is direct van toepassing op aanvragen die na 1 juli a.s. worden ingediend. Op 1 juli a.s. moeten we hiervoor klaarstaan.

4. Sanctie op niet tijdig actualiseren van bestemmingsplannen of het niet tijdig vastleggen van projectbesluiten in bestemmingsplannen

Een bestemmingsplan is bedoeld om bestemmingen, bebouwingsmogelijkheden en functies e.d. te regelen voor een periode van 10 jaar. In de praktijk is deze termijn meestal veel langer. In de nieuwe Wro blijft de “houdbaarheidstermijn” van een bestemmingsplan gesteld op 10 jaar. Tot nu toe bleef het niet tijdig actualiseren zonder gevolgen. Hierin komt verandering. In de nieuwe wet wordt bepaald dat het niet mogelijk is leges te heffen voor diensten die verband

houden met dat bestemmingsplan als het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Met deze diensten worden bouwvergunningen, aanlegvergunningen e.d. bedoeld. Hiermee is derhalve een stevige stok achter de deur geplaatst t.a.v. het niet tijdig actualiseren van bestemmingsplannen. Het in Veenendaal thans lopende actualiseringsprogramma heeft als doel dat over enkele jaren alle bestemmingsplannen jong en actueel zijn. Dit moet, mede vanwege de hiervoor genoemd sanctie, een continue proces blijven. Ook het tijdig (binnen een jaar) vastleggen van projectbesluiten in bestemmingsplannen blijft de aandacht vragen.

Bestuurlijk besispunt: In feite geen keuzemogelijkheid, actualisering van bestemmingsplan blijft verplicht en het niet voldoen aan deze plicht krijgt nu belangrijke financiële consequenties. Organisatorisch dient geborgd te worden dat de actualisering tijdig plaatsvinden en als een continue proces zijn aangemerkt.

Termijn: De invoeringwet geeft nog een termijn van vijf jaar om, zonder gevolgen voor de leges, oudere plannen te actualiseren. Op 1 juli 2013 moeten we dus actuele plannen hebben.

5. Handhavingsplicht

Bestuurlijk gezien geldt er een beginselplicht tot handhaving. Dit houdt in dat de overheid tegen een geconstateerde overtreding van welke aard dan ook in principe handhavend moet optreden. In het handhavingsbeleid worden de bestuurlijke keuzes vastgelegd hoe tegen een concrete overtreding wordt opgetreden.

Op dit moment zijn er in de gemeente Veenendaal een drietal vaststelde nota's met betrekking tot de handhaving, te weten de kadernota handhaving, handhavingsbeleid bouwen en handhavingsbeleid milieu. Op dit moment is een start gemaakt met het integreren van het handhavingsbeleid bouwen en handhavingsbeleid milieu. Tevens wordt (integraal) handhavingsbeleid opgesteld voor de vakgebieden waar nog geen beleid voor ontwikkeld is.

Bestuurlijk besispunt: Vaststellen integraal handhavingsbeleid

Termijn: De zorg voor handhaving is een verplichting voor het college, het bestaan van beleid is daarvoor wenselijk. Er bestaat geen termijn voor de vaststelling van beleid.

6. Snellere procedure voor bestemmingsplan

Onder 3. is al genoemd dat de proceduretijd van een bestemmingsplan sterk verkort is. Belangrijkste wijziging is dat er geen goedkeuring van GS voor bestemmingsplannen meer nodig is. Ook de Provinciale Planologische Commissie (PPC) speelt in het voortraject geen rol meer. Desondanks zal "toezicht" van de provincie vooral een rol in het voortraject gaan spelen. Het toezicht door de provincie zal vanuit het provinciaal belang plaatsvinden. Het is aan de provincie om te bepalen wat van provinciaal belang is. De wet gaat ervan uit dat een bestemmingsplan in 26 weken "rond" kan zijn. Deze korte proceduretijd maakt de bestemmingsplan procedure meer geschikt voor projecten.

Bestuurlijk besispunt: In feite geen besispunt, maar wel iets om terdege rekening mee te houden. In werkprocessen rekening houden met interne kwaliteitszorg maar ook voorwaarden scheppen voor snelle doorlooptijd.

Termijn: Het tijdstip waarop het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd is bepalend voor welke wet (de oude of de nieuwe) van toepassing is. Vanaf 1 juli moeten we hier dus rekening mee houden.

7. Inpassingsplannen mogelijk voor rijk en provincie

De nieuwe Wro kent aan rijk, provincie en gemeente gelijklopende bevoegdheden toe. Zo moeten deze bestuursniveaus hun beleidsvoornemens vastleggen in structuurvisies en kunnen zij ook projectbesluiten nemen. Ook bestemmingsplannen zijn niet alleen aan de gemeenten voorbehouden. Rijk en provincie kunnen namelijk ten behoeve van hun onderscheiden belangen ook bestemmingsplannen vaststellen. Dergelijke plannen prevaleren boven een bestemmingsplan. Om het onderscheid met een gemeentelijk bestemmingsplan aan te duiden worden de plannen van rijk en provincie, inpassingsplannen genoemd. Voor dit soort plannen kan gedacht worden aan plannen ten behoeve van rijkswegen, provinciale wegen e.d.

Geen beslispunt

8. Planschadevergoeding wordt planschadetegemoetkoming

De planschaderegeling zoals sinds de spoedwet van 8 juni 2005 in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgenomen komt grotendeels terug in de nieuwe wet. Dit met uitzondering van de planschadevergoedingsovereenkomst oftewel de mogelijkheid tot afwenteling van de planschade op de ontwikkelaar. Echter door de voorgenomen invoeging van de Wet Grondexploitatie, welke op hetzelfde moment als het Wro in werking zal treden is afwenteling toch weer wel mogelijk.

Nieuw is dat er een "eigen risico" wordt ingevoerd van 2% van de waarde van het betreffende onroerend goed of 2% van de inkomensderving. De binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade komt daarmee voor rekening van de verzoeker.

Geen bestuurlijk beslispunt. De thans in gebruik zijnde standaard afwentelingsovereenkomsten zullen tekstueel moeten worden aangepast.

Termijn: Nieuwe wet geldt voor verzoeken die na 1 juli a.s. worden ingediend.

9. Digitalisering verplicht

Een bestemmingsplan moet langs "elektronische weg" verzonden kunnen worden. In Veenendaal worden nieuwe plannen standaard digitaal gemaakt. Een bestemmingsplan moet langs "elektronische weg" (internet) raadpleegbaar zijn en verzonden kunnen worden. Voor het raadplegen van bestemmingsplannen wordt landelijk de internetsite RO-online in het leven geroepen. In Veenendaal worden nieuwe plannen al geruime tijd digitaal gemaakt. Nu gebeurt dit via de standaard volgens de IMRO-codering 2003. Als uitvloeisel van het nieuwe ontwerp-Bro wordt een standaard verplicht. Dit wordt waarschijnlijk IMRO-2008. De standaarden en uitwisselingsmogelijkheden staan nog ter discussie daarnaast kost ook de invoering de nodige tijd.

Bestuurlijk beslispunt: Zorgdragen dat bestemmingsplannen op termijn elektronisch raadpleegbaar worden. Keuzen zijn mogelijk ten aanzien van het ambitieniveau waarin dit wordt mogelijk gemaakt.

Termijn: Inmiddels is duidelijk dat deze verplichting daarom eerst per 1 juli 2009 (één jaar later derhalve) wordt ingevoerd.

Ontwikkelingsplanologie / Grondexploitatiewet

Een belangrijk item is in de ruimtelijke ordening en de Nota Ruimte is de term ontwikkelingsplanologie. Aan deze term wordt op verschillende manieren uitleg gegeven. Meer regie en zeggenschap vanuit de (gemeentelijke) overheid is daarbij een veelgehoorde uitleg.

Een van de beleidsterreinen waarin op dit punt meer wettelijke ondersteuning is gewenst is het grondbeleid.

Daarvoor is de **Grondexploitatiewet** bedacht, welke wet overigens als hoofdstuk 6 in de Wro zal worden gevoegd.

Deze Grondexploitatiewet heeft gunstige gevolgen voor de financiële component van het grondbeleid, maar ook voor de inhoudelijk sturing.

Situatie nu:

Op basis van artikel 42 Wet Ro heeft de gemeente drie mogelijkheden om de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen:

- Via gronduitgifte
- Via de exploitatieverordening
- Via de baatbelasting

Door middel van grondaankoop en -verkoop kunnen de kosten voor 100% worden verhaald. *(Deze methode is in de praktijk naar de achtergrond verdrongen, omdat door marktpartijen steeds meer grondposities worden ingenomen.)*

Met toepassing van de exploitatieverordening is dat maximaal 85%. De baatbelasting geeft slechts een verhaalsmogelijkheid van circa 65%.

De laatste genoemde mogelijkheden geven naast het niet volledige kostenverhaal ook de risico's dat:

1. de exploitatieovereenkomst volgens de rechter (gedeeltelijk) onverbindend wordt verklaard
2. de baatbelasting door de rechter ongeldig wordt verklaard

Op 1 juli.a.s:

Door de grondexploitatiewet wijzigt de huidige toelatingsplanologie in ontwikkelingsplanologie. De regisserende rol van de overheid bij de particuliere grondexploitatie wordt daarmee verduidelijkt.

Al vele tientallen jaren wordt er gediscussieerd over de mogelijkheden en beperkingen van gemeentelijke grondpolitiek en gemeentelijk kostenverhaal bij planontwikkeling door derden. Met ingang van 1 juli 2008 kan de gemeente haar kosten voor 100% op die derden verhalen. Vrijwilligheid via een overeenkomst staat voorop maar als dit niet mogelijk is, moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit) een "exploitatieplan" vastgesteld te worden. In het bestemmingsplan moet het kostenverhaal verantwoord worden. Daarvoor zijn twee mogelijkheden:

1. Verwijzing naar een afgesloten vrijwillige overeenkomst
2. Vaststelling exploitatieplan.

De daarin opgenomen en toegedeelde kosten worden in het kader van de bouwvergunningverlening verhaald. In het kader van de nieuwe Wro is een limitatieve lijst van te verhalen kosten (in het ontwerp Bro) opgesteld.

Behalve kostenverhaal biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om zogenaamde locatie-eisen op te nemen. Het kan daarbij gaan om de woningdifferentiatie (sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap), de fasering, eisen ten aanzien van inrichting openbare ruimte, de verkaveling etc.

Bovenplanse kosten kunnen in de vorm van een fondsbijdrage worden verhaald.

Aanvullend op de kostenlijst mag de gemeente afspraken maken over bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling

Beperkingen kostenverhaal:

- beperkt tot opbrengspotentie van de grond van de betreffende eigenaar
- niet van kosten die door tarieven kunnen/moeten worden gedekt

Grondexploitatiewet is vooral een stok achter de deur, bedoeling/voorkeur is dat de exploitatieovereenkomst op basis van wederzijdse overeenstemming tot stand komt.

Bestuurlijk beslispunten:

Grondexploitatiewet schept in hoofdzaak mogelijkheden en niet zozeer nieuwe verplichtingen.

De geboden mogelijkheden maken beleid gewenst, zoals:

- Keuze omtrent de vraag voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage wordt verlangd.
- Keuze omtrent fondsvorming.
- Eventueel samenhang aangeven tussen verschillende exploitatiegebieden binnen de gemeente.
- Beleid omtrent locatie eisen (volkshuisvesting)

Termijn: Er is geen sprake van een fatale datum. Teneinde tot maximaal kostenverhaal te kunnen komen is het gewenst om er beleidsmatig op in te spelen. Huidige exploitatieverordening moet worden ingetrokken.

Actiepunten

Voordat op 1 juli a.s. de nieuwe Wro in werking treedt zullen de volgende actiepunten uitgevoerd moeten worden:

1. Scholing voor ambtelijke organisatie
2. Voorlichting aan bestuur en raad
3. Advisering omtrent keuzes
4. Aanpassing werkprocessen
5. Aanpassing legesverordening
6. Mandaat en delegatie regelen
7. Aanpak digitalisering (verplichting is uitgesteld tot 1 juli 2009)
8. Maken van formats
9. Voorlichting aan publiek

Afd SO / Jan van Manen
24 januari 2008