Gemeente Culemborg

Toepassing grondbeleid onder de Omgevingswet

Culemborg

Versie 30 augustus 2022

Inhoudsopgave

.....1

1. Inleiding 3

2.1. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 3

2.2. Onteigening 4

2.3. Kostenverhaal 4

3. Conclusie 4

Bijlage: tabel overgangsrecht Wvg – lopende voorkeursrechtaanwijzingen 5

1. Inleiding

De Omgevingswet bundelt een groot aantal wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit heeft ook een doorwerking in het grondbeleid: ook daarin vinden met de recent aangekondigde inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 een aantal veranderingen plaats. Het grondbeleid is bedoeld om een goed gebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling te creëren en ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen met financieel beheerste resultaten. Voor het toepassen van grondbeleid zijn er financiële en instrumentele kaders. Deze kaders zijn de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), Onteigeningswet en het kostenverhaal.
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert ook de toepassing van deze kaders. De belangrijkste wijzigingen worden in deze notitie beschreven.

2.1. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de huidige Wvg onderdeel van die wet en komt de Wvg, zoals die nu geldt, daarmee te vervallen. Inhoudelijk worden er in het kader van de nieuwe Omgevingswet maar enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de huidige Wvg..

De wetgever heeft gekozen voor de kerninstrumenten uit de Omgevingswet die zo dicht mogelijk bij de oude grondslagen voor vestiging van een voorkeursrecht blijven, zoals aanwijzing op grond van de omgevingsvisie in plaats van de huidige structuurvisie of op grond van het nieuwe omgevingsplan in plaats van het huidige bestemmingsplan. Ondanks wijziging van de oude grondslagen is de reikwijdte van het voorkeursrecht gelijk gebleven. Wanneer het college besluit om toepassing te geven aan de Wvg, vestigt zij op een specifiek perceel het eerste recht van aankoop middels het afgeven van een beschikking. Door de Omgevingswet wijzigen de wettelijke grondslagen om een voorkeursrechtbeschikking af te geven. Bij de bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking wordt aangesloten bij de regeling in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De beschikking wordt aan de eigenaren toegezonden, en tevens ter inzage gelegd.

Onder de Omgevingswet worden voorkeursrechten ingeschreven in de openbare kadastrale registers en niet meer in de gemeentelijke beperkingenregistratie. De inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking hangt af van het tijdstip van inschrijving in de openbare registers. Onder de huidige wetgeving, de Wvg, is dit op de dag na publicatie.

Wat verder wijzigt, is dat de werking van het voorkeursrecht, indien dit is bestendigd in het omgevingsplan, na vijf jaar eenmalig verlengd kan worden met 5 jaar. Onder de huidige wetgeving is bij opname van de Wvg in het bestemmingsplan die termijn eenmalig 10 jaar. Daarnaast vervalt de Wvg als de gemeente na die termijn van verlenging van 5 jaar in het omgevingsplan, afziet van aankoop.

Wanneer besloten wordt de Wvg te vestigen, ligt de voorlopige aanwijzing bij het college. Uw raad zal deze aanwijzing dan bestendigen in de omgevingsvisie- of omgevingsplan. De uitwerking kan per geval worden gedelegeerd aan het college. De vestiging van Wvg hoeft dus niet opgenomen te worden in de lijst met algemene delegatiebesluiten maar dit zal per geval worden bekeken.

Op dit moment is de Wvg op een aantal percelen in de gemeente Culemborg gevestigd. De inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft hier nauwelijks invloed op: zodra de Omgevingswet in werking treedt, geldt een bestaand aanwijzingsbesluit ingevolge de Omgevingswet. Zie hiervoor ook de bijlage. De werkingsduur loopt vanaf het genomen besluit en niet vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2.2. Onteigening

In sommige gevallen is het noodzakelijk om over te gaan tot onteigening. Hoe dit is geregeld, is vastgelegd in de Onteigeningswet. Deze wet vervalt straks met de inwerkingtreding van de Omgevingswet deels. Op het onderdeel onteigening zijn de wijzigingen die optreden in de wetgeving met de inwerkingtreding van de Omgevingswet beperkt: er is geen besluit meer benodigd van de Kroon, maar deze bevoegdheid komt bij uw raad te liggen. Daarnaast worden de onteigeningscriteria wettelijk vastgelegd.
Gezien de wettelijke grondslag in de grondwet is delegatie van onteigening aan het college niet mogelijk. Wel zal de uitwerking van het besluit door het college kunnen plaatsvinden, maar dat zal per geval besloten moeten worden door uw raad.

2.3. Kostenverhaal

De belangrijkste wijzigingen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op het gebied van grondbeleid, zullen gaan plaatsvinden in de toepassing van het kostenverhaal. Al blijft ook hier de systematiek grotendeels hetzelfde.

Onder de huidige wetgeving geven wij er primair de voorkeur aan de kosten van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen (privaatrechtelijk kostenverhaal). Als dit niet lukt, moet het kostenverhaal worden verzekerd door het opstellen van een exploitatieplan. Dit exploitatieplan wordt parallel opgesteld aan het bestemmingsplan en is veel bewerkelijker dan de anterieure overeenkomst, waardoor dit instrument maar zelden wordt toegepast. Dit is het zogenaamde publiekrechtelijke spoor. Voor kleinere projecten is het vaststellen van een exploitatieplan niet altijd verplicht, maar kan een financiële bijdrage in de plankosten worden afgedwongen volgens de Regeling plankosten exploitatieplan. In deze regeling is opgenomen in welke gevallen er sprake is van verplicht kostenverhaal. In gevallen waarin niet is voorzien, is de legesverordening van toepassing.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wijzigt deze systematiek, maar de verplichting tot het verhalen van plankosten blijft in stand. De anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor) is hiervoor straks in principe het aangewezen instrument. Mocht er geen overeenkomst tot stand komen, dan moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dit kan via het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; het publiekrechtelijke spoor.

De regels over kostenverhaal kunnen in de nieuwe situatie worden opgenomen in het omgevingsplan. Het exploitatieplan als afzonderlijk planfiguur verdwijnt dan. Naast mogelijkheden voor kostenverhaal met tijdvak, wordt daar straks de mogelijkheid van kostenverhaal zonder tijdvak aan toegevoegd. Met het opstellen van het omgevingsplan nieuwe stijl zullen hiervoor algemene regels worden opgesteld. Wanneer er sprake is van het regelen van kostenverhaal in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zal per geval worden bekeken wat de beste manier is voor het vastleggen van de plankosten. Hoe hier verder mee om te gaan, wordt nog nader bekeken. Voor deze maatwerkregeling zal een afsprakenkader worden ontwikkelt. Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor kostenverhaal niet verplicht is gesteld onder de Omgevingswet, dient de legesverordening als grondslag voor het verhalen van kosten.

3. Conclusie

De wijzigingen die optreden met de overgang van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet naar de Omgevingswet zijn minimaal. Alleen wanneer opnieuw toepassing wordt gegeven aan het instrumentarium van de Wvg of onteigening aan de orde is dan zal dit moeten worden gedaan volgens de regels van de Omgevingswet.
Op het gebied van kostenverhaal treden er grotere veranderingen op. Hoe het kostenverhaal onder

de Omgevingswet zal worden toegepast, wordt per geval bekeken tot er een afsprakenkader is ontwikkeld en algemene kostenverhaalregels zijn vastgesteld als onderdeel van het omgevingsplan.

Bijlage: tabel overgangsrecht Wvg – lopende voorkeursrechtaanwijzingen

Overgangsrecht (1) - overgangsrecht vastgestelde vestigings - besluiten

Nr.	Vestigingsgrondslag Wvg	Werkingsduur onder Wvg	Geldt bij invoering Ow als	Werkingsduur onder Ow
1.	Onherroepelijke voorlopige aanwijzing (art. 6 Wvg): er is nog geen structuurvisie of bestemmingsplan	3 maanden	Voorlopige aanwijzing (art. 9.1 lid 2 Ow): er is nog geen omgevingsvisie, programma of omgevingsplan	3 maanden
2.	Onherroepelijke vervroegde aanwijzing (art. 5 Wvg): er is nog geen structuurvisie of bestemmingsplan	3 jaar	Vervroegde aanwijzing: (art. 9 lid 1.c Ow): er is nog geen omgevingsvisie, programma of omgevingsplan	3 jaar
3.	Aanwijzing op grond van structuurvisie (art. 4 Wvg)	3 jaar	Aanwijzing o.g.v. omgevingsvisie of programma (art. 9.1 lid 1.b Ow) dan wel zolang geen omgevingsvisie is vastgesteld: als een voorkeursrecht o.g.v. een structuurvisie ingevolge de Wro is gevestigd	3 jaar
4.	Aanwijzing op grond van bestemmingsplan (art. 3 Wvg)	10 jaar	Aanwijzing o.g.v. omgevingsplan (art. 9.1 lid 1.a Ow)	Niet duidelijk