



gemeente **Oosterhout**

Regeling kostenverhaal bij kleine bouwplannen

Wettelijke basis kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Een aantal artikelen uit Wro wordt nader uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds juli 2008 is wettelijk vastgelegd op welke wijze kostenverhaal plaats dient te vinden. Er bestaat aldus een **wettelijke plicht** tot kostenverhaal sinds 1 juli 2008.

Dit geldt voor plannen die

- de vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan noodzakelijk maken;
- de vaststelling van een wijziging van een bestemmingsplan noodzakelijk maken;
- het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk maken, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

Indien het plan past binnen het geldende bestemmingsplan is kostenverhaal niet aan de orde.

Initiatiefnemers van nieuwe plannen dienen goed en op gelijke wijze geïnformeerd te worden over het feit dat kostenverhaal onderdeel vormt van de realisering van hun plannen. Daarbij willen we met name initiatiefnemers van kleine plannen tegemoet komen en een gepaste kostenverhaal vergoeding in rekening brengen die in verhouding staat tot het door hen voorgestelde plan.

Teneinde te bewerkstellingen dat initiatiefnemers van met name kleine plannen de juiste informatie krijgen is deze regeling opgesteld.

Kostenverhaal via anterieure overeenkomst of via exploitatieplan

Voor kleine initiatieven/projecten kan het kostenverhaal verzekerd worden via het afsluiten van een anterieure overeenkomst of via het opstellen van een exploitatieplan. Getracht wordt het kostenverhaal anderszins te verzekeren (middels een anterieure overeenkomst) zodat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Nieuwe wetgeving in voorbereiding

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor ieder bouwplan. De uitzonderingen op artikel 6.12 lid 1 Wro zijn vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wro en in artikel 6.2.1.a Bro.

Naast bovenomschreven wetgeving is er een wetswijziging **in voorbereiding**. Het betreft de regeling plankosten exploitatieplan. In dit plan wordt in artikel 4 een voorstel gedaan hoe om te gaan met kostenverhaal bij kleine plannen. Dit omdat in de praktijk gebleken is dat met name bij kleine plannen de te verhalen kosten de pan uit rijzen als er een exploitatieplan opgesteld wordt. Daarom heeft men gemeend voor kleine plannen een aanpassing in de wetgeving voor te stellen.

Deze aanpassing bestaat eruit dat bij kleine plannen een vast bedrag wordt opgenomen voor kostenverhaal. In dit vaste bedrag zijn dan alle kosten opgenomen en er wordt in zo'n geval dus niet meer gerekend of onderhandeld.

Wat zijn kleine bouwplannen?

Bouwplannen in de zin van art 4 regeling plankosten exploitatieplan (de bouw van 1 woning of kleine uitbreiding van kassen of bedrijfspannen)¹.

Artikel 4 conceptregeling plankosten exploitatieplan:

- bouwplan voor kassen met een vloeroppervlak van niet meer dan 3.000 m²; standaard kostenverhaal € 6.000,--.
- Bouwplan voor 1 woning; standaard kostenverhaal € 8.000,--.
- Bouwplan voor kassen met een vloeroppervlakte tussen 3.000 m² en 10.000 m²; standaard kostenverhaal € 8.000,--
- Bouwplan voor kassen met een vloeroppervlakte tussen 10.000 m² en 30.000 m²; standaard kostenverhaal € 9.500,--.

Vooruitlopend op het wet worden van deze regeling plankosten willen wij, gemeente Oosterhout, nu reeds hetgeen in dit voorstel tot wetswijziging in artikel 4 is opgenomen ten aanzien van kleine plannen toepassen.

Relatie met de legesverordening

Voor kleine plannen waarvoor besloten is om geen exploitatieplan op te stellen maar de gemeente verplicht is kostenverhaal te plegen zijn er twee mogelijkheden. Of het plan valt onder het bepaalde in artikel 4 conceptregeling plankosten of het plan valt daar niet onder.

1. Artikel 4 conceptregeling plankosten

In dat geval wordt er een vast, standaard bedrag, in rekening gebracht aan initiatiefnemers voor alle kosten die de gemeente maakt. Dus inclusief kosten wijzigen of herziening van het bestemmingsplan, inclusief ambtelijke kosten, inclusief bovenwijken en groenfonds ed. Er mogen in dat geval niet nogmaals leges voor de wijziging of herziening van het bestemmingsplan in rekening gebracht worden.

De leges voor bouwactiviteiten moeten onverminderd betaald blijven worden conform de leges tarieventabel. Tevens blijft voor vergunningen die aangevraagd worden voor de aanleg van een inrit of het kappen van een boom de legesverordening van kracht.

Er zal in die gevallen voor gewaakt dienen te worden dat bij het verstrekken van een omgevingsvergunning geen leges in rekening gebracht worden voor de wijziging/herziening van het bestemmingsplan. De nieuwe legesverordening waarin deze uitzondering is opgenomen is per 1 januari 2012 van kracht geworden.

2. Andere plannen

Voor kleine plannen die niet overeenkomen met een van de categorieën genoemd in artikel 4 van de conceptregeling plankosten geldt dat we gewoon kostenverhaal plegen zoals tot nu toe gebruikelijk. Via de anterieure overeenkomst worden in zo'n geval kosten voor groenfonds, bovenwijken, ambtelijke kosten en indien aan de orde kosten voor aanpassing openbaar gebied verhaald. Dat overlapt niet met de legesverordening. Want anterieur worden kosten verhaald die niet in de legesverordening vermeld staan.

3 Exploitatieplan

Indien de kosten via een exploitatieplan verhaald worden is er een overlap met de legesverordening. Er zal ook in die gevallen voor gewaakt dienen te worden dat bij het verstrekken van een

¹ Dit is vastgelegd in het wetsvoorstel regeling plankosten exploitatieplan

omgevingsvergunning geen leges in rekening gebracht worden voor de wijziging/herziening van het bestemmingsplan. De nieuwe legesverordening waarin deze uitzondering is opgenomen is per 1 januari 2012 van kracht geworden.

Relatie met Wabo

Zoals hiervoor al werd toegelicht kan kostenverhaal plaatsvinden hetzij via het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst, hetzij via het publiekrechtelijke spoor middels een exploitatieplan. De vaststelling van een exploitatieplan kan zijn gekoppeld aan:

- de vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan;
- de vaststelling van een wijziging van een bestemmingsplan;
- het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

Als de gemeente een exploitatieplan vaststelt, kan de gemeente kosten verhalen via de omgevingsvergunning. Ook kunnen de kosten, na vaststelling van het exploitatieplan, worden verhaald via een posterieure overeenkomst.

Nadat een exploitatieopzet is gemaakt op basis van de verhaalbare kosten uit de kostensoortenlijst volgt uit het vastgestelde exploitatieplan welke exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning of via een posterieure overeenkomst betaald moeten worden. De gemeente verhaalt de kosten verbonden aan de exploitatie door aan de omgevingsvergunning een voorschrift te verbinden tot het betalen van een exploitatiebijdrage (art. 6.17 Wro). Hierbij wordt een termijn gesteld waarbinnen de exploitatiebijdrage moet zijn voldaan. In dat geval zijn naast de bijdrage aan het exploitatieplan alleen de kosten leges bouwactiviteiten van toepassing. Als een bouwplan niet past binnen het bepaalde in het exploitatieplan, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Als de gemeente afziet van het vaststellen van een exploitatieplan kunnen er geen kosten worden verhaald via de omgevingsvergunning. De mogelijkheid van publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee namelijk uitgesloten.