



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

Postadres
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Secretariaat
Huize Middenburg
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
Telefoon (070) 386 02 04
info@nvb-bouw.nl
www.nvb-bouw.nl

ABN AMRO NL89ABNA0257622713
KvK nummer 40407750
BTW nr. NL 0027.08.498.B.01

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
T.a.v. mevrouw Drs. M.H. Schultz van Haegen
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

Datum:
16-02-2017

Ons kenmerk:
CvR/kg/003

Uw kenmerk:
-

Onderwerp: *Consultatiereactie invoeringswet omgevingswet*

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Op 5 januari jongstleden werd de consultatieversie van de Invoeringswet Omgevingswet openbaar. Langs de weg van een internetconsultatie verzoekt u betrokkenen te reageren op het voorstel. Namens de leden van NvB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers stellen wij u graag op de hoogte van enkele van onze bevindingen. Wij zullen hierna ingaan op het splitsen van de vergunningplicht voor een bouwactiviteit, nadeelcompensatie en planschade en voorbereidingsbescherming.

Splitsing vergunningplicht

In uw voorstel wordt de zogenoemde ‘knip’ doorgevoerd. Hiermee wordt bedoeld dat de vergunningplicht voor een bouwactiviteit wordt gesplitst in een technische vergunning en een vergunning voor omgevingsplanactiviteit (Ruimtelijke ordening en welstand). Als gevolg van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt het straks al mogelijk om de technische vergunning te laten verlenen na goedkeuring door een private kwaliteitsborger. De vergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt echter in de omgevingswet slechts vereist als dit in het omgevingsplan staat. Het is hiermee uw bedoeling mogelijk te maken dat op bepaalde locaties ontwikkelaars zonder vergunning kunnen beginnen met bouwen. De leden van NvB zijn bijzonder gecharmeerd van dit plan. Vergunningverlening kan in veel gevallen een onnodige vertraging van het bouwproces opleveren. De vraag is hier wel of financiers, die op dit moment vaak een onherroepelijke vergunning als voorwaarde stellen, zich comfortabel zullen voelen bij deze constructie.

NvB verzoekt u hierom straks duidelijk in de wet (of de Memorie van Toelichting) op te nemen dat een initiatiefnemer altijd een vergunning kan aanvragen ter verkrijging van die zekerheid. Indien het bevoegd gezag vervolgens constateert dat het bouwen van het bouwwerk zonder vergunning is toegestaan, dan meldt het bevoegd gezag dit aan de aanvrager. Deze melding zal vervolgens de aanvrager de zekerheid geven dat zijn plan is toegestaan.

Nadeelcompensatie/ planschade

Op het gebied van nadeelcompensatie/planschade verschuift u het schademoment naar het vergunningsmoment. Leden van NvB zijn, als initiatiefnemer van een substantieel deel van de woningbouw in Nederland, vaak contractueel gebonden om deze schade te vergoeden aan de gemeente. We zijn dan ook blij met dit voorstel, omdat op het moment van



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

vergunningverlening duidelijk is dat er een reële kans is dat een bepaald plan ontwikkeld gaat worden. Dit sluit meer aan bij praktijk.

Ook het verhogen van het normaal maatschappelijk risico naar 5% draagt er in hoge mate aan bij dat alleen een abnormale en speciale last voor schadevergoeding in aanmerking komt en dat is wat leden van NVB betreft een welkome aanvulling.

Vorbereidingsbescherming

In uw voorstel wijzigt de voorbereidingsbescherming, door te bepalen dat het bevoegd gezag in het omgevingsplan op moet nemen voor welke kavel er voorbereidingsbescherming geldt. Hoewel dit een wijziging is waar de leden van NVB blij mee zijn, bestaat de vrees dat ingeval van wijzigingen de gemeente uit voorzorg alle betrokken kavels van voorbereidingsbescherming zal voorzien. *Wij verzoeken u een waarborg in te bouwen, waarmee wordt geborgd dat dit niet gebeurt.*

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Coen van Rooyen
jurist