

Nota Kostenverhaal 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Daar waar gebouwd wordt, worden kosten gemaakt. In veel gevallen zal ook de gemeente kosten moeten maken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Logischerwijs dienen de kosten voor een ontwikkeling betaald te worden door de initiatiefnemer van het plan. De gemeente is vanuit de Omgevingswet verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het kostenverhaal.

Met de nota Kostenverhaal leggen we de gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal. Deze nota gaat nader in op de (wettelijke) mogelijkheden, het nut en de noodzaak voor het kostenverhaal en geeft aan hoe de gemeente Sliedrecht uitvoering wil geven aan haar beleid.

1.2 Scope en monitoring

De nota Kostenverhaal is van toepassing voor locatieontwikkelingen waarvoor een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit benodigd is. Het gaat hierbij uitsluitend om particuliere initiatieven, zowel de kosten gerelateerd aan het initiatief als de kosten die het initiatief overstijgen.

De nota Kostenverhaal maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leef-omgeving, zoals bedoeld in de Omgevingswet en is daarmee onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Tevens is de nota Kostenverhaal een specifieke uitwerking van het grondbeleid van de gemeente Sliedrecht. In de nota Grondbeleid zijn de (overige) algemene kaders opgenomen, waarbinnen de gemeente Sliedrecht uitvoering geeft aan haar grondbeleid.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een overzicht van de relevante gemeentelijke beleidskaders opgenomen die betrekking hebben op locatieontwikkelingen en in hoofdstuk 3 staat een beschrijving van de wijze waarop gemeente Sliedrecht haar kosten verhaalt. Ter verduidelijking en als achtergrondinformatie wordt in Bijlage A ingegaan op de Omgevingswet als het wettelijk kader voor de mogelijkheden van het kostenverhaal bij locatieontwikkelingen.

1.4 Inwerkingtreding

Deze versie van de nota Kostenverhaal is van kracht per 1 januari 2024, tegelijkertijd met de invoeringsdatum van de Omgevingswet. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling nog geen principebesluit¹ voor is, vallen onder deze nota Kostenverhaal. Alle ruimtelijke initiatieven waar al wel een principebesluit over genomen is, worden voortgezet onder de reeds gemaakte afspraken en werkwijze.

2 Gemeentelijke beleidskaders

De nota kostenverhaal dient in samenhang gezien te worden met de documenten waarin zowel het ruimtelijk beleid als het grondbeleid is vastgelegd. Hieronder staat een korte beschrijving van de beleidsstukken.

2.1 Omgevingsvisie Sliedrecht

Met de Omgevingsvisie geven we aan waar we als gemeente naar toe willen. Zo bepalen we onze positie en nemen we zo nodig stelling. Het dient met name als uitnodiging voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is de kapstok voor toekomstig beleid en toekomstige initiatieven. Daarnaast is de Omgevingsvisie een integrale ruimtelijke vertaling van bestaand relevant beleid (lokaal en regionaal).

1) Door middel van een principebesluit geeft het college te kennen een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. Een principebesluit heeft echter geen juridische betekenis. Voor het verkrijgen van toestemming om te bouwen zal de procedure voor een vergunning doorlopen moeten worden en succesvol zijn afgerond.

2.2 Koers 2030

In de Kadernota 2021 worden de strategische kaders Koers 2030 beschreven als richting voor de verdere groei en ontwikkeling van Sliedrecht. Aan de hand van drie kernopgaven wordt koers gezet richting 2030.

- Werk maken van ruimtelijke vernieuwing.
- Werk maken van een veilige en inclusieve samenleving.
- Werk maken van een ondernemend en betrokken Sliedrecht.

De eerste kernopgave geeft een beschrijving van de ruimtelijke ambitie gericht op het toevoegen woningen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verduurzamen van Sliedrecht.

2.3 Programma Ruimtelijke Vernieuwing

De kernopgave ruimtelijke vernieuwing is verder uitgewerkt het programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing². Woningbouw wordt in dit programma gezien als een katalysator om de ruimtelijke kwaliteit in Sliedrecht te verbeteren en toekomstbestendig te maken. De Noord-zuidverbinding is hierbij een voorbeeld van een grote infrastructurele ingreep die de verkeersdruk beter zal verdelen over heel Sliedrecht en daarmee drukke wegen zoals de Stationsweg zullen verlichten. Daarnaast vormt ruimte creëren voor groen ook een groot onderdeel van het Programma waarmee we de fysieke buitenruimte van Sliedrecht willen verbeteren. Zo wordt er in Sliedrecht Noord ruimte gereserveerd voor een groot park waar gerecreëerd kan worden en hebben we de ambitie om een groene verbinding te creëren die van de polder doorloopt tot aan de Merwede.

2.4 Grondbeleid Sliedrecht

Het gemeentelijk grondbeleid gaat uit van de hoofdregel dat de gemeente faciliterend grondbeleid³ voert. Uitzonderingen op de hoofdregel betreft ontwikkelingen van locaties die reeds (vanuit historisch perspectief) in eigendom zijn van de gemeente. Hiervoor geldt dat er (in principe) actief grondbeleid wordt gevoerd. Ook voor ontwikkelingen waarbij het initiatief door de gemeente wordt genomen, zonder dat de grond (volledig) in eigendom is, kan worden afgeweken dan de hoofdregel.

3 De Sliedrechtse aanpak

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beleidskeuzes en werkwijze van het verhaal van kosten bij locatie ontwikkelingen in Sliedrecht op particulier initiatief.

3.1 Beleid kostenverhaal

De beleidsregels omtrent het kostenverhaal zijn van toepassing op particuliere initiatieven en op gemeentelijke initiatieven van ontwikkelingen waarbij de gemeente geen (volledig) eigenaar is van de grond.

3.1.1 Particuliere initiatieven

Conform de voorkeur vanuit de Omgevingswet hanteert de gemeente als uitgangspunt dat met particuliere initiatiefnemers een anterieure overeenkomst over kostenverhaal wordt gesloten. Zowel gemeente als initiatiefnemers hebben namelijk belang bij een bepaalde mate van contractvrijheid en flexibiliteit. De anterieure overeenkomst kan daarin voorzien. In principe worden alle gemeentelijke kosten (zie paragraaf 4.2) die samenhangen en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst met de geplande ontwikkeling op de initiatiefnemer verhaald. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met de initiatiefnemer omtrent de ontwikkeling en het kostenverhaal wordt er geen omgevingsplan in procedure gebracht.

3.1.2 Gemeentelijke initiatieven

Ook voor locatieontwikkelingen waarbij de gemeente initiatiefnemer is, zonder daarbij de grond (volledig) in eigendom te hebben, geldt als uitgangspunt dat er een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar(s) wordt afgesloten. Het verschil met de ontwikkelingen waarbij de betreffende eigenaar ook initiatiefnemer is, wordt voor deze plannen wel een omgevingsplanwijziging in procedure gebracht. Hierbij zal in het omgevingsplan, op basis van de vereisten in de Omgevingswet, de kostenverhaalsregels worden opgenomen. Indien de gemeentelijke kosten niet volledig op de grondeigenaar(s) kunnen

2) Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030, oktober 2021.

3) Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders (Handreiking Grondbeleid voor raadsleden, oktober 2018, VNG).

worden verhaald, kan het college de afweging maken (een deel van) de kosten voor eigen rekening van de gemeente te laten komen. Uiteraard voor zover deze afweging past binnen het kader van de Omgevingswet⁴. Dekking voor de betreffende kosten zal moeten worden gevonden in de lopende begroting of door middel van een voorstel aan de gemeenteraad.

Indien de eigenaar niet in staat of bereid is om de ontwikkeling te realiseren kan de gemeente overwegen de grond in eigendom te verkrijgen. Dit kan door minnelijke verwerving of onteigening, maar valt buiten de reikwijdte van de nota Kostenverhaal, aangezien dit instrumenten betreffen van het actief grondbeleid.

3.2 Werkwijze kostenverhaal

Voor alle kosten die samenhangen geldt dat deze worden verhaald op de particuliere initiatiefnemer(s). In de Omgevingswet is een kostensoortenlijst opgenomen waarin er wettelijk is bepaald welke kosten verhaald worden. Samengevat komt het neer op twee categorieën, namelijk de plankosten en de planeigen/fysieke kosten.

3.2.1 Plankosten

Plankosten zijn de kosten die de gemeente maakt voor de begeleiding van het ruimtelijke initiatief en (de advisering omtrent) de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

Voor producten en activiteiten die door de initiatiefnemer zelf worden opgesteld of ter hand genomen zonder inzet van de gemeente, bijvoorbeeld taxatie en aankopen onroerende zaken, wordt het aantal werkuren in de plankostenscan op nihil gesteld.



Plankosten
*Forfaitair /
maatwerk*

Plankosten

De vergoeding voor de plankosten wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen en wordt bepaald op basis van de plankostenscan⁵. Uitzondering hierop betreft initiatieven voor kleine bouwactiviteiten. Voor kleine projecten worden de normbedragen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsregeling⁶.

3.2.2 Planeigen/fysieke kosten

Bij nieuwe locatieontwikkeling zal de initiatiefnemer in principe zelf over de grond kunnen beschikken omdat deze in eigendom is. Kosten die samenhangen met het bouwrijp maken van de grond komen daardoor voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten van het woonrijp maken van de gronden die in eigendom zijn. Indien de grond na afronding van het project bedoeld is voor openbaar gebruik, bijvoorbeeld een weg of fietspad, wordt de grond 'om niet' overgedragen aan de gemeente.



**Planeigen
kosten**
Alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

Het gaat hier om de kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van openbare parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken in rekening bij de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.

Bij grotere ontwikkelingen kan het ook gaan over de aanleg van openbare ruimte en infrastructuur, maar ook het wegnemen van hindercirkels. Hierbij wordt alleen de aanleg van nieuwe voorzieningen of aanpassing van bestaande voorzieningen verhaald op de initiatiefnemer indien er een causaal verband is met de voorgenomen ontwikkeling. Ook deze kosten worden in principe volledig doorberekend, tenzij er sprake van is dat de gemeente bijdragen ontvangt van andere partijen voor de realisatie of aanpassing van de betreffende voorziening. Bijvoorbeeld subsidie van de Rijksoverheid voor de aanleg van de noord-zuid verbinding over de A15.

4) Het maximale verhaalbare bedrag wordt bepaald door het verschil tussen de grondwaarde in de nieuwe bestemming en de inbrengwaarde, bij de methode van kostenverhaal met tijdvak de macroaftopping genoemd.

5) Omgevingsregeling, bijlage XXXIV.

6) Art. 13.5, Omgevingsregeling

3.2.3 Planschade

In de anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat een eventuele nadeelcompensatie (planschade) die door de gemeente aan een derde dient te worden voldaan volledig wordt verhaald op de initiatiefnemer van het betreffende plan.

3.3 Financiële bijdragen

Omtrent de mogelijkheid om aanvullend op de kosten zoals opgenomen in de kostensoortenlijst nog financiële bijdragen in rekening te brengen zijn in deze paragraaf de beleidsregels opgenomen.

3.3.1 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Hoewel er een aantal (grote) locatie ontwikkelingen zijn te verwachten ziet de gemeente af van de mogelijkheid om financiële bijdragen gebiedsontwikkeling bij initiatiefnemers in rekening te brengen. Zowel de uitvoering van het project Binnenstedelijke Herstructurering en woningbouw in Sliedrecht Noord zijn volop in voorbereiding. Beide projecten worden echter al dusdanig financieel zwaar belast met de aanleg van (bovenwijkse) voorzieningen, die op basis van de kostensoortenlijst verhaalbaar zijn, dat een financiële bijdrage gebiedsontwikkeling de financiële haalbaarheid van de projecten verder onder druk zet. Het aantal overige (potentiële) locaties waar ontwikkelingen mogelijk zouden kunnen zijn binnen Sliedrecht is beperkt. Hierdoor weegt de 'opbrengst potentie' niet op tegen de (administratieve) lasten voor de onderbouwing van de bijdrage in een omgevingsprogramma en het opzetten van een systeem voor registratie en verantwoording van de te ontvangen bijdragen.

3.3.2 Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Ook voor wat betreft de financiële bijdragen kwaliteitsverbetering ziet de gemeente af van de mogelijkheid om deze in rekening te brengen. De redenen hiervoor zijn dezelfde zoals hierboven beschreven voor de vrijwillige financiële bijdrage. Aanvullend daarop komt de eis dat er een terugbetalingsplicht geldt indien de bijdrage niet is besteed aan de doelen. Dit heeft tot gevolg dat de administratieve lasten nog groter zijn dan voor de vrijwillige financiële bijdrage.

3.4 Overgangsrecht

De Invoeringswet Omgevingswet regelt ook het overgangsrecht waaronder de eerbiedigende werking van een reeds gesloten anterieure overeenkomst (als bedoeld in artikel 6.24 Wro, ook wel grondexploitatieovereenkomst genoemd). Dat betekent dat het oude recht blijft gelden als de anterieure overeenkomst vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 5 maart 2025.

De griffier,

.....

De burgemeester,

.....

Bijlage A: Wettelijk kader

In deze bijlage wordt ingegaan op het wettelijk kader van het kostenverhaalinstrumentarium voor locatieontwikkelingen, zoals dat vanaf 1 januari 2024 vanuit de Omgevingswet bestaat. De lijn die al sinds de invoering van de wet Ruimtelijke Ordening (1 juli 2008) bestaat wordt ook in de nieuwe Omgevingswet doorgezet, namelijk dat een gemeente verplicht is om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit van een aangewezen bouwplan. Vanuit de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om zowel voorafgaand als na een besluit tot wijziging of afwijking van het omgevingsplan het kostenverhaal te regelen.

A - Anterieur kostenverhaal

De Omgevingswet stimuleert partijen om op vrijwillige basis tot afspraken te komen. Dit kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, het privaatrechtelijke spoor. In Nederland hebben zowel gemeenten als marktpartijen over het algemeen de voorkeur voor een anterieure overeenkomst. Daarbij komt de gemeente op voorhand (anterieur) met de initiatiefnemer(s) tot een akkoord onder welke voorwaarden en welke kosten de ontwikkeling voortgezet kan worden.

A1 - Anterieure overeenkomst

In de Omgevingswet is een specifieke grondslag voor een anterieure overeenkomst over kostenverhaal opgenomen⁷. Hiermee verschaft de wetgever duidelijkheid en rechtszekerheid voor de initiatiefnemer van een locatieontwikkeling door een duidelijke afbakening van het kostenverhaal. Alleen kosten die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst in het Omgevingsbesluit⁸ kunnen via een anterieure overeenkomst verhaald worden. Daarnaast kunnen er alleen kosten worden verhaald als het initiatief voldoet aan de definitie van een bouwplan zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit⁹, zoals de bouw van één of meer woningen.

B - Posterieur kostenverhaal

Er kunnen zich situaties voordoen dat partijen niet tot overeenstemming komen voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Indien er aanleiding is om het omgevingsplan desondanks vast te stellen, biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om de kosten alsnog te verhalen op de initiatiefnemer.

Hierbij is het verplicht dat er kostenverhaalsregels in het omgevingsplan worden opgenomen. Op deze manier wordt vastgelegd op welke manier de initiatiefnemer een vergunning kan verkrijgen, terwijl wel aan de verplichting wordt voldaan om de gemeentelijke kosten te verhalen.

Voor ontwikkelingen waarbij het eindbeeld en de termijn waarop de (bouw)activiteiten worden gerealiseerd onzeker zijn geldt de methode zonder tijdvak. Er is namelijk geen planning of einddatum (tijdvak) te bepalen. Hierdoor kan de ontwikkeling op een organische manier tot stand komen, waarbij het eindbeeld geleidelijk tot stand komt bij de ontwikkeling van verschillende deellocaties. Hierbij gaat het veelal om grote(re) gebiedsontwikkelingen. Voor ontwikkelingen waarbij het eindbeeld en de termijn waarop de (bouw)activiteiten (in zekere mate) wel kan worden gerealiseerd geldt de methode met tijdvak. Voor beide situaties verschillen de kostenverhaalregels op onderdelen.

Kostenverhaal zonder tijdvak (organische ontwikkeling)

In deze variant worden alleen de kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte verhaald. De kosten op de bouw kavels blijven buiten het kostenverhaal. De verhaalbare kosten voor het kostenverhaalsgebied worden globaal geraamd en er worden scenario's opgesteld voor de te verwachten ontwikkeling. Het meest waarschijnlijke scenario wordt vervolgens gekozen en op basis van de aannames hiervan wordt in het omgevingsplan een plafond opgenomen voor zowel het totale kostenverhaal als voor de verschillende bouwactiviteiten.

Kostenverhaal met tijdvak (integrale ontwikkeling)

Bij kostenverhaal met tijdvak worden alle kosten in het kostenverhaalsgebied betrokken, naast de kosten die gemaakt worden voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte worden ook de kosten voor bouw kavels verhaald.

In deze variant kunnen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn in het kostenverhaalsgebied, de zogeheten 'macroaftopping'. De opbrengsten bestaan uit de (verkoop)waarde van de grond om de nieuwe bestemming te realiseren. Op basis van een raming van alle kosten en opbrengsten wordt per bouwactiviteit aan kostenverhaal, rekening houdend met de 'macroaftopping', in het omgevingsplan vastgelegd.

B1 - Posterieure overeenkomst

7) Art. 13.13, lid 1, Omgevingswet.

8) Art. 8.15, Omgevingsbesluit.

9) Art. 8.13, Omgevingsbesluit.

Nadat het omgevingsplan, met daarin de kostenverhaalsregels, is vastgesteld kan met de eigenaar/eigenaren van de locatie een overeenkomst over de ontwikkeling worden afgesloten. Dat wordt een posterieure overeenkomst genoemd, waarin o.a. afspraken over de uitvoering van het project worden opgenomen, zoals de fasering, verdeling van werkzaamheden en grondtransacties. Omtrent het kostenverhaal is het niet toegestaan een ander bedrag af te spreken dan in de kostenverhaalsregels is opgenomen. Wel kunnen afspraken over een betalingsregeling in de overeenkomst worden vastgelegd en kan de bijdrage worden 'vastgezet' op het bedrag dat volgens het dan geldende omgevingsplan verschuldigd is.

B2 - Kostenverhaalbeschikking

De initiatiefnemer kan ervoor kiezen geen gebruik te maken van de mogelijkheid een overeenkomst over kostenverhaal te sluiten. Om toestemming te krijgen van de gemeente kan de initiatiefnemer een kostenverhaalbeschikking aanvragen. Hierin wordt de het verschuldigde bedrag opgelegd voor de aangevraagde bouwactiviteiten.

Als de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan zijn opgenomen zonder tijdvak worden de kosten na de aanvraag gedetailleerder geraamd en gerelateerd aan het bouwprogramma om het te verhalen bedrag per bouwactiviteit te bepalen. Dit bedrag wordt vervolgens getoetst aan het maximale verhaalbare bedrag voor zowel het kostenverhaalsgebied als per bouwactiviteit zoals in het Omgevingsplan is opgenomen. Hiermee wordt de bruto kostenverhaalbijdrage bepaald.

Vervolgens wordt een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Hierbij wordt bepaald wat de waarde van de grond is nadat het is gerealiseerd verminderd met de inbrengwaarde en de kosten die door de initiatiefnemer zelf zijn gemaakt. De bruto kostenverhaalbijdrage wordt vergeleken met de waardevermeerdering van de locatie. Als de waardevermeerdering hoger is, worden alle kosten verhaald. Is de waardevermeerdering lager, dan worden de kosten verhaald tot het bedrag van de waardevermeerdering. Bij kostenverhaalsregels met tijdvak wordt voor de kostenverhaalbeschikking het bedrag per bouwactiviteit vermenigvuldigd met het aantal eenheden in de aanvraag. Vervolgens worden de inbrengwaarde en de kosten die de initiatiefnemer zelf heeft gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling in mindering gebracht. Daaruit volgt de netto kostenverhaalbijdrage.

C - Financiële bijdragen

Aanvullend aan de kosten die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst kunnen ook financiële bijdragen bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

C1 - Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Naast de grondslag voor een anterieure overeenkomst biedt de Omgevingswet ook de mogelijkheid een overeenkomst te sluiten over een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling¹⁰. Deze bijdrage kan voorafgaand aan een besluit tot wijziging of afwijking van het omgevingsplan (en aanvullend op de afspraken over de te verhalen kosten uit de kostensoortenlijst) worden overeengekomen met de initiatiefnemer. Voorwaarde is dat er een grondslag in een omgevingsvisie of -programma is opgenomen, waardoor deze bijdrage kan worden aangewend tot de (ruimtelijke) kwaliteit van een gebied.

C2 - Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Tevens bestaat de mogelijkheid een bijdrage¹¹ in rekening te brengen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voorwaarde is dat er een grondslag in het omgevingsplan is opgenomen, waaruit blijkt dat er een functionele samenhang is tussen de voorgenomen bouwactiviteit en de ontwikkelingen. Voor deze bijdrage wordt door de gemeente een beschikking vastgesteld, waardoor de initiatiefnemer verplicht is deze bijdrage te betalen. Over de besteding van de ontvangen bijdragen dient de gemeente een eindafrekening op te stellen. De bijdragen kunnen besteed worden aan kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimporgave. Indien de bijdragen niet is besteed aan de doelen dient deze geheel of gedeeltelijk te worden terugbetaald.

¹⁰) Artikel 8.20 Omgevingsbesluit.

¹¹) Artikel 12.23 en 13.24 Omgevingswet.