

Grondexploitatiewet in de gemeentelijke praktijk

Steven Adriaansen – wethouder Roosendaal

Marlies Pietermaat – juriste RBOI
Bart van Well – planeconoom RBOI

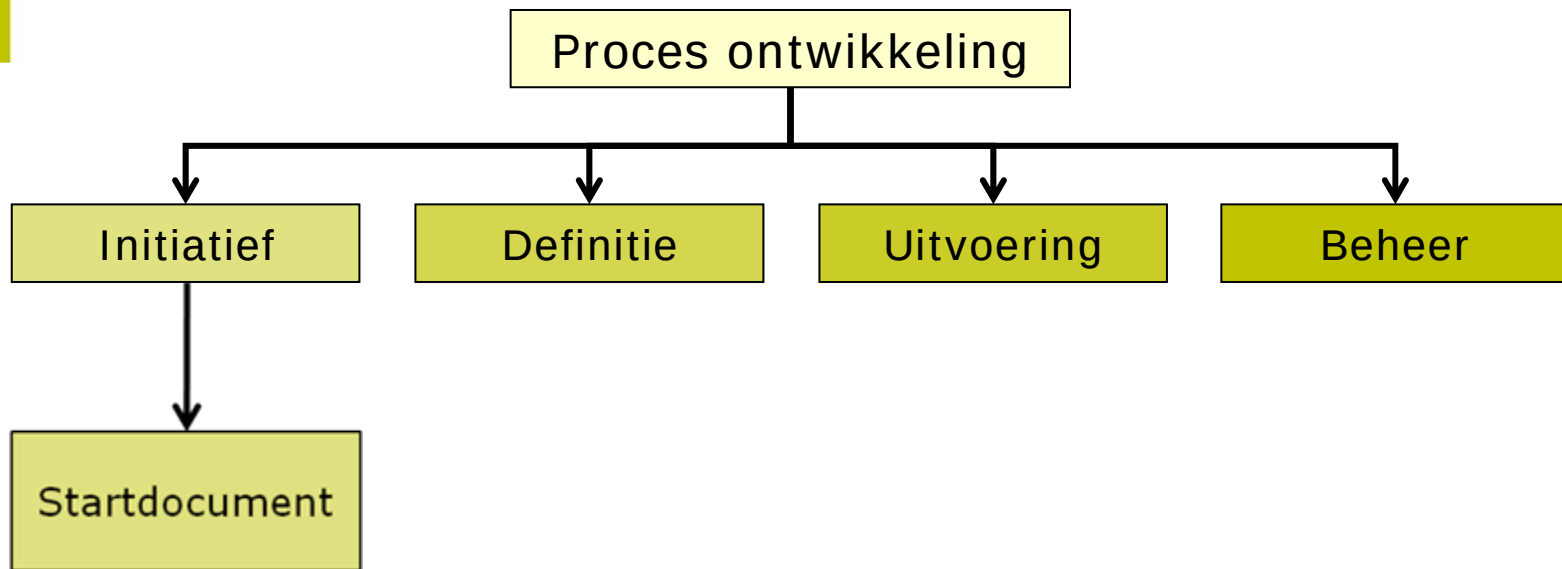
9 maart 2011

Gemeente
Roosendaal

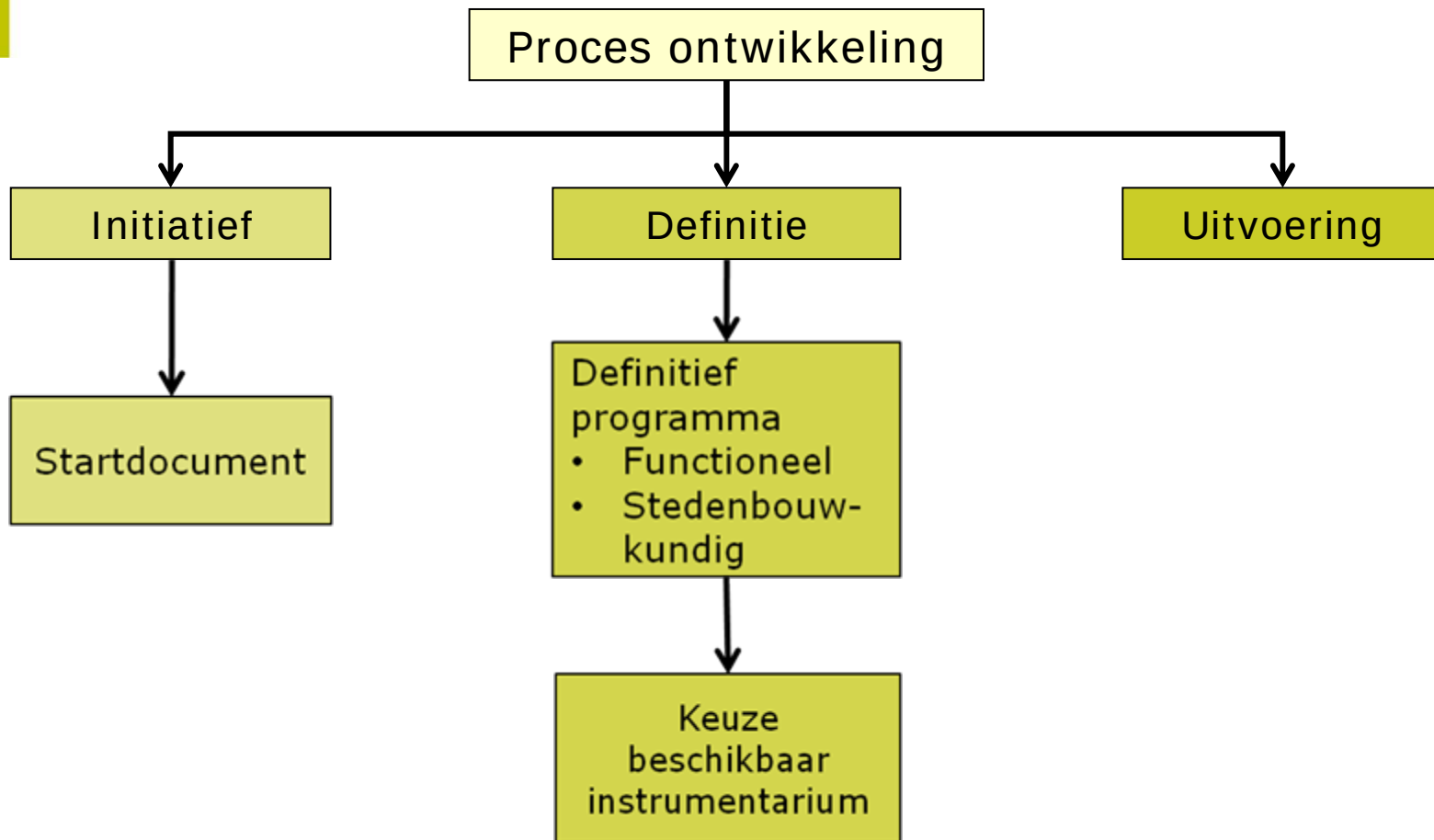


1. Inleiding – Proces en positie exploitatieplan
(Marlies Pietermaat)
2. Ontwikkeling Stadsoevers/ SpoorHaven Roosendaal
 - Stadsoevers – beschrijving plan (Steven Adriaansen)
 - Ontwikkelingsstrategie (Bart van Well)
 - Lessons learned (Steven Adriaansen)
3. Discussie en enkele overwegingen (hoofdstuk 6 Handleiding)
(allen)

1. Inleiding – Proces ontwikkeling / Exploitatieplan

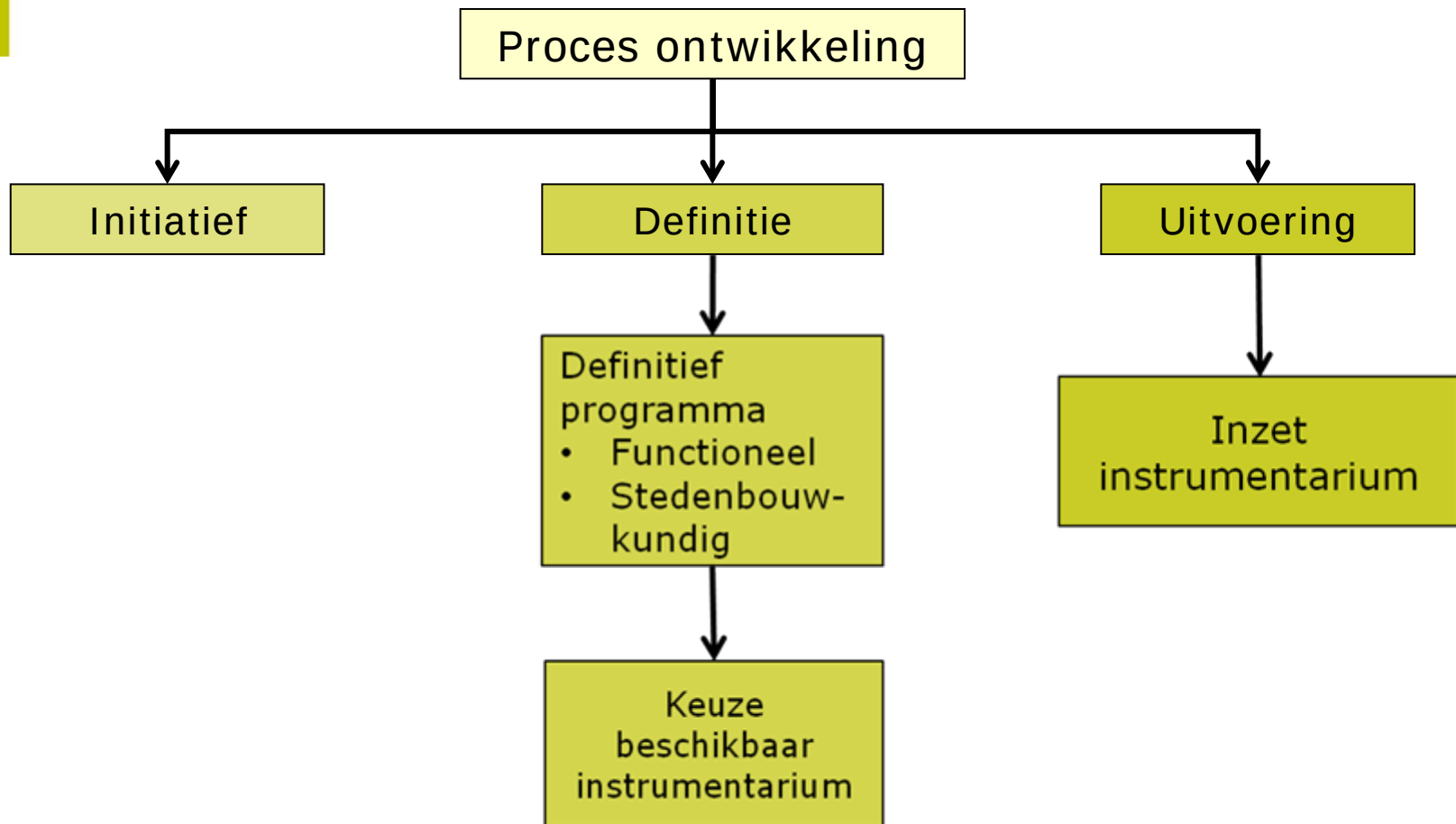


1. Inleiding – Proces ontwikkeling / Exploitatieplan



- Structuurvisie + PlanMER
- Bestemmingsplan/omgevingsvergunning voor afwijken + MER
- Coördinatie bestemmingsplan en andere besluiten
- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan
- Onteigening
- Voorkeursrecht
- Overeenkomsten samenwerking

1. Inleiding – Proces ontwikkeling / Exploitatieplan



1. Inleiding – Inzet instrumentarium



- Bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning
- Exploitatieplan
- Onteigening
- Overeenkomsten
 - Kostenverhaal
 - Anderszins
- Voorkeursrecht

2. Stadsoevers – Huidige situatie





2. Stadsoevers – Stedenbouwkundig plan



Zonder ontwikkelingsstrategie geen goed exploitatieplan!

- **Ontwikkelingsstrategie essentiële basis**
 - wie realiseert het plan?
 - waarop wil je sturen – ambities?
 - welke instrumenten?

in dit geval:

alle bouwstenen voor de Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Zonder ontwikkelingsstrategie geen goed exploitatieplan!

- **Ontwikkelingsstrategie essentiële basis**

Samenwerkingsovereenkomst:

- (voorlopig) stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitsplan
- ‘Technisch Masterplan’ (eisen bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte, wijze van aanbesteding)
- uitgewerkte planning/ fasering
- financiële afspraken op basis van exploitatieopzet
- afspraken over realisering sociale/ betaalbare woningbouw

Zonder ontwikkelingsstrategie geen goed exploitatieplan!

- **Ontwikkelingsstrategie essentiële basis**

Samenwerkingsovereenkomst:

- (voorlopig) stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitsplan
- ‘Technisch Masterplan’ (eisen bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte, wijze van aanbesteding)
- uitgewerkte planning/ fasering
- financiële afspraken op basis van exploitatieopzet
- afspraken over realisering sociale/ betaalbare woningbouw

Grondverwerving en realisering:

- grondverwerving door gemeente → inbreng in cv
- waar nodig onteigening
- cv zorgt voor bouw en woonrijp maken
- daarna overdracht aan private partijen tbv de bouw

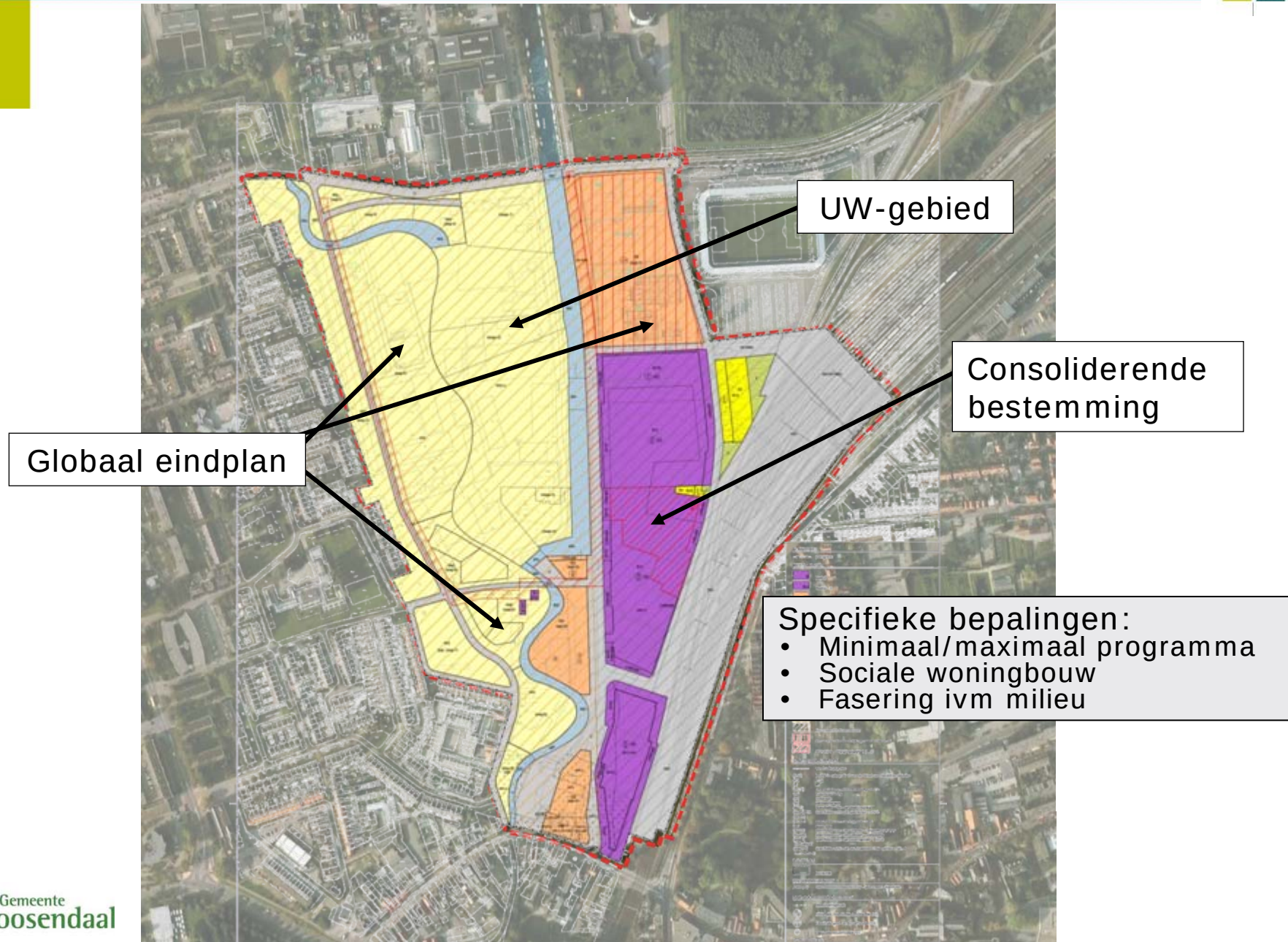
Bestemmingsplan en exploitatieplan staan in nauwe relatie met elkaar

- opzet/ planvorm op elkaar afgestemd
- onderdeel ontwikkelingsstrategie

Afstemming op planvorm bestemmingsplan:

- globaal eindplan/ UW-gebied
- kaartbeelden en exploitatieopzet daarop aangepast

2. Stadsoevers – Ontwikkelingsstrategie



2. Stadsoevers - Opzet van het exploitatieplan



Twee exploitatiegebieden

→ 2 exploitatieplannen

- verschillende planologische regelingen → ontwikkeling versus consoliderend
- verschillend karakter → wonen versus bedrijven
- bouw mogelijkheden in beide gebieden → dus plicht tot kostenverhaal

Inmiddels inwerkingtreding
Invoeringswet (9.1.20) :

ongebruikte bouwtitels
worden NIET beschouwd als
nieuwe bouwtitel

Exploitatieplan voor
Zuidoost niet nodig
(blauwe gebied)



Bestemmingsplan en exploitatieplan staan in nauwe relatie met elkaar

- opzet/ planvorm op elkaar afgestemd
- onderdeel ontwikkelingsstrategie

Afstemming op planvorm bestemmingsplan:

- globaal eindplan/ UW-gebied
- kaartbeelden en exploitatieopzet daarop aangepast

Exploitatieplan mede ingezet als aanvullend sturingsinstrument (facultatieve elementen)

Afstemming in details; o.a:

- plangrens
- programma (incl. sociale woningbouw)
- fasering

2. Stadsoevers – Kaart fasering



Eisen en Regels over:

- Fasering
- Eisen aan werken en werkzaamheden
 - bouwrijp maken
 - aanleg nutsvoorzieningen
 - inrichting openbare ruimte
 - ➔ koppeling aan Technisch Masterplan
- Regels omtrent uitvoering werken en werkzaamheden
 - ➔ koppeling aan gemeentelijk aanbestedingsbeleid
- 'Regels mbt de uitvoerbaarheid':
 - ➔ woningbouwcategorieën (locatie op kaart)

2. Stadsoevers – woningbouwcategorieën



2. Stadsoevers – ‘Lessons learned’



- Politiek en Bestuur aan de slag:
‘soep heter gegeten dan opgediend’
- Kostenverhaal: ‘geen gouden bergen’
- Het EP versus SOK: ‘fictie en werkelijkheid’
- Openbaarheid: ‘gegevens op straat’
- Raad van State: ‘het wordt spannend’

- Ervaringen/vragen met openbaarheid onderliggende stukken?
 - inbrengwaarden
 - kosten civiele werken
- Ervaringen/vragen relatie bestemmingsplan en exploitatieplan
- Ervaringen/vragen bepalen begrenzing?
- Ervaringen/vragen met gebruik structuurvisie of ontbreken daarvan?

SV vormvrij, echter:

- Nuttig in geval nota BoVo ontbreekt t.b.v. motivering in EP om bijdrage te verlangen.

Door in de SV het ruimtelijk beleid te schetsen en te verbeelden met

- Beschrijving 'verdienlocaties' en 'bovenwijkse voorzieningen'
- Beschrijving relaties hiertussen

SV verplicht inzake

- verevening (Wro 6.13 lid 7);
- (vrijwillige) bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (Wro 6.24 lid 1)

EP gekoppeld aan planologisch besluit

- Bestemmingsplan (Wro);
- Wijzigingsplan (Wro);
- Omgevingsvergunning (in afwijking van.., Wabo);
- Projectuitvoeringsbesluit (Crisis en Herstelwet);

Mate detaillering EP wordt bepaald door detaillering planologisch besluit

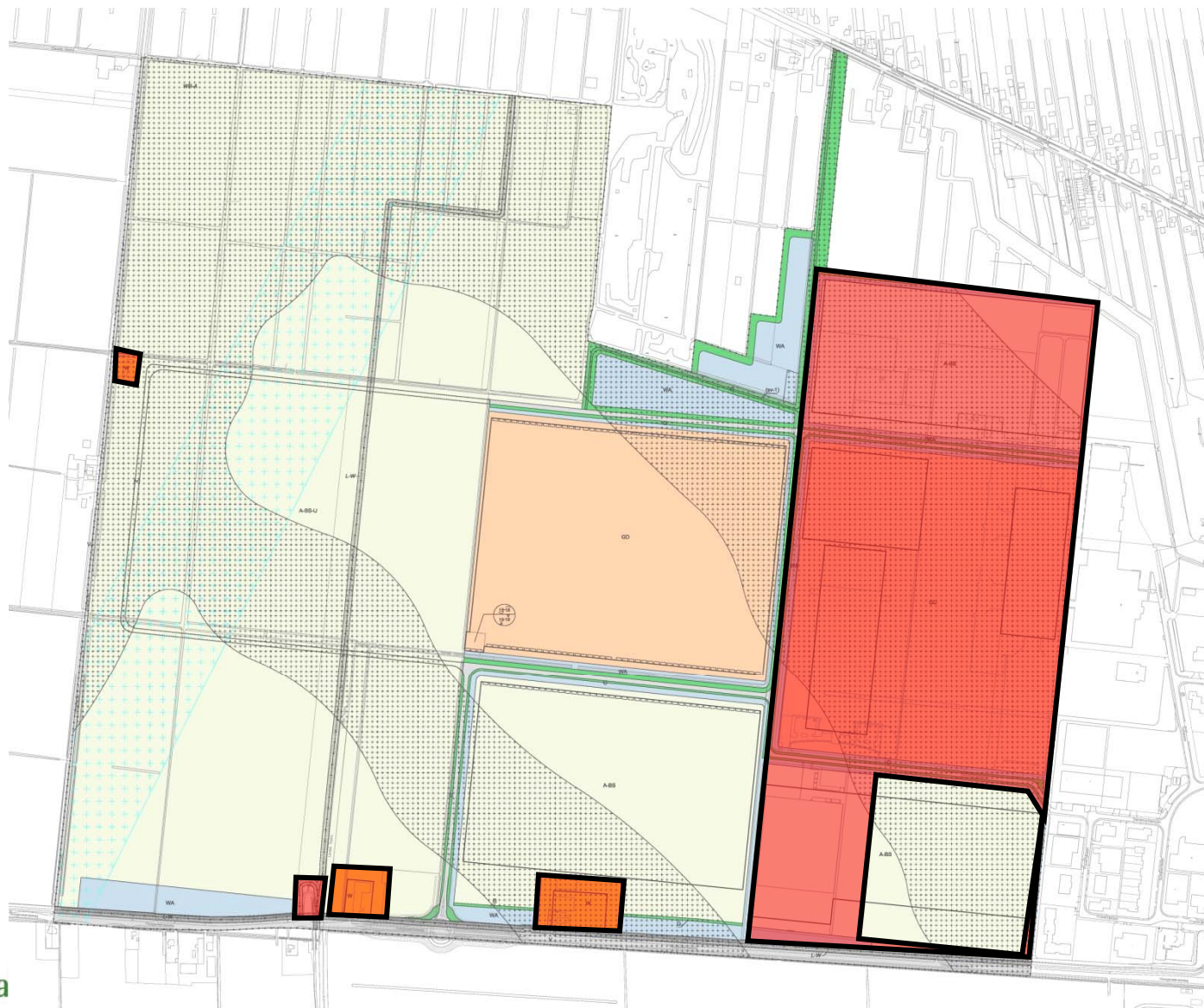
Reeds bij het moederplan nadenken over financiële consequenties opnemen wijzigingsbevoegdheid

A. ruimtelijk en/of functionele samenhang (begrenzing EP);

- A. ruimtelijk en/of functionele samenhang (begrenzing EP);
- basis plangrens bestemmingsplan: enige aanpassingen =>

Voorbeeld 1 – bepalen begrenzing

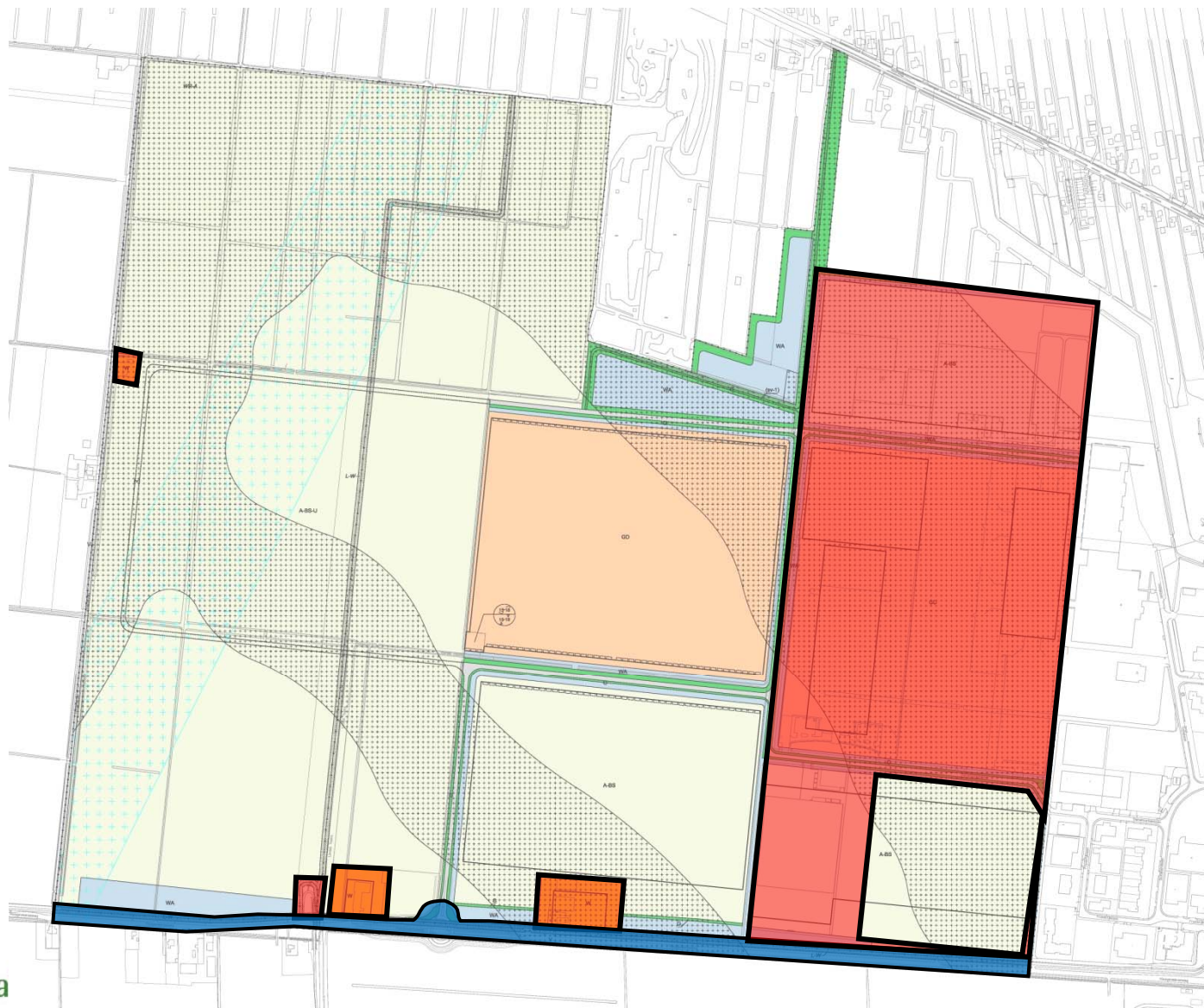
Rijnwoude PCT-terrein



- A. ruimtelijk en/of functionele samenhang (begrenzing EP);
- basis plangrens bestemmingsplan: enige aanpassingen =>
 - bestaand te handhaven gebied => niet opnemen

Voorbeeld 1 – bepalen begrenzing

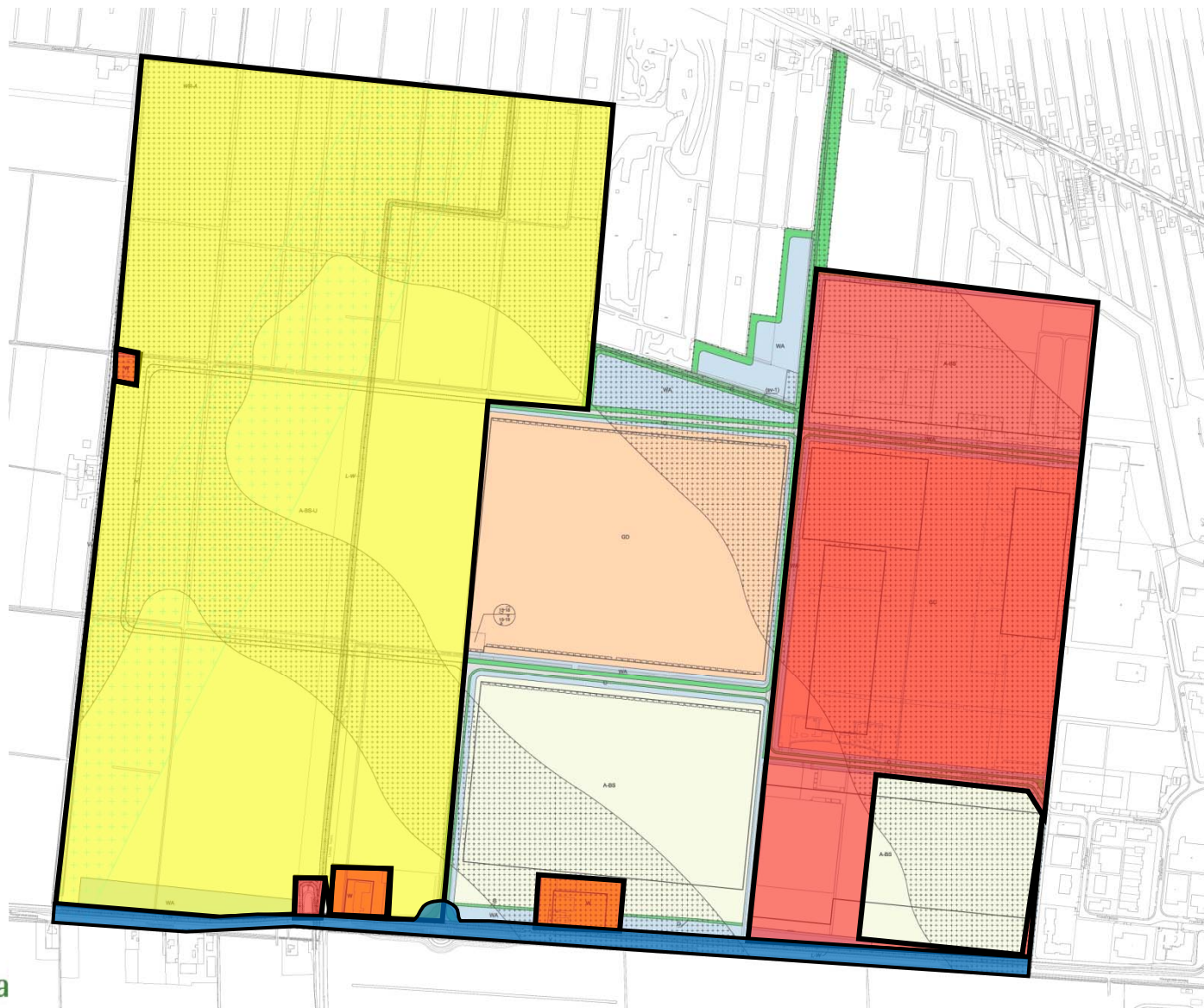
Rijnwoude PCT-terrein



- A. ruimtelijk en/of functionele samenhang (begrenzing EP);
- basis plangrens bestemmingsplan: enige aanpassingen =>
 - bestaand te handhaven gebied => niet opnemen
 - bovenplanse voorzieningen (optie) => niet opnemen
 - => opnemen

Voorbeeld 1 – bepalen begrenzing

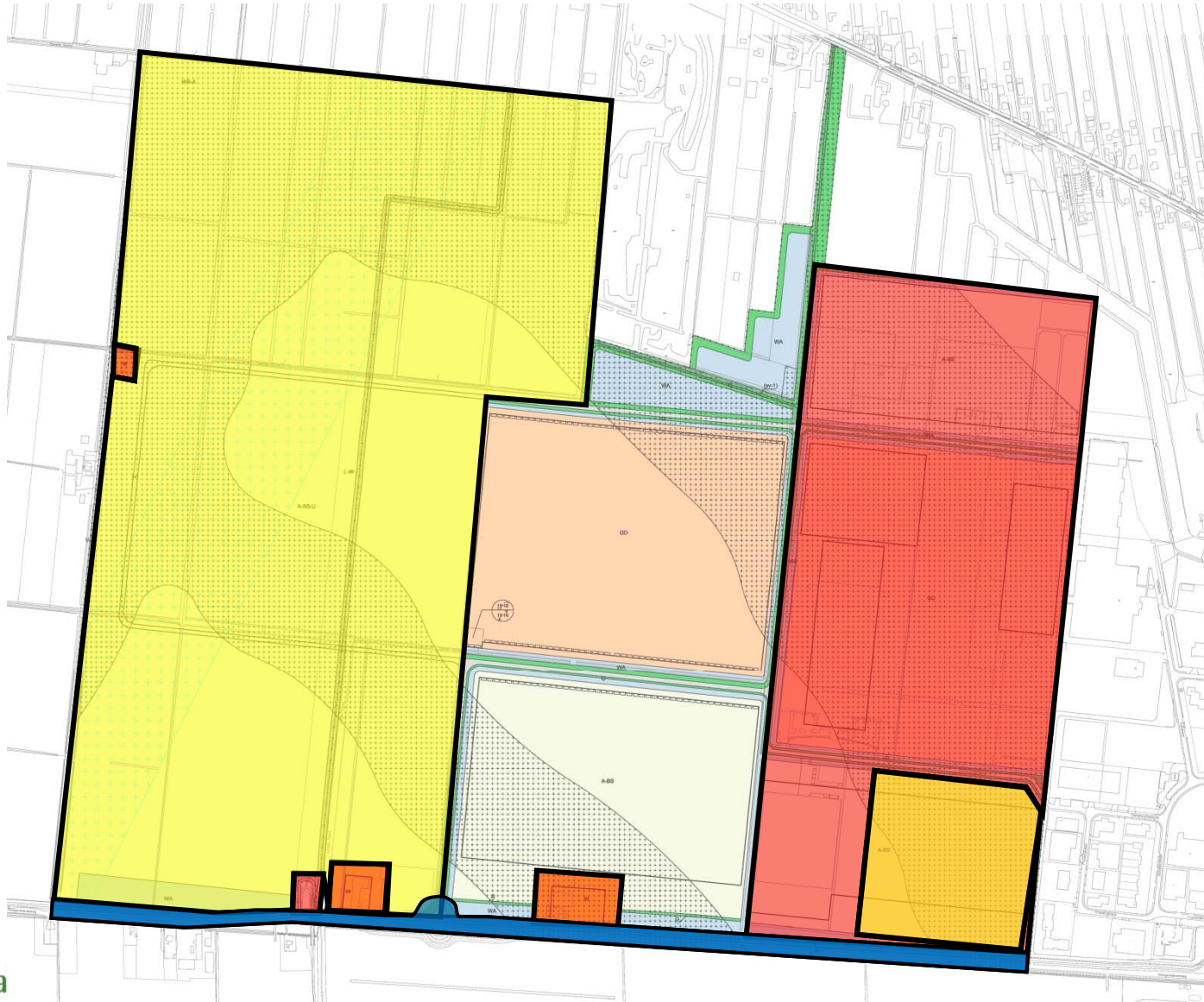
Rijnwoude PCT-terrein



- A. ruimtelijk en/of functionele samenhang (begrenzing EP);
- basis plangrens bestemmingsplan: enige aanpassingen =>
 - bestaand te handhaven gebied => niet opnemen
 - bovenplanse voorzieningen (optie) => niet opnemen
 - gebieden met UW-bestemming? => opnemen
- => opnemen

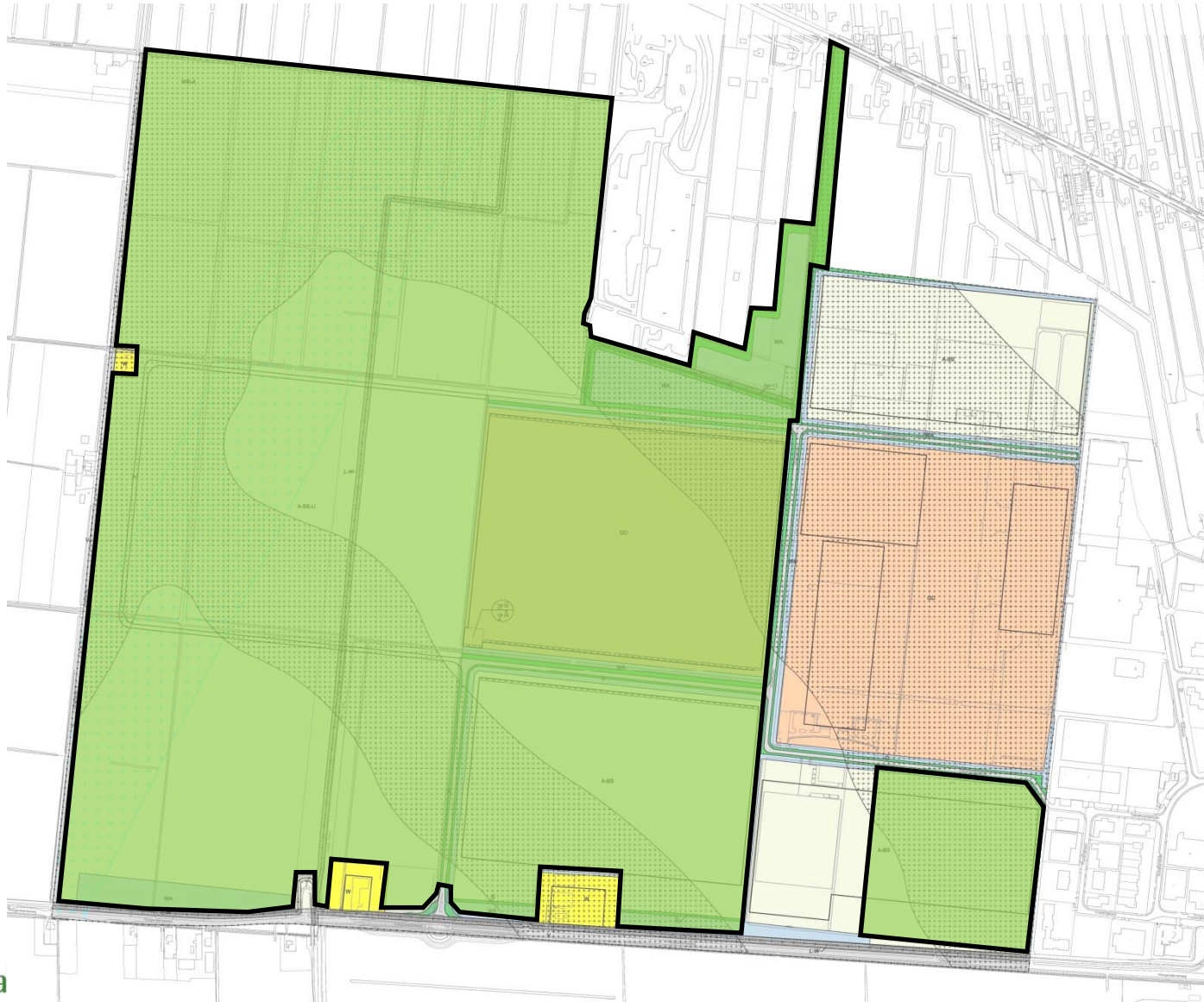
Voorbeeld 1 – bepalen begrenzing

Rijnwoude PCT-terrein



Voorbeeld 1 – bepalen begrenzing

Rijnwoude PCT-terrein



Tervisielegging.

- in EP wordt verwezen naar bronnen en deskundige-rapporten;
- in aankondiging motiveren welke bijlagen niet worden verstrekt;
- algemeen: toevoegen wat nodig is voor een goed begrip, tenzij belangen gemeente worden geschaad (Awb art. 3.11.2 + Wob art. 10.2.b)
- Hier – januari 2011:
 - inzake inbrengwaarde => toevoegen;
 - inzake kosten civiele werken => niet toevoegen ivm aanbesteding;
 - inzake plankosten => ministeriële ontwerpregeling => toevoegen;
 - inzake planschade => wel toevoegen ! (objectief bepaald);
 - inzake gedetailleerde exploitatieopzet => niet toevoegen;
 - inzake hindercontouren => toevoegen (reeds gerealiseerde kosten).
- Inmiddels jurisprudentie – 9 februari 2011 (zaak 200904489)

**Bedankt
voor uw aandacht**