

---

# Handleiding exploitatieplan

Regiobijeenkomsten maart 2011

T.J.E.A. van der Heijden,  
directeur VD2 Advies b.v.



# Inhoud

---

- Exploitatieplan
  - diverse thema's
- Ervaringen
- Jurisprudentie



# Exploitatieplan (1): *verbeteren regie overheid*

---

- Financieel
  - meer kosten te verhalen
  - eenvoudiger systeem
- Inrichting
  - kwaliteit
  - planning
- Instrumenten
  - overeenkomsten
  - exploitatieplan als stok achter de deur



# Exploitatieplan (2): *Grondexploitatiewet (a)*

---

- Nieuwe ruimtelijke maatregel
- Bouwplannen art. 6.2.1 Bro
- Private grondexploitatie
- Verplichting tot exploitatieplan



# Exploitatieplan (3): *Grondexploitatiewet (b)*

---

- Exploitatieplan en ruimtelijke maatregel
  - bestemmingsplan
  - wijzigingsplan (niet bij uitwerkingsplan, dan herziening geldend exploitatieplan)
  - planologische omgevingsvergunning (art. 2.12, lid 1, a, 3 Wabo)
  - projectuitvoeringsbesluit (Crisis- en herstelwet)
- Kostenverhaal
- Inrichtingseisen



# Exploitatieplan (4): *schema plan- en kostenverhaalsproces*

<u>Bestemmingsplan</u>	<i>Bestemmingsplan- vaststelling</i>
Kostenverhaal Locatie-eisen	<i>Exploitatieplan- vaststelling</i>
Anterieure overeenkomst	Posterieure overeenkomst Omgevingsvergunning



# Exploitatieplan (5): *uitzonderingen op plicht exploitatieplan*

---

- Kostenverhaal anderszins verzekerd
- Geen noodzaak eisen inrichting
  - kan ook zelfstandige grond voor exploitatieplan zijn
- Artikel 6.2.1a Bro
  - is besluit om af te zien van kostenverhaal
- Besluit geen exploitatieplan vast te stellen
  - onderwerp van beroep
  - geen bezwaarschriftprocedure



## Exploitatieplan (6): *financiële inhoud*

---

- Exploitatieopzet: ramingen, objectief en marktconform
- Grondexploitatie: in ieder geval kostensoortenlijst
- Inbrengwaarde: onafhankelijke taxatie
  - kostenpost
  - macroaftopping
  - correctie op exploitatiebijdrage
- Regeling plankosten
  - kosten gemeentelijk apparaat
  - niet onderhandelbaar





## Exploitatieplan (7): *inrichtingseisen*

---

- Eisen aan bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte
- Normstelling voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap
  - ro-maatregel: vermelden percentage ro-maatregel
- Fasering
- Koppeling omgevingsvergunning en werken



# Exploitatieplan (8): *anterieure overeenkomsten (a)*

---

- Bevoegdheid
  - college sluit anterieure overeenkomst
  - raad stelt bestemmings- en exploitatieplan vast
- Voorkomen tegenstrijdigheden in afspraken en visies
  - ontwikkelingsprogramma vooraf



# Exploitatieplan (9): *anterieure overeenkomsten (b)*

---

- Afwijkingen exploitatieplan en anterieure overeenkomsten
  - exploitatieplan geen bindende werking voor exploitatiebijdrage
  - exploitatieplan wel bindend voor overige bepalingen



# Exploitatieplan (10): *onderhandelingen*

---

- Anterieure overeenkomst
  - kostensoortenlijst, bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling en ???
- Exploitatieplan = kostensoortenlijst
  - bovenplanse kosten, effectief?
- Exploitatieplan is afdwingbare ondergrens
- Noodzaak tot vroegtijdig
  - inzicht in gewenste vorm van uitvoering
  - zicht op onderhandelingsruimte



# Exploitatieplan (11): *onteigening*

---

- Exploitatieplan is uitvoering gebiedsontwikkeling
- Door gemeente gewenste uitvoeringsvorm
- Vorm van uitvoering is grondslag onteigening
- Onteigening van belang inbrengwaarde
  - raming inbrengwaarde art. 40b t/m 40f onteigeningswet
  - voor volledige schadeloosstelling onderbouwing



# Ervaringen (1)

---

- Koudwaterrees
- Grote diversiteit aan exploitatieplannen
- Beleid gericht op anterieure overeenkomsten uit angst voor exploitatieplan
- Moeite met vroegtijdig vastleggen wat we willen: bindingsangst



## Ervaringen (2)

---

- Onvoldoende besef: locatie-eisen gelden ook voor anterieure overeenkomsten
- Regeling plankosten: interne gedragslijn of zelfs norm
- Multidisciplinaire aanpak



# Jurisprudentie (1)

---

- Openbaarheid gegevens exploitatieplan
  - belang grondeigenaren groter dan financieel belang gemeente
- Maar ... zijn posities gemeenten en belanghebbende gelijk?
  - Wat als gemeente nog moet aankopen of onteigenen?
  - Wat als belanghebbende geen taxatierapport laat zien?
  - Wat als gemeente nog moet aanbesteden?





# Jurisprudentie (2)

---

- Belanghebbende
  - grondeigenaar, anterieure overeenkomst of anderszins
  - economisch eigenaar in bepaalde omstandigheden
- Samenhang bestemmings- en exploitatieplan (art. 8.3 Wro)
  - beroep, procedure en uitspraak
  - vernietiging (gedeelte) bp en (gedeelte) ep
  - aanhoudingsplicht omgevingsvergunningen
- Onderbouwing kosten en toerekening noodzakelijk



## Jurisprudentie (3): *Beverwijk 9-2-2011, nr. 200904489/1/R1, LJN: BP3699 (a)*

---

- Per voorziening criteria toepassen, ook bovenwijks
- Onderbouwing opnemen onteigenings-schadeloosstelling is noodzaak
- Fasering: mate van beleidsvrijheid, onderbouwing is noodzakelijk
- Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro): transparant



# Jurisprudentie (4): *Beverwijk 9-2-2011, nr. 200904489/1/R1, LJN: BP3699 (b)*

---

- Strijd met bepalingen Wro en ondeugdelijke motivering
- Gedeeltelijke vernietiging bestemmingsplan en vernietiging exploitatieplan
- Opdracht: binnen 26 weken nieuw exploitatieplan voor geheel of gedeeltelijk gebied



# Jurisprudentie (5): *Nunspeet 9-2-2011, nr. 200907364/1/R2, LJN: BP3700*

---

- Inbrengwaarde is verkeerswaarde, niet betaalde prijs
- Mondeling advies over inbrengwaarde niet voldoende
- Noodzaak schriftelijk en gemotiveerd advies
- Exploitatieplan vernietigd, binnen 26 weken nieuw besluit gemeenteraad



Jurisprudentie (6): *Maasdriel 2-3-2011, nr. 201006859/1/R2, LJN: BP6388 (a)*

---

- Zorgvuldigheid taxatie: onafhankelijk, wijze van taxeren en peildatum
- Wijziging woningmarkt geen zaak voor exploitatieplan, periodieke herziening
- Fasering: mate van beleidsvrijheid, onderbouwing is noodzakelijk



# Jurisprudentie (7): *Maasdriel 2-3-2011, nr. 201006859/1/R2, LJN: BP6388 (b)*

---

- Woningbouwcategorieën: mate van beleidsvrijheid, onderbouwing noodzakelijk
- Zelfrealisatie: geen onderwerp exploitatieplan wel van onteigening
- Bevestiging: omgevingsvergunning toetsen aan exploitatieplan



## Jurisprudentie (8)

---

- Bladel 12-6-2009, nr. 200901350/1/R2 (LJN: BI8453)
  - appellant maakt niet aannemelijk dat inbrengwaarde te laag is
- Bladel 30-6-2010, nr. 200901350/1/R3 (LJN: BM9710)
  - geen exploitatieplan meer nodig: openbaar lichaam eigenaar alle grond



# Jurisprudentie (9)

---

- Liesveld 12-1-2011, nr. 200906123/1/R1 (LJN: BP0540)
  - globaal bp met uitwerkingsplannen: indicatieve ramingen volstaan
- Brummen 19-1-2011, nr. 201006426/1/R2 (LJN: BP1352)
  - bouwclaimovereenkomst is anterieure overeenkomst





# Slotopmerkingen

---

- Wens betere sturing en regie
- Betere (financiële) uitvoerbaarheid
- Grondexploitatiewet: een zegen voor ontwikkelingsplanologie
- Niet altijd gemakkelijk, maar ..... wel heel erg leuk
- Veel arbeidsvreugde toegewenst

