



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

# Grondexploitatie via het publiekrechtelijk spoor: het exploitatieplan



**Rob de Boer**

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

**9 maart, Den Haag**





Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

## Grondexploitatie via het publiekrechtelijk spoor: het exploitatieplan

### Hoe was het ook al weer?

**De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.**

**(artikel 6.12, lid 1, Wro)**

**... aangewezen bouwplan ...**

**(artikel 6.2.1, Bro)**

**exploitatieplan verplicht bij:**

- bestemmingsplan (Wro)**
- wijzigingsplan (Wro)**
- omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken (Wabo)**
- projectuitvoeringsbesluit (Chw)**

### Hoe was het ook al weer (vervolg)?

**In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad [...] besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien [...].**

**(artikel 6.12, lid 2, Wro)**

**... bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen ...**

**(artikel 6.2.1a, Bro)**

**... of indien ...**

- het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is,**
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is,**
- het stellen van verdere eisen en regels voor werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is.**

**tevens uitzondering voor WRO-plannen (artikel 9.1.20, I-Wro)**

### Hoe was het ook al weer (vervolg)?

#### **Exploitatieplan, verplichte onderdelen (artikel 6.13, lid 1, Wro)**

- kaart van het exploitatiegebied
- omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte
- een exploitatieopzet  
(met zes subonderdelen, waarover later meer)

#### **Exploitatieplan, facultatieve onderdelen (artikel 6.13, lid 2, Wro)**

- kaart voorgenomen grondgebruik en kaart te verwerven gronden
- eisen voor werken en werkzaamheden
- regels voor uitvoering werken en werkzaamheden
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid
- regels om af te wijken van het exploitatieplan

### Hoe was het ook al weer (vervolg)?

#### **Toelichting bij het exploitatieplan, verplichte onderdelen (artikel 6.2.10, sub a t/m c, Bro)**

- aanduiding ruimtelijk besluit
- toelichting op de functie van het exploitatieplan
- toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied

#### **Toelichting bij het exploitatieplan, facultatieve onderdelen (artikel 6.2.10, sub d t/m m, Bro)**

- toelichting bij locatie-eisen
- toelichting bij regels woningbouwcategorieën
- toelichting bij overige regels
- toelichting bij kostenverhaal (o.a. kosten per soort, kosten bovenwijks, kosten toekomstige ontwikkelingen, wijze van toerekening)
- toelichting bij (eventueel) tekort

### Hoe is het geworden?

#### Onderdelen van het exploitatieplan

- Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan
- Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden
- Hoofdstuk 3: De eisen en regels
- Hoofdstuk 4: De exploitatieopzet
- Kaarten bij het exploitatieplan
- Bijlagen bij het exploitatieplan

#### Onderdelen van de toelichting

- Toelichting bij hoofdstuk 1
- Toelichting bij hoofdstuk 2
- Toelichting bij hoofdstuk 3
- Toelichting bij hoofdstuk 4
- Kaarten bij de toelichting
- Bijlagen bij de toelichting

### Hoe is het geworden (vervolg)?

**Hoofdstuk 1**

**Hoofdstuk 2**

**Hoofdstuk 3**

**Hoofdstuk 4**

**Kaarten bij het exploitatieplan**

**Bijlagen bij het exploitatieplan**

### Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan

- 1. de koppeling met het ruimtelijk besluit;  
(artikel 6.12, lid 1, Wro)**
- 2. de begrenzing van het exploitatiegebied;  
(artikel 6.13, lid 1, sub a, Wro)**
- 3. een aanduiding van het voorgenomen grondgebruik;  
(artikel 6.13, lid 2, sub a, Wro)**
- 4. een aanduiding van de gronden die de gemeente beoogd te verwerven;  
(artikel 6.13, lid 2, sub a, Wro)**
- 5. de citeertitel.**





Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

## **Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden**

- 1. bouwrijp maken van het exploitatiegebied;  
(artikel 6.13, lid 1, sub b, Wro)**
- 2. aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;  
(artikel 6.13, lid 1, sub b, Wro)**
- 3. inrichten openbare ruimte exploitatiegebied.  
(artikel 6.13, lid 1, sub b, Wro)**



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

### **Hoofdstuk 3: De eisen en regels**

**Artikel 1. de begripsbepalingen;**

**Artikel 2. de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan;**

**(artikel 6.13, lid 2, sub b en c, Wro)**

**Artikel 3. de regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten;**

**(artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)**

**Artikel 4. de regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;**

**(artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)**

### **Hoofdstuk 3: De eisen en regels (vervolg)**

**Artikel 5. de regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;**

**(artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)**

**Artikel 6. een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen woningbouwcategorieën;**

**(artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro)**

**Artikel 7. een verbodsbepaling;**

**Artikel 8. de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels.**

**(artikel 6.13, lid 2, sub e, Wro)**

## Hoofdstuk 4. De exploitatieopzet

- 1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro)**
- 2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro)**
- 3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)**
- 4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)**

## **Hoofdstuk 4. De exploitatieopzet (vervolg)**

- 5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro)**
  
- 6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden;  
(artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro)**
  
- 7. het percentage gerealiseerde kosten  
(artikel 6.2.8 Bro)**