

Grexwet in de gemeentelijke praktijk

Evert Jan van Baardewijk, senior adviseur



PurpleBlue

Indeling presentatie

- Bepalende factoren strategieën in EP-trajecten:
 - * grondposities
 - * gewenste mate van sturing
 - * gewenste grondpolitiek
 - * gewenste mate van globaliteit vs detaillering
 - * afstemming BP en EP
- Gevolgen voor inbrengwaarden en rol onteigening
- Verduidelijken met voorbeelden EP's Deventer



Bepalende factoren strategieën (1)

- Grondposities: aandeel gemeentegrond overheersend of ondergeschikt?
- Posities: mate versnippering grondeigendommen?
- Grondposities: verschillen publieke en privébelangen (belang eigenaar tot meewerken vorm planuitvoering)
- Gewenste mate van sturing op:
 - A uitgeefbaar gebied (bouwprogramma)
 - B openbaar gebied (wijze van inrichting en kwaliteit)



Bepalende factoren strategieën (2)

- Gewenste grondpolitiek: actief, faciliterend, gemengd?
- Gewenste mate van sturing op programma/realisatie en mate van activiteit grondpolitiek heeft gevolgen voor aannames wel of geen onteigening
- Idem bij gewenste mate van sturing op openbaar gebied (wellicht wens tot meer detaillering)
- Er is niet altijd keuzevrijheid voor faciliterende politiek (openbaar gebied): factoren als haast, versnippering grondposities en bereidheid zelfrealisatie



Belang bepalen strategieën: inbrengwaarden (1)

- Bepalen uitgangspunten inbrengwaarden: wel/geen sprake van (verwerving op basis van) onteigening. Dat bepaalt niveau verhaalbare kosten. Uitgangspunten moeten gemotiveerd zijn (ABRvS: Beverwijk)
- Verwerving o.b.v. onteigening: rol zelfrealisatie
- Keuzes in EP bepalen vorm van planuitvoering die bij zelfrealisatie/ontteigening rol speelt
- Als eigenaren zelf kunnen realiseren is uitgangspunt onteigening lastig; tenzij zij zich niet willen vastleggen op vorm van planuitvoering



Belang bepalen strategieën: inbrengwaarden (2)

- Uitgangspunt 'geen sprake van onteigening' voor openbaar gebied moeizaam als:
 - * gemeente zich wil verzekeren van tijdige aanleg hoofdinfra (verkeer, waterberging en/of groen), bijv inhoudelijke eis van tijdige geluids- of visuele afscherming
 - * vanwege versnippering eigendommen meerdere aanbesteders optreden voor een werk dat technisch en economisch één geheel vormt



Belang bepalen strategieën: inbrengwaarden (3)

- Bij uitgangspunt (verwerving op basis van) onteigening voor veel gronden is gevolg hoge kosten.
- Check gevolgen voor macro-aftopping: eventueel tekort op kostenverhaal.
- Check realiteitsgehalte aanname wel/geen sprake van onteigening: minstens eenmaal overleg met eigenaren
- Bij tekort kostenverhaal (en tekort gemeentelijke grex) bezinning op het plan zelf.
- M.n. relevant bij herontwikkelingsplannen



Belang bepalen strategieën: detaillering EP (1)

- Bij sturing op programma dan hanteren verkavelingskaart als bindend element EP
 - A Aanwijzen situering en omvang kavels voor sociale woningbouw en p.o.
 - B Bepalen kavelgrenzen overige bouwcategorieën. Daarbij bestaan echter beperkingen (indirecte binding verkavelingskaart). Check afstemming met BP.
- Echter: meer detaillering in BP geeft minder flexibiliteit in planuitvoering. Flexibiliteit via herziening EP?



Belang bepalen strategieën: detaillering EP (2)

- Bij sturing op inrichting openbaar gebied dan stedenbouwkundige (inrichtings)kaart als bindend element EP
- Let op belangen van fasering en koppeling: eerst bepaalde onderdelen openbaar gebied; dan bouwen
- Let op de verlening van de omgevingsvergunning als spil waar de koppelingen om draaien



Link naar Handleiding Exploitatieplan

- 2 opties voor locatie-eisen (p. 75-81 Handleiding):
A de gemeente heeft een pve en regels voor werken en werkzaamheden;
B de gemeente is zover nog niet/wil het niet opstellen:
dan eis pva exploitanten ter goedkeuring aan B&W
- Let op: de keus tussen deze opties veronderstelt dat gemeente weet welke sturing ze wil op programma en/of openbaar gebied. Toetsingskader moet immers rechtszekerheid bieden.

