
Wettelijke ontwikkelingen op de gebieden ruimtelijke ordening en grondbeleid

Bijeenkomst commissie gemeenteraad
Dordrecht d.d. 13 april 2010

J.A.M. van den Brand,
directeur VD2 Advies b.v.



Thema's

- Rol gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling
- Ruimtelijk ordenen
 - Wet ruimtelijke ordening
 - Crisis- en herstelwet
- Grondbeleid
 - Besluit begroting en verantwoording c.s.
 - ondernemer gemeente Dordrecht
 - onteigenen
 - voorkeursrecht
 - Grondexploitatiewet
 - Europese wet- en regelgeving



Rol gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling

- Grondbeleid: geen einddoel van beleid maar randvoorwaarde voor het welslagen van ruimtelijk en sectoraal beleid
- Ofwel: het gaat om de rol die de gemeente inneemt bij de realisatie van ruimtelijke en sectorale doelstellingen
- Samenhang tussen (klassiek) ruimtelijk ordenen en het voeren van grondbeleid
- Ruimtelijk ontwikkelen: inzet van zowel publiek- (overheid) als privaatrechtelijke (ondernemer) instrumenten



Ruimtelijk ordenen

Wet ruimtelijke ordening (doelstellingen)

- Kortere besluitvormingsprocedures
- Samenhang ruimtelijke ordening en ontwikkelbeleid
- Vereenvoudiging



Wet ruimtelijke ordening (instrumentarium)

- Structuurvisie
- Bestemmingsplan
- Projectbesluit
- Beheersverordening



Structuurvisie

- Vervangt PKB, streekplan en structuurplan
- Verplichting tot vaststelling
- Ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen
- Wijze waarop men voornemens is de ontwikkelingen te realiseren
- Geen bezwaar/beroep



Bestemmingsplan

- Verplichting gehele grondgebied gemeente (tenzij beheersverordening)
- Verschillende bestemmingsplanvormen blijven mogelijk
- Kortere procedure
- Actualisatieplicht 1x per 10 jaar



Projectbesluit

- Wro: ging vooraf aan bestemmingsplan
- Beroep rechtbank, hoger beroep RvS
- Wro: <1 jaar start bestemmingsplan-procedure (legessanctie)
- Chw 31-3-2010: verplichting opvolgend bestemmingsplan vervallen
- Bevoegdheid raad (delegatie mogelijk)



Beheersverordening

- Ruimtelijke regeling voor laagdynamische gebieden
- Vast te stellen door gemeenteraad
- Geen zienswijzen of beroep mogelijk
- Doel: handhaving bestaande situatie



Rol provincie

- Bevoegdheid om via verordening eisen te stellen aan planologische besluiten gemeenten
- Mogelijkheid raad proactieve aanwijzing te geven een bestemmingsplan aan te passen
- Bevoegdheid inpassingsplan vast te stellen (in de plaats treden van gemeente)
- Mogelijkheid reactieve aanpassing na vaststelling bestemmingsplan



Crisis- en herstelwet

- Wijziging instrumentarium en maatregelen gericht op versnelde ontwikkeling i.r.t. economische crisis
- Deel van wet van toepassing voor benoemde projecten of aangewezen categorieën projecten
- Projectuitvoeringsbesluit (vervangt planologisch besluit en vergunningen)



Grondbeleid (1)

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

- Grondbeleid: verplichte paragraaf in beleidsbegroting en jaarverslag
- Paragraaf moet bevatten
 - visie op grondbeleid i.r.t. programmadoelen begroting
 - wijze van uitvoering grondbeleid
 - prognose resultaten grondexploitatie
 - winstnemingen en reserves grondzaken



Grondbeleid (2)

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (vervolg)

- Relevante andere paragrafen: weerstandsvermogen, verbonden partijen



Grondbeleid: Dordrecht als overheid en als ondernemer

- Activiteiten van het grondbedrijf Dordrecht
- Minnelijk verwerven, bouw- en woonrijp maken, kavelverkoop
- Publiekrecht: onteigenen, voorkeursrecht, Grondexploitatiewet



Onteigenen (1)

- Tot 31 maart 2010
 - onteigenen voor uitvoering van bestemmingsplan d.m.v. raadsbesluit, goed te keuren door kroon
 - daarna gerechtelijke procedure tot verkrijging van de gronden en vaststellen schadeloosstelling
 - start gerechtelijke procedure pas na onherroepelijk worden bestemmingsplan (tenzij toepassing Grondexploitatiewet)



Onteigenen (2)

- Na 31 maart 2010
 - onteigenen door kroonbesluit, op verzoek van de raad
 - daarna gerechtelijke procedure tot verkrijging van de gronden en vaststellen schadeloosstelling
 - start gerechtelijke procedure na vaststelling bestemmingsplan



Voorkeursrecht

- Publiekrechtelijk optierecht tot aankoop van gronden
- Vestiging d.m.v. B en W-besluit, waarna bekrachtiging door raadsbesluit
- Tijdige ruimtelijke besluitvorming op straffe van vervallen voorkeursrechtregime
- Aanbiedings- en prijsprocedure



Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro)

- Versterking positie gemeente bij particuliere grondexploitatie
- Kostenverhaal via overeenkomst en via bouwvergunning
- Mogelijkheid tot stellen inhoudelijke eisen aan ontwikkeling
- Verplichting gemeente tot toepassing kostenverhaal



Schema plan- en kostenverhaalsproces



Europese wet- en regelgeving

- Tegengaan van ongeoorloofde staatssteun
- Toepassing aanbestedingsregels bij overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten



Slotopmerkingen

- Gemeente is bijzondere speler in speelveld van ruimtelijk ontwikkelen
- Dubbele petten: overheids- en ondernemersbelang vraagt om transparantie in grondbeleid

