

Beantwoording technische vragen PvdA inzake nota grondbeleid:

N.a.v. pag. 10 paragraaf 3.2 Anterieure overeenkomst

“Met een anterieure overeenkomst zijn partijen niet gebonden aan de kostensoortenlijst en de criteria ‘profijt’, ‘toerekenbaarheid’ en ‘proportionaliteit’, die in de Wro zijn opgenomen.”

- a. Graag een toelichting op deze passage.
- b. Waarschijnlijk kan tegelijk een toelichting worden gegeven op de vraag waarom de gemeente de voorkeur heeft voor een dergelijke regel t.o.v. een exploitatieplan.

Als een gemeente ontwikkelingen wil afdwingen op grond die niet (in zijn geheel) in eigendom is, kan tegelijk met een bestemmingsplan een exploitatieplan worden opgesteld. Met dit exploitatieplan wordt vastgelegd wat de invulling van de grond moet worden (bv woningbouw), maar worden ook aanvullende eisen vastgelegd (bv gedeeltelijk sociale huur) en wordt bepaald welke grondeigenaar welke kosten van een plan moet dragen (bv voor de aan te leggen infrastructuur). De kosten die in een exploitatieplan mogen worden verrekend, zijn opgenomen in de kostensoortenlijst en worden op basis van de criteria ‘profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit’ toegekend aan de verschillende grondeigenaren.

Het opstellen van een exploitatieplan is veel werk. Daarbij moet een exploitatieplan ook regelmatig worden herzien en moet aan het eind van een project een nacalculatie worden gemaakt. Dit wordt meestal gedaan bij grotere plannen met meerdere grondeigenaren.

Om de noodzaak van een exploitatieplan te voorkomen, kunnen ook anterieur (vooraf) afspraken worden gemaakt. Deze worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met name als er binnen een plan maar 1 grondeigenaar is, is dit de eenvoudigste manier om afspraken te maken en vast te leggen. In zo’n anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over wat er gerealiseerd zal worden, de planning van de realisatie de landschappelijke inpassing en de kosten. Dit zouden in theorie andere kosten kunnen zijn dan in de kostensoortenlijst is opgenomen. Ook hoeft niet op basis van de drie criteria te worden aangetoond welk deel van de kosten voor wie zijn.

Een anterieure overeenkomst wordt opgesteld als een particuliere grondeigenaar plannen heeft voor een ontwikkeling op zijn grond die niet in het bestaande bestemmingsplan passen. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het kostenverhaal is geregeld. Dit kan ofwel met een anterieure overeenkomst ofwel met een exploitatieplan. Voor de volledigheid: als de grond in eigendom is van de gemeente kan dit middels het vaststellen van een grondexploitatie.

N.a.v. pag. 13 paragraaf 3.4.c Bovenplanse verevening

“Momenteel kent de gemeente Westerveld geen fonds voor bovenplanse verevening.”

- a. Wanneer is het zinvol een dergelijk fonds in te stellen?

Op internet is hierover te vinden: De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om in exploitatieplannen bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage mee te nemen. De wet en de kamerstukken hebben het begrip niet nader gedefinieerd. Deze bovenplanse kosten moeten samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties mogelijk maken zonder dat deze in één grondexploitatie zijn opgenomen. In feite wordt hiermee een vorm van verevening toegepast. Een voorbeeld van samenhangende ontwikkeling kan zijn de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en de herstructurering van bestaande bedrijfsterreinen. Voorwaarde voor het meenemen van bovenplanse kosten in een exploitatieplan is dat hiervoor een basis is gelegd in de structuurvisie. Die structuurvisie moet aanwijzingen geven over de bestedingen die ten laste komen van dat fonds.

Dit geldt niet alleen voor exploitatieplannen maar ook voor anterieure overeenkomsten. Uit deze tekst is te halen dat de gemeente in de structuurvisie (of straks omgevingsvisie) duidelijk moet opschrijven welke bovenplanse kosten ze verwacht te maken en hoe de dekking daarvoor zal zijn. Dit zal dus een samenhangende ontwikkeling moeten zijn.

Momenteel zijn deze eventuele bovenplanse kosten niet in beeld. Als er wel zo'n project opgestart gaat worden, is het zinvol hier nog eens goed naar te kijken.

N.a.v. pag. 19 Erfpacht

“Erfpacht is een zakelijk recht, al dan niet in combinatie met een opstalrecht, waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter sterft (of de pacht opzegt).”

a. In welke situaties is het zinvol om de pacht op te zeggen, als de pacht toch niet eindigt?

Ik denk dat hier iets mis is gegaan in het herschrijven van de tekst. Een erfpacht is namelijk wel te beëindigen. Een erfpacht kan aflopen aan de eind van een erfpachttermijn. In dat geval heeft de erfpachter recht op een vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplanting. Als de erfpacht tussentijds wordt beëindigd is de eigenaar van de grond verplicht de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden aan de erfpachter.

b. Welke gemeentelijke gronden zijn nu in erfpacht uitgegeven?

Dit zijn voornamelijk sportvelden en grond onder dorpshuizen. Zie bijlage.