

## **MODULE A:           ONTWIKKELINGEN IN HET GRONDBELEID**

### **Inhoudsopgave**

1	GRONDBELEID EN EUROPA .....	2
1.1	Aanbesteding .....	2
1.1.1	Wetgeving .....	2
1.1.2	Werkwijze.....	2
1.1.3	Jurisprudentie .....	4
1.1.4	Gemeentelijke praktijk .....	7
1.2	Milieu .....	7
1.3	Archeologie.....	8
2	GRONDBELEID EN HET RIJK.....	9
2.1	Het bestaande instrumentarium beter toepassen .....	9
2.2	Het bestaande instrumentarium verbeteren .....	9
2.3	Nieuw instrumentarium ontwikkelen.....	11
3	GRONDBELEID EN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT .....	12

## **1 GRONDBELEID EN EUROPA**

### **1.1 Aanbesteding**

In het kader van grondbeleid en Europa speelt voornamelijk de aanbestedingsproblematiek een belangrijke rol. Onder andere in het kader van samenwerking tussen publieke en private partijen zal de aanbestedingsproblematiek steeds moeten worden onderzocht. Het risico dat gedurende een samenwerking tussen een publieke en een private partij ten onrechte een opdracht niet wordt aanbesteed, dient te worden voorkomen. In het onderstaande zal met name worden ingegaan op dit aspect en niet te gedetailleerd op het proces van aanbesteding.

Deze paragraaf is als volgt opgebouwd:

1. Wetgeving.
2. Werkwijze.
3. Jurisprudentie.
4. Gemeentelijke praktijk.

#### **1.1.1 Wetgeving**

Momenteel ontbreekt in Nederland een nationaal wettelijk verankerd aanbestedingskader. Decentrale overheden zijn daarom bij nationale opdrachten (opdrachten die niet vallen onder het Europese richtlijnregime) vooral gebonden aan hun eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de interpretatie van de Europese richtlijnen door de Europese Commissie en het Europese Hof van Justitie.

De wetgeving over aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie (aanbestedingsrichtlijnen). Sinds 31 januari 2006 zijn de nieuwe Algemene Richtlijn (nr. 2004/18/EG) en de Richtlijn Nutssectoren (nr. 2004/17/EG) in werking getreden.

In Nederland zijn de Richtlijnen vertaald in het BAO (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten) en het BASS (Besluit aanbestedingsregels Speciale Sectoren). Er is een Aanbestedingswet in voorbereiding. Het wetsvoorstel voor een nieuwe Aanbestedingswet is op 20 september 2006 door de Tweede Kamer aangenomen, maar op 8 juli 2008 door de Eerste Kamer behandeld en verworpen.

Het Ministerie van Economische Zaken bereidt momenteel een nieuw wetsvoorstel voor. De Ministerraad heeft medio november 2009 ingestemd met het toezenden van het wetsvoorstel naar de Raad van State, waarna in het voorjaar van 2010 de behandeling in de Tweede Kamer zal plaatsvinden.

#### **1.1.2 Werkwijze**

Er kan worden aanbesteed via het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) en het Besluit aanbestedingen speciale sectoren (Bass).

Of moet worden aanbesteed (conform het Bao of Bass), hangt af van de volgende factoren:

- a. Er is sprake van een 'aanbestedende dienst'.
- b. De opdracht komt boven een bepaald (gezamenlijk) geraamd bedrag uit, de zogenaamde drempelwaarde.
- c. De opdracht valt niet onder één van de uitzonderingen.

a. Aanbestedende dienst

Om te bepalen of sprake is van een aanbestedende dienst zal het Bao en het Bass moeten worden geraadpleegd.

b. Drempelwaarde

Indien sprake is van een aanbestedende dienst is vervolgens van belang of de opdracht boven een bepaald (gezamenlijk) geraamd bedrag uitkomt, de zogenaamde drempelwaarde.

*Het drempelbedrag voor overheidsopdrachten voor werken*

Het drempelbedrag voor overheidsopdrachten voor werken is conform artikel 7 onder c van Richtlijn 2004/18/EC **€ 5.150.000,- excl. BTW**, dit bedrag geldt ook als:

- de aanbestedende dienst opdrachten aanbiedt die voor meer dan 50% rechtstreeks door aanbestedende diensten worden gesubsidieerd (artikel 8); of
- bij concessieovereenkomsten voor openbare werken (artikel 56); of
- bij concessieovereenkomsten de aanbesteder geen aanbestedende dienst is, doch openbare werken realiseert (artikel 63 lid 1).

*Het drempelbedrag voor opdrachten van speciale sectoren*

Het drempelbedrag voor opdrachten van speciale sectoren is conform artikel 16 van de Richtlijn 2004/17/EC ook € 5.150.000,- exclusief BTW.

De volgende drempelbedragen zijn middels de besluiten Bao en Bass in Nederland van toepassing in de periode 2008 en 2009.

<b>Categorie opdracht in Richtlijn 2004/18</b>	<b>Zie artikel in richtlijn</b>	<b>Drempelbedrag</b>
<b>Leveringen</b>	- Artikel 7 sub b	€ 206.000,-
<b>Diensten</b>	- Artikel 7 sub b (diensten algemeen) - Artikel 8 sub b (voor meer dan 50% door aanbestedende dienst gesubsidieerde diensten die verband houden met werken) - Artikel 67 sub b en c (regels voor prijsvragen op het gebied van diensten)	€ 206.000,-
<b>Werken</b>	- Artikel 7 sub c (werken algemeen) - Artikel 8 sub a (voor meer dan 50% door aanbestedende diensten gesubsidieerde werken) - Artikel 56 (concessie voor openbare werken)	€ 5.150.000,-

### c. Uitzonderingen

De limitatieve lijst met uitzonderingen is opgenomen in de besluiten Bass en Bao, dit betreft onder meer:

- Verwerving of huur van grond, gebouwen of andere onroerende zaken (artikel 15, onder a Bao, artikel 21, onder a, Bass).
- Diensten van arbitrage en bemiddeling (artikel 15, onder c Bao, artikel 21, onder b, Bass).
- Bepaalde diensten voor onderzoek en ontwikkeling (artikel 15, onder f, Bao, artikel 15, onder e, Bass).
- Concessieovereenkomsten voor o.a. diensten (artikelen 16 en 59 Bao).
- Opdrachten tussen aanbestedende diensten (artikel 17 Bao).
- Wederverkoop of verhuur aan derden (artikel 16 Bass).
- Opdrachten aan verbonden ondernemingen (artikel 20 Bass).
- Opdrachten voor diensten op basis van een uitsluitend recht (artikel 22 Bass).
- Bepaalde aanbestedende diensten die werkzaam zijn op het gebied van de verkenning, opsporing en winning van delfstoffen (artikel 24 Bass).
- Activiteiten die blootstaan aan mededinging (artikel 23 Bass jo. artikel 30, Richtlijn 2004/17/EG).

Indien een opdracht niet voldoet aan vorengenoemde voorwaarden, valt deze buiten het werkingsgebied van Bao en Bass. Echter, bepaalde beginselen uit de Europese rechtsorde zijn van toepassing op alle overheidsopdrachten, dus ook die met een geraamd bedrag lager dan de toepasselijke drempelwaarden. Deze beginselen zijn:

- Openbaarheid.
- Doorzichtigheid/transparantie.
- Non-discriminatie.

#### 1.1.3 Jurisprudentie

De jurisprudentie aangaande aanbesteding is de laatste jaren in beweging. Belangrijke uitspraken zijn o.a. *Alcatel*, *Middelburgen Scala*, *Vendée en Aalsmeer en Roanne/Auroux* waarbij met name bij de laatste uitspraak onduidelijk was wat de gevolgen voor de Nederlandse praktijk zijn.

Om de praktijk duidelijkheid te geven over de gevolgen van het Auroux-arrest voor de Nederlandse praktijk hebben het ministerie van VROM, de VNG en de Neprom op 10 januari 2008 een brief aan alle marktpartijen en gemeenten gestuurd.

De volgende conclusies zijn af te leiden uit (de bijlage van) deze brief:

1. De recente jurisprudentie van het Europese Hof (Roanne-arrest en Commissie/Frankrijk) vormt geen reden om de huidige Nederlandse samenwerkingspraktijk bij gebiedsontwikkeling ten principale ter discussie te stellen. Nederlandse PPS-contracten met betrekking tot gebiedsontwikkeling gaan wat betreft woningen en commercieel vastgoed uit van het voor eigen rekening en risico door marktpartijen ontwikkelen en realiseren. Niet valt in te zien op welke wijze in die constructie sprake is van een (met de casus Roanne vergelijkbare) financiële

- betrokkenheid van gemeenten die een bezwarende titel zou kunnen opleveren. En zonder bezwarende titel geen overheidsopdrachten dus geen aanbestedingsplicht.
2. Wel is alertheid geboden op met name de volgende punten:
    - a. Doorleggen: naarmate grondposities van marktpartijen binnen een te ontwikkelen plangebied minder substantieel zijn, wordt het lastiger om als onderdeel van de samenwerking met die marktpartijen de aanbestedingsplicht voor publieke voorzieningen door te leggen aan de GEM waarbinnen de overheid met die marktpartijen samenwerkt.
    - b. Financiële participatie van de overheid in de opstalontwikkeling: indien de overheid rechtstreeks financieel participeert in de opstalontwikkeling (bijvoorbeeld kantoren of winkels), bestaat het risico dat aanbesteding verplicht is. Dit risico neemt toe naarmate de participatie substantiëler is.
    - c. Eisen die de overheid stelt aan de gebiedsontwikkeling: gemeentelijke eisen aan vastgoed die verder reiken dan de gemeentelijke publieke taak ten aanzien van gebiedsontwikkeling, kunnen aanleiding geven tot de gedachte dat sprake is van eisen zoals een opdrachtgever die pleegt te stellen.

Een tweede 'officieel bericht van rijkszijde' met betrekking tot het Auroux-arrest werd in oktober 2008 door de Minister van BZK aan gemeenten en provincies gestuurd in de vorm van het ICER-rapport.

Daarin worden na een beschrijving van de casus Roanne en van de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling de gevolgen van het eerste voor het tweede geanalyseerd en worden de volgende conclusies getrokken:

1. *Conclusie t.a.v. herverdelen van gronden*  
Het maken van afspraken over de herverdeling van gronden is als zodanig geen overheidsopdracht.
2. *Conclusie t.a.v. locatieontwikkeling*  
Bouw- en woonrijp maken en het ontwikkelen van openbaar gebied dienen als een werk in de zin van de aanbestedingsrichtlijn te worden gekwalificeerd. Deze werken worden naar de eisen en voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd. De gemeente zal het bouw- en woonrijp maken en het ontwikkelen van openbaar gebied moeten aanbesteden.
3. *Doorleggen*  
Uit het arrest Auroux in samenhang met het arrest Commissie/Frankrijk, C-264/03, blijkt dat de mogelijkheid van het doorleggen van de aanbestedingsplicht van de aanbestedende dienst naar een private partij alleen maar mogelijk is als de aanbestedende dienst niet anders kan, zoals in de situatie aan de orde in het Scala-arrest. In dat arrest had de Italiaanse gemeente Milaan, in tegenstelling tot de gemeente Roanne in Auroux, op grond van nationale regelgeving (eigendomsrecht en vergunninghouder) geen enkele keuze om een uitvoerder van de werken te selecteren. Het Hof heeft voor dat geval aangegeven dat het nuttig effect van de richtlijn ook kan worden gewaarborgd als de gemeente de vergunninghouder zou verplichten de aanbestedingsprocedure te houden. Het doorleggen van een aanbestedingsplicht van bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken van de locatie naar een private partij zal dus niet langer zonder meer mogelijk zijn.

4. *Conclusies t.a.v. projectontwikkeling*

In het kader van de projectontwikkeling zijn werken die worden uitgevoerd door derden voor eigen rekening en risico in beginsel geen overheidsopdracht. Uit het arrest Auroux volgt evenwel dat dit anders wordt indien de gemeente zodanig specifieke eisen stelt aan het project in zijn geheel, dat sprake is van het "laten uitvoeren met welke middelen dan ook van een werk dat aan de door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen voldoet" én sprake is van een bezwarende titel. Opgemerkt wordt dat blijkens het arrest Auroux een globale omschrijving van eisen reeds kan worden gekwalificeerd als te voldoen aan het element 'te stellen eisen' in de definitie van een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken. Zolang het gaat om eisen die voortvloeien uit de gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid van de gemeente, zal er geen sprake zijn van 'vastgestelde eisen' als bedoeld in de richtlijn. Dat sluit ook uit dat er in een dergelijk geval sprake is van een concessie voor openbare werken. Het moet dan wel gaan om wettelijke regels die voor alle uit te voeren werken van toepassing zijn en niet om op een bepaald bouwwerk toegesneden regels. Als de gemeente in aanvulling op haar gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid zou eisen dat er bepaalde bouwwerken tot stand komen of regels zou uitvaardigen die op een specifiek bouwwerk van toepassing zijn, en de gemeente actief het verwezenlijken van deze bouwwerken of eisen zou nastreven, kan sprake zijn van door een aanbestedende dienst gestelde eisen als bedoeld in de aanbestedingsregels. Er moet dan wel sprake zijn van een bezwarende titel. In de Franse zaak lijkt het Hof de bezwarende titel ruim uit te leggen: in die zaak worden ook de van derden verkregen inkomsten geacht deel uit te maken van de voor het werk te betalen tegenprestatie. Niet duidelijk wordt na het arrest Auroux of het criterium voor wiens rekening en risico commercieel vastgoed wordt gerealiseerd, van belang is voor de beoordeling of sprake is van een bezwarende titel. De rechtspraak is op dit punt meerduidelig. Ook kan er sprake zijn van een concessie van openbare werken, indien het exploitatierisico bij de aannemer is gelegd. Het is om die reden raadzaam voor aanbestedende diensten om terughoudend te zijn met het stellen van eisen die verder gaan dan hiervoor beschreven, indien men een aanbestedingsplicht zou willen vermijden.

5. *Conclusie t.a.v. oprichting PPS*

In het kader van de toetsing van de praktijk van een PPS voor gebiedsontwikkeling is het voorwerp van de PPS in delen ontleed en zijn deze delen getoetst aan de aanbestedingsplicht.

Indien de gemeente de overheidsopdrachten aanbesteedt staan de aanbestedingsregels in beginsel niet in de weg aan de oprichting van een PPS. Echter, indien de oprichting gepaard gaat met het toevertrouwen van taken door middel van een handeling die als overheidsopdracht, dan wel als concessieovereenkomst kan worden gekwalificeerd, zijn de aanbestedingsregels van toepassing. Dit betekent dat in dat geval een PPS voor gebiedsontwikkeling als geheel moet worden aanbesteed, waarbij elke private partij in de gelegenheid wordt gesteld zijn belangstelling voor deelname aan de PPS te doen blijken. Voor de wijze waarop een dergelijke aanbesteding in dat geval moet worden ingericht zij verwezen naar de interpretatieve mededeling van de Commissie over de toepassing van het

gemeenschapsrecht inzake overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten op geïnstitutionaliseerde publiek-private samenwerking van 5 februari 2008.

#### 1.1.4 Gemeentelijke praktijk

Voor de praktijk van de gemeente Waalre is het van belang dat bij locatieontwikkeling en het aangaan van samenwerkingsovereenkomsten wordt gehandeld met inachtneming van de geldende aanbestedingsregels en interpretatie daarvan op basis van jurisprudentie. Om dit te bewerkstelligen zal de gemeente handelen conform de 'Algemene inkoopvoorwaarden 2004 met betrekking tot diensten'.

## 1.2 Milieu

Bij elke ontwikkeling zullen milieuonderzoeken moeten worden verricht. Hierna volgt een opsomming van onderwerpen die moeten worden nagelopen bij de initiatieffase van een nieuwe (her)ontwikkeling:

- a. Besluit luchtkwaliteit  
Het besluit Luchtkwaliteit geeft aan in hoeverre rekening moet worden gehouden met de hoeveelheden fijn stof en stikstofdioxide in de lucht bij het uitvoeren van ruimtelijke plannen.
- b. (S)MER  
Een (S)MER wordt gebruikt bij activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu.  
Een (S)MER is verplicht bij de bouw van onder andere woningbouwlocaties met een zekere omvang, olieraffinaderijen, kerncentrales, chemische installaties en de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.
- c. Habitat- en vogelrichtlijn/Flora- en faunawet/Natuurbeschermingswet  
De in de Habitat- en vogelrichtlijn, de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet opgenomen regelingen dienen te worden nageleefd. Er moet bijvoorbeeld worden onderzocht of zich in het te ontwikkelen gebied beschermde planten en/of dieren bevinden.
- d. Externe veiligheid (risico-contour, verkeer, kabels en leidingen)  
Er zal moeten worden bepaald met welke veiligheidsaspecten rekening moet worden gehouden in het te ontwikkelen gebied.
- e. Bodemkwaliteit  
Per te ontwikkelen gebied zal onderzoek moeten worden gedaan naar de bodemkwaliteit.
- f. Watertoets  
Om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren dient een watertoets te worden uitgevoerd. Ook is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder.
- g. Akoestiek  
In de bestemmingsplannen is vastgesteld hoe moet worden omgegaan met het geluidsniveau in een bepaald gebied. Dat heeft met name te maken met de

beperking van geluid op de gevels van woningen. In ieder geval zal rond wegen altijd een bouwvrije zone liggen.

### 1.3 Archeologie

In verband met het onderwerp archeologie wordt een korte beschrijving van relevante regelgeving over archeologisch onderzoek gegeven.

De relevante regelgeving is thans opgenomen in de Monumentenwet, provinciale convenanten en het Verdrag van Valletta.

#### *Monumentenwet 1988*

Het is van belang dat bij de ontwikkeling van een gebied inzichtelijk wordt gemaakt of er sprake is van wijziging of verstoring van een beschermd archeologisch gebied en, indien dit het geval is, welke maatregelen dan genomen moeten worden. Archeologisch onderzoek zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd.

Als uitvloeisel van de nota Belvédère (1999), de nota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, hebben alle provincies een convenant gesloten met het Rijk waarin zij aangeven archeologie en cultuurhistorie te gaan integreren in hun ruimtelijk orderingsbeleid. Als gevolg hiervan zijn provincies verplicht om te toetsen of archeologische waarden wel voldoende worden beschermd. Provincies kunnen bijvoorbeeld besluiten geen goedkeuring te verlenen aan een bestemmingsplan indien het archeologische erfgoed in de ogen van de provincie onvoldoende wordt beschermd.

#### *Verdrag van Valletta*

De bescherming van het archeologische erfgoed is geregeld in het Europees Verdrag (Valletta) van 1992.<sup>1</sup> Het verdrag is op 16 januari 1992 door Nederland ondertekend en op 25 mei 1995 in werking getreden. Partijen bij het verdrag van Valletta dienen een rechtsstelsel in te stellen voor de bescherming van het archeologische erfgoed dat voorziet in het bijhouden van een inventarislijst van haar cultureel erfgoed.

Tevens dienen de partijen beschermde monumenten, gebieden en archeologische reservaten aan te wijzen. De vinder van archeologisch erfgoed is verplicht dit te melden. Per 1 januari 2009 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd.

Vanuit de regelgeving is het streven erop gericht om archeologisch waardevolle objecten in de bodem te behouden en opgravingen te voorkomen. Het archeologisch (voor)onderzoek bestaat uit de volgende deelonderzoeken.

- Bureauonderzoek (op basis van de archeologische verwachtingskaart, beslaat één of enkele dagen);
- Inventariserend veldonderzoek (op bepaalde punten wordt geboord in de grond);
- Nader inventariserend veldonderzoek (maken van sleuven in de grond); en tenslotte
- Graven.

---

<sup>1</sup> De Nederlandse vertaling is opgenomen in *Trb.* 1992, 97



## 2 GRONDBELEID EN HET RIJK

Bij het bepalen van het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid dient het grondbeleid van de Rijksoverheid in ogenschouw te worden genomen.

In deze paragraaf wordt aangegeven welk beleid het Rijk voorstaat en welke wetswijzigingen eraan komen. Er wordt met name tegemoet gekomen aan de wens van overheden om de regie voor een ontwikkeling in eigen hand te kunnen houden en zodoende een actief grondbeleid te kunnen voeren en komt ook tegemoet aan de wens tot effectiever kostenverhaal voor door overheden gemaakte kosten ten behoeve van een ontwikkeling.

In de nota 'Op grond van nieuw beleid, Nota Grondbeleid' uit januari 2001 is ter verbetering van het grondbeleidsinstrumentarium gekozen voor een 'drietrapsraket' bestaande uit:

1. Het bestaande instrumentarium beter toepassen.
2. Het bestaande instrumentarium verbeteren.
3. Nieuw instrumentarium ontwikkelen.

### 2.1 Het bestaande instrumentarium beter toepassen

Vooraf kleine en middelgrote gemeenten kunnen volgens de Nota vaker en beter gebruik maken van het bestaande instrumentarium. De onderhavige Nota Grondbeleid van de gemeente Waalre kan als leidraad dienen voor de gemeente om het bestaande grondbeleidsinstrumentarium beter toe te passen en geeft daarmee dus uitvoering aan het Rijksbeleid.

### 2.2 Het bestaande instrumentarium verbeteren

Ten aanzien van het bestaande instrumentarium wordt ingegaan op de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Wet ruimtelijke ordening en de Ontheffingswet.

*a. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)*

Een aantal van de in de Nota Grondbeleid aangekondigde wijzigingen van de Wvg zijn in de Invoeringswet Wro doorgevoerd.

De hoofdlijn hiervan is dat naast de invoering van een rijks- en provinciaal voorkeursrecht de Invoeringswet Wro –vooruitlopend op de herziening van de Wvg– voorziet in een vereenvoudiging van de vestigingsgrondslagen.

De vestigingsprocedure is sterk vereenvoudigd en met het systeem van opvolgende voorkeursrechtbesluiten onder de vroegere Wvg is afgerekend. Het voorkeursrecht moet eenmalig worden gevestigd en loopt door als de planologische stappen tijdig worden gezet. Zo niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Naast voornoemde wijzigingen wordt de Wvg in een apart wetsvoorstel (wetsvoorstel tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten) vereenvoudigd.

*b. Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

In de Wro is gekozen voor een scheiding tussen beleid en normstelling. In strategische plannen zoals de nieuwe structuurvisie worden geen juridisch bindende elementen opgenomen zoals dat onder de WRO wel mogelijk was in planologische kernbeslissingen of streekplannen. Verder wordt via het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet' het beginsel gehanteerd van het meest geschikte bestuursorgaan. In beginsel is dat het laagste, gemeentelijke niveau omdat daar het beste rekening kan worden gehouden met alle relevante feiten en (lokale) omstandigheden. Rijk of provincies zijn pas bevoegd als de gemeente de belangen niet op een doelmatige en doeltreffende wijze of op het juiste schaalniveau behartigt.

*c. Onteigeningswet (Ow)*

Een aantal wijzigingen in de Onteigeningswet (Ow) hebben via de Invoeringswet Wro gestalte gekregen.

Een van de belangrijkste wijzigingen is dat de dagvaarding in een gerechtelijke onteigeningsprocedure kan worden uitgebracht nadat een bestemmingsplan (of inpassingsplan) waarbij toepassing is gegeven aan art. 3.4 Wro (versnelde realisatie), dan wel een projectbesluit, gelijktijdig met een exploitatieplan is vastgesteld. De bedoeling is om tot een versnelling van de onteigeningsprocedure te komen.

Een andere wijziging is dat de Kroon niet langer een opschortende voorwaarde zal eisen (geen dagvaarding voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is), maar wel de gebruikelijke ontbindende voorwaarde. Feit blijft namelijk dat het vonnis niet kan worden ingeschreven zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is.

Een van de andere wijzigingen per 1 juli 2008 is dat Rijk of provincie ook kunnen onteigenen ten behoeve van een inpassingsplan (rijks- of provinciale variant van het bestemmingsplan) of een projectbesluit.

*d. Crisis- en herstelwet*

In het kader van de Crisis- en herstelwet werkt men ook aan een aantal wijzigingen in de Onteigeningswet (OW). De Crisis- en herstelwet is inmiddels goedgekeurd door de Tweede Kamer en is momenteel in behandeling bij de Eerste Kamer. De wet treedt naar verwachting op 1 maart 2010 in werking.

De Crisis- en herstelwet stelt regels voor de versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Hiermee beoogt men de werkgelegenheid te verbeteren en ons land door de economische crisis te loodsen.

De ontwerpwet maakt versnelling van onteigening mogelijk door:

- a. uniformering en stroomlijning van de diverse huidige onteigeningsprocedures;
- b. ontkoppeling van de planologische procedure en onteigening.

Ad a.

Om de beoogde versnelling en uniformering te bereiken wordt de systematiek van Titel IV Ow (ruimtelijke plannen) gelijkgeschakeld met die van de Titels II tot en met IIc Ow (voor onder andere infrastructurele werken).

De procedure wordt als volgt:

1. De betreffende overheid besluit tot het inzetten van het onteigeningsinstrument, maar neemt geen besluit tot onteigening meer.
2. Verzoekprocedure (nu goedkeuringsprocedure): 'verzoek tot onteigening' aan het ministerie van VROM, ministerie legt ontwerp KB ter inzage, informeert belanghebbenden, behandelt zienswijzen en houdt een hoorzitting.
3. Behandeltijd bij het ministerie 6 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp KB (is nu 9 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het onteigeningsbesluit).

Ad b.

Alle bestaande koppelingen tussen de planologische procedure en de onteigeningsprocedure vervallen. Wel moeten belanghebbenden hun zienswijze hebben kunnen indienen in de planologische procedure. De eigendom kan overgaan voordat het planologisch besluit onherroepelijk is. Het vigerende planologische regime kan echter de uitvoering van het werk waarvoor onteigend wordt nog in de weg staan. Artikel 61 Ow is van toepassing (de mogelijkheid van terugvordering). Vanwege het recht op terugvordering neemt de onteigenende overheid een risico wanneer zij begint met realisering van het plan waarvoor onteigend is voordat dit onherroepelijk is.

### **2.3 Nieuw instrumentarium ontwikkelen**

Naast het verbeteren van het bestaande instrumentarium is ook nieuw instrumentarium ontwikkeld. De Grondexploitatiewet en het exploitatieplan zijn de belangrijkste wijzigingen en zorgen voor een wijziging in de praktijk van het kostenverhaal en het voeren van gemeentelijke regie bij particulier grondbezit. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van het algemene deel van deze Nota Grondbeleid.

De WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) moet nog worden ingevoerd. De WABO brengt ca. 25 regelingen samen die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen, die opgaan in één vergunning, de zogenaamde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld.

De Invoeringswet Wabo zorgt ervoor dat een groot aantal bijzondere wetten (weer) moet worden aangepast. De omgevingsvergunning bewerkstelligd dat een aantal instrumenten in de (nieuwe) Wro hierin wordt ondergebracht (projectbesluit, binnenplanse en buitenplanse ontheffingen). Dit betekent dat deze wet na de invoering van de Wabo opnieuw onder het mes zal moeten. Naast de Wro zal ook de Woningwet ingrijpend worden gewijzigd. De bouwvergunning is niet meer na invoering van de Wabo, het onderscheid tussen licht en regulier verval, de lichte en de gefaseerde bouwvergunning komt te vervallen en zo is er nog een aantal wijzigingen. Verder wordt een aantal andere ruimtelijk relevante wetten gewijzigd zoals de Natuurbeschermingswet, de Flora en faunawet, de Monumentenwet en de Wet milieubeheer. Voor alle bijzondere wetten geldt dat de Wabo het kader zal vormen voor handhaving van de omgevingsvergunning.

### **3 GRONDBELEID EN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT**

De provincie heeft een behoorlijke gereedschapskist aan instrumenten. De bedoeling is dat daar zorgvuldig en selectief gebruik van wordt gemaakt. De legitimatie moet zijn dat sprake is van een 'provinciaal belang'. De gemeente is primair verantwoordelijk. De provincie zal in haar sturingsfilosofie aangeven waar zij zich op zal richten en hoe het gereedschap wordt ingezet. Duidelijk is wel dat de provincie vooral aan 'voorkantsturing' zal doen en kenbaar maakt op welke fronten ze zelf beleid gaat ontwikkelen, inpassingsplannen maakt of projectbesluiten neemt. Houdt de gemeente zich niet aan het provinciaal beleid, dan kan achteraf worden gecorrigeerd (via een zienswijze/beroep, een pro-actieve of reactieve aanwijzing of algemene regels in een verordening). De provincie zal zich meer presenteren als overlegpartner en adviseur dan als controleur: sturen en samenwerken.

Het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen in combinatie met de nieuwe sturingsmogelijkheden van de provincie zorgt ervoor dat de gemeente meer een eigen verantwoordelijkheid moet nemen bij het voeren van ruimtelijk beleid. Teneinde bestuurlijke twisten en provinciale ingrepen te voorkomen zal het vooroverleg met de betrokken bestuursorganen een (nog) belangrijkere rol krijgen in het planvormingsproces.

Op grond van het overgangsrecht als vermeld in de Invoeringswet Wro wordt een streekplan aangemerkt als een structuurvisie ex artikel 2.2 lid 1 Wro. Door de invoering van de Wro zijn de planologische kernbeslissing (PKB) en het streekplan vervallen. In plaats van het streekplan is de provinciale structuurvisie (PSV) gekomen die de basis vormt voor provinciale bestemmingsplannen en verordeningen. De in het streekplan opgenomen concrete beleidsbeslissingen behouden hun gelding gedurende de looptijd van het streekplan.

De provincie Noord-Brabant heeft een zogenoemde Interimstructuurvisie vastgesteld. Deze Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in '*Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002*'. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe structuurvisie, de structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het voorontwerp is recent ter inzage gelegd. Vaststelling van deze structuurvisie is medio 2010 voorzien.