

## Hoe worden de grenzen van exploitatieplannen bepaald?

In het artikel 'Plangrenzen en hun kostenverhaalsconsequenties' elders in dit blad zijn enkele principes voor de grenzen van exploitatieplannen benoemd. In praktische zin valt hier nog wat meer over te zeggen, zeker nu er wat jurisprudentie is gevormd.

De begrenzing van exploitatieplannen wordt bepaald door twee onderdelen binnen een bestemmingsplan: de bouwplannen (als bedoeld in art. 6.2.1 Bro) en de investeringen in de openbare ruimte. Van die bouwplannen worden – populair gezegd – onbenutte bouwtitels uitgezonderd (art. 9.1.20 Invoeringswet Wro). De onderdelen van een exploitatiegebied hoeven – binnen een bestemmingsplangebied – niet persé aan elkaar te grenzen om binnen één exploitatieplan te worden ondergebracht, mits er tussen die niet-aaneengesloten delen maar een ruimtelijke en/of functionele samenhang is. Over die samenhang zijn intussen twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak in exploitatieplannen van de gemeenten Roosendaal en Emmen.

In Roosendaal werden binnen het bestemmingsplan 'Spoorhaven, 1e fase', twee exploitatieplannen vastgesteld: één voor West en één voor Zuidoost (Exploitatieplan 2009 Spoorhaven, 1e fase, exploitatiegebied West, ABRS 18 mei 2011, 2009 04066/1/T1/R1 en 200906800/1/T1/R1). Een beroepsonderdeel richtte zich tegen de toerekening van bepaalde kosten aan het exploitatieplan voor West. Argument was dat bepaalde voorzieningen thuishoren in een ander exploitatiegebied (dat van Zuidoost).

De Afdeling constateert dat het om twee gebieden met verschillend karakter gaat en dat deze gebieden geen ruimtelijke of functionele samenhang hebben. De Afdeling gaat vervolgens na of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat sprake is van een duidelijke planologische of functionele samenhang tussen de delen van het exploitatiegebied West. Volgens de toelichting bij het exploitatieplan West en de plan-toelichting behoren de gronden, opgenomen in exploitatieplan West, van een deel van het gebied Spoorhaven tot een multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en enkele commerciële functies. Daarnaast bestaat de samenhang tussen de verschillende delen van het exploitatieplan West in de beheersing van geluidhinder door de in het bestemmingsplan voorziene bebouwing die ook een geluidwerende functie heeft. Zuidoost is een te handhaven bedrijventerrein. Daar bestaan echter wel onbenutte bouw mogelijkheden die profijt hebben van bovenwijkse voorzieningen. Om die reden achtte de raad voor Zuidoost een apart exploitatieplan nodig. Het beroepsonderdeel werd ongegrond verklaard.

In Emmen werd binnen het bestemmingsplan "Nieuw Amsterdam/Veenoord, bedrijvenpark De Tweeling" één exploitatieplan vastgesteld (Exploitatieplan Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, ABRS 1 juni 2011, 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1). Een appellante stelt dat de hogere inrichtingskosten voor het westelijke deel ten onrechte ook over zijn gronden in het oostelijke deel worden omgeslagen. Hij voert aan dat de waterberging los staat van het bedrijventerrein en ten onrechte in hetzelfde bestemmingsplan is opgenomen. De raad verweert zich met het argument van een planologische en functionele samenhang tussen het westelijke en oostelijke deel omdat op beide gronden is voorzien in een gezoneerd bedrijventerrein en in de waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied. Het wettelijke systeem brengt binnenplanse verevening met zich mee. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen: beide delen grenzen aan elkaar, ze zijn beide bestemd voor dezelfde uitbreiding van het bedrijventerrein en de stel-

ling van de raad over de waterhuishoudkundige samenhang is niet weerproken. Het beroepsonderdeel werd ongegrond verklaard.

Conclusie: beide uitspraken geven zicht op de criteria planologische en functionele samenhang. Planologisch: het is één transformatiegebied voor verschillende bestemmingen binnen een multifunctioneel gebied (Roosendaal) of het is één uitbreidingsgebied voor bedrijventerrein (Emmen). Functioneel: de beheersing van geluidhinder door de in het bestemmingsplan voorziene bebouwing heeft ook een geluidwerende functie (Roosendaal) of de waterhuishoudkundige samenhang tussen twee deelgebieden (Emmen).

*Evert Jan van Baardewijk, PurpleBlue*

## Moet een anterieure overeenkomst met het ontwerp-exploitatieplan ter inzage worden gelegd?

De Afdeling heeft in een tweetal uitspraken overwogen dat het niet verplicht is om de anterieure overeenkomst bij het ontwerp-exploitatieplan ter inzage te leggen omdat de overeenkomst niet kan worden aangemerkt als een op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in artikel 3:11 Awb (Uitspraken van 14 september 2011, zaaknr. 201011471/1R1 en van 30 maart 2011 in zaak nr. 201007248/1R1).

Artikel 6.24 lid 3 van de Wro schrijft wel voor dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een anterieure en posterieure overeenkomst een kennisgeving van het sluiten van de overeenkomst moeten doen. In artikel 6.2.12 Bro is verder bepaald dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen. In de toelichting op het Bro is de verwachting uitgesproken dat gemeenten alleen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage zullen leggen en dat dit onder andere de locatie-eisen, het woningbouwprogramma en de hoogte van de exploitatiebijdrage zijn. Het niet voldoen aan bovengenoemde zaken is overigens niet gesanctioneerd.

Meer over de anterieure overeenkomst in relatie tot het exploitatieplan en openbaarheid van stukken in de kroniek jurisprudentie exploitatieplannen in de eerstvolgende editie 2012-nr. 1 van Grondzaken in de Praktijk.

*Jan-Willem Santing, Deloitte Real Estate Advisory*

De redactie van *Grondzaken in de praktijk* kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de antwoorden op de vragen. Ieder antwoord is slechts de persoonlijke mening van de deskundige die de desbetreffende vraag beantwoordt.