

Het zit anders!

Bouwen krenng!

Uit het leven gegrepen. Het bestemmingplan is onherroepelijk. En ook verder staat niets de aanvraag voor een bouwvergunning in de weg. De gemeente zou die ook graag verlenen. De grondeigenaar kan dus bouwen, maar doet het niet. Ergerniswekkend, zeker in een tijd van woningnood. Wacht de eigenaar op (nog) betere tijden, zodat hij een betere winstmarge kan scoren? Het is echter niet uitgesloten dat hij het plan financieel niet meer rondkrijgt vanwege de gestegen bouwkosten. Of dat de gemeente een aantal nieuwe eisen heeft bedacht.

Onbenutte bouwgrond duiden we aan met 'stalled sites'. Uit onderzoek blijkt overigens dat gemeenten zelf de grootste eigenaars van stalled sites zijn. Maar we concentreren ons nu even op private partijen die het af laten weten en op de vraag hoe je daar als gemeente beweging in kunt krijgen.

Als intensieve communicatie geen resultaat oplevert, dienen zich in wezen twee methoden aan. De eerste behelst ontneming van de bouwbestemming. Dat gaat niet zo maar. In de eerste plaats moet een andere bestemming te verdedigen zijn uit een oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een groene bestemming op een terrein dat stedenbouwkundig deel uitmaakt van de bouwstrook wordt lastig.

In de tweede plaats mag je de eigenaar niet overvallen: hij had kunnen weten dat hem een bestemmingswijziging boven het hoofd hangt. Dan spreken we van 'passieve risico-aanvaarding'.

De tweede methode is – in theorie – het opleggen van een realisatieplicht. We kennen nu alleen het zelfrealisatierecht: de private partij die zelf bereid en is staat om een bouwplan overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen te realiseren, komt niet in aanmerking voor onteigening. Een realisatieplicht kennen we onder de huidige wetgeving alleen langs een complexe omweg. Het is namelijk mogelijk in het gemeentelijk exploitatieplan een fasering op te nemen waaraan de marktpartij moet voldoen. Maar daar is het exploitatieplan eigenlijk niet voor bedoeld; dat gaat primair over verhaal van de publieke kosten bij de private ontwikkelaar.

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (RLI) en de VNG bepleiten opname van een directe realisatieplicht in de wetgeving. De Omgevingswet gaat daar – via de Aanvullingswet grondeigendom – in voorzien, op een iets subtielere manier. In het omgevingsplan, of in een wijziging daarvan, kan een uitvoeringsfasering worden opgenomen. Dus niet meer via de omslachtige manier, als onderdeel van het exploitatieplan, zoals nu het geval is.

Als de eigenaar met zijn planvorming en realisatie afwijkt van de voorgeschreven fasering wijkt hij dus af van de wijze waarop de gemeente de planontwikkeling voor ogen staat. En voldoet hij niet (meer) aan de eis van zelfrealisatie en ontstaat een onteigeningsgrond.

Deze route, met faseringsvoorschriften, geniet nauwelijks bekendheid. De parlementaire behandeling en de voorlichting over de wet kunnen dat veranderen. Voorstanders van de hardcore realisatieplicht adviseer ik om hun kaarten op deze route te zetten. Hun eigen voorstel is in de politieke arena volstrekt onhaalbaar, dat kan ik ze op een briefje geven. «

Het zit anders!, in deze rubriek volgt Friso de Zeeuw voor R0m het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hij fileert wat er wordt gezegd en voorziet dit van kanttekeningen.

'DIRECTE REALISATIEPLICHT IS POLITIEK ONHAALBAAR'



Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft