

Kaarten maken het exploitatieplan

Kaarten zijn een middel om gebiedsontwikkeling beeldend te maken. In een exploitatieplan wordt de gewenste vorm van uitvoering van gebiedsontwikkeling belicht, maar welke rol spelen kaarten hierin? Hieronder wordt het wettelijk kader beschreven en hoe kaarten in de praktijk worden gebruikt.

Sjors Averdonk¹

In de Wro afdeling 6.4. (beter bekend als 'grondexploitatiewet') is kaartmateriaal een ondergeschoven kindje. Waar bij het bestemmingsplan de verplichting geldt om een verbeelding te maken met daaraan gekoppeld diverse regels en uitgangspunten, ontbreekt deze zo goed als in de grondexploitatiewet. In artikel 6.13.1 Wro wordt enkel een kaart van het exploitatiegebied verplicht gesteld bij het opstellen van een exploitatieplan. Andere kaarten, zoals de ruimtegebruikskaart en de verwervingskaart die expliciet worden genoemd in artikel 6.13.2 Wro, zijn facultatief.

Aan de enige verplichte kaart worden vervolgens geen nadere eisen gesteld vanuit de Wro of het Bro. Enige noodzaak vanuit een wettelijk oogpunt om deze exploitatieplangrens alsnog digitaal ingetekend te hebben, is bijvoorbeeld voor de publicatie als ruimtelijk plan² en om het plan in te voeren in de registers van de WKP³. Theoretisch zou de kaart van het exploitatieplangebied in het exploitatieplan zelf daardoor kunnen bestaan uit een handgemaakte verbeelding.

Echter de facultatieve kaarten bieden de beste input voor de exploitatieopzet, waarvoor gegevens als ruimtegebruik, eigendom, fasering en programma de basis vormen. Door vanuit de exploitatieopzet direct te kunnen verwijzen naar het kaartmateriaal wordt de ruimtelijke onderbouwing van het exploitatieplan versterkt. Hierbij is het noodzaak dat de oppervlakteberekeningen voor de exploitatieopzet een afgeleide zijn van de kaarten, zodat alle berekeningen direct verklaarbaar zijn. Dit geldt ook als in het gebied velden zitten die via procentuele verdeling naar ruimtegebruik worden onderverdeeld. Voor de eigenaar met wie geen anterieure overeenkomst is afgeslo-

ten, is inzichtelijk gemaakt welk programma op zijn eigendom staat gepland, uitgezet in de tijd. De kaarten verklaren eveneens de relatie en samenhang van dit programma met de omliggende gebieden.

Middels aanduidingen op een kaart kunnen gebiedspecifieke regels van het exploitatieplan geduid worden. Hierdoor ontstaat er een sterke relatie tussen tekst en kaart. Denk hierbij aan het aanduiden waar de tijdelijke ontsluitingswegen komen, met welke partijen reeds een anterieure overeenkomst is gesloten, of in welk gebied je mag afwijken van de bindende verkaveling. Qua redenering volgen de kaarten daardoor steeds meer de bestemmingsplankaart, waarbij regels met gebieds- en functieaanduidingen worden gekoppeld aan een gebied.

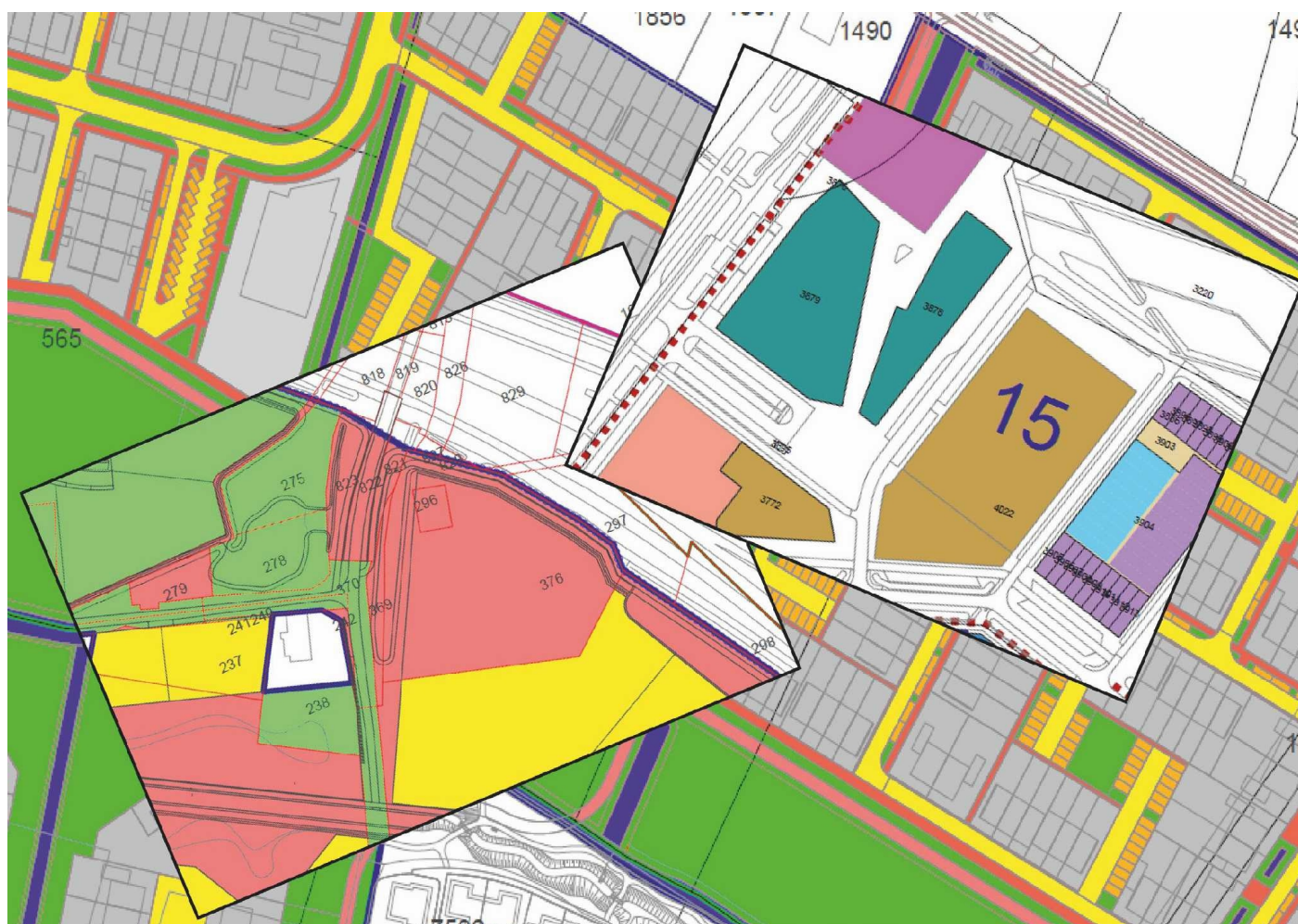
In de praktijk blijkt dat bij exploitatieplannen meer kaartbijlagen worden gevoegd dan alleen de verplichte kaart met begrenzing. Het gemiddelde aantal bedraagt circa vijf kaartbijlagen, waarbij de extra kaarten meestal bestaan uit de reeds genoemde facultatieve kaarten: de ruimtegebruikskaart en de verwervingskaart. Andere veel gebruikte bijlagen zijn de eigenarenkaart en de faseringskaart, om zo de koppeling met eigendom en programma, uitgezet in de tijd van de exploitatieopzet, visueel te maken. Exploitatieplannen met vijftien kaartbijlagen komen voor, waarbij de kaarten diverse specifieke thema's in het ontwikkelgebied verbeelden. Denk hierbij aan aansluitingen voor grote leidingen, een aanduiding van gerealiseerde delen, een verkavelingsopzet of een aanduiding van kunstwerken in de openbare ruimte. De kosten die bij deze thema's horen zijn hierdoor verder onderbouwd en de afbakening is verklaard. Wanneer de plannen wijzigen, is in de lijn van de herzieningen

te zien hoe de ontwikkeling is bijgesteld en waar de verandering van exploitatieplanbijdragen vandaan komt.

Op welke wijze het exploitatieplan in het omgevingsplan wordt gevoegd, heeft maar beperkte invloed op het kaartmateriaal. Bij een ruimtelijke verandering blijft de behoefte om deze te duiden en te verbeelden en dienen de financiële effecten berekend te worden. Ook als er met alle grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst is of wordt gesloten, wil je als overheid de te verhalen kosten goed onderbouwd kunnen verantwoorden en betogen.

Doordat er meer kaarten in een exploitatieplan worden gebruikt dan wettelijk verplicht is, blijkt de behoefte aan kaartmateriaal vanuit het werkveld groter te zijn dan in de wet wordt voorgeschreven. Ten opzichte van het huidige wettelijk kader zijn winstpunten te vinden door een groter aantal kaarten te verplichten en daaraan standaarden te stellen. De verplichting zou uitgebreid kunnen worden naar de vijf meest gebruikte kaartbijlagen, oftewel naast de begrenzing het ruimtegebruik, de nog te verwerven gronden, de eigendomsverdeling en de fasering in beeld te brengen.

De standaarden hebben geen noodzaak om zo uitgebreid te zijn als bij bestemmingsplannen, maar een mate van indeling bij ruimtegebruik is hierbij wel wenselijk. Met een verplichte koppeling van oppervlakteberekening tussen kaart en exploitatieopzet bied je belanghebbenden meer zekerheid en dit geeft een betere verantwoording naar de gemeenteraad. De verplichte koppeling betekent niet dat de ontwikkelingen en planning vastliggen, maar zorgt er wel voor dat de kaarten hetzelfde verhaal vertellen als de financiële berekeningen.



Noten

- 1 Ing. S. Averdunk is verbonden aan ROgeo B.V. te Arnhem
- 2 Artikel 1.2.1 Bro
- 3 Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiek-rechtelijke beperkingen onroerende zaken, Hoofdstuk VII. Categorieën van beperkingenbesluiten krachtens wetten op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer.