

# Straatman Koster advocaten

**Seminar “*Hup de hoogte in en andere oplossingen voor intensiever ruimtegebruik*”**

**Juridische aspecten**

**Joost Hoekstra**




10 april 2024

**SKBN**

*kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties*



# Vraagstelling

- Welke juridische instrumenten kunnen worden ingezet om bedrijventerreinen intensiever te gebruiken?
- Vanuit perspectief van de overheid (met name gemeente) of PPS
- Drie scenario's:
  1. Bestaand bedrijventerrein  Overheid / PPS is geen grondeigenaar
  2. Nieuw bedrijventerrein  Overheid / PPS is grondeigenaar
  3. Bestaand bedrijventerrein  Overheid / PPS wil “grip op grond”

## Scenario 1: bestaand bedrijventerrein

- Overheid of PPS heeft geen eigendom of andere privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden (zoals erfpacht, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen)
- Intensivering zal moeten plaatsvinden via het publiekrecht (door overheid)



# Scenario 1: bestaand bedrijventerrein

- Intensivering afdwingen via het publiekrecht is lastig vanwege “bestaande rechten”
- Intensivering kan wel worden gestimuleerd (bijvoorbeeld door subsidies, let op staatssteun)
- Eventueel intensiveren door aanpassen functies en milieunormen
  - Let op overgangsrecht (niet standaard onder de Omgevingswet)
  - Let op nadeelcompensatie (voorheen: planschade), mogelijk passieve risicoaanvaarding
  - Kostenverhaal via anterieure overeenkomst of kostenverhaalsregels in omgevingsplanwijziging of buitenplanse omgevingsplanactiviteit, eventueel verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan

## Scenario 2: nieuw bedrijventerrein

- Overheid of PPS heeft eigendom en kan privaatrechtelijk sturen via gronduitgifte (kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen) of via erfpachtuitgifte
- Daarnaast kan intensivering plaatsvinden via het publiekrecht (door overheid)



# Scenario 2: nieuw bedrijventerrein

- **Privaatrechtelijke sturing via gronduitgifte:**
  - Gebruiksvoorschriften (bijv. wat mag wel en wat mag niet)
  - Bebouwingvoorschriften (bijv. minimum bebouwingspercentage en bouwhoogte)
  - Financiële voorschriften (bijv. nabetaling bij FSI > 1 en wijziging gebruik)
  - Let op duurzaamheidsvoorschriften en doorkruising publiekrecht
- **Vergelijkbare mogelijkheden via erfpachtuitgifte**
- **Daarnaast: “afdwingen” via het publiekrecht:**
  - Regels met betrekking tot ruimtegebruik (bijv. wat mag wel en wat mag niet, minimum bebouwingspercentage en bouwhoogte)
  - Eventueel afdwingen door Rijk en provincie via instructieregels
  - Intensivering kan daarnaast worden gestimuleerd (bijvoorbeeld door subsidies, let op staatssteun)
  - Kostenverhaal via anterieure overeenkomst of kostenverhaalsregels in omgevingsplanwijziging of BOPA, eventueel verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan

## Scenario 3: bestaand bedrijventerrein, “grip op grond”

- Overheid of PPS kan grond (met opstallen) verwerven
- Overheid kan instrumenten grondbeleid inzetten (voorkeursrecht of onteigening)



# Scenario 3: bestaand bedrijventerrein, “grip op grond”

- Overheid kan (al dan niet via PPS) actief grondbeleid voeren
- Voorkeursrecht
  - Regie behouden en voorkomen van speculatie
  - Kan leiden tot (minnelijke) verwerving tegen werkelijke waarde
  - Grondslag: intensiveren als afwijkende functie
  - Ook bij “moderniseringslocaties”
- Onteigening
  - Stok achter de deur voor (minnelijke) verwerving
  - Verwerving (al dan niet na tussenkomst rechter) tegen volledige schadeloosstelling
  - Let op zelfrealisatie
- Na verwerving: sturing als in scenario 2



**Hartelijk dank voor uw aandacht!**

**Vragen?**

**Joost Hoekstra**

06 – 3021 6572

[j.hoekstra@straatmankoster.nl](mailto:j.hoekstra@straatmankoster.nl)

