Herverkaveling op Ontwikkelingslocaties

Herverkaveling op Ontwikkelingslocaties

prof. dr. ir. A.G. Bregman

ir. H.W. de Wolff

met medewerking van
drs. D. Munoz Gielen
prof. mr. H.D. Ploeger

ibr
instituut voor bouwrecht

ISBN 978-90-78066-49-1
NUR 820-823

© 2011, Onderzoeksinstituut OTB TU Delft & Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Context	1
1.3	Doel en onderzoeksvragen	4
1.4	Aanpak	6
1.5	Opbouw rapport	7
2.	**Context: de Nederlandse praktijk**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Kleine ontwikkelaars en grondposities	9
2.3	Rekening houdend met eigendom bij plannen maken	11
2.4	Mogelijke betekenis van herverkaveling op ontwikkelingslocaties	13
3.	**De Duitse Umlegung**	**17**
3.1	Inleiding	17
3.2	Wettelijk kader	17
3.3	Procedure van de herverkaveling	21
3.4	Te realiseren publieke voorzieningen en verrekening	28
3.5	Rol van de bestaande eigenaren bij herverkaveling	32
3.6	Praktijk van Umlegung in Duitsland	32
4.	**De Valenciaanse Reparcelacion**	**41**
4.1	Inleiding	41
4.2	Het wettelijke kader	41
4.3	Procedure van de herverkaveling	44
4.4	Te realiseren publieke voorzieningen en verrekening	47
4.5	Rol van de bestaande eigenaren bij herverkaveling	49
4.6	Praktijk van Reparcelacion	50
4.7	Reparcelacion en Umlegung	52
5.	**Voorstellen voor binnenstedelijke herverkaveling**	**53**
5.1	Inleiding	53
5.2	Voorstel voor regeling voor gemeenschappelijke private stedelijke vernieuwing	53
5.3	GPSV en Umlegung: overeenkomsten en verschillen	56

6. Europees perspectief bescherming van eigendom 59

6.1 Inleiding 59
6.2 EVRM als kader voor overheidsingrijpen in eigendom 59
6.3 Artikel 1, protocol 1 60
6.4 Toets aan Artikel 1, Protocol 1 EVRM 61
6.5 Grondgebonden lidmaatschap van een vereniging 66
6.6 Randvoorwaarden aan een mogelijk instrument 67

7. Betekenis voor Nederland 71

7.1 Inleiding 71
7.2 Perspectief vanuit ervaringen elders 71
7.3 De positie van de kleine grondeigenaar of ontwikkelaar bij herverkaveling 73
7.4 Plaats mogelijk instrument in gebiedsontwikkelingspraktijk 76
7.5 Aandachtspunten bij de vormgeving: mogelijke andere effecten 79

8. Naar een wettelijk regeling? 83

8.1 Inleiding 83
8.2 Scenario 1: intensivering toepassing bouwclaimmodel 83
8.3 Scenario 2: aansluiten op Wet inrichting landelijk gebied 84
8.4 Scenario 3: nieuwe regeling als onderdeel van GPSV 86
8.5 Scenario 4: nieuwe regeling als onderdeel van de afdeling grondexploitatie in de Wro 88
8.6 Scenario 5: aparte wettelijke regeling 90
8.7 Conclusie 91

9. Conclusies en aanbevelingen 93

9.1 Inleiding 93
9.2 Aanleiding voor herverkaveling om de Nederlandse locatieontwikkelingspraktijk 93
9.3 Andere vormen van herverkaveling 94
9.4 Europeesrechtelijk perspectief 96
9.5 De betekenis van een wettelijke regeling voor herverkaveling in Nederland 96
9.6 Naar een wettelijke regeling inzake herverkaveling in Nederland? 98

Bijlage A - Literatuurlijst 101

Bijlage B - Teksten over Umlegung uit het Baugesetzbuch 105