

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

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

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Context	1
1.3	Doel en onderzoeksvragen	4
1.4	Aanpak	6
1.5	Opbouw rapport	7
<b>2.</b>	<b>Context: de Nederlandse praktijk</b>	<b>9</b>
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
<b>3.</b>	<b>De Duitse Umlegung</b>	<b>17</b>
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
<b>4.</b>	<b>De Valenciaanse Reparcelacion</b>	<b>41</b>
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
<b>5.</b>	<b>Voorstellen voor binnenstedelijke herverkaveling</b>	<b>53</b>
5.1	Inleiding	53
5.2	Voorstel voor regeling voor gemeenschappelijke private stedelijke vernieuwing	53
5.3	GPSV en Umlegung: overeenkomsten en verschillen	56

<b>6.</b>	<b>Europees perspectief bescherming van eigendom</b>	<b>59</b>
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
<b>7.</b>	<b>Betekenis voor Nederland</b>	<b>71</b>
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
<b>8.</b>	<b>Naar een wettelijk regeling?</b>	<b>83</b>
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
<b>9.</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>93</b>
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
	<b>Bijlage A - Literatuurlijst</b>	<b>101</b>
	<b>Bijlage B - Teksten over Umlegung uit het Baugesetzbuch</b>	<b>105</b>