

# Met welke juridische vraagstukken krijgt een gemeente te maken bij stedelijke en gebiedsontwikkeling?

## Erfpacht

**Vraagstukken** Hoe flexibel is het recht van erfpacht? Wanneer is sprake van een aanbestedingsplicht? Wanneer staat het de overheid vrij om voor privaatrechtelijke afspraken te maken? In hoeverre zijn bijzondere voorwaarden nog als zakelijk recht van erfpacht te zien?  
**Benodigde expertise** Zakelijke rechten, vastgoedrecht, aanbestedingsrecht.

## Contracteren en aanbesteden

**Vraagstukken** Hoe kom je tot een samenwerkingsovereenkomst met een project-/gebiedsontwikkelaar? Welke samenwerkingsvorm is het meest geschikt voor de beoogde ontwikkeling? Wanneer is aanbesteden verplicht en wanneer niet? Wat zijn voor een deelproject goede voorwaarden in een aannemingsovereenkomst voor de bouw?  
**Benodigde expertise** Vastgoedrecht, bouw- en aanbestedingsrecht, omgevingsrecht verjaring en zakelijke rechten.

## Masterplan en omgevingsplan

**Vraagstukken** Hoe neem ik de raad mee in de ontwikkeling? Wie is verantwoordelijk voor tegenvallers door (bezwaar)procedures? Hoe stel ik een Raad van State-proof omgevingsplan op?  
**Benodigde expertise** Omgevingsrecht, gebiedsontwikkeling, bestuursrecht.

## Huurovereenkomsten en concessies

**Vraagstukken** Hoe komen je tot selectie van exploitanten voor bijvoorbeeld de parkeergarage? Welke vereisten gelden voor een huurovereenkomst of een concessie voor exploitatie?  
**Benodigde expertise** Huurrecht, aanbestedingsrecht, Europees recht, staatssteun- en mededingingsrecht.

## Klimaat en milieu

**Vraagstukken** In hoeverre raakt de gebiedsontwikkeling aan stikstofeisen? Hoe borg ik de inzet van afdoende klimaatadaptatiemaatregelen? Wie is aansprakelijk voor aanwezige bodemverontreiniging?  
**Benodigde expertise** Aansprakelijkheid, schade en verzekering, energierecht, omgevingsrecht, bodem, (milieu)handhaving en calamiteiten, klimaat, vastgoedrecht, stedelijke en gebiedsontwikkeling.

## Grondbeleid en -vererving

**Vraagstukken** Wie mag onteigenen en wie kan onteigenaar zijn onder de Omgevingswet? Welke criteria zijn er voor het opleggen van gedoogplichten en wat betekent dit voor de overheid? Wanneer is het strategisch om een voorkeursrecht op te leggen?  
**Benodigde expertise** Schadevergoedingsrecht, nadeelcompensatie, grondexploitatie en -onteigening, vastgoedrecht, huurrecht, erfpacht, verjaring en zakelijke rechten.

## Warmtenet

**Vraagstukken** Wie is eigenaar van het warmtenet en van de warmte in de ondergrond?  
**Benodigde expertise** Energierecht, omgevingsrecht, bodem, klimaatdoelstellingen, vastgoedrecht, stedelijke en gebiedsontwikkeling, zakelijke rechten.

## Mobiliteit en (ondergrondse) infra

**Vraagstukken** Welke eisen kan ik stellen aan duurzame mobiliteit in een gebied? Met welke rechten moet ik rekening houden bij de ontwikkeling van een mobiliteits-hub? Welke rechthebbenden zijn er in het gebied met betrekking tot kabels, leidingen, riolering en wegen?  
**Benodigde expertise** Milieurecht, omgevingsrecht, concessies, zakelijke rechten.

*Bij Pels Rijcken werken circa vijftig advocaten met alle benodigde expertise samen in multidisciplinaire teams voor stedelijke en gebiedsontwikkeling. Wij werken allemaal op dezelfde negende verdieping, zo houden wij de lijnen kort. Nu vraagstukken steeds complexer worden, onder meer door hun onderlinge samenhang, zorgt een integrale benadering voor de meest duurzame oplossing.*

