

De ruimtelijke beheersverordening

**HET BEVROREN BESTEMMINGSPLAN ALS
LEVEND RUIMTELIJK INSTRUMENT**

De ruimtelijke beheersverordening

HET BEVROREN BESTEMMINGSPLAN ALS
LEVEND RUIMTELIJK INSTRUMENT

Prof. dr. Frans Tonnaer en mr. Armando Snijders



DE RUIMTELIJKE BEHEERSVERORDENING

Berghauser Pont Publishing

Postbus 14580

1001 LB Amsterdam

www.berghauserpont.nl



Grafisch vormgeving: ZEDline

Druk: Scan Laser BV, Zaandam

Omslagfoto: © Ad Meskens/Wikimedia Commons

1ste druk 2012

ISBN: 978-94-91073-49-6

NUR: 820

© 2012 Berghauser Pont Publishing

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veeveelvoudigd, 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 uitgever.

Voor zover het maken van reprografische veeveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.reprorecht.nl). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.cedar.nl/pro).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg besteed is, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk) fouten en onvolledigheden, noch voor gevolgen hiervan.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means, without the publishers prior written permission.

Leeswijzer

De tekst van dit boek bestaat uit drie niveaus. Aan het begin van elke (sub)paragraaf is in vette tekst een samenvatting opgenomen die een snel en kort begrip van de inhoud van die paragraaf mogelijk maakt. Daarna volgt de hoofdtekst in gewone letter waarin de essentie van het behandelde onderwerp is opgenomen. De kleine letters bieden de lezer een verdieping van de inhoud.

De noten zijn uitsluitend bedoeld als verantwoording van de teksten: zij bestaan voornamelijk uit de bronnen waaruit is geput. In de noten is dus geen andere communicatie met de lezer opgenomen.

De auteurs wensen u veel leesplezier!

Inhoudsoverzicht

Leeswijzer		v
1	Inleiding en verantwoording	1
1.1	Wat is een beheersverordening?	1
1.2	De essentie van de wettelijke regeling	2
1.3	Hoofdstukindeling	3
2	Geschiedenis en achtergronden	5
2.1	Behoeftte aan een instrument voor ‘laagdynamische’ gebieden	5
2.2	VROM-Raad: de beheersverordening	6
2.3	Parlementaire geschiedenis	9
2.4	Amendement Verdaas c.s.	12
2.5	Aanpassing regeling aan de Wabo	14
3	Toepassingsmogelijkheden	15
3.1	Rechtskarakter van de beheersverordening	15
3.2	Bevoegd orgaan: gemeenteraad	20
3.3	Beheersverordening of bestemmingsplan?	23
3.4	Wanneer bevoegd?	25
3.5	Delen van het grondgebied	27
3.6	Geen ruimtelijke ontwikkeling	30
3.6.1	Een voor interpretatie vatbaar criterium	30
3.6.2	De uitleg van de minister	31
3.6.3	Handvatten voor uitleg van het begrip ‘(geen) ruimtelijke ontwikkeling’	40
3.7	Voorzien	53
3.7.1	Waaruit blijkt of ontwikkelingen worden voorzien?	53
3.7.2	Periode	55
3.7.3	Het verschil tussen ‘voorzien’ en ‘te voorzien’	57
4	Inhoud	61
4.1	Waartoe bevoegd?	61
4.2	In de beheersverordening wordt geregeld	62

4.3	Ter regeling van het beheer van het gebied	64
4.4	Overeenkomstig het bestaande gebruik	65
4.4.1	Enge en ruime opvatting	65
4.4.2	Keuzevrijheid	70
4.5	Geen ruimtelijke ontwikkeling toelaten of mogelijk maken	74
4.6	Legalisering mogelijk	78
4.7	Een goede ruimtelijke ordening	81
4.8	Elementen van de beheersverordening	84
4.8.1	Opties en verplichtingen	84
4.8.2	Aanleg- en sloopvergunningstelsel ter handhaving bestaand gebruik	85
4.8.3	Interne afwijkingsbevoegdheid	91
4.8.4	Overgangsbepaling	92
4.8.5	Regeling ruimtelijke documenten op papier	97
4.9	Aanwijzingen voor de inhoud	98
5	Vormgeving	101
5.1	Uitgangspunten	101
5.1.1	Wettelijke vereisten	101
5.1.2	Overige vereisten	104
5.2	Verschillende varianten	107
5.2.1	Inleiding	107
5.2.2	Zuivere luchtfotovariant	109
5.2.3	Gedetailleerde bestemmingsplanvariant	117
5.2.4	Tussenvormen en mengvormen	120
6	Flexibiliteit	123
6.1	Algemeen	123
6.2	Afwijken met omgevingsvergunningen	125
6.2.1	Drie mogelijkheden	125
6.2.2	Intern afwijken	126
6.2.3	Extern afwijken in kruimelgevallen	132
6.2.4	Extern afwijken in overige gevallen	135
6.2.5	Geldigheidsduur van de afwijking	140
6.3	Een flexibele toepassing	143

7	Procedure en rechtsbescherming	147
7.1	Procedure totstandkoming en vaststelling	147
7.1.1	Onderzoekverplichtingen	147
7.1.2	Inspraak	150
7.1.3	Advisering	153
7.1.4	Vorbereidingsbescherming	154
7.1.5	Vaststelling, bekendmaking en beschikbaarstelling	157
7.2	Geen bezwaar en beroep	160
7.3	Herziening beheersverordening	161
7.4	Rechtsbescherming	163
7.5	Gebiedsstatus na onverbindend verklaring	169
8	Gerelateerde besluiten	173
8.1	Algemeen	173
8.2	Omgevingsvergunningen	174
8.3	Planschade	175
8.3.1	De regeling in de Wro	175
8.3.2	Wanneer veroorzaakt de beheerverordening planschade?	175
8.3.3	Voorzienbaarheid	182
8.4	Handhaving	186
8.5	Exploitatieplan	187
8.6	Voorkeursrecht en onteigening	189
8.7	Coördinatie	193
9	Slotbeschouwing: is de beheersverordening een welkom instrument?	195
	Lijst van afkortingen	205
	Relevante wetteksten	206