

Handboek Ruimtelijke Ordening & Bouw

Handboek Ruimtelijke Ordening & Bouw

Zesde en herziene druk

mr. T.H.H.A. van der Schoot



Berghauser Pont Publishing

Postbus 14580

1001 LB Amsterdam

www.berghauserpont.nl

6e druk 2017

ISBN: 9789491930829

NUR: 823



© 2017 Berghauser Pont Publishing

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

Voorwoord

Het ruimtelijke ordeningsrecht is in de jaren 2008-2010 ingrijpend veranderd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro inclusief Grondexploitatiewet), de Crisis- en herstelwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekende een behoorlijke cultuuromslag en een nieuwe rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Rechtsfiguren zoals de bouw- en milieuvergunning werden vervangen door de omgevingsvergunning en het aantal instrumenten voor project- en gebiedsontwikkeling nam toe. De invoering hiervan ging gepaard met ingrijpende wijzigingen van sectorale wetten en met nieuwe AMvB's (Bro, Bor) en ministeriële regelingen (Mor, Rsro). Sindsdien zijn deze wetten nog talloze malen aangevuld en gewijzigd.

Beleidsmatig veranderde het nodige met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het bijbehorende Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro) en de provinciale structuurvisies. Provincies blijken verder dankbaar gebruik te maken van de mogelijkheden om inpassingsplannen en provinciale verordeningen vast te stellen en (reactieve) aanwijzingen te geven.

Sinds de vorige druk in 2013 is de jurisprudentie volop tot ontwikkeling gekomen en werpt de Omgevingswet zijn schaduw vooruit. Tijd dus voor een update. Het boek dat nu voor u ligt is bijgewerkt tot 1 januari 2017.

Deze zesde druk van het Handboek Ruimtelijke Ordening en Bouw helpt u de weg door Roland te vinden. In hoofdstuk 1 wordt teruggeblikt, worden belangrijke begrippen verklaard en de bedoelingen van de wetgever besproken. Op hoofdlijnen worden de Wro en de Wabo behandeld. In hoofdstuk 2 wordt het beleid besproken: het instrument structuurvisie, de taakverdeling van de overheden en trends bij gebiedsontwikkeling. De hoofdstukken 3 en 4 gaan over normstelling door rijk en provincie respectievelijk de gemeente. Het bestemmingsplan neemt daarbij een ruime plaats in. In hoofdstuk 5 worden de instrumenten voor projectontwikkeling uit zowel de wetten met elkaar vergeleken. In hoofdstuk 6 komen een aantal varianten van de omgevingsvergunning aan de orde. Hoofdstuk 7 bespreekt de grondexploitatieregels. Hoofdstuk 8 gaat over de tegemoetkoming in de planshade en hoofdstuk 9 behandelt handhaving en toezicht. In hoofdstuk 10 vindt u een schema over de rechtsbescherming bij de verschillende besluiten. Hoofdstuk 11 belicht de hogere kostenregeling en gaat in op de bepalingen voor subsidies in de Wro. Hoofdstuk 12 beschrijft de digitale kant van de besluitvorming. Hoofdstuk 13 ten slotte maakt een doorkijk naar de Omgevingswet.

Niet alles kan even uitgebreid aan de orde komen. Vele thema's zitten door de hoofdstukken verweven. Ieder hoofdstuk wordt afgesloten met kanttekeningen voor de praktijk.

Mijn dank gaat uit naar Patrick Blom en John van den Hof voor het schrijven van hoofdstuk 12 respectievelijk het actualiseren van hoofdstuk 7. Gesteund heb ik mij vooral gevoeld door het enthousiasme en vertrouwen van mensen om mij heen, maar bovenal mijn echtgenoot. Ik wens iedereen die met deze wetgeving aan de slag wederom veel succes en

wijsheid toe. Kennis van deze wetten zal zeker helpen om de Omgevingswet gemakkelijker onder de knie te krijgen.

Mevr. mr. T.H.H.A. Van der Schoot

december 2016.

Inhoud

Voorwoord	V
Lijst met afkortingen	XVIII
1 Anno 2008: een nieuw stelsel	1
1.1 Ruimtelijke ordening	1
1.2 Ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke relevantie en een goede ruimte- lijke ordening.....	3
1.3 Geschiedenis.....	5
1.3.1 Woningwet 1901 en herzieningen daarvan	5
1.3.2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)	7
1.4 Doelstellingen van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)	10
1.4.1 Oorspronkelijke doelstellingen	10
1.4.2 Aanpassingen tussen 2008 en 2012	13
1.4.3 De Grondexploitatiewet	14
1.4.4 Het Besluit ruimtelijke ordening.....	15
1.4.5 Scheiding tussen beleid, normstelling en uitvoering	16
1.4.6 Sturingsfilosofie	17
1.4.7 Juridisering van de ruimtelijke praktijk	20
1.4.8 Rol van de burgers	21
1.4.9 Ontwikkelings- en uitnodigingsplanologie	23
1.4.10 Regio's	24
1.4.11 Opbouw van de Wro.....	25
1.5 De wet algemene bepalingen omgevingsrecht	26
1.5.1 Inleidend over de Wabo	26
1.5.2 Verbod tenzij omgevingsvergunning is verleend	27
1.5.3 Onlosmakelijke samenhang	29
1.5.4 De aanvrager bepaalt	30
1.5.5 De aanvraag	31
1.5.6 Bevoegd gezag	32
1.5.7 Advies en verklaring van geen bedenkingen	32
1.5.8 Beoordeling van de aanvraag	34
1.5.9 Procedures	36
1.5.10 Inwerktreding en rechtsbescherming	38
1.5.11 Intrekking en wijziging omgevingsvergunning	40
1.5.12 Het Bor en de Mor	41
1.6 Toekomstige Omgevingswet	41
1.7 Kanttekeningen voor de praktijk	42
2 Beleid	45
2.1 Inleidend over ruimtelijk beleid.....	45
2.2 Ruimtelijk beleid: structuurvisies.....	45
2.2.1 Structuurvisies: opbouw	45

2.2.2	Algemeen over structuurvisies	45
2.2.3	Inhoud structuurvisies	48
2.2.4	Vorm	51
2.2.4.1	Begrip structuurvisie.....	51
2.2.4.2	Procedure structuurvisie.....	52
2.2.5	Rijksstructuurvisies	53
2.2.6	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	55
2.2.7	Provinciale structuurvisie	58
2.2.8	Gemeentelijke structuurvisie	59
2.3	Strategisch beleid	60
2.3.1	Strategisch beleid algemeen	60
2.3.2	Doorzettingsmacht van rijk en provincie	61
2.3.3	Invulling van de provinciale rol	62
2.3.4	Invulling gemeentelijke rol	64
2.3.4.1	Strategie vanwege keuzemogelijkheden bij projectontwikkeling	64
2.3.4.2	Strategie vanwege de rolverdeling tussen overheden	66
2.3.4.3	Strategie vanwege ontwikkelingsplanologie	67
2.3.4.4	Strategie voor "onderhoudsbeleid"	68
2.4	Kanttekeningen voor de praktijk	68

3 Normstelling door rijk en provincie 73

3.1	Inleiding	73
3.1.1	Inleidend over normstelling door rijk en provincie	73
3.1.2	"Scherper polderen" of rangorde tussen bevoegdheden?	74
3.2	Algemene regels	76
3.2.1	Inhoud en reikwijdte algemene regels	76
3.2.2	Afwijken van algemene regels met een omgevingsvergunning	79
3.2.3	Afwijken van algemene regels met een provinciale of rijksonthef- fing	79
3.2.4	Noodzaak algemene regels	82
3.2.5	(Rechts)gevolgen algemene regels	83
3.2.6	Vorbereidingsbescherming algemene regels	86
3.2.7	Financiële uitvoerbaarheid algemene regels	87
3.2.8	Eisen Bro.....	88
3.2.9	Relatie algemene regels met m.e.r.....	88
3.2.10	Procedure en rechtsbescherming bij algemene regels.....	88
3.3	Algemene maatregelen van Bestuur voor de inhoud van planologi- sche regelingen	89
3.3.1	Wettelijke grondslag AMvB	89
3.3.2	Procedure AMvB.....	90
3.3.3	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	91
3.3.4	Andere Algemene Maatregelen van Bestuur.....	92
3.4	Provinciale planologische verordening	93
3.4.1	Provinciale planologische verordening.....	93
3.4.2	Inhoud.....	94
3.4.3	Rechtsbescherming	96
3.4.4	Afwijken van de provinciale verordening	97

3.4.5	Procedure Provinciale planologische verordening	98
3.4.6	Relatie met besluiten van het rijk	98
3.4.7	Schadevergoeding	98
3.5	De aanwijzingsbevoegdheid	99
3.5.1	De aanwijzingsbevoegdheid: begrip.....	99
3.5.2	Motiveringsplicht aanwijzingsbevoegdheid	100
3.5.3	(Rechts)gevolgen aanwijzingsbevoegdheid	101
3.5.4	Procedure en rechtsbescherming	102
3.5.5	Toepassing in de praktijk	104
3.6	Inpassingsplannen	105
3.6.1	Inpassingsplannen : algemeen	105
3.6.2	Inpassingsplannen: motivering	107
3.6.3	Bevoegdheid en inhoud inpassingsplannen.....	108
3.6.4	Procedure en rechtsbescherming inpassingsplannen	110
3.6.5	Hogere kostenregeling inpassingsplannen	111
3.7	Het provinciaal en rijksvoorbereidingsbesluit	112
3.8	Interventie	113
3.8.1	Meerdere instrumenten voor interventie	113
3.8.2	Interveniëren in de praktijk	116
3.8.3	De reactieve aanwijzing	117
3.8.3.1	Bevoegdheid	117
3.8.3.2	Voorwaarden	118
3.8.3.3	Procedure	123
3.8.3.4	(Rechts)gevolg.....	124
3.8.3.5	Rechtsbescherming	125
3.9	Kanttekeningen voor de praktijk	127

4 Normstelling door de gemeente 132

4.1	Inleiding	132
4.1.1	Inleidend over normstelling door de gemeente	132
4.1.2	Bestemming, gebruik, inrichting en beheer	133
4.2	Bestemmingsplan	134
4.2.1	Algemeen	134
4.2.2	Een goede ruimtelijke ordening	137
4.2.3	Functies	139
4.2.4	Uitvoerbaarheid	141
4.2.5	Bestemmingen en doeleindenomschrijving	145
4.2.6	Regels voor gebruik in ruime zin	148
4.2.6.1	Regels voor bouwen, uitvoeren van werken en werkzaamheden en gebruik.....	148
4.2.6.2	Uitvoerbaarheidsregels.....	151
4.2.6.3	Regels voor branches van detailhandel en horeca	152
4.2.6.4	Moderniseringsregels.....	157
4.2.6.5	Regels ter bescherming van woon- en werkomstandigheden	158
4.2.6.6	Geluidszones.....	158
4.2.7	Standaardregels	160
4.2.7.1	Inleiding.....	160

4.2.7.2	Overgangsrecht, positief bestemmen of wegbestemmen?	160
4.2.7.3	Bouwovergangsrecht	164
4.2.7.4	Gebruiksovergangsrecht	166
4.2.7.5	Persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht	167
4.2.7.6	Antidubbelregel.....	169
4.2.8	Milieuaspecten	169
4.2.8.1	Algemeen	169
4.2.8.2	Bestemmen	171
4.2.8.3	Afstandnormen en zonering	172
4.2.8.4	Staat van inrichtingen of bedrijvenlijsten	173
4.2.8.5	Kwaliteitseisen	176
4.2.8.6	Milieueffectrapportage	178
4.2.9	Globaliteit en flexibiliteit	184
4.2.9.1	Globaliteit en flexibiliteit: algemeen.....	184
4.2.9.2	Planvormen	185
4.2.9.3	Spanning met rechtszekerheid.....	187
4.2.9.4	Criteria voor de planvormkeuze	188
4.2.9.5	Flexibiliteitsbepalingen	189
4.2.9.6	Voorlopige bestemming en voorlopige gebruiksregels	191
4.2.9.7	Uitwerkingsplicht.....	192
4.2.9.8	Wijzigingsbevoegdheid.....	194
4.2.9.9	Nadere eisen	196
4.2.9.10	Binnenplanse omgevingsvergunning	197
4.2.9.11	Verschillende procedures	200
4.2.10	Fasering en versnelde realisering	202
4.2.11	Vormgeving.....	203
4.2.12	(Voor)overleg bij bestemmingsplan.....	205
4.2.13	Voorbereidend onderzoek	206
4.2.13.1	Algemeen	206
4.2.13.2	Natuurtoets bij Natura 2000-gebied	209
4.2.14	Procedure	213
4.2.14.1	Algemeen	213
4.2.14.2	Bekendmaking van het voornemen	213
4.2.14.3	Ontwerpfase	214
4.2.14.4	Vaststellingfase	218
4.2.14.5	Inwerkintreding en beroep.....	221
4.2.15	Toelichting.....	226
4.2.16	Rol van rijk en provincie bij bestemmingsplannen.....	228
4.2.17	Hogere kosten	229
4.2.18	Actualiteit	229
4.2.18.1	Actualiteit bestemmingsplannen.....	229
4.2.18.2	Stimulansen met betrekking tot actualiteit.....	229
4.2.18.3	Verlengingsbesluit	230
4.2.18.4	Sanctie	231
4.2.18.5	Beperking tot concrete voornemens	233
4.2.19	Weigering bestemmingsplan te herzien	234
4.2.20	Bestemmingsplanthema's	236

4.2.20.1	Algemeen	236
4.2.20.2	Parkeren	236
4.2.20.3	Evenementen	239
4.2.20.4	Wonen op het platteland	241
4.2.20.5	Voorwaardelijke verplichting	243
4.2.20.6	Geluid	245
4.2.20.7	Gezondheid van mens en dier	246
4.2.20.8	Privaatrechtelijke aspecten	248
4.3	Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	250
4.4	Beheersverordening	251
4.4.1	Doel: bestemmingsplan "light"	251
4.4.2	Interpretatie "bestaand gebruik"	253
4.4.3	Interpretatie van "geen ruimtelijke ontwikkeling voorzien"	255
4.4.4	Onderzoek en inhoud beheersverordening	257
4.4.5	Inspraak, procedure en rechtsbescherming	259
4.5	Vorbereidingsbesluit	260
4.6	Kanttekeningen voor de praktijk	262

5 Projectbesluitvorming 264

5.1	Inleiding projectbesluitvorming	264
5.2	Afwijken van planologische regelingen met de Wabo	265
5.3	Omgevingsvergunning voor bij AMvB aangewezen gevallen	266
5.3.1	Inleiding	266
5.3.2	Kruimelgevallen	266
5.3.3	Goede RO	269
5.3.4	Beleidsregels	270
5.3.5	M.e.r.?	271
5.3.6	Procedure	271
5.4	Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing	274
5.4.1	Rechtskarakter van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo	274
5.4.2	Verklaring van geen bedenkingen	275
5.4.3	Eisen aan de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo	278
5.4.4	Procedure omgevingsvergunning	282
5.4.5	Hogere kosten	284
5.5	Coördinatieregelingen	284
5.5.1	Coördinatieregelingen: algemeen	284
5.5.2	De gemeentelijke coördinatieregeling	288
5.5.2.1	Gemeentelijke coördinatieregeling: algemeen	288
5.5.2.2	Startbesluit, toegangsbesluit of coördinatiebesluit	288
5.5.2.3	Procedure gemeentelijke coördinatieregeling	291
5.5.3	De provinciale coördinatieregeling	293
5.5.4	De rijkscoördinatieregeling	294
5.5.5	Coördinatie op grond van de Awb	296
5.6	Projecten op basis van de Crisis- en herstelwet	297
5.6.1	Projecten op basis van de Crisis- en herstelwet: inleiding	297

5.6.2	Aanpassing bestuursprocesrecht	298
5.6.3	Tijdelijke bijzondere voorzieningen	298
5.6.4	Experimenten	298
5.6.5	Projectuitvoeringsbesluit	299
5.6.6	Projecten van nationale betekenis	300
5.7	Kanttekeningen voor de praktijk	301

6 Omgevingsvergunningen 309

6.1	De Wabo	309
6.1.1	Inleiding	309
6.1.2	Systeem van de Wabo	309
6.1.3	Samenloop bouwen/werken en werkzaamheden en strijdig gebruik 312	
6.1.4	Vergunning van rechtswege	313
6.1.5	Tijdelijke vergunning	315
6.1.6	Wijziging en intrekking	315
6.1.7	Overige regelingen	317
6.2	Wettelijke grondslag omgevingsvergunning	318
6.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	319
6.3.1	Wat zijn "werken en werkzaamheden"?	319
6.3.2	Noodzaak en bestemming	321
6.3.3	Omgevingsvergunning: bevoegd gezag	323
6.3.4	Beoordeling van de aanvraag	324
6.3.4.1	Weigeringsgronden	324
6.3.4.2	Aanhoudingsgronden	325
6.3.5	Procedure omgevingsvergunning	327
6.3.5.1	Voorbereiding, verlening en inwerktrading van de omgevingsvergunning bij enkelvoudige aanvraag	327
6.4	Omgevingsvergunning voor het slopen	328
6.4.1	Omgevingsvergunning voor het slopen: algemeen	328
6.4.2	Meldingsplicht op grond van het Bouwbesluit 2012	331
6.5	De omgevingsvergunning voor het bouwen	333
6.5.1	Wat wordt verstaan onder "bouwen" en "bouwwerken"?	333
6.5.2	Wettelijke grondslag omgevingsvergunning bouwen	337
6.5.3	Beoordeling van de aanvraag	337
6.5.3.1	Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning bouwen	337
6.5.3.2	Weigeringsgronden	338
6.5.3.3	Toetsing aan het Bouwbesluit	340
6.5.3.4	Toetsing aan de bouwverordening	345
6.5.3.5	Planologische toetsing	348
6.5.3.6	Welstand	350
6.5.3.7	Aanhoudingsgronden	355
6.5.4	Voorschriften	358
6.5.5	De aanvraag	359
6.5.5.1	Samenloop	359
6.5.5.2	De krijtstreepmethode	360
6.5.5.3	Behandeling van de aanvraag	361

6.6	Vergunningvrijheid omgevingsvergunning.....	362
6.7	Privaatrechtelijke aspecten omgevingsvergunning.....	365
6.8	Hogere kostenregeling	366
6.9	Brandveilig gebruik van een bouwwerk	367
6.10	De Woningwet.....	367
6.11	Kanttekeningen voor de praktijk	369

7 Grondexploitatie 371

7.1	Inleiding grondexploitatie.....	371
7.2	Grondbeleid	372
7.2.1	Grondbeleid: begrip.....	372
7.2.2	Actief grondbeleid	372
7.2.3	Faciliterend grondbeleid	373
7.3	Systematiek Afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie).....	373
7.3.1	Systematiek Afdeling 6.4 Wro	373
7.3.2	Structuur Afdeling 6.4 Wro.....	374
7.4	Wanneer een exploitatieplan?.....	376
7.4.1	Exploitatieplan in beginsel verplicht	376
7.4.2	Afzien van vaststelling van een exploitatieplan	378
7.5	Exploitatieplan: verplichte onderdelen	380
7.5.1	Exploitatieplan: verplichte onderdelen	380
7.5.2	Exploitatiegebied (6.13 lid 1 sub a Wro).....	380
7.5.3	Omschrijving werken en werkzaamheden (6.13 lid 1 sub b Wro)	382
7.5.4	Exploitatieopzet (6.13 lid 1 sub c Wro).....	382
7.5.5	Inbrengwaarde bij exploitatieplan.....	384
7.5.6	Andere kosten van exploitatie.....	386
7.5.7	Toerekening van kosten	387
7.5.7.1	Toerekening van kosten exploitatieplan: algemeen	387
7.5.7.2	Plankosten exploitatieplan	388
7.5.7.3	Kosten bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten (6.13 lid 6 en 7 Wro)	389
7.5.8	Fasering exploitatieplan.....	391
7.5.9	Opbrengspotentie exploitatie	392
7.5.10	Indexering mbt exploitatie.....	394
7.6	Exploitatieplan: facultatieve onderdelen	394
7.6.1	Facultatieve onderdelen: Grondgebruikskaart (6.13 lid 2 onder b en c Wro).....	394
7.6.2	Exploitatieregels omtrent de uitvoering.....	394
7.6.3	Toelichting op het exploitatieplan (6.2.11 Bro).....	398
7.7	Procedure vaststelling exploitatieplan	399
7.8	Berekenen en verhalen exploitatiebijdrage	402
7.8.1	Berekenen en verhalen exploitatiebijdrage	402
7.8.2	Eindafrekening exploitatieplan	404
7.9	Toetsingskader voor omgevingsvergunningen	406
7.9.1	Toetsingskader voor omgevingsvergunningen	406
7.9.2	Inhoudelijke afstemming bestemmingsplan en exploitatieplan	407
7.10	Overeenkomsten voor grondexploitatie	409

7.10.1	Overeenkomsten: Kosten in verband met de grondexploitatie	409
7.10.2	Bijdrage grondexploitatie aan ruimtelijke ontwikkelingen	410
7.10.3	Planschade	412
7.10.4	Bevoegdheid tot contracteren	412
7.10.5	Exploitatieverordening	412
7.10.6	Verzekeren van betaling van de exploitatiebijdrage	413
7.11	Rechtsbescherming	415
7.11.1	Rechtsbescherming bij grondexploitatie: algemeen.....	415
7.11.2	Samenhangende rechtsbescherming, bestemmingsplan en exploitatieplan	418
7.11.3	Gevolgen reactieve aanwijzing	420
7.12	Onteigening	422
7.13	Voorkeursrechten	425
7.14	Kanttekeningen voor de praktijk	427
7.15	Grondexploitatie binnen de Omgevingswet.....	429

8 Tegemoetkoming in de schade 430

8.1	Inleidend over tegemoetkoming in de schade.....	430
8.2	Relatie met de planologische maatregel	432
8.2.1	Morele plicht vanwege NMR	432
8.2.2	Financiële uitvoerbaarheid	433
8.2.3	Planschaderisicoanalyse	433
8.2.4	Drempels.....	434
8.2.5	Schadeoorzaken.....	435
8.3	Causaliteit	436
8.3.1	Schade is rechtstreeks gevolg	436
8.3.2	Schade is ruimtelijk relevant gevolg.....	437
8.4	Planvergelijking	438
8.4.1	Vergelijking van de maximale mogelijkheden	438
8.4.2	Overgangsrecht.....	442
8.5	Schade.....	443
8.5.1	Soort schade	443
8.5.2	Eigen risico	444
8.5.3	Voorbeelden van inkomensderving	445
8.5.4	Voorbeelden van waardevermindering.....	446
8.5.5	Geen tegemoetkoming voor schaduwshade	448
8.6	Anderszins verzekerd	449
8.7	Vergoedbaarheid van de schade.....	450
8.7.1	Vergoedbaarheid van de schade: begrip.....	450
8.7.2	Voorzienbaarheid	452
8.7.3	Geen tegemoetkoming voor onnodige schade.....	454
8.7.4	Actieve en passieve risicoaanvaarding	455
8.8	Normaal maatschappelijke risico.....	457
8.9	Voordeelverrekening	459
8.10	Procedure	460
8.10.1	Aanvraag tegemoetkoming in de schade.....	460
8.10.2	Advies tegemoetkoming in de schade	463

8.10.3	Besluit tegemoetkoming in de schade.....	465
8.10.4	Beoordeling door de bestuursrechter.....	467
8.11	Drempel	468
8.12	Planschadeverhaalovereenkomsten	469
8.13	Planschaderisicoanalyse	470
8.14	Vergoeding van deskundigenkosten en wettelijke rente	470
8.15	Overgangsrecht planschade	472
8.16	Kanttekeningen voor de praktijk	473
9	Toezicht en handhaving	476
9.1	Inleiding	476
9.1.1	Toezicht en handhaving: algemeen	476
9.1.2	Toezicht en handhaving: bevoegdheid	477
9.1.3	Regionale uitvoeringsdiensten (RUD's).....	478
9.1.4	Handhaafbaarheid van de regels	479
9.2	Toezicht	481
9.2.1	Toezicht: algemeen	481
9.2.2	Interbestuurlijk of tweedelijnstoezicht	481
9.2.3	Eerste lijnstoezicht	482
9.3	Handhaving	483
9.3.1	Handhaving: Awb/Wabo.....	483
9.3.2	Beginselplicht	486
9.3.3	Moet gedogen mogen?	490
9.3.4	Bestuursrechtelijke sancties	492
9.3.4.1	Bestuursrechtelijke sancties: begrip.....	492
9.3.4.2	Last onder bestuursdwang.....	493
9.3.4.3	Last onder dwangsom	496
9.3.4.4	Begunstigingstermijn	500
9.3.4.5	Intrekking van de vergunning als sanctie	501
9.3.5	Wro en handhaving.....	503
9.3.6	Wabo	504
9.3.6.1	Zorgplicht en bevoegdheid binnen de Wabo	504
9.3.6.2	Wabo en Kwaliteitseisen	506
9.3.6.3	Wabo: Coördinatie	509
9.3.7	Woningwet.....	509
9.3.7.1	Woningwet: algemeen	509
9.3.7.2	Woningwet en falend toezicht	510
9.4	Strafrechtelijke handhaving	512
9.5	Privaatrechtelijke handhaving	513
9.6	Kanttekeningen voor de praktijk	514
10	Procesrecht en rechtsbescherming	517
10.1	Procesrecht en rechtsbescherming: Inleiding	517
10.2	Zienswijzen.....	518
10.3	Beroep.....	520
10.4	Besluit	525
10.5	Bezwaar	526

10.6	Belanghebbende	527
10.7	Relativiteitsvereiste	534
10.8	Overzicht van de rechtsbescherming	537
10.9	Crisis- en herstelwet	554
10.10	Privaatrecht	555
10.10.1	De twee wegenleer en onaanvaardbare doorkruising	555
10.10.2	Publiek-private samenwerking	559
10.11	Kanttekeningen voor de praktijk.....	563
11	Hogere kosten en subsidies	566
11.1	Hogere kosten en subsidies: inleiding	566
11.2	Hogere kosten	566
11.3	Bovengemeentelijke belangen	572
11.4	Subsidies	573
11.5	Kanttekeningen voor de praktijk	575
12	Digitaliseren en standaardiseren	577
12.1	Digitaliseren en standaardiseren: inleiding	577
12.2	Digitale aspecten van ruimtelijke besluiten	578
12.2.1	Inspire en de Implementatiewet EG-richtlijn infrastructuur ruimtelijke informatie	578
12.2.2	Verplichtingen vanuit het Bro en de Wabo	579
12.2.2.1	Verplichtingen vanuit het Bro en de Wabo: algemeen	579
12.2.2.2	Digitale beschikbaarstelling	580
12.2.2.3	Digitale vaststelling	581
12.2.3	Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro)	582
12.2.3.1	Rsro: algemeen	582
12.2.3.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen	584
12.2.3.3	Informatie Model Ruimtelijke Ordening	586
12.2.3.4	Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten	588
12.2.3.5	Dataset van een ruimtelijk plan	590
12.2.3.6	Werkafspraken en Rsro	591
12.2.4	Kennisgeven, beschikbaar stellen en verbeelden van digitale plannen	592
12.2.4.1	Vervaardigen en controleren van een RO-dataset	592
12.2.4.2	Landelijke voorziening (LV) RO-Online	593
12.2.4.3	Kennisgeven, beschikbaar stellen en vaststelling van een digitaal ruimtelijk plan	594
12.2.4.4	Archivering van digitale ruimtelijke plannen	597
12.2.4.5	Digitale plannen en de ABRS	598
12.3	Kanttekening voor de praktijk	599
13	De Omgevingswet	601
13.1	Inleiding.....	601
13.2	Technisch juridische opschoning	601
13.3	Technische verbetering	602
13.4	Van sectoraal naar integraal en samenhangend	602

13.5	Cultuurverandering en paradigmawisseling	604
13.6	Nieuwe stijl van gebiedsontwikkeling	605
13.7	Maatschappelijk doel	605
13.8	Kerninstrumenten	606
13.9	Focus op bestaand stedelijk gebied.....	607
13.10	Kanttekeningen voor de praktijk.....	608
Bijlage: Transponeringstabel		610
Trefwoordenregister		616

Lijst met afkortingen

AB	Administratiefrechtelijke Beslissingen (Nederlandse Jurisprudentie)
ABR	Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
ABR	Afdeling bestuursrechtspraak
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
APV	Algemene Plaatselijke Verordening
Awb	Algemene wet bestuursrecht
B&W	Burgemeester en wethouders
Bor	Besluit omgevingsrecht
BR	Bouwrecht
Bro	Besluit op de ruimtelijke ordening 1985
BW	Burgerlijk Wetboek
Bijl.	Bijlage(n)
Chw	Crisis- en herstelwet
Gst	De Gemeentestem
GS	Gedeputeerde Staten
HR	Hoge Raad
IRO	Inspectie ruimtelijke ordening
IwWro	Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening
IwWabo	Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
JB	Jurisprudentie Bestuursrecht
JG	Jurisprudentie Gemeenten
KB	Koninklijk Besluit
MvA	Memorie van Antwoord
M.e.r.	Milieueffectrapportage
MER	Milieueffectrapport
Mor	Ministeriele regeling omgevingsrecht
MvT	Memorie van Toelichting
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NvT	Nota van Toelichting
Ow	Onteigeningswet
PPS	Publiek-Private-Samenwerking
Pres.	President
PS	Provinciale Staten
Rb	Arrondissementsrechtbank
RvS	Raad van State
Stb.	Staatsblad

Stc	Staatscourant
TBR	Tijdschrift voor bouwrecht
UOV	uniforme openbare voorbereidingsprocedure
v.v.g.b.	Verklaring van geen bedenkingen
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wm	Wet milieubeheer
Wet RvS	Wet op de Raad van State
Wgh	Wet geluidhinder
WRO	Wet op de Ruimtelijke Ordening
Wro	Wet ruimtelijke ordening
Wvg	Wet voorkeursrecht gemeenten
WW	Woningwet
Wm	Wet milieubeheer
VzABR	Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak