

Inhoudsopgave

Voorwoord	v
Lijst van gebruikte afkortingen	xv
Deel 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Wat zijn verhandelbare ontwikkelingsrechten?	3
1.1.1 Ruimtelijke ordening en grondbeleid	3
1.1.2 Bestemmingswijzigingen en baatafoming	6
1.1.3 Verhandelbare ontwikkelingsrechten: baatafoming en verevening	9
1.1.4 Verhandelbare ontwikkelingsrechten in de Verenigde Staten	11
1.1.5 Verhandelbare ontwikkelingsrechten in Nederland	12
1.2 Aanleiding en inbedding	13
1.2.1 Aanleiding	13
1.2.2 Inbedding	14
1.3 Probleemstelling en deelvragen	15
1.3.1 Algemeen	15
1.3.2 Toelichting op de eerste deelvraag	16
1.3.3 Toelichting op de tweede deelvraag	17
1.3.4 Toelichting op de derde deelvraag	18
1.3.5 Toelichting op de probleemstelling	20
1.4 Opbouw	21
1.5 Afbakening en methode van onderzoek	23
1.5.1 Afbakening	23
1.5.2 Methode van onderzoek	23
Hoofdstuk 2 Verhandelbare ontwikkelingsrechten, baatafoming en verevening	25
2.1 Inleiding	25
2.2 Doelstellingen voor grondbeleidsinstrumenten	26
2.2.1 Algemeen	26
2.2.2 Modernisering van het grondbeleidsinstrumentarium	28
2.2.3 Doelstellingen voor nieuwe grondbeleidsinstrumenten volgens de Nota Grondbeleid	29
2.2.4 Doelstellingen voor nieuwe grondbeleidsinstrumenten volgens de Nota Ruimte	33
2.2.5 Doelstellingen voor nieuwe grondbeleidsinstrumenten en verhandelbare ontwikkelingsrechten	34

2.3	Aandacht voor verhandelbare ontwikkelingsrechten en de Nota Grondbeleid	35
2.3.1	Algemeen	35
2.3.2	Zelfrealisatierecht	36
2.3.3	Nota Grondbeleid	40
2.3.4	Stukken volgend op de Nota Grondbeleid	42
2.3.5	Andere toepassing van verhandelbare ontwikkelingsrechten	43
2.4	Aandacht voor verhandelbare ontwikkelingsrechten en de Nota Ruimte	44
2.5	Overige aandacht voor verhandelbare ontwikkelingsrechten	47
2.6	Baatafoming door een open-ruimteheffing of een planbaatheffing	48
2.7	Ruimte-voor-ruimte-, rood-voor-rood- en rood-voor-groen-instrumenten	54
2.7.1	Algemeen	54
2.7.2	Doorwerking naar gronduitgifte, overeenkomsten of bouwvergunningverlening	56
2.7.3	Ruimte-voor-ruimte-benadering in het kader van de RBV	64
2.7.4	VORM in Limburg	67
2.7.5	Overige ruimte-voor-ruimte-, rood-voor-rood- of rood-voor-groen-instrumenten	70
2.7.6	Rechtspraak van de ABRS	72
2.8	Conclusie	75
 Deel II Verhandelbare ontwikkelingsrechten in de Verenigde Staten		 77
Hoofdstuk 3 (Juridische) achtergrond		79
3.1	Inleiding	79
3.2	Eigendomsrecht	80
3.2.1	Algemeen	80
3.2.2	Eigendomsrecht volgens het Vijfde Amendement	80
3.2.3	Eigendomsrecht en verhandelbare ontwikkelingsrechten	84
3.3	Ruimtelijke ordening	88
3.3.1	Algemeen	88
3.3.2	Ruimtelijke-ordeningsbevoegdheid	89
3.3.3	Bestemming van grond	91
3.3.4	Voorbeeld: ruimtelijke ordening in New York City	94
3.3.5	Bouwvergunningen en afwijkingen van het ruimtelijke-ordeningsregime	96
3.3.6	Ruimtelijke ordening en verhandelbare ontwikkelingsrechten	97
3.4	Bevoegdheid tot de toepassing van verhandelbare ontwikkelingsrechten	98
3.5	Rechtsfiguur <i>easement</i>	100
3.5.1	Algemeen	100

3.5.2	Beperkingen door een <i>easement</i>	100
3.5.3	Rechtsfiguur <i>easement</i> en verhandelbare ontwikkelingsrechten	102
3.6	Conclusie	103

Hoofdstuk 4 Programma's van verhandelbare ontwikkelingsrechten 105

4.1	Inleiding	105
4.2	Geschiedenis van verhandelbare ontwikkelingsrechten	106
4.3	Basisprogramma	109
4.3.1	Algemeen	109
4.3.2	Aanwijzing van de zendende locaties	112
4.3.3	Beperkingen op de zendende locaties	114
4.3.4	Toekenning aan de zendende locaties	116
4.3.5	Aanwijzing van de ontvangende locaties	120
4.3.6	Verruiming op de ontvangende locaties	123
4.3.7	Invzet op de ontvangende locaties	126
4.3.8	Overdracht van verhandelbare ontwikkelingsrechten	128
4.3.9	Markt voor verhandelbare ontwikkelingsrechten	130
4.3.10	Uitvoeringsfase	131
4.4	Uitbreidingen van het basisprogramma	133
4.4.1	Algemeen	133
4.4.2	Oprichting van een bank	133
4.4.3	Samenwerking tussen verschillende overheden	138
4.4.4	Aankoop door de overheid	140
4.5	Afwijkingen van het basisprogramma	141
4.5.1	Algemeen	141
4.5.2	Gedwongen beperkingen op de zendende locaties	141
4.5.3	Bouw- en gebruikswijzigingen op de ontvangende locaties	143
4.5.4	Geen economisch rendabel gebruik van de zendende locaties	145
4.5.5	Geen onderscheid tussen zendende en ontvangende locaties	146
4.6	Succesfactoren	147
4.6.1	Algemeen	147
4.6.2	Inhoudelijke factoren	148
4.6.3	Praktische factoren	150
4.7	Conclusie en beantwoording van de eerste deelvraag	151

Deel III Verhandelbare ontwikkelingsrechten in Nederland 155

Hoofdstuk 5 Verkenning toepassingsmogelijkheden en uitgangspunten vormgeving 157

5.1	Inleiding	157
5.2	Verkenning van de toepassingsmogelijkheden	157

5.2.1	Algemeen	157
5.2.2	Verhandelbare ontwikkelingsrechten en planologische beperkingen	159
5.2.3	Verhandelbare ontwikkelingsrechten en verlieslijdende ruimtelijke ontwikkelingen	162
5.2.4	Verhandelbare ontwikkelingsrechten zonder zendende locaties	167
5.2.5	Kenmerken: inzet, creatie en verdeling, en markt	168
5.3	Uitgangspunten bij vormgeving	172
5.3.1	Algemeen	172
5.3.2	Geldend recht	173
5.3.3	Goed werkende markt	174
5.4	Conclusie	178
Hoofdstuk 6 Inzet van verhandelbare ontwikkelingsrechten		181
6.1	Inleiding	181
6.2	Bescherming van de grondeigendom	182
6.2.1	Algemeen	182
6.2.2	Reikwijdte van de bescherming van de grondeigendom	183
6.2.3	Twee opvattingen over grondeigendom	187
6.3	Koppeling tussen inzet en verruiming	188
6.3.1	Algemeen	188
6.3.2	Voorwaardelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden	188
6.3.3	Goede ruimtelijke ordening	191
6.3.4	Uitwerking in ruimtelijke plannen en besluiten	194
6.3.5	Aanpassing van de Wro of het Bro?	198
6.4	Verruiming waarvoor inzet is vereist	199
6.4.1	Algemeen	199
6.4.2	Wenselijkheid van een regeling	200
6.4.3	Mogelijke inhoud van een regeling	201
6.4.4	Doorwerking naar bestemmingsplannen, projectbesluiten en grondbeleid	204
6.4.5	Aanpassing van de Wro of het Bro?	206
6.5	Aantal in te zetten rechten	207
6.5.1	Algemeen	207
6.5.2	Koppeling aan een waardevermeerdering	207
6.5.3	Taxatie van de waardevermeerdering	209
6.5.4	Bepaling van het aantal in te zetten rechten	211
6.5.5	Aanpassing van de Wro of het Bro?	212
6.6	Koppeling aan de bouwvergunning	212
6.6.1	Algemeen	212
6.6.2	Inzet bij de bouwvergunningaanvraag	213
6.6.3	Toetsingskader van de bouwvergunning	214
6.6.4	Verval, herroeping en intrekking	216
6.6.5	Aanpassing van de Ww?	218
6.7	Mededingingsrecht	218

6.8	Rechtsbescherming	220
6.8.1	Algemeen	220
6.8.2	Ruimtelijke besluiten	221
6.8.3	Bouwvergunningverlening	221
6.9	Conclusie	222
Hoofdstuk 7	Creatie en verdeling van verhandelbare ontwikkelingsrechten	225
7.1	Inleiding	225
7.2	Creatie	226
7.3	Tegemoetkomingsverdeling	228
7.3.1	Algemeen	228
7.3.2	Aanwijzing van de zendende locaties	228
7.3.3	Verhouding tot afdeling 6.1 van de Wro	230
7.3.4	Verhouding tot artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM	234
7.4	Ontwikkelingsverdeling	235
7.4.1	Algemeen	235
7.4.2	Aanwijzing van wenselijke ontwikkelingen en de zendende locaties	235
7.4.3	Aantal toe te kennen rechten	236
7.4.4	Verhouding tot de subsidieregelgeving	237
7.5	Fondsverdeling	239
7.5.1	Algemeen	239
7.5.2	Mogelijke verkoopprocedures	240
7.5.3	Inrichting van de verkoopprocedure	245
7.6	Verbod op staatssteun	246
7.6.1	Algemeen	246
7.6.2	Tegemoetkomingsverdeling	248
7.6.3	Ontwikkelingsverdeling	253
7.6.4	Fondsverdeling	258
7.7	Toekenning en toedeling	259
7.8	Rechtsbescherming	261
7.8.1	Algemeen	261
7.8.2	Creatiebesluit	261
7.8.3	Toekenningsbesluit	263
7.8.4	Toedelingsbesluit	264
7.9	Conclusie	265
Hoofdstuk 8	Markt voor verhandelbare ontwikkelingsrechten	267
8.1	Inleiding	267
8.2	Handel en het BW	268
8.2.1	Algemeen	268
8.2.2	Overdraagbaarheid	269

8.2.3	Overdracht en beslag	271
8.2.4	Gevolgen van nietigheid, vernietiging, beschikkings- onbevoegdheid en ontbinding	275
8.2.5	Bezwaren met beperkte rechten	280
8.3	Definiëring van verhandelbare ontwikkelingsrechten	282
8.4	Vraagzijde	285
8.5	Aanbodzijde	287
8.6	Informatie, toe- of uittredingsbelemmeringen en transactiekosten	289
8.7	Verdeling van bevoegdheden en marktevenwicht	290
8.7.1	Algemeen	290
8.7.2	Bevoegdheden aangaande de inzet	291
8.7.3	Bevoegdheden aangaande de creatie en verdeling	292
8.7.4	Verdeling van bevoegdheden in relatie tot het marktevenwicht	294
8.8	Overheidsingrijpen	295
8.8.1	Algemeen	295
8.8.2	Overheidsingrijpen aan de vraagzijde	296
8.8.3	Overheidsingrijpen aan de aanbodzijde	297
8.8.4	Compensatie voor overheidsingrijpen?	302
8.8.5	Onvoorzienbaar overheidsingrijpen	303
8.9	Oprichting van een bank	304
8.10	Rechtsbescherming	306
8.11	Conclusie	307
Hoofdstuk 9 Verhouding tot het grondbeleid		311
9.1	Inleiding	311
9.2	Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten	312
9.2.1	Algemeen	312
9.2.2	Toepassing van de Ow en de Wvg	313
9.2.3	Waardebepaling en verhandelbare ontwikkelingsrechten	316
9.2.4	Zelfrealisatierecht en verhandelbare ontwikkelingsrechten	322
9.2.5	Ow en de Wvg, en grondbeleid door overeenkomsten	323
9.3	afdeling 6.4 van de Wro	325
9.3.1	Algemeen	325
9.3.2	Toepassing van afdeling 6.4 van de Wro	326
9.3.3	Meerwaarde van verhandelbare ontwikkelingsrechten	331
9.3.4	Samenloop verhandelbare ontwikkelingsrechten en gedwongen kostenverhaal	334
9.3.5	Samenloop verhandelbare ontwikkelingsrechten en vrijwillig kostenverhaal	336
9.3.6	Samenloop van exploitatiegebied en ontvangende of zendende locaties	337
9.4	Verhouding tot een actief en faciliterend grondbeleid	338
9.5	Conclusie	340

Hoofdstuk 10	Vormgeving van verhandelbare ontwikkelingsrechten	343
10.1	Inleiding	343
10.2	Creatie	343
10.3	Regulering van de ontvangende locaties	345
10.4	Inzet en baatafoming	346
10.5	Verdelingsmethoden en verevening	348
10.5.1	Algemeen	348
10.5.2	Tegemoetkomingsverdeling	349
10.5.3	Ontwikkelingsverdeling	350
10.5.4	Fondsverdeling	351
10.6	Markt voor verhandelbare ontwikkelingsrechten	352
10.7	Wijziging van de Ow en afdeling 6.4 van de Wro	354
10.8	Conclusie en beantwoording van de tweede deelvraag	355
Deel IV	Verhandelbare ontwikkelingsrechten in een democratische rechtsstaat	357
Hoofdstuk 11	Democratisch-rechtsstatelijk perspectief	359
11.1	Inleiding	359
11.2	Vormgeving democratisch-rechtsstatelijk getoetst	361
11.2.1	Algemeen	361
11.2.2	Rechtszekerheidsbeginsel	361
11.2.3	Gelijkheidsbeginsel	367
11.2.4	Democratiebeginsel	372
11.2.5	Beginsel van de dienende overheid	378
11.3	Toepassing ten opzichte van huidig grondbeleid democratisch-rechtsstatelijk getoetst	381
11.3.1	Algemeen	381
11.3.2	Rechtszekerheidsbeginsel	382
11.3.3	Gelijkheidsbeginsel	383
11.3.4	Democratiebeginsel	385
11.3.5	Beginsel van de dienende overheid	387
11.4	Conclusie en beantwoording van de derde deelvraag	390
Hoofdstuk 12	Samenvatting en conclusies	393
12.1	Inleiding	393
12.2	Samenvatting	393
12.2.1	Algemeen	393
12.2.2	Achtergrond en probleemstelling	394
12.2.3	Opbouw van het onderzoek	395
12.2.4	Verhandelbare ontwikkelingsrechten in de Verenigde Staten	396

INHOUDSOPGAVE

12.2.5	Verhandelbare ontwikkelingsrechten in Nederland	397
12.2.6	Verhandelbare ontwikkelingsrechten in een democratische rechtsstaat	400
12.3	Beantwoording probleemstelling	400
12.4	Publieke en private belangen in balans?	401
12.5	Andere invalshoeken	403
Bijlage A		
Amerikaanse praktijk: doelstellingen en casestudy's		409
I	Inleiding	409
II	Doelstellingen	409
II.a	Bescherming van groene waarden	411
II.b	Bescherming van blauwe waarden	415
II.c	Bescherming van rode waarden	417
II.d	Bescherming van infrastructuur	420
II.e	Bevordering van een specifieke ruimtelijke ontwikkeling	423
II.f	Flexibiliteit bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen	425
III	Casestudy's	426
III.a	New Jersey en de New Jersey Pinelands (New Jersey)	427
III.b	Seattle (Washington)	435
III.c	New York City (New York)	442
III.d	Boulder County (Colorado)	446
Summary		453
I	General	453
II	Background and the question addressed	453
III	Structure of this research	454
IV	Transferable development rights in the United States	455
V	Transferable development rights in the Netherlands	457
VI	Transferable development rights in a democratic state under the rule of law	459
VII	Answer to the question addressed	460
Literatuurlijst (NL)		461
Literatuurlijst (VS)		473
Trefwoordenregister		483