

Straatman Koster advocaten

Beter benutten

Ruimte vrijspelen door gebruiksbeperking

Joost Hoekstra
13 november 2025



Vraagstelling

- *Welke juridische instrumenten kunnen worden ingezet om ruimte vrij te spelen op bedrijventerreinen?*

1. Functiewijziging

2. Verwerving

NB: indien overheid of ontwikkelbedrijf eigendom heeft

➡ sturen door middel van gronduitgifte (kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen) of erfpachtuitgifte (let op uitspraak *Spaanse Polder*, ECLI:NL:RBROT:2021:11444)

Funciewijziging



➤ **Wijzigen omgevingsplan**

- afwijkende functie of regels over emissie (milieugebruiksruimte)
- verwezenlijking aannemelijk maken
- overgangsrecht niet verplicht, wel wenselijk (eigendomsrecht, rechtszekerheid- en evenredigheidsbeginsel)

➤ **Nadeelcompensatie**

- directe schade
- passieve risicoaanvaarding creëren (bij onbenutte bouw mogelijkheden)
- eventueel verhaal op initiatiefnemers nieuwbouw

➤ **Vorbereidingsbesluit**

- voorafgaand aan wijzigen omgevingsplan
- voorbeschermingsregels die toegestane activiteiten verbieden
- vervallen na 1,5 jaar, geen verlenging

➤ **(Provinciale) instructieregels**

- omgevingsverordening
- raakt gemeentelijke bevoegdheid bij wijzigen omgevingsplan
- voorbeeld: Provincie Zuid-Holland

Verwerving

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a river (the Amstel) winding through it. A major highway (the A10) is visible in the foreground, crossing the river. The city is surrounded by green spaces and water.

➤ Voorkeursrecht

- regie behouden en voorkomen speculatie (aanbiedingsplicht eigenaren)
- minnelijke verwerving tegen werkelijke waarde
- grondslag: (afwijkende) functiewijziging
- let op staatssteun

➤ Onteigening

- stok achter de deur
- overheid neemt onteigeningsbeschikking, bestuursrechter bekrachtigt
- eigendomsontneming tegen volledige schadeloosstelling
- let op zelfrealisatie

Hartelijk dank voor uw aandacht!

Vragen?

Joost Hoekstra

06 – 3021 6572

j.hoekstra@straatmankoster.nl

