



Webinar grondeigendom Omgevingswet

*Woensdag 6 juli 2022
13:15 – 15:00*

- Leo Nooteboom
- Hendrik van Sandick
- Sarah Ros



Programma

1. Voorkeursrecht
2. Stedelijke kavelruil
3. Onteigening



Voorkeursrecht





Grondslagen voorkeursrecht

Grondslagen voor vestiging voorkeursrecht (9.1):

- een raadsbesluit met aanwijzing van een toegedachte concrete functie
- een toegedachte concrete functie in een omgevingsvisie of een programma
- een toegedeelde nieuwe functie in een omgevingsplan



Nieuwe functie?

Voorwaarden (9.1):

- Toegedeelde of toegedachte functie is niet-agrarisch.
- Bestaand gebruik wijkt af van toegedeelde of toegedachte functie.

- Functie mag in omgevingsvisie, programma en raadsbesluit ook moderniseringslocatie zijn (4.18),
- het gebruik wordt dan geacht 'afwijkend' te zijn.



Geldingsduur

B&W:

- 3 maanden voor besluit vooruitlopend op raadsbesluit.

Gemeenteraad:

- 3 jaar op basis van toegedachte functie, die niet is opgenomen in omgevingsvisie, programma of omgevingsplan.
- 3 jaar op basis van toegedachte functie in omgevingsvisie of programma, die niet is opgenomen in omgevingsplan.
- 5 jaar op basis van omgevingsplan; periode kan eenmaal met 5 jaar worden verlengd.

Werkingsduur maximaal 16 jaar en 3 maanden.



Bekendmaking

Bekendmaking beschikking door toezending aan eigenaren en beperkt gerechtigden Awb

- Ter inzage leggen
- Mededeling van ter inzage leggen in elektronisch gemeentebblad (niet meer Staatscourant)



Inwerkingtreding

- Beschikking wordt opgenomen in de openbare registers (16.82a lid 1)
- Inwerkingtreding vindt plaats op moment opname in openbare register (16.82a lid 2)



Vervallen voorkeursrecht van rechtswege

- Na tijdsverloop (9.4)

Overheid ziet af van aankoop (mits omgevingsplan al 5 jaar geldt):

1. Na aanbieding door eigenaar of
2. Na verzoek om gerechtelijke prijsvaststelling
3. Door intrekking van het verzoek om gerechtelijke prijsvaststelling (9.14 lid 1 en 9.17 lid 2)

Hervestiging na verval niet toegestaan op dezelfde grondslag gedurende een periode van 2 jaar (9.3)



Intrekken voorkeursrecht

- Verplicht intrekken als niet binnen 4 dagen voorkeursrecht wordt ingeschreven in openbare registers (9.5 lid 1)
- Intrekken door orgaan dat beschikking heeft genomen (9.5 lid 1)
- Hervestiging na intrekken niet toegestaan op dezelfde grondslag gedurende een periode van 2 jaar (9.3)



Aanbiedingsplicht

Iedere eigenaar die zijn onroerende zaak wil vervreemden moet deze eerst aanbieden aan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft (vaak de gemeente)

Uitzonderingen:

- vervreemding binnen familie
- ter uitvoering overeenkomst met publiekrechtelijk rechtspersoon
- testament, executoriale verkoop, overeenkomst met pachter
- indien er gewichtige redenen zijn



Aanbiedingsprocedure

besluit/grondslag Wvg en Omgevingswet	termijn en gevolg Wvg	termijn en gevolg Omgevingswet
eigenaar biedt onroerende zaak te koop aan aan de overheid	-	-
reactie overheid	6 weken	6 weken
vrije verkoop als overheid niet reageert of afziet van aankoop	3 jaar (voorkeursrecht geldt weer wel voor de koper)	3 jaar (voorkeursrecht geldt weer wel voor de koper)
verzoek eigenaar aan B&W om rechtbank in te schakelen om prijs vast te stellen	tijdens onderhandeling	tijdens onderhandeling
reactietermijn gemeente	4 weken	4 weken
vrije verkoop als overheid niet reageert of afziet van inschakelen rechtbank	3 jaar (voorkeursrecht geldt weer wel voor de koper)	3 jaar (voorkeursrecht geldt weer wel voor de koper, tenzij het omgevingsplan al vijf jaar geldt)



Voorkeursrecht: belangrijkste wijzigingen

- Inwerkingtreding gekoppeld aan inschrijving in openbare registers
- Voorkeursrecht op basis van omgevingsplan 5 jaar geldig (gemotiveerde verlenging met 5 jaar mogelijk)
- Ook programma wordt grondslag



Minimale acties

Kennis nemen van de wetswijziging.

Interne procedure vestiging aanpassen waar nodig.

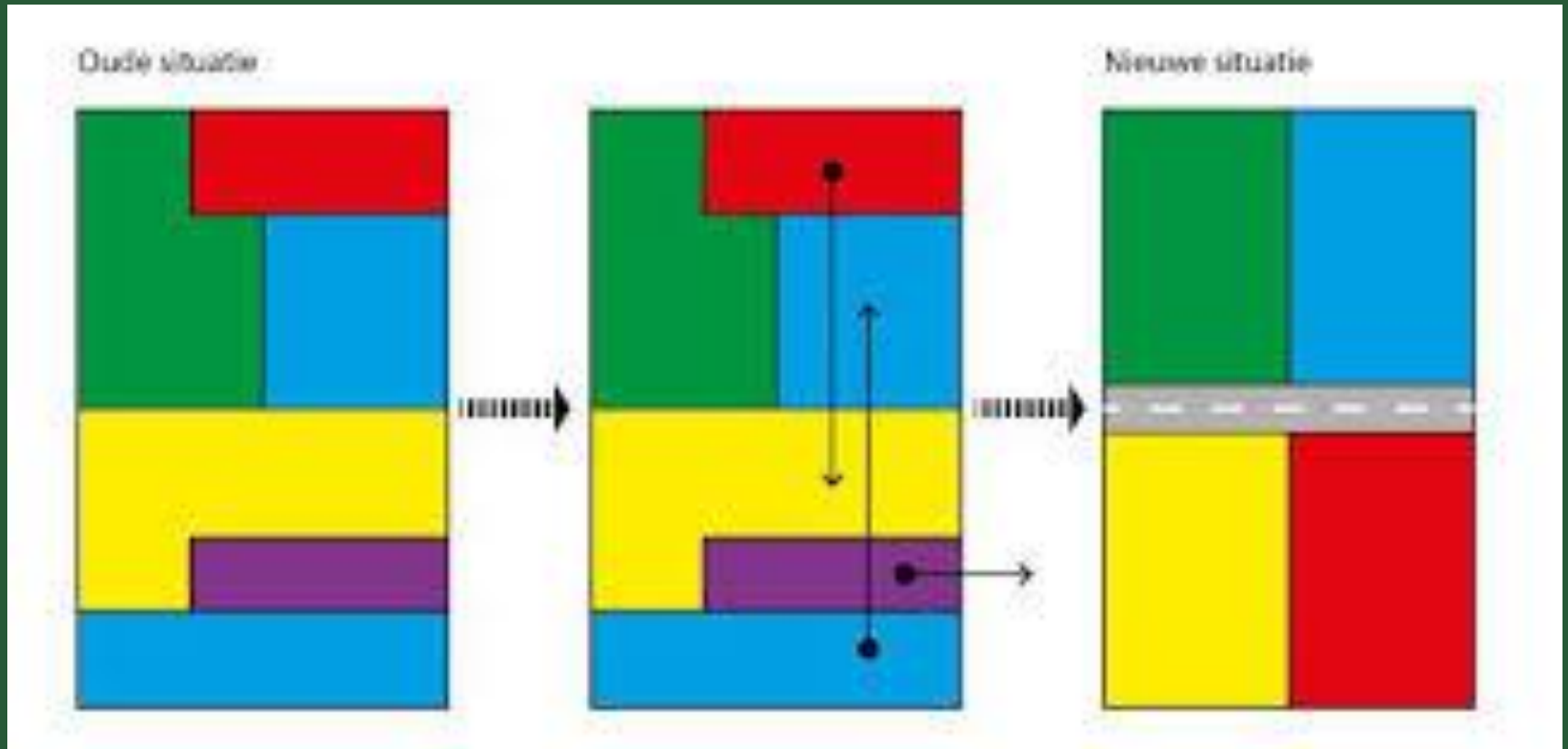
Inschrijving in openbare registers regelen.

Nadenken bij kerninstrumenten over inzet voorkeursrecht.

Let op: Voorkeursrecht op grond van omgevingsplan dat al langer loopt dan 5 jaar vervalt. Neem zo nodig een verlengingsbesluit.



Stedelijke kavelruil





Stedelijke kavelruil

Nieuw: regeling voor vrijwillige stedelijke kavelruil

Ruil tussen tenminste drie partijen

Hulp voor particuliere initiatiefnemers

Is behoefte aan



Stedelijke kavelruil

Twee voordelen wettelijke regeling:

- Zakelijke werking overeenkomst: bindt na inschrijving ook opvolgende eigenaren (12.45 lid 1).
- Inschrijving geldt ook als daarna blijkt dat bepaalde partij toch geen eigenaar was (12.45 lid 2).



Onteigening





Aanleiding voor onteigening in de Aanvullingswet

- Moderniseren onteigeningregels.
- Invoeren goede rechtsbescherming.
- Stroomlijnen procedures.
- Aansluiten bij bestuursrecht.



Onteigening: drie vereisten



Planologisch besluit, onteigeningsbeschikking,
vaststelling schadeloosstelling



De vereisten voor onteigening

Eis 1 = Grondslag in omgevingsplan of omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.

Eis 2 = Onteigeningsbeschikking.

Bestuursrechtelijke procedure
onteigeningsbeschikking

Bekrachtiging door de rechtbank

Eventueel hoger beroep

Eis 3 = Vaststelling schadeloosstelling.

Civielrechtelijke procedure bij rechtbank



Eerste vereiste: planologische grondslag

Bijna alle afzonderlijke titels uit de onteigeningswet vervallen.

Wat blijft over:

Toedeling van functies in

- het omgevingsplan
- omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- projectbesluit (artikel 11.5)



Tweede vereiste: onteigeningsbeschikking

De procedure kan starten na vaststelling planologisch besluit.



Wat valt onder de onteigening?

- Uitsluitend onroerende zaken

Eigendom gaat over naar onteigenaar, vrij van lasten en rechten, maar:

- Erfdienstbaarheden kunnen overgezet worden
- Kabels en leidingen vallen er niet onder
- Gedoogplichten blijven bestaan



Wie neemt de onteigeningsbeschikking?

Bevoegd gezag tot het nemen van een onteigeningsbeschikking zijn:

- Gemeenteraad
 - Provinciale Staten
 - Algemeen bestuur van het waterschap
 - Minister die het aangaat
-
- Bij provincie moet er provinciaal belang zijn of het moet doelmatig zijn.
 - Bij het rijk moet er nationaal belang zijn of het moet doelmatig zijn.



Wie kan onteigening aanvragen?

Wie is de onteigenaar?

- De rechtspersoon naar wie de eigendom overgaat.
- Dat zijn overheden zoals de gemeente, een waterschap, een provincie en de Staat.
- En ook organisaties die een publieke taak uitoefenen zoals woningbouwcorporaties, drinkwaterbedrijven, Prorail en Tennet.



Toetsing: onteigeningsbelang

Het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving, dat blijkt uit opname in:

- Omgevingsplan
- Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit
- Ook toepasbaar voor tijdelijk gebruik.



Toetsing: noodzaak (eisen aan omgevingsplan)

- Beoogde gebruik moet afwijken van bestaande gebruik.
- Regels in het omgevingsplan moeten voldoende concreet zijn.
- Gewenste vorm van uitvoering moet in beginsel in het omgevingsplan staan.



Noodzaak (minnelijke verwerving)

- Er is redelijke poging tot minnelijke verwerving ondernomen en
- het is aannemelijk dat minnelijke verwerving niet op afzienbare termijn slaagt (11.7).



Noodzaak (geen zelfrealisatie)

(11.7, lid 2)

Eigenaar moet:

- Zich bereid en in staat tonen verwezenlijking op zich te nemen;
- daarvoor concrete en op uitvoering gerichte plannen hebben;
- die kenbaar hebben gemaakt;
- zich conformeren aan de door de gemeente beoogde vorm van uitvoering.



Toetsing: urgentie

- Aannemelijk dat binnen drie jaar na inschrijving van de onteigeningsakte gestart wordt met uitvoering (11.11).



Procedure onteigeningsbeschikking



Stap 1: poging tot minnelijke verwerving



Aan wie moet de onteigenaar een aanbod doen?



Stap 2 Aanvraag onteigeningsbeschikking



Stap 3 ontwerp onteigeningsbeschikking

- Zienswijzeprocedure
- Toezending aan belanghebbenden (allen die recht hebben op schadeloosstelling)



Dubbel besluit bevoegd gezag

- **Onteigeningsbeschikking: besluit om te onteigenen**
- **Besluit om het aan de rechtbank voor te leggen voor bekrachtiging**

Daarna:

- **Kennisgeving onteigeningsbeschikking**
- **Toezening aan belanghebbenden**
- **Terinzagelegging**



Bekrchtigingsprocedure bij rechtbank:

- Bij de bestuursrechter (rechtbank, sector bestuursrecht)
- Beslist binnen zes maanden na verweerschrift



Indienen bedenkingen tegen de onteigeningsbeschikking

- Gedurende 6 weken
- Staat open voor belanghebbenden
- Indienen bij de rechtbank



Procedure bekrachtiging

- Rechtbank doet vooronderzoek
- Bestuursorgaan kan reageren op bedenkingen
- Belanghebbenden mogen daar op reageren (repliceren)
- Bestuursorgaan kan daarop reageren (dupliceren)
- Zitting



Toetsing door de rechtbank

Ambtshalve basistoets (dus altijd, ook als niemand bezwaar heeft):

- is aan de formele eisen voldaan?
- is er een onteigeningsbelang?
- is er noodzaak?
- is er urgentie?
- en verder behandeling van de bedenkingen

In beginsel vindt toetsing plaats naar huidig moment.

Voor zelfrealisatie en minnelijk overleg toetsing naar moment onteigeningsbeschikking.



Hoger beroep

Bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

- voor belanghebbende die bedenkingen had ingebracht
- voor belanghebbende die daar niet toe in staat waren

Belanghebbenden hebben recht op vergoeding kosten



Derde vereiste: vaststelling schadeloosstelling





Schadeloosstelling

Volledige schadeloosstelling blijft materieel ongewijzigd.

Richtlijnen voor waardebeoordeling blijven hetzelfde:

- Huur bedrijfsruimte
- Huur overig (hoewel jurisprudentie strenger is)
- Pacht
- Hypotheek
- Erfdienstbaarheid
- Kwalitatieve verplichting
- Vruchtgebruik



Beginnselen

Onteigende moet na onteigening in dezelfde positie verkeren als daarvoor:

- Werkelijke waarde onroerende zaken
- Eliminatiebeginsel
- Egalisatiebeginsel (complexwaarde)
- Verrekening voor- en nadelen (verrekening nadeelcompensatie)



Proceskosten

Belanghebbenden hebben recht op vergoeding kosten van bijstand:

- Bij minnelijk overleg
- Zienswijzeprocedure onteigeningsbeschikking
- Bekrachtigingsprocedure
- Hoger beroep (in afwijking van de Awb zelfs bij ongegrondverklaring recht op vergoeding griffierecht)
- Schadeloosstellingsprocedure



Verzoekprocedure tot aan voorlopige schadeloosstelling

- Civiele verzoekprocedure bij de rechtbank (11.11)
- Procesinleiding (15.19)
- Verweerschrift rechthebbende (15.21)
- Mondelinge zitting (15.23)
- Geen akkoord, dan benoemt de rechtbank deskundigen
- Plaatsopneming (15.26)

- Rechtbank stelt voorlopige schadeloosstelling vast (15.24, lid 1 sub b)
- In beginsel gelijk aan aanbod, maar afwijking mag



Onteigeningsakte en eigendomsovergang

- Onteigenaar laat notaris onteigeningsakte opstellen

Inschrijving in openbare registers kan als:

- De onteigeningsbeschikking onherroepelijk is.
- Het besluit ter uitvoering waarvan onteigend wordt (omgevingsplan) onherroepelijk is.
- De voorlopige schadeloosstelling is betaald.

Verzoek om onteigeningsakte moet binnen 2 maanden nadat aan alle voorwaarden is voldaan.



Procedure definitieve schadeloosstelling

- Deskundigenbericht (15.32)
- Mondelinge behandeling (15.33)
- Eindbeschikking schadeloosstelling

Beroep in cassatie bij de Hoge Raad

- Alleen tegen schadeloosstelling
- Alleen rechtsgronden



Doorlooptijden procedure onteigeningsbeschikking plus schadeloosstellingsprocedure (in maanden)

Doorlooptijd met:

- Alleen bekrachtiging (beroep) - 17 maanden
- Met bekrachtiging (beroep) en hoger beroep - 25 maanden

Winst zit in versoepelen van koppelingen tussen besluiten.

- Onteigeningsbeschikking kan direct na vaststelling planologisch besluit.
- Schadeloosstellingsprocedure kan starten na bekendmaking onteigeningsbeschikking.

Winst zit in wegvallen cassatie.



Doorlooptijd in maanden

Ontheffingswet zonder cassatie:

Titel IIA (rijkswegen etc.) 19

Titel IV: ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) 26

Ontheffingswet met cassatie:

Titel IIA (rijkswegen etc.) 28

Titel IV: ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) 35

Omgevingswet:

Zonder hoger beroep 17

Met hoger beroep 25



Overgangsrecht

Alle lopende procedures worden afgerond onder de onteigeningswet.



Belangrijkste wijzigingen onteigening

- Overheden besluiten zelf tot onteigening.
- Procedure volledig vernieuwd.
- Altijd toetsing door de rechter van de onteigeningsbeschikking.
- Voor gemeenten gemiddeld kortere doorlooptijd.



Minimale acties

Kennis nemen van de nieuwe regels en procedures.

Houd rekening met gewijzigde grondslagen voor onteigening.

Zorg dat u interne processen aanpast waar nodig.



Wat te doen?

- Kennis nemen van de nieuwe instrumenten.
- Realiseren dat overheden weer zelf tot onteigening besluiten.
- Werkprocessen inrichten.
- Mandaatregeling aanpassen.



Meer info

[Handreiking grondeigendom](#)

[Webinar Grondeigendom](#) terugkijken

[Wegwijzer 28 - Aanvullende acties uit aanvullingssporen | VNG](#)

[Ruimtelijke ontwikkelingen - Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Vragen : www.iplo.nl/contact