



# 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.

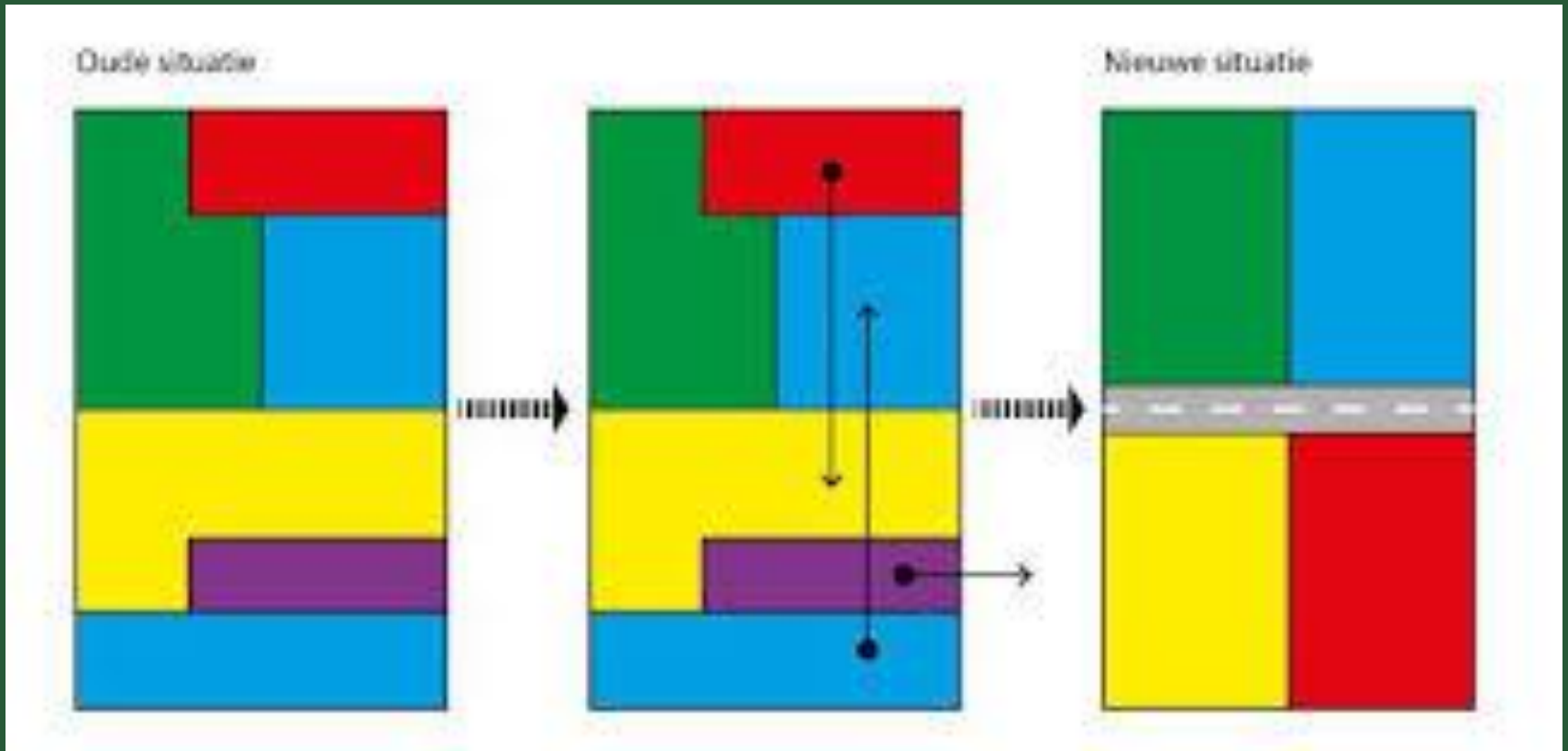
Inschrijving in openbare registers regelen.

Nadenken bij kerninstrumenten over inzet voorkeursrecht.

Let op: Voorkeursrecht op grond van omgevingsplan dat al langer loopt dan 5 jaar verval. 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
- Toezending 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

### Ontheigeningswet zonder cassatie:

Titel IIA (rijkswegen etc.) 19

Titel IV: ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) 26

### Ontheigeningswet 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](http://www.iplo.nl/contact)