

Voorkeursrecht en onteigening

VVG-bijeenkomst 7 februari 2024 Middelburg

7 februari 2024



Voorkeursrecht en onteigening



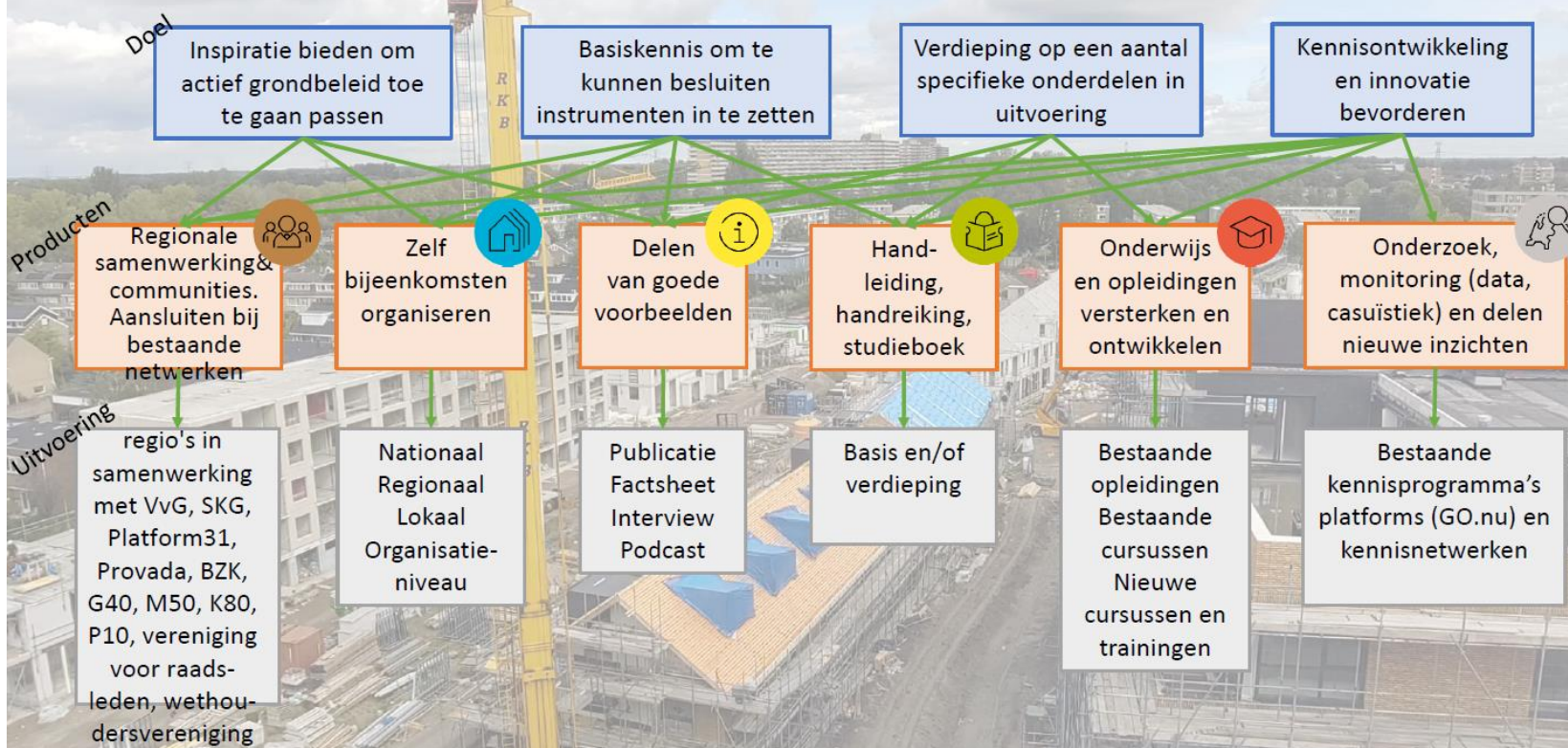
Mr. Ing. Jolande de Vries RT

Adviseur bij gebiedsontwikkelingen, inzet
grondbeleidsinstrumenten en taxateur

7 februari 2024



Doelstelling: kennis verbreden rondom grond en gebiedsontwikkeling en woningbouw



Inhoud

1. Nieuwe planinstrumenten van belang voor inzet grondbeleid
2. Voorkeursrecht
3. Onteigening

**HET LIJKT
SIMPEL**

**EN
DAT IS HET OOK**

Loesje

POSTBUS 1045
6801 BA ARNHEM

ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

**DAN GAAN WE
NU OVER NAAR
DE REALITEIT**

Loesje

**MET DE KENNIS
VAN NU
WAS IK TOEN DOM**

Loesje

In het kort

De Omgevingswet bundelt de wetten voor de leefomgeving

Van	Naar
26 wetten	1 wet
60 Algemene Maatregelen van Bestuur	4 Algemene Maatregelen van Bestuur
75 ministeriële regelingen	1 Omgevingsregeling



In het kort

23 hoofdstukken van de Omgevingswet

- Omgevingsvisies en programma's (hoofdstuk 3)
Algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving (hoofdstuk 4)
- Omgevingsvergunning en projectbesluit (hoofdstuk 5)
- Voorkeursrecht (hoofdstuk 9, 15, 16)
- Onteigening (hoofdstuk 11, 15, 16)
- Financiële bepalingen (hoofdstuk 13)
- Schade (hoofdstuk 15)
- Procedures (hoofdstuk 16)
- Overgangsrecht (hoofdstuk 22)

Kerninstrumenten Omgevingswet

- Primair gericht op (het ontwikkelen van beleid voor) gebiedsgericht beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving

OMGEVINGSWET

De 6 instrumenten

1 Omgevingsvisie

Strategische en integrale langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Verplicht voor Rijk, provincie en gemeente.

2 Programma's

Programma's maken de doelen van de omgevingsvisie concreet. Indien nodig met een programma-tische aanpak.

3 Decentrale regels

Elk bestuursorgaan heeft een gebieds-dekkende regeling met alle regels voor de fysieke leefomgeving.

4 Algemene rijksregels

Algemene rijksregels voor activiteiten beschermen de leefomgeving. Initiatiefnemers weten hierdoor vooraf wat de mogelijkheden zijn en hoeven geen vergunning aan te vragen.



Kerninstrumenten

Oude wetgeving	Nieuwe wetgeving	Bevoegd orgaan
Structuurvisie	Omgevingsvisie	Gemeenteraad, PS en Minister ZK
Programmatische aanpak	Programma's	B&W, AB waterschap, GS of de minister BZK
Bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening, erfgoed- en monumentenverordening	Omgevingsplan	Gemeenteraad
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Gemeente, provincie, waterschap Decentraal, tenzij...
Verordeningen	Waterschapsverordening, provinciale omgevingsverordening	PS > delegeren GS AB waterschap > delegeren DB
Tracébesluit, Projectplan Waterwet	Projectbesluit	GS, DB waterschap en minister BZK

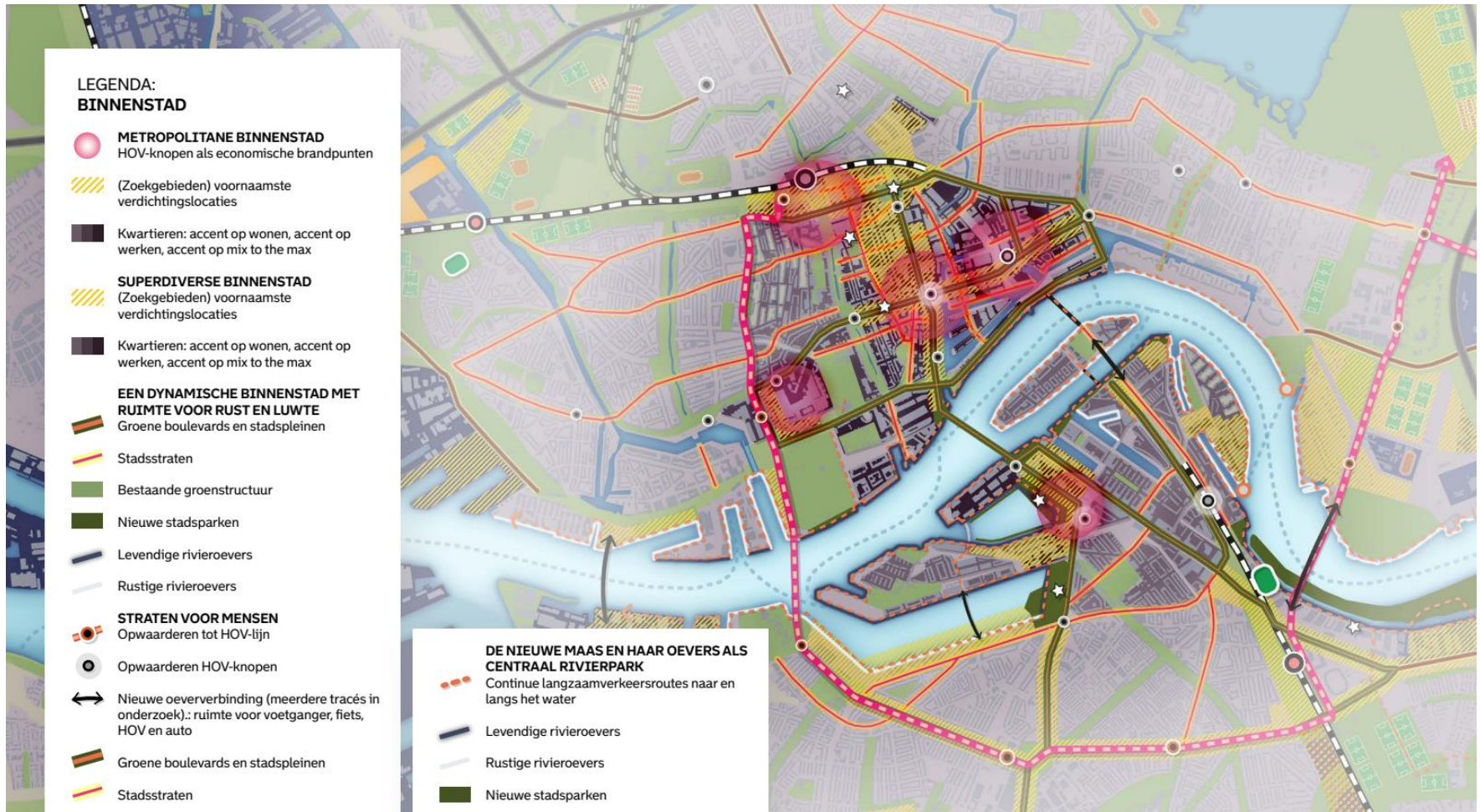
Omgevingsvisie

De omgevingsvisie legt ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.

Globaal beeld van toekomstige functies, maar ook ambities die overkoepelend zijn.

- Concreetheid soms probleem
- Visie voor gehele gemeente
- Detaillering op gebiedsniveau (gebiedsvisie/gebiedsgericht programma)

Omgevingsvisie



Omgevingsplan

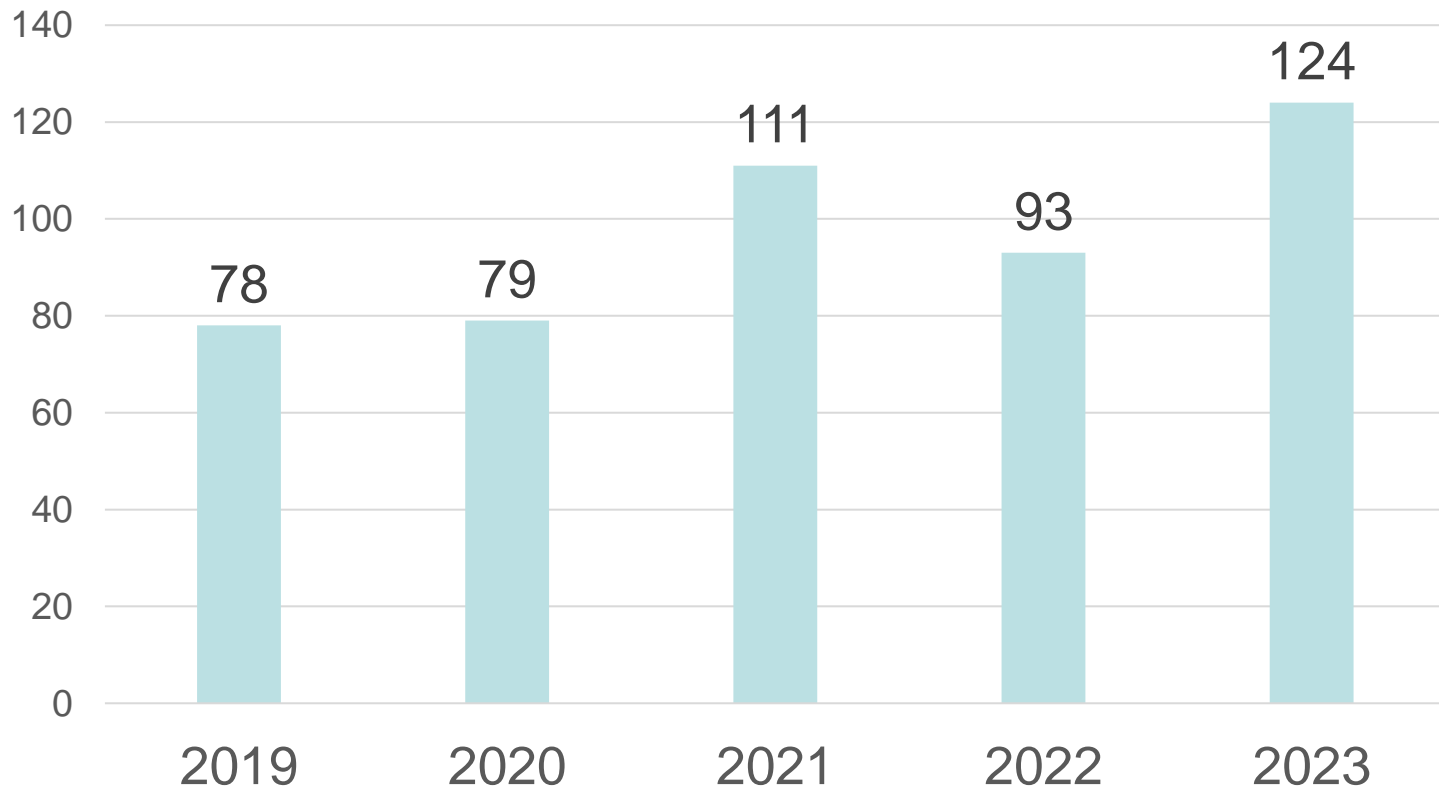
Het omgevingsplan bevat algemene regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Iedere gemeente heeft één omgevingsplan onder de Omgevingswet.

Het Omgevingsplan geeft een globaler beeld van de bestemming:

- Er worden meerdere functies toegewezen, waaruit bij omgevingsvergunning wordt gekozen
- Er is sprake van open normen
- Toetsing bij omgevingsvergunning
- Gevolgen plannen buurman

Voorkeursrecht

aantal voorkeursrechten per jaar



Voorkeursrecht

Voorkeursrecht is veel werk

Wat moet ik doen als iemand zijn woning aanbiedt?

Hoe kan het nou dat er toch nog een woning is verkocht?

Voorkeursrecht zorgt voor veel onrust, dat is het niet waard

Voorkeursrecht helpt bij de uitvoering van projecten

Voorkeursrecht is alleen goed voor het "laaghangend fruit"

Hoe doen we het nu met participatie?

Planning voorkeursrecht past niet bij ruimtelijke planvormingsplanning

Mensen zijn altijd boos over de Wvg en dat moeten wij weer uitleggen

Door voorkeursrecht kom ik in gesprek met de eigenaar

We weten tenminste met wie we zaken moeten doen

Ik kan ook zonder voorkeursrecht aankopen, ik heb het niet nodig

Voorkeursrecht

Wat doet voorkeursrecht

- Eerste recht van koop
- “Vervreemding”
- Passief instrument
- Voorbehouden aan de Gemeente, provincie en het rijk

Voorkeursrecht

Doelen:

- Verkrijgen van een sterkere regie op de ontwikkeling binnen een plangebied
- Eigendomsverhoudingen worden bevroren in een plangebied
- Tegengaan van ongewenste transacties die de planvorming belemmeren
- Transparantie van de grondmarkt binnen het plangebied verbeteren



Voorkeursrecht

Doelen:

- Betere kans op verkrijging van eigendommen binnen een plangebied
- De tijd krijgen om in onderhandeling te treden voordat een eigendom wordt doorverkocht aan derden
- Voorkomen van snelle eigendomsoverdrachten bij een onteigeningsprocedure / start onteigening
- Voorkomen extreme prijsopdrijving

- Urgentie bepalen
- Tijdspad vastleggen
- Eigenaren laten weten dat het menens is

Voorkeursrecht

Oude wetgeving		Nieuwe wetgeving	
Voorkeursrecht o.b.v. van bestemmingsplan	Artikel 3 Wvg	Voorkeursrecht o.b.v. omgevingsplan	Artikel 9.1. lid 1 sub a Ow
Voorkeursrecht o.b.v. structuurvisie	Artikel 4 Wvg	Voorkeursrecht o.b.v. omgevingsvisie of programma	Artikel 9.1. lid 1 sub b Ow
Voorkeursrecht zonder planologisch document	Artikel 5 Wvg	Voorkeursrecht zonder planologisch document	Artikel 9.1. lid 2 sub c Ow
Voorlopig voorkeursrecht	Artikel 6 Wvg	Voorkeursrecht voorgaand aan bovenstaande vestigingen	Artikel 9.1. lid 2 Ow

Voorkeursrecht

Voorkeursrecht versus nieuwe planinstrumenten

Omgevingsvisie

- Globaal beeld
- Geen duidelijkheid op perceelniveau
- Nog geen zekerheid
- Aanwijzingen voor de bestemming (kaart en tekst)
- Afwijkend gebruik
- Redelijke kans op uitvoering

Voorkeursrecht

Omgevingsvisie/programma:

- 1 omgevingsvisie voor gemeente;
- Programma voor specifiek gebied of onderwerp

Aandachtspunten voorkeursrecht

- Concreetheid omgevingsvisie in relatie tot jurisprudentie;
- Mogelijkheid gedeeltelijke herziening omgevingsvisie voor ontwikkellocaties;
- Meer gebruiken van programma's;
- Opnemen moderniseringslocatie;
- Nog meer afstemming RO-Grondzaken

Voorkeursrecht

Omgevingsplan

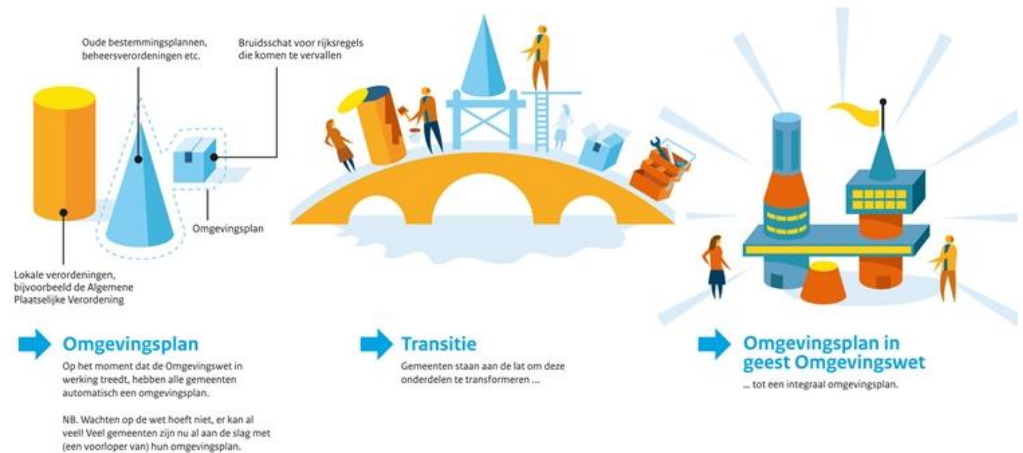
- Aanwijzing functie
- Perceelsniveau
- BOPA



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

OMGEVINGSWET

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



Voorkeursrecht

Omgevingsplan

- 1 omgevingsplan voor gehele gemeente;
- OPA voor wijzigingen;
- Wijziging gedeeltelijk omgevingsplan;
- Globaler dan bestemmingsplan voorheen.



Aandachtspunten voorkeursrecht:

- Veelheid aan omschreven functies, gevolgen voor afwijkend gebruik;
- Niet alle ontwikkelingen in omgevingsplan;
- OPA na vaststelling onderdeel van omgevingsplan en dus ook grondslag voorkeursrecht?

Voorkeursrecht

Verschillen

- Inwerkingtreding niet meer dag na publicatie in Gemeentebblad, maar datum inschrijving in de openbare registers (artikel 16.82a lid 2 Ow).
- Alle voorkeursrechten worden ingeschreven in de openbare kadastrale registers. Niet meer in de gemeentelijke beperkingenregistratie (Syvas).
- Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het omgevingsplan geldt 5 jaar i.p.v. 10 jaar.
- Planfiguren zijn anders.

Voorkeursrecht

- Impact op eigendomsrecht verschuift;
- Negatief sentiment, goede boodschap;
- Meer aandacht voor voorbereiding en nabereiding;
- Meer aandacht voor het goede moment;
- Actieve communicatiestrategie.

Voorkeursrecht

Extra aandacht voor:

- Evenredige belangenafweging
- Aanleiding, noodzaak en juridische gronden beschrijven
- Samenstel van regels de gekozen functie rechtvaardigt
- Financiële situatie
- Communicatie

Highlights voorkeursrecht

regeling	oud	Nieuw
Vestiging op grond van bestemmingsplan	3	9.1 lid 1a
Vestiging op grond van structuurvisie	4	9.1 lid 1b
Vestiging op grond van “geen plan”	5	9.1 lid 1c
Voorbescherming door college	6	9.1 lid 2
Geldingsduur voorkeursrechten	9	9.4
Repeteerverbod (2 jaar)	9c	9.3
Aanbieding n.a.v. voorkeursrecht	11	9.12
Uitzonderingen op aanbiedingsplicht	10	9.8, 9.9, 9.10
Prijsvaststelling	13	9.16
Nietigheidsactie	26	9.22
Schadevergoedingsactie	25	15.52



Onteigening



Onteigening

Omgevingswet: onteigening voor alle gevallen die met de fysieke leefomgeving te maken hebben.

Onteigeningswet: in buitengewone omstandigheden (oorlog / ramp)

Onteigening

Aanvullingswet grondeigendom

Opgenomen in

Omgevingswet

Hoofdstuk 11: art 11.1 - 11.21:

onteigeningsbeschikking, onteigeningsakte

Hoofdstuk 15: art 15.17 - 15.51:

schadeloosstelling

Hoofdstuk 16: art 16.93 - 16.121:

Bekrachtigingsprocedure, hoger beroep

Meest recent geconsolideerde versie:

<https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/geconsolideerde-teksten-omgevingswet/>

Highlights onteigeningsprocedure

Onteigenaar versus bestuursorgaan

– Onteigenaar:

- Provincie
- Waterschap
- De Staat
- Gemeente
- Andere rechtspersoon

– Bestuursorgaan:

- Provinciale Staten
- AB Waterschap
- Minister
- Gemeenteraad

– Alleen bevoegdheid eigen plan/doelmatigheid?

Highlights onteigeningsprocedure

– Plangrondslagen:

- Vastgesteld omgevingsplan;
- Verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Vastgesteld projectbesluit.

– Wettelijke vastgelegde basistoets:

- Algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving;
 - Noodzaak;
 - Urgentie.
- Onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik en beheer

Highlights onteigeningsprocedure

- Onderbouwing onteigeningsbelang:
 - omgevingsplan met een andere bestemming (onder uitsluiting van het huidige gebruik);
 - Vorm van planuitvoering in omgevingsplan;
 - Bij zelfde gebruik in binnenstedelijk gebied noodzaak om moderniseringslocatie op te nemen.

- Noodzaak:
 - Redelijke poging tot minnelijk overleg;
 - Aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming wordt bereikt;
 - Bereid en in staat verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling;
 - Concrete en op uitvoering gerichte voornemens heeft;
 - Evenredigheidsbeginsel: lichter instrument mogelijk?



Highlights onteigeningsprocedure

– Urgentie

- Binnen 3 jaar;
 - Na inschrijving onteigeningsakte;
 - Begin met werk;
- Binnen 12 maanden na onherroepelijk van de bekrachtigingsbeschikking verzoekschrift schadeloosstelling

Highlights onteigeningsprocedure

- Bestuursorgaan neemt onteigeningsbeschikking;
 - UOV uit Awb is van toepassing:
 - Op aanvraag of eigen besluit;
 - Kennisgeving en publicatie ontwerpbeschikking;
 - Bevoegd orgaan neemt besluit/beschikking tot onteigening ipv verzoekbesluit;
 - Voorafgaande zienswijzenprocedure 6 weken (belanghebbenden);
 - Hoorzitting geadviseerd, niet verplicht;
 - Oude artikel 38-vordering voor onteigeningsbeschikking:
 - Volledig gebouw;
 - < 25% van erf blijft over of erf wordt kleiner dan 10 are
 - Naast onteigeningsbeschikking ook bekrachtigingsverzoek in besluit opnemen;
 - Kennisgeving en publicatie onteigeningsbeschikking.

Highlights onteigeningsprocedure

- Rechtbank neemt bekrachtigingsbeschikking;
 - Verzoekschriftprocedure:
 - Binnen 6 weken na onteigeningsbeschikking indienen;
 - Bedenkingen indienen (6 weken);
 - Reacties op bedenkingen en dupliek;
 - Onderzoek ter zitting:
 - Verzoekschrift;
 - Basistoets:
 - » Is er voldaan aan de eisen vd voorbereiding?
 - » Is er onteigeningsbelang?
 - » Is er noodzaak?
 - » Is de onteigening urgent?
 - Bedenkingen;
 - Overlegde stukken;
 - Verhandelde tijdens onderzoek ter zitting.
 - Uitspraak met bekrachtigingsbeschikking.

Highlights onteigeningsprocedure

- Hoger beroep op bekrachtigingsbeschikking;
 - beroepsschriftprocedure:
 - Binnen 6 weken na bekrachtigingsbeschikking indienen;
 - Uitspraak binnen 6 maanden.



Highlights schadeloosstellingsprocedure

- Start na bekendmaking onteigeningsbeschikking
- Verzoekschriftprocedure door onteigenaar
- Betaling 100% voorschot
- Nog steeds volledige schadeloosstelling, werkelijke waarde, complex, egalisatiebeginsel



Highlights onteigeningsprocedure

regeling	oud	Nieuw
Vordering gehele overname	38	11.3 lid 2
Volledige schadeloosstelling	40a	15.18
Werkelijke waarde	40b	15.22
Eliminatieregel	40c	15.23
Complex	40d	15.24
In aanmerking voor schadeloosstelling	3	15.27
Schadeloosstelling huurder	42	15.28
Schadeloosstelling pachter	42a	15.29
Positie hypotheekhouder	43	15.30

Highlights onteigeningsprocedure

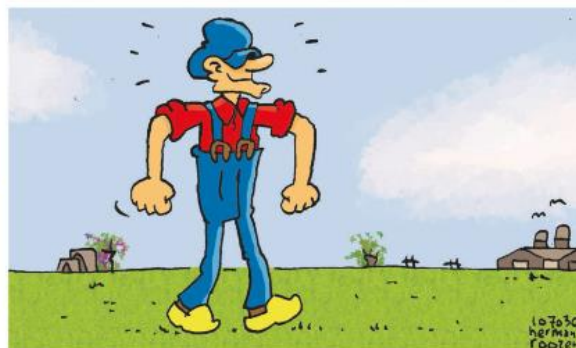
regeling	oud	Nieuw
Onteigeningsbeschikking (verzoek)	62, 72a, 77	11.3
Bekrachtigingsbeschikking (KB)	64, 78 lid 5	16.93
Verzoekschrift (dagvaarding)	18	15.37
Aanbod schadeloosstelling in verzoekschrift	22	15.37
Benoeming deskundigen	27, 54j	15.39
Decente	54a ev	15.40
Deskundigenbericht (rapport)	35	15.42
Eindbeschikking (eindvonnis)	37, 54i	15.45
Onteigeningsakte (inschrijving vonnis)	54m, 59	11.14
Terugvorderingsrecht	61	11.21
Kosten onteigeningsprocedure	50	14.46

Ontheigeningsprocedure

Oud	Nieuw
Redelijke poging tot minnelijk overleg	Aannemelijk dat niet op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt
Verzoek	-
Besluit Kroon	Ontheigeningsbeschikking
-	Bekrachtiging bestuursrechter
-	Hoger beroep
Dagvaarding burgerlijke rechter	Verzoekschrift burgerlijke rechter
Voorschot 90%	Voorschot 100%
Marginale toetsing onteigening	-
Vonnis onteigening door burgerlijke rechter	

Onteigeningsprocedure

Oud	Nieuw
Cassatie op onteigeningsvonnis	-
Inschrijving vonnis: <ul style="list-style-type: none">• Vonnis onherroepelijk• Planologisch besluit onherroepelijk• Voorschot betaald (90%)	Inschrijving onteigeningsakte <ul style="list-style-type: none">• Onteigeningsbesluit onherroepelijk• Planologisch besluit onherroepelijk• Voorschot betaald (deze wordt bepaald na voorlopige schadeloosstelling o.g.v. deskundigenbericht)
Vaststelling definitieve schadeloosstelling	Vaststelling definitieve schadeloosstelling
Cassatie op definitieve schadeloosstelling	Cassatie op definitieve schadeloosstelling



Deskundigenkosten

- Advieskosten bij onteigeningsbeschikking;
- Advieskosten bij hoger beroep/bekrachtigingsbesluit;
- Advieskosten minnelijk overleg;
- Advieskosten bij schadeloosstellingsprocedure.