

## **Besluit van**

### **tot wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit en het Besluit activiteiten leefomgeving vanwege het opnemen van regels over landinrichting, woningbouwcategorieën, voorkeursrechtbeschikkingen en onteigeningsbeschikkingen, en een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal (Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet)**

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gedaan mede namens Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Onze Minister voor Rechtsbescherming, nr. BZK-;

Gelet op de artikelen 2.24, eerste lid, 4.3, eerste lid, 12.24, vierde lid, 12.37, derde lid, 13.11, eerste en tweede lid, 13.15, derde lid, 13.17, tweede lid, 13.20, vierde lid, en artikel 16.139, eerste en tweede lid, van de Omgevingswet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van, nr. );

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. ...., uitgebracht mede namens Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Onze Minister voor Rechtsbescherming;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **Artikel I (Besluit kwaliteit leefomgeving)**

Het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt als volgt gewijzigd:

A

Na hoofdstuk 9 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

### **HOOFDSTUK 9A RUILBESLUITEN EN BESLUITEN GELDELIJKE REGELINGEN**

#### **Afdeling 9a.1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel X.1 (landbouwgronden en natuurterreinen)**

1. Bepalingen in dit hoofdstuk die gaan over landbouwgronden, zijn van overeenkomstige toepassing op gronden waarop onmiddellijk enige vorm van landbouw kan worden uitgeoefend.

2. Bepalingen in dit hoofdstuk die gaan over bos, zijn van overeenkomstige toepassing op heidevelden, hoogveenterreinen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, schorren, gorzen, slikken, riet- en ruiglanden en laagveenmoerassen, voor zover het geen gronden zijn waarop enige vorm van landbouw wordt of onmiddellijk kan worden uitgeoefend.

#### **Afdeling 9a.2 Ruilbesluiten**

**Artikel X.2 (agrarische verkeerswaarde)**

1. Gedeputeerde staten stellen per herverkavelingsblok de agrarische verkeerswaarde van gronden vast op basis van het prijsniveau van de landbouwgronden die in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpruilbesluit in dat herverkavelingsblok zijn verkocht.
2. Als in een herverkavelingsblok in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpruilbesluit geen verkopen van landbouwgronden hebben plaatsgevonden, stellen gedeputeerde staten de agrarische verkeerswaarde vast op basis van de prijs waarvoor in dat jaar vergelijkbare gronden buiten het herverkavelingsblok zijn verkocht.
3. Als in een herverkavelingsblok in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpruilbesluit onvoldoende verkopen van landbouwgronden hebben plaatsgevonden, stellen gedeputeerde staten de agrarische verkeerswaarde vast op basis van de prijs waarvoor in dat jaar binnen het herverkavelingsblok gronden zijn verkocht en de prijs waarvoor vergelijkbare gronden buiten het herverkavelingsblok zijn verkocht.

**Artikel X.6 (begrenzing bebouwd perceel bij toedeling naastgelegen perceel)**

In een ruilbesluit wordt bij toedeling van een naastgelegen perceel de grens van een perceel waarop een gebouw staat niet aangepast als dat voor de eigenaar of gebruiker van het gebouw zou leiden tot een onevenredige beperking van het gebruik van dat gebouw.

**Artikel X.8 (uitruilbaarheid waterlopen, plassen en lijnvormige landschapselementen)**

1. In een ruilbesluit zijn tegen een nihil inbreng uitruikbaar:
  - a. een waterloop met een bovenbreedte van ten minste 5 m;
  - b. een plas met een oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup>; en
  - c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m.
2. In een ruilbesluit zijn als aangrenzende gronden uitruikbaar:
  - a. een waterloop met een gemiddelde bovenbreedte van minder dan 5 m;
  - b. een plas met een oppervlakte van minder dan 25 m<sup>2</sup>; en
  - c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van minder dan 5 m.
3. In een ruilbesluit kan voor het gehele herverkavelingsblok voor waterlopen, plassen of lijnvormige landschapselementen, een andere breedte of oppervlakte worden aangehouden dan de breedten en oppervlakten, bedoeld in het eerste en tweede lid, als dat vanwege de specifieke kenmerken van dat herverkavelingsblok nodig is voor een doelmatige herverkaveling.

**Artikel X.9 (uitruilbaarheid wegen met openbaar karakter)**

In een ruilbesluit zijn openbare wegen en wegen die anderszins een openbaar karakter hebben in hun geheel uitruikbaar tegen een nihil inbreng.

**Artikel X.10 (uitruilbaarheid weg die aan openbaar verkeer wordt onttrokken)**

In een ruilbesluit is een openbare weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet uitruikbaar als die weg volgens het inrichtingsbesluit aan het openbaar verkeer wordt onttrokken.

**Artikel X.11 (uitruilbaarheid waterloop waarvan openbaar gebruik vervalt)**

In een ruilbesluit zijn waterlopen met een openbaar gebruik uitruikbaar als dat openbaar gebruik volgens het inrichtingsbesluit vervalt.

**Artikel X.12 (rangorde uitruikbaarheid gronden voor bos, natuur of agrarisch natuurbeheer)**

1. In een ruilbesluit zijn uitruikbaar gronden die in een gebied liggen waarvoor op grond van artikel 2 van de Kaderwet EZK- en LNV-subsidies of een provinciale verordening subsidie is verstrekt of kan worden verstrekt voor natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer.

2. Als geen subsidie voor natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer is verstrekt, wordt in het ruilbesluit de volgende rangorde in acht genomen voor het ruilen van de betrokken gronden:

a. ruil met landbouwgronden die zijn verworven voor de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van bos of natuurterreinen of waarvoor een eigenaar of pachter bereid is om een aanvraag in te dienen voor subsidie als bedoeld in het eerste lid; en

b. ruil met overige landbouwgronden.

3. Als subsidie voor natuurbeheer is verstrekt, worden in het ruilbesluit de betrokken gronden geruild met landbouwgronden die zijn verworven voor de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van bos of natuurterreinen of met landbouwgronden waarvoor aan een eigenaar of pachter subsidie voor natuurbeheer is verstrekt.

4. Als subsidie voor agrarisch natuurbeheer is verstrekt, worden in het ruilbesluit de betrokken gronden geruild met landbouwgronden waarvoor aan een eigenaar of pachter subsidie voor agrarisch natuurbeheer is verstrekt.

5. Als een publiekrechtelijke rechtspersoon daarvoor in een overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur een verplichting als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek heeft bedongen en die gronden blijkens het omgevingsplan niet een functie voor natuur of bos vervullen respectievelijk blijkens een ontwerp daarvan niet een dergelijke functie zullen vervullen, worden de betrokken gronden, in afwijking van het derde lid, geruild met gronden waarvoor ook een dergelijke verplichting is bedongen of met gronden die blijkens het omgevingsplan een functie voor natuur of bos vervullen respectievelijk blijkens een ontwerp daarvan een dergelijke functie zullen vervullen.

**Artikel X.13 (niet uitruibare gronden bij bodemverontreiniging)**

In een ruilbesluit zijn niet uitruikbaar:

a. gronden waar voorafgaand aan een activiteit een bodemonderzoek wordt verricht als bedoeld in de artikelen 5.7b tot en met 5.7e van het Besluit activiteiten leefomgeving; en

b. gronden met een verontreiniging van de bodem die een interventiewaarde als bedoeld in bijlage VI bij het Besluit activiteiten leefomgeving overschrijdt, als de locatie niet is gesaneerd volgens de Wet bodembescherming, het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een maatwerkvoorschrift of een omgevingsvergunning.

**Artikel X.14 (overige niet uitruibare gronden)**

In een ruilbesluit zijn niet uitruikbaar:

a. gronden met een uitzonderlijk slechte cultuurtoestand;

b. gronden met een zeer oneffen maaiveld;

c. heidevelden, hoogveenterreinen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, schorren, gorzen, slikken, riet- en ruiglanden en laagveenmoerassen, die niet als cultuurgrond in gebruik zijn;

- d. te diep ontgronde percelen;
- e. gronden waarop sport- of recreatieterreinen liggen;
- f. gronden waarop spoorwegen liggen;
- g. de volgende gronden waarvoor op grond van afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving een herbeplantingsplicht geldt:
  - 1°. gronden met een houtopstand die groter is dan 10 are;
  - 2°. gronden waarop een houtopstand die groter is dan 10 are heeft gestaan; of
  - 3°. gronden met een houtopstand die bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen; en
- h. boomgaarden en andere gronden met meerjarige gewassen.

**Artikel X.15 (doelmatig gebruik en rangorde bij toewijzing)**

1. In een ruilbesluit worden de rechten op kavels zodanig aan rechthebbenden toegewezen dat een doelmatig gebruik van de kavels wordt bevorderd.
2. Bij de toewijzing wordt de volgende rangorde in acht genomen:
  - a. toewijzing gericht op een zo groot mogelijke concentratie van kavels bij de landbouwbedrijfskavel;
  - b. toewijzing gericht op een zo groot mogelijke concentratie van kavels bij de huiskavel;
  - c. toewijzing gericht op een zo gering mogelijke afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de kavels; en
  - d. toewijzing gericht op een zo gering mogelijke afstand tussen het woonhuis en de kavels.

**Artikel X.16 (samenvoeging van kavels)**

In een ruilbesluit worden kavels die ten dienste staan van één pachter niet samengevoegd als die samenvoeging voor een betrokken eigenaar zou leiden tot een onevenredige versnippering van zijn eigendom.

**Artikel X.17 (aanpassing grens van huis- of landbouwbedrijfskavel)**

In een ruilbesluit wordt bij toewijzing van een huis- of landbouwbedrijfskavel de grens van de kavel niet aangepast als dat voor de eigenaar of gebruiker zou leiden tot een onevenredige gebruiksbeperking van het gebouw.

**Artikel X.18 (kortingspercentage)**

In een ruilbesluit wordt aangegeven met welk percentage op grond van artikel 12.29 van de wet de totale oppervlakte van alle in het herverkavelingsblok opgenomen gronden is verminderd.

**Artikel X.20 (erfdienstbaarheden en oude zakelijke rechten)**

1. In een ruilbesluit worden erfdienstbaarheden gehandhaafd of gevestigd als niet door herverkaveling of uitvoering van inrichtingswerken kan worden tegemoetgekomen aan de behoefte waarin deze rechten voorzien.
2. In een ruilbesluit worden zakelijke rechten als bedoeld in artikel 150, eerste lid, van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek gehandhaafd voor zover het belang van de landinrichting zich hiertegen niet verzet.

**Artikel X.21 (en X. 23) (bepalingen over ingebruikneming kavels)**

1. In een ruilbesluit wordt in de bepalingen over de ingebruikneming van de kavels, bedoeld in artikel 12.24, eerste lid, onder f, van de wet, rekening gehouden met het belang van een doelmatige uitvoering van inrichtingswerken en een doelmatig gebruik van de kavels.

2. Als een ruilbesluit voorziet in tijdelijke ingebruikneming van een kavel, wordt bepaald dat die kavel in gebruik wordt genomen door de eigenaar aan wie de kavel is toegewezen.
3. In afwijking van het tweede lid bepaalt een ruilbesluit dat een kavel tijdelijk in gebruik wordt genomen door een andere eigenaar dan de eigenaar aan wie de kavel is toegedeeld, als dat nodig is:
  - a. met het oog op een evenwichtige verdeling van de tijdelijke gebruiksmogelijkheden binnen het herverkavelingsblok; of
  - b. om onevenredig nadeel voor die andere eigenaar te voorkomen.

### **Afdeling 9a.3 Besluiten geldelijke regelingen**

#### **Artikel X.24 (kosten en vergoedingen)**

Een besluit geldelijke regelingen bevat alle aan de betrokken eigenaren toe te rekenen kosten en toe te kennen vergoedingen, waaronder kosten en vergoedingen die zijn overeengekomen met eigenaren van gronden die buiten het herverkavelingsblok liggen.

#### **Artikel X.25 (vastleggen toestand gronden en overige onroerende zaken bij schatting)**

1. In een besluit geldelijke regelingen wordt bij de schatting, bedoeld in artikel 12.38, eerste lid, van de wet, de toestand van de gronden en de overige onroerende zaken vastgelegd aan de hand van een of meer objectieve factoren en een of meer subjectieve factoren.
2. De objectieve factoren zijn:
  - a. de ontsluiting van huiskavels, landbouwbedrijfskavels of veldkavels; en
  - b. de waterhuishoudkundige toestand van kavels.
3. De subjectieve factoren zijn:
  - a. de kavelconcentratie;
  - b. de afstand van de veldkavels tot de landbouwbedrijfskavel;
  - c. het aantal kavels per bedrijf;
  - d. de grootte van de kavels; en
  - e. de vorm van de kavels.

#### **Artikel X.26 (verrekenposten)**

1. In een besluit geldelijke regelingen kunnen verrekenposten worden opgenomen tussen:
  - a. de bij een ruilbesluit betrokken eigenaren onderling; en
  - b. de gezamenlijke eigenaren en de individuele eigenaar, die is betrokken bij een ruilbesluit.
2. De verrekenposten, bedoeld in het eerste lid, zijn:
  - a. de aanwezigheid van opstallen, opstanden en obstakels, waaronder bunkers, hoogspanningsmasten of kabels en leidingen;
  - b. de waarde van gebouwen, werken, beplantingen en houtopstanden;
  - c. de algehele vergoeding in geld voor inbreng van gronden voor de korting, bedoeld in artikel 12.29, onder c of d, van de wet;
  - d. de algehele vergoeding in geld voor de inbreng van kavels met een te kleine oppervlakte;
  - e. de regeling en de opheffing van beperkte rechten, huren en lasten als bedoeld in artikel 12.35, eerste lid, van de wet;
  - f. de afkoop van renten als bedoeld in artikel 12.35, eerste lid, van de wet;

- g. de vestiging van beperkte rechten als bedoeld in artikel 12.35, tweede lid, van de wet;
- h. andere dan agrarische waarden;
- i. het verhaal van kosten in verband met gronden waarvan de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de kwaliteitseisen die op grond van artikel 30, vierde lid, van het Besluit bodemkwaliteit gelden voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur van de bodem waardoor de bodem niet in die kwaliteitsklasse kan worden ingedeeld; of
- j. schadevergoeding wanneer bij de uitvoering van werken geen vervangende gronden tijdelijk in gebruik kunnen worden gegeven.

**Artikel X.27 (peilmomenten verrekenposten)**

1. In een besluit geldelijke regelingen wordt bij de verrekenposten die betrekking hebben op een in de openbare registers ingeschreven recht en de waardering van de objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in artikel X.25, uitgegaan van de situatie op het in het artikel 16.125, tweede lid, van de wet eerstbedoelde tijdstip.
2. In een besluit geldelijke regelingen wordt bij de waardering van verrekenposten die verband houden met de cultuurtoestand van de bodem uitgegaan van de situatie op het tijdstip van de kavelovergang.
3. In een besluit geldelijke regelingen wordt bij de waardering van de overige verrekenposten, voor zover de hoogte van de verrekenpost niet is overeengekomen, uitgegaan van de situatie bij de terinzagelegging van het ontwerpuijbesluit.

**Artikel X.28 (waardering objectieve en subjectieve factoren)**

In een besluit geldelijke regelingen worden de objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in artikel X.25, gewaardeerd om de bijdrage van een eigenaar in de kosten, bedoeld in artikel 13.9, vierde lid, van de wet, te berekenen.

**Artikel X.29 (en X.30) (waardering verrekenposten)**

1. In een besluit geldelijke regelingen worden de verrekenposten gewaardeerd op basis van de waarde in het maatschappelijk verkeer.
2. Een verrekenpost die het gevolg is van de overgang van een zaak of een recht naar een andere eigenaar, wordt voor de inbrengende eigenaar en de eigenaar die de zaak of het recht krijgt toegedeeld, op dezelfde waarde geschat tenzij een andere waardering noodzakelijk is vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval.

**Artikel X.31 (omslag van de kosten)**

1. Een besluit geldelijke regelingen bevat per eigenaar de in rekening te brengen kosten.
2. Deze kosten worden berekend volgens de formule:

$$A + B \times (C/D)$$

waarbij wordt verstaan onder:

A: het saldo van de verrekenposten;

B: het totaal van de geldbedragen die aan iedere afzonderlijke eigenaar worden toegerekend aan de hand van de subjectieve en objectieve factoren, bedoeld in artikel X.25;

C: het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten;

D: het totaal van alle geldbedragen die zijn vastgesteld aan de hand van de subjectieve en objectieve factoren, bedoeld in artikel X.25.

3. Als de waardeverandering door de objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in 6

artikel X.25, met een puntensysteem is bepaald, wordt in een besluit geldelijke regelingen voor de toepassing van het tweede lid, de waarde van een punt omgerekend in een geldbedrag volgens de formule:

C/E

waarbij wordt verstaan onder:

C: het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten;

E: het totaal van de aan de eigenaren toegerekende punten.

B

Aan hoofdstuk 5, afdeling 5.1, wordt een paragraaf toegevoegd:

*§ 5.1.9 Gebruik van bouwwerken*

**Artikel 5.162a (aanwijzing woningbouwcategorieën)**

In een omgevingsplan dat van toepassing is op de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie kunnen alleen een of meer van de volgende bijzondere woningbouwcategorieën worden aangewezen:

- a. sociale huur;
- b. particulier opdrachtgeverschap; en
- c. geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

C

In bijlage I worden in de alfabetische volgorde de volgende begripsomschrijvingen ingevoegd:

*landbouwbedrijfskavel*: kavel met een gebouw of een complex van gebouwen voor agrarische activiteiten;

*geliberaliseerde woningen voor middenhuur*: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

*huiskavel*: kavel met een woning;

*landbouwgronden*: landbouwgronden als bedoeld in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;

*particulier opdrachtgeverschap*: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

*sociale huur*: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

*veldkavel*: kavel die geen huis- of landbouwbedrijfskavel is; .

Het Omgevingsbesluit wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk 7 komt te luiden:

## **HOOFDSTUK 7 VORKEURSRECHT EN ONTEIGENING**

### *Afdeling 7.1 Voorkeursrechtbeschikkingen*

#### **Artikel 7.1 (inhoud voorkeursrechtbeschikking)**

1. Een voorkeursrechtbeschikking bevat in ieder geval:
  - a. de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken, bestaande uit de naam van de kadastrale gemeente, de aanduiding van de sectie en het perceelnummer van de in de beschikking opgenomen percelen;
  - b. de kadastrale grootte van elk van de in de beschikking opgenomen percelen of gedeelten van percelen;
  - c. de namen van de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in de beschikking opgenomen percelen en gedeelten van percelen volgens de basisregistratie kadaster;
  - d. de grondslag op basis waarvan het besluit is genomen;
  - e. de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht;
  - f. voor zover van toepassing: de grondslag op basis waarvan eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaak of zaken en het tijdstip waarop dat voorkeursrecht is vervallen; en
  - g. een kaart, die:
    - 1°. uitgaat van een passende schaalgrootte en deze schaalgrootte vermeldt;
    - 2°. de kadastrale indeling van het gebied waar het voorkeursrecht wordt gevestigd duidelijk weergeeft;
    - 3°. iedere onroerende zaak afzonderlijk duidelijk weergeeft;
    - 4°. de kadastrale sectie-indeling weergeeft;
    - 5°. de aansluiting van de betrokken onroerende zaak of zaken op het daaromheen gelegen gebied weergeeft; en
    - 6°. een noordpijl, de naam van de gemeente en als die daarvan afwijkt ook de naam van de kadastrale gemeente bevat.
2. Als de voorkeursrechtbeschikking betrekking heeft op een provinciaal of een nationaal voorkeursrecht, vermeldt de beschikking ook:
  - a. of op de onroerende zaak of zaken al een voorkeursrecht is gevestigd door een ander bevoegd gezag; en
  - b. als op de onroerende zaak of zaken al een voorkeursrecht is gevestigd door een ander bevoegd gezag:
    - 1°. het rechtsgevolg voor het al eerder gevestigde voorkeursrecht;
    - 2°. als al een uitnodiging tot onderhandeling is gedaan als bedoeld in artikel 9.12, vierde lid, van de wet: het rechtsgevolg voor die uitnodiging.

#### **Artikel 7.2 (besluit tot intrekking en mededeling verval voorkeursrecht of vernietiging van voorkeursrechtbeschikking)**

1. Een besluit tot intrekking van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5, eerste lid, van de wet, bevat:



- a. de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken waarop de intrekking betrekking heeft, bestaande uit de naam van de kadastrale gemeente, de aanduiding van de sectie en het perceelnummer van de in de beschikking opgenomen percelen; en
  - b. de reden van intrekking.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een mededeling als bedoeld in artikel 9.5, derde lid.

**Artikel 7.3 (aangetekende verzending mededelingen voorkeursrecht)**

Schriftelijke mededelingen aan of van de vervreemder op grond van afdeling 9.2 van de wet worden gedaan bij aangetekende brief.

**Artikel 7.4 (afschriften verzoek rechtbank voorkeursrecht)**

1. Het bevoegd gezag zendt aan de vervreemder een afschrift van:
  - a. een verzoek aan de rechtbank als bedoeld in artikel 9.16, eerste lid, van de wet; en
  - b. een schriftelijke intrekking van een verzoek als bedoeld in artikel 9.17, eerste lid, onder b, en tweede lid, onder b, van de wet.
2. De vervreemder zendt aan het bevoegd gezag een afschrift van een verzoek als bedoeld in artikel 9.18, eerste lid, van de wet.

*Afdeling 7.2 Onteigeningsbeschikkingen*

**Artikel 7.5 (inhoud onteigeningsbeschikking)**

Een onteigeningsbeschikking bevat in ieder geval:

- a. de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken, bestaande uit de naam van de kadastrale gemeente, de aanduiding van de sectie en het perceelnummer van de in de beschikking opgenomen percelen;
- b. de kadastrale grootte van elk van de in de beschikking opgenomen percelen of gedeelten van percelen;
- c. de namen van de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de te onteigenen onroerende zaak of zaken volgens de basisregistratie kadaster;
- d. een beschrijving van de aard en omvang van de te realiseren werken of voorzieningen; en
- e. ten name van wie wordt onteigend.

**Artikel 7.6 (terinzagelegging onteigeningsbeschikking)**

Bij de terinzagelegging van de onteigeningsbeschikking worden ook ter inzage gelegd:

- a. een kaart die:
  - 1°. uitgaat van een passende schaalgrootte en deze schaalgrootte vermeldt;
  - 2°. de kadastrale indeling van het gebied waar wordt onteigend duidelijk weergeeft;
  - 3°. iedere onroerende zaak afzonderlijk duidelijk weergeeft;
  - 4°. de kadastrale sectie-indeling weergeeft;
  - 5°. de aansluiting van de te onteigenen onroerende zaak of zaken op het daaromheen gelegen gebied weergeeft; en
  - 6°. een noordpijl, de naam van de gemeente en als die daarvan afwijkt ook de naam van de kadastrale gemeente bevat; en
- b. een verbeelding van het werkingsgebied van de regels in het omgevingsplan, de voorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of de voorschriften in het projectbesluit die de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk maken, met daarop ook een projectie van de grondtekening.

B

Het opschrift van Afdeling 8.4 komt te luiden: **Afdeling 8.4 Kostenverhaal**

C

In artikel 8.13 wordt “als bedoeld in artikel 12.1, eerste lid, onder a, van de wet” vervangen door “als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet”.

D

Artikel 8.14 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanhef en onderdeel a komen te luiden:

Het bevoegd gezag kan beslissen kosten niet te verhalen, als:

a. het totaal van de te verhalen kosten minder bedraagt dan € 10.000,-;

2. In onderdeel b wordt “als bedoeld in de onderdelen a, b en c van bijlage IV” vervangen door “als bedoeld in de onderdelen A5, A6 en A7 van bijlage IV”.

E

In artikel 8.15 wordt “De kosten, bedoeld in artikel 12.1, eerste lid, onder b, van de wet” vervangen door “De kosten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet”.

F

Artikel 8.16 komt te luiden:

**Artikel 8.16 (raming waardevermeerdering en inbrengwaarde van gronden)**

De raming van de waardevermeerdering en de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt vastgesteld:

a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of

b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

G

Artikel 8.17 komt te luiden:

**Artikel 8.17 (tussentijdse afrekening)**

Een eindafrekening als bedoeld in artikel 13.20, derde lid, van de wet, vindt plaats op basis van de op het moment van de aanvraag van de eindafrekening:

a. gemaakte kosten; en

b. geraamde nog niet-gemaakte kosten.

H

De artikelen 8.18 tot en met 8.20 vervallen.

I

Bijlage IV komt te luiden:

**BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTEN EN KOSTENSOORTEN)**

Tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, worden gerekend de ramingen van de in de tabellen A en B bedoelde kosten.

| <b>A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak</b> |  |
|---|--|
| <b>A 1</b>  | De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan, het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het vaststellen van een projectbesluit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek   |
| <b>A 2</b>  | De waarde van de gronden die wordt gebruikt voor de aanleg van de onder A7 en A8 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen   |
| <b>A 3</b>  | De kosten van het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit, en beperkt recht of zakelijke lasten  |
| <b>A 4</b>  | Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de overheid verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten   |
| <b>A 5</b>  | De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen  |
| <b>A 6</b>  | De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken   |
| <b>A 7</b>  | De kosten van de volgende werken:<br>1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;<br>2°. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;<br>3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;<br>4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;<br>5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;<br>6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en<br>7°. riolering inclusief bijbehorende werken en bouwwerken |
| <b>A 8</b>  | De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit  |

|   |  |
|---|--|
| <b>A 9</b>  | De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering vanwege de aanleg van de onder A6 en A7 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen inclusief het daarvoor benodigde onderzoek  |
| <b>A 10</b>   | Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet  |
| <b>A 11</b>   | Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen genoemd onder A1 en A3 tot en met A10  |
| <b>A 12</b>   | De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten  |
| <b>A 13</b>   | De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden |
| <b>B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A</b> |  |
| <b>B 1</b>  | De inbrengwaarde van de grond en waar de in artikel 13.11, eerste lid, van de wet bedoelde bouwactiviteiten zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen.                                      |
| <b>B 2</b>  | De kosten, bedoeld onder A3, A5 en A6, op gronden waar de in artikel 13.11, eerste lid, van de wet bedoelde bouwactiviteiten zullen worden verricht  |

### **Artikel III (Besluit activiteiten leefomgeving)**

Het Besluit activiteiten leefomgeving wordt als volgt gewijzigd:

Hoofdstuk 12 komt te luiden:

## **HOOFDSTUK 12 LANDINRICHTINGSACTIVITEITEN**

### **Afdeling 12.1 Algemeen**

#### **Artikel 12.1 (activiteiten)**

Dit hoofdstuk gaat over landinrichtingsactiviteiten.

#### **Artikel 12.2 (oogmerken)**

De regels in de afdelingen 12.1 en 12.2 over landinrichtingsactiviteiten zijn gesteld met het oog op een doelmatige uitvoering van een inrichtingsprogramma.

#### **Artikel 12.3 (bevoegd gezag gedeputeerde staten)**

Voor een landinrichtingsactiviteit zijn gedeputeerde staten van de provincie waarin de betrokken onroerende zaken liggen het bevoegd gezag dat een maatwerkvoorschrift kan stellen.

#### **Artikel 12.4 (maatwerkvoorschriften)**

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de artikelen 12.6 en 12.7.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 12.7.

### **Afdeling 12.2 Inhoudelijke regels**

**Artikel 12.5 (normadressaat)**

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

**Artikel 12.6 (specifieke zorgplicht)**

1. Degene die een landinrichtingsactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor een doelmatige uitvoering van een inrichtingsprogramma, is vanaf het moment waarop het ontwerp van het inrichtingsprogramma ter inzage is gelegd, verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

2. Deze plicht houdt in ieder geval in dat de doelmatige uitvoering van een inrichtingsprogramma niet ernstig wordt belemmerd.

**Artikel 12.7 (geen waardeverandering onroerende zaken in herverkavelingsblok)**

De waarde van de tot een herverkavelingsblok behorende onroerende zaken wordt na de bekendmaking van het inrichtingsprogramma niet veranderd, met uitzondering van het veranderen van waarde als gevolg van activiteiten die worden geëist door een normale bedrijfsvoering.

**Artikel IV (Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken)**

Het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt als volgt gewijzigd:

1. In hoofdstuk III van de bijlage vervalt het onderdeel "Wet agrarisch grondverkeer".
2. In hoofdstuk VII van de bijlage vervalt het onderdeel "Wet voorkeursrecht gemeenten".

**Artikel V (Besluit uitvoering artikel 15, tweede lid, Vorderingswet 1962)**

In artikel 1, derde lid, van het Besluit uitvoering artikel 15, tweede lid, Vorderingswet 1962 wordt "de artikelen 40-49 van de Ontheemingswet" vervangen door "paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet".

**Artikel VI (Uitvoeringsbesluit pacht)**

Artikel 15 van het Uitvoeringsbesluit pacht wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 79, eerste lid, van de Wet inrichting landelijk gebied" vervangen door "artikel 16.134, eerste lid, van de Omgevingswet".
2. In het tweede lid wordt "artikel 77 of 79, derde lid van de Wet inrichting landelijk gebied" vervangen door "artikel 16.132, eerste en tweede lid, of artikel 16.134, derde lid, van de Omgevingswet".

**Artikel VII (intrekking van besluiten)**

De volgende besluiten worden ingetrokken:

1. Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010;
2. Besluit inrichting landelijk gebied;

3. Besluit van 13 juli 1982, houdende aanwijzing van medebetrokken ministers Wet agrarisch grondverkeer;
4. Besluit grondbankstelsel;
5. Besluit van 16 oktober 1981, houdende nadere voorschriften met betrekking tot de omschrijving en aanduiding van het gebied als bedoeld in artikel 3 van de Wet agrarisch grondverkeer;
6. Besluit van 30 oktober 1981, houdende voorschriften betreffende de samenstelling en de werkwijze van de commissie beheer landbouwgronden.

**Artikel VIII (overgangsrecht)**

Pm.

**Artikel IX (inwerkingtreding)**

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

**Artikel X (citeertitel)**

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,

DE MINISTER VOOR RECHTSBESCHERMING,

**Nota van toelichting**

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel I**

#### **Onderdeel A**

##### **Artikel X.1 (landbouwgronden en natuurterreinen)**

Het eerste lid bepaalt dat de bepalingen in *hoofdstuk 9A* die over landbouwgronden gaan, van overeenkomstige toepassing zijn op gronden waarop onmiddellijk enige vorm van landbouw kan worden uitgeoefend. Samen met de begripsomschrijving van *landbouwgronden* bewerkstelligt het eerste lid dat de desbetreffende bepalingen materieel dezelfde reikwijdte hebben als de voorgaande artikelen 2 en 12 van het Bilg. Voor deze gecombineerde regeling is gekozen omdat voortzetting van de Bilg-definitie in het Bkl ertoe zou leiden dat het Bal en het Bkl uiteenlopende definities van landbouwgronden zouden bevatten. Die uitkomst zou haaks staan op het uitgangspunt van harmonisatie van begripsomschrijvingen (zie ook de toelichting bij onderdeel C *begripsbepalingen Bkl*).

Het tweede lid bepaalt dat de bepalingen in *hoofdstuk 9A* die over bos gaan, van overeenkomstige toepassing zijn op gronden waarop bepaalde typen natuur voorkomen. In het Bilg waren deze typen natuur begrepen in de definitie voor *natuurterreinen*. Die definitie is niet overgenomen in het Bkl. Het Bal kent namelijk – als gevolg van het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet – een materieel afwijkend begrip *natuurgronden* waarvan het woord ‘natuurterreinen’ deel uit maakt, en voorkomen moet worden dat het Bkl aan dat begrip een andere invulling geeft. Het tweede lid behoudt de reikwijdte van het Bilg inhoudelijk zonder dat daarvoor een afzonderlijke definitie van *natuurterreinen* nodig is.

##### **Artikel X.2 (agrarische verkeerswaarde) [artikel 12.37, derde lid, van de wet<sup>1</sup>]**

Voor het vaststellen van de agrarische verkeerswaarde van gronden wordt uitgegaan van de prijs die in het afgelopen jaar is betaald voor gronden die te vergelijken zijn met de desbetreffende gronden. In eerste instantie wordt daarbij aangesloten bij vergelijkbare gronden binnen het herverkavelingsblok waarin de desbetreffende gronden liggen (eerste lid). Als er evenwel in het bedoelde jaar geen vergelijkbare gronden in het desbetreffende herverkavelingsblok zijn verkocht, wordt aangesloten bij de prijs die is betaald voor vergelijkbare gronden buiten dat herverkavelingsblok (tweede lid). Als er onvoldoende gronden zijn verkocht in het desbetreffende herverkavelingsblok wordt de agrarische waarde vastgesteld op basis van de prijs waarvoor in dat jaar binnen het herverkavelingsblok gronden zijn verkocht en de prijs die is betaald voor vergelijkbare gronden buiten dat herverkavelingsblok (derde lid). Met deze systematiek wordt aangesloten bij de bestaande praktijk onder de Wilg.

De waardebepaling is gebaseerd op het aan herverkaveling ten grondslag liggende principe dat de betrokkenen worden gecompenseerd door toewijzing van gronden. Herverkaveling is daarmee wezenlijk anders dan onteigening. Dit is dan ook de reden dat – hoewel bij herverkaveling en onteigening allebei wordt uitgegaan van de agrarische waarde – bij herverkaveling een andere systematiek is gekozen dan bij onteigening. Aansluiting bij het stelsel van schadeloosstelling bij onteigening zou bij herverkaveling een onnodig prijsopdrijvend effect hebben, omdat bij onteigening in beginsel juist niet wordt uitgegaan van compensatie van de betrokkenen door toewijzing

---

<sup>1</sup> Met ‘de wet’ wordt bedoeld de Omgevingswet, zoals deze luidt als gevolg van de Aanvullingswet. Om te voorkomen dat steeds die lange omschrijving nodig is, is voor de korte variant gekozen. 16



van gronden. De bij de herverkaveling betrokken eigenaren kunnen geconfronteerd worden met dit prijsopdrijvend effect. Daarnaast zou aansluiting bij het stelsel van schadeloosstelling bij onteigening nadelige effecten kunnen hebben voor andere transacties waarbij de vastgestelde agrarische verkeerswaarde als referentiekader geldt. Bovendien zouden de uitvoeringslasten van herverkaveling stijgen vanwege de in het kader van die systematiek uit te voeren taxaties.

Het vaststellen van de agrarische verkeerswaarde is nodig voor een doelmatige uitvoering van de herverkaveling en maakt deel uit van de voorbereidende handelingen voor het kunnen opstellen van een ruilbesluit. De plaatsing van artikel X.2 in afdeling 9a.2 brengt dit tot uitdrukking.

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 2 Bilg.

**Artikel X.6 (begrenzing bebouwd perceel bij toedeling naastgelegen perceel)  
[artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

De bepalingen over kavels en rechten in het ruilbesluit bevatten onder meer de begrenzing van de eigendom van de voorzieningen van openbaar nut (artikel 12.24, eerste lid, onder c, van de wet). Het gaat hier om wegen, waterstaatswerken, gebieden van belang uit een oogpunt van natuurbescherming of landschapsbehoud, elementen van landschappelijke, recreatieve, aardkundige of natuurwetenschappelijke waarde, of cultureel erfgoed, en andere voorzieningen van openbaar nut. Wanneer de voor deze voorzieningen benodigde gronden door middel van korting zijn verkregen, brengt de begrenzing van de eigendom van deze voorzieningen mee dat de grens van het perceel waarvan de gronden voorafgaand aan de korting deel uitmaakten, moet worden aangepast. Het is mogelijk dat op dat oorspronkelijke perceel een gebouw staat dat door de eigenaar of een ander wordt gebruikt. Wijziging van de perceelsgrens kan in die situatie een gebruiksbeperking van het gebouw betekenen die in redelijkheid niet van de eigenaar of gebruiker kan worden geveerd. Artikel X.6 bepaalt dat de aanpassing niet tot zo'n onevenredige gebruiksbeperking mag leiden.

De perceelsgrens kan in ieder geval wel worden gewijzigd als het gebouw niet meer in gebruik is of zich niet in de nabijheid van de perceelsgrens bevindt. In die situaties zal wijziging van de perceelsgrens naar verwachting niet tot een beperking in het gebruik van het gebouw leiden die in redelijkheid niet van een eigenaar kan worden geveerd. Bij het in gebruik zijn van het gebouw gaat het om het normale gebruik dat van een gebouw in die vorm mag worden verwacht. De staat van onderhoud van het gebouw of de aanwezigheid van afvalstoffen zonder een daartoe strekkende vergunning kunnen aanwijzingen zijn voor het antwoord op de vraag of een gebouw nog in gebruik is. Niet snel kan worden aangenomen dat een gebouw niet meer in gebruik is. Het is dan ook raadzaam dat gedeputeerde staten met de eigenaar en gebruiker van het perceel in overleg treden over een voorgenomen aanpassing van de perceelsgrens, ook al schrijft artikel X.6 dat overleg anders dan artikel 6 Bilg niet langer voor.

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 6 Bilg.

Het Bkl bevat een begripsbepaling voor het begrip 'gebouw'. Die is ook van toepassing op artikel X.6. Dit aanvullingsbesluit voorziet daarom niet in een afzonderlijke begripsbepaling.

**Artikel X.8 (uitruilbaarheid waterlopen, plassen en lijnvormige landschapselementen) en artikel X.9 (uitruilbaarheid wegen met openbaar karakter) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

In het algemeen is, vanwege het voorkomen van onnodige versnippering van kavels, het belang van een doelmatige herverkaveling gediend met de uitruilbaarheid van waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar

karakter. Waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar karakter hebben evenwel een specifieke functie, die veelal voor de rechthebbende een beperking van het gebruik van zijn kavel betekent. Het belang van een rechthebbende is dan ook veelal niet gediend met toewijzing van waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen of wegen met een openbaar karakter. Om recht te doen aan beide belangen is bepaald dat waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar karakter in bepaalde mate uitruikbaar zijn.

Voor waterlopen, plassen en lijnvormige landschapselementen geldt dat de breedte of oppervlakte van het betrokken element bepalend is voor de aard van de uitruikbaarheid. Hoe groter immers de breedte of de oppervlakte is, hoe groter de gebruikbeperkingen zijn en hoe eerder die niet in redelijkheid van een rechthebbende kunnen worden gevegd. In het kader van een doelmatige herverkaveling zijn daarom elementen met een breedte van minder dan 5 m of een oppervlakte van minder dan 25 m<sup>2</sup> uitruikbaar als aangrenzende gronden: de specifieke gebruiksmogelijkheden staan dan niet in de weg aan uitruil op basis van oppervlakte. Tot die maximumbreedte of oppervlakte kan iemand dus gronden met een dergelijk element inbrengen en er enkel gronden zonder een dergelijk element voor terugkrijgen of omgekeerd. Elementen met een breedte van ten minste 5 m of een oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> alsmede wegen met een openbaar karakter zijn uitruikbaar tegen een nihil inbreng aan oppervlakte: de specifieke gebruiksmogelijkheden staan dan in de weg aan uitruil op basis van oppervlakte. De gebruikbeperkingen zijn dan immers zodanig dat die niet in redelijkheid van een rechthebbende kunnen worden gevegd.

Gedeputeerde staten kunnen onder bepaalde voorwaarden op grond van artikel X.8, derde lid, bepalen dat voor een geheel herverkavelingsblok waterlopen, plassen of lijnvormige landschapselementen met een geringere of juist grotere breedte of oppervlakte uitruikbaar zijn. Zo kunnen gedeputeerde staten aansluiten bij de specifieke eigenschappen van een bepaald herverkavelingsblok. In bijvoorbeeld een waterrijke streek kan een doelmatige herverkaveling meer gediend zijn met een grotere breedte of oppervlakte van waterlopen en plassen. Daarentegen kan in een streek met weinig waterlopen en plassen toewijzing van een waterloop met een breedte tot 5 m of van een plas met een oppervlakte tot 25 m<sup>2</sup> tot onevenredig nadeel voor de betrokkene leiden. Een doelmatige herverkaveling is dan in die laatste situatie gediend met een geringere breedte of oppervlakte.

De artikelen X.8 en X.9 betreffen de voortzetting van de artikelen 8 en 9 Bilg.

**Artikel X.10 (uitruikbaarheid weg die aan openbaar verkeer wordt onttrokken) en artikel X.11 (uitruikbaarheid waterloop waarvan openbaar gebruik vervalt) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Herverkaveling zal doorgaans zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen plaatsvinden als er zo min mogelijk beperkingen aan de uitruikbaarheid van gronden worden gesteld. Gronden zijn dan ook in beginsel uitruikbaar. Dit geldt voor gronden op locaties met gebruiksmogelijkheden die passen bij het karakter van het landelijk gebied, zoals landbouw, natuur, bos en landschap. Wegen en waterlopen waarvan de openbare gebruiksfunctie volgens het inrichtingsbesluit komt te vervallen, zijn eveneens uitruikbaar.

De artikelen X.10 en X.11 betreffen de voortzetting van de artikelen 10 en 11 Bilg.

**Artikel X.12 (rangorde uitruikbaarheid gronden voor bos, natuur of agrarisch natuurbeheer) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Artikel X.12 heeft als doel om gebieden veilig te stellen en gunstige voorwaarden te scheppen voor het gewenste natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer. Om natuurbeheer en agrarisch natuurbeheer te bevorderen in de betrokken gebieden is een rangorde opgenomen voor de uitruil van gronden die zijn gelegen in natuurgebieden of beheersgebieden en waarvoor nog geen sprake is van natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer. Voor gronden in de betrokken gebieden waarbij al wel sprake is van natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer is bepaald dat de gronden worden geruild met gronden die een gelijkwaardige gebruiksmogelijkheid hebben. Als subsidie voor natuurbeheer is verstrekt, kunnen de betrokken gronden worden geruild met gronden waarvoor tevens subsidie voor natuurbeheer is verstrekt of met gronden, die zijn verworven met het oogmerk natuur. Als subsidie voor agrarisch natuurbeheer is verstrekt, kunnen de betrokken gronden alleen worden geruild met gronden waarvoor subsidie voor agrarisch natuurbeheer is verstrekt.

Voor de uitruilbaarheid van gronden waarop wel sprake is van natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer schrijft artikel X.12 geen rangorde voor waarbij toewijzing aan particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties voorgaat op toewijzing aan andere particuliere eigenaren. Een dergelijke rangorde, die wel in artikel 12 Bilg was opgenomen, is niet in overeenstemming met het staatssteunrecht, zo blijkt uit de uitspraak van het Gerecht van de Europese Unie van 12 september 2013 (ECLI:EU:T:2013:418, Zaak T-347/09) in een beroep van Duitsland tegen een beschikking van de Europese Commissie (EC). In deze uitspraak werd geoordeeld dat natuurbeheer een maatschappelijk karakter heeft en geen economische activiteit is. Het Gerecht oordeelde ook dat de desbetreffende Duitse natuurbeheerders economische activiteiten konden verrichten die niet rechtstreeks verbonden en ondergeschikt waren aan hun primaire taak, het natuurbeheer. Op grond van die omstandigheid oordeelde het Gerecht dat de Duitse natuurbeheerders in deze zaak moeten worden beschouwd als ondernemingen in de zin van het staatssteunrecht. Een gelijke behandeling van particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en andere particuliere eigenaren is bovendien in overeenstemming met het Natuurpact "Ontwikkeling en beheer van natuur in Nederland" (*Kamerstukken II 2013/14, 33576, nr. 11*), waarin Rijk en provincies hebben afgesproken dat gelijkberechtiging van particuliere partijen het uitgangspunt is bij het beheer en de verwerving van bestaande en nieuwe natuur. In de overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur is de eigenaar van de gronden de verplichting aangegaan om de landbouwgronden waarvoor subsidie voor functieverandering is verleend, niet meer voor de landbouw te gebruiken. Om de realisering van het natuurbeheertype niet te verstoren of in gevaar te brengen is in dergelijke overeenkomsten een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Het vijfde lid bepaalt dat gronden waarvoor een eigenaar een overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur is aangegaan met een kwalitatieve verplichting alleen kunnen worden uitgeruild met gronden waarvoor een eigenaar ook een overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur is aangegaan met een kwalitatieve verplichting. De voorwaarde hierbij is dat de te ruilen gronden blijkens een omgevingsplan of een ontwerp daarvan nog niet voor natuur of bos gebruikt kunnen worden respectievelijk gebruikt zullen kunnen worden.

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 12 Bilg.

**Artikel X.13 (uitruilbaarheid bij bodemverontreiniging) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Wanneer het gebruik van locaties volgens de functies die de locaties blijkens het omgevingsplan vervullen, ernstig is beperkt als gevolg van bodemverontreiniging of

wanneer door de verontreiniging onduidelijkheid bestaat over de toekomstige waarde van de betrokken gronden, is het niet wenselijk dat die gronden worden toegewezen aan een ander dan de inbrengende eigenaar. In verband hiermee bevat artikel X.13 regels voor de uitruilbaarheid van dergelijke gronden. Het artikel bepaalt dat gronden waar bodemonderzoek wordt uitgevoerd, niet uitruikbaar zijn. Daarnaast zijn gronden niet uitruikbaar als sprake is van een verontreiniging van de bodem die een interventiewaarde als bedoeld in bijlage VI bij het Besluit activiteiten leefomgeving overschrijdt, waarbij de locatie niet is gesaneerd volgens de Wet bodembescherming, het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een maatwerkvoorschrift of omgevingsvergunning. Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 13 Bilg.

**Artikel X.14 (overige niet uitruilbare gronden) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Sommige gronden kennen vanwege hun hoedanigheid, gebruiksmogelijkheden of bodemgeschiktheid dusdanige gebruiksbepalingen, dat ze niet geschikt zijn om uit te ruilen. In artikel X.14 is bepaald welke gronden vanwege forse gebruiksbepalingen niet uitruikbaar zijn.

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 14 Bilg.

**Artikel X.15 (doelmatig gebruik en rangorde bij toewijzing) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Deze bepaling stelt doelmatigheid voorop bij de toewijzing van rechten op kavels en geeft een rangorde bij toewijzing van kavels. Doorgaans is het belang van een goede verkaveling meer gediend met kavelconcentratie dan met een verkorting van de afstand tussen de veldkavels en de landbouwbedrijfskavel. In de meeste gevallen leidt een concentratie van kavels namelijk tot een efficiëntere bedrijfsvoering dan een geringe afstand tussen de veldkavels en landbouwbedrijfskavels. In laatstgenoemde situatie kunnen de onderscheiden veldkavels immers dicht bij de landbouwbedrijfskavel liggen, maar toch op een zekere afstand van elkaar, waardoor de eigenaar of pachter meer tijd kwijt is om de veldkavels onderling te bereiken. Met het oog hierop heeft toewijzing gericht op kavelconcentratie in de rangorde voorrang op toewijzing op basis van afstandsverkorting.

De vorm en grootte bepalen mede de doelmatigheid van de kavelindeling en zijn daarom relevante factoren die moeten worden meegewogen bij de toepassing van de rangorde. Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 15 Bilg.

**Artikel X.16 (samenvoeging van kavels) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

De fysieke samenvoeging van kavels in verband met onder meer een doelmatige toewijzing van pachtrechten kan leiden tot de fysieke splitsing van de gronden van één eigenaar. Deze situatie kan zich voordoen als een pachter gronden van verschillende eigenaren pacht of als een eigenaar zijn gronden aan verschillende pachters heeft verpacht. Een grote mate van versnippering van het eigendom van één eigenaar is echter niet wenselijk, omdat daarmee zijn vermogenspositie kan worden aangetast. Daarom is in artikel X.16 bepaald dat zo'n samenvoeging niet plaatsvindt als die voor de betrokken eigenaar leidt tot een onevenredige versnippering van zijn eigendom. Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 16 Bilg.

**Artikel X.17 (aanpassing grens van huis- of landbouwbedrijfskavel) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Deze bepaling vindt toepassing bij de toewijzing van gronden in de nabijheid van gebouwen (huis- of landbouwbedrijfskavels). De grens van die kavels mag niet worden<sup>20</sup>

aangepast als dat voor de eigenaar en gebruiker zou leiden tot een onevenredige gebruiksbeperking van het gebouw.

De perceelgrens kan in ieder geval wel worden gewijzigd als het gebouw niet meer in gebruik is of zich niet in de nabijheid van de perceelsgrens bevindt. In die situaties zal wijziging van de perceelsgrens naar verwachting niet tot een beperking in het gebruik van het gebouw leiden die in redelijkheid niet van een eigenaar kan worden gevegd. Bij het in gebruik zijn van het gebouw gaat het om het normale gebruik dat van een gebouw in die vorm mag worden verwacht. De staat van onderhoud van het gebouw of de aanwezigheid van afvalstoffen zonder een daartoe strekkende vergunning kunnen aanwijzingen zijn voor het antwoord op de vraag of een gebouw nog in gebruik is. Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 17 Bilg.

Niet snel kan worden aangenomen dat een gebouw niet meer in gebruik is. Het is dan ook raadzaam dat gedeputeerde staten met de eigenaar en gebruiker van het perceel in overleg treden over een voorgenomen aanpassing van de perceelsgrens, ook al schrijft artikel X.17 dat overleg en de overeenstemming met de eigenaar anders dan artikel 17 Bilg niet langer voor.

**Artikel X.20 (erfdienstbaarheden en oude zakelijke rechten) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

Deze bepaling regelt het handhaven of vestigen van erfdienstbaarheden respectievelijk de handhaving van oude zakelijke rechten. Wanneer beperkte rechten, waaronder oude zakelijke rechten, afdoen aan het doelmatig gebruik, worden ze opgeheven met compensatie in geld of goed. Daarbij kan rekening worden gehouden met het cultuurhistorische belang van oude zakelijke rechten.

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 20 Bilg.

**Artikel X.21 (bepalingen over ingebruikneming kavels) [artikel 12.24, vierde lid, van de wet]**

De bepalingen over kavels en rechten in het ruilbesluit regelen niet alleen de toewijzing van de kavels (artikel 12.24, eerste lid, onderdeel b, van de wet), maar ook de ingebruikneming van de kavels (artikel 12.24, eerste lid, onder f, van de wet). Artikel X.21, eerste lid, bepaalt dat bij deze bepalingen over de ingebruikneming van kavels een doelmatige uitvoering van werken en het doelmatig gebruik van de kavels voorop staan.

In veel gevallen zullen werken moeten worden uitgevoerd om de gronden geschikt te maken voor het beoogde gebruik (zogenoemde kavelaanvaardingswerken). Artikel 12.24, eerste lid, onder f, van de wet, biedt ruimte voor een gefaseerde ingebruikneming van gronden. Wanneer gedeputeerde staten in gefaseerde ingebruikneming voorzien, is artikel X.21, eerste lid, daarop van toepassing. Fasering is dus mogelijk wanneer dat bijdraagt aan een doelmatige uitvoering van werken. Daarnaast kan een gefaseerde ingebruikneming het belang van een doelmatig gebruik van kavels dienen, doordat de ingebruikneming wordt afgestemd op het moment van de oogst en het bouwklaar maken van de gronden.

Artikel X.21, tweede lid, bevat de hoofdregel voor tijdelijke ingebruikneming, dat de kavels na de vaststelling van het ruilbesluit in gebruik worden genomen door de toekomstige eigenaren, vooruitlopend op de eigendomsovergang door de inschrijving van de akte van toewijzing. Deze hoofdregel geldt in het geval gedeputeerde staten besluiten gronden in tijdelijk in gebruik te laten nemen. Zij zijn niet verplicht van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het derde lid bevat twee uitzonderingen op deze hoofdregel zodat onder omstandigheden anderen dan de toekomstige eigenaren kavels tijdelijk in gebruik kunnen nemen. De eerste uitzondering betreft het geval dat dit nodig is met het oog op een evenwichtige verdeling van de tijdelijke gebruiksmogelijkheden 21

binnen het herverkavelingsblok. De tweede uitzondering is bedoeld om onevenredig nadeel voor die anderen te voorkomen.  
Deze bepaling betreft de voortzetting van de artikelen 21, 22 en 23 Bilg.

**Artikel X.26 (verrekenposten) [artikel 12.37, derde lid, van de wet]**

Met het oog op een behoorlijke en doelmatige uitvoering van de herverkaveling worden niet alle op een kavel betrekking hebbende factoren betrokken bij de bepaling van de uitruilbaarheid van de gronden. Sommige factoren worden namelijk op geld gewaardeerd als er geruild wordt. Deze factoren vormen verrekenposten tussen de daarbij betrokken oude en nieuwe eigenaren. De verrekenposten worden in het besluit geldelijke regelingen opgenomen. In artikel X.26 wordt aangeduid welke factoren in voorkomend geval als verrekenpost worden aangemerkt.  
Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 26 Bilg.

**Artikel X.27 (peilmomenten verrekenposten) [artikel 12.37, derde lid, van de wet]**

De in artikel X.27 opgenomen tijdstippen hebben betrekking op het tijdstip tot wanneer zich wijzigingen kunnen voordoen met betrekking tot een onroerende zaak die van invloed zijn op de waardering van de onderscheiden verrekenposten. Zo kan het vestigen of opheffen van zakelijke rechten met betrekking tot de desbetreffende onroerende zaak gedurende het herverkavelingsproces leiden tot een lagere of hogere waardering van de desbetreffende verrekenpost. In verband met een doelmatige herverkaveling worden de verrekenposten daarom gewaardeerd naar een zogenoemd peiltijdstip. Voor de verschillende verrekenposten gelden verschillende peiltijdstippen.  
Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 27 Bilg.

**Artikel X.28 (waardering objectieve en subjectieve factoren) [artikel 12.37, derde lid, van de wet]**

Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 28 Bilg.

**Artikel X.29 (waardering verrekenposten) [artikel 12.37, derde lid, van de wet]**

Dit artikel bevat regels voor de waardering van verrekenposten. Als uitgangspunt daarvoor geldt de waarde in het maatschappelijk verkeer (eerste lid). Het tweede lid bevat een uitzondering op dat uitgangspunt voor gevallen waarin eigenaren onderling of gedeputeerde staten met een individuele eigenaar in overleg treden of trachten tot overeenstemming te komen over verrekenposten. Het ligt dan niet voor de hand dat in het besluit geldelijke regelingen in verband met de overgang van de eigendom van het betrokken registergoed een andere waarde voor een verrekenpost wordt opgenomen dan door partijen is overeengekomen. Dit laat onverlet dat iedere eigenaar beroepsmogelijkheden heeft tegen de vaststelling van het besluit geldelijke regelingen. Als er nadat de eigenaren onderling of gedeputeerde staten met een individuele eigenaar tot overeenstemming zijn gekomen, twijfels ontstaan over de juistheid van de vergoeding kan het nodig zijn de hoogte van de vergoeding te heroverwegen.  
Deze bepaling betreft de voortzetting van de artikelen 29 en 30 Bilg.

**Artikel X.31 (omslag kosten per eigenaar) [artikel 12.37, derde lid, van de wet]**

De kosten die ten laste van de eigenaren gezamenlijk komen, worden volgens artikel 13.9, vierde lid, van de wet omgeslagen over de eigenaren.

Het eerste lid van artikel X.31 bepaalt dat het besluit geldelijke regelingen per eigenaar de omslag vermeldt van de kosten van de herverkaveling. Deze kosten bestaan op

grond van het tweede lid enerzijds uit het saldo van de specifiek voor zijn gronden gewaardeerde verrekenposten (onderdeel a). Hierbij valt te denken aan de verrekenposten, bedoeld in artikel X.26, tweede lid, onder a tot en met h. Anderzijds bestaan deze omgeslagen kosten uit het aandeel van iedere eigenaar in de aan de eigenaren gezamenlijk toe te rekenen kosten (onderdeel b). Hieronder worden verstaan de kosten van herverkaveling die zijn gemaakt voor het herverkavelingsblok. Op de kosten worden in mindering gebracht de kosten van herverkaveling die door een subsidie of andere overheidsbijdrage worden gedekt en de kosten van herverkaveling waarvan de betaling bij overeenkomst is verzekerd.<sup>2</sup> De kosten die ten laste van de eigenaren gezamenlijk komen, worden naar evenredigheid omgeslagen over de eigenaren aan de hand van de verdeelsleutel die in het eerste lid, onder b, is opgenomen. Deze verdeelsleutel wordt berekend door het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten te delen door het totaal van alle geldbedragen die zijn vastgesteld aan de hand van subjectieve en objectieve factoren, bedoeld in artikel X.25 van het Bkl. Het aandeel van een afzonderlijke eigenaar in de kosten van aan de eigenaren gezamenlijk toe te rekenen kosten wordt vervolgens berekend door de uitkomst van de deling te vermenigvuldigen met de aan een afzonderlijke eigenaar wegens de objectieve en subjectieve factoren toegerekende bedragen. Het aldus berekende bedrag wordt in het besluit geldelijke regelingen vastgesteld en door een aanslag bij de eigenaar in rekening gebracht.

In het derde lid is bepaald hoe het besluit geldelijke regelingen wordt vastgesteld als gebruik is gemaakt van een zogenoemd puntensysteem, zoals in de praktijk vaak gebeurt. De vastgestelde punten per eigenaar worden dan omgerekend naar geldbedragen, zodat iedere eigenaar het bedrag kan vernemen dat de individuele eigenaar behoort bij te dragen. Deze omrekening kan plaatsvinden na de schatting, bedoeld in artikel 12.38, eerste lid, van de wet, maar vindt in ieder geval plaats voor de terinzagelegging van het ontwerp van het besluit geldelijke regelingen. Deze bepaling betreft de voortzetting van artikel 31 Bilg.

#### *Onderdeel B*

Dit onderdeel bevat een bepaling die regelt welke bijzondere woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden aangewezen. Zie voor de achtergronden hierbij paragraaf 5.8 van het algemeen deel van deze nota van toelichting. De aangewezen categorieën komen overeen met de categorieën die aangewezen waren in artikel 6.2.10 van het Besluit ruimtelijk ordening. De categorie «sociale koopwoningen» is daarentegen niet overgenomen uit het Besluit ruimtelijk ordening omdat die categorie, die vanwege afstemming met de woningwetgeving was opgenomen in het Besluit ruimtelijk ordening, niet meer in de woningwetgeving is opgenomen. Dit artikel bakent daarmee het aantal bijzondere woningbouwcategorieën af dat in een omgevingsplan kan worden aangewezen. Voor zover een of meer van die woningbouwcategorieën niet is voorgeschreven, is er sprake van wat in het spraakgebruik “vrije sector” wordt genoemd.

#### *Onderdeel C*

Dit onderdeel vult bijlage I bij het Bkl aan met enkele begripsbepalingen die nodig zijn voor de bepalingen over het inrichten van gebieden. Bij de voorbereiding van deze begrippen is – in lijn met de uitgangspunten van de stelselherziening en de Aanwijzingen

---

<sup>2</sup> Artikel 13.9 van de wet.

voor de regelgeving – gezocht naar mogelijkheden van reductie, vereenvoudiging en harmonisatie van begripsomschrijvingen. Daarbij is gebleken is dat een aantal begripsomschrijvingen van artikel 1 van het Bilg kan worden gemist.

Uit het Bilg zijn de volgende begrippen overgenomen:

- 'landbouwbedrijfskavel', 'huiskavel', en 'veldkavel': het betreft begrippen uit de bestaande praktijk van herverkaveling op grond van de Wilg en de daaraan voorafgaande Landinrichtingswet;
- 'landbouwgronden': dit begrip is geharmoniseerd met de begripsomschrijving die via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet in het Bal is opgenomen, zie ook de toelichting bij onderdeel A van dit besluit (artikel X.1 (landbouwgronden en natuurterreinen)).

Voorts wordt bijlage I bij het Bkl aangevuld met begripsbepalingen over woningbouwcategorieën. De begripsbepalingen voor "sociale huur", "particulier opdrachtgeverschap" en "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" zijn ontleend aan het Besluit ruimtelijke ordening.

## **Artikel II**

### *Onderdeel A*

#### **Artikel 7.1 (inhoud voorkeursrechtbeschikking) [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, van de wet]**

Uit de Awb in samenhang met de wet volgt dat in de voorkeursrechtbeschikking moet worden gemotiveerd dat het aan de wettelijke criteria, zie artikel 9.1 e.v. van de wet, voldoet. Voorts moet de beschikking voldoen aan de eisen die de Awb aan beschikkingen stelt. In dit artikel wordt vastgelegd welke specifieke informatie de voorkeursrechtbeschikking daarnaast moet bevatten. Het gaat om informatie waaruit duidelijk blijkt welke onroerende zaken het betreft, door middel van kaarten en informatie uit het Kadaster, en om welke rechthebbenden het gaat. Voorts bevat het, indien van toepassing, specifieke gegevens over de gevolgen van dit voorkeursrecht als er al een voorkeursrecht ten name van een ander is gevestigd.

#### **Artikel 7.2 (besluit tot intrekking en mededeling verval voorkeursrecht of vernietiging van voorkeursrechtbeschikking). [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, van de wet]**

Onder redactionele aanpassingen in aansluiting op die in artikel 7.1 (inhoud voorkeursrechtbeschikking) is dit artikel overgenomen uit artikel 8, eerste lid, tweede volzin, van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit artikel stelt eisen aan het besluit tot intrekking en de mededeling van het vervallen van een voorkeursrecht of de vernietiging door de rechter van een voorkeursrechtbeschikking. Hiervoor is met name van belang dat duidelijk is om welke onroerende zaken het gaat. Daarnaast moet ook de reden van intrekking van het besluit duidelijk worden beschreven.

#### **Artikel 7.3 (aangetekende verzending mededelingen voorkeursrecht) [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, van de wet]**

De verplichting om schriftelijke mededelingen bij aangetekende brief te verzenden was in artikel 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 opgenomen met als doel zekerheid te bewerkstelligen over de verzending en ontvangst van de tussen partijen gewisselde stukken. In dit besluit wordt dit voor de stukken genoemd in afdeling 9.2 van



de wet voortgezet. Zie voor de achtergrond hierbij het algemeen deel van deze toelichting.<sup>3</sup>

**Artikel 7.4 (afschriften verzoek rechtbank voorkeursrecht) [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, onder c, van de wet]**

Onder redactionele wijziging is dit artikel overgenomen uit artikel 6 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010. Met dit artikel wordt bewerkstelligd dat partijen goed en tijdig op de hoogte zijn van verzoekschriften, of de intrekking ervan, aan de rechtbank.

**Artikel 7.5 (inhoud onteigeningsbeschikking) [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, onder i, van de wet]**

Artikel 11.3 van de wet bepaalt dat de onteigeningsbeschikking de te onteigenen onroerende zaken aanwijst. Daarnaast volgt uit de Awb in samenhang met de wet dat in de onteigeningsbeschikking moet worden gemotiveerd dat het aan de wettelijke criteria voldoet en moet het voorts voldoen aan de eisen die de Awb aan beschikkingen stelt. Dat betekent dat de beschikking moet berusten op een deugdelijke motivering dat het instrument onteigening in het voorliggende geval kan worden ingezet. Daartoe zal onder meer gemotiveerd moeten worden dat de onteigening het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving dient, de onteigening noodzakelijk is en dat de onteigening urgent is (zie artikel 11.5 tot en met 11.11 van de wet<sup>4</sup>). Daarbij zal het bijvoorbeeld nodig zijn om inzicht te geven in het verloop van het minnelijk overleg dat is gevoerd.

In dit artikel wordt vastgelegd welke specifieke informatie de onteigeningsbeschikking daarnaast moet bevatten. Het gaat om informatie waaruit duidelijk blijkt welke onroerende zaken het betreft door middel van informatie uit het Kadaster, en om welke rechthebbenden het gaat. Onteigeningsbeschikkingen kunnen alleen worden gegeven door de in artikel 11.4 van de wet genoemde bestuursorganen. Die bestuursorganen doen dit ambtshalve waarbij de aanleiding ook in een verzoek van een derde kan zijn gelegen. Over de eisen waaraan zo'n verzoek moet voldoen kunnen op grond van artikel 16.139, derde lid, van de wet regels worden gesteld in de Omgevingsregeling. Bij het opstellen van de Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet zal worden bezien of het nodig is regels te stellen over verzoeken om onteigening.

**Artikel 7.6 (terinzagelegging onteigeningsbeschikking) [Artikel 16.139, eerste en tweede lid, onder c, van de wet]**

Dit artikel bepaalt welke informatie tezamen met de onteigeningsbeschikking ter inzage moet worden gelegd. Dit is aanvulling op hetgeen artikel 16.33f van de wet al regelt over de terinzagelegging van de onteigeningsbeschikking. Dit artikel vereist de terinzagelegging van kaart- en beeldmateriaal en geeft de eisen waaraan dat materiaal moet voldoen.

**Onderdeel B [Afdeling 13.6 van de wet]**

In aansluiting op de Aanvullingswet wordt de naam van de afdeling gewijzigd naar: kostenverhaal.

**Onderdeel C [Artikel 13.11, eerste lid, van de wet]**

---

<sup>3</sup> Paragraaf 3.4.

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2018/19, 35133, nr. 2.

De grondslag in de wet waarop dit artikel is gebaseerd is door de Aanvullingswet gewijzigd. Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt met deze wijziging hierop aangepast.

**Onderdeel D** *[Artikel 13.11, derde lid, van de wet]*

De aanhef en onderdeel a van artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit worden gewijzigd vanwege aansluiting op de wet. Die voorziet door de Aanvullingswet niet in “exploitatierregels of exploitatievoorschriften”, “exploitatiebijdragen” en “exploitatiegebied”, de redactie is daarop aangepast.

**Onderdeel E** *[Artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet]*

De grondslag in de wet waarop dit artikel is gebaseerd is door de Aanvullingswet gewijzigd. Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit wordt met deze wijziging hierop aangepast.

**Onderdeel F** *[Artikel 13.13, vierde lid in samenhang met het eerste lid, onder c, onder 1°, van de wet]*

In dit artikel worden regels gesteld over de uit artikel 13.17 van de wet voortvloeiende raming van de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden. Zie voor de achtergronden daarbij het algemeen deel van deze nota van toelichting.<sup>5</sup>

**Onderdeel G**

Artikel 18.17 van het Omgevingsbesluit vervalt. Het in dat artikel vervatte criterium “verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden” is namelijk opgenomen in de wet (artikel 13.16). Artikel 8.17 krijgt een andere invulling, namelijk de uitvoering van de delegatiegrondslag uit artikel 13.20, vierde lid, van de wet dat ziet op het stellen van nadere regels over een tussentijdse eindafrekening. Zie voor de achtergronden bij die afrekening het algemeen deel van deze nota van toelichting.<sup>6</sup>

**Onderdeel H**

Artikel 8.18 van het Omgevingsbesluit vervalt. De inhoud van het eerste lid komt deels terug in de wet. Artikel 13.13, eerste lid, onder c, onder 3, verplicht al tot het opnemen van regels over de eindafrekening van de kosten. Bovendien geeft artikel 13.16 nog enkele voorwaarden voor wat betreft de eindafrekening. De wijze waarop de eindafrekening plaatsheeft, wordt anders dan in dit artikel van het Omgevingsbesluit niet voorgeschreven, de wijze waarop is aan het bevoegd gezag. Het tweede lid is opgenomen in artikel 13.16, tweede lid, van de wet en hoeft daarom geen regeling in het Omgevingsbesluit.

Artikel 8.19 en 8.20 van het Omgevingsbesluit vervallen. Omdat het stelsel van kostenverhaal door de Aanvullingswet louter op kostenverhaal ziet, passen deze regels daar niet in. Regels zoals deze kunnen in het omgevingsplan worden opgenomen.

---

<sup>5</sup> Paragraaf 5.6.

<sup>6</sup> Paragraaf 5.7.

Specifiek voor het aanwijzen van woningbouwcategorieën is een aanvulling van het BkI voorzien; zie daartoe artikel I, onderdeel B.

## Onderdeel I

*Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit [Artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet]*

De kostensoortenlijst is op enkele onderdelen inhoudelijk gewijzigd en daarnaast zijn er aanpassingen gedaan in de volgorde van de kostensoorten, zie voor de achtergrond het algemeen deel van deze nota van toelichting.<sup>7</sup>

*Toelichting op de onderdelen:*

Onder de kostensoort in onderdeel A1 'het vaststellen van een omgevingsplan, het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het vaststellen van een projectbesluit inclusief het daarvoor benodigde onderzoek' vallen alleen de kosten die het bevoegd gezag tijdens de fasen van voorbereiding en vaststelling van het besluit maakt. De kosten van eventuele beroepsprocedures vallen daarbuiten. Bij het «benodigde onderzoek» kan worden gedacht aan de kosten die voorheen in artikel 6.2.4, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening waren genoemd. Dit zijn de kosten voor het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval kan worden begrepen begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek. De kostensoort in onderdeel A2 'waarde van de onroerende zaken' betreft de marktwaarde van de onroerende zaken. Artikel 8.16 geeft aan op welke wijze die waarde wordt vastgesteld.

Onder de kostensoort in onderdeel A3 vallen de wettelijke transactiekosten, de kosten van de eventuele onteigeningsprocedure en de vergoeding voor het afkopen of wijzigingen van persoonlijke en zakelijke rechten, waaronder huur, pacht, eigendom en beperkte zakelijke rechten. Tot de wettelijke transactiekosten behoren onder andere de kosten van de notaris, het Kadaster, taxateurs en de verschuldigde overdrachtsbelasting of BTW. Bij de kostensoorten in de onderdelen A5 en A6 gaat het om de kosten van het bouwrijp maken van locaties. Ingeval van 'bouwen op water' behoren daartoe ook de kosten van baggerwerkzaamheden en het aanbrengen van oeverversterkingen. Onder de kostensoort in onderdeel A7 'aan te leggen werken' vallen uitsluitend werken die een openbaar karakter hebben of die voor algemeen gebruik zijn bedoeld. Het gaat dan om werken die vrij kunnen worden gebruikt (bijvoorbeeld wegen en parken), waarop iedereen is aangewezen (bijvoorbeeld straatverlichting) of waarvoor een aansluitplicht kan gelden (elektriciteit, warmte, gas en water). Uitgangspunt is verder dat de kosten van de aanleg daarvan alleen verhaald kunnen worden voor zover ze niet uit gebruikerstarieven of heffingen worden betaald. Wat betreft distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water biedt de kostensoortenlijst een aanvullende regeling. De kosten van de aanleg van deze netwerken zullen normaal gesproken door de netwerkbeheerders worden gedragen. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin extra kosten ontstaan, bijvoorbeeld wanneer netwerken in verband met bouwactiviteiten vervroegd moeten worden vervangen of moeten worden omgelegd. In het geval dat de aanleg van voorzieningen ook uit een heffing kunnen worden betaald, heeft het bestuursorgaan een keuzemogelijkheid. Dat geldt met name bij rioleringen.

---

<sup>7</sup> Paragraaf 5.3.

Het bestuursorgaan kan de aanleg van rioleringen uit het kostenverhaal betalen of via de rioleringsheffing.

Overigens worden de begrippen 'voorziening voor de waterhuishouding' en 'groenvoorziening' breed opgevat. Onder het begrip voorziening voor de waterhuishouding zijn alle voorzieningen te rekenen die nodig zijn voor het waterbeheer. Daartoe behoren bijvoorbeeld ook wadi's en ondergrondse bergingen. Onder het begrip groenvoorziening is alles te begrijpen dat redelijkerwijs tot een groenvoorziening is te rekenen, zoals openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden.

In de kostensoort onder A8 'werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' zijn twee kostensoorten uit het Besluit ruimtelijke ordening opgegaan. Dat betreft:

1. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening); en
2. de kosten van "uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen" (artikel 6.2.5, aanhef en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening).

Hiermee wordt de kostensoortenlijst overzichtelijker en wordt bovendien aangesloten op de terminologie in de Omgevingswet. Wat onder "fysieke leefomgeving" wordt begrepen, is af te leiden uit artikel 1.2 van de Omgevingswet. Het begrip 'fysieke leefomgeving' is breder dan milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid alleen.

Door het samenvoegen van de beide kostensoorten uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt bereikt dat de kosten van alle maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit kunnen worden verhaald. Naast de kosten voor de maatregelen van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid, die onverminderd onder deze grondslag vallen, kunnen hier bijvoorbeeld ook maatregelen onder worden begrepen als het uitkopen van hindercirkels, maatregelen ter verantwoording van het groepsrisico, maatregelen ter bescherming van natuurwaarden en volksgezondheid, bodemsaneringsmaatregelen en de noodzakelijke compensatie buiten het gebied van in het gebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen. Maar ook het aanleggen van geluidsschermen, of fysieke maatregelen voor het behoud in situ van archeologische monumenten en het opruimen van niet-gesprongen explosieven (NGE's) maken deel uit van deze kostensoort.

Er is wel een belangrijke beperking gesteld aan de kosten die onder deze kostensoort kunnen worden gerangschikt. De maatregelen waarvan de kosten worden verhaald, moeten noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onder de kostensoort bij onderdeel A13 'de kosten van andere door of in opdracht van het bevoegd gezag te verrichten werkzaamheden', vallen onder andere communicatieve en planeconomische werkzaamheden. Tot de communicatieve werkzaamheden behoren onder andere het opstellen van een communicatieplan, het organiseren van bewonersavonden en het verspreiden van nieuwsberichten. Tot de communicatieve werkzaamheden behoren echter niet de werkzaamheden in het kader van de wettelijke procedures tot het vaststellen van plannen en besluiten, zoals kennisgevingen in dag- en weekbladen en het afhandelen van zienswijzen.

Tot de planeconomische werkzaamheden behoren werkzaamheden met betrekking tot het budgetteren, begroten, beheersen en bewaken van de kosten en opbrengsten van het plan. Daarbij zal op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in de jaarrekening over de kosten en opbrengsten van het plan moeten worden gerapporteerd.

Zowel communicatieve als planeconomische werkzaamheden kunnen aan de orde zijn gedurende de gehele periode van voorbereiding en uitvoering van het plan. Ook tijdens de uitvoering van het plan zal het nodig zijn bewoners te informeren, bijvoorbeeld over werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken en zullen cijfers moeten worden geactualiseerd.

Bij de kostensoorten onder B1 en B2 gaat het om de inbrengwaarde van de gronden en de kosten van het bouwrijp maken daarvan. Deze kostensoorten zijn alleen van toepassing wanneer kosten worden verhaald bij integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak. Deze kosten tellen mee om te bepalen of de totale of slechts een deel van de kosten binnen het kostenverhaalsgebied kunnen worden verhaald. Bij kostenverhaal met tijdvak kunnen kosten ten hoogste worden verhaald tot het bedrag van de totale opbrengsten van de gronden in het kostenverhaalsgebied (macro-aftopping). Bij het berekenen van de kostenverhaalsbijdragen worden de inbrengwaarden en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de gronden weer in aftrek genomen. Dat voorkomt dat de kostenverhaalsbijdrage de bouwactiviteiten economisch onrendabel zou maken.

#### **Onderdeel J**

Pm.

### **Artikel III (Besluit activiteiten leefomgeving)**

#### **Artikel 12.1 (activiteiten)**

Artikel 12.1 bepaalt het toepassingsbereik van hoofdstuk 12. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen over landinrichtingsactiviteiten. Voor de definitie van landinrichtingsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage I bij de wet en de toelichting hierop.<sup>8</sup>

De criteria voor de afweging of regels decentraal of centraal worden gesteld, zijn gegeven in artikel 2.3, derde en vierde lid, van de wet. Daarbij zijn er in hoofdlijnen vijf argumenten om een taak of bevoegdheid te beleggen bij het Rijk: fysiek schaalniveau, beleidsmatig schaalniveau, gelijk speelveld of beschermingsniveau, complexe initiatieven en nationale veiligheid.<sup>9</sup> In dit besluit is ervoor gekozen om op rijksniveau regels te stellen over landinrichtingsactiviteiten. Voor deze keuze heeft het argument van het gelijk speelveld of beschermingsniveau de doorslag gegeven.

De regels over landinrichtingsactiviteiten betreffen onder meer de vergoeding van waardevermeerdering van onroerende zaken en houden in zoverre verband met de financiële afwikkeling van landinrichtingsprojecten. Uit een oogpunt van gelijke bescherming van eigenaren en andere rechthebbenden is het gewenst dat deze regels op rijksniveau worden gesteld.

De keuze voor rijksregels voor landinrichtingsactiviteiten sluit aan bij de in de Aanvullingswet vervatte keuze om de regels over het inrichten van gebieden op

---

<sup>8</sup> Hoofdstuk 1, onderdeel L, in het voorstel voor de Aanvullingswet, Kamerstukken II 2018/19, 35133, nrs. 1-3.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33962, nr. 3, blz. 76-77.

rijksniveau te regelen omdat die bevoegdheden betreffen die ingrijpen in het eigendomsrecht.

Om dezelfde reden van gelijke bescherming biedt dit besluit aan provincies niet de mogelijkheid om maatwerkregels te stellen over landinrichtingsactiviteiten.

#### **Artikel 12.2 (oogmerken)**

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op een doelmatige uitvoering van een inrichtingsprogramma. Dit oogmerk sluit aan bij artikel 4.30 van de wet. Voor de definitie van een inrichtingsprogramma wordt verwezen naar artikel 3.14a en de begripsomschrijving in de wet.<sup>10</sup>

#### **Artikel 12.3 (bevoegd gezag gedeputeerde staten) [artikel 4.3 in samenhang met artikel 4.11 van de wet]**

In artikel 12.3 zijn gedeputeerde staten aangewezen als het bevoegd gezag voor het stellen van maatwerkvoorschriften. Redenen voor het aanwijzen van gedeputeerde staten zijn de diverse belangen in het landelijk gebied, het schaalniveau van de inrichtingsprojecten en de nauwe verbondenheid van de landinrichting met andere taken van de provincie. Voor een nadere toelichting op het aanwijzen van de provincie als betrokken bestuurslaag wordt verwezen naar paragraaf 7.3.1 van het algemeen deel van de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet.<sup>11</sup>

#### **Artikel 12.4 (maatwerkvoorschriften) [artikel 4.3 in samenhang met artikel 4.5 van de wet]**

Op maatwerkvoorschriften is uitgebreid ingegaan in het algemeen deel van de toelichting bij het Bal en de toelichting bij artikel 2.13. Voor een meer algemene duiding van dat instrument wordt daarnaar verwezen.<sup>12</sup>

In artikel 12.4 komt tot uitdrukking dat maatwerk over de specifieke zorgplicht alleen het invullen van die zorgplicht kan inhouden. Afwijken van de zorgplicht kan dus niet. Hierop wordt ook ingegaan in de toelichting bij artikel 2.13, tweede lid, van het Bal. Afwijken van de algemene regel in artikel 12.7 (geen waardeverandering onroerende zaken in herverkavelingsblok) kan wel.

#### **Artikel 12.5 (normadressaat)**

In artikel 12.5 is bepaald tot wie de regels van dit hoofdstuk zijn gericht. Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten. Het gaat daarbij om degene die verantwoordelijk is voor het verrichten van de activiteiten, zoals de eigenaar of de opdrachtgever. Deze moet voldoen aan de regels van dit besluit en ervoor zorgen dat de mensen of bedrijven die voor haar of hem werkzaamheden verrichten zich aan de regels over de activiteit houden.

#### **Artikel 12.6 (specifieke zorgplicht)**

De specifieke zorgplicht volgt uit het oogmerk en de strekking die zijn gekoppeld aan de landinrichtingsactiviteit in de wet (artikel 4.30) en artikel 12.2. Deze bepaling is in paragraaf 4.5 van het algemeen deel van deze nota van toelichting toegelicht. Zie over

---

<sup>10</sup> Hoofdstuk 1, onderdeel B in het voorstel voor de Aanvullingswet, Kamerstukken II, 2018/19, 35133, nrs. 1-3.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3.

<sup>12</sup> Stb. 2018, 293, blz. 533 e.v. en 772 e.v.

de specifieke zorgplicht verder ook paragraaf 3.1 van het algemeen deel van de toelichting bij het Bal.<sup>13</sup>

**Artikel 12.7 (geen waardeverandering onroerende zaken in herverkavelingsblok)**

Deze algemene regel bepaalt dat de waarde van een onroerende zaak die tot een herverkavelingsblok behoort niet mag worden veranderd door eigenaren en gebruiksgerechtigden van die zaak. Voortzetting van de normale bedrijfsvoering leidt in de praktijk niet tot een relevante waardeverandering van de onroerende zaak. Daarom is dat uitgezonderd. Artikel 12.8 behelst materieel de voortzetting van artikel 35, tweede lid, Wilg, zoals dat artikel luidde voor het intrekken van die wet door de Aanvullingswet. Daarin was het verboden handelingen achterwege te laten die door een normale bedrijfsvoering werden geëist, als daardoor de waarde van de onroerende zaken zou veranderen. Aan artikel 35, tweede lid, Wilg lag dus het uitgangspunt ten grondslag dat de normale bedrijfsvoering ongehinderd kan worden voortgezet. Artikel 12.7 is verder toegelicht in het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Deze toelichting onderteken ik mede namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de Minister voor Rechtsbescherming.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,

---

<sup>13</sup> Stb. 2018, 293, blz. 518 e.v.