

# Consultatieversie Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet

## 3. TOELICHTING

### Leeswijzer

Dit is de consultatieversie van de Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet. De totale consultatieversie bestaat uit drie onderdelen:

1. Een geconsolideerde versie van de Omgevingsregeling (d.w.z. de aanvullingen/aanpassingen zijn in deze regeling met behulp van revisies aangegeven);
2. De wijziging/intrekking van regelingen en het overgangsrecht;
3. De toelichting (algemeen en artikelsgewijs deel).

Dit onderdeel van de Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet bevat de toelichting (algemeen en artikelsgewijs deel).

De geconsolideerde versie van de Omgevingsregeling (deel 1) en de wijziging en intrekking van regelingen en het overgangsrecht (deel 2) bevinden zich niet in dit document.

## **I Algemeen**

## INHOUDSOPGAVE ALGEMEEN DEEL

1	Inleiding en aanleiding .....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Grondeigendom en de Omgevingswet .....	4
1.3	Grondslag en inhoud van de Aanvullingsregeling .....	5
1.4	Verhouding tot andere onderdelen van het stelsel .....	6
1.5	Verhouding tot overige regelgeving .....	9
1.6	Medebetrokkenheid .....	9
2	Regels over landinrichting .....	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden.....	10
2.3	Wijzigingen ten opzichte van de situatie voor inwerkingtreding van de Omgevingswet .	11
3	Regels over onteigening .....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Aanvraagvereisten.....	12
4	Regels over kostenverhaal.....	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Inhoud van de regels voor de plankosten .....	15
4.2.1	Uitgangspunten .....	15
4.2.2	Reikwijdte.....	16
4.2.3	Afwijkende regeling voor kleine bouwactiviteiten.....	16
4.3	Toepassing van de regels over de plankosten.....	17
4.3.1	Toepassing bij het ramen van de kosten .....	17
4.3.2	Toepassing bij het berekenen van de kostenverhaalbijdrage bij kostenverhaal met tijdvak 17	
4.3.3	Toepassing bij eindafrekening van het kostenverhaal.....	17
4.4	Wijzigingen.....	17
4.5	Effecten .....	18
5	Effecten .....	19
5.1	Inleiding.....	19
5.2	Financiële effecten.....	19
5.3	Totaaloverzicht lasten Aanvullingswet, Aanvullingsbesluit en Aanvullingsregeling .....	21
5.4	Bedrijfseffectentoets .....	22
5.5	Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (Atr) .....	22
5.6	Overige adviezen PM.....	22
6	Totstandkoming regeling en consultatie.....	23
7	Invoering .....	24
7.1	Implementatieprogramma .....	24

## 1 Inleiding en aanleiding

### 1.1 Inleiding

De Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet (hierna: Aanvullingsregeling) bevat regels die een aantal onderdelen van het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (hierna: Aanvullingswet)<sup>1</sup> uitwerken.

Het gaat om:

- regels over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken bij een herverkaveling, en
- regels over het verstrekken van gegevens en bescheiden bij een aanvraag om een onteigeningsbeschikking,
- regels over de hoogte en begrenzing van plankosten, waarbij aanvullende regels worden gesteld over het verhalen van plankosten bij organische gebiedsontwikkeling.

De Aanvullingsregeling is onderdeel van het aanvullingsspoor grondeigendom en daarmee van het vernieuwde stelsel voor het omgevingsrecht. De Aanvullingsregeling voegt nieuwe bepalingen toe aan de Omgevingsregeling. Daarnaast bevat deze regeling een wijziging van een bestaande regeling, de intrekking van een aantal bestaande regelingen en overgangsrecht.

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 1.2 ingegaan op de relatie tussen grondeigendom en de Omgevingswet<sup>2</sup>, waarna in paragraaf 1.3 de grondslag en inhoud voor deze Aanvullingsregeling worden beschreven. In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op de verhouding tussen de Aanvullingsregeling en de verschillende onderdelen van het stelsel voor het omgevingsrecht en in paragraaf 1.5 op de verhouding tot overige regelgeving. In de volgende hoofdstukken worden inhoudelijke bepalingen behandeld.

### 1.2 Grondeigendom en de Omgevingswet

De Omgevingswet en de uitvoeringsregelgeving bieden het nieuwe juridische kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het stelsel is gericht op: "het met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Deze zogenoemde maatschappelijke doelen zijn opgenomen in artikel 1.3 van de Omgevingswet.<sup>3</sup>

De Omgevingswet is dus onder meer gericht op (het ontwikkelen van beleid voor) gebiedsgericht beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Voor de verwezenlijking van het beleid voor de fysieke leefomgeving kan het noodzakelijk zijn dat de overheid ingrijpt op eigendomsrechten en op zakelijke en persoonlijke rechten op onroerende zaken. Vooral wanneer de overheid ervoor kiest om gebiedsontwikkeling indringend te sturen, kan zij zich vaak niet beperken tot het vaststellen van omgevingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit. Deze besluiten geven weliswaar het kader waarbinnen de overheid een gebied zou willen (laten) ontwikkelen en geven aan wat daarbij wel en niet is toegestaan, maar zij zorgen niet altijd voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan. Daarvoor kan de overheid, handelend als rechtspersoon, proberen overeenstemming te bereiken met private partijen over het gebruik of de verwerving van de benodigde onroerende zaken. Wanneer daarmee niet het gewenste resultaat

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35133, nrs. 1-3.

<sup>2</sup> Omgevingswet, Stb. 2016, 156.

<sup>3</sup> Het wetsvoorstel Aanvullingswet natuur Omgevingswet beoogt aan onderdeel a toe te voegen: ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur (Kamerstukken II 2017/18, 34985, nr. 2, blz. 1).

kan worden bereikt, heeft de overheid aanvullende publiekrechtelijke instrumenten nodig, die ervoor zorgen dat degene die tot verwezenlijking wil overgaan, ook in de privaatrechtelijke eigendomspositie komt om die verwezenlijking daadwerkelijk ter hand te nemen. Het juridisch instrumentarium voor het grondbeleid biedt die instrumenten en maakt dus onlosmakelijk deel uit van het omgevingsrecht. Om die reden worden de instrumenten van het grondbeleid die ingrijpen op de eigendom met de Aanvullingswet opgenomen in de Omgevingswet.

Met de Aanvullingswet worden de instrumenten voorkeursrecht, onteigening en landinrichting, die voor inwerkingtreding van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht geregeld zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet<sup>4</sup> en de Wet inrichting landelijk gebied (hierna: de Wilg), geïntegreerd in de Omgevingswet. Daarnaast wordt met dat wetsvoorstel de toepassing van de privaatrechtelijke faciliteit van kavelruil in het landelijk gebied ook mogelijk gemaakt in het stedelijk gebied en wordt de regeling voor grondexploitatie in de Omgevingswet vereenvoudigd tot een regeling voor kostenverhaal. Met deze aanvullingen zal de Omgevingswet voorzien in een integraal instrumentarium voor beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Omdat de Aanvullingswet op een aantal punten ingrijpt in het eigendomsrecht zijn veel zaken op wetsniveau geregeld. In het ontwerp voor het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet (hierna: Aanvullingsbesluit) worden over een aantal onderwerpen uit het wetsvoorstel nadere regels gesteld. Dit betreft inhoudelijke en procedurele regels voor de voorkeursrechtbeschikking, de onteigeningsbeschikking, het ruilbesluit en het besluit geldelijke regelingen. Daarnaast worden algemene regels gegeven over landinrichtingsactiviteiten. In het Omgevingsbesluit<sup>5</sup> zijn al regels over kostenverhaal opgenomen. Deze worden via het Aanvullingsbesluit op onderdelen aangepast en aangevuld.

Voor een beperkt aantal onderwerpen kunnen nadere regels worden gesteld in een ministeriële regeling. Die zijn in deze Aanvullingsregeling opgenomen. Voor een overzicht van de regels die in deze Aanvullingsregeling worden opgenomen, wordt verwezen naar paragraaf 1.1.

### **1.3 Grondslag en inhoud van de Aanvullingsregeling**

In de wettelijke regeling voor de genoemde instrumenten is een aantal grondslagen opgenomen om regelgeving te delegeren naar een ministeriële regeling. Deze Aanvullingsregeling berust op de artikelen 12.26, derde lid, 13.21 en 16.139, derde lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld via de Aanvullingswet.

De Aanvullingsregeling bevat op basis van deze grondslagen regels over de volgende, kort weergegeven, onderwerpen (met daarachter de grondslag in de Omgevingswet, zoals in voorkomende gevallen door de Aanvullingswet voorgesteld):

- regels over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken die betrokken zijn bij een herverkaveling in het landelijk gebied (artikel 12.26 Omgevingswet).
- aanvraagvereisten voor de aanvraag van een onteigeningsbeschikking (artikel 16.139 Omgevingswet).
- regels over de hoogte en begrenzing van plankosten, die hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling aanpast en aanvult (artikel 13.21 Omgevingswet).

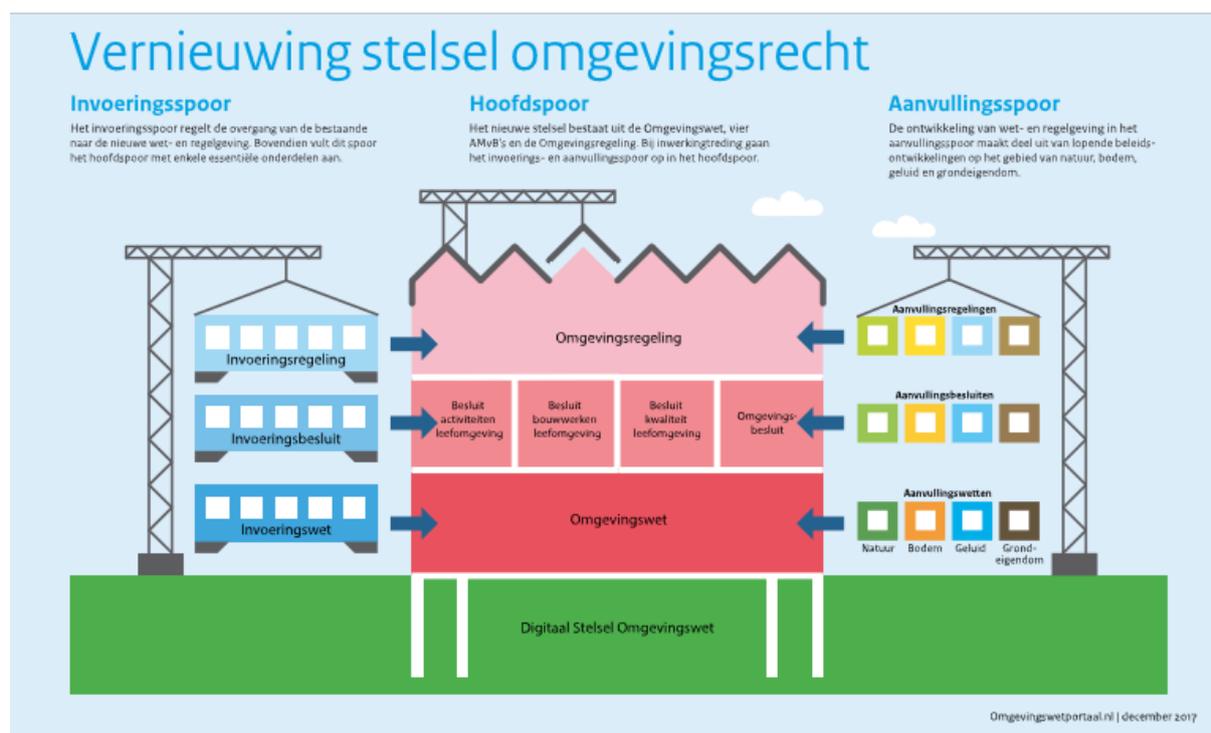
---

<sup>4</sup> Deze wet heeft volgens artikel 157 als citeertitel: onteigeningswet. In de praktijk is het gebruikelijk om Onteigeningswet met een hoofdletter te schrijven. Deze nota van toelichting sluit daarbij aan.

<sup>5</sup> Stb. 2018, 290.

## 1.4 Verhouding tot andere onderdelen van het stelsel

Het nieuwe juridische stelsel voor het omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, vier daarbij behorende algemene maatregelen van bestuur en een ministeriële regeling. Daarnaast bestaat de stelselherziening uit invoeringsregelgeving en aanvullingsregelgeving. Deze paragraaf gaat in op de verhouding van deze Aanvullingsregeling tot de andere onderdelen van de stelselherziening.



Figuur 1 – overzicht vernieuwing stelsel omgevingsrecht

### *De Omgevingswet*

De Omgevingswet is het fundament voor de bundeling van het omgevingsrecht. De Omgevingswet integreert met name de ‘gebiedsgerichte’ onderdelen van het oude omgevingsrecht in één samenhangend stelsel van planning, besluitvorming en uitvoering waarin de beleidscyclus centraal staat. De Omgevingswet vervangt in zijn uiteindelijke omvang zo’n 26 wetten en vervangt ook delen van andere wetten<sup>6</sup>.

De Omgevingswet bevat de toedeling van taken aan de gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. De wet bevat de grondslagen voor omgevingswaarden, instructieregels en instructies die randvoorwaarden vormen voor het handelen van de overheid, een planstelsel, grondslagen voor algemene regels over activiteiten, grondslagen voor omgevingsvergunningen en regels over besluitvorming over projecten en activiteiten in de fysieke leefomgeving.

### *De algemene maatregelen van bestuur onder de Omgevingswet*

De Omgevingswet is uitgewerkt in vier algemene maatregelen van bestuur. De indeling van de AMvB’s is gekoppeld aan de doelgroep en het type regelgeving.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33962, nr. 3, blz. 8.

De vier algemene maatregelen van bestuur zijn:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving<sup>7</sup>. Dit besluit stelt rechtstreeks werkende rijksregels over activiteiten in de fysieke leefomgeving door burgers, bedrijven en overheden in de rol van initiatiefnemer. Het gaat daarbij vooral om milieubelastende activiteiten en wateractiviteiten. Ook bepaalt dit besluit voor welke activiteiten<sup>8</sup> een omgevingsvergunning nodig is.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)<sup>9</sup>. Dit besluit stelt rechtstreeks werkende rijksregels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, zoals bouwen en slopen. Dit besluit is gericht tot eenieder die deze activiteiten verricht, in de praktijk vooral burgers en bedrijven. Ook bepaalt dit besluit voor welke activiteiten met betrekking tot bouwwerken een omgevingsvergunning nodig is.
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl)<sup>10</sup>. Dit besluit richt zich tot bestuursorganen en bevat de inhoudelijke normen voor de bestuurlijke taakuitoefening en besluitvorming.
- Het Omgevingsbesluit<sup>11</sup>. Dit besluit bevat de algemene en procedurele bepalingen voor de uitwerking van de instrumenten van de Omgevingswet die voor eenieder van belang zijn, zowel voor overheden als voor bedrijven en burgers. Dit besluit regelt in aanvulling op de Omgevingswet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is met betrekking tot een omgevingsvergunning en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en regelt het een aantal op zichzelf staande, meer algemene onderwerpen, zoals milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

In totaal zijn zo'n zestig sectorale algemene maatregelen van bestuur opgegaan in de vier besluiten onder de Omgevingswet.<sup>12</sup>

Het Aanvullingsbesluit vervangt twee algemene maatregelen van bestuur. Dat zijn het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 en het Besluit inrichting landelijk gebied. Het Aanvullingsbesluit voegt de inhoud daarvan toe aan drie van de vier algemene maatregelen van bestuur onder de Omgevingswet. Daarnaast bevat het Aanvullingsbesluit een verdere vereenvoudiging van de regels voor kostenverhaal die zijn opgenomen in het Omgevingsbesluit.

### *De Omgevingsregeling*

De regels in de Omgevingswet en de vier algemene maatregelen van bestuur worden op een meer gedetailleerd niveau uitgewerkt en aangevuld in één ministeriële regeling: de Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is van belang voor verschillende doelgroepen: zowel voor burgers en bedrijven (initiatiefnemers) als voor overheden/bestuursorganen. Zo geeft de Omgevingsregeling regels over de wijze van uitoefening van de taken en bevoegdheden door bestuursorganen. Dit betreft onder andere regels over de wijze van meten en rekenen bij het vaststellen van besluiten, zoals omgevingsplannen, en over de beoordeling van omgevingsvergunningen. Ook bevat de regeling de aanwijzing en geometrische begrenzing van locaties<sup>13</sup> en regels over de procedurele vereisten en vormvereisten voor de wettelijke instrumenten die voor eenieder van belang zijn<sup>14</sup>. Een voorbeeld hiervan zijn de aanvraagvereisten. De Omgevingsregeling bevat ook regels die het Rijk stelt over activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij vooral om milieubelastende activiteiten, wateractiviteiten en activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Deze regels betreffen zowel uitvoeringstechnische-, administratieve- en meet- en rekenregels en zijn gericht tot burgers, bedrijven en overheden in de rol van initiatiefnemer.

<sup>7</sup> Stb. 2018, 293.

<sup>8</sup> Uitgezonderd bouwactiviteiten en omgevingsplanactiviteiten. Omgevingsvergunningplichtige gevallen van bouwactiviteiten en omgevingsvergunningvrije gevallen van omgevingsplanactiviteiten worden aangewezen in het Bbl.

<sup>9</sup> Stb. 2018, 291.

<sup>10</sup> Stb. 2018, 292.

<sup>11</sup> Stb. 2018, 290.

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33962, nr. 3.

<sup>13</sup> Op grond van artikel 2.21, eerste lid, van de Omgevingswet.

<sup>14</sup> Op grond van artikel 16.139, derde lid, van de Omgevingswet, zoals gewijzigd door de Aanvullingswet.

In artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet, zoals dat wordt voorgesteld door de Aanvullingswet, is voorzien in een grondslag om bij ministeriële regeling regels te stellen over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken die betrokken zijn in een herverkaveling, als onderdeel van de landinrichting. Deze regels zijn van belang in het kader van de voorbereiding van een ruilbesluit.

Daarnaast biedt het in de Aanvullingswet voorgestelde artikel 13.21 van de Omgevingswet de grondslag om bij ministeriële regeling regels te stellen over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de verhaalbare kostensoorten. In hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling is de bestaande Regeling plankosten exploitatieplan overgezet. De regels in de bestaande regeling hebben betrekking op grondexploitatie voor integrale gebiedsontwikkeling (kostenverhaal met een tijdvak). De Aanvullingsregeling past deze regels voor grondexploitatie aan in regels voor kostenverhaal in overeenstemming met de wijzigingen die via de Aanvullingswet zijn doorgevoerd. Verder wordt via de Aanvullingswet in de Omgevingswet een tweede vorm van kostenverhaal in het leven geroepen, namelijk kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling, ofwel kostenverhaal zonder tijdvak (artikel 13.15 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet). Door de Aanvullingsregeling wordt aan de Omgevingsregeling een nieuwe set van regels over het berekenen van plankosten bij kostenverhaal met tijdvak voorgesteld.

Voorts is van de bevoegdheid in artikel 16.139, derde lid, van de Omgevingswet gebruik gemaakt om regels te stellen over het verstrekken van gegevens en bescheiden bij een aanvraag om een onteigeningsbeschikking.

De regels in deze Aanvullingsregeling worden onderdeel van de Omgevingsregeling.

#### *Invoeringsregelgeving Omgevingswet*

Onderdeel van de stelselherziening is de invoeringsregelgeving, bestaande uit het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (hierna: Invoeringswet), het Invoeringsbesluit Omgevingswet (hierna: Invoeringsbesluit) en de Invoeringsregeling Omgevingswet (hierna: Invoeringsregeling). De Invoeringswet bevat wijzigingen en intrekkingen van bestaande wetten en voorziet in overgangsrecht. De Invoeringswet bevat daarnaast een aantal beleidsinhoudelijke aanvullingen en wijzigingen van de Omgevingswet en bevat de grondslagen voor het Digitaal Stelsel Omgevingswet. In het Invoeringsbesluit en de Invoeringsregeling wordt uitwerking gegeven aan de grondslagen die via de Invoeringswet in de Omgevingswet worden opgenomen.

De Aanvullingswet voorziet in 'eigen' overgangsrecht. Daarnaast voorzien de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit in de wijziging en intrekking van bestaande wetten en besluiten die noodzakelijk zijn voor een goede werking van de regels uit de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit.

Deze Aanvullingsregeling bevat in beperkte mate overgangsrecht en bevat daarnaast een wijziging en intrekkingen van een aantal bestaande regelingen.

#### *Overige aanvullingsregelgeving Omgevingswet*

Naast het aanvullingsspoor grondeigendom wordt het stelsel voor het omgevingsrecht aangevuld en gewijzigd door andere aanvullingssporen. Het gaat om de volgende aanvullingswetten en de daarop gebaseerde aanvullingsregelgeving:

- de Aanvullingswet geluid Omgevingswet;<sup>15</sup>
- de Aanvullingswet bodem Omgevingswet;<sup>16</sup>
- de Aanvullingswet natuur Omgevingswet.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Kamerstukken 35054.

<sup>16</sup> Kamerstukken 34864.

<sup>17</sup> Kamerstukken 34985.



## 1.5 Verhouding tot overige regelgeving

### *EU-regelgeving*

Bij de voorbereiding van deze Aanvullingsregeling is bezien of de regels mogelijk tot situaties leiden waarin sprake is van staatssteun, zodat de Europese regels daarover in acht moeten worden genomen. Dat is niet het geval. Daarom is ook geen notificatie vanwege dit aspect nodig.

### *Regelgeving die wordt gewijzigd*

Deze Aanvullingsregeling wijzigt de volgende ministeriële regeling:

- Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990.

Zie voor een toelichting op deze wijziging hoofdstuk 2 van het artikelsgewijze deel van deze toelichting.

### *Regelgeving die wordt ingetrokken*

Met deze Aanvullingsregeling worden de volgende regelingen ingetrokken:

- a. Regeling herverkaveling;
- b. Regeling inrichting landelijk gebied (hierna: Rilg);
- c. Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel;
- d. Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol.

De intrekking van de Regeling herverkaveling en de intrekking van de Rilg houden verband met de intrekking van de Wilg, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet.

De Regeling herverkaveling ziet op reeds afgeronde landinrichtingsprojecten volgens de procedure van de Landinrichtingswet en is derhalve niet meer relevant. Daarom is overgangsrecht niet nodig. De regels voor landinrichting worden ingebouwd in de Omgevingswet, waarbij de bepalingen uit de Rilg deels terugkomen in de Omgevingswet, via de Aanvullingswet, en in de Omgevingsregeling, via deze Aanvullingsregeling. Afzonderlijk overgangsrecht in de Aanvullingsregeling voor de intrekking van de Rilg is niet nodig, omdat het overgangsrecht voor landinrichting in de Aanvullingswet dekkend is.

De intrekking van de Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel houdt verband met de intrekking van de Wet agrarisch grondverkeer, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet.

Door de gewijzigde regeling van onteigening in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, kan de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol worden ingetrokken. Voor een nadere onderbouwing van deze intrekking kan de artikelsgewijze toelichting bij artikel 3.1, onder d, worden geraadpleegd.

## 1.6 Medebetrokkenheid

Deze toelichting wordt uitgebracht mede namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

## 2 Regels over landinrichting

### 2.1 Inleiding

In artikel 3.14a van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, is een verplichting voor gedeputeerde staten opgenomen om een inrichtingsprogramma vast te stellen voordat zij overgaan tot landinrichting. Het inrichtingsprogramma bevat het beleid en de maatregelen die voorzien zijn voor het in te richten gebied. Tegelijk met het inrichtingsprogramma kunnen gedeputeerde staten een inrichtingsbesluit vaststellen. Het inrichtingsbesluit bevat inrichtingsmaatregelen en voorzieningen die burgers, bedrijven en andere overheden binden. Dit in tegenstelling tot het inrichtingsprogramma dat alleen het vaststellend bestuursorgaan bindt.

Herverkaveling is een van de maatregelen die het inrichtingsbesluit kan bevatten. Voor eigenaren die onroerende zaken binnen een herverkavelingsblok hebben liggen, betekent herverkaveling dat de hun toebehorende onroerende zaken worden samengevoegd, herverdeeld in nieuwe kavels en in nieuwe eigendomsverhoudingen worden toegewezen aan de eigenaren. Gedeputeerde staten stellen voor ieder herverkavelingsblok een ruilbesluit vast. Het ruilbesluit bevat een lijst van rechthebbenden (vermeld voor de onroerende zaken die liggen binnen het herverkavelingsblok de eigenaren en beperkt gerechtigden) en een toewijzing (vermeld welke rechten de eigenaren na de herverkaveling krijgen toegewezen en welke pachtverhoudingen blijven bestaan of nieuw worden gevestigd). Uitgangspunt bij het vaststellen van het ruilbesluit is dat aan iedere eigenaar een recht wordt toegewezen voor onroerende zaken van gelijke hoedanigheid en met gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden als door hem ingebracht, tenzij het belang van de landinrichting zich daar tegen verzet.

Op grond van artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, moeten bij ministeriële regeling regels worden gesteld over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken. Met de onderhavige regeling wordt hieraan invulling gegeven. Deze regels over gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden worden ingevoegd in afdeling 3.1 van de Omgevingsregeling.

### 2.2 Gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden

Voordat gedeputeerde staten het ruilbesluit daadwerkelijk kunnen vaststellen, is met het oog op een efficiënte herverkaveling een aantal voorbereidingshandelingen noodzakelijk. Eén van de door gedeputeerde staten in dat kader te treffen handelingen betreft het opstellen van kaarten met betrekking tot de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken. Op die kaarten staan alle uitruilbare onroerende zaken (zie afdeling 9a.2 van het Bkl, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit) aangegeven in categorieën van gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden (zogenaamde uitruilbaarheidsklassen). De onroerende zaken die tot dezelfde klasse van uitruilbaarheid behoren hebben een vergelijkbare hoedanigheid, die is bepaald op basis van in de onderhavige regeling genoemde kenmerken (de opbouw, samenstelling en fysische eigenschappen van de lagen in de bodem en de grondwaterkarakteristiek). Fysieke elementen die het gebruik hebben beïnvloed, worden buiten beschouwing gelaten, want deze maken geen onderdeel uit van de hoedanigheid van de bodem. Gedeputeerde staten bepalen vervolgens in welke mate onroerende zaken met een gelijke hoedanigheid geschikt zijn voor een bepaalde gebruiksmogelijkheid. Daarbij geven zij aan welke kenmerken doorslaggevend zijn voor welke agrarische gebruiksmogelijkheid. Zo zijn voor de gebruiksmogelijkheid grasland minder kenmerken doorslaggevend dan voor de gebruiksmogelijkheid akkerbouw en voor laatstgenoemde gebruiksmogelijkheid zijn weer minder kenmerken doorslaggevend dan voor de gebruiksmogelijkheid tuinbouw. Overigens wordt in de praktijk vrijwel te allen tijde uitgegaan van één ruimere gebruiksmogelijkheid. Het onderstaande voorbeeld toont aan waarom dit gebeurt.

*Voorbeeld*

In Alterra-rapport 1475 (Wintelre-Oerle) uit 2007 is het bodemtype zEZ35-VIIIId (Zwarte Enkeerdgrond) voor akkerbouw ingedeeld in klasse 2 en voor weidebouw in klasse 1. Het bodemtype dzEZ35-VIIIId (Zwarte Enkeerdgrond met dikke bovengrond) valt zowel voor akker- als weidebouw in klasse 1. Klasse 1 vertegenwoordigt de beste gronden. Als grond met bodemtype dzEZ35-VIIIId wordt ingebracht en grond met bodemtype zEZ35-VIIIId wordt toegedeeld zal een inbrengende akkerbouwer hiervoor financieel worden gecompenseerd (vanwege een lagere klasse) terwijl voor een inbrengende veehouder compensatie niet aan de orde is (blijft in dezelfde klasse). Omgekeerd als grond met bodemtype zEZ35-VIIIId wordt ingebracht en grond met bodemtype dzEZ35-VIIIId wordt toegedeeld zal een inbrengende akkerbouwer hiervoor moeten betalen (vanwege een hogere klasse) terwijl een inbrengende veehouder niet hoeft af te rekenen (blijft in dezelfde klasse). Afhankelijk van de situatie (bijbetalen of ontvangen) zal een eigenaar beweren veehouder of akkerbouwer te zijn. Deze in de praktijk onwerkbaar situatie wordt opgelost door te werken met een gecombineerde gebruiksbestemming akkerbouw/weidebouw<sup>18</sup>.

Vervolgens delen gedeputeerde staten de onroerende zaken per gebruiksmogelijkheid in naar ten minste drie klassen van uitruikbaarheid. Gedeputeerde staten vermelden de klassen ten slotte op kaarten. Bij de voorbereiding van het ontwerp van het ruilbesluit worden eigenaren en gebruikers door gedeputeerde staten betrokken. Zoals al in het algemeen deel van de toelichting van de Aanvullingswet wordt vermeld, is niet opgenomen hoe gedeputeerde staten deze betrokkenheid vorm moeten geven<sup>19</sup>. Gedeputeerde staten kunnen ervoor kiezen om deze betrokkenheid vorm te geven door wenszittingen in het kader van de herverkavelingsprocedure te houden. Tijdens deze zittingen kunnen eigenaren en gebruikers aan gedeputeerde staten hun wensen kenbaar maken over de toewijzing van onroerende zaken. De kaarten met betrekking tot de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken zijn tijdens deze zogenoemde wenszittingen aanwezig om te raadplegen.

De indeling in klassen van uitruikbaarheid is noodzakelijk om de mate van uitruikbaarheid van gronden te kunnen bepalen<sup>20</sup>, en daarmee om het hiervoor in paragraaf 2.1 bedoelde ruilbesluit te kunnen vaststellen.

### **2.3 Wijzigingen ten opzichte van de situatie voor inwerkingtreding van de Omgevingswet**

De regels over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en de gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken, die met de onderhavige regeling worden ingevoegd in afdeling 3.1 van de Omgevingsregeling, komen grotendeels overeen met de thans geldende regels (artikelen 15 tot en met 20 van de Rilg). Op de volgende punten is sprake van een inhoudelijke wijziging:

- De begripsbepalingen van “bodem” en “infrastructurele voorziening” uit artikel 1 van de Rilg worden niet omschreven in de Omgevingsregeling via deze regeling. Deze begripsbepalingen komen namelijk terug in bijlage I van de Omgevingswet als “bodem” respectievelijk “infrastructuur”.
- Ten opzichte van de Rilg zijn de vereisten aan de kaarten waarmee de gelijke hoedanigheid van onroerende zaken wordt bepaald, aangepast. Waar thans gebruik moet worden gemaakt van kaarten met een schaal van 1:25.000, voldoet straks een kaart van 1:50.000. Afhankelijk van het gebied wordt gebruik gemaakt van een kaart met een grotere schaal dan 1:50.000.

<sup>18</sup> Dit voorbeeld is gebaseerd op de Rilg, die via artikel 3.1 van de Aanvullingsregeling wordt ingetrokken.

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, paragraaf 7.3.4.

<sup>20</sup> Artikel 12.24, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet.

## **3 Regels over onteigening**

### **3.1 Inleiding**

De Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, bepaalt dat om te kunnen onteigenen het bevoegd gezag een onteigeningsbeschikking moet geven. In de onteigeningsbeschikking worden de te onteigenen onroerende zaken aangewezen. In het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit, worden inhoudelijke eisen gesteld aan de onteigeningsbeschikking en de ontwerp-onteigeningsbeschikking. De onteigeningsbeschikking in de Aanvullingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, kan ambtshalve of op aanvraag worden gegeven.

Om de aanvrager voldoende houvast te bieden bij zijn aanvraag en het bevoegd gezag bij het in behandeling nemen daarvan, zijn in de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door de Aanvullingsregeling, een aantal aanvraagvereisten opgenomen.

Daartoe is in artikel 7.217, eerste lid, bepaald welke elektronische bestandsformaten de aanvrager kan gebruiken bij een elektronische aanvraag. In het tweede lid is bepaald dat gegevens en bescheiden in een ander bestandsformaat verstrekt kunnen worden als het bevoegd gezag dat kenbaar heeft gemaakt.

Vervolgens is in artikel 7.218 aangegeven welke gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt bij een aanvraag om een onteigeningsbeschikking. Aan de hand van de gevraagde gegevens en bescheiden moet het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 11.4 van de Omgevingswet in staat zijn om een besluit te nemen over het geven van een onteigeningsbeschikking. De aanvraagvereisten sluiten aan bij de criteria in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, op basis waarvan een onteigeningsbeschikking kan worden gegeven. In artikel 11.5 van de Omgevingswet staat dat een onteigeningsbeschikking alleen kan worden gegeven in het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving, als onteigening noodzakelijk is en als onteigening urgent is. Verder sluiten de aanvraagvereisten aan op de inhoudelijke eisen die worden gesteld aan de onteigeningsbeschikkingen en op de informatie die tezamen met de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage moet worden gelegd in het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit.

### **3.2 Aanvraagvereisten**

De aanvrager verstrekt informatie waaruit duidelijk blijkt wie de eigenaren, beperkt gerechtigden en andere belanghebbenden met een grondgebonden belang zijn en om welke onroerende zaken het gaat. De onteigeningsbeschikking heeft invloed op de rechtspositie van eigenaren en beperkt gerechtigden en daarom is het van belang dat duidelijk is op welke onroerende zaken of delen van onroerende zaken de onteigening ziet.

De aanvrager moet tevens een grondtekening verstrekken, waaruit duidelijk de ligging van de te onteigenen onroerende zaken blijkt. Deze grondtekening moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in artikel 7.6, onder a, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet.

De aanvrager geeft voorts een beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is. Op grond van artikel 7.5, onder e, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit, bevat een onteigeningsbeschikking in ieder geval een beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is. De verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is, moet mogelijk zijn gemaakt in een van die wettelijke instrumenten.

Als de onteigening op naam van een onteigenaar als bedoeld in artikel 11.2, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals opgenomen in de Aanvullingswet, beoogd plaats te vinden, verstrekt de aanvrager de naam van deze onteigenaar aan het bevoegd gezag.

De ontwerp-onteiningsbeschikking wordt ter inzage gelegd met het omgevingsplan of het projectbesluit dat de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk maakt of het ontwerp daarvan, of in geval van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de aanvraag om die vergunning ter inzage moeten worden gelegd, met daarop ook een projectie van de grondtekening. De aanvrager moet daarom een projectie van de grondtekening overleggen op dat geldende plan of besluit, of het ontwerp daarvan, of op de vergunning of de aanvraag daarvan.

Een onteiginingsbeschikking kan niet worden gegeven als de onteigening niet urgent is. Daarom is opgenomen dat bij de aanvraag een tijdsplanning wordt verstrekt met in ieder geval de beoogde datum, waarop een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is. Onteigening is alleen aan de orde als blijkt dat minnelijke verwerving niet mogelijk is. In artikel 11.7, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, is vastgelegd dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt als de onteigenaar geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaak vrij van rechten en lasten. De aanvrager moet daarom alle gegevens en bescheiden verstrekken die betrekking hebben op het minnelijk overleg waarin is geprobeerd om de onroerende zaak of zaken minnelijk te verwerven.

Opgemerkt wordt dat het bevoegd gezag op grond van artikel 4:2, tweede lid, van de Awb de mogelijkheid heeft om naast de in deze afdeling genoemde gegevens en bescheiden, aanvullende gegevens en bescheiden te vragen. Deze gevraagde informatie dient uiteraard wel noodzakelijk te zijn voor – en in directe relatie te staan tot – de beoordeling van de aanvraag.

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 4:5, eerste lid, van de Awb besluiten om de aanvraag niet in behandeling te nemen als de aanvraag om een onteiginingsbeschikking niet voldoet aan de wettelijke vereisten voor die aanvraag of als onvoldoende gegevens of bescheiden zijn verstrekt. Als dergelijke gevallen zich voordoen, is het bevoegd gezag niet verplicht om de aanvraag niet verder te behandelen. Het is mogelijk dat het bevoegd gezag afhankelijk van de omstandigheden van het geval en de hoedanigheid van de aanvrager, besluit om de aanvraag, die niet aan alle aanvraagvereisten voldoet, toch in behandeling te nemen. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als het bevoegd gezag al de beschikking heeft over de gegevens en bescheiden die de aanvrager moet aanleveren, of als een belanghebbende niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf een aanvraag indient.

## 4 Regels over kostenverhaal

### 4.1 Algemeen

Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling bevat de in artikel 13.21 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, bedoelde regels over de hoogte en de begrenzing van één of meer van bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, verhaalbare kostensoorten. De regels voor grondexploitatie in hoofdstuk 13 worden via de Aanvullingsregeling aangepast in regels voor kostenverhaal. Dit is in overeenstemming met de aanpassingen van de grondexploitatieregeling in een kostenverhaalregeling in de Omgevingswet, zoals wordt voorgesteld door de Aanvullingswet. Verder worden regels aan hoofdstuk 13 toegevoegd over het berekenen van plankosten bij kostenverhaal zonder tijdvak (artikel 13.15 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet).

Op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, is het bevoegd gezag verplicht de kosten van de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen bouwactiviteiten te verhalen. In bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit, staat welke kosten voor verhaal in aanmerking komen. Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling heeft betrekking op een deel van die kosten, namelijk de kosten die in bijlage IV onder A1, A3, A10, A14 en B2 worden genoemd. Dat zijn respectievelijk:

- De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
- De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2 van de kostensoortenlijst, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.
- De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 van de kostensoortenlijst, bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
- De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen.
- (bij kostenverhaal met tijdvak): de kosten om de gronden bedoeld onder B1 ('de uitgeefbare gronden') van de kostensoortenlijst, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.

Deze kosten worden kortweg plankosten genoemd, omdat het kosten van voorbereidende en begeleidende werkzaamheden zijn en niet de kosten van het uitvoeren van de werken zelf. Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling, zoals dat wordt voorgesteld door deze Aanvullingsregeling, stelt een maximum aan de door het bevoegd gezag te verhalen plankosten. Als het bevoegd gezag bij het berekenen van de plankosten de regels uit hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling toepast, mag het bevoegd gezag geen hogere kosten in rekening brengen dan in dit hoofdstuk is bepaald. Het bevoegd gezag kan wel beslissen om lagere kosten in rekening te brengen, bijvoorbeeld wanneer feitelijke plankosten lager zijn dan de op basis van deze regeling berekende kosten.

Het doel van de regels over de plankosten is een kosteneffectief en transparant verhaal van plankosten. De aanleiding om de plankosten te begrenzen was dat gemeenten zeer uiteenlopende bedragen voor de plankosten in rekening brachten. Vaak was onduidelijk waarop deze verschillen

waren gebaseerd. Dat is opgelost door voor alle soorten plankosten een maximum te stellen aan de kosten die het bevoegd gezag in rekening mag brengen. Dat maximum is gebaseerd op een efficiënte en doelmatige uitvoeringspraktijk. De plankosten worden berekend aan de hand van een uniforme en transparante rekensystematiek waarbij per product of activiteit wordt aangegeven hoeveel werkuren of vaste kosten daarmee in het algemeen zijn gemoeid. Dat zorgt ervoor dat plankosten overal op basis van dezelfde uitgangspunten worden berekend en maakt aan de initiatiefnemers van bouwactiviteiten duidelijk hoe de plankosten zijn opgebouwd.

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing wanneer het bevoegd gezag kosten verhaalt langs publiekrechtelijke weg. Dit hoofdstuk is niet van toepassing als het bevoegd gezag kosten verhaalt langs privaatrechtelijke weg door een overeenkomst af te sluiten (artikel 13.13 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet). Als kosten langs publiekrechtelijke weg worden verhaald, zijn de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten en de Minister die het aangaat, bevoegd om de regeling voor kostenverhaal toe te passen. Dat volgt uit hoofdstuk 13 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet.

Vanwege de leesbaarheid van dit hoofdstuk wordt verder niet steeds met de mogelijkheden van kostenverhaal door provincies en Rijk rekening gehouden. In plaats daarvan beschrijft deze toelichting het kostenverhaal vanuit het gezichtspunt van de gemeente bij wijziging van het omgevingsplan. Vanzelfsprekend gaat het navolgende ook op voor kostenverhaal door provincies en Rijk.

## **4.2 Inhoud van de regels voor de plankosten**

### **4.2.1 Uitgangspunten**

Uitgangspunt van de regels voor de plankosten is dat de plankosten een optelsom zijn van de kosten van de door de gemeente te leveren producten of te verrichten activiteiten, waarbij rekening wordt gehouden met de complexiteit van de opgave. De kosten van producten en activiteiten worden bepaald door een hoeveelheid met een prijs te vermenigvuldigen. De hoeveelheden en prijzen zijn gebaseerd op kengetallen. Een kengetal voor hoeveelheden is bijvoorbeeld het aantal uren dat een taxateur nodig heeft voor het taxeren van een woning. Kengetallen voor prijzen zijn bijvoorbeeld de uurtarieven van deskundigen. De kengetallen zijn gebaseerd op een referentieplan voor een uitleglocatie (een locatie buiten de bebouwde kom die grotendeels onbebouwd is) van vijftien hectare.

Artikel 13.21 van de Omgevingswet, zoals ingevoegd via de Aanvullingswet, bepaalt dat in de regels over de hoogte en begrenzing van verhaalbare kostensoorten onderscheid kan worden gemaakt naar type locatie, aard en omvang van een project. De plankosten van het referentieplan voor een uitleglocatie zullen in de praktijk verschillen van de plankosten van een plan voor bijvoorbeeld herstructurering of transformatie van een locatie in het bestaand stedelijk gebied. Zo zullen bijvoorbeeld de sloopkosten, de kosten van bodemsaneringen en de kosten van contacten met omwonenden hoger zijn. Daarom is bepaald dat correcties moeten plaatsvinden als sprake is van een plan dat afwijkt van het referentieplan. In dat geval worden de uitkomsten van de berekeningen vermenigvuldigd met invloeds- of complexiteitsfactoren. Op die manier kunnen bijvoorbeeld ook de kosten van plannen in het bestaand stedelijk gebied worden berekend.

Plankosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden gemaakt, kunnen ook voor verhaal in aanmerking komen. De periode van voorbereiding is op minimaal twee en maximaal vier jaar gesteld ten opzichte van het moment van vaststelling, afhankelijk van de complexiteit van het project. Deze grenzen worden gesteld, omdat steeds moeilijker is aan te tonen dat de desbetreffende plankosten zijn gemaakt ten behoeve van de vaststelling van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De berekening van de plankosten is overigens gebaseerd op actuele tarieven en prijzen.

De plankosten bij organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak zullen verschillen van de plankosten bij integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak. Dat komt doordat de onzekerheden bij organische gebiedsontwikkeling groter zijn dan bij integrale gebiedsontwikkeling. Bij organische gebiedsontwikkeling wordt een gebied kavelsgewijs ontwikkeld op basis van een globaal omgevingsplan en is de looptijd van de ontwikkeling onzeker. Bij integrale gebiedsontwikkeling wordt een gebied als geheel ontwikkeld, bevat het omgevingsplan een duidelijk eindbeeld en is de looptijd in het omgevingsplan aangegeven. Het gevolg daarvan is dat de plankosten bij organische gebiedsontwikkeling vooral bij de uitvoering van de bouwactiviteiten zullen worden gemaakt en minder bij het vaststellen van het omgevingsplan. Bij de uitvoering van de bouwactiviteiten wordt immers pas meer precies duidelijk welke kosten het bevoegd gezag moet gaan maken.

In verband daarmee wordt onderscheid gemaakt tussen de plankosten bij organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak en integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak. De maximale plankosten bij integrale gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in bijlage XXXIV en de maximale plankosten bij organische gebiedsontwikkeling in bijlage XXXV. De tarieven in deze bijlagen worden jaarlijks geïndexeerd.

De uitkomst van de berekening van de plankosten is een gespecificeerd en genormeerd maximum totaalbedrag, exclusief btw. Rente en inflatie spelen bij het berekenen van de plankosten geen rol. Om de uitvoering van de regels over de plankosten te vereenvoudigen, is bepaald dat plankosten worden verondersteld te zijn gemaakt in het jaar waarin het omgevingsplan of het projectbesluit is vastgesteld of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is verleend.

#### **4.2.2 Reikwijdte**

Het is niet in alle gevallen mogelijk gebleken een maximum aan de plankosten te stellen. In een aantal gevallen verschillen de kosten te zeer van project tot project. Daarom zijn de volgende plankosten niet aan een maximum gebonden:

- het verrichten van onderzoek als bedoeld in bijlage IV, onder A1 en A10, bij het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit, met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek;
- het voorbereiden van en toezicht houden op bodemsanering als bedoeld onder A10 van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit;
- het verrichten van werkzaamheden voor het rammen van kostensoorten als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door de Aanvullingswet, die niet aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

De plankosten voor deze werken, werkzaamheden en maatregelen zullen in voorkomende gevallen door het bevoegd gezag apart worden geraamd.

Er zijn grenzen gesteld aan de plankosten die in rekening mogen worden gebracht voor werkzaamheden die verband houden met het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bijlage IV bij het Aanvullingsbesluit onder A1). Uit de tekst van die bijlage volgt dat alleen kosten die hiermee verband houden voor verhaal in aanmerking komen en niet de kosten die in vervolg daarop worden gemaakt. In het bijzonder de kosten van het behandelen en beoordelen van juridische beroepsprocedures kunnen niet worden verhaald.

#### **4.2.3 Afwijkende regeling voor kleine bouwactiviteiten**

Voor kleine bouwactiviteiten zou het te ver voeren om alle plankosten te berekenen. Kleine activiteiten zijn activiteiten waarbij op een locatie één of enkele bouwwerken met een beperkte oppervlakte worden gerealiseerd. Voor een kleine activiteit zullen niet veel investeringen in werken, werkzaamheden en maatregelen nodig zijn. Daarom gelden bij kleine activiteiten vaste bedragen voor de plankosten, zodat het kostenverhaal op een eenvoudige en efficiënte manier kan



plaatsvinden en niet alle kosten afzonderlijk hoeven te worden berekend. Overigens moet worden opgemerkt dat kleine activiteiten in veel gevallen kruimelgevallen zullen zijn, waarvoor de gemeenteraad op grond van artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit, een vrijstelling van het kostenverhaal kan verlenen. In dat geval zijn alleen de gebruikelijke leges verschuldigd.

### **4.3 Toepassing van de regels over de plankosten**

#### **4.3.1 Toepassing bij het ramen van de kosten**

Het bevoegd gezag raamt de plankosten op basis van de in de bijlagen bij deze regeling vermelde aantallen werkuren en tarieven of vaste bedragen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal met tijdvak en kostenverhaal zonder tijdvak. Bij kostenverhaal met tijdvak worden de plankosten geraamd op basis van bijlage XXXIV en bij kostenverhaal zonder tijdvak op basis van bijlage XXXV.

#### **4.3.2 Toepassing bij het berekenen van de kostenverhaalbijdrage bij kostenverhaal met tijdvak**

Bij kostenverhaal met tijdvak worden kosten in mindering gebracht wanneer initiatiefnemers van bouwactiviteiten werken, werkzaamheden of maatregelen uitvoeren waarvan de kosten in het omgevingsplan zijn geraamd. De plankosten worden echter niet volledig vergoed. Het bevoegd gezag zal in alle gevallen plankosten moeten maken voor begeleiding, controle en afhandeling. Daarom wordt 60%, 80% of 90% van de plankosten vergoed, afhankelijk van de hoeveelheid werk die het bevoegd gezag nog moet verrichten.

#### **4.3.3 Toepassing bij eindafrekening van het kostenverhaal**

Er is geen verplichting om bij de eindafrekening de daadwerkelijke kosten te berekenen en te vergelijken met het met toepassing van deze regeling bepaalde bedrag. De daadwerkelijke kosten kunnen immers niet altijd precies geadministreerd worden.

Bij de eindafrekening van het kostenverhaal worden daarom de plankosten herberekend overeenkomstig de wijze die bij de vaststelling van de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld is gehanteerd. Als op basis van de werkuren, tarieven en vaste bedragen die in de bijlagen XXXIV en XXXV bij deze regeling zijn vermeld, is gerekend, wordt bij de eindafrekening op die wijze herberekend. Als het bevoegd gezag lagere kosten in rekening heeft gebracht, wordt op basis van die berekeningswijze herberekend. Dat vergemakkelijkt de eindafrekening, omdat de daadwerkelijk bestede tijd niet hoeft te worden geadministreerd.

### **4.4 Wijzigingen**

Bij de overzetting van het hoofdstuk grondexploitatie naar een hoofdstuk kostenverhaal in de Omgevingsregeling via deze Aanvullingsregeling is een bijlage toegevoegd met werkuren, tarieven en vaste bedragen voor plankosten bij organische gebiedsontwikkeling (bijlage XXXV). Daarbij is rekening gehouden met de omstandigheid dat plankosten bij organische gebiedsontwikkeling vooral bij het uitvoeren van de bouwactiviteiten zullen worden gemaakt en minder bij het vaststellen van het omgevingsplan. Tevens is rekening gehouden met de omstandigheid dat de kosten van projectmanagement, omgevingsmanagement en planeconomie grotendeels per bouwactiviteit worden gemaakt en individueel zijn toe te rekenen.

Dat heeft geleid tot de volgende wijzigingen:

- de plankosten voor het vaststellen van het omgevingsplan zijn standaard kosten van het vaststellen van een globaal plan.
- de plankosten voor civieltechnische werken worden bij organische gebiedsontwikkeling niet berekend op basis van de looptijd van de gebiedsontwikkeling, maar op basis van het aantal benodigde bestekken.

#### **4.5 Effecten**

- Door de splitsing in plankosten tussen integrale en organische gebiedsontwikkeling sluit de raming van de kosten beter aan bij de werkelijkheid;
- Ontwikkende partijen betalen alleen de kosten voor het vaststellen van de beschikking bestuurlijke geldschuld bij organische gebiedsontwikkeling van hun eigen te ontwikkelen perceel (geen volledige verevening).

## 5 Effecten

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de effecten die de Aanvullingsregeling naar verwachting heeft op de Nederlandse samenleving. Aan bod komen achtereenvolgens de financiële effecten op burgers en bedrijven en op overheden, het effect op het milieu en het effect op de rechtspraak en de handhaafbaarheid.

Om voorafgaand aan de inwerkingtreding van de stelselherziening een inschatting te kunnen maken van de effecten van deze regeling voor de samenleving wordt een aantal onderzoeken gedaan en toetsen uitgevoerd. Het gaat om de volgende toetsen en adviezen:

1. Adviescollege toetsing regeldruk;
2. Raad voor de Rechtspraak;
3. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
4. Autoriteit Persoonsgegevens;

### 5.2 Financiële effecten

SIRA consulting heeft onderzoek gedaan naar de financiële effecten van de wijzigingen in de regelgeving rond grondeigendom<sup>21</sup>. Het gaat daarbij om de Aanvullingswet, de relevante bepalingen uit het Omgevingsbesluit en het Aanvullingsbesluit. Bij de financiële effecten gaat het om de regeldruk (nalevingskosten en administratieve lasten) en om de financiële kosten voor bedrijven en burgers (meestal gaat dat om leges, maar in dit geval ook om de gevolgen van kostenverhaal) en om bestuurlijke lasten voor overheden. De wijzigingen in de regelgeving in het aanvullingsspoor grondeigendom kunnen bij vier onderwerpen financiële effecten opleveren: bij het voorkeursrecht, onteigening, inrichting landelijk gebied en bij kostenverhaal.

#### *Structurele effecten*

De structurele financiële effecten van deze Aanvullingsregeling, zowel de effecten voor burgers en bedrijfsleven als voor bevoegd gezag zijn vrijwel nihil. Dit komt omdat de fundamentele keuzes bij grondeigendom al gemaakt zijn in de Aanvullingswet en in het Omgevingsbesluit. De uitwerking daarvan in deze Aanvullingsregeling beïnvloedt deze effecten niet. Daarbij komt dat de inzet van grondbeleidsinstrumentarium volgens het onderzoek van SIRA consulting cijfermatig beperkt is. Onteigeningen vinden vaak ambtshalve plaats en niet op aanvraag. De structurele effecten worden hierna per instrument toegelicht.

#### **Onteigening**

In het Omgevingsbesluit, worden via het Aanvullingsbesluit, eisen opgenomen waaraan een onteigeningsbeschikking moet voldoen. De lasten daarvan zijn al onderzocht. Het totaal onteigeningen de afgelopen jaren, bedroeg tussen de 32-50 (onteigeningen). Het komt echter voor dat er een onteigeningsbeschikking wordt aangevraagd (in plaats van dat het initiatief daartoe ambtshalve wordt genomen). Voor onteigening zijn aanvraagvereisten opgenomen in de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze Aanvullingsregeling, om de rechtszekerheid te borgen. Deze eisen komen overeen met de eisen die nu bij een verzoek gesteld worden door de Kroon. Daarom worden geen effecten op de regeldruk verwacht.

#### **Landinrichting**

---

<sup>21</sup> SIRA Consulting B.V., 'Financiële effectentoets Aanvullingsspoor grondeigendom', 2019.

Het aanpassen van de vereisten aan de kaarten waarmee de gelijke hoedanigheid van onroerende zaken wordt bepaald (een schaal van 1:50.000 in plaats van een schaal 1:25 000), zorgt mogelijk voor lagere kosten. SIRA geeft in haar onderzoek aan dat er jaarlijks gemiddeld slecht één wettelijk inrichtingsplan wordt opgesteld. Er worden hier al met al geen merkbare regeldrukeffecten of effecten op bestuurslasten verwacht.

### **Kostenverhaal**

De plankosten zijn een onderdeel van de lijst van verhaalbare kostensoorten<sup>22</sup>. De plankosten worden forfaitair bepaald aan de hand van de regels voor kostenverhaal. Wat betreft de berekening van plankosten is een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van de huidige Regeling plankosten exploitatieplan. In plaats van regels voor kostenverhaal voor een integrale gebiedsontwikkeling, kan het omgevingsplan regels voor kostenverhaal voor een organische gebiedsontwikkeling bevatten.

Bij de plankosten wordt bij integrale gebiedsontwikkeling geen verandering gebracht in de soorten plankosten.

In het onderzoek naar de financiële effecten is aangegeven dat in verreweg de meeste gevallen het kostenverhaal verrekend wordt in een anterieure overeenkomst. Het verhalen van kosten langs publiekrechtelijke weg blijft een uitzondering. Met kostenverhaal zonder tijdvak kunnen organische gebiedsontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De verwachting is dat in niet meer dan 15 gevallen per jaar kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling wordt toegepast.

In het onderzoek is gekeken naar de wijze waarop de kosten berekend worden<sup>23</sup>.

Bij de raming van het kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling wordt voor het onderdeel plankosten, net als bij integrale gebiedsontwikkeling, gebruik gemaakt van een excelmodel op basis van de regeling. Het excelmodel kan worden ingevuld aan de hand van een vragenlijst. Voor organische gebiedsontwikkeling wordt de vragenlijst iets korter dan voor integrale gebiedsontwikkeling. De vragenlijst is overigens geen onderdeel van de Aanvullingsregeling, en is dus niet bij deze consultatieversie gevoegd.

Het daadwerkelijk kostenverhaal vindt plaats via een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld die moet worden aangevraagd voor de start van de activiteit. In het onderzoek van SIRA consulting is onderzocht welke verschillen dit oplevert ten opzichte van de huidige situatie. Om de geldschuld te berekenen, moeten ook de plankosten worden geraamd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het hiervoor genoemde excelmodel, dat kan worden ingevuld aan de hand van een vragenlijst.

### **Regeldruk burgers en bedrijven kostenverhaal**

De verschillen in de regeling van plankosten voor integrale en organische gebiedsontwikkeling hebben geen effect op de administratieve lasten. Bij zowel integrale als organische gebiedsontwikkeling moet een kostenverhaalsbeschikking worden aangevraagd. In beide gevallen zijn dezelfde aanvraagvereisten (op grond van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.

### **Financiële kosten burgers en bedrijven kostenverhaal**

De plankosten voor integrale gebiedsontwikkeling in de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door de Aanvullingsregeling, veranderen niet ten opzichte van de huidige situatie. Bij de plankosten voor organische gebiedsontwikkeling wordt een aantal wijzigingen aangebracht. De systematiek blijft echter nagenoeg gelijk.

---

<sup>22</sup> Zie voor een onderzoek naar de financiële effecten van die kosten: SIRA Consulting B.V., 'Financiële effectentoets Aanvullingsspoor grondeigendom', 2019, p. 31, paragraaf 6.3.2.

<sup>23</sup> SIRA Consulting B.V., 'Financiële effectentoets Aanvullingsspoor grondeigendom', 2019, p. 31, paragraaf 6.3.1.

De plankosten bij organische gebiedsontwikkeling kunnen echter verschillen van de plankosten bij integrale gebiedsontwikkeling. Daardoor kan het te betalen bedrag aan kostenverhaal bij integrale gebiedsontwikkeling anders zijn dan het bedrag bij organische gebiedsontwikkeling. Dat komt omdat de acties van de gemeente waarvoor plankosten in rekening worden gebracht en de kengetallen bij organische gebiedsontwikkeling kunnen afwijken van de acties en kengetallen bij integrale gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt bij het voorbereiden van de Aanvullingsregeling is geweest dat de kosten voor burgers en bedrijven waar mogelijk vergelijkbaar zijn met de plankosten voor integrale gebiedsontwikkeling. Daar waar verschillen ontstaan, moeten die zijn te herleiden tot de afwijkende regeling voor organische ontwikkeling. De effecten van de regeling voor plankosten bij organische ontwikkeling worden tijdens een botsproef nog nagegaan. Het is de bedoeling geen aanzienlijke verschillen te laten ontstaan met de plankosten die worden berekend aan de hand van de regeling voor integrale gebiedsontwikkeling.

### **Eenmalige effecten**

Er worden geen eenmalige effecten verwacht.

## **5.3 Totaaloverzicht lasten Aanvullingswet, Aanvullingsbesluit en Aanvullingsregeling**

### *Bestuurlijke lasten*

De wijzigingen in het voorkeursrecht, onteigening en inrichting landelijk gebied hebben in totaal een effect dat ligt tussen 0,7 miljoen extra lasten en 0,2 miljoen besparing per jaar. Deze effecten zijn vrijwel geheel toe te rekenen aan de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit. Het effect slaat voor meer dan 90% neer bij gemeenten.

De effecten rond kostenverhaal zijn groter. De effecten (die geheel zijn toe te rekenen aan de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit) tellen op tot 0,3 miljoen euro tot 1,5 miljoen euro besparing per jaar. SIRA gaat er in haar rapport vanuit dat een gemeente haar kosten, die voortvloeien uit het verhalen van kosten, volledig verhaalt op initiatiefnemers. De besparing van 0,3 tot 1,5 miljoen euro zal dan ook uiteindelijk aan initiatiefnemers toevallen. Zoals hiervoor aangegeven brengt de Aanvullingsregeling hier geen verandering in.

Rond kostenverhaal bestaat het hierboven genoemde financiële effect uit twee onderdelen. Allereerst geldt dat door de wijzigingen in de regelgeving bespaard wordt op kosten. Het gaat om een bedrag van ongeveer 2,6 à 3,9 miljoen euro per jaar. Daarnaast maakt de nieuwe variant van kostenverhaal het mogelijk dat gebiedsontwikkelingen plaats kunnen vinden die eerder niet mogelijk waren. Die gebiedsontwikkelingen brengen wel extra kosten met zich mee. Hierdoor bedragen per saldo de besparingen niet deze 2,6 miljoen à 3,9 miljoen euro, maar bedragen ze de hierboven genoemde 0,3 miljoen à 1,5 miljoen euro. Die extra gebiedsontwikkelingen leveren wel maatschappelijke baten op, bijvoorbeeld voor woningzoekenden.

### *Regeldruk*

Uit het onderzoek van SIRA blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van regeldruk effecten (minder dan 0,1 miljoen euro). Deze worden veroorzaakt door de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit. Naar verwachting heeft de Aanvullingsregeling hier geen effect op. Hierboven is uiteengezet dat gemeenten besparingen realiseren in de kosten rond kostenverhaal en dat deze uiteindelijk toevallen aan initiatiefnemers. Bedrijven zullen dus de genoemde 0,3 miljoen à 1,5 miljoen euro per jaar besparen.

### *Financiële kosten*

Het te betalen bedrag aan kostenverhaal bij integrale gebiedsontwikkeling kan anders zijn dan het te betalen bedrag bij organische gebiedsontwikkeling. De verwachting is dat het kostenverhaal per locatie niet wezenlijk zal afwijken van het kostenverhaal onder de Wet ruimtelijke ordening.

### **Eenmalige effecten**

De regels over grondeigendom hebben ook eenmalige effecten die tot bestuurlijke lasten en financiële kosten kunnen leiden. Daarbij kan worden gedacht aan opleidingskosten, implementatielasten en de tijd die het kost om de nieuwe regels eigen te maken. Deze effecten worden echter beschouwd als een effect van de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit, omdat daarin de nieuwe werkwijzen en de meeste regels over grondeigendom zijn vastgelegd. Ze worden niet veroorzaakt door deze Aanvullingsregeling.

#### *Bestuurlijke lasten*

Met name gemeenten en in mindere mate provincies zullen enige tijd nodig hebben om kennis te nemen van de nieuwe regelgeving. Dat betreft vooral de regeling voor de plankosten. Die komt overigens pas aan de orde als de gemeente in het omgevingsplan regels of in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorschriften over kostenverhaal opneemt hetgeen niet vaak het geval is. De eenmalige kosten voor het hele aanvullingsspoor bedragen 2,5 à 5,5 miljoen euro voor gemeenten en provincies samen. Voor de Aanvullingsregeling worden geen extra eenmalige kosten verwacht.

#### *Regeldruk*

Ook in het bedrijfsleven moet kennis worden genomen van de wijzigingen in de regelgeving. Het gaat daarbij vooral om adviesbureaus en om grotere projectontwikkelaars die zelf de relevante expertise in huis hebben. SIRA schat in dat het voor het Aanvullingsbesluit om een eenmalig bedrag gaat van ongeveer 0,04 miljoen à 0,08 miljoen euro. Gelet op de beperkte gevolgen en aansluiting bij de huidige praktijk worden voor de Aanvullingsregeling geen extra kosten verwacht.

### **5.4 Bedrijfseffectentoets**

SIRA heeft in het hierboven genoemde onderzoek ook de bedrijfseffectentoets gedaan. Voor wat betreft de financiële effecten is daarover in paragraaf 7.2 gerapporteerd. Op de vraag in de bedrijfseffectentoets naar de gevolgen voor innovatieruimte rapporteert SIRA dat de nieuwe regelgeving bijdraagt aan de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling. "Met de aangepaste regeling voor kostenverhaal kan het bevoegd gezag zorgen voor een meer vraaggericht, uitnodigend en flexibel grondbeleid, met meer ruimte voor initiatieven uit de markt." Deze Aanvullingsregeling sluit daarbij aan.

### **5.5 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (Atr)**

PM

### **5.6 Overige adviezen PM**

PM

## **6 Totstandkoming regeling en consultatie**

Bij de ontwikkeling van de Aanvullingsregeling heeft verschillende keren overleg plaatsgevonden met stakeholders. Voor de omzetting van de regels over de herverkaveling uit de RIIg is samengewerkt met LNV en heeft afstemming plaatsgevonden met verschillende provincies en het Kadaster. De aanvraagvereisten voor onteigeningsbeschikkingen zijn afgestemd met RWS en ProRail. Over kostenverhaal zijn drie werksessies gehouden waaraan is deelgenomen door vertegenwoordigers van de VNG, de Vereniging van Grondbedrijven, de NEPROM en de NVB-Bouw. Tijdens deze werksessies is aan de hand van een voorbeeldcase goede vooruitgang geboekt bij de vormgeving van de regels over de plankosten bij organische gebiedsontwikkeling. Tijdens de internetconsultatie wordt nog een botsproef gehouden met eerdergenoemde stakeholders, die in het teken staat van het toetsen hoe het rekenmodel bij organische gebiedsontwikkeling in de praktijk uitpakt en welke verbeteringen er nog nodig zijn. Naar aanleiding van de botsproef, de consultatiereacties en overleg met de VNG/VVG, de NEPROM en NVB-Bouw kunnen de kengetallen en de regels nog worden aangepast.

**Consultatie [PM]**

**Reactie op consultatie [PM]**

## 7 Invoering

### 7.1 Implementatieprogramma

Voor de stelselherziening van het omgevingsrecht is een uitgebreid implementatieprogramma opgezet in samenwerking met de bestuurlijke koepels VNG, IPO en Unie van Waterschappen. De implementatie van de Aanvullingswet is een onderdeel van het brede implementatietraject van de stelselherziening van het omgevingsrecht. Voor de Aanvullingswet wordt een specifiek onderdeel van het implementatieprogramma ontwikkeld.

Voor onteigening maakt Rijkswaterstaat een herziening van de handreiking onteigeningsprocedure. Deze is ook bruikbaar voor verzoekers om onteigening en andere overheden, zoals gemeenten, provincies en waterschappen. Verder worden bijeenkomsten voorbereid met de meest betrokken organisaties, te weten de VNG, VVG, IPO, UVW en VOA.

Bij het voorkeursrecht zijn de veranderingen gering. Daarom wordt er voor dit onderdeel geen implementatieprogramma opgestart.

Voor kostenverhaal zal een nieuwe handreiking voor alle gebruikers worden opgesteld.

De regeling van de plankosten is opgenomen in deze Aanvullingsregeling. Er komt een excelmodel voor de berekening van de plankosten behorend bij de regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan of projectbesluit of voor de voorschriften voor kostenverhaal in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor voorlichting aan overheden en ontwikkelaars wordt op het gebied van kostenverhaal samengewerkt met de VNG, de VVG, de NEPROM en de NVB-Bouw. Specifiek voor organische gebiedsontwikkeling zullen workshops worden georganiseerd.

Voor landinrichting zal in overleg met het Kadaster het voorlichtingsmateriaal herzien worden.



## **II Artikelsgewijs**

## **INHOUDSOPGAVE ARTIKELSGEWIJS DEEL**

<b>HOOFDSTUK 1 AANVULLING EN WIJZIGING OMGEVINGSREGELING</b> .....	27
<b>HOOFDSTUK 2 WIJZIGING ANDERE REGELING</b> .....	38
<b>HOOFDSTUK 3 INTREKKING REGELINGEN</b> .....	38
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGSRECHT</b> .....	40
<b>HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN</b> .....	40

## **HOOFDSTUK 1 AANVULLING EN WIJZIGING OMGEVINGSREGELING**

### **Nieuw artikel 3.1 (toepassingsbereik) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

Dit artikel geeft het toepassingsbereik van deze afdeling aan. Het bepalen van de gelijke hoedanigheid en de gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken in het kader van de voorbereiding van het ruilbesluit in deze afdeling is van belang voor de toepassing van artikel 12.26, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Met het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden wordt invulling gegeven aan een van de toedelingsnormen bij herverkaveling. Met de regeling voor herverkaveling, zoals die via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet wordt vastgelegd in de Omgevingswet, kunnen gedeputeerde staten bindend onroerende zaken in het in te richten gebied samenvoegen, het gebied opnieuw indelen in kavels en de rechten op die kavels toewijzen aan eigenaren. Voor zover het belang van de inrichting zich hiertegen niet verzet, wordt aan iedere eigenaar een recht toegewezen op onroerende zaken van gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden als door hem is ingebracht. Op grond van artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet worden bij ministeriële regeling nadere regels gesteld over het bepalen van de gelijke hoedanigheid en de gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken.

### **Nieuw artikel 3.2 (gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

Dit artikel regelt welke bepalingen van afdeling 3.1 van toepassing zijn op het bepalen van de gelijke hoedanigheid en op het bepalen van de gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken in een herverkavelingsblok.

### **Nieuw artikel 3.3 (bepalen gelijke hoedanigheid: tijdstip en begrenzing) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

De gelijke hoedanigheid van onroerende zaken wordt uiterlijk bepaald op het tijdstip waarop pachtovereenkomsten niet meer ter registratie kunnen worden ingezonden (eerste lid). Met het oog op een doelmatige herverkaveling wordt alleen van uitruilbare onroerende zaken de gelijke hoedanigheid bepaald (tweede lid). Onroerende zaken zijn uitruikbaar als ze geschikt zijn om aan een andere eigenaar te worden toegedeeld. In de artikelen 9a.4 tot en met 9a.10 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald welke onroerende zaken uitruikbaar zijn.

### **Nieuw artikel 3.4 (bepalen gelijke hoedanigheid: doorslaggevende kenmerken) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

In dit artikel worden de kenmerken genoemd die van toepassing zijn op het bepalen van de gelijke hoedanigheid van onroerende zaken. Bepalend voor de gelijke hoedanigheid zijn de opbouw, samenstelling en fysische eigenschappen van de lagen in de bodem tot ten minste een diepte van 1 meter onder het maaiveld, en de grondwaterkarakteristiek.

Voor het bepalen van de gelijke hoedanigheid van onroerende zaken worden de Bodemkaart van Nederland en de Kaart Grondwaterdynamiek met een schaal van 1:50.000 gebruikt. Die kaarten zijn te vinden in de Basisregistratie Ondergrond (BRO). In een gebied met een grote diversiteit in bodemkenmerken of grondwaterkarakteristiek worden deelkaarten van de Bodemkaart van Nederland en de Kaart Grondwaterdynamiek met een grotere schaal dan 1:50.000 gebruikt. Deze zogenoemde deelkaarten zijn meer gedetailleerde kaarten met een schaal van 1:10.000 of 1:25.000 en hebben in de legenda een hoofdindeling die overeenkomt met de legenda van de Bodemkaart van 1:50.000 respectievelijk de Kaart Grondwaterdynamiek 1:50.000. Op de gedetailleerde bodemkaarten is meer informatie te vinden over bodemkundige factoren als de

profielopbouw, de textuur en de dikte van de boven- en ondergrond dan op de Bodemkaart 1:50.000.

In de systematiek van afdeling 3.1 van de Omgevingsregeling volgt de gelijke hoedanigheid in beginsel/als hoofdregel uit de Bodemkaart van Nederland en de Kaart Grondwaterdynamiek of deelkaarten daarvan. Als geen deelkaarten beschikbaar zijn, bijvoorbeeld omdat er niet op dat betreffende schaalniveau een kartering beschikbaar is, wordt de gelijke hoedanigheid bepaald op basis van een advies van deskundigen.

**Nieuw artikel 3.5 (bepalen gelijke hoedanigheid: buiten beschouwing te laten kenmerken) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

Bepaalde kenmerken van onroerende zaken maken geen onderdeel uit van de hoedanigheid van onroerende zaken en worden daarom bij het bepalen van de gelijke hoedanigheid buiten beschouwing gelaten. Deze uitgezonderde kenmerken zijn opgesomd in dit artikel. Het gaat om fysieke elementen die het gebruik hebben beïnvloed, zoals de verkavelings- of ontsluitingssituatie.

**Nieuw artikel 3.6 (kenmerken gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

Van onroerende zaken met een gelijke hoedanigheid worden de gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden bepaald aan de hand van de bodemgeschiktheid. De bodemgeschiktheid wordt bepaald aan de hand van de in het tweede lid van dit artikel opgesomde kenmerken. Voor elke gebruiksmogelijkheid bepalen gedeputeerde staten welke kenmerken doorslaggevend zijn (zie hierover ook het algemeen deel van deze toelichting). Zo komt het in de praktijk voor dat voor de gebruiksmogelijkheid grasland minder kenmerken doorslaggevend zijn dan voor de gebruiksmogelijkheid akkerbouw. Voor de gebruiksmogelijkheid akkerbouw zijn weer minder kenmerken doorslaggevend dan voor de gebruiksmogelijkheid tuinbouw.

**Nieuw artikel 3.7 (klassenindeling bodemgeschiktheid per gebruiksmogelijkheid) [artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet]**

Binnen een gebruiksmogelijkheid wordt de bodemgeschiktheid ingedeeld naar ten minste drie klassen van uitruikbaarheid van goed naar slecht. Een voorbeeld hiervan is het vaststellen van bodemgeschiktheidsklassen binnen de gebruiksmogelijkheid 'veeteelt'. Onroerende zaken die binnen de gebruiksmogelijkheid 'veeteelt' ingedeeld worden in de klassen 1 en 2 kunnen geschikt zijn voor grasland en de akkerbouwmatige teelt van voedergewassen, terwijl de onroerende zaken die worden ingedeeld in klasse 3 bijvoorbeeld niet geschikt zijn voor akkerbouwmatige teelt van voedergewassen. In veel gevallen zal een indeling naar drie klassen toereikend zijn. Als een herverkavelingsblok wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van soorten onroerende zaken zal een indeling naar meer klassen noodzakelijk zijn. De klassenindeling wordt vervolgens op een kaart vermeld. Deze kaart, die met het ruilbesluit ter inzage wordt gelegd, wordt gebruikt bij de onderbouwing van het ruilbesluit.

**Wijziging artikelen 7.211, aanhef en onder g (gedoogplicht werken van algemeen belang: algemene situatie), 7.212, aanhef en onder f (gedoogplicht werken van algemeen belang: perceel gebonden situatie), en 7.213, aanhef en onder e en i (gedoogplicht archeologisch onderzoek), en 7.214, aanhef en onder e en f (gedoogplicht maken ontwerp) [artikel 16.139, derde en vierde lid, van de Omgevingswet]**

Deze wijzigingen in de aanvraagvereisten voor de gedoogplichtbeschikkingen zijn technisch van aard en houden verband met de wijze waarop de aanvraagvereisten voor de onteigeningsbeschikking in deze regeling zijn geformuleerd. Onder het chronologisch overzicht van het minnelijk overleg wordt ook wel het logboek verstaan.

**Nieuw artikel 7.216 (toepassingsbereik) [artikel 16.139, derde lid, onder a, van de Omgevingswet]**

In dit artikel is het toepassingsbereik van afdeling 7.3 geregeld. Deze afdeling gaat alleen over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een onteigeningsbeschikking moeten worden verstrekt. De mogelijkheid om onroerende zaken te onteigenen is opgenomen in artikel 11.1 van de Omgevingswet, zoals die bepaling wordt ingevoegd door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

**Nieuw artikel 7.217 (aanvragen langs elektronische weg) [artikel 16.139, derde lid, onder a, van de Omgevingswet]**

Een aanvraag om een onteigeningsbeschikking hoeft niet langs elektronische weg te worden gedaan. Wanneer de aanvraag langs elektronische weg wordt gedaan, gelden de eisen die artikel 7.127 stelt aan een elektronische aanvraag. Een aanvraag om een onteigeningsbeschikking bevat vaak bijlagen. Als de aanvraag elektronisch wordt ingediend, zijn deze bijlagen, zoals tekeningen en rapporten, digitaal. Deze bijlagen moeten door het bevoegd gezag digitaal kunnen worden ingezien en gearchiveerd.

In het eerste lid is een beperkt aantal bestandsformaten opgenomen. Gegevens en bescheiden die in deze bestandsformaten worden verstrekt, kunnen door ieder bevoegd gezag worden ontvangen en verwerkt. Beperking van het aantal formaten is in de eerste plaats nodig omdat de bijlagen moeten worden ingediend in een duurzaam digitaal bestandsformaat, zodat er op dit punt geen problemen met de digitale archivering ontstaan. De genoemde bestandsformaten zijn archiefwaardig. De versies zijn te vinden op de website van het Forum voor standaardisatie (<https://www.forumstandaardisatie.nl/open-standaarden>). Uitgangspunt is dat ingediende digitale bijlagen na de behandeling ongewijzigd, dus zonder conversie of substitutie, kunnen worden gearchiveerd. In de tweede plaats moet worden voorkomen dat het bevoegd gezag wordt geconfronteerd met een eindeloze variatie aan digitale bestandsformaten, waarvoor het mogelijk niet de geschikte programmatuur heeft om deze te kunnen lezen en gebruiken. Het bevoegd gezag heeft op grond van het tweede lid de mogelijkheid om in te stemmen met het verstrekken van gegevens en bescheiden in een ander bestandsformaat. Dat zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn bij de zogenoemde Bouw Informatie Modellen (BIM bestanden) wanneer het bevoegd gezag beschikt over daarvoor geschikte programmatuur.

De aanvrager wordt geacht om het bestand zelf te controleren op vorm en inhoud, voorafgaand aan de indiening.

Mede als gevolg van de Archiefwet 1995 is het niet toegestaan om de bestanden te voorzien van 'extra layers', dat wil zeggen van additionele informatie over het bestand. Alle relevante informatie moet in het bestand zijn opgenomen. Aantekeningen van het bevoegd gezag en zijn adviseurs worden gemaakt in aparte 'markup' bestanden die worden gekoppeld aan de originele bestanden.

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 2.15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht nadere eisen stellen aan het gebruik van de elektronische weg. Bij de te stellen nadere eisen heeft het bestuursorgaan een ruime discretionaire bevoegdheid. Te denken valt aan technische vereisten zoals het gebruik van bepaalde software of het gebruik van bepaalde intelligente formulieren en aan eisen aan het format van de documenten. Ingeval van verkeer via e-mail of door het inzenden van diskettes, kunnen eisen worden gesteld aan het 'format' van de documenten.

In het kader van de Invoeringsregeling Omgevingswet zal worden bekeken of er voor alle gegevensverstrekkingen een algemene regeling kan worden opgesteld die in de plaats treedt van dit artikel.

**Nieuw artikel 7.218 (onteigeningsbeschikking) [artikel 16.139, derde lid, onder a, van de Omgevingswet]**

In dit artikel is bepaald welke gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt bij een aanvraag om een onteigeningsbeschikking als bedoeld in artikel 11.3 van de Omgevingswet, zoals dat wordt voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

In de onteigeningsbeschikking worden de te onteigenen onroerende zaken aangewezen. De onteigeningsbeschikking kan alleen worden gegeven als wordt voldaan aan de criteria in artikel 11.5 van de Omgevingswet, zoals dat wordt voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Daarbij staan het onteigeningsbelang, de noodzaak en de urgentie van de onteigening centraal. Aan de hand van de gevraagde gegevens en bescheiden kan het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 11.4 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, een beslissing nemen over het geven van een onteigeningsbeschikking.

De aanvraagvereisten sluiten aan op de inhoudelijke eisen die worden gesteld aan de onteigeningsbeschikkingen in artikel 7.5 van het Omgevingsbesluit, zoals dat luidt na aanpassing door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, en de informatie die samen met het ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage moet worden gelegd ingevolge artikel 7.6 van het Omgevingsbesluit, zoals dat wordt voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet. Voor een toelichting op deze inhoudelijke eisen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet en de artikelsgewijze toelichting op de artikelen 11.5 en 11.6 van het Omgevingsbesluit in die nota van toelichting.

Het bevoegd gezag heeft op grond van artikel 4:2, tweede lid, van de Awb de mogelijkheid om naast de in deze afdeling genoemde gegevens en bescheiden, aanvullende gegevens en bescheiden te vragen. Deze gevraagde informatie dient uiteraard wel noodzakelijk te zijn voor – en in directe relatie te staan tot – de beoordeling van de aanvraag.

Als de aanvraag om een onteigeningsbeschikking niet voldoet aan de wettelijke vereisten voor die aanvraag of als onvoldoende gegevens of bescheiden zijn verstrekt, kan het bestuursorgaan op grond van artikel 4:5, eerste lid, van de Awb, besluiten om de aanvraag niet in behandeling te nemen. Er bestaat geen verplichting om de aanvraag niet verder te behandelen. Het bestuursorgaan kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval en de hoedanigheid van de aanvrager, besluiten om de aanvraag, die niet aan alle aanvraagvereisten voldoet, in behandeling te nemen. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als het bestuursorgaan al beschikt over de gegevens en bescheiden die de aanvrager moet aanleveren, of als een aanvraag wordt ingediend door een belanghebbende die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

De aanvraagvereisten in de onderdelen a, b en d sluiten aan op de inhoudelijke eisen uit artikel 7.5, onder a tot en met d, van het Omgevingsbesluit, voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, die aan de onteigeningsbeschikking worden gesteld. Op grond van deze informatie moet duidelijk blijken wie de eigenaren, beperkt gerechtigden en overige belanghebbenden met een grondgebonden belang zijn en om welke onroerende zaken het gaat. Deze informatie wordt zoveel mogelijk ontleend aan de informatie die de Basisregistratie Kadaster bevat (artikel 48 van de Kadasterwet). Daarnaast verstrekt de aanvrager de adressen van de eigenaren en beperkt gerechtigden. Het is namelijk noodzakelijk dat het bevoegd gezag met hen kan communiceren. De onteigeningsbeschikking heeft namelijk invloed op hun rechtsposities. De namen en adressen van de overige belanghebbenden met een grondgebonden belang, bedoeld in artikel 16.97, eerste lid, onder g tot en met k, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, moeten ook bij de aanvraag worden overlegd. Deze belanghebbenden kunnen namelijk schriftelijk bedenkingen inbrengen tegen de onteigeningsbeschikking tijdens de bekrachtigingsprocedure.

Onderdeel c sluit aan bij de eis die in artikel 7.6, onder a, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, wordt gesteld aan de informatie die samen met de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage moet worden gelegd. De ontwerponteigeningsbeschikking wordt ter inzage gelegd met een grondtekening, zo volgt uit

artikel 7.6, onder a. De aanvrager moet een grondtekening verstrekken die voldoet aan de eisen uit artikel 7.6, onder a.

Onderdeel e sluit aan bij de inhoudelijke eis in artikel 7.5, onder e, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet. De onteigeningsbeschikking moet de planologische grondslag vermelden waarop die beschikking berust. Een onteigeningsbelang kan zijn grondslag vinden in een omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is, moet mogelijk zijn gemaakt in een van die wettelijke instrumenten. De aanvrager geeft een beschrijving van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is.

Het aanvraagvereiste in onderdeel f sluit aan op de inhoudelijke eis in artikel 7.5, onder f, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet. Onteigening kan alleen plaatsvinden op naam van in artikel 11.2, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, genoemde rechtspersonen. Deze rechtspersonen worden aangeduid als onteigenaar. De aanvrager verstrekt de naam of namen van deze onteigenaar of onteigenaren aan het bevoegd gezag.

Onderdeel g sluit aan op de eis die in artikel 7.6, onder b, van het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, wordt gesteld aan de informatie die samen met de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage wordt gelegd. De ontwerponteigeningsbeschikking wordt ter inzage gelegd met een projectietekening op het omgevingsplan of projectbesluit dat de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk maakt of op het ontwerp daarvan of, in geval van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, op de vergunningaanvraag. De aanvrager verstrekt een projectietekening aan het bevoegd gezag bij de aanvraag om een onteigeningsbeschikking.

De aanvraagvereiste in onderdeel h houdt verband met het urgentie criterium in artikel 11.5 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Een onteigeningsbeschikking kan niet worden gegeven als de onteigening niet urgent is. In artikel 11.11 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, is vastgelegd dat de urgentie in ieder geval ontbreekt als niet aannemelijk is dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is. In onderdeel h is daarom opgenomen dat bij de aanvraag om een onteigeningsbeschikking een tijdsplanning wordt verstrekt. De tijdsplanning moet in ieder geval de beoogde datum aangeven, waarop een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is.

Tot slot moet de aanvrager op grond van onderdeel i alle gegevens en bescheiden verstrekken die betrekking hebben op het minnelijk overleg waarin is geprobeerd om de onroerende zaak of zaken minnelijk te verwerven. Dit sluit aan bij het noodzaakcriterium als bedoeld in artikel 11.5 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De noodzaak tot onteigening ontbreekt in ieder geval als de onteigenaar geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving. Dit volgt uit artikel 11.7, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De aanvrager verstrekt in de eerste plaats een chronologisch overzicht van het minnelijk overleg. Het overzicht vormt een schriftelijke weergave van de stappen die zijn gezet om de onroerende zaak of zaken minnelijk te verwerven. Daarnaast moet de aanvrager ook afschriften verstrekken van aanbiedingen tot schadeloosstellingen die zijn gedaan. Alle partijen waarmee

minnelijk overleg wordt gevoerd, dat zijn alle eigenaren, beperkt gerechtigden en de belanghebbenden, genoemd in artikel 16.97, eerste lid, onder g tot en met k, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, moeten in beginsel een aanbieding tot schadeloosstelling ontvangen.

### **Nieuw artikel 13.1 (toepassingsbereik) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

Op grond van de Omgevingswet, zoals voorgesteld via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, is kostenverhaal verplicht voor kosten die zijn gemaakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen in verband met (bouw)activiteiten. Zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet worden in het Omgevingsbesluit de kostenverhaalplichtige activiteiten en kostensoorten aangewezen. Op grond van artikel 13.21 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, worden in dit hoofdstuk regels gesteld over de hoogte en begrenzing van de plankosten.

In bijlage I bij de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze regeling, wordt in de begripsomschrijving van plankosten aangegeven om welke kostensoorten het gaat. In totaal gaat het om vier kostensoorten die in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, zijn genoemd en die onder het toepassingsbereik van hoofdstuk 13 vallen, namelijk kosten van:

- het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek (A1),
- het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (A3/B2),
- voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek (A10), en
- de kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in bijlage IV bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen (A14).

Een aantal plankosten worden expliciet uitgezonderd van de toepasselijkheid van deze regeling. Dat betekent dat daarvoor in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling geen maximum aan wordt gesteld. De betreffende plankosten moeten afzonderlijk worden berekend. De redenen daarvoor zijn in paragraaf 4.2.2 van het algemeen deel van deze toelichting beschreven.

### **Nieuw artikel 13.2 (berekening plankosten) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

In dit artikel is het uitgangspunt vastgelegd dat de ten hoogste te verhalen plankosten een optelsom zijn van de kosten van de producten en activiteiten opgenomen in bijlage XXXV en bijlage XXXIV. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal met tijdvak in het omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit, artikel 13.14 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, en kostenverhaal zonder tijdvak in het omgevingsplan, artikel 13.15 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. In paragraaf 9.2 van het algemeen deel van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet worden beide systemen toegelicht. De kosten van de producten en activiteiten bij kostenverhaal met tijdvak zijn opgenomen in tabel 1 van bijlage XXXIV. Bij kostenverhaal zonder tijdvak zijn de producten en activiteiten opgenomen in tabel 1 van bijlage XXXV. Het gaat om producten die door de gemeente voor de voorbereiding en uitvoering van de in het omgevingsplan of projectbesluit opgenomen regels of de in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen voorschriften, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, worden geleverd en activiteiten die door de gemeente worden verricht.



De plankosten per product of activiteit worden berekend door een hoeveelheid met een prijs te vermenigvuldigen en het resultaat te corrigeren als zich bijzondere omstandigheden voordoen (door middel van een invloeds- of complexiteitsfactor kostenverhaal). In de meeste gevallen is de hoeveelheid het aantal uren dat nodig is om een product te leveren of een activiteit te verrichten en is de prijs het uurtarief van de in te zetten deskundigen. Het aantal uren van de inzet van deskundigen is daarbij gebaseerd op vuistregels die aangeven hoeveel uren nodig zijn om één eenheid van de in de regels of voorschriften voor kostenverhaal, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, genoemde werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren. Een voorbeeld van een dergelijke vuistregel is dat een taxateur 24 uur nodig heeft voor het taxeren van een onbebouwd perceel. In sommige gevallen worden de kosten ook berekend door het aantal eenheden direct te vermenigvuldigen met een vaste prijs. Zo geldt voor de kosten van veldonderzoek bij het ophogen van meer dan 60% van het kostenverhaalsgebied een vaste prijs van € 2.000,- per hectare op te hogen terrein (opgenomen samen met inmeten voor een totaalbedrag van € 2.500,- per hectare). Hoeveelheden en vaste prijzen zijn vermeld in tabel 1 van bijlage XXXIV en in tabel 1 van bijlage XXXV. De tarieven zijn te vinden in tabel 2 van die bijlagen.

Alle vuistregels of kengetallen zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Als referentie is een omgevingsplan voor een uitleglocatie van 15 hectare gebruikt. Het resultaat van de vermenigvuldiging van hoeveelheid en prijs zal daarom niet in alle gevallen een passend resultaat opleveren. Zo zullen de plankosten in binnenstedelijke gebieden hoger zijn dan op uitleglocaties. Daarom worden de uitkomsten van de berekening waar nodig gecorrigeerd door ze te verhogen of te verlagen met een invloedsfactor kostenverhaal, een complexiteitsfactor kostenverhaal of beide. Aan de hand van bijlage XXXIV en bijlage XXXV moet worden bepaald bij welke producten en activiteiten invloeds- en complexiteitsfactoren kostenverhaal van toepassing zijn. Wanneer beide factoren van toepassing zijn, wordt eerst de invloedsfactor kostenverhaal en vervolgens de complexiteitsfactor kostenverhaal toegepast, zoals bepaald in artikel 13.2, derde lid, van de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze regeling.

Het percentage waarmee de plankosten van de producten en activiteiten wordt verhoogd of verlaagd, wordt bepaald met behulp van tabel 3 van bijlage XXXIV en tabel 3 van bijlage XXXV. Zoals in artikel 13.2, vierde lid, van de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze regeling, is aangegeven, wordt als er meerdere factoren van toepassing zijn het gemiddelde van de percentages van de invloedsfactor kostenverhaal en complexiteitsfactor kostenverhaal toegepast.

### **Nieuw artikel 13.3 (afbakening plankosten) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

In artikel 13.3 is bepaald dat ook historische plankosten, ofwel plankosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt, voor verhaal in aanmerking komen. Aan de voorafgaande periode wordt een grens gesteld. Historische plankosten komen slechts beperkt voor verhaal in aanmerking, omdat steeds moeilijker is aan te tonen dat de betreffende plankosten zijn gemaakt ten behoeve van de vaststelling van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarin de regels of voorschriften voor kostenverhaal, als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat de kosten binnen een voorafgaande periode van twee jaar zijn gemaakt. Als de complexiteitsfactor kostenverhaal tussen de 30% en 50% ligt, betreft de voorafgaande periode drie jaar en bij een complexiteitsfactor kostenverhaal groter dan 50% is de voorafgaande periode vier jaar, waarbinnen de kosten tot plankosten worden gerekend. Het is niet van belang hoelang het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit daadwerkelijk heeft geduurd.

De voorafgaande periode wordt altijd op basis van de hiervoor vermelde berekeningswijze bepaald.

#### **Nieuw artikel 13.4 (evenredige toedeling kosten bij groter gebied) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

Artikel 13.4 geeft invulling aan het bepaalde in artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De kosten die verband houden met het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarmee de kostenverhaalsplichtige activiteit wordt toegelaten, en die zien op een groter gebied dan het kostenverhaalsgebied worden naar evenredigheid toegerekend aan het kostenverhaalsgebied ten opzichte van het volledige gebied waarop de wijziging of vaststelling van het omgevingsplan of projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft. In artikel 13.4 is bepaald dat de maatstaf voor het evenredig toerekenen van gebiedsoverstijgende plankosten aan het kostenverhaalsgebied de verhouding in oppervlakte is. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Als het kostenverhaalsgebied een tiende deel van de oppervlakte van het gebied van het omgevingsplan beslaat, dan wordt 10% van de kosten van het vaststellen van het omgevingsplan aan dat kostenverhaalsgebied toegerekend.

#### **Nieuw artikel 13.5 (plankosten kleine bouwactiviteiten) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

Artikel 13.5 voorziet in een vast maximumbedrag voor plankosten voor relatief kleine bouwactiviteiten, waarbij in het tweede lid is bepaald dat eventuele plankosten voor civieltechnische werkzaamheden geen onderdeel vormen van dit maximumbedrag. De plankosten voor civieltechnische werkzaamheden worden gebaseerd op de maxima voor de kosten die in bijlage XXXIV en bijlage XXXV staan. Voor meer informatie over kleine bouwactiviteiten en de reden voor de berekeningswijze van deze gevallen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van het algemeen deel van deze toelichting.

#### **Nieuw artikel 13.6 (moment van opname plankosten) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

In dit artikel is aangegeven hoe de plankosten boekhoudkundig worden opgenomen bij het stellen van regels of voorschriften over kostenverhaal in het omgevingsplan of het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Zonder het voorgestelde artikel 13.6 zouden de plankosten bij de raming van de kosten, op basis van de planning van de ontwikkeling van het gebied, bij verschillende jaren worden genoteerd. Ter vereenvoudiging is in artikel 13.6 de rekenregel opgenomen dat de plankosten als één post op één moment in de regels of voorschriften als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, worden opgenomen. Hiermee wordt van de fictie uitgegaan dat de plankosten op één moment zijn gemaakt: in het jaar van vaststelling van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit vereenvoudigt de berekeningen aangezien de plankosten niet meer hoeven te worden gecorrigeerd voor inflatie.

#### **Nieuw artikel 13.7 (herberekening van plankosten bij eindafrekening) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

Dit artikel maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag bij de eindafrekening voor de plankosten dezelfde hoeveelheid werkuren, tarieven en prijzen hanteert als ook bij het vaststellen van de

beschikking zijn gebruikt. Dat vergemakkelijkt de berekeningen bij de eindafrekening doordat in de oorspronkelijke berekeningen alleen de aantallen producten en activiteiten hoeven te worden gewijzigd. Als het bevoegd gezag bij het vaststellen van de beschikking bestuurlijke geldschuld is uitgegaan van de maxima die in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze regeling, zijn vermeld, kunnen de plankosten bij de eindafrekening op dezelfde manier met behulp van de maxima worden herberekend.

#### **Nieuw artikel 13.8 (plankosten bij zelfrealisatie) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

De verschuldigde geldsom wordt bij de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld op aanvraag vastgesteld volgens de regels in het omgevingsplan of het projectbesluit of volgens de voorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Als de beschikking betrekking heeft op een kostenverhaalsgebied waar sprake is van een tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en activiteiten, worden de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, die door de aanvrager zijn gemaakt, in mindering gebracht op de verschuldigde geldsom. Het gaat om kosten die aan de inbrengwaarde van de te bebouwen percelen worden toegerekend en om andere te verhalen kosten die door de aanvrager zijn gemaakt. Deze andere te verhalen kosten worden in mindering gebracht voor zover ze gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit.

In het eerste lid is bepaald dat de regels van dit hoofdstuk worden toegepast bij het bepalen van het bedrag aan plankosten dat in mindering wordt gebracht op de verschuldigde geldsom die de aanvrager van de beschikking voor eigen rekening heeft gemaakt. Dat betekent dat het bedrag aan plankosten dat in mindering wordt gebracht niet hoger kan zijn dan het bedrag dat op basis van de regels in dit hoofdstuk is bepaald.

In het tweede lid is bepaald dat maximaal 60% van de berekende kosten voor plannen en besluiten, maximaal 80% van de berekende kosten van civiele en cultuurtechniek en maximaal 90% van de berekende overige plankosten in mindering wordt gebracht op de verschuldigde geldsom. De reden daarvoor is dat gemeenten ook bij producten en activiteiten die door de aanvrager van een beschikking worden geleverd nog plankosten ter begeleiding maken. Hier is dus sprake van verrekening: formeel wordt op grond van artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet het gehele bedrag aan plankosten in mindering gebracht op de verschuldigde geldsom, maar van dat bedrag dat in mindering wordt gebracht wordt tegelijkertijd het bedrag getrokken dat gemeenten aan plankosten maken voor de begeleiding.

Deze bepaling is ook van toepassing op de afzonderlijke vergoeding door de gemeente aan de particuliere eigenaar voor in de regels van het omgevingsplan of projectbesluit of in de voorschriften van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen en activiteiten. Dit betreft een situatie waarin de aanvraag om vergoeding niet gekoppeld is aan de aanvraag van een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.

#### **Nieuw artikel 13.9 (jaarlijkse indexatie) [artikel 13.21 van de Omgevingswet]**

In artikel 13.9 is een jaarlijkse actualisering (indexatie) van de tarieven in tabel 2 van bijlage XXXIV en tabel 2 van bijlage XXXV voorgeschreven. De tarieven in deze bijlagen worden dan op basis van het eerste lid aangepast aan de dan geldende salarissen van gemeenteambtenaren op basis van de CAR-UWO. Hierbij wordt als basisjaar voor de indexatie het jaar 2020 gebruikt, dat wil zeggen het jaar voorafgaand aan de beoogde inwerkingtreding van deze regeling. Om ervoor te zorgen dat de tarieven bekend worden gemaakt, is in het tweede lid voorgeschreven dat de

geïndexeerde tarieven in de Staatscourant worden gepubliceerd. De vaste bedragen uit tabel 1 van bijlage XXXIV en uit tabel 1 van bijlage XXXV worden niet jaarlijks geïndexeerd; als andere bedragen nodig zijn, zal de Omgevingsregeling op dit punt worden aangepast.

## **Wijziging bijlage I (begripsbepalingen)**

### ***civiele en cultuurtechniek***

De wijzigingen in de begripsomschrijving van civiele en cultuurtechniek vloeien voort uit de aanpassingen van de regeling voor kostenverhaal in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (zie hiervoor het algemeen deel van de toelichting bij de Aanvullingswet), en de kostensoortenlijst in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet (zie ook hier het algemeen deel van de toelichting bij het Aanvullingsbesluit).

### ***complexiteitsfactor grondexploitatie en invloedsfactor grondexploitatie***

De begripsbepalingen van complexiteitsfactor grondexploitatie en invloedsfactor grondexploitatie vervallen, omdat de inhoud van deze begripsbepalingen is opgenomen in artikel 13.2 van de Omgevingsregeling, zoals voorgesteld door deze regeling.

### ***exploitatiedeelgebied en kostenverhaalsdeelgebied***

De begripsbepaling exploitatiedeelgebied wordt vervangen door kostenverhaalsdeelgebied. Deze aanpassing vloeit voort uit de wijziging van exploitatiegebied in kostenverhaalsgebied in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

### ***exploitatielooptijd en kostenverhaalslooptijd***

De begripsbepaling exploitatielooptijd vervalt. Daarvoor in de plaats komt de begripsbepaling kostenverhaalslooptijd. Met deze nieuwe begripsbepaling wordt aangesloten bij de aanpassingen in de systematiek van kostenverhaal in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

### ***grondwaterkarakteristiek***

Uit de Regeling inrichting landelijk gebied is het begrip “grondwaterkarakteristiek” overgenomen. Met grondwaterkarakteristiek wordt verwezen naar de indeling in grondwatertrappen. De grondwatertrappen geven informatie over de grondwaterstanden. De grondwatertrappen zijn gedefinieerd op basis van de langjarig gemiddeld hoogste grondwaterstand en langjarig gemiddeld laagste grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld. De langjarig gemiddeld hoogste grondwaterstand geeft een indicatie van de grondwaterstand in de winter over meerdere jaren en de langjarig gemiddeld laagste grondwaterstand geeft een indicatie van de grondwaterstanden in de zomer over meerdere jaren. Op de Kaart Grondwaterdynamiek staan de grondwatertrappen vermeld. De Kaart Grondwaterdynamiek biedt een actualisatie van verouderde informatie van de Grondwatertrappen (Gt) kaart van Nederland met een schaal van 1:50.000.

### ***plankosten***

De wijziging in de begripsomschrijving van plankosten houdt verband met de wijziging van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, zoals voorgesteld door het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet.

## **Wijziging bijlage II (uitgaven en verwijzingen)**

Via het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet wordt artikel 5.161c over het stellen van regels over woningbouwcategorieën toegevoegd aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. De

instructieregel bepaalt in welke gevallen regels over bijzondere woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld.

In artikel 5.161c, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt de woningbouwcategorie sociale koop begrensd door verwijzing naar de kostengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie. Deze kostengrens is onderdeel van een norm die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt vastgesteld. Deze geldende versie van deze norm wordt via deze regeling toegevoegd aan bijlage II bij de Omgevingsregeling, waarin de versies van de normen zijn aangeduid waarnaar wordt verwezen in onder andere het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Wijziging bijlage XXXIV (kostenverhaal met tijdvak)**

De wijzigingen in bijlage XXXIV zijn technisch van aard en houden verband met de aanpassingen van de regeling voor grondexploitatie in een regeling voor kostenverhaal (met of zonder tijdvak) in de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De tabellen in bijlage XXXIV zijn bedoeld voor de berekening van de ten hoogste te verhalen plankosten bij kostenverhaal met tijdvak als bedoeld in artikel 13.14 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Door de aanpassingen van de regeling voor kostenverhaal in de Omgevingswet komen de begrippen “grondexploitatie”, “exploitatieregels”, “exploitatievoorschriften”, “exploitatiegebied”, “exploitatiedeelgebied” en “exploitatie looptijd” niet meer voor. Voor deze begrippen wordt een vervangende verwijzing opgenomen naar “kostenverhaal”, “regels voor kostenverhaal”, “voorschriften voor kostenverhaal”, “kostenverhaalsgebied”, “kostenverhaalsdeelgebied” en “kostenverhaalslooptijd”. De verwijzing naar de Wet voorkeursrecht gemeenten vervalt, omdat deze wet door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet wordt ingetrokken. Het instrument wordt namelijk in de Omgevingswet geïntegreerd. De administratieve en gerechtelijke procedure van de onteigeningswet keren niet als zodanig terug onder de Omgevingswet. De term “afwijkactiviteit” wordt in de Omgevingswet vervangen door “buitenplanse omgevingsplanactiviteit”. De wijzigingen in tabel 3 en 4 houden verband met de wijzigingen die in tabel 1 worden doorgevoerd via deze regeling.

### **Nieuw bijlage XXXV (kostenverhaal zonder tijdvak)**

Bijlage XXXV bevat de tabellen die nodig zijn voor de berekening van de ten hoogste te verhalen plankosten bij kostenverhaal zonder tijdvak als bedoeld in artikel 13.15 van de Omgevingswet, zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De toelichtingen per post staan gegeven in het huidige rekenmodel in de Regeling plankosten exploitatieplan (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2017/02/06/rekenmodel-regeling-plankosten-exploitatiekosten-2017>).

#### *Tabel 1. Producten en activiteiten*

Voor het bepalen van plankosten van een gemeente zijn in deze regeling bepaalde producten en activiteiten vastgesteld waarvan de kosten worden berekend die ten hoogste voor kostenverhaal in aanmerking mogen worden genomen. De producten en activiteiten zijn benoemd in tabel 1 van bijlage XXXV. Hier wordt per product of activiteit aangegeven wat de gehanteerde uitgangspunten zijn en wordt het product of de activiteit kort omschreven. Voor gedetailleerde informatie over alle gehanteerde producten en activiteiten en onderdelen ervan wordt verwezen naar de toelichting bij de Regeling plankosten exploitatieplan (Stcrt. 2017, 6470).

#### *Tabel 2. Tarieven*

De in de regeling gehanteerde tarieven zijn opgenomen in tabel 2. Uitgangspunt voor de tarieven zijn de in gemeenten gehanteerde salarisschalen op basis van het CAR-UWO. Deze bedragen zullen jaarlijks worden aangepast naar de maxima van de schalen die gelden op 1 januari van ieder jaar (op basis van artikel 13.9).

*Tabel 3 (invloedsfactoren en daarvan afgeleide complexiteitsfactoren)*

In de regeling zijn de plankosten projectafhankelijk. Ieder project is uniek door de invloedsfactoren die van toepassing zijn op het project en het samenspel tussen de invloedsfactoren onderling. Dat laatste wordt de complexiteitsfactor genoemd.

*Tabel 4 (Kosten van bestek en rapportage bij ophogen en voorbelasten)*

De kosten van bestek en rapportage bij ophogen en voorbelasten zijn afhankelijk van de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied en de mate waarin het gebied opgehoogd of voorbelast wordt. Kostenverhaalsgebieden worden daarom naar grootte ingedeeld in vijf categorieën. Uitgangspunt is dat een toename van de oppervlakte van het op te hogen en voor te belasten gebied met één hectare leidt tot een stijging van de kosten met het vermelde bedrag. Bij de berekening wordt een afslag toegepast. Bij grote gebieden zijn er schaalvoordelen. De ten hoogste verhaalbare kosten per hectare verschillen dus per groottecategorie. Voor elke groottecategorie is overigens wel een minimum aan ten hoogste te verhalen plankosten vastgesteld. Dat minimum is gelijk aan het maximum van de naastlagere categorie. Voor de eerste en de laatste categorie is sprake van een vast bedrag aan ten hoogste te verhalen plankosten.

De kosten van bestek en rapportage zullen hoger zijn als een kostenverhaalsgebied uit meerdere deelgebieden bestaat. Dat komt doordat er dan ook meerdere bestekken en rapporten nodig zullen zijn. Als sprake is van deelgebieden wordt eerst het daadwerkelijke aantal deelgebieden bepaald. Vervolgens wordt de gemiddelde oppervlakte van de deelgebieden berekend door de totale oppervlakte te delen door het aantal deelgebieden. De gemiddelde oppervlakte bepaalt in welke van de vijf categorieën de regels of voorschriften voor kostenverhaal valt. Tot slot worden de kosten van bestek en rapportage berekend door het aantal deelgebieden te vermenigvuldigen met het in tabel 1 van bijlage XXXV berekende bedrag.

## **HOOFDSTUK 2 WIJZIGING ANDERE REGELING**

### **Artikel 2.1 (Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990)**

De regels over het heffen van omgeslagen kosten van landinrichting bij wege van aanslag, nu geregeld in artikel 91, tweede lid, van de Wet inrichting landelijk gebied, komen via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet terug in artikel 13.10, tweede lid, van de Omgevingswet. In artikel 8, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990 wordt een verwijzing naar artikel 13.10, tweede lid, van de Omgevingswet opgenomen. De verwijzing naar de Wet inrichting landelijk gebied in artikel 8, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990 kan nog niet vervallen. Als de Omgevingswet in werking treedt, kunnen lopende aanslagen van de Wet inrichting landelijk gebied namelijk nog doorlopen.

## **HOOFDSTUK 3 INTREKKING REGELINGEN**

### **Artikel 3.1 (intrekken regelingen)**

Onderdeel a Regeling herverkaveling

De Regeling herverkaveling wordt ingetrokken. De Regeling herverkaveling berust op de Reconstructiewet concentratiegebieden die per 1 juli 2014 is vervallen en artikel 95 van de Wet inrichting landelijk gebied, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet via het wetsvoorstel

Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet wordt ingetrokken. Op grond van artikel 95, vierde lid, van de Wet inrichting landelijk gebied worden landinrichtingsprojecten, waarvoor op grond van artikel 198 van de Landinrichtingswet een zogeheten wenszitting heeft plaatsgevonden, afgerond volgens de procedure van de Landinrichtingswet. De Regeling herverkaveling stelt voor deze projecten nadere regels voor enkele onderdelen van de landinrichtingsprocedure: het stelsel van classificatie, het plan van toedeling en de tweede schatting. De betreffende landinrichtingsprojecten zijn echter inmiddels afgerond, waardoor deze regels niet meer relevant zijn.

#### Onderdeel b Regeling inrichting landelijk gebied

De Regeling inrichting landelijk gebied wordt ingetrokken. Via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet worden de regels over landinrichting ingebouwd in de Omgevingswet. Daarmee kunnen de bestaande regelingen voor landinrichting vervallen. Op grond van artikel 12.26, derde lid, van de Omgevingswet (zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) worden via deze regeling in afdeling 3.1 van de Omgevingsregeling regels gesteld over de in het tweede lid van artikel 12.26 bedoelde gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden. Deze regels zijn afkomstig uit de artikelen 15 tot en met 20 van de Regeling inrichting landelijk gebied. Artikel 21 van de Regeling inrichting landelijk gebied komt terug in artikel 12.46 van de Omgevingswet (via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet). Aanvullend overgangsrecht in verband met de intrekking van de Regeling inrichting landelijk gebied is niet nodig. Het overgangsrecht voor landinrichting in hoofdstuk 4 van het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is dekkend.

#### Onderdeel c Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel ingetrokken. De Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel berust op artikel 58 van de Wet agrarisch grondverkeer. Die wet wordt via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet ingetrokken. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is aangegeven dat de regering geen reden meer ziet voor het laten voortbestaan van de Wet agrarisch grondverkeer en daarom voorstelt om die wet in te trekken<sup>24</sup>. De regels in de Regeling uitgiftevoorwaarden grondbankstelsel worden niet vervangen door regels op grond van de Omgevingswet.

#### Onderdeel d Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol ingetrokken. De Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol bevat regels voor het verstrekken van uitkeringen aan gemeenten ter bestrijding van kosten die ontstaan ten gevolge van de uitvoering van bestemmingsplannen die met het Luchthavenindelingenbesluit Schiphol in overeenstemming zijn gebracht. Het gaat met name om uitkeringen ter bestrijding van redelijke kosten die voor gemeenten ontstaan door het verwerven en slopen van gebouwen in de sloopzones. De Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol kan als gevolg van de regeling van onteigening in de Omgevingswet, zoals via het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet vastgelegd, worden ingetrokken. Op grond van artikel 11.4, vierde lid, van de Omgevingswet (zoals voorgesteld door het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) neemt de Minister van Infrastructuur en Waterstaat een onteigeningsbeschikking in beperkingengebieden van luchthavens van nationale betekenis. Uitkeringen aan gemeenten zijn daarom niet aan de orde. Voor lopende aanvragen van gemeenten om een uitkering als bedoeld in de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol is overgangsrecht geregeld in artikel 4.1 van deze regeling.

---

<sup>24</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, paragraaf 3.8

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGSRECHT**

### *§ 4.1 Overgangsbepaling Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol*

#### **Artikel 4.1 (uitkering ter bestrijding van kosten)**

In de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol worden regels gesteld over het verstrekken van uitkeringen aan gemeenten ter bestrijding van kosten die ontstaan ten gevolge van de uitvoering van bestemmingsplannen die met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in overeenstemming zijn gebracht. Omdat de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet via deze regeling wordt ingetrokken, zou een gemeente geen aanspraak meer kunnen maken op een uitkering ter bestrijding van de door haar gemaakte kosten. In dit artikel wordt bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op een aanvraag om een uitkering die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, zodat de aanspraak van een gemeente op een uitkering niet verloren gaat. Het oude recht, zoals geregeld in de Regeling uitkeringen beperkingengebied Schiphol, blijft van toepassing tot het moment dat de uitkering volledig is betaald of de uitkering is komen te vervallen.

## **HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 5.1 (inwerkingtreding)**

Deze regeling treedt in principe in werking op hetzelfde tijdstip als de Omgevingsregeling, namelijk als de Omgevingswet in werking treedt. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is het mogelijk om voor de verschillende artikelen of onderdelen van de regeling in uitzonderingsgevallen een ander bij ministerieel besluit te bepalen tijdstip van inwerkingtreding aan te houden.

#### **Artikel 5.2 (citeertitel)**

De citeertitel van deze regeling is Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet.

De Minister voor Milieu en Wonen