



THEMADAG
LANDELIJK
VASTGOED

POWERED BY NVR, NUM & VASTGOED NEDERLAND

WELKOM

15 APRIL 2026



kadaster



Themadag Landelijk Vastgoed
15 april 2026

Gerjan Meijer
Marian Lugtenberg

Verkavelen met de Omgevingswet



Inhoud

- Context en rol Kadaster in ruimtelijke opgaven
- Het 'Paarse boekje' en wettelijke herverkaveling
- Participatie
- Compensatiesystematiek Veenweide (CSV)



Marian Lugtenberg
Teammanager Landinrichting
Marian.lugtenberg@kadaster.nl



Gerjan Meijer
Senior adviseur Landinrichting
Gerjan.meijer@kadaster.nl



Ruimtelijke opgaven en rol Kadaster



DATA PRODUCTEN

Agrarische
grondprijzen,
grondmobiliteit



RUIMTELIJKE ANALYSES

Grondrukanalyse,
verkavelingsanalyse



INZET GRONDINSTRUMENTEN

Kavelruil, wettelijke
herverkaveling

Voorverkenning

Verkenning

Planfase

Realisatiefase

Exploitatie
& Beheer



Het 'Paarse boekje'





Verkavelen met de Omgevingswet

- Inwerkingtreding Omgevingswet 1-1-2024
- Vernieuwde mogelijkheden herverkaveling: sneller, meer participatie en breder inzetbaar
- Grote maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied
- Behouden en delen van kennis



Verkavelen met de Omgevingswet

- Doelgroep: bestuurders, provinciale medewerkers, uitvoerende organisaties en andere betrokkenen
- Uitgevoerd door: Rijksuitvoeringsnetwerk voor het Landelijk Gebied en provincies

kadaster



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties



Staatsbosbeheer



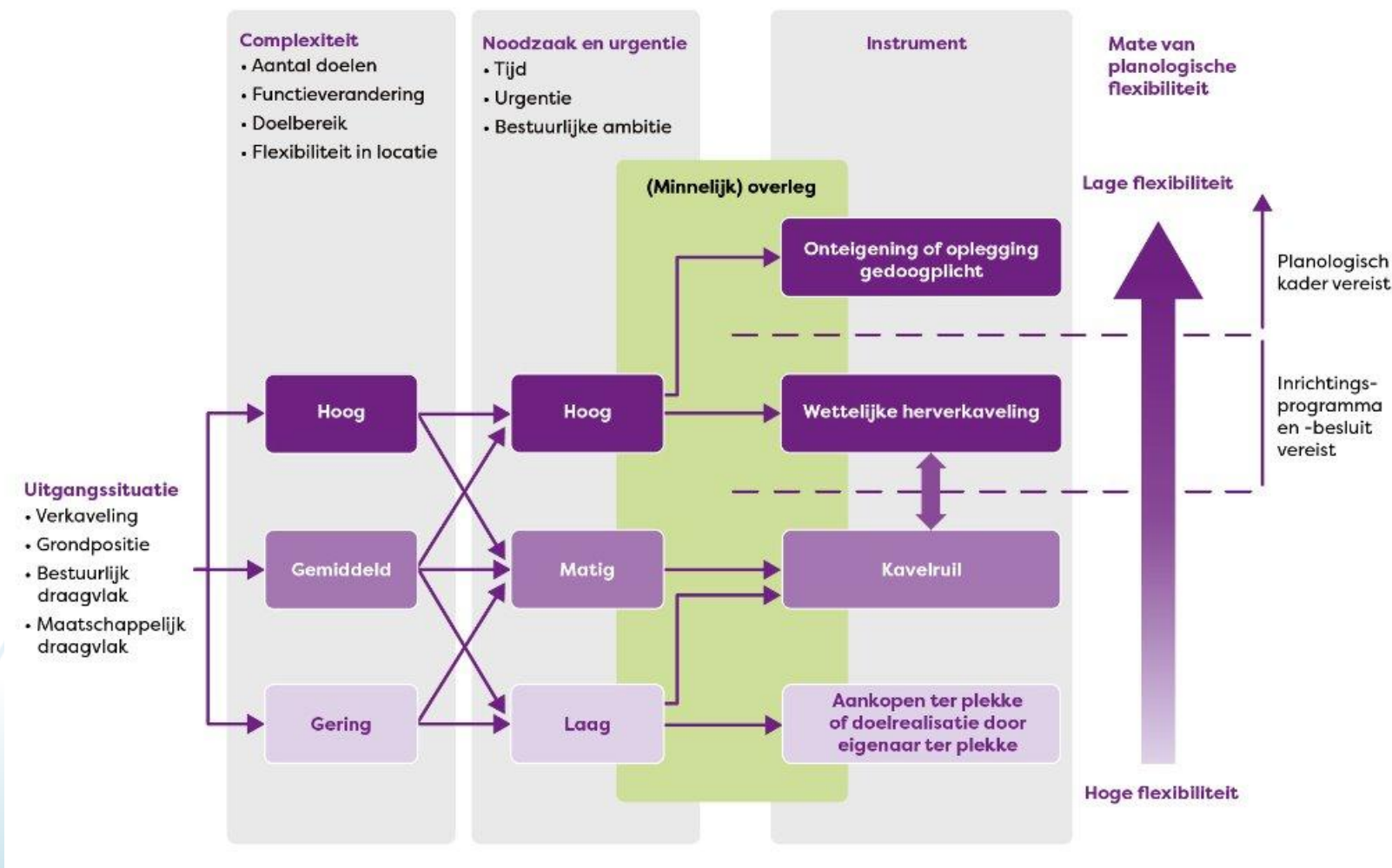


Inhoud

1. Inleiding
 2. Afwegingskader: keuze voor het juiste instrument
 3. Voorbereiding van landinrichting
 4. Inrichtingsprogramma en inrichtingsbesluit
 5. Participatie bij herverkaveling en kavelruil
 6. Kavelruil
 7. Herverkaveling
- + Bijlagen



Instrument passend bij de opgave





Vrijwillige kavelruil

- Planmatig (gestructureerd en gebiedsgericht) ruilen van gronden waarbij minstens drie eigenaren onderling overeenkomen om de rechten op hun grond uit te ruilen.
- Op basis van vrijwilligheid
- Resultaat vooraf lastig in te schatten (door afhakende eigenaren)
- (Relatief) korte doorlooptijd





Wettelijke herverkaveling

- Herverdeling van (eigendoms- en gebruiksrechten) op onroerende zaken
- Gedeputeerde Staten is eindverantwoordelijk
- Zekerheid over behalen doelstellingen
- Middellange doorlooptijd
- Waarborging rechtszekerheid voor alle deelnemers



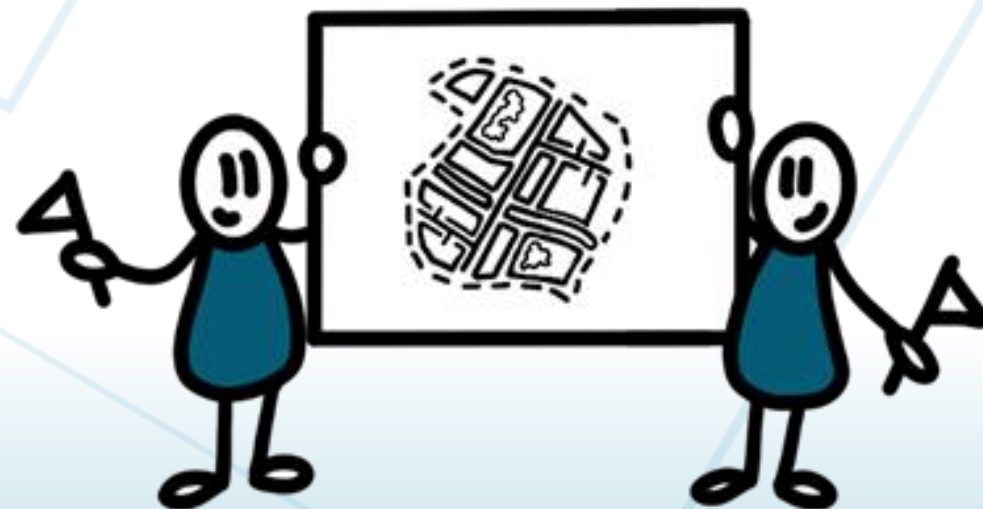
An aerial photograph showing a large green agricultural field in the center, bordered by a fence line. To the right, a paved road with yellow lane markings runs parallel to the field. The surrounding area includes other agricultural plots, some of which are brown, suggesting they are fallow or harvested. The lighting creates long shadows across the fields.

*Participatie in
herverkaveling*



Participatie in herverkaveling

- Conform uitgangspunten Omgevingswet
- Meer draagvlak, minder weerstand
- Meer investering in tijd aan de voorkant:
 - Minder procedure tijd
 - Kortere doorlooptijd (daarmee ook goedkoper)

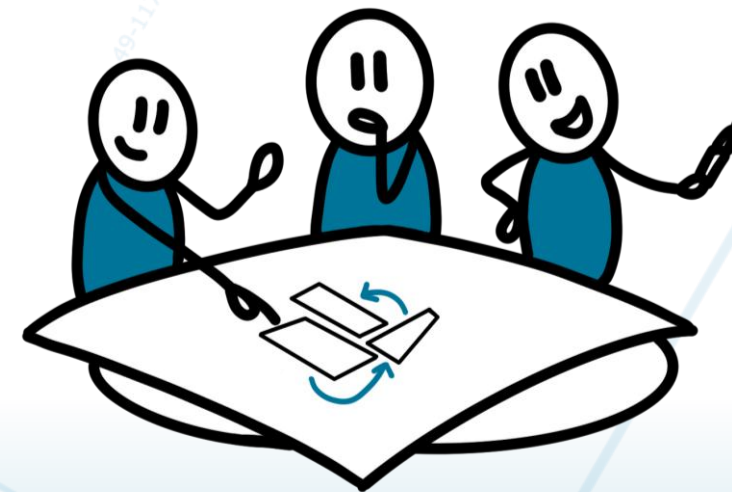




Participatie in herverkaveling

Voor inrichtingsbesluit:

- ◆ Inzicht in de gevolgen van de plannen op individueel niveau
- ◆ Inzicht in de mogelijkheden in het ruilbesluit
- ◆ Wenszitting voorafgaand aan het inrichtingsbesluit

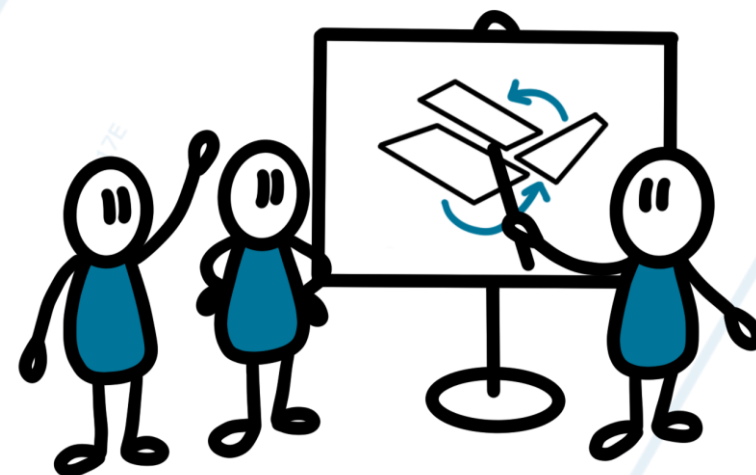




Participatie in herverkaveling

Herverkaveling via participatie

- Ruilbesluit wordt zoveel mogelijk door de agrariërs zelf opgesteld
- Uitkomst is het voorgestelde ruilbesluit met de bijbehorende kostopgave (BGR)
- 100% draagvlak is niet nodig: Omgevingswet biedt voor iedereen (ook die niet akkoord zijn) rechtszekerheid



An aerial photograph showing a large, vibrant green peat meadow. A road with two lanes and yellow center lines runs diagonally across the upper right portion of the image. To the left of the road, a narrow strip of land contains a row of small trees or shrubs, likely a compensation system. The meadow is divided into sections by subtle lines, and long shadows are cast across it from the left. The overall scene is a mix of natural greenery and agricultural infrastructure.

*Compensatiesystematiek
Veenweide*



Aanleiding: Veenweideprogramma 2021-2030

Doelen:

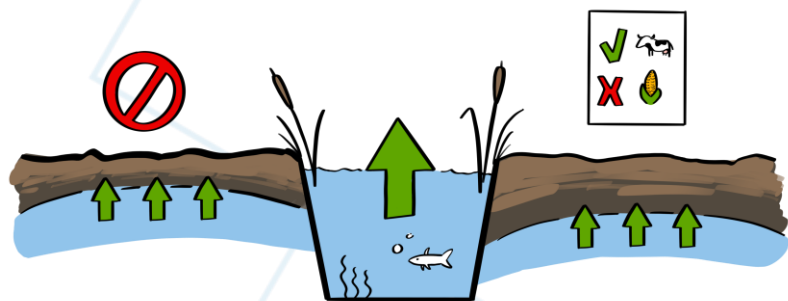
- Uitstoot van broeikasgassen verminderen
- Negatieve effecten van bodemdaling verminderen
- Duurzaam toekomstperspectief landbouw
- Robuust en klimaatbestendig watersysteem

VEENWEIDE
FRYSLÂN





Aanleiding: Foarút mei de Fryske Feangreiden



Nadeelcompensatieregeling



Herverkavelen



Compensatiesystematiek
Veenweide (CSV)



Organisatie

Werkgroep:

- Weusthuis en partners (trekker)
- Provincie Fryslân (opdrachtgever)
- Wetterskip Fryslân
- LTO
- Countus
- Kadaster
- (WUR)

A scenic view of a Dutch canal with traditional houses and boats. The water is calm, reflecting the sky and the buildings. The houses have red-tiled roofs and white facades. There are several small boats docked along the canal. The sky is overcast.

Organisatie

Klankbordgroep:

- ◆ Landbouw (Aldeboarn de Deelen, Idzega)

Praktijksimulatie:

- ◆ Aldeboarn de Deelen-Zuid
- ◆ Bureaustudie polder Utrecht

Expertgroepen



Compensatie Systematiek Veenweide

Nadeelcompensatieregeling: schades voorzien in een aanpassing aan de nieuwe (nattere) situatie.

Vermogensschade:

- ◆ Economische waardeverandering door peilopzet

Inkomensschade:

- ◆ Schade uit inkomsten

Eventueel bijkomende schades:

- ◆ Bijv. belasting bij compensatie in geld, maisteelt





Compensatie Systematiek Veenweide

Vermogensschade:

- Waardeverandering door peilopzet
- Keuze in geld of compensatiegrond
- Ruiklassen en agrarische verkeerswaarde vanuit de

wettelijke herverkaveling:

- Huidige situatie
- Toekomstige situatie



Ruiklassen

- **Voortbrengend vermogen van de grond:**
 - Bodemtype
 - Grondwaterkarakteristiek
 - Vroeger: “Waardeoordeel” in rapportcijfers
- **Bij de CSV:**
 - Voortbrengend vermogen bepaald uit voederwaarde (Water Wijzer Landbouw)
- **Ongeacht de ligging, vorm, ontsluiting of ‘warme grond’**



WaterWijzer Landbouw (WNL)

- Landelijk rekeninstrument dat inzicht geeft in de effecten van waterhuishouding op landbouwkundige opbrengsten
 - Opbrengstderving bodemtype en gewas
 - Voor gras: kVEM, DVE en droge stof
 - Voor de ruilklasse uit voederwaarde: kVEM & DVE



Agrarische verkeerswaarde

Verrekenprijs bij herverkavelen

- **Grondmarktanalyse: alleen agrarische transacties, met uitzondering van:**
 - Transacties met gebouwen
 - Familietransacties
 - Overheidstransacties
 - Hoogste en laagste 10% (uitschieters)





Agrarische verkeerswaarde koppelen aan ruiklassen

- Hoogste ruiklasse koppelen aan de hoogste agrarische verkeerswaarde
- Gemiddelde ruiklasse koppelen aan de gemiddelde agrarische verkeerswaarde
- Laagste “agrarische” ruiklasse aan de laagste agrarische verkeerswaarde

In Aldeboarn is 30 cm drooglegging gekozen als laagste drooglegging voor reguliere landbouw



Compensatie Systematiek Veenweide

Vermogensschade:

- **Verschil in waarde huidige situatie en toekomstige situatie van een bedrijf (exclusief de gebouwen, dus alleen landbouwpercelen)**
- **Uitgedrukt in geld, maar kan ook worden vertaald naar oppervlakte compensatiegrond**





Ruilklasse	Waarde
R1	€ 56.000
R2	€ 54.500
R3	€ 53.000
R4	€ 51.500
R5	€ 50.000
R6	€ 48.500
R7	€ 47.000
R8	€ 45.500
R9	€ 42.500



Huidige situatie



Toekomstige situatie

Voorbeeld

Vermogensschade
€ 3.000,- p/h



Compensatie Systematiek Veenweide

Inkomensschade (vanuit de WWL)

Rekening houdend met compensatieoppervlakte;
bijvoorbeeld:

- **Verschil in gewasopbrengst tov huidige situatie:**
 - Biomassa, kVEM, kDVE
 - Aanvoerend/zelfvoorzienend/overschot
 - “Slechtste kwaliteit” verkoop bij overschot



Compensatie Systematiek Veenweide

Inkomensschade (vanuit de WWL)

**Rekening houdend met compensatieoppervlakte;
o.a.:**

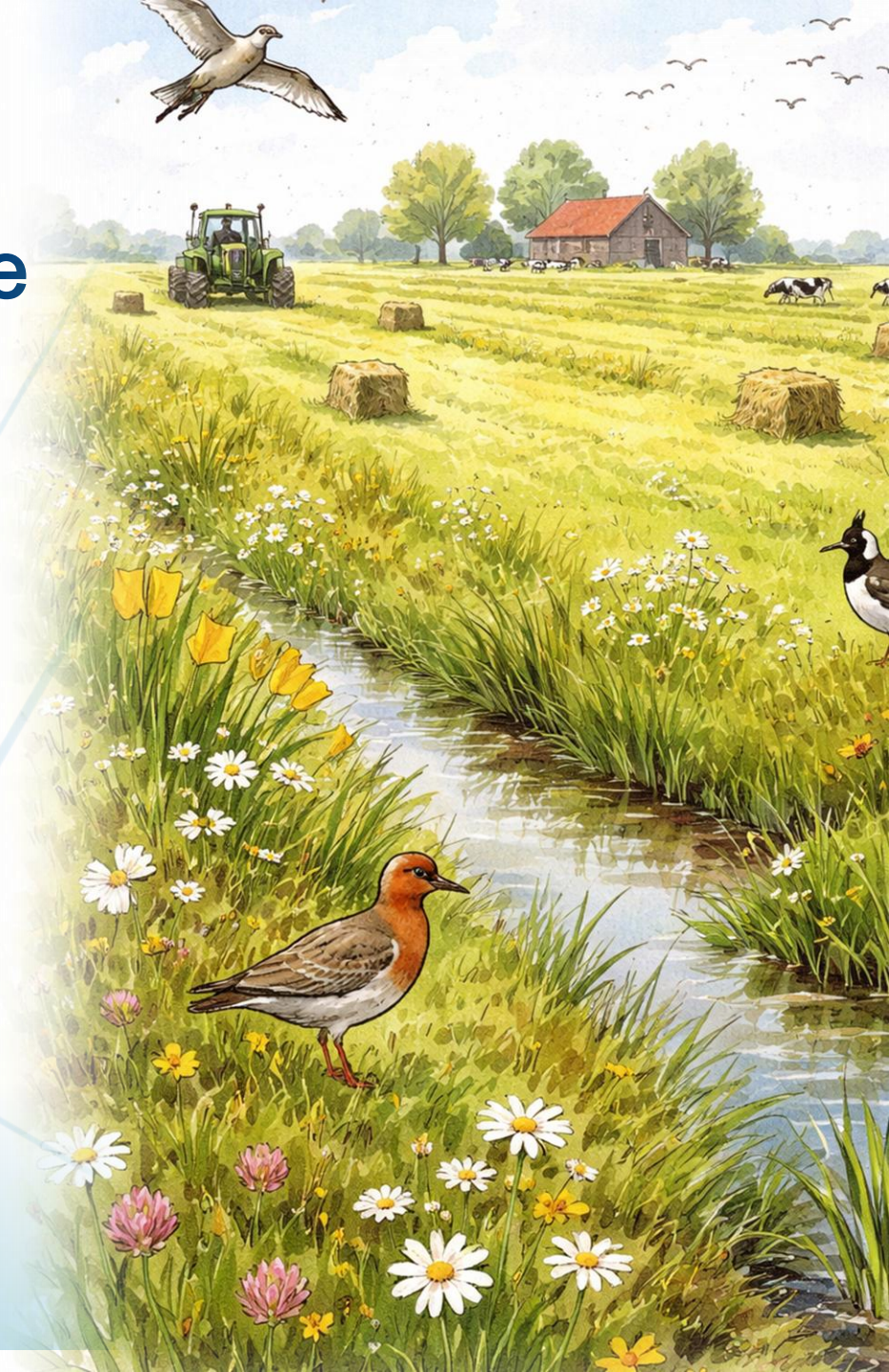
- Verschil in melkproductie
- Extra mestopslag
- Invloed op de mestbalans bij grondcompensatie (baat)
- Extra bewerkingskosten bij grondcompensatie
- Waterschapslasten bij areaalvergroting



Compensatie Systematiek Veenweide

Vermogensschade en inkomensschade:

- Normaal maatschappelijk risico (2%)
- CSV ligt nog ter goedkeuring in Brussel (inkomenstoets)
- Uitkomsten Water Wijzer Landbouw worden gevalideerd met veldmetingen

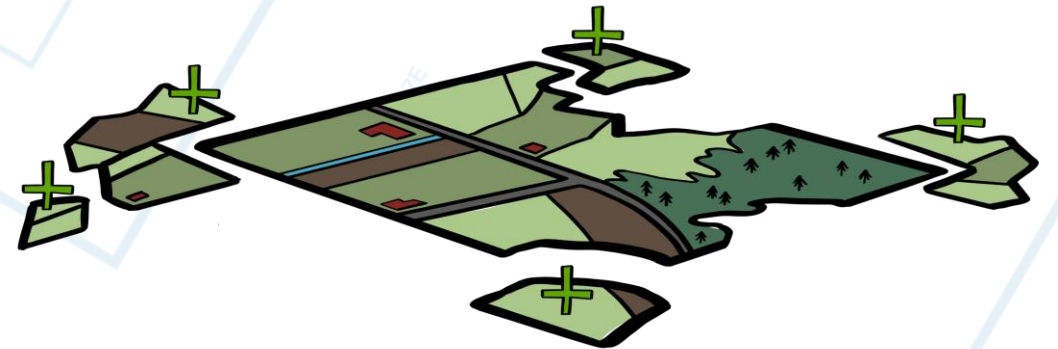




Compensatie Systematiek Veenweide

Herverkavelen: compensatiegrond doelmatig indelen en eventueel ruilingen

- Via participatie
- Geeft rechtszekerheid
 - Waarborgt afspraken (peildata)
 - Aan diegene die niet akkoord gaan
 - Op basis van Didam-arrest
 - Ruilbesluit loopt gelijk aan de Besluit Geldelijke Regelingen

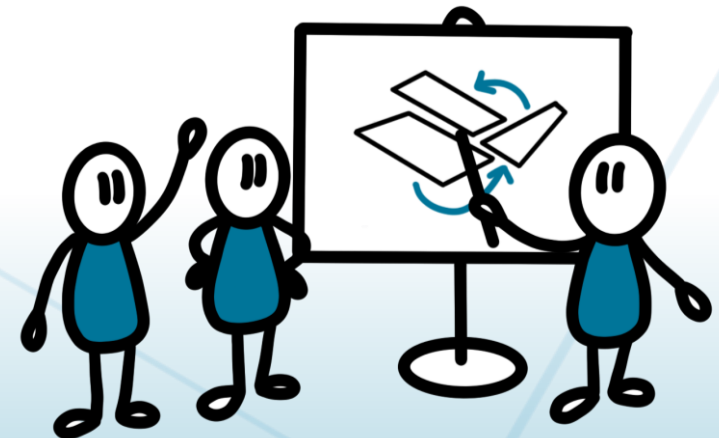




Compensatie Systematiek Veenweide

Voor inrichtingsbesluit:

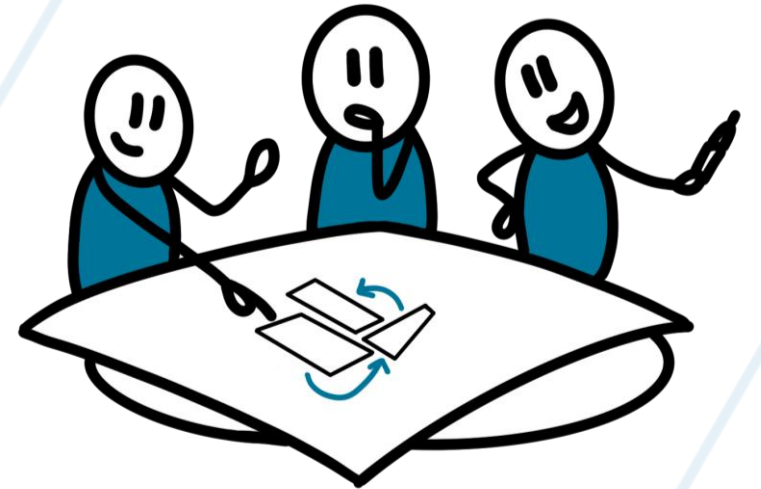
- Inzicht in de gevolgen, inkomensschade en compensatievoorstel
- Wenszitting voorafgaand aan het inrichtingsbesluit
- Ruilbesluit wordt zoveel mogelijk door de agrariërs zelf opgesteld.
- 100% draagvlak is niet nodig: ook diegene die niet akkoord zijn hebben recht op een acceptabel ruilbesluit





Compensatie Systematiek Veenweide

- ◆ Goedkeuring door Brussel
- ◆ Aldeboarn Zuid gaat van start
- ◆ Inzetbaarheid buiten Fryslân voor Veenweide
- ◆ Maar ook:





Compensatie Systematiek ~~Veenweide~~

Zijn er meer mogelijkheden om dezelfde systematiek in te zetten bij andere opgaven?



- Noord Brabant → Rijksuitvoeringsnetwerk
- IPO

**BEDANKT VOOR
JULLIE AANDACHT!**

De presentatie wordt nog met je gedeeld