



# Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden

## Vraagbaakfunctie

19 november 2024  
David Elshof

# Onderwerpen

- Grondslag onteigeningsbelang
- Minnelijk overleg
- Onteigeningsbeschikking
- Onteigenaar
- Overgangsrecht

## Grondslag onteigeningsbelang: art. 11.6 Ow

Beoogde vorm ontwikkeling/gebruik/beheer van fysieke leefomgeving mogelijk gemaakt in:

- a) omgevingsplan
- b) omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
- c) projectbesluit

Bij a) aanvullende eis: uitsluiting bestaande vorm ontwikkeling/gebruik/beheer

Uitzondering eis uitsluiting: bij onteigening o.b.v. ruimtelijke besluiten die van rechtswege deel uitmaken van omgevingsplan zoals bestemmingplan, inpassingsplan, etc. (geregeld in Verzamelwet Omgevingswet 2023)

# Grondslag onteigeningsbelang: herontwikkeling o.b.v. bestemmingsplan

## Vragen:

- 1. Kan ik voor binnenstedelijke herontwikkeling (transformatie van gemengde functie naar wonen) onteigenen o.b.v. een bestemmingsplan?*
- 2. Bestemmingsplan sluit bestaande gebruik niet uit: kan dit door aanwijzing moderniseringslocatie (4.18 Ow)?*

## Antwoord

- Aanwijzing moderniseringslocatie kan aantonen dat bestaand gebruik is uitgesloten, maar
  - moet gaan om gelijksoortige bebouwing
  - vergt wijziging omgevingsplan
- In deze situatie uitsluiting bestaand gebruik niet nodig: onteigening o.b.v. bestemmingsplan
- Onteigeningsbelang onderbouwen in onteigeningsbeschikking
- Hangt af van inhoud bestemmingsplan of er voldoende onderbouwing is

# Grondslag onteigeningbelang: tekeningen

Vraag:

*Welk detailniveau moeten tekeningen bij projectbesluit hebben om op basis hiervan te kunnen onteigenen?*

Antwoord:

- Niet gedetailleerd voorgeschreven hoe tekeningen eruit moeten zien
- Wel voorschriften over grondtekening en projectie grondtekening volgens Omgevingsbesluit (zie model 14 Praktijkgids)
- Eigenaar/rechthebbende moet uit stukken onderbouwing ruimtebeslag kunnen afleiden
- Zo nodig concretiseren in stukken bij onteigeningsbeschikking (zakelijke beschrijving, overzichts- of situatietekeningen)

# Grondslag onteigeningsbelang: gefaseerde BOPA

Vraag:

*Is een 1<sup>e</sup> fase BOPA voldoende om een onteigeningsprocedure op te starten voor aanpassing van een weg?*

In deze situatie:

1<sup>e</sup> fase planologisch basisbesluit: planologisch mogelijk maken / afwijking toebedeelde functie (ETFAL eisen)

2<sup>e</sup> fase afwijking van bouwregels

Antwoord:

- 11.6 Ow geen onderscheid tussen een wel of niet gefaseerde BOPA.
- BOPA kan grondslag zijn voor onteigening als BOPA activiteit mogelijk maakt
- Als 1<sup>e</sup> fase BOPA planologisch basisbesluit dan zou 1<sup>e</sup> fase een grondslag kunnen zijn als deze het ruimtebeslag voldoende onderbouwt
- Nog onzeker hoe bestuursrechter hiermee omgaat

# Minnelijk overleg: ontwerp-beschikking zonder bieding

Vraag:

*We komen er waarschijnlijk niet uit met de eigenaar en de tijd dringt. Kan ontwerp-onteigeningsbeschikking ter visie voordat een schriftelijke bod is gedaan?*

Antwoord:

- Kroonbeleid: voorafgaand aan onteigeningsverzoek minimaal 1 bieding (reactietermijn/rappel) na voorafgaand minnelijk overleg
- Uit MvT Ow blijkt niet dat wetgever aanpak wil veranderen
- Starten zonder bod: op gespannen voet met zorgvuldigheid / ultimum remedium karakter
- Risico dat noodzaak onteigening bij bestuursrechter ter discussie komt
- Weegt tijdswinst op tegen afbreukrisico later in onteigeningsprocedure?

# Minnelijk overleg: wanneer biedingen

## Ontheeningswet (art. 17):

- Kroonbeleid: schriftelijk bod + reactietermijn voorafgaand aan ontheeningsverzoek
- Tijdens administratieve fase en na KB: voortgezet minnelijk overleg
- Schriftelijk bod voorafgaand aan dagvaarding in gerechtelijke procedure

## Omgevingswet (art. 11.7):

- Schriftelijk bod + reactietermijn voor ontwerp-ontheeningsbeschikking
- Voorgezet minnelijk overleg daarna en in bekrachtigingsprocedure (ex nunc toetsing)
- 15.37 Ow: vermelding aanbod in verzoekschrift schadeloosstellingsprocedure



# Minnelijk overleg: Wel of niet starten onteigeningsprocedure?

Diverse situaties:

- Geen reactie op bieding na rappel
- Verzoek om verlenging reactietermijn
- Tegenbod
- Acceptatie bod: maar (nog) geen getekende overeenkomst en/of levering

Artikel 11.7 Ow: geen noodzaak als aannemelijk is dat op "afzienbare termijn" overeenstemming kan worden bereikt over "spoedige levering".

Factor tijd: welke rol speelt eigen planning van onteigenaar voor realisatie van het werk?

# Onteigeningsbeschikking: rolverdeling dagelijks bestuur en algemeen bestuur

Vraag:

*Hoe voorkom ik dat discussies over keuzes gemaakt in ruimtelijke spoor (projectbesluit) in procedure onteigeningsbeschikking opnieuw aan bod komen?*

Antwoord:

- AB krijgt pas bij onteigeningsbeschikking een rol terwijl DB in projectbesluit keuzes maakt over benodigde grond voor het project
- Zorg al bij voorbereiding projectbesluit afstemming tussen DB en AB over consequenties projectbesluit voor eigenaren in het projectgebied (inzet instrument onteigening)

# Onteigeningsbeschikking: afwegingsruimte bevoegd gezag

Vraag:

*Gemeente wil plan van externe onteigenaar ruimtelijk inpassen maar inzet onteigening ligt politiek gevoelig. Heeft bevoegd gezag vrijheid om aanvraag af te wijzen als aan alle vereisten voor nemen van onteigeningsbeschikking wordt voldaan?*

Antwoord:

- Beleidsvrijheid bevoegd gezag: geen verplichting om onteigeningsbeschikking te geven
- Tegen afwijzend besluit: zienswijze en beroep volgens regels Awb
- In vroeg stadium overleg met gemeente over eventuele inzet onteigening

# Wie kan onteigenaar zijn

Vraag:

*Kan een terreinbeherende organisatie onteigenaar zijn?*

Antwoord:

- Art. 11.2 lid 2 Ow: naast gemeente, provincie, waterschap of de staat ook **“rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid waaraan verwezenlijking ontwikkeling/gebruik/beheer fysieke leefomgeving is toegestaan”**.
- Interpretatie begrip “is toegestaan” (zie ook art. 1, lid 2 onteigeningswet)
- MvT Aanvullingswet: ProRail, woningcorporaties, gemeenschappelijke regeling
- Onder onteigeningswet: ook BBL als onteigenaar aangemerkt
- Onzeker hoe bestuursrechter oordeelt: hangt af van (wettelijke) taken van organisatie
- Als organisatie als onteigenaar optreedt: ook minnelijke verwerving/schadeloosstelling

# Overgangsrecht

## *Context:*

- Lopende onteigeningen van voor 1-1-2024 afgerond volgens onteigeningswet (overgangsrecht)
- Onteigenings-KB vervalt als niet binnen 2 jaar dagvaarden bij civiele rechter
- KB bevat opschortende en ontbindende voorwaarde over onherroepelijk bestemmingsplan
- Situatie: KB dreigt te vervallen door uitblijven uitspraak over beroepen tegen bestemmingsplan

## Vragen:

- 1. Kan de gemeenteraad een onteigeningsbeschikking nemen op grond van de Omgevingswet?*
- 2. Kan minnelijk overleg voorafgaand aan KB gebruikt worden als onderbouwing noodzaak?*

## Antwoord:

1. Ja, maar pas als KB is komen te vervallen (overgangsrecht is dwingend).
2. Ja, maar wel actualisatie minnelijk overleg nodig.



## Vragen aan Kenniscentrum

**link:** <https://iplo.nl/contact/vragenformulier/>

**of scan:**

