

Notitie

Aan	Gemeente Bergen T.a.v. de heer E. van Hout	Mr. J.F. de Groot advocaat
Datum	4 juni 2013	T +31 (0)20 605 6544
Betreft	Onteigeningsmogelijkheden Delverspad	F +31 (0)20 605 6712 j.de.groot@houthoff.com
Referentie	680000211/10156962.1	

1. Vraagstelling

- 1.1. Om advies is voorgelegd een vraag betreffende onteigeningsmogelijkheden ten behoeve van de realisering van een sportcomplex in Egmond.
- 1.2. Overgelegd zijn:
 - a. een tekening van de *Bestaande situatie*, waarin de sportvelden zijn ingetekend op de locatie Sportlaan, en waarop verder de locaties Delverspad en Oost zijn aangegeven;
 - b. een tekening *Model 1 Sportlaan*, welk model uitgaat van totaal 229 woningen, waarbij aan de Sportlaan de sporthal, sportvelden, tennis en ca. 16 woningen zijn geprojecteerd, aan het Delverspad natuurontwikkeling en ca. 147 woningen en op locatie Oost een brede school en ca. 66 woningen;
 - c. een tekening *Model 2 Delverspad (nieuwe sporthal West van Balen)*, welk model uitgaat van 201 woningen, waarbij aan de Sportlaan een sporthal en natuurontwikkeling naast ca. 58 woningen zijn voorzien, aan het Delverspad de sportvelden en tennis en ca. 77 woningen en op de locatie Oost de brede school en ca. 66 woningen;
 - d. een tekening *Model 3 Oost (nieuwe sporthal West van Balen)*, welk model uitgaat van 271 woningen, waarbij aan de Sportlaan een sporthal en natuurontwikkeling naast ca. 58 woningen zijn voorzien, aan het Delverspad natuurontwikkeling en ca. 147 woningen en op de locatie Oost de brede school, sportvelden en tennis en ca. 66 woningen;
 - e. een detailtekening van Model 2 (genoemd '*model b – sportvelden en wonen*').
- 1.3. Voorgelegd zijn de volgende vragen:
 - A. Voor de realisatie van Model 2 zou mogelijk grond van een particulier moeten worden verworven. Kan de gemeente overgaan tot onteigening als de gemeente beschikt over andere locaties waar de voorziening ten behoeve waarvan onteigend zou moeten worden ook kan worden gerealiseerd?

- B. Kan de betreffende particulier in het beoogde Model 2 onteigening tegenhouden met de stelling dat de gemeente er in dat model ook voor kan kiezen om de sportvelden niet op zijn gronden te projecteren?

2. Analyse

- 2.1. De beantwoording van beide vragen hangt nauw samen met de planologische basis voor de onteigening. Onteigening dient in alle gevallen plaats te vinden ter uitvoering van een bestemmingsplan of een (projectafwijkings)omgevingsvergunning. Bij de totstandkoming van een onteigeningstitel doet de gemeenteraad een verzoek tot onteigening aan de Kroon, en toetst het besluitvormende orgaan – de Kroon – het verzoek aan de volgende criteria:
- a. Strijd met het recht;
 - b. Ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang;
 - c. Publiek belang;
 - d. Noodzaak (voldoende minnelijk overleg en zelfrealisatie niet mogelijk), en
 - e. Urgentie.
- 2.2. Bij de voorgelegde vragen gaat het in het bijzonder om het ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang. Volgens vaste jurisprudentie van de Kroon, is het publiek belang (waarvan het 'ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang een pendant is) in beginsel gegeven indien de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling – bijvoorbeeld in casu Model 2 – in een onherroepelijk geworden bestemmingsplan is neergelegd. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan een grote beleidsvrijheid, zo blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beleidsvrijheid houdt alleen daar op, waar de raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan kennelijk andere belangen op het oog heeft gehad dan het belang van de goede ruimtelijke ordening. Dat zou kunnen zijn dat de raad de voorwaarde stelt dat de beoogde grondexploitant een bepaalde – niet aan een exploitatieplan te ontlenen – financiële bijdrage moet betalen ('betaalplanologie'), of dat de gemeente de grenzen van het plangebied heeft laten afhangen van de aan de orde zijnde grondposities ('eigendomsplanologie' of 'pestplanologie').
- 2.3. In geval echter de keuze voor een bepaalde variant wordt ingegeven door ruimtelijke motieven, kan de bestuursrechter daar in beginsel niet aan komen. Het verdient, om dit resultaat te bereiken, dan wel aanbeveling dat die ruimtelijke motieven voldoende duidelijk tot uitdrukking komen, bijvoorbeeld via de toelichting op het bestemmingsplan, of via een als onderlegger van het bestemmingsplan dienend rapport van een extern deskundig (stedenbouwkundig) bureau. In dit geval zou het stedenbouwkundig advies specifiek

moeten ingaan op de afweging tussen de verschillende locaties op ruimtelijke aspecten, met een duidelijke en gemotiveerde keuze voor het Model dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

- 2.4. Als op deze wijze het bestemmingsplan is vastgesteld, zullen in de administratieve ont-eigeningsprocedure – die al kan worden opgestart voordat het bestemmingsplan onher-roepelijk is geworden – bezwaren die in wezen van planologische aard zijn (zoals het bezwaar dat de gemeente meer locaties heeft waar sportvelden geprojecteerd kunnen worden, of dat in Model 2 de sportvelden ook elders geprojecteerd hadden kunnen wor-den) volgens staande jurisprudentie van de Kroon resoluut worden verwezen naar die planologische procedure, en door de Kroon niet inhoudelijk worden behandeld.

3. Conclusie

- 3.1. Het vorenstaande betekent dat vraag A *bevestigend* moet worden beantwoord, mits maar via het bestemmingsplan en de onderliggende stukken die de 'goede ruimtelijke ordening' moeten aantonen, voldoende overtuigend duidelijk kan worden gemaakt dat en waarom voor Model 2 is gekozen, en dat en waarom (mogelijke) andere locaties vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zodanig minder goed scoren dat moest worden gekozen voor Model 2, ook als dat grondverwerving al dan niet door middel van onteigening met zich brengt.
- 3.2. Het vorenstaande betekent ook dat vraag B *ontkennend* kan worden beantwoord als in hetzelfde bestemmingsplan / exploitatieplan waarin gekozen is voor Model 2 ook de si-tuering van de sportvelden en woningen is onderbouwd – mogelijk met een extern ste-denbouwkundig advies – zodanig dat blijkt dat juist de gekozen variant, ook al heeft deze de noodzaak tot grondverwerving tot gevolg, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelij-ke ordening de beste keuze is. In dat geval zou vaststaan dat de raad in redelijkheid tot de betreffende vaststelling van het bestemmingsplan mocht overgaan. Alleen indien de gemeente dat niet voldoende zou kunnen motiveren, zou de particulier – wederom alleen in de daarvoor bestemde bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure – zich tegen de betreffende vaststelling kunnen verzetten. Hij zal dan wel moeten aantonen dat de con-crete invulling van Model 2 zich niet verdraagt met het uitgangspunt van een goede ruim-telijke ordening in relatie tot zijn gerechtvaardigde belangen. Dat zal in het algemeen geen eenvoudige opgave zijn.
