

Kenmerk	W08.05.0057/V
Datum advies	4 april 2005
Vindplaats	Bijvoegsel Staatscourant 12 juli 2005, nr 132

Volledige tekst

Ontwerpbesluit strekkende tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Twenterand van 8 juli 2004, no. 04.016.0007, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet.

Krachtens Koninklijke machtiging heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, met een schrijven van 28 februari 2005, no.MJZ200501187, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt een voordracht met ontwerpbesluit strekkende tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Twenterand van 8 juli 2004, no. 04.016.0007, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet.

In deze onteigeningzaak zijn vragen aan de orde betreffende de zogenaamde zelfrealisatie en de noodzaak van de onteigening.

Reclamanten willen als eigenaar zelf met behulp van een aannemer onder meer de bestemming "bedrijfsdoeleinden" van het bestemmingsplan "Kroezenhoek" van de gemeente Twenterand realiseren. Voor een realisatie overeenkomstig de inrichtingsschets van de gemeente hebben zij evenwel voor twee van de vijf op hun eigendom geprojecteerde bouwkavels enige stukken grond van de gemeente, respectievelijk van een naburige grondeigenaar nodig. Voorts heeft laatstgenoemde eigenaar een recht van eerste koop op het gehele perceel, wat de zelfrealisatie door reclamanten verhindert. Op grond hiervan zou kunnen worden geconcludeerd dat zelfrealisatie zonder medewerking van de gemeente en de naburige grondeigenaar niet mogelijk is. Volgens vaste jurisprudentie kan dan, indien daarvoor overigens geen beletselen zijn, worden onteigend. *(zie noot 1)*

De zaak ligt echter gecompliceerder doordat het minnelijk overleg dat de gemeente met genoemde naburige grondeigenaar voert over de verwerving van diens gronden mede betrekking heeft op de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van de bedoelde eigenaar op de grond van reclamanten. Uit de stukken blijkt dat in dat overleg inmiddels duidelijk is geworden dat het bedrijf slechts een zuidelijk gedeelte, ter grootte van één bouwkavel, van het perceel van reclamanten voor bedrijfsuitbreiding nodig heeft. Gelet hierop ligt het naar de mening van de Raad van State in de rede dat de gemeente de reclamanten en meergenoemde eigenaar de ruimte laat om een koopovereenkomst voor dat perceelsgedeelte te sluiten in plaats van dat deel te onteigenen. Dat zou ertoe kunnen leiden dat reclamanten zonder medewerking van andere grondeigenaren de bestemming "bedrijfsdoeleinden" op twee bedrijfskavels die op de inrichtingsschets aan weerszijden van een ontsluitingsweg op hun eigendom zijn geprojecteerd zelf zouden kunnen realiseren (de kavels aangeduid met III en VII op de bijlage bij de brief van de gemeente Twenterand aan

één van de erven Boers van 2 februari 2004). In zoverre acht de Raad de noodzaak van onteigening voorshands niet aanwezig.

De Raad komt daarmee tot een andere uitkomst dan in het ontwerpbesluit is verwoord. Daarin wordt goedkeuring onthouden ten aanzien van vier noordelijke bouwkavels op de inrichtingsschets, dus inclusief de kavels die niet zonder medewerking (grondafstand) van de gemeente of meergenoemde naburige eigenaar kunnen worden gerealiseerd (de kavels II, III, VII en VI op de bijlage bij eerdergenoemde brief van 2 februari 2004). In de overwegingen van het ontwerpbesluit wordt opgemerkt dat de gemeente blijkens brieven van 30 december 2003 en van 2 februari 2004 is uitgegaan van zelfrealisatie van bepaalde gedeelten van het perceel van reclamanten. In die brieven ging het echter om twee kavels (II en VII op eerdergenoemde bijlage) ten aanzien waarvan meergenoemde naburige grondeigenaar tegenover de gemeente onder voorbehoud afstand had gedaan van het recht van eerste koop, waaronder de kavel aan de Zomerweg (II). Voor de realisatie van de bestemming op laatstgenoemde bouwkavel zou de gemeente eigen grond afstaan in ruil voor de grondafstand door reclamanten van de overige voor de realisering van het bestemmingsplan benodigde gronden. Nu het in die brieven vervatte aanbod van de gemeente door reclamanten niet is aanvaard, had de gemeente weer de vrijheid om om haar moverende redenen medewerking in de vorm van grondafstand voor zelfrealisatie van de kavel aan de Zomerweg te weigeren. In de Kroonjurisprudentie wordt die ruimte aan gemeenten gegeven. (zie noot 2) In dit geval zou afwijking van die lijn precedentwerking kunnen hebben. Voorzover uit de genoemde brieven een aanneme betreffende zelfrealisatie kan worden gelezen die de gemeente thans kan worden tegengeworpen, zou die alleen de oostelijk gelegen ongedeelde bouwkavel (VII op meergenoemde bijlage) kunnen betreffen. De Raad geeft evenwel in overweging overeenkomstig de hierboven geformuleerde optie te besluiten.

De Raad van State geeft in overweging in dezen een besluit te nemen nadat aan het vorenstaande aandacht is geschonken.

De waarnemend Vice-President van de Raad van State

Nader rapport (reactie op het advies) van 25 april 2005

Het ontwerpbesluit geeft de Raad in zijn advies van 4 april 2005, no. W08.05.0057/V, aanleiding tot het maken van enkele inhoudelijke opmerkingen. Met zijn advies beoogt de Raad het ontwerp koninklijk besluit meer uitdrukkelijk in lijn te doen brengen met zijn vaste uitgangspunten bij de beoordeling van de vraag of het raadsbesluit tot onteigening in voldoende mate de wens tot zelfrealisatie door de betrokken eigenaren respecteert.

Het advies van de Raad heb ik in het U heden voorgelegde ontwerpbesluit volledig verwerkt.

Mede namens mijn ambtgenoot van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzoek ik Uwe Majesteit thans het hierbij aangeboden, gewijzigde, ontwerpbesluit te bekrachtigen.

de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

(1) O.a. KB van 14 september 2001, no. 01.004346 (Stcrt. 2001,190), KB van 8 februari 2003, no. 03.000589 (Stcrt. 2003,45) en KB van 16 mei 2003, no. 03.002060 (Stcrt. 2003,107).
(2) O.a. KB van 14 september, no. 01.004346 (Stcrt. 2001,190).