

Kenmerk	W14.11.0081/IV
Datum advies	4 mei 2011
Vindplaats	Staatscourant 2011, nr. 10777

Volledige tekst

Ontwerpbesluit tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Gorinchem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet.

Bij Kabinetsmissive van 16 maart 2011, no. BJZ2011040054, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Infrastructuur en Milieu, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt een voordracht met een ontwerpbesluit, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Gorinchem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet.

1. Een van de reclamanten is eigenaar van alle gronden in het in het bestemmingsplan Hoog Dalem onderscheiden Middengebied. De andere, Megahome.nl Grond B.V. (hierna Megahome), heeft tijdens het minnelijk overleg en in de onteigeningsprocedure mede namens de eigenaar rechten ten aanzien van die gronden doen gelden. In de overwegingen naar aanleiding van het beroep op zelfrealisatie in de zienswijze van de reclamanten wordt ondermeer opgemerkt dat Megahome in haar hoedanigheid als woningbouwbedrijf in beginsel in staat geacht moet worden om overeenkomstig het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het Beeldkwaliteitsplan Hoog Dalem, zelf te komen tot verwezenlijking van de op de in het verzoek begrepen gronden rustende bestemmingen, althans voor zover daaraan de bestemming woningbouw is gegeven. Vervolgens wordt uiteengezet dat Megahome en de gemeente Gorinchem ondanks intensief overleg niet tot een samenwerkingsovereenkomst hebben kunnen komen, als gevolg van wezenlijke verschillen van inzicht, met name over financiële uitgangspunten en het bouw- woonrijp maken van het middengebied. Uiteindelijk wordt geoordeeld dat de gemeente, gelet op de samenhang, ook in fasering, tussen de ontwikkeling van de drie deelgebieden binnen het bestemmingsplan en de noodzaak om te komen tot een integrale aanleg van een duurzaam ondergronds warmtekoudenet, zich in redelijkheid op het standpunt kon stellen (beter: zich op het standpunt mocht stellen) dat de integrale uitvoering van het bestemmingsplan niet, dan wel onvoldoende verzekerd was. Hierover merkt de Afdeling het volgende op.

De Afdeling volgt de conclusie in het ontwerpbesluit dat op de daarin vermelde punten wezenlijk verschil van inzicht is gebleken tussen de gemeente en Megahome en dat als gevolg daarvan geen samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

Nu de gemeente en Megahome geen overeenstemming hebben bereikt, is de vraag aan de orde of Megahome het bestemmingsplan overeenkomstig de vorm van uitvoering, zoals die nader is uitgewerkt in het grondexploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan, toch zelf kan realiseren, zodat onteigening daarvoor onnodig is en dus niet toegestaan. Waar het gaat om de eventuele mogelijkheid van kostenverhaal, zullen de daarvoor gestelde regels bij de

verlening van een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) van toepassing zijn. In het grondexploitatieplan is per deelgebied in de tijd vastgelegd, welke uitvoeringsactiviteiten zullen plaatsvinden, te beginnen bij de aanleg van een weg voor bouwverkeer en de voorbelasting van gronden. Voor de beantwoording van de vraag of en in hoeverre aangenomen moet worden dat reclamanten de op hun gronden rustende bestemmingen zelf kunnen realiseren is daarom van belang of zij concrete plannen hebben ontwikkeld die zijn afgestemd op de in het grondexploitatieplan neergelegde uitvoeringsfasering. (zie noot 1) Daarbij zal ook moeten worden gelet op de in het grondexploitatieplan vermelde regels betreffende openbare aanbesteding. Omdat de gemeente op de naleving van die regels moet toezien, zullen reclamanten bereid moeten zijn de door de gemeente noodzakelijk geachte openbare aanbesteding van werkzaamheden op hun gronden uit te voeren.

Het ontwerpbesluit bevat geen beoordeling in bovenbedoelde zin van het beroep op zelfrealisatie door reclamanten.

De Afdeling adviseert de overwegingen daarmee aan te vullen.

2. Voor een redactionele kanttekening verwijst de Afdeling naar de bij het advies behorende bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging in dezen een besluit te nemen, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.

De vice-president van de Raad van State

Bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no.W14.11.0081/IV met redactionele kanttekening die de Afdeling in overweging geeft.

- De overwegingen betreffende de noodzaak van integrale aanleg van een duurzaam warmtekoudenet verduidelijken in verband met het feit dat in het grondexploitatieplan wordt voorzien in de aanleg daarvan per deelgebied en met de omstandigheid dat reclamanten alle gronden van het middengebied tot hun beschikking hebben.

Nader rapport (reactie op het advies) van 25 mei 2011

De kern van het advies luidt:

"De Afdeling volgt de conclusie in het ontwerpbesluit dat op de daarin vermelde punten wezenlijk verschil van inzicht is gebleken tussen de gemeente en Megahome en dat als gevolg daarvan geen samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

Nu de gemeente en Megahome geen overeenstemming hebben bereikt, is de vraag aan de orde of Megahome het bestemmingsplan overeenkomstig de vorm van uitvoering, zoals die nader is uitgewerkt in het grondexploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan, toch zelf kan realiseren, zodat onteigening daarvoor onnodig is en dus niet toegestaan. Waar het gaat om de eventuele mogelijkheid van kostenverhaal, zullen de daarvoor gestelde regels bij de verlening van een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) van toepassing zijn.

In het grondexploitatieplan is per deelgebied in de tijd vastgelegd, welke

uitvoeringsactiviteiten zullen plaatsvinden, te beginnen bij de aanleg van een weg voor bouwverkeer en de voorbelasting van gronden. Voor de beantwoording van de vraag of en in hoeverre aangenomen moet worden dat reclamanten de op hun gronden rustende bestemmingen zelf kunnen realiseren is daarom van belang of zij concrete plannen hebben ontwikkeld die zijn afgestemd op de in het grondexploitatieplan neergelegde uitvoeringsfasering. Daarbij zal ook moeten worden gelet op de in het grondexploitatieplan vermelde regels betreffende openbare aanbesteding. Omdat de gemeente op de naleving van die regels moet toezien, zullen reclamanten bereid moeten zijn de door de gemeente noodzakelijk geachte openbare aanbesteding van werkzaamheden op hun gronden uit te voeren.

De Afdeling geeft u daarom in overweging dienovereenkomstig te besluiten". Naar aanleiding van dit advies heb ik het ontwerpbesluit in die zin aangepast, dat nu ook wordt aangegeven dat de economisch eigenaar van de te onteigenen percelen geen concrete bouwplannen aan de gemeente heeft overgelegd. Dit is (mede) een indicatie dat de particuliere partij niet serieus van plan is om het bestemmingsplan zelf uit te voeren. Tevens heb ik nu aangegeven dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is, om een beslissing te nemen of zij zelf de aanbestedingsprocedures voor het uitvoeren van openbare werken ter hand neemt, dan wel dat zij dit bij overeenkomst aan de (economisch) eigenaar overdraagt (doorleggen aanbestedingsplicht). De gemeente wenst dit zelf te doen.

De Afdeling plaatst ook een redactionele kanttekening. Deze heb ik in het ontwerpbesluit verwerkt.

Ik verzoek Uwe Majesteit het aldus gewijzigde ontwerpbesluit te bekrachtigen.

De Minister van Infrastructuur en Milieu

(1) Zoals die nog is aangepast in verband met het tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het grondexploitatieplan ingestelde beroep.

[Gehele tekst ontwerpregeling met toelichting \(pdf, 35 kB\)](#)