

LEGAL UPDATE

Eliminatie bij onteigening deel 1: wat te doen met het bestemmingsplan?

Datum: 26 januari 2016

Op 15 januari 2016 heeft de Hoge Raad een aantal uitspraken gedaan over het eliminatiebeginsel, dat wordt toegepast in onteigeningszaken. In deze update bespreek ik twee van deze uitspraken ([uitspraak 1](#) / [uitspraak 2](#)). Het eliminatiebeginsel is vastgelegd in artikel 40c Onteigeningswet en houdt kort gezegd in dat bij de bepaling van de schadeloosstelling, het werk waarvoor wordt onteigend en de plannen voor dat werk buiten beschouwing moeten blijven. Voorafgaand aan voornoemde uitspraken bestond er voornamelijk een discussie over de vraag wanneer een bestemmingsplan wel of niet bij de waardering van het onteigende mag worden betrokken.

In voornoemde uitspraken bekrachtigt de Hoge Raad de hoofdregel dat het bestemmingsplan niet moet worden weggedacht bij de bepaling van de schadeloosstelling. Op deze hoofdregel geldt de uitzondering dat het bestemmingsplan wel moet worden weggedacht in het geval aan dit plan een concreet plan voorafgaat, dat samenvalt met het plan voor het werk (en het daarop gevolgde bestemmingsplan dus slechts een juridisch - planologisch omhulsel is van het plan voor het werk). Daarnaast oordeelt de Hoge Raad dat het elimineren van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn bij zowel lucratieve als niet-lucratieve bestemmingen. Uit de parlementaire geschiedenis volgt volgens de Hoge Raad dat de uitzondering (het elimineren van het bestemmingsplan) terughoudend moet worden toegepast.

Wellicht het belangrijkste oordeel van de Hoge Raad in voornoemde uitspraken is het oordeel dat eliminatie alleen aan de orde kan zijn bij plannen voor werken die de overheid zelf gaat uitvoeren. In bovenstaande uitspraken ging het om onteigening voor woningbouw. Deze woningbouw zou worden gerealiseerd door een samenwerking van overheidspartijen met marktpartijen. De rechtbank had in beide zaken bepaald dat het voor eliminatie niet nodig was dat het werk waarvoor werd onteigend door de overheid werd uitgevoerd. De Hoge Raad gaat hier niet in mee. De Hoge Raad overweegt dat uit de totstandkomingsgeschiedenis van artikel 40c Onteigeningswet volgt dat dit artikel enkel betrekking heeft op werken die tot stand worden gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in artikel 2:1 lid 1 en 2 BW (overheden). Daarbij merkt de Hoge Raad nog op dat voorbereidingswerkzaamheden van de overheid ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend (zoals het bouwrijp maken van de grond voor een woningbouwproject) weliswaar deel uitmaken van het werk, maar dat dat nog niet betekent dat het werk een overheidswerk is. Het kan immers zijn dat de realisatie van de woningbouw zélf door marktpartijen geschiedt. In dat geval is, ondanks dat de overheid de grond bouwrijp heeft gemaakt, geen sprake van een overheidswerk en kan het eliminatiebeginsel niet worden toegepast.

Dit is een Legal Update van het team Omgevingsrecht.

Voor meer informatie:

Monique Rus-van der Velde
+31 62 04 40 283
moniquerus@vbk.nl