

PELS RIJCKEN



Onteigenen onder de Omgevingswet

De rol van provinciale staten

2 april 2025

Kenmerken onteigening

- Onteigening geschiedt ter uitvoering van ruimtelijk beleid.
- Leidt tot verkrijging van eigendom vrij van alle rechten en plichten.
- De onteigende heeft recht op een volledige schadeloosstelling, ook in het minnelijk overleg.
- Procedure is gericht op snelheid.
- Hoge mate van rechtsbescherming.



Gezamenlijk startpunt – het 'oude' stelsel

- Onteigening als *ultimum remedium* voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Verschillende titels (grondslagen) voor verschillende ontwikkelingen:
 - Titel II (waterkeringen)
 - Titel IIa (wegen, kanalen, rivierverruimingen)
 - Titel IV (overige ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. omgevingsvergunning en bestemmingsplan)
- Twee fasen:
 - Administratieve fase, KB met aanwijzing ter onteigening door Kroon
 - Gerechtelijke fase, civiele rechter spreekt onteigening uit en stelt schadeloosstelling vast
 - In de praktijk steeds opgeknipt: eerst onteigening en voorschot na vervroegde descente, dan pas de definitieve schadeloosstelling
- Geen rechtsmiddelen tegen het KB, wel cassatieberoep tegen i) het onteigeningsvonnis en ii) het schadeloosstellingsvonnis.
- Onteigening door inschrijving van het onteigeningsvonnis in het Kadaster.

Wat is nieuw?

- *De onteigeningsbeschikking*: het bestuursorgaan wijst de benodigde gronden ter onteigening aan. Meer politieke betrokkenheid.
- *De bekrachtigingsprocedure*: de rechter bekrachtigt de onteigeningsbeschikking via een bijzondere bestuursrechtelijke procedure.
- *Ambtshalve basistoets*: of er nu bezwaar is of niet, de rechter toetst altijd ambtshalve.
- *Hoger beroep*: tegen de uitspraak van de rechtbank staat hoger beroep open bij de Raad van State.
- *Onteigeningsakte*: de eigendom gaat over via inschrijving van de onteigeningsakte.





Omgevingswet, vindplaatsen

11.1	Algemene Bepalingen
11.2	Onteigeningsbeschikking (inhoud)
11.3	Schadeloosstelling bij onteigening
11.4	Onteigeningsakte
11.5	Niet verwezenlijken onteigeningsbelang
15.3	Schadeloosstelling bij onteigening (inhoud)
15.3.2	Gerechtelijke procedure vaststelling schadeloosstelling
16.3.8	Onteigeningsbeschikking (procedure)
16.9	Bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking
16.10	Hoger beroep onteigeningsbeschikking



Ruimtelijk spoor

- Onteigening geschiedt altijd ter uitvoering van een ruimtelijk besluit.
 - Omgevingsplan
 - Projectbesluit (van GS)
 - Buitenplanse Omgevingsvergunning (BOPA)
- In dit besluit moet het gewenste gebruik van de grond zijn aangegeven en dat gebruik moet afwijken van het huidige gebruik.
- In het ruimtelijk spoor staat ook rechtsbescherming open en daar vindt de afweging plaats of het project kan worden gerealiseerd.
- Om eigenaar te kunnen worden, moet het ruimtelijk besluit onherroepelijk zijn.

Onteigeningspoor

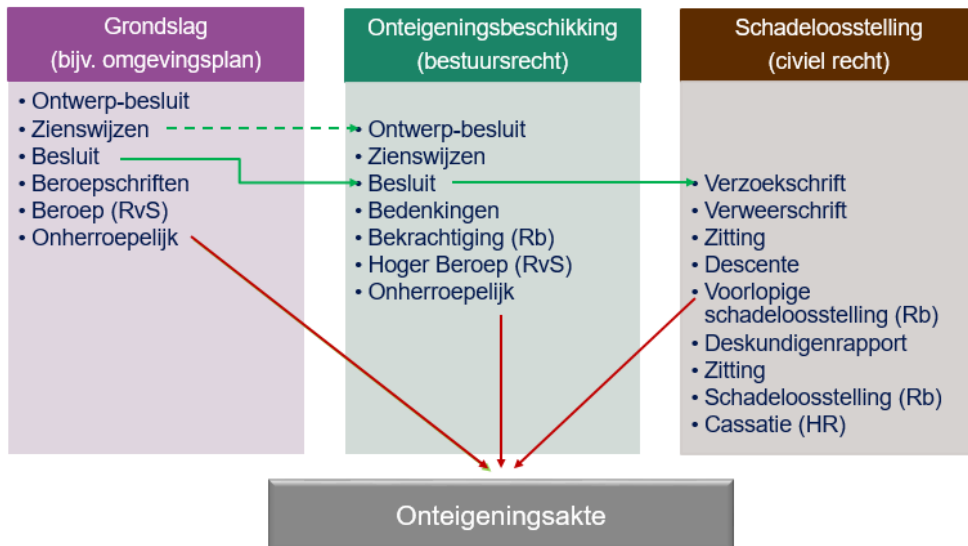
- Onteigening geschiedt bij beschikking van provinciale staten op naam van de onteigenaar. In die beschikking worden de benodigde gronden ter onteigening aangewezen.
- Het besluit wordt voorbereid met een ontwerpbesluit en zienswijzen. Gedeputeerde Staten besluiten tot terinzagelegging van het ontwerp.
- Provinciale Staten maken de afweging:
 - Noodzaak
 - Minnelijk overleg
 - Zelfrealisatie
- De beschikking moet door de rechter worden bekrachtigd. Tegen het vonnis staat hoger beroep open. Beschikking moet onherroepelijk zijn om eigenaar te worden.



Schadeloosstellingspoor

- Onteigende heeft recht op een volledige schadeloosstelling.
- De provincie moet de rechter verzoeken om die schadeloosstelling vast te stellen.
- Hij benoemt deskundigen, gelast een descente, bepaalt een voorlopige schadeloosstelling en uiteindelijk de definitieve schadeloosstelling op advies van deskundigen.
- Om de eigendom te verkrijgen, moet de provincie eerst de voorlopige schadeloosstelling betalen.
- Tegen het eindvonnis staat beroep in cassatie open.

De samenkomende sporen





Synthese – de onteigeningsakte

- Inschrijving van de onteigeningsakte om daadwerkelijk te onteigenen (art. 11.18 Omgw).
- Onteigenaar verzoekt de notaris binnen twee maanden nadat aan alle voorwaarden (art. 11.16 Omgw) is voldaan, de akte te verlijden (art. 11.15 Omgw).
 - Onteigeningsbeschikking is onherroepelijk (dus: definitief bekrachtigd)
 - Onteigeningsgrondslag is onherroepelijk (omgevingsplan, omgevingsvergunning etc.)
 - Voorlopige schadeloosstelling is betaald
- Notaris zal zelf moeten vaststellen óf aan alle voorwaarden is voldaan.
- Na inschrijving: titelzuiverende werking.

Verdieping minnelijk overleg

- De meeste zienswijzen zullen gaan over het minnelijk overleg. Onvoldoende geluisterd, geen serieus bod, niet gekeken naar ruilgronden etc. Hoe hiermee om te gaan als provinciale staten?
- Minnelijk overleg is een essentieel onderdeel van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking. De rechter zal dit ook zorgvuldig beoordelen.
- Het overleg moet reëel en serieus zijn; wat dat concreet betekent hangt af van de omstandigheden van het geval. Let ook op onderhandelingen met anderen dan de eigenaar.
- Onderhandelingen kunnen ook zien op andere aspecten, zoals ruilgrond, grotere verwerving, voortgezet gebruik etc. Maar er moet altijd een aanbod in geld liggen voor het te onteigenen.
- Het gaat echter niet om het geld. De hoogte van de schadeloosstelling is aan de rechter en let op de provinciale onderhandelingspositie.

Conclusies

- Provinciale staten heeft centrale rol als bevoegd gezag voor de beschikking.
- De rechter toetst de onteigeningsbeschikking vol.
- Complexe procedure met veel afhankelijkheden. Veel jargon en soms lastig te doorgronden.
- Onteigening gaat niet over de afweging of een project kan worden gerealiseerd, maar of onteigening de enige optie is.
- De rechtsbescherming van de eigenaar is goed geregeld.





Vragen?

PELS RIJCKEN



ALGEMEEN

T: +31 70 515 3000
F: +31 70 515 3100
E: info@pelsrijcken.nl

BEZOEKADRES

New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

POSTADRES

Pels Rijcken
Postbus 11756
2502 AT Den Haag