

Onteigening in de gemeente Venraij

Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Brabander'

Besluit van 6 mei 2004 no. 04.001759 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Venraij van 24 juni 2003, no. 80, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 1 maart 2004, no. MJZ 2004015065, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van Venraij van 31 juli 2003 en van 26 november 2003. Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 24 maart 2004 no. W08.04.0096/V).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 april 2004, no. MJZ 20040421182, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Venraij van 24 juni 2003, no. 80, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 495, 2202, 2203, 3409, 3413 (ged.), 5326 (ged.), 8106 (ged.), 8687, 9854 (ged.), 9855 (ged.), 9856 (ged.),

9857, 10060 (ged.), 10212 (ged.), 10213 (ged.), 10247 (ged.) en 10248 (ged.).

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet kan, zonder voorafgaande verklaring bij de wet dat het algemeen nut onteigening vordert, onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en perceelsgedeelten zijn begrepen in het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Brabander' van de gemeente Venraij. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Venraij de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het zojuist genoemde bestemmingsplan.

De ter onteigening aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Brabander' aangewezen voor 'Woondoeleinden – WI – (WI)', 'Verblijfsdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Groen/Water (G/W)', en 'Groenvoorzieningen (G)'. Vorenaangehaalde bestemmingen zijn (globale) bestemmingen, welke door burgemeester en wethouders van Venraij niet nader overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt. De door de gemeente Venraij ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering, zo heeft het ter zake ingestelde onderzoek uitgewezen, behelst de realisering van een woongebied met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen in de hoofdkern Venraij van die gemeente. In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van overlegging van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende plankaart en de voorschriften met de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen en de toelichting met de daarin opgenomen kaarten. Voorts is overgelegd het Globaal Stedenbouwkundig Plan 'Brabander', gedateerd oktober 1997, het Stedenbouwkundig plan 'Deelgebied

1: Laagheide', gedateerd 17 november 1998, het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan 'Laagheide', gedateerd december 1999, de Beeldrichtlijnen 'Laagheide tweede uitgifte', gedateerd november 2001 en een verkavelingtekening.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 1 augustus 2003 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Venraij. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit tot onteigening bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door:

a. mr A.A. van den Brand te Venlo namens de besloten vennootschap Haegens Holland B.V. te Horst, rechthebbende op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 10212 (ged.) en 10213 (ged.), b. mr D.H. Nas te Nijmegen namens de besloten vennootschap Jansen Bouwontwikkeling B.V. te Wijchen alsmede namens E.G. Derckx en J.W. Derckx-Jacobs beiden te Venraij, rechthebbenden op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 3409, 3413 (ged.), 5326 (ged.), 8687, 10247 (ged.) en 10248 (ged.), en c. Familie Jansen te Venraij, bestaande uit J.J.T. Jansen en J.M.F. Jansen-van Schijndel, rechthebbenden op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, no. 9856 (ged.), en J.H. Jansen te Venraij, rechthebbende op de mede ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 9855 (ged.) en 9857.

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84 van die wet bedenkingen naar voren hebben gebracht, door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich te doen horen, is voldaan.

Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen

De reclamante onder a. verwijst in de eerste plaats naar haar bij het gemeentebestuur ingediende geschrift met zienswijzen van 4 april 2003, waarvan de inhoud in de bedenkingen als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Deze zienswijzen, welke in het geschrift met bedenkingen worden herhaald, komen er kort samengevat op neer, dat alleen haar percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 10212 en 10213, betrokken zijn in de onderhavige onteigeningsprocedure. De reclamante onderhandelt met de gemeente sinds 1999 over minnelijke verwerving van een aantal van haar percelen gelegen binnen het (deels) ter uitvoering staande bestemmingsplan. Van die percelen is nu een deel in het onteigeningsplan begrepen maar niet haar perceel kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie L, no. 269. Zij acht daarom het onteigeningsplan incompleet, de lijst met de te onteigenen percelen onvolledig en het ontwerpbesluit onzorgvuldig. Omdat genoemd perceel, no. 269, geen deel uitmaakte van een laatste aanbod van de gemeente, gedaan bij brief van 13 februari 2003, is volgens de reclamante geen sprake van een redelijk aanbod. Volgens haar is in 1999 met de gemeente onderhandeld over al de drie genoemde percelen en is bij brief van 20 oktober 1999 een financiële schadeloosstelling en een bouwclaim van 13 projectmatige woningen in de eerste fase van het bestemmingsplan 'Brabander' geboden. De bouwclaim is niet teruggekomen in het aanbod in meergenoemde brief van 13 februari 2003 om welke reden het aanbod eveneens niet redelijk is. De reclamante is, zo stelt zij verder, nog steeds bereid voor de drie percelen één oplossing te vinden waarbij zij insteekt op het verkrijgen van bouwvolume en een marktconforme prijs. In haar geschrift met bedenkingen merkt de reclamante nog op, dat vanuit (proces-) economisch oogpunt, al de van belang zijnde en bij haar in eigendom zijnde percelen, te weten de genoemde percelen, nos. 269, 10212 en 10213, in de onderhavige onteigeningsprocedure en in het geheel betrokken dienen te worden. Sinds het aanbod van de gemeente van 13 februari 2003, dat volgens de reclamante niet acceptabel was, is verder

geen overleg gevoerd. Zij meent daarom dat nog steeds geen sprake is van het op juiste wijze trachten te komen tot een minnelijke regeling. De gemeente stelt in het ter goedkeuring voorliggende raadsbesluit, dat zij, anders dan door een schadeloosstelling in geld, geen schadeloosstelling ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet hoeft aan te bieden en te verstrekken, hetgeen volgens haar op zich en naar de letter van de wet juist is. De reclamante is echter van mening, dat op grond van recente jurisprudentie bij beantwoording van de vraag of voldoende getracht is te komen tot een minnelijke regeling niet enkel gekeken mag worden naar het aanbieden van geld. Zij meent dat ook anderszins kan worden beoordeeld of voldoende onderhandeld is en in dat kader ook het aanbieden van andere vormen van schadeloosstelling aan de orde komt. Ten aanzien van de wens van de reclamante om al de van belang zijnde en bij haar in eigendom zijnde percelen, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie L, no. 269 en sectie C, nos. 10212 en 10213, in de onderhavige onteigeningsprocedure te betrekken, overwegen Wij het volgende. Uit het ter zake ingestelde onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken, dat de voorgestane onteigening slechts ten doel heeft de realisering mogelijk te maken van de bestemmingen die gegeven zijn aan de ter onteigening aangewezen gronden. De gemeente heeft voorschijns geen plannen voor de realisering van de bestemmingen geprojecteerd op het perceel, no. 269, en van de bestemmingen geprojecteerd op het resterende deel van de percelen, nos. 10212 en 10213. Dit betekent, dat voor het perceel, no. 269, en de resterende gedeelten van de percelen, nos. 10212 en 10213, de noodzaak tot onteigening ter uitvoering van genoemd bestemmingsplan thans ontbreekt en dat de gemeenteraad derhalve terecht slechts heeft besloten tot onteigening van de onderwerpelijke gronden. De beantwoording van de vraag of artikel 38 van de onteigeningswet onder meer inhoudende, dat gebouwen, van welke een gedeelte wordt onteigend, en erven, wanneer deze kleiner dan tien aren worden, op vordering van de eigenaar bij zijn conclusie, in artikel 24 van de onteigeningswet genoemd, door de onteigenende

partij geheel moeten worden overgenomen, te dezen toepasselijk is, is overigens eerst in het kader van de gerechtelijke procedure aan de orde. Wij kunnen het standpunt van de reclamante, dat het onteigeningsplan incompleet, de lijst met de te onteigenen percelen onvolledig en het onteigeningsbesluit op dit punt onzorgvuldig is, dan ook niet delen. Met betrekking tot het gestelde van de reclamante inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij vooreerst, dat het wettelijke vereiste van artikel 17 van de onteigeningswet, inhoudende dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst tracht te verkrijgen, betrekking heeft op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Hoewel de onteigeningswet dan ook zelf het minnelijk overleg eerst vóór de aanvang van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure verlangt, is dit in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure niettemin één der elementen, waaraan door Ons zo nodig wordt getoetst om de noodzaak van onteigening vast te stellen. Gelet op het karakter van onteigening als ultimum remedium, zijn Wij van oordeel dat ten opzichte van de burger eerst van dit middel – door het opstarten van de administratieve fase – mag worden gebruikgemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar Ons oordeel – in het kader van onteigeningen bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet – in het algemeen genoegzaam voldaan, indien vóór de eerste terzieslegging van het onteigeningsplan een aanvang met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Voorts zijn Wij van oordeel, dat het wel wenselijk doch niet strikt noodzakelijk is, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening reeds een formeel bod is uitgebracht. Voldoende is dat sprake is geweest van een redelijke doch vruchteloos gebleken poging om hetgeen onteigend moet worden langs minnelijke weg te verwerven. Bij de onderhandelingen dienangaande kan, ook zonder dat een

formeel bod is uitgebracht, genoegzaam komen vast te staan dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Alsdan kan een gemeente – teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het desbetreffende bestemmingsplan te kunnen overgaan – in beginsel tot onteigening besluiten. Het zou te ver gaan de eis te stellen, dat partijen reeds ten tijde van de tervisielegging van het onteigeningsplan in eerste instantie moeten zijn ‘uitonderhandeld’. Wij zijn van mening, dat, zoals hiervoor beschreven, het voldoende is als op dit tijdstip met de onderhandelingen een aanvang is gemaakt en in de periode tot het nemen van het raadsbesluit tot onteigening genoegzaam is komen vast te staan, dat deze onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Er is dus sprake van een tweevoudige verplichting tot onderhandelen van de partij, die tot onteigening wenst over te gaan: vooreerst in het stadium van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure en wel vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan en vóórdat een raadsbesluit tot onteigening wordt genomen en vervolgens, na het nemen van het Koninklijk besluit, en vóórdat tot dagvaarding, als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, wordt overgegaan, zijnde het tijdstip waarop de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure aanvangt. Voorts overwegen Wij in het bijzonder, dat uit de – in het kader van het onderzoek – overgelegde stukken is gebleken, dat, zoals de reclamante zelf ook stelt, de gemeente sedert 1999 diverse malen met de reclamante heeft onderhandeld. Ook zijn er schriftelijke biedingen uitgebracht. Dat deze biedingen voor de reclamante om haar moverende redenen niet acceptabel waren, doet naar Ons oordeel niets af aan de pogingen tot minnelijke verwerving. Nu de gemeente vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de gronden van de reclamante een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft zij, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het onderwerpelijk bestem-

mingsplan aldaar te kunnen overgaan, in beginsel tot onteigening van de desbetreffende gronden kunnen besluiten. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar (eigenaren) rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn (hun) zaak lijdt (lijden). De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure. Het minnelijk overleg, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

De reclamanten onder b. verwijzen in de eerste plaats eveneens naar hun bij het gemeentebestuur ingediende geschrift met zienswijzen van 4 april 2003, waarvan de inhoud in de bedenkingen als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Deze zienswijzen, welke in het geschrift met bedenkingen min of meer worden herhaald, komen er samengevat op het volgende neer. De vorenaangehaalde ter onteigening aangewezen gronden zijn eigendom van de reclamanten E.G. Derckx en J.W. Derckx-Jacobs. De reclamante Jansen Bouwontwikkeling B.V. beschikt over volmachten, zomede overeenstemming met de eigenaren, die er toe strekken dat door haar onder meer verweer kan worden gevoerd in deze procedure. Laatstgenoemde verklaart voorts gerechtigd te zijn een beroep te doen op zelfrealisatie. Zij is tevens beperkt gerechtigde als gevolg van de inschrijving van hypotheekrechten ten laste van de betrokken percelen. Bekend wordt verondersteld, zo stellen de reclamanten verder, dat onteigening een ultimatum remedium vormt hetgeen betekent dat alvorens het onteigeningsinstrument mag worden ingezet behoorlijk overleg met de betrokkenen moet plaatsvinden en serieuze pogingen tot verwerving moeten zijn gedaan. Zij menen dat daarvan geen sprake is geweest en om die reden de onteigeningsprocedure niet mag worden doorgezet. In hun geschrift met

bedenkingen merken zij in dit verband nog op, dat van enig onderhandelen amper sprake is geweest, laat staan de verwachting omtrent enig resultaat daarvan is komen vast te staan en dat de gemeenteraad terzake ook niets feitelijks aanvoert. Op grond van het vorenstaande verzoeken de reclamanten Ons het onderwerpelijk raadsbesluit te vernietigen.

Te dien aanzien overwegen Wij vooreerst, dat bij de door Ons – op grond van artikel 79 van de onteigeningswet – te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening vernietiging daarvan niet aan de orde is.

Voor de beoordeling van de bedenkingen van de reclamanten inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg verwijzen Wij vooreerst naar hetgeen Wij bij soortgelijke bedenkingen van de reclamante onder a. in het algemeen hebben overwogen. Voorts overwegen Wij in het bijzonder, dat uit de overgelegde stukken is gebleken, dat in ieder geval sedert 2001 met de eigenaren over de minnelijke verwerving van de betrokken gronden is onderhandeld. Daarbij is hen meermaals een aanbod gedaan dat van de hand is gewezen. Dat deze biedingen voor de reclamanten om hen moverende redenen niet acceptabel waren, doet naar Ons oordeel niets af aan de pogingen tot minnelijke verwerving. Nu de gemeente vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de gronden van de reclamanten een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft zij, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het onderwerpelijk bestemmingsplan aldaar te kunnen overgaan, in beginsel tot onteigening van de desbetreffende gronden kunnen besluiten.

De reclamanten onder b. stellen in hun geschrift met zienswijzen verder, dat volgens hen de onteigening noodzakelijk dient te zijn ter verwezenlijking van het bestemmingsplan en dat de noodzaak hier geenszins is gegeven, integendeel. Zij zijn – zowel afzonderlijk als gezamenlijk – bereid en in staat de geprojecteerde bestemming ter plaatse zelf te verwezenlijken. In dat kader zijn de reclamanten overigens wel degelijk bereid om langs

mannelijke weg afstand te doen van de gronden die nodig zijn om infrastructuur en/of andere openbare voorzieningen te realiseren. Voorts zijn zij bereid met de gemeente een exploitatieovereenkomst aan te gaan en de zelfrealisatie zo vorm te geven dat die voldoet aan de door de gemeente in redelijkheid op grond van publieke belangen te stellen eisen. Op basis van de beschikbare stukken hebben de reclamanten globale plannen kunnen opstellen die aangeven hoe zij de bestemming zouden kunnen realiseren. Deze plannen zijn beschikbaar voor nader overleg met de gemeente om te vernemen of en in hoeverre hier sprake is van een wijze van planuitvoering die ook de gemeente voorstaat, of dat die plannen dienen te worden aangepast. De reclamanten kiezen er voor om in beginsel alle voorzieningen en woningen zelf te realiseren. Het ligt volgens hen op de weg van de gemeente om aan te geven welke voorzieningen – infrastructuur en andere voorzieningen van openbaar nut – niet door hen kunnen en mogen worden gerealiseerd en op welke wijze en tegen welke redelijke condities – waaronder het aangaan van een exploitatieovereenkomst voor de bij hen verblijvende gronden en goedkeuring van hun plannen – de gemeente deze gronden wenst te verwerven. Voor wat betreft de plannen voor woningbouw is kennis genomen van de bij het onteigeningsplan behorende zakelijke beschrijving. Voorts is kennis genomen van het – in de plan-toelichting opgenomen – standpunt dat wordt gestreefd naar een ruime verkaveling die voornamelijk op zogenaamde ‘eigenbouwers’ is gericht en dat projectmatige ontwikkeling in dat deelgebied onwenselijk zou zijn om de voorgestane vrijheid van vormgeving te waarborgen. Indien het bij ‘eigenbouw’ gaat om een vorm van planuitvoering waaraan uit het publieke belang dringend behoefte bestaat dan zullen de reclamanten daaraan medewerking verlenen. Zij ontkennen echter dat het bij ‘eigenbouw’ gaat om een in redelijkheid door de gemeente te eisen vorm van planuitvoering, waarbij wordt betwist dat daarbij het publiek belang wordt nagestreefd, maar vooral ook dat het zou gaan om een publiek belang waaraan dringend behoefte bestaat. De reclamanten menen dat uiteindelijk immers slechts het particuliere belang van de verwer-

ver van de particuliere kavel wordt gediend. Zij zijn voorts van mening dat het dan geen onteigening ten name van de gemeente Venraij maar van de toekomstige kaveleigenaar is, waartegen zij zich verzetten. De achterliggende gedachte, de basis op grond waarvan kennelijk de term ‘eigenbouwers’ is geïntroduceerd onderschrijven de reclamanten wel. Het gaat er daarbij volgens hen om een voorgestane vrijheid van vormgeving te waarborgen teneinde de diversiteit in het plangebied tot stand te laten komen. Zij opteren derhalve niet voor een absoluut projectmatige ontwikkeling maar staan een totstandbrenging van diversiteit voor, door met de toekomstige eigenaren een maatwerktransactie aan te gaan waarbij de basis wordt gevormd door een bouwplan dat past binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Zij merken op dat de verkavelingstekening hen bekend is. De reclamanten verzoeken de gemeente de bij haar bekende lijst van gegadigden voor kavels in het plangebied bekend te maken. Zij zullen zo nodig aangaande het verzoek om toezending van stukken, genoemd in hun zienswijze, een beroep doen op de Wet openbaarheid van bestuur. De reclamanten onder b. merken in hun geschrift met bedenkingen nog op, dat de noodzaak tot onteigening gelegen dient te zijn in een publiek belang dat wordt gediend. De gemeente ziet dat belang in de door haar gewenste ‘eigenbouw’, waarbij eigenaren met maximale vrijheid opdracht geven ten aanzien van de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan onder de noemer van het particulier opdrachtgeverschap. De reclamanten menen dat met het voortaan van particulier opdrachtgeverschap enkel particuliere belangen worden gediend en zien niet in hoe hier een publiek belang wordt gediend. Volgens de reclamanten beroept de gemeente zich op de Nota mensen, wens en wonen uit 2000 waarin wordt vermeld dat vanaf 2005 in beginsel eenderde van de nieuwbouw langs de weg van particulier opdrachtgeverschap moet worden gebouwd. Zij vragen zich af in hoeverre de nota van belang is nu het daarin vermelde beleid vanaf 2005 aan de orde is. De Nota kan in het geheel nog geen toepassing vinden nu het gaat om een reeds gestarte (onteigenings) procedu-

re die waarschijnlijk in 2005 is afgerond.

De reclamanten onder b. verwijzen voorts naar een uitspraak van de rechtbank te 's-Gravenhage van 23 april 2003 in een zaak waar de Staat de onteigening vordert van gedeelten van de in een Koninklijk besluit genoemde percelen ten name en ten behoeve van de Staat. De rechtbank heeft in de desbetreffende zaak geconcludeerd dat onder de gegeven omstandigheden van het besluit, waarbij aan het aanbod van betrokkene tot zelfrealisering is voorbijgegaan, niet kan worden gezegd dat dit een besluit is waartoe de Kroon bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid heeft kunnen komen of waarbij het – in artikel 1 van het Protocol I bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden neergelegde – ‘fair balance’ beginsel in acht is genomen.

De reclamanten zijn van mening dat ook in de onderhavige zaak de conclusie getrokken dient te worden dat er strijd is met het genoemde ‘fair balance’ beginsel, immers ook nu is aan het aanbod tot zelfrealisering voorbij gegaan en geen duidelijk antwoord verkregen aan welke vereisten voldaan diende te worden. Teneinde het beroep op zelfrealisering verder te onderstrepen hebben de reclamanten voor twee bouwplannen een bouw-aanvraag ingediend. De bouw-aanvragen zijn door de gemeente wegens strijd met welstand afgewezen maar zij zullen daartegen bezwaar maken. De reclamanten merken verder op dat het belang van de reclamante Jansen Bouwontwikkeling B.V. als hypotheekhouder evident is. Zij menen dat het belang als partner ook duidelijk is, maar dat de gemeente daartegen de Wet voorkeursrecht gemeenten in stelling brengt. Volgens hen ten onrechte, zo volgt uit het Koninklijk besluit van 14 februari 2002, no. 02.001346, houdende beslissing omtrent goedkeuring van het onteigeningsbesluit van Bergh. De reclamanten hebben in het kader van het horen als bedoeld in artikel 86 van de onteigeningswet nog gesteld, dat beeldkwaliteit en wensen van de uiteindelijke bewoners voor hen vaste uitgangspunten zijn. Het wil volgens hen niet zeggen dat de gemeente de eigendom van de gronden moet hebben en de kavels moet kunnen uitgeven. Het betekent dat in

ieder geval de grondexploitatie door hen kan plaatsvinden.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten onder b., dat zij zelf bereid en in staat zijn (een gedeelte van) het bestemmingsplan te verwezenlijken overwegen Wij vooreerst in het algemeen, dat in het kader van een voorgenomen onteigening zal moeten zijn aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt onteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm te bereiken is. Hierbij is van belang, dat indien een grondeigenaar bereid en in staat is zelf de op zijn grond rustende bestemming(en) te verwezenlijken, onteigening voor dat doel in beginsel niet noodzakelijk is

Dit beginsel kan uitzondering lijden, indien door de gemeente ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en) een andere vorm van planuitvoering wordt gewenst dan de eigenaar voor ogen staat. In een dergelijk geval is onteigening echter slechts dan gerechtvaardigd, indien is aangetoond, dat aan die andere vorm van planuitvoering in het publieke belang dringend behoefte bestaat. De vorm van planuitvoering welke in het publieke belang geboden is, staat overigens in eerste aanleg ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de betrokken grondeigenaren zelf daadwerkelijk tot planuitvoering zullen (kunnen) overgaan, hangt dan ook in hoofdzaak af van de vorm van planuitvoering. De potentiële uitvoerders van het bestemmingsplan zullen met het oog daarop inzicht moeten verkrijgen in de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering, hetgeen doorgaans voor een belangrijk deel uit de toelichting op het bestemmingsplan of uit de bij dat plan behorende voorschriften al dan niet met de beschrijving in hoofdlijnen blijkt. Voorts kan het vorenaangehaalde beginsel uitzondering lijden, als de grond van de eigenaar dermate verspreid is gelegen, dat van een op doelmatige wijze zelf realiseren van het bestemmingsplan geen sprake kan zijn, bijvoorbeeld als de eigenaar niet beschikt over voldoende aaneengesloten grond om binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan zelf tot realisering over te gaan of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Verder kan het beginsel uit-

zondering lijden, als er sprake is van een plan, dat integraal in onderlinge samenhang moet worden uitgevoerd en de benodigde grond niet in zijn geheel in het bezit is van de eigenaar die beroep doet op het (deels) zelf realiseren van het bestemmingsplan. Voor de verdere beoordeling van de bedenkingen van de reclamanten onder b., dat zij bereid en in staat zijn een deel van het bestemmingsplan ter plaatse van hun gronden zelf te verwezenlijken, verwijzen Wij in de eerste plaats naar hetgeen ter zake in het raadsvoorstel van 10 juni 2003 is gesteld. Zoals daarin ook staat vermeld, wenst de gemeente de onderwerpelijke gronden te verwerven teneinde te kunnen overgaan tot realisering van een gedeelte van het bestemmingsplan, te weten het deelgebied Laagheide 1. Dit gebied zal omvatten een woonwijk met bijbehorende ontsluitingsweg en andere voorzieningen. Voor dit deelgebied is in de bij het bestemmingsplan behorende toelichting overwogen dat gestreefd wordt naar een ruime verkaveling die voornamelijk is gericht op zogenaamde 'eigenbouwers'. Dit voorgestane beleid is nader geconcretiseerd in het eerdergenoemde en overgelegde Stedenbouwkundig plan 'Deelgebied 1: Laagheide', gedateerd 17 november 1998 alsmede in het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan 'Laagheide', gedateerd december 1999 en de Beeldrichtlijnen 'Laagheide tweede uitgifte', gedateerd november 2001. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de te realiseren woonbebouwing en bijbehorende openbare ruimte zijn neergelegd in voornoemde plannen en richtlijnen. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van een bindend programma van eisen ten behoeve van betrokkenen die bouw- en inrichtingsplannen ontwikkelen. Als randvoorwaarde en doelstelling geldt voor Laagheide een programma dat vrijstaande woningbouw door particulieren op vrij grote kavels omvat. De buurt is, zo staat ook in de bij het onteigeningsplan behorende zakelijke beschrijving aangegeven, bedoeld voor individuele vrijstaande woningen wat wil zeggen dat de persoonlijke voorkeur van iedere bewoner herkenbaar moet zijn binnen het algemene beeld van Laagheide. Het is de bedoeling van de gemeente dat de woonbestemming in dit plandeel wordt ontwikkeld

door de individuele kopers, die op de kavels in samenwerking met door hen zelf uit te kiezen architecten en aannemers een woning zullen realiseren.

De reclamanten onder b. geven in hun zienswijzen weliswaar aan kennis te hebben genomen van het standpunt dat in de plantoelichting is overwogen dat wordt gestreefd naar een ruime verkaveling in Laagheide die voornamelijk gericht is op zogenaamde 'eigenbouwers' en dat projectmatige ontwikkeling in dat plandeel onwenselijk zou zijn om de voorgestane vrijheid van vormgeving te waarborgen. Zij opteren, zo merken zij op, daarom niet voor een absoluut projectmatige ontwikkeling maar staan een totstandbrenging van diversiteit voor, door een maatwerktransactie aan te gaan met de toekomstige eigenaren. Naar Ons oordeel kunnen de reclamanten de woonbestemming in dit plandeel niet uitvoeren in de door de gemeente gewenste en hiervoor omschreven vorm. Met de tussenkomst van de reclamanten en hun beroep op zelfrealisatie zullen de individuele kopers namelijk niet zelf hun architect en aannemer kunnen kiezen. Het zelfstandig voeren van de grondexploitatie, zoals aangevoerd door de reclamanten in het kader van het onderzoek, kan voorts niet beschouwd worden als het zelf verwezenlijken van een deel van het bestemmingsplan en moet naar Ons oordeel ook uit een oogpunt van doelmatigheid ongewenst worden geacht.

Voor zover de reclamanten stellen bereid en in staat te zijn de op hun gronden geprojecteerde openbare voorzieningen en infrastructuur zelf te realiseren merken Wij op, dat – gelet op de situering en de omvang van die gronden – de realisering daarvan – nu zij onderdeel vormen van een groter geheel – uit een oogpunt van integrale planuitvoering door of vanwege de gemeente dient te geschieden.

Met betrekking tot de bedenking van de reclamanten, dat bij onteigening voor 'eigenbouwers', zoals word beoogd, geen onteigening ten name van de gemeente Venraij maar van de toekomstige kaveleigenaar plaatsvindt, merken Wij op, dat op grond van artikel 79 van de onteigeningswet onteigening ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan slechts kan plaatsvinden ten name van de gemeente. Zoals hiervoor aangegeven wenst de gemeente de gronden te

verwerven teneinde de bouw van vrijstaande woningen voor individuele kopers in samenwerking met door hen zelf uit te kiezen architecten en aannemers mogelijk te maken. Anders dan de reclamanten stellen kan onteigening ten behoeve van het uitvoeren van het bestemmingsplan in de door de gemeente gewenste vorm, waar dit geschiedt ten behoeve van bouwkvelds voor particulieren, in het publiek belang worden geacht. Dat in de door de reclamanten genoemde Nota mensen, wensen, wonen uit 2000 wordt vermeld dat vanaf 2005 in beginsel eenderde van de nieuwbouw langs de weg van particulier opdrachtgeverschap moet worden gebouwd, doet hieraan niet af. Het staat de gemeente vrij vooruitlopend daarop eigen beleid te ontwikkelen.

Wij merken volledigheidshalve nog op, dat Wij bij vorenstaande overwegingen buiten beschouwing hebben gelaten het feit dat de op 16 april 2003 tussen de reclamanten E.G. Derckx en J.W. Derckx-Jacobs en de reclamante Jansen Bouwontwikkeling B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst door de rechtbank te Roermond op 23 juli 2003 nietig is verklaard. De gemeente had op grond van artikel 26 Wet voorkeursrecht gemeenten een verzoek daartoe ingediend bij die rechtbank. In Ons besluit van 14 februari 2002 hebben Wij slechts overwogen, dat de doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten een andere dan die van de onteigeningswet is en dat procedures betreffende beide wetten dan ook van elkaar dienen te worden onderscheiden.

Voorts merken Wij op, dat in de door de reclamanten aangehaalde uitspraak van de rechtbank te 's-Gravenhage – anders dan in de onderhavige zaak – de onteigenende partij, in casu de Staat, aan een aanbod tot zelfrealisering in het geheel voorbij was gegaan. De gemeente Venraij is naar Ons oordeel terecht voorbij gegaan aan het aanbod van de reclamanten onder b. tot zelfrealisering. Het meergenoemde ter uitvoering staande bestemmingsplan 'Brabander', het Globaal Stedenbouwkundig Plan 'Brabander', het Stedenbouwkundig plan 'Deelgebied 1: Laagheide', het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan 'Laagheide', de Beeldrichtlijnen 'Laagheide tweede uitgifte' alsmede de verkavelingsteke-

ning geven duidelijk aan, aan welke eisen hier voldaan dient te worden. De bedenking dat in de onderhavige zaak de conclusie getrokken dient te worden dat er strijd is met het door de reclamanten bedoelde 'fair balance' beginsel, kan naar Ons oordeel in casu geen doel treffen.

Tenslotte merken Wij op, dat de bedenkingen inzake het weigeren van een bouwvergunning en het al dan niet verstrekken van stukken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur in de onderhavige goedkeuringsprocedure niet aan de orde kunnen zijn.

Gezien het vorenstaande kunnen de bedenkingen van de reclamante onder a. en de reclamanten onder b. niet ertoe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

De reclamanten onder c. voeren met name aan, dat zij zich niet kunnen verenigen met de wijze waarop de gemeente pogingen heeft ondernomen om hun gronden minnelijk te verwerven. In dit verband merken zij – kort samengevat – op, dat de namens de gemeente optredende onderhandelaar in december 1997 met hen heeft gesproken en tot de conclusie is gekomen dat aankoop van de gehele percelen met de zich daarop bevindende woningen de enige oplossing zou zijn. Verplaatsing naar de Overloonseweg zou een van de opties zijn. De reclamanten hebben vraagtekens gezet bij de totstandkoming van de vraagprijs voor de mogelijke verplaatsing. Zij hebben een tegenbod gedaan en hebben om een verklaring voor de prijsverschillen gevraagd. Volgens de reclamanten valt daar niet over te praten met de gemeente die van alles afziet en alleen nog de gronden wil verwerven (door middel van onteigening) en niet de woningen.

Voor de beoordeling van de bedenkingen van de reclamanten inzake het beweerdelijk gevoerde minnelijk overleg verwijzen Wij vooreerst naar hetgeen Wij bij soortgelijke bedenkingen van de reclamante onder a. in het algemeen hebben overwogen. Voorts overwegen Wij in het bijzonder, dat uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken, dat ingevolge het ter uitvoering staande bestemmingsplan "Brabander" op de percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 9855 (ged.), 9856 (ged.) en 9857, de bestemmingen

"Woondoeleinden - WI - (WI)", "Verblijfsdoeleinden", "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen (G)" rust. In het bestemmingsplan maar ook in de verdere uitwerking wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande woningen van de reclamanten aan de Buitenweg 2 en 2a, welke woningen zich bevinden op de niet in het onteigeningsplan begrepen gedeelten van de genoemde percelen, nos. 9855 en 9856. De reclamanten kunnen zich daarmee in principe niet verenigen. Zij willen verplaatst worden mede vanwege het feit dat zij op de ter onteigening aangewezen gronden hobbymatig wat kleinvee en andere kleine dieren houden. Voorts is gebleken, dat namens de gemeente aanvankelijk als oplossing is voorgesteld dat de gehele percelen van de reclamanten, inclusief de woningen, door de gemeente zouden worden verworven en dat de reclamanten een kavel van 4.000 m² aan de Overloonseweg zouden kunnen verwerven van de gemeente. De reclamanten zouden dan hun hobby aldaar kunnen voortzetten. Deze kavel maakt deel uit van een door de gemeente aangekocht perceel van 13.000 m² in een zone die bestemd is voor de vestiging van bewoners die als gevolg van het bestemmingsplan "Brabander" moeten worden uitgeplaatst. Zoals ook in hun geschrift met bedenkingen staat vermeld hebben de reclamanten, omdat de gemeenteraad bij de behandeling van hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan naar het met hen gevoerde overleg over verplaatsing naar de Overloonseweg heeft verwezen, vervolgens hun verzet tegen het bestemmingsplan gestaakt in goed vertrouwen op eerlijke onderhandelingen met de gemeente. Vervolgens zijn de onderhandelingen afgestuit op de prijs die de gemeente vroeg voor de bedoelde kavel aan de Overloonseweg. De reclamanten hebben vraagtekens gezet bij de totstandkoming van de vraagprijs omdat de vraagprijzen voor een tweetal andere kvelds aan de Overloonseweg daarvan aanmerkelijk afweken. De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld, dat een vergelijking met beide door de reclamanten genoemde andere gevallen niet opgaat omdat in die gevallen een noodzaak tot verplaatsing bestond, die een gereduceerde vraagprijs rechtvaardigde. In het geval van

de reclamanten bestaat volgens de gemeente een zodanige noodzaak niet, nu de woningen en een gedeelte van hun tuinen niet onteigend hoeven te worden. Daarom is de gemeente, zo is gesteld, bij het bepalen van de vraagprijs voor de voor hen bestemde kavel uitgegaan van een marktconforme prijs. Naar Ons oordeel verklaart het door de gemeente ingenomen standpunt echter onvoldoende de grote verschillen in gevraagde prijs per vierkante meter voor de hier bedoelde kavels. In het kader van de administratieve procedure staan weliswaar de hoogte en de wijze van berekening van een schadeloosstelling niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de oteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure, maar onder de vorengeschetste omstandigheden en mede gelet op het feit, dat in het verleden bepaalde verwachtingen zijn gewekt, zijn Wij van oordeel, dat in het onderhavige geval niet is komen vast te staan dat er sprake is geweest van voldoende zorgvuldig overleg met deze reclamanten over een minnelijke verwerving van hun gronden. Op dit moment is niet dan wel onvoldoende de noodzaak tot onteigening van vorenbedoelde gronden aangetoond. Aan het voorliggende raadsbesluit wordt dan ook, voor zover het strekt tot onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 9855 (ged.), 9856 (ged.) en 9857, de goedkeuring onthouden.

Overige overwegingen

Zoals hiervoor overwogen wordt aan het raadsbesluit voor zover het strekt tot onteigening van de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 9855 (ged.), 9856 (ged.) en 9857, de goedkeuring onthouden.

Bij eerdergenoemde brief van 26 november 2003 hebben burgemeester en wethouders van Venraij te kennen gegeven dat de gemeente niet langer prijs stelt op onteigening van het in het onteigeningsplan begrepen percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, no. 9854 (ged.). In verband hiermee wordt aan het raadsbesluit tot onteigening, voor zover het deze grond betreft, wegens het ontbreken van de noodzaak de goedkeuring onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

vorengenoemd besluit van de raad van Venraij van 24 juni 2003, no. 80, goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Venraij, sectie C, nos. 9854 (ged.), 9855 (ged.), 9856 (ged.) en 9857 aan welke delen van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 6 mei 2004.

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, S.M. Dekker.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W. Remkes.

Raadsbesluit

Onderwerp: Onteigening 'Brabander', Deelgebied 1 Laagheide

De raad van de gemeente Venray, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 10 juni 2003 (Gemeentebblad 2003 nr. 80), welk voorstel hier als ingelast beschouwd dient te worden; Gehoord de commissie Middelen in haar vergadering van 4 juni 2003; Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en de Onteigeningswet;

Besluit:

1. de ingediende zienswijzen tegen het voornemen tot onteigening van de hierna onder 2 bedoelde percelen en perceelsgedeelten, met inachtneming van het gestelde in het door het college ter zake opgestelde voorstel, ongegrond te verklaren, en reclamante Jansen Bouwontwikkeling B.V. niet-ontvankelijk te verklaren;
2. ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Brabander, deelgebied Laagheide, de percelen en perceelsgedeelten, die zijn opgenomen op de aan dit besluit gehechte en bij dat besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening en aangepaste lijst van te onteigenen onroerende zaken, aan te wijzen ter onteigening ten name van de gemeente Venray.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2003.

De voorzitter.

De raadsgriffier.

Onteigeningslijst 'bestemmingsplan Brabander' in de gemeente Venray per peildatum 19-06-2003

Grondplan	gemeente	sectie/ kadastraal nummer	kadastrale grootte (m2)	te onteigenen grootte (m2)	omschrijving	gerech- tigde eigen- dom	eigenaar	adres
1	Venray	c 10060	20440	9320	bouwland	1\1	Dhr. W.L.T. van Dijk gehuwd met Mevr. J.P.A.G. Peeters	Buitenweg 8A, 5804 BK Venray
2	Venray	c 9856	667	209	huis tuin	1\1	Dhr. J.J.T. Janssen gehuwd met Mevr. J.M.F. van Schijndel	Buitenweg 2A, 5804 BK Venray
3	Venray	c 9855	767	218	huis tuin schuur	1\1	Dhr. J.H. Janssen gehuwd met wijlen Mevr. C.M.T. Loonen	Buitenweg 2, 5804 BK Venray
4	Venray	c 9857	5130	5130	bouwland- grond	1\1	Dhr. J.H. Janssen gehuwd met wijlen Mevr. C.M.T. Loonen	Buitenweg 2, 5804 BK Venray
5	Venray	c 9854	6741	5125	huis tuin werk- plaats bouw- land	ged. ged.	Gemeente Venray Hendrickx Venray B.V.	Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray Buitenweg 4, 5804 BK Venray
6	Venray	c 3413	2495	903	bouwland	1\1	Dhr. J.J.H. Derckx (overleden) gehuwd met Mevr. J.W. Jacobs	Buitenweg 6, 5804 BK Venray
7	Venray	c 8687	7130	7130	bouwland	1\1	Dhr. J.J.H. Derckx (overleden) gehuwd met Mevr. J.W. Jacobs	Buitenweg 6, 5804 BK Venray
8	Venray	c 10248	11325	3478	huis tuin stal bouwland	1\1	Dhr. J.J.H. Derckx (overleden) gehuwd met Mevr. J.W. Jacobs	Buitenweg 6, 5804 BK Venray
9	Venray	c 3409	10640	10640	bouwland	1\1	Dhr. J.J.H. Derckx (overleden) gehuwd met Mevr. J.W. Jacobs	Buitenweg 6, 5804 BK Venray
10	Venray	c 10247	12390	4331	bouwland	1\1	Dhr. E.G. Derckx	Buitenweg 6 5804 BK Venray
11	Venray	c 5326	5725	373	weiland	1\1	Dhr. E.G. Derckx	Buitenweg 6 5804 BK Venray
12	Venray	c 10213	2210	2190	bouwland	1\1	Haegens Holland BV	Kranestraat 33, 5961 GX Horst
13	Venray	c 10212	2210	120	bouwland	1\1	Haegens Holland BV	Kranestraat 33, 5961 GX Horst
14	Venray	c 8106	845	513	huis tuin schuur erf	1\1	Dhr. L.T.M. van Dijk gehuwd met Mevr. C.M.M. Fleurkens	Laagheidseweg 7, 5804 BJ Venray
15	Venray	c 495	1210	1210	huis tuin	1\1	Dhr. H.A. Geven	Broekweg 4, 5804 BH Venray
16	Venray	c 2202	170	170	tuin	1\1	Dhr. H.A. Geven	Broekweg 4, 5804 BH Venray
17	Venray	c 2203	75	75	erf	1\1	Dhr. H.A. Geven	Broekweg 4, 5804 BH Venray

Behorend bij besluit van de Gemeenteraad van Venray d.d. 24 juni 2003, nr. 80.