



Besluit van 27 januari 2017, nr 2017000152 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Nijmegen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Waalfront (Brugkwartier))

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Nijmegen (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 10 juni 2015, nummer 84/2015, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Nijmegen Waalfront (Brugkwartier). De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront – 2 (Brugkwartier).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen hebben bij brief van 17 juli 2015, kenmerk OB20/D151949839, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 10 december 2015, kenmerk OB20/D152193043, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met het grondplannummer 1.

Bij brief van 19 mei 2016, kenmerk OB20/D161151573, geven burgemeester en wethouders van Nijmegen aan dat er een verschrijving heeft plaatsgevonden in de brief van 10 december 2015, omdat het daarin genoemde grondplannummer 1 had moeten zijn grondplannummer 2. De gemeente verzoekt de Kroon derhalve om de onteigeningsprocedure van grondplannummer 2 stop te zetten en een nieuwe tervisielegging te verzorgen voor het grondplannummer 1, kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2252, in eigendom van (de erven van) de heer T.P. van Dooren. Omdat de noodzaak van onteigening voor het grondplannummer 2 hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaak, die nu nog in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront – 2 (Brugkwartier), verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen. Het plan is onherroepelijk met ingang van 7 november 2014.

Aan de onroerende zaak is de bestemming Woongebied toegekend alsmede de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 2 maart 2016 tot en met 8 maart 2016 en vervolgens vanaf 2 augustus 2016 tot en met 12 september 2016 in de gemeente Nijmegen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Nijmegen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 2 maart 2016 respectievelijk 27 juli 2016 openbaar kennis gegeven in het Weekblad de Brug. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 2 maart 2016, nr. 8565 en de Staatscourant van 27 juli 2016, nr. 37293.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb,



voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.

De gemeente Nijmegen wil het gebied Waalfront transformeren van een industriegebied naar een gebied met woningbouw en voorzieningen. Het Waalfront wordt in delen ontwikkeld. In 2014 is in het oostelijk deel gestart met de Handelskade. Daarna is verder gegaan met de realisatie van de nieuwe woonbuurt Brugkwartier. De onteigening betreft een onroerende zaak in het Brugkwartier waarin ongeveer 500 woningen zijn gepland met bijbehorende voorzieningen, waaronder groen, wegen en parkeervoorzieningen. Daarnaast worden er commerciële en culturele functies gerealiseerd. Op de te onteigenen onroerende zaak komen woningen met tuinen, wegen, parkeerplaatsen en openbaar groen. Het betreft het zogenoemde blok 8, alwaar tussen de 45 en 50 woningen zullen worden gebouwd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Het Stedenbouwkundig programma van eisen Beeldkwaliteitsplan Brugkwartier Waalfront dient, aldus de verzoeker, te worden gezien als de door de gemeente voorgestane vorm van planuitvoering.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Nijmegen de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de thans nog in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voornamelijk niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Nijmegen tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat binnen het plangebied Brugkwartier negen deelgebieden worden onderscheiden (de blokken 1 tot en met 9). De blokken 5, 6 en 7 zijn inmiddels gebouwd, terwijl de blokken 1 tot en met 4 vanaf 2017 zullen worden gerealiseerd. Het blok 8, waarin het te onteigenen perceel ligt, zo ook blok 9 komen in 2017 en 2018 gereed. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door mevrouw A.M. van Dooren, medeefgenaam van de te onteigenen onroerende zaak, hierna te noemen reclamante.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 20 september 2016 te Nijmegen gehouden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

De zienswijze van reclamante hebben Wij samengevat volgens de door Ons aangebrachte nummering.

1. In haar zienswijze gaat reclamante in op de eerdere tervisielegging van een ontwerp koninklijk besluit, waartegen zij bij brief van 15 april 2016 een zienswijze heeft ingebracht. De inhoud daarvan (hierna de punten 1 a tot en met 1f), die als ingelast moet worden beschouwd, luidt als volgt:
 - a. Uit de kennisgeving blijkt niet over welke onroerende za(a)k(en) het gaat. De genoemde locatie 'Waalfront – 2 (Brugkwartier)' is voor reclamante niet te traceren. Ook niet op de website waalfrontnijmegen.nl van de gemeente Nijmegen, en niet op een internetsite van bpd



(Bouwfonds) danwel van de provincie Gelderland. Ook uit de verdere informatie uit de kennisgeving is niet af te leiden over welk adres voor de onteigening het gaat. Reclamante vindt het verwarrend dat in de titel van het ontwerp koninklijk besluit onroerende zaken staat, terwijl het om één onroerende zaak gaat.

Weliswaar vermeldt de kennisgeving 'Waalfront' en meer specifiek 'Brugkwartier', echter bevat de kennisgeving geen concrete informatie welke onroerende za(a)k(en) het betreft. Belanghebbenden kunnen dit niet uit de tekst van de kennisgeving destilleren.

- b. Het ontwerp koninklijk besluit van 2 maart 2016 zou vanaf 8 maart 2016 tot en met 18 april 2016 ter inzage liggen. Reclamante heeft op 9 maart 2016 het dossier op het gemeentehuis willen inzien, maar ze werd van locatie naar locatie verwezen. Het ontwerp besluit heeft derhalve niet of niet op de juiste wijze ter inzage gelegen.
 - c. Reclamante vindt het ernstig dat dit vormgebrek zowel voor de gemeente Nijmegen als voor Rijkswaterstaat kennelijk geen reden is om de procedure te beëindigen. Reclamante vindt de brief van de gemeente Nijmegen van 3 mei 2016 onvoldoende. Daarin wordt uiteengezet dat een nieuwe terinzagelegging zal komen, dit vanwege een fout perceel.
 - d. Voorts wordt het aanbod herhaald in de brief van 3 mei 2016 met daarbij tevens het verzoek de brief aan een der andere deelgenoten te overhandigen. Reclamante geeft aan dat zij geen volmacht heeft van de erven om hen te vertegenwoordigen, doch dat de machtiging slechts gaat over het beheer van de boedel. De onroerende zaak is verhuurd waardoor de gezamenlijke erven niet alleen eigenaren zijn, maar ook verhuurder.
 - e. Reclamante is van mening dat haar zaak niet vertrouwelijk (genoeg) wordt behandeld, zowel door de gemeente Nijmegen als door Rijkswaterstaat. Ook vindt zij dat de zaken ten aanzien van de gevolgde onteigeningsprocedure in de brieven van Rijkswaterstaat van 16 juni 2016 en 19 juli 2016 verkeerd wordt voorgesteld.
 - f. Reclamante is voorts van mening dat de gemeente Nijmegen niet de intentie heeft om de onroerende zaak minnelijk te verwerven.
2. Reclamante voert aan dat uit de kennisgeving niet blijkt over welke onroerende zaken het gaat, omdat uit de kennisgeving niet is af te leiden over welk adres het gaat (zie verder uiteengezet bij zienswijzepunt 1a).
 3. Reclamante vermoedt dat in de jaren 2006-2008 het bestemmingsplan is gewijzigd om zodoende mede het voorkeursrecht te kunnen vestigen. In 2014 is het bestemmingsplan opnieuw aangepast c.q. gewijzigd. Reclamante is van mening dat het opvallend is dat voor de bestemmingsplanwijzigingen de eigenaren niet worden geïnformeerd, maar voor het vestigen van het voorkeursrecht wel.
 4. Reclamante stelt dat de onteigening niet urgent is, omdat het op 10 juni 2015 genomen verzoekbesluit op 17 juli 2015 is voorgedragen aan de Kroon en het nieuwe verzoek aan de Kroon van 19 mei 2016 dateert, of te wel een jaar later. Het nieuwe verzoek is te laat en de onteigening als ultimatum remedium is in onderhavige situatie in strijd met het recht.
 5. Reclamante voert aan dat de onteigeningswet niet tot doel heeft commerciële vastgoedbedrijven te faciliteren om op deze wijze aan grond te komen. Voor het realiseren van het bestemmingsplan staan andere middelen ter beschikking. Het is ook niet de taak van de gemeente in het kader van haar ruimtelijke ontwikkelings- en volkshuisvestingsbelang dan wel algemeen- of publiek belang projectontwikkelaars ten dienste te zijn door middel van oneigenlijk gebruik van overheidsbevoegdheden.
 6. Reclamante geeft aan dat op de onroerende zaak separaat gebouwd kan worden. Misschien niet wenselijk, maar dat is volgens reclamante geen argument voor het toepassen voor een ingrijpend middel als onteigening. Zij vraagt zich af waarom de gemeente verwacht dat zij niet bereid en in staat zou zijn om de bestemming zelf te realiseren. Zij treedt graag met de gemeente in overleg om zelf de bestemming te realiseren door middel van een aanpassing van het huidige gebruik.
 7. Reclamante is van mening dat er onvoldoende minnelijk overleg met haar is gevoerd. In december 2012 wordt alleen aan reclamante en niet aan de andere deelgenoten een ongemotiveerd bod gedaan. Na ongeveer anderhalf jaar wordt er na twee gesprekken een nieuw en lager bod uitgebracht. Reclamante heeft in diezelfde periode een concreet en gemotiveerd aanbod gedaan om de onroerende zaak minnelijk te verkopen. Hier is door de verzoeker niets mee gedaan. De gemeente heeft ook afzonderlijk overleg gepleegd met de huurder van het perceel. Per brief van 3 mei 2016 heeft de verzoeker herhaald bod uitgebracht. Reclamante vindt dat de onderhandelingen van verzoeker met de huurder, waarmee verzoeker inmiddels overeenstemming heeft bereikt, ertoe heeft gediend om de om de eigenaar buiten spel te zetten. Punt 1d: In haar laatste bod bij brief van 3 mei 2016 verzoekt de gemeente die brief aan een der andere deelgenoten te overhandigen. Reclamante geeft aan dat zij geen volmacht heeft van de erven om hen te vertegenwoordigen, doch dat de machtiging slechts gaat over het beheer van de boedel. De onroerende zaak is verhuurd waardoor de gezamenlijke erven niet alleen eigenaren zijn doch tevens verhuurder
 8. Reclamante merkt op dat naar aanleiding van het waardeverschil in verhuurd respectievelijk onverhuurd staat de huurovereenkomst met haar verhuurder is opgezegd, en dat deze opzegging door de opstelling van de gemeente een loze letter werd met alle gevolgen van dien. Verder is



reclamante gebleken dat, waar zij de gemeente expliciet heeft gevraagd niet in overleg te treden met de huurder, achter haar rug om gesprekken zijn gevoerd en informatie is uitgewisseld. Daarbij is de gemeente akkoord gegaan met de vraagprijs van de huurder, die door de ervan als veel te hoog was afgewezen.

De zienswijze van reclamante geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1b, 1c en 1e.

Deze zienswijzepunten betreffen de eerste tervisielegging van het ontwerp koninklijk besluit van 2 maart 2016 tot en met 8 maart 2016. Reclamante beschrijft de gang van zaken rondom de eerste tervisielegging en het ontwerp koninklijk besluit. Wij overwegen hierover, zoals ook staat vermeld in de aanhef van dit besluit, dat burgemeester en wethouders van Nijmegen Ons bij brief van 10 december 2015 te kennen hebben gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met het grondplannummer 1. Bij brief van 19 mei 2016 hebben burgemeester en wethouders van Nijmegen Ons kenbaar gemaakt dat er een verschrijving heeft plaatsgevonden in de brief van 10 december 2015, omdat het daarin genoemde grondplannummer 1 had moeten zijn grondplannummer 2. De gemeente verzoekt de Kroon derhalve om de onteigeningsprocedure van grondplannummer 2 stop te zetten en een nieuwe tervisielegging te verzorgen voor het grondplannummer 1, kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2252, in eigendom van (de erven van) de heer T.P. van Dooren. Aan dat verzoek hebben Wij voldaan.

Wij menen dat hier geen sprake is van een vormgebrek. De wet geeft immers geen tijdstermijn aan tussen de datum van het indienen van het verzoek tot onteigening en de tervisielegging. Voorts heeft Onze Minister van Infrastructuur en Milieu bij brieven van 16 juni 2016 en 19 juli 2016 aan reclamante en haar echtgenoot de reden van de nieuwe tervisielegging en het nieuwe ontwerp koninklijk besluit uiteengezet. Voor de bewering van reclamante dat er met haar gegevens niet vertrouwelijk zou worden omgegaan of dat er zaken verkeerd worden voorgesteld, hebben Wij geen grond gevonden.

Wat er dus van de gang van zaken rond de feitelijke terinzagelegging van het eerdere ontwerpbesluit ook zij, Wij overwegen, dat het huidige ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken gedurende de in de kennisgeving genoemde periode op de daarin genoemde locatie ter inzage heeft gelegen. De terinzagelegging van het eerdere ontwerpbesluit -dat bovendien betrekking had op een perceel dat niet meer in de onteigening is betrokken- is daarmee niet meer relevant.

Ad 2 (en ad 1a).

Wij overwegen dat de vermelding van 'Waalfront' en 'Brugkwartier' voldoende specifiek zijn en dat de kennisgeving, ook zonder de vermelding van het concrete adres of perceelsnummer, voldoende duidelijkheid biedt aan mogelijke belanghebbenden. Bovendien hebben de aan verzoeker bekende belanghebbenden, dat wil zeggen de erfgenamen van de kadastraal eigenaar en de huurder, een persoonlijke kennisgeving ontvangen. Mogelijke belanghebbenden die geen kennisgeving hebben ontvangen, hebben op basis van de informatie in de kennisgeving het ontwerp besluit kunnen inzien en kunnen verifiëren of hun onroerende zaak dan wel hun belangen bij de voorgenomen onteigening zijn betrokken. Dat in de titel van het ontwerp koninklijk besluit 'onroerende zaken' staat, terwijl verder in het ontwerp vermeld wordt onroerende zaak, heeft zo overwegen Wij te maken met de standaardtekst die boven elk koninklijk besluit staat vermeld. Wij overwegen derhalve dat reclamante en andere belanghebbenden niet in hun belangen kunnen zijn geschaad.

Ad 3.

Het onderdeel van de zienswijze van reclamante over het bestemmingsplan en de vestiging van het voorkeursrecht is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de orde worden gesteld. Reclamante heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Ad 4.

Wij overwegen hierover dat de eerdere terinzagelegging abusievelijk een onroerende zaak betrof van een andere eigenaar. Die omissie is door verzoeker hersteld bij brief van 19 mei 2016. Het betreft dus geen nieuwe aanbieding aan de Kroon van het raadsbesluit tot onteigening, doch slechts het verzoek om het ontwerp koninklijk besluit met de juiste onroerende zaak ter inzage te leggen. Aan dat verzoek hebben Wij voldaan. De vertraging in het proces heeft de noodzaak en urgentie van de onteigening eerder doen toenemen dan afnemen vanwege de druk om de beoogde woonbestemming zo spoedig



mogelijk (in 2017) te realiseren. Gezien bovenstaande zijn Wij dan ook van oordeel dat de nieuwe ter inzagelegging niet in strijd is met de wet.

Ad 5.

Wij overwegen hierover dat het perceel van reclamante nodig is voor de realisering van woningbouw in de gemeente Nijmegen, in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting. In het bestemmingsplan wordt het plan nader uiteengezet. De gemeente realiseert niet zelf, maar maakt afspraken met een ontwikkelaar die de woningen met bijbehorende werken realiseert. Zonder de beschikking over de eigendom van de te onteigenen onroerende zaak kan het aldaar gedachte woonblok met tuinen, erven en andere werken niet worden gerealiseerd.

Ad 6.

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij dat blijkens de plankaart in combinatie met het inrichtingsplan op de te onteigenen onroerende zaak voornamelijk tuinen en gedeelten van woonbebouwing is geprojecteerd. Gezien deze vorm van uitvoering is zelfrealisatie vanwege de incurante ligging van de onroerende zaak in relatie tot de beoogde verkaveling aldaar zo niet mogelijk. De huidige autogarage op het te onteigenen perceel is wegbestemd en zal gesloopt moeten worden. Een ombouw van de autogarage naar enkele wooneenheden, zoals reclamante kennelijk voor ogen heeft, past niet binnen de beoogde vorm van uitvoering (gedeelten woonbebouwing en tuinen) die de verzoeker aldaar voor ogen staat.

Ad 7. (en ad 1d en 1f)

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.



In dit verband merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg gezien worden.

In het bijzonder overwegen Wij dat blijkens het Logboek minnelijk overleg de verzoeker eind 2012 een eerste bod heeft gedaan, en vanaf 2014 in contact is met (de echtgenoot van) reclamante over de minnelijke verwerving. Verzoeker merkt op dat zij een concreet bedrag heeft geboden voor de overdracht in verhuurde staat van de te onteigenen onroerende zaak. De gemeente heeft in een bespreking op 10 september 2014 en in een brief van 4 december 2014 haar toenmalige aanbod toegelicht. In mei 2015 heeft de gemeente een verhoogd bod uitgebracht dat was gebaseerd op de huurwaarde die de adviseur van reclamante had opgegeven. Daarmee heeft verzoeker haar aanbod naar Onze mening voldoende toegelicht. De correspondentie in verband met het minnelijk overleg zullen Wij hierna verder uiteenzetten, dit naar aanleiding van de kwestie over de erven. De Onteigeningswet kent verder geen verplichting tot het opstellen en toezenden van taxatierapporten aan belanghebbenden. Uit het bod en ook uit het logboek blijkt dat verzoeker nog steeds de intentie heeft de onroerende zaak minnelijk te willen verwerven.

Wat betreft het zienswijzepunt (1d) dat reclamante geen volmacht heeft van de erven om hen te vertegenwoordigen en het zienswijzepunt (7) dat in december 2012 alleen aan haar en niet aan de andere deelgenoten een ongemotiveerd bod is gedaan en dat de machtiging van de erven slechts gaat over het beheer van de boedel overwegen Wij het volgende.

Het te onteigenen perceel is, zoals bekend, opgenomen in een erfboedel. Het perceel staat kadastraal geregistreerd op naam van de heer T.P. van Dooren, Grameystraat 14 in Nijmegen. De heer T.P. van Dooren is in 1987 overleden. Sinds het overlijden van zowel de heer T.P. van Dooren als het overlijden van mevrouw J.M. van Dooren-Romme heeft geen aanpassing plaatsgevonden van de tenaamstelling in het kadaster. In december 2012 heeft verzoeker aan reclamante een eerste bod gedaan. Op 4 november 2014 heeft de verzoeker een bod uitgebracht aan de erven T.P. van Dooren, Grameystraat 14 in Nijmegen, het adres dat het kadaster vermeldt. De twee broers, A.M. van Dooren en J.M. van Dooren staan beiden ingeschreven op het adres Grameystraat 14 in Nijmegen. Deze twee erfgenamen hebben dus kennis genomen van de bieding c.q. hadden kennis kunnen nemen van de bieding van 4 november 2014, voorafgaande aan het verzoekbesluit; één daarvan is immers verstuurd naar de het adres waar de beide broers wonen en één is verstuurd naar het adres van reclamante.

Uit het ingestelde onderzoek is Ons voorts gebleken dat reclamante bij brief van 25 maart 2013 heeft aangegeven gevolmachtigd te zijn ten aanzien van die boedel. Op basis daarvan heeft verzoeker minnelijk overleg met haar gevoerd. Reclamante heeft vervolgens de correspondentie met verzoeker ondertekend met: Erven van Dooren-Romme, Mw. A.M. Gramser- van Dooren, Rijksweg 211 Malden. Wij verwijzen bijvoorbeeld naar brieven van 3 maart 2015, 10 april 2015, 7 mei 2015, 1 juni 2015, 25 oktober 2015, 2 december 2015 en 4 februari 2016. Ondanks het feit dat reclamante aan verzoeker kenbaar had gemaakt dat zij gemachtigd was op te treden namens de erven, heeft de verzoeker voor alle zekerheid bij brief van 3 mei 2016 ook een bieding uitgebracht aan de twee broers afzonderlijk, dit naar aanleiding van de tweede tervisielegging van het ontwerp koninklijk besluit. Gelet op het vorenstaande oordelen Wij dat de verzoeker er in redelijkheid vanuit mocht gaan dat reclamante namens de erven heeft opgetreden en dat het in de rede lag dat verzoeker met haar dus het minnelijk overleg heeft gevoerd. Nu daarbij ook de andere erfgenamen in 2014 en 2016 een bieding hebben gehad, zijn zij naar Ons oordeel niet in hun belangen geschaad.

Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming met de eigenaren (erven) geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 8.

Vanwege het moeizaam lopende minnelijk overleg en het feit dat de verzoeker met de erven geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij van huur opleveren van de onroerende zaak, heeft de



verzoeker tenslotte blijkt het logboek rechtstreeks met de huurder onderhandeld. Dat heeft tot gevolg gehad, dat zij met de huurder, een autobedrijf, inmiddels overeenstemming heeft bereikt over de verplaatsing van het autobedrijf naar een andere locatie.

Ad 9.

Wij overwegen dat de kinderen van de andere deelgenoot zekerheidshalve zijn genoemd omdat die deelgenoot de nalatenschap, waarin de onroerende zaak valt, heeft verworpen.

Ten aanzien van de heer M.G.C. Schamp overwegen wij dat de heer Schamp eigenaar is van het autobedrijf en hij huurt het pand en wordt om die reden aangemerkt als belanghebbende bij onderhavige onteigeningsprocedure. Met hem heeft de verzoeker inmiddels overeenstemming bereikt (zie ook punt 8).

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Nijmegen de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Nijmegen tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 17 november 2016, nr. RWS-2016/47447, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van de gemeenteraad van Nijmegen van 10 juni 2015, nummer 84/2015;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van gemeente Nijmegen van 17 juli 2015, kenmerk OB20/D151949839;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Nijmegen van 10 december 2015, kenmerk OB20/D152193043;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Nijmegen van 19 mei 2016, kenmerk OB20/D161151573;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 18 januari 2017, no. W14.16.0378/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 25 januari 2017, nr. RWS-2017/2509, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) van de gemeente Nijmegen ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Nijmegen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.



Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 27 januari 2017

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: NIJMEGEN WAALFRONT BRUGKWARTIER
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE NIJMEGEN**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Neerbosch					
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
					ha	a	ca		
1	0	14	44	terrein (natuur)	0	14	44	A 2252	Theodorus Petrus van Dooren, Nijmegen