

## Onteigening in de gemeente Venray

*Besluit van 5 april 2006 no. 06.001164 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Venray van 28 juni 2005, no. 50, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigningswet*

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 22 februari 2006, no. DJZ 2005204589, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gezien de brief van burgemeester en wethouders van Venray van 21 juli 2005.

Gelet op de Wet uniforme voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2005, 54) en de Aanpassingswet uniforme voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2005, 320), welke op 1 juli 2005 in werking zijn getreden, is op grond van artikel IV van het in de eerstgenoemde wet opgenomen overgangsrecht het recht zoals dat gold vóór 1 juli 2005 op deze procedure van toepassing.

Gelet op Titel IV van de onteigningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 9 maart 2006, no. W08.06.0050/V).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 maart 2006, no. DJZ 2006246323, 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 Venray van 28 juni 2005, no. 50, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1<sup>o</sup>, van de onteigningswet, ten name van

die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie L, no. 259.

### Overwegingen

*Het raadsbesluit tot onteigening.*

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigningswet (zoals deze wet gold vóór 1 juli 2005; verder te noemen: de onteigningswet), kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het ter onteigening aangewezen perceelsgedeelte is begrepen in het uitwerkingsplan 'Brabander, cluster 1' van de gemeente Venray. Dit uitwerkingsplan is op 27 juli 2004 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venray en op 19 oktober 2004 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg, welke goedkeuring onherroepelijk is geworden op 17 december 2004. Het uitwerkingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Brabander', vastgesteld door de raad van Venray op 28 maart 2000, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 7 november 2000 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State van 19 september 2001 (200005845/1). De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de in het onteigningsplan begrepen gronden.

Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het uitwerkingsplan.

*Noodzaak en urgentie.*

Het in de onteigening begrepen perceelsgedeelte is in het bovenbedoelde uitwerkingsplan aangewezen voor de bestemming 'Woondoeleinden- W 1 (W 1)'.

Het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van 165 woningen. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan van 11 februari 2004. In dat plan wordt

de verkaveling voor cluster 1 nader uitgewerkt (verkavelingsstructuur en -plan). Het Beeldkwaliteitsplan grijpt terug op het 'Verkavelingsplan Brabander-rest', zoals door burgemeester en wethouders van Venray op 9 juli 2002 vastgesteld. Het in het Beeldkwaliteitsplan op pagina 9 afgebeelde stedenbouwkundig plan is in de toelichting op het uitwerkingsplan vermeld als zijnde het verkavelingsplan voor cluster 1. Bij de terinzagelegging als bedoeld in artikel 80 van de onteigningswet is daarentegen een verkavelingsplan getoond van 1 november 2004. Dit plan wijkt af van het verkavelingsplan uit 2002. Een twaalfstal woningen is daarbij verder teruggelagd van de straat. Vijf woningen zijn daardoor thans geprojecteerd op het in de onteigening begrepen perceelsgedeelte. Uitvoering van de geplande bouw is blijkens artikel 3, derde lid, van de voorschriften van het uitwerkingsplan, voorzien voor ultimo 2006. Uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek blijkt dat de te onteigenen grond daarbij bezwaarlijk kan worden gemist.

*Bedenkingen*

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigningswet, met ingang van 22 juli 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Venray.

Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door RaboMakelaardij Zuid / H.H.J. Bardoel, namens M.P.W. Franssen te Venray, verder te noemen: (de) reclamant.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 86 van de onteigningswet is de reclamant in de gelegenheid gesteld zijn bedenkingen mondeling toe te lichten.

*Overwegingen met betrekking tot de bedenkingen*

De reclamant, rechthebbende op het gedeeltelijk in de onteigening begre-

pen perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie L, no. 259, voert in zijn bedenkingen in de eerste plaats aan, dat hij ernstig bezwaar heeft tegen de opmerkingen van het college van burgemeester en wethouders, als zou er ooit een akkoord geweest zijn tussen hem en de gemeente. Er is nooit sprake geweest van een overeenkomst en hij heeft formeel nooit een andere adviseur gehad dan de heer Bardeel. In de tweede plaats stelt de reclamant dat in tegenstelling tot de bewering van de gemeente op zijn perceel geen woning wordt gebouwd. De bestemming is blijkens de kaart uitsluitend tuin. Deze bestemming heeft zijn grond nu ook. Er is dus geen reden tot onteigening, sterker nog, de bestemming is gerealiseerd. De onteigeningswet biedt geen titel om grond die in gebruik en bestemd is als achtertuin te onteigenen om deze vervolgens aan een derde als achtertuin door te verkopen voor een veel hogere prijs. De reclamant doet een beroep op zelfrealisatie. In de derde plaats stelt de reclamant dat nooit is gesproken over de verkoop van het nu in de onteigening begrepen perceelsgedeelte. Hij overlegt een tekening van 6 juli 2004 met daarop een aantekening waaruit zou blijken welk perceelsgedeelte bij hem in eigendom zou blijven. Ook wijst hij op de tekeningen in paragraaf 2 van de toelichting bij het uitwerkingsplan, die volgens de reclamant er op duiden dat het geen enkel doel dient om een zo groot perceel te onteigenen. Tot slot wijst de reclamant op problemen die hij door de onteigening zal ondervinden bij de uitoefening van zijn hobby, het verzamelen en overhalen van Kromhoutmotoren. Zijn terrein wordt straks te klein om over de noodzakelijke ruimte voor opslag en transport van die motoren te kunnen beschikken. Zijn hobby wordt nog eens extra bemoeilijkt doordat hij zijn erf straks niet meer kan bereiken via een door hem en zijn vader al circa 35 jaar gebruikte weg die door de gemeente is afgesloten. Reclamant heeft steeds aangegeven mee te willen werken aan de gemeentelijke plannen, onder voorwaarde van een redelijke schadeloosstelling, waarnaast als voorwaarde geldt dat hij zijn hobby ook in de toekomst kan blijven uitoefenen. De

gemeente heeft hem in deze nooit een redelijk aanbod gedaan.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamant overwegen Wij als volgt. Uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat tussen reclamant en de gemeente in 2004 aanvankelijk is onderhandeld over aankoop van het thans in de onteigening begrepen gedeelte van het perceel van reclamant, groot 2340 vierkante meter. Vervolgens is op verzoek van reclamant onderhandeld over een kleiner perceelsgedeelte (ca. 2150 vierkante meter). Op 26 juli 2004 heeft de gemeente de reclamant een concept-koopovereenkomst voorgesteld op basis van ca. 2150 vierkante meter. De daarbij voorgestelde grondposities zijn weergegeven op de tekening van de gemeente Venray van 6 juli 2004, no. 0407301. Deze onderhandelingen hebben echter niet geresulteerd in een schriftelijke overeenkomst. De gemeente ging bij vorenbedoeld bod van 26 juli 2004 uit van het verkavelingsplan zoals opgenomen in het uitwerkingsplan 'Brabander, cluster 1'. De uiteindelijk te realiseren bebouwing die later door de gemeente werd voorgestaan in verband met een betere stedenbouwkundige opzet, is evenwel vastgelegd in het verkavelingsplan van 1 november 2004. Dit verkavelingsplan heeft in het kader van de onteigeningsprocedure ter inzage gelegen. Na het mislukken van vorenbedoelde onderhandelingen is uiteindelijk de onteigeningsprocedure ingezet waarbij alsnog de oorspronkelijk te verwerven 2340 vierkante meter werden betrokken. Blijkens het raadsvoorstel was de reclamant door de gemeente op de hoogte gesteld van het feit dat de gemeente zou terugvallen op de 'oorspronkelijk' gedachte verkaveling. In het verkavelingsplan van 1 november 2004 is evenwel sprake van het (gedeeltelijk) op het erf van reclamant bouwen van een vijftal woningen, hetgeen niet overeenkomt met het verkavelingsplan zoals opgenomen bij het uitwerkingsplan. Uitsluitend op basis van het verkavelingsplan zoals dat is opgenomen bij het uitwerkingsplan, vindt er geen bebouwing van het erf van reclamant plaats, maar wordt dat –voor het te verwerven gedeelte- geheel aangewend voor de aanleg van bij de nieuwbouwwoningen behorende tuinen. Er

moet ondanks de opvolgende, verschillende, verkavelingsplannen evenwel van worden uitgegaan, dat het ter inzage gelegde verkavelingsplan van 1 november 2004 de reclamant voldoende inzicht heeft kunnen bieden in de door de gemeente ter plaatse voorgestane ontwikkeling. De in het verkavelingsplan van 1 november 2004 voorkomende afwijkingen van het in het uitwerkingsplan opgenomen verkavelingsplan uit 2002 zijn daarbij niet van dien aard, dat daardoor de positie van reclamant als zodanig is verslechterd. Het grondoppervlak behorende bij de nieuwbouwwoningen blijft gelijk, uitsluitend de situering van de woningen op de kavels is anders. Evenmin strijdt het verkavelingsplan van 1 november 2004 met de voorschriften van het uitwerkingsplan. Blijkens artikel 4, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het uitwerkingsplan 'Brabander, cluster 1', zijn de gronden met de bestemming 'Woondoeleinden W 1' immers aangewezen voor onder meer woningen én tuinen en erven. In deze situatie zijn Wij van oordeel dat het belang van een goede ruimtelijke ordening uitgaat boven het belang van de reclamant bij het behoud van zijn grond, voor zover hij stelt dat de bestemming tuin reeds is verwezenlijkt. Reclamant is van oordeel de bestemming overigens zelf te kunnen realiseren.

Ten aanzien van dit onderdeel van de bedenkingen overwegen Wij, dat in het kader van een voorgenomen onteigening zal moeten zijn aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt ontteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm te bereiken is. Voorts 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 slechts dan gerechtvaardigd, indien is aangetoond, dat aan die andere vorm van planuitvoering in het publiek belang dringend behoefte bestaat. De vorm van planuitvoering welke in het

publiek 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, zoals deze in casu mede kan blijken uit het vorenbedoelde verkavelingsplan.

Gelet op de ondeelbaarheid van bestemming en gebruik van de geprojecteerde, bij de nieuw te bouwen woningen behorende, tuinen moet het er echter voor worden gehouden dat zelfrealisatie zoals de reclamant die blijkbaar voorstaat, niet als een reële optie kan worden beschouwd. Dit klemmt te meer, nu in het verkavelingsplan van 1 november 2004 ook de bouw van de geprojecteerde woningen gedeeltelijk zal plaatsvinden op het perceel van de reclamant. Naar Ons oordeel heeft de gemeente dan ook in redelijkheid kunnen besluiten tot onteigening.

Voor zover het te onteigenen perceelsgedeelte zal worden aangewend ten behoeve van het kunnen aanleggen van een tuin behorende bij de nieuwbouwwoning die het dichtst bij de overblijvende huiskavel van reclamant is gelegen, overwegen Wij dat de reclamant in die situatie een kleinere kavel overhoudt dan die, behorende bij vorenbedoelde nieuwbouwwoning. Er is in deze situatie sprake van een zodanige onevenredigheid tussen het daarmee gediende publieke belang van de uitvoering van het uitwerkingsplan enerzijds en het particuliere belang van de reclamant bij behoud van zijn erf anderzijds, dat aan het raadsbesluit tot onteigening gedeeltelijk de goedkeuring dient te worden onthouden. Daarbij kan als redelijk uitgangspunt dienen het bod van de gemeente zoals zij dat op 26 juli 2004 aan reclamant heeft uitgebracht op basis van de tekening van 6 juli 2004, no. 0407301. Uit dat bod blijkt immers ook, dat realisatie

van het uitwerkingsplan mogelijk is op basis van onteigening van minder grond. Dit houdt in, dat van de onteigening nog 2150 vierkante meter voor goedkeuring in aanmerking komt.

Voor wat betreft hetgeen de reclamant in zijn bedenkingen aanvoert met betrekking tot het belang van het kunnen blijven uitoefenen van zijn hobby, zijn Wij van oordeel dat voor zover hij door de onteigening daarin zou worden belemmerd, de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten dat dit belang moet wijken voor het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het staat de reclamant overigens vrij dit aspect eventueel op geld te laten waarden in de gerechtelijke fase van de onteigening wanneer de burgerlijke rechter overgaat tot het vaststellen van het bedrag tot algehele schadeloosstelling, bedoeld in artikel 40, van de onteigeningswet. Dit onderdeel van de bedenkingen van de reclamant kan dan ook niet leiden tot het onthouden van gehele of gedeeltelijke goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

#### **Overige overwegingen**

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Venray worden geacht, dat zij voor het overige de eigendom van dat in het raadsbesluit begrepen perceelsgedeelte verkrijgt. Er bestaan te dien aanzien geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

#### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van Venray van 28 juni 2005, no. 50, goed te keuren, met uitzondering van de onteigening van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie L, no. 259, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, aan welk gedeelte 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, 5 april 2006.*

*Beatrix.*

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

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

#### **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Venray, Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2005 (Gemeenteblad 2005, nr. 50), welk voorstel hier als ingelast beschouwd dient te worden; Gehoord de commissie Middelen in haar vergadering van 8 juni 2005; Gelet op het bepaalde in de gemeentewet en de onteigeningswet;

besluit:

1. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Brabander en het uitwerkingsplan ex artikel 11 W.R.O. Brabander, cluster 1, het perceelsgedeelte opgenomen op de aan dit besluit gehechte en bij dit besluit behorende en als zodanig gearmerkte grondplantekening en lijst van de te onteigenen onroerende zaak, aan te wijzen ter onteigening ten name van de gemeente Venray.
2. De ingediende zienswijzen met inachtneming van het gestelde in het door het college terzake opgestelde voorstel ongegrond te verklaren.

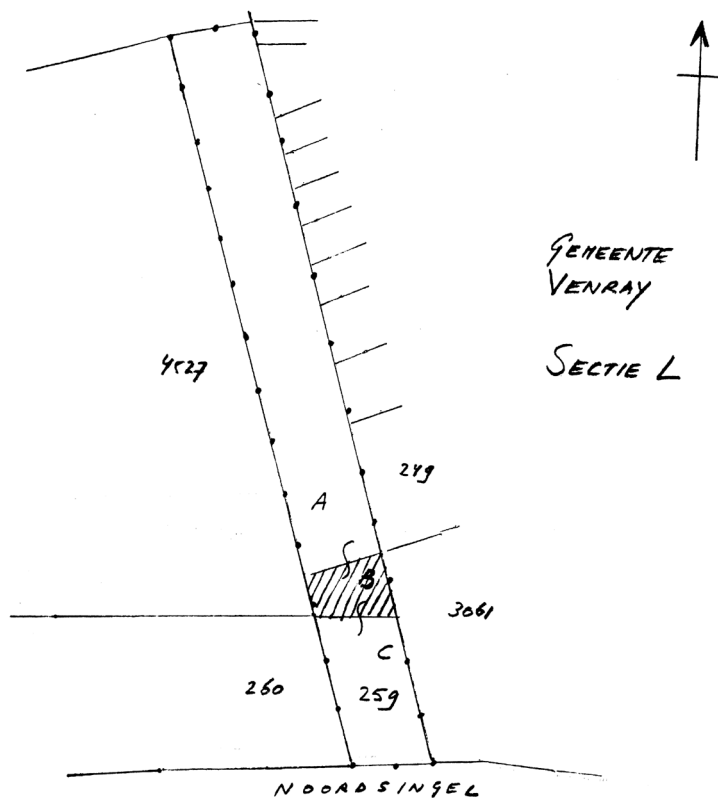
Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2005.

*De voorzitter.*


*De raadsgriffier.*

Volgnummer van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente Venray	sectie	nummer	Grootte van het perceel volgens de register van het kadaster			Grootte van het door de raad ter onteigening aange- wezen gedeelte			Grootte van het gedeelte ter aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden		
				ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
1	L	259	00	29	05	00	23	40	00	21	50	00	01	90	

Behoort bij koninklijk besluit van: 5 april 2006, no. 06.001164.



$A + B + C = 2905 \text{ m}^2$   
 $A + B = 2340 \text{ m}^2$   
 $B = 190 \text{ m}^2$   
 $A = 2150 \text{ m}^2$

 GOEDKEURING ONTHOUDEN

Behoort bij KB van 5 april 2006, no. 06.001164.

Nummer grondplan	Gemeente	Sectie/ Kadastraal nummer	Kadastrale oppervlakte m <sup>2</sup>	Te onteigenen oppervlakte m <sup>2</sup>	Omschrijving	Gerechtigde eigendom	Eigenaar	Zakelijk gerechtigde
1	Venray	L 259	2905	2340	Huis; bouwland; garage	1/1	de heer M.P.W. Franssen Noordsingel 17 5801 GJ Venray	