



Besluit van 17 oktober 2009, no. 09.002936 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Roermond van 30 oktober 2008, nummer 2008/070/2 tot onteigening krachtens artikel 77 van 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 17 augustus 2009, no. BJZ2009050674, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen de brief van 9 december 2008, kenmerk BMO/2008/UIT/1600, van het college van burgemeester en wethouders van Roermond;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

De Raad van State gehoord (advies van 14 oktober 2009, no. W08.09.330/IV). Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 oktober 2009, no. BJZ2009058527, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Roermond van 30 oktober 2008, nummer 2008/070/2, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen percelen, kadastraal bekend gemeente Herten, sectie B, nos. 911, 1822, 1779, 967, 912, 966, 968, 1600 en 1599, respectievelijk de grondplannummers 1 t/m 9.

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Roermond (hierna: de gemeenteraad) op 24 augustus 2000 vastgestelde, en door gedeputeerde staten van Limburg (hierna: gedeputeerde staten) op 27 maart 2001 gedeeltelijk goedgekeurde, bestemmingsplan 'Oolder Veste' verder te noemen het bestemmingsplan. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 oktober 2002 is dit besluit gedeeltelijk vernietigd. Dit betrof de percelen met de grondplannummer 8 en 9. Naar aanleiding van deze uitspraak is op 15 juli 2004 het bestemmingsplan '1^e herziening Oolder Veste' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is op 21 december 2004 geheel goedgekeurd door gedeputeerde staten. Ook dit besluit is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 september 2005 gedeeltelijk vernietigd. Deze vernietiging ziet niet op de in de onteigening betrokken percelen. Vanwege deze uitspraak is op 15 mei 2008 het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is op 2 december 2008 goedgekeurd door gedeputeerde staten. Tegen de goedkeuring is beroep ingesteld. In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' nog niet onherroepelijk was, zijn in het raadsbesluit de opschortende en ontbindende voorwaarden opgenomen ten aanzien van het moment van dagvaarding en het vervallen van het raadsbesluit tot onteigening.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de raad van de gemeente Roermond de daarin bedoelde grond in vrije eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het bestemmingsplan.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebied met circa 900 nieuwe woningen met bijbehorende groenvoorzieningen. Ter voorkoming van het gevaar van overstroming heeft rijkswaterstaat opgelegd het gebied hoogwaterdijf te maken. Aan het gebied wordt de eis gesteld van een overstromingsrisico van 1 * 1250 jaar. Om aan deze eis te kunnen voldoen is het gebied opgehoogd en omsloten met dijken, kades en damwanden. De bouw zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van een woningbouwproductie van 100 woningen per jaar. In 2005 is gestart met de bouw van de woningen en naar verwachting zal dit in 2013 zijn afgerond. De te onteigenen gronden zijn



bestemd voor 'Woongebied 3 (W3)', 'Woongebied 4 (W4)', 'Groengebied 1', 'Groengebied 2' en de dubbelbestemming 'Waterkeringsdoeleinden'.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften en kaarten met de daarbij behorende toelichting.

Uit het raadsbesluit is gebleken dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 17 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Roermond. Op 12 december 2008 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 16 december 2008. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

1. mr. G.R.A.G. Goorts, namens de heer H.R.J. Kanters, eigenaar van de percelen met grondplannummers 1, 2, 3 en 4, hierna: reclamant onder 1;
2. de heren J. Dierx en R. Dierx, namens mevrouw M.M.G. Dierx-van Heel en de heer J.H. Dierx, eigenaren van het perceel met grondplannummer 5, hierna: reclamanten onder 2;
3. mr. G.R.A.G. Goorts, namens de heer H.P.T. van Ool, eigenaar van de percelen met grondplannummers 6, 7 en 8, hierna: reclamant onder 3;
4. mr. G.R.A.G. Goorts, namens de erven van wijlen de heer T.P.H. van Ool, eigenaren van het perceel met grondplannummer 9, hierna: reclamanten onder 4.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, is reclamant door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan heeft reclamant onder 2 op 16 februari 2009 gebruik gemaakt. De overige reclamanten hebben hiervan afgezien.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamant onder 1 verzoekt de door hem bij de raad van de gemeente Roermond ingediende zienswijze hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Verder voert hij aan dat de gemeente voorafgaand aan het raadsbesluit tot onteigening niet serieus heeft getracht de percelen van reclamant minnelijk te verwerven. Reclamant onder 1 heeft zich steeds coöperatief opgesteld ten tijde van het overleg en is steeds bereid geweest om tot minnelijke overeenstemming te komen, getuige het feit dat in 1998 reeds eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Deze leidde echter niet tot een levering van de grond en heeft uiteindelijk geleid tot ontbinding van de koopovereenkomst na de constatering van bodemverontreiniging. Er is een aanbod door de gemeente gedaan waarbij de saneringskosten volledig ten laste van reclamant onder 1 zijn gebracht. Naar het oordeel van reclamant is er geen sprake van redelijke pogingen tot overleg. Hij verwijst in dit verband naar het koninklijk besluit van 2 juni 2003, Staatscourant 20 juni 2003, nr. 116. De gevraagde onderbouw van de berekende grondwaarde en saneringskosten is nooit door reclamant onder 1 ontvangen. Pas op 4 december 2008 is een berekening ontvangen, maar hieruit kan de opbouw van het aanbod niet worden afgeleid. De onteigening van het perceel vindt plaats ten behoeve van de realisatie van de bestemmingen 'Woongebied 3 (W3)', 'Woongebied 4 (W4)', 'Groengebied 1' en 'Groengebied 2'. Onduidelijk is voor welk toekomstig gebruik de saneringskosten zijn berekend. Vanwege de hoogte van deze kosten vermoedt reclamant onder 1 dat na de sanering de realisatie van woningen zal zijn toegestaan. De gemeente is voorbijgegaan aan het feit dat reclamant onder 1 niet aansprakelijk is voor vervuiling vanwege de voormalige vuilstort. Bovendien heeft hij de gronden zonder enige beperking in gebruik voor consumptieteelt. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de gemeente of haar onderhandelaars. De door de gemeente ingeschakelde taxateur heeft reclamant nooit bezocht. De contacten zijn beperkt gebleven tot één brief. Van een redelijke overlegsituatie is geen sprake geweest. In dat kader wordt verwezen naar de Circulaire van 5 juli 1963, O.B. 1963, nr. 22413, XI. 25. De onteigening van de percelen van reclamant onder 1 is dan ook niet noodzakelijk. Bij de stukken die ter inzage zijn gelegd ontbrak een lijst van te onteigenen rechten, deze zijn door de gemeente niet geïnventariseerd. Het bestemmingsplan '2^o herziening Oolder Veste' is niet onherroepelijk. De noodzaak om tot grondverwerving voor woondoeleinden te komen staat onvoldoende vast. De gemeenteraad onderbouwt dit in het bestemmingsplan met een verwijzing naar de 'Structuurvisie' uit 2001 en de 'Regionale Woonvisie 2006-2009'. Beide geven slechts prognoses en zijn inmiddels gedateerd. Blijkens recente provinciale cijfers stagneert de bevolkingsgroei en neemt deze af evenals de vraag naar woningen. Er is eerder sprake van een ontspannen woningbouwmarkt volgens de Woonmonitor Limburg. De omvang van de plancapaciteit in Limburg is groot en kan een bedreiging vormen voor het evenwicht op de woningmarkt. Het volkshuisvestings- en ruimtelijke ontwikkelingsbelang zoals genoemd in artikel 80 van de onteigeningswet ontbreekt. Er is daarom eveneens geen



sprake van urgentie omdat er geen dringende behoefte is aan de realisatie van woningen. Daardoor ontbreekt de grondslag in de ruimtelijke plannen en daarmee ook de afdwingbaarheid. Dat de bij het raadsbesluit tot onteigening gevoegde toelichting en faseringstekening volgens de gemeenteraad de noodzaak en urgentie onderbouwen en als beleidsdocumenten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht gelden doet daar niets aan af.

Ten aanzien van het ontbreken van een serieuze poging om tot minnelijke overeenstemming te komen overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-ontegeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Ten aanzien van de verwijzing van reclamant onder 1 naar de circulaire van de Vereniging Nederlandse Gemeenten uit 1963 overwegen Wij allereerst dat de criteria voor het minnelijk overleg, blijkens de hiervoor weergegeven algemene overwegingen, sinds die tijd in de jurisprudentie van de Kroon met betrekking tot de goedkeuring van gemeentelijke onteigeningsbesluiten nader zijn ingevuld en dat deze leidend zijn bij de bepaling of het minnelijk overleg in de onderhavige onteigening in voldoende mate en serieus is gevoerd.

Ten aanzien van de bedenking die ziet op het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het bijzonder dat uit het onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken dat er al geruime tijd tussen de gemeente en reclamant onder 1 wordt onderhandeld over de aankoop van zijn gronden. Dit heeft reeds eerder geresulteerd in een aankoop van de gronden die echter later weer is ontbonden vanwege de aangetroffen bodemverontreiniging. In 2004 is alsnog een deel van de gronden aangekocht. Vanaf 2004 is er regelmatig schriftelijk dan wel telefonisch en in persoon contact geweest tussen (de vertegenwoordiger van) de gemeente en reclamant onder 1. Op 2 maart 2007 is door de projectontwikkelaar Oolder Veste een aanbod gedaan. Op 6 mei 2008 is dit aanbod door de gemeente Roermond herhaald, waarbij expliciet is vermeld dat het eerdere aanbod met instemming van en in overleg met de gemeente is gedaan. Nu de gemeente vóór de eerste terinzagelegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat een minnelijke oplossing vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft raad, teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Uit het gespreksverslag van 1 oktober 2008 dat plaatsvond tussen de vertegenwoordiger van reclamant onder 1 en de wethouder blijkt dat reclamant in principe bereid is om zijn gronden aan de gemeente te verkopen maar dat er verschil van inzicht bestaat over de hoogte van de waardering ervan. Dat verschil van inzicht gaat met name over de toerekening van de saneringskosten aan reclamant. In het verslag wordt dit ook door de vertegenwoordiger van reclamant onder 1 bevestigd. Ten aanzien van deze bedenking van reclamant overwegen Wij dat de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak 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.

Deze bedenkingen van reclamant onder 1 geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bedenking die ziet op het ontbreken van de lijst met te onteigenen rechten overwegen Wij dat artikel 80, eerste lid, ten derde, van de onteigeningswet bepaalt dat indien er sprake is van een afzonderlijke onteigening van rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de wet, te weten een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning of beklemming, er een afzonderlijke lijst ter inzage dient te worden gelegd. De onderhavige onteigening op grond van artikel 77 van de onteigeningswet dient, zoals de gemeente terecht opmerkt, om de eigendom van de gronden te verkrijgen en niet om de daarop gelegen zakelijke rechten afzonderlijk te onteigenen. Met



deze onteigening zullen de eventueel daarop gelegen zakelijke rechten overeenkomstig artikel 4, tweede lid, van de onteigeningswet, teniet gaan. In dat kader dient de gemeente te onderzoeken of er eventueel zakelijke rechten op de grond zijn gelegen zodat de daartoe gerechtigden als belanghebbenden in de zin van artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht een persoonlijke kennisgeving dienen te ontvangen. Uit het onderzoek en uit de aan Ons overgelegde stukken is gebleken dat de gemeente daartoe de openbare registers van het Kadaster, de Gemeentelijke Basis Administratie alsmede het handelsregister van de Kamer van Koophandel heeft geraadpleegd. Hieruit is niet van zakelijk gerechtigden gebleken. Ook uit de contacten die de gemeente of haar vertegenwoordiger door de jaren heen met de eigenaren van de in de onteigening betrokken gronden heeft gehad is niet naar voren gekomen dat er belanghebbenden zijn die zakelijke of andere rechten op de gronden hebben waarmee bij de onteigening rekening dient te worden gehouden.

Deze bedenking van reclamant onder 1 geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzijn van de door reclamant onder 1 aangevoerde bedenking dat de 2^e herziening van het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is overwogen Wij dat in het raadsbesluit tot onteigening een opschortende en ontbindende voorwaarde is opgenomen. Dat betekent dat niet eerder kan worden onteigend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en bovendien dat in het geval het bestemmingsplan wordt vernietigd het raadsbesluit tot onteigening eveneens vervalft. Wij zijn van oordeel dat door deze aan het raadsbesluit tot onteigening verbonden voorwaarden de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van reclamant voldoende zijn gewaarborgd.

Deze bedenking van reclamant onder 1 geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de door reclamant onder 1 aangevoerde bedenking die ziet op het ontbreken van de noodzaak en urgentie van de onteigening aangezien de onderbouwing van de woningbehoefte in het bestemmingsplan ondeugdelijk is overwogen Wij dat deze van planologische aard is en naar voren had behoren te worden gebracht in het kader van de procedures die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan (WRO oud) gevolgd dienen te worden. Deze bedenking van reclamanten onder 1 geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Reclamanten onder 2 voeren als bedenkingen tegen het raadsbesluit aan dat zij altijd de bereidheid hebben getoond om mee te werken aan de plannen van de gemeente. De gemeente heeft de mogelijkheden om tot minnelijke overeenstemming te komen onvoldoende onderzocht. Er zijn van de vertegenwoordiger van de gemeente ook geen aanbiedingen ontvangen. De brief van 7 mei 2008, nummer BMO/2008/UIT/484, wordt door reclamanten als een eerste aanzet tot overleg van de zijde van de gemeente gezien. Het door de gemeente uitgebrachte aanbod is te laag omdat wordt uitgegaan van een taxatie op basis van agrarische grond, terwijl de grond in het bestemmingsplan een andere bestemming heeft. Verder is er geen noodzaak tot onteigening omdat reclamanten een deel van de op hun gronden gelegen bestemmingen zelf willen realiseren. De gemeente heeft echter, ondanks een verzoek daartoe, nog geen handreikingen gedaan op welke wijze dit tot de mogelijkheden behoort. De gemeente is ook onvoldoende ingegaan op de ingediende zienswijzen hetgeen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten aanzien van de bedenking die ziet op het onvoldoende pogen van de gemeente om tot minnelijke overeenstemming te komen verwijzen Wij naar hetgeen Wij in het algemeen daarover hebben overwogen bij reclamanten onder 1. In het bijzonder overwogen wij dat vanaf 2006 er regelmatig schriftelijk dan wel telefonisch en in persoon contact geweest tussen de vertegenwoordiger van de gemeente en reclamanten onder 2. Op 2 maart 2007 is door de projectontwikkelaar Oolder Veste een aanbod gedaan. Op 6 mei 2008 is dit aanbod door de gemeente Roermond herhaald, waarbij expliciet is vermeld dat het eerdere aanbod van Oolder Veste met instemming van en in overleg met de gemeente is gedaan. Verder blijkt uit het gespreksverslag van het overleg dat op 6 oktober 2008 heeft plaatsgevonden tussen reclamanten onder 2 en de wethouder dat reclamanten in principe bereid zijn om hun gronden aan de gemeente te verkopen maar dat er verschil van inzicht bestaat over de voorwaarden. Dit wordt door reclamanten onder 2 in het verslag bevestigd. Daarbij verwijzen reclamanten onder 2 ook naar hun voornemen tot zelfrealisatie en over een mogelijke grondruil in dat kader. Nu de gemeente vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat een minnelijke oplossing vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de raad, teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het onderwerpelijke bestemmingsplan aldaar te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de minnelijke verwerking van de percelen van reclamant onder 2 nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk



overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. 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 eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak 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. Deze bedenkingen van reclamanten onder 2 geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van het door reclamanten onder 2 gedane beroep op zelfrealisatie overwegen wij in het algemeen dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoonbaar dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die door de gemeente gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan of de bijbehorende voorschriften en/of de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Ten aanzien hiervan overwegen Wij in het bijzonder dat reclamanten onder 2 pas tijdens het horen namens Onze minister van VROM op 16 februari 2009 een schets hebben overgelegd aangaande de zelfrealisatie van de op hun perceel gelegen bestemmingen. Reclamanten hebben geen stukken overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat zij over de benodigde kennis, kapitaal en ervaring beschikken om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan. Door het indienen van de plannen in deze fase van de procedure is de gemeente niet in staat te onderzoeken in hoeverre reclamanten onder 2 daadwerkelijk bereid en in staat zijn om de plannen zelf uit te voeren. Het beroep van reclamanten onder 2 op het in gebreke blijven van de gemeente wat betreft het overleggen van de volgens reclamanten benodigde informatie delen wij niet. Blijkens de overgelegde stukken hebben reclamanten onder 2 per brief van 7 maart 2007 aangegeven dat zij de mogelijkheden tot zelfrealisatie willen onderzoeken naar aanleiding van het door de vertegenwoordiger van de gemeente gedane aanbod van 2 maart 2007. Zij zullen daartoe ook een deskundige inschakelen. Eerst per brief van 27 juni 2008 wordt door reclamanten een aantal vragen gesteld met betrekking tot het voornemen. Hierop wordt door de gemeente per brieven van 31 juli en 13 augustus 2008 antwoord gegeven. Bij deze brieven zijn kopieën van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan gevoegd alsmede kaarten en een verkavelingsplan. Dit alles met betrekking tot het perceel van reclamanten. Tevens worden een exploitatieopzet en de vigerende exploitatieverordening overgelegd. Op 2 oktober 2008 vindt er een overleg plaats tussen reclamanten onder 2 en de wethouder. Hierin wordt gesproken over zelfrealisatie. Van gemeentezijde is aangegeven dat zelfrealisatie op het perceel van reclamanten onder 2 moeilijk is omdat blijkens het verkavelingsplan verschillende kavels over het perceel van reclamanten heen liggen. Reclamanten hebben eveneens aangegeven dat zij eventueel tot een ruil willen overgaan zodat zij elders in het gebied kunnen bouwen. Blijkens het verslag staat de gemeente hier niet onwelwillend tegenover nu de wethouder aangeeft dit aan de projectontwikkelaar te zullen voorleggen. Wij zijn van oordeel dat reclamanten over voldoende informatie beschikten om hun plannen met betrekking tot zelfrealisatie, zoals zij uiteindelijk bij Ons op basis van diezelfde informatie wel hebben gedaan, in een eerdere fase aan de gemeente kenbaar te maken.

Naar Ons oordeel kunnen de reclamanten zich dan ook thans niet met vrucht beroepen op zelfrealisatie. Mogelijk dat in het kader van het minnelijk overleg, gezien het verslag van 2 oktober 2008, alsnog tot overeenstemming over een eventuele grondruil kan worden gekomen. Deze bedenking van reclamanten onder 2 geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

De door reclamant onder 3 en reclamanten onder 4 ingediende bedenkingen zijn gelijklopend en worden derhalve gezamenlijk behandeld. Reclamanten onder 3 en 4 voeren aan dat niet voldaan is



aan de eis om serieus te trachten de gronden minnelijk te verwerven. Reclamanten zijn van mening dat de contacten met Oolder Veste buiten beschouwing dienen te worden gelaten omdat deze nimmer een gespecificeerd aanbod hebben gedaan. De contacten waarop de gemeente doelt hebben nimmer namens de gemeente plaatsgevonden. Er is geen reëel overleg gevoerd en dat wordt niet anders door één schriftelijke bieding. Met de onderhandelaars van de gemeente heeft nooit een gesprek plaatsgevonden. Reclamanten verwijzen naar de circulaire van van de VNG van 5 juli 1963, O.B. 1963, nr. 22413, XI. 25. De onteigening van de percelen van reclamanten onder 3 en 4 is dan ook niet noodzakelijk. Bij de stukken die ter inzage zijn gelegd ontbrak een lijst van te onteigenen rechten, deze zijn door de gemeente niet geïnventariseerd. Het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' is niet onherroepelijk. Verder voeren reclamanten aan dat de noodzaak om tot grondverwerving voor woondoeleinden te komen onvoldoende vast staat. De gemeenteraad onderbouwt dit in het bestemmingsplan met een verwijzing naar de 'Structuurvisie' uit 2001 en de 'Regionale Woonvisie 2006–2009'. Beide geven slechts prognoses en zijn inmiddels gedateerd. Blijkens recente provinciale cijfers stagneert de bevolkingsgroei en neemt deze af evenals de vraag naar woningen. Er is eerdere sprake van een ontspannen woningbouwmarkt volgens de Woonmonitor Limburg. De omvang van de plancapaciteit in Limburg is groot en kan een bedreiging vormen voor het evenwicht op de woningmarkt. Het volkshuisvestings- en ruimtelijke ontwikkelingsbelang zoals genoemd in artikel 80 van de onteigeningswet ontbreekt. Er is daarom eveneens geen sprake van urgentie omdat er geen dringende behoefte is aan de realisatie van woningen. Daardoor ontbreekt de grondslag in de ruimtelijke plannen en daarmee ook de afdwingbaarheid. Dat de bij het raadsbesluit tot onteigening gevoegde toelichting en faseringstekening volgens de gemeenteraad de noodzaak en urgentie onderbouwen en als beleidsdocumenten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht gelden doet daar niets aan af.

Ten aanzien van de bedenkingen die zien op het verloop van het minnelijk overleg verwijzen wij naar hetgeen Wij daarover in het algemeen hebben overwogen bij reclamanten onder 1. In het bijzonder overwegen wij dat de vertegenwoordigers van de gemeente met reclamanten onder 3 en 4 vanaf 1999 heeft onderhandeld en dat gedurende die periode meerdere aanbiedingen, op 24 februari 1999, 18 oktober 2002 en 2 juli 2007 door de gemeente zijn gedaan. Reclamanten hebben blijkens de overgelegde stukken ook een tegenbod gedaan op 18 oktober 2002. Uiteindelijk heeft de gemeente op 6 mei 2008 een aanbod gedaan, waarbij expliciet is vermeld dat het eerdere aanbod van Oolder Veste met instemming van en in overleg met de gemeente is gedaan. Er kan dan ook niet worden volgehouden dat Oolder Veste niet namens de gemeente heeft onderhandeld. Blijkens de gespreksverslagen van 23 oktober 2008 van het overleg dat tussen reclamanten onder 3 en 4 en de wethouder heeft plaatsgevonden, is er op korte termijn geen minnelijke overeenstemming te verwachten. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van zijn gronden. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de percelen van reclamant onder 3 en 4 nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. 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 eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak 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. Deze bedenkingen van reclamanten onder 3 en 4 geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen die zien op het ontbreken van de lijst met gerechtigden, het nog niet onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan en de onderbouwing van de woningbehoefte door de gemeente verwijzen Wij naar hetgeen wij daarover hebben overwogen bij reclamanten onder 1. Deze bedenkingen van reclamanten onder 3 en 4 geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Ten aanzien van de in het onteigeningsbesluit opgenomen percelen moet het in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Roermond worden geacht, dat de gemeente de eigendom daarvan verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing



Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Roermond van 30 oktober 2008, nummer 2008/070/2, goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente Roermond zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officielebekendmaking.nl).

Den Haag, 17 oktober 2009

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.M. Cramer.*



RAADSBESLUIT

nr. 2008/070/2

De Raad van de Gemeente Roermond,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2008;

overwegende dat:

- onze raad bij besluit van 24 augustus 2000 het bestemmingsplan 'Oolder Veste' heeft vastgesteld;
- dit bestemmingsplan bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van 27 maart 2001 gedeeltelijk is goedgekeurd;
- het goedkeuringsbesluit bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 oktober 2002 voor wat betreft de nader te melden te onteigenen percelen in stand is gebleven.
- onze raad bij besluit van 15 juli 2004 het bestemmingsplan '1^e herziening Oolder Veste' heeft vastgesteld, hoofdzakelijk als gevolg van voornoemde uitspraak van de Raad van State van 2 oktober 2002 met betrekking tot het voornoemde goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van 27 maart 2001;
- voornoemd bestemmingsplan '1^e herziening Oolder Veste' bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van 21 december 2004 is goedgekeurd;
- het goedkeuringsbesluit bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 september 2005 voor wat betreft de nader te melden te onteigenen percelen in stand is gebleven en in zoverre onherroepelijk is geworden;
- onze raad bij besluit van 15 mei 2008 het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' heeft vastgesteld, hoofdzakelijk als gevolg van voornoemde uitspraak van de Raad van State van 2 oktober 2002 met betrekking tot het voornoemde goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van 27 maart 2001 en voornoemde uitspraak van de Raad van State van 28 september 2005 met betrekking tot het voornoemde goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van 21 december 2004;
- voornoemd bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' ter goedkeuring is toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg en thans nog niet onherroepelijk is;
- de bestemmingsplannen 'Oolder Veste', '1^e herziening Oolder Veste' en '2^e herziening Oolder Veste' voorzien in de realisering van de bestemmingen woongebied, gemengde doeleinden, recreatieve doeleinden, groengebied, landgoed, verkeersdoeleinden, waterkeringsdoeleinden, verkeersdoeleinden en openbaar groen;
- de bestemmingsplannen 'Oolder Veste', '1^e herziening Oolder Veste' en '2^e herziening Oolder Veste' de ontwikkeling van een hoogwaardige openbare ruimte en (woon)bebouwing beogen;
- de uitvoering conform de bestemmingsplannen 'Oolder Veste' en '1^e herziening Oolder Veste' reeds in volle gang is en dat de verdere ontwikkeling en uitvoering van voornoemde bestemmingen – binnen de gestelde fasering – noodzakelijk en urgent is in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting van de gemeente Roermond en deze verdere ontwikkeling en uitvoering op een zo kort mogelijke termijn geboden is, zoals blijkt uit de van het 'Onteigeningsplan Oolder Veste' deel uitmakende toelichting en uit de 'Faseringstekening Oolder Veste';
- de voorschriften, de plankaart en de toelichting behorende bij de bestemmingsplannen 'Oolder Veste', '1^e herziening bestemmingsplan Oolder Veste' en '2^e herziening bestemmingsplan Oolder Veste', alsmede het 'Beeldregieplan Oolder Veste' en de 'Faseringstekening Oolder Veste', inzicht bieden in de door de gemeente voorgestane vorm en fasering van uitvoering;
- de percelen waarop het onteigeningsplan betrekking heeft, conform het verkavelingsplan 'Oolder Veste' bestemd zijn voor de bouw van grondgebonden woningen, de aanleg van infra-structuur, groenvoorzieningen en een park. Deze percelen zijn gelegen aan de toekomstige Herensteerten, Sleijesteerten, Prinsensteerten, Aan de Dijk, Zands Allee, Obersgriend en Lamersgriend.
- het noodzakelijk, urgent en in het publiek belang is dat ter verdere realisering van bovengenoemde bestemmingen nog de vrije en onbelaste eigendom verkregen wordt van de percelen kadastraal bekend als gemeente Herten, sectie B nummers 911, 1822, 1779, 967, 912, 966, 968, 1600 en 1599, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekeningen, kaarten en lijst van te onteigenen percelen;
- de gemeente en in samenwerking met de gemeente, de feitelijke ontwikkelaar van het plan Oolder Veste, zijnde Oolder Veste B.V., met de eigenaren van voornoemde percelen onderhandelingen hebben gevoerd en aan hen aankoopbiedingen hebben gedaan, teneinde te trachten tot minnelijke overeenstemming te komen omtrent de eigendomsverwerving;
- met de eigenaren van voornoemde percelen tot dusverre (nog) geen overeenstemming is bereikt over de aankoop van deze percelen;
- onteigening derhalve noodzakelijk is;
- de betrokken eigenaren/rechthebbenden en belanghebbenden van de bovengenoemde percelen en onze raad een vooraankondiging hebben ontvangen over het in gang zetten van de



- onteigeningsprocedure, waarbij aan de eigenaren/rechthebbenden en belanghebbenden het ontwerp-raadsbesluit tot onteigening is toegezonden;
- het ontwerp-onteigeningsbesluit samen met het onteigeningsplan conform artikel 80 van de Onteigeningswet en artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht van 16 juli 2008 tot en met 26 augustus 2008 zes weken ter inzage heeft gelegen;
 - van de tervisielegging op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven;
 - naar aanleiding van deze terinzagelegging zienswijzen zijn ontvangen van alle betrokken eigenaren;
 - gezien de argumentatie van burgemeester en wethouders, de zienswijzen van voornoemde reclamanten ontvankelijk doch ongegrond zijn;
 - de motivering van burgemeester en wethouders inzake de ingediende zienswijzen is opgenomen in de 'Reactienota Zienswijzen Inzake de Administratieve Fase van de Onteigeningsprocedure 'Oolder Veste', die deel uitmaakt van voornoemd voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2008;
 - burgemeester en wethouders geen aanleiding zien om het onteigeningsplan aan te passen;

gelet op de Onteigeningswet, de Algemene wet bestuursrecht en de bestemmingsplannen 'Oolder Veste', '1^e herziening Oolder Veste' en '2^e herziening Oolder Veste';

Besluit:

met overneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke worden geacht van dit besluit deel uit te maken:

1. De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. Ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Oolder Veste' en voor zover relevant, ter uitvoering van de bestemmingsplannen '1^e herziening Oolder Veste' en '2^e herziening Oolder Veste', te onteigenen ten name van de gemeente Roermond de percelen kadastraal bekend als gemeente Herten, sectie B nummers 911, 1822, 1779, 967, 912, 966, 968, 1600 en 1599, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen, kaarten en lijst van te onteigenen percelen;
3. Te bepalen dat:
 - a. niet tot dagvaarding zal worden overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste' ten aanzien van de onder 2. van dit besluit genoemde percelen voor zover deze onroerende zaken zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste';
 - b. dit onteigeningsbesluit vervalt indien en voor zover in hoogste instantie onherroepelijk goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste', ten aanzien van de onder 2. van dit besluit genoemde percelen, voor zover deze onroerende zaken zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan '2^e herziening Oolder Veste';
4. De terinzagelegging en de publicatie van dit besluit, alsmede de verzending van de kennisgevingen van dit besluit als bedoeld in artikel 84 van de Onteigeningswet alsmede de overige daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten en handelingen ingevolge de Onteigeningswet, te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Roermond in zijn openbare vergadering van 30 oktober 2008

*De griffier,
J. Vervuurt*

*De voorzitter,
H.M.J.M. van Beers*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN PERCELEN ONTEIGENINGSPLAN OOLDER VESTE

Grond-plannr.	Kadastrale aanduiding			Oppervlakte in Ha.		Omschrijving volgens Kadaster	Eigenaar/zakelijk gerechtigde Adres/woonplaats
	Gemeente	sectie	nummer	Geheel	Waarvan te onteigenen		
1.	Herten	B	911	00.17.30	00.17.30	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Hubertus Renier Josephus Kanters Broekstraat 44 6049 CJ Herten
2.	Herten	B	1822	02.28.10	02.28.10	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Hubertus Renier Josephus Kanters Broekstraat 44 6049 CJ Herten
3.	Herten	B	1779	01.38.90	01.38.90	Terrein Nieuwbouw-Wonen	1/1 Eigendom Hubertus Renier Josephus Kanters Broekstraat 44 6049 CJ Herten
4.	Herten	B	967	00.33.30	00.33.30	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Hubertus Renier Josephus Kanters Broekstraat 44 6049 CJ Herten
5.	Herten	B	912	00.17.30	00.17.30	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Maria Margaretha Godefrida van Heel Groeneweg 1A 6049 CE Herten
6.	Herten	B	966	00.29.50	00.29.50	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Herman Petrus Theodorus van Ool Broekveeweg 103 6049 CK Herten
7.	Herten	B	968	00.30.70	00.30.70	Terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Herman Petrus Theodorus van Ool Broekveeweg 103 6049 CK Herten
8.	Herten	B	1600	01.06.00	01.06.00	Bedrijvigheid (industrie) terrein (akkerbouw)	1/1 Eigendom Herman Petrus Theodorus van Ool Broekveeweg 103 6049 CK Herten
9.	Herten	B	1599	00.27.50	00.27.50	Wonen erf-tuin	1/1 Eigendom Theodorus Petrus Hubertus van Ool (overleden) Broekveeweg 103 6049 CK Herten

Behorend bij het Raadsbesluit van gemeenteraad Roermond van 30 oktober 2008.